

6.6 Immobiliengesellschaften

Mit dem Einzug der Buwog mit September 2014 sind im ATX bereits vier Immogesellschaften vertreten: Neben Buwog Group AG sind dies Immofinanz AG, CA Immobilien Anlagen AG und Conwert Immobilien Invest SE. Gegenwärtig zum Untersuchungszeitpunkt tobt gerade eine regelrechte Übernahmeschlacht zwischen der CA Immo und der Immofinanz. Zuerst meldete sich die CA Immo mit einem Teilübernahmeangebot für die viel größere Immofinanz zu 2,80 Euro pro Aktie zu Wort. Die Immofinanz lehnte dies prompt als zu niedrig ab und kündigte im Gegenzug ein Angebot für einen Teil an der CA Immo um 18,50 Euro pro Aktie an. Zeitgleich liegt auch für die Conwert ein Übernahmeangebot von der Deutschen Wohnen AG zum Preis von 11,50 Euro pro Papier vor. Unter Einbeziehung von Analystenschätzungen wird derzeit in Summe ein schwaches Ergebnis von 135,2 Mio. Euro bei einem gleichzeitigen Anstieg der Dividende auf 205 Mio. Euro erwartet. Das heißt das 1,5 fache vom Ergebnis würde an die Aktionäre weitergereicht werden. Allerdings ist hinsichtlich der Bewertungen und der Länderrisiken vor allem die Einschätzung der Immofinanz noch etwas mit Vorsicht zu genießen.

Immobilien- gesellschaften	Aktionären zurechenbares Ergebnis		Ausschüttungen		Δ 2014/15 in %	Ausschüttungsquote	
	2013/14	2014/15	2014	2015		2014	2015
Buwog ²⁷	110,8	96,6	68,7	69,7	1,5	62,0%	72,2
Immofinanz ²⁸	178,1	-20,2	0,0	90,8	steigt	0,0%	Div./Verl.
CA Immo	75,7	70,8	35,1	44,5	26,8	46,4%	62,8
Conwert	7,5	-12,0	8,3	0,0	sinkt	110,4%	0,0
Summe	372,1	135,2	112,1	205,0	+82,9%	30,1%	151,6%

Tabelle 10: Ergebnisse Industrie, Reihung nach Ausschüttungsvolumen 2015

Quelle: ATX Auswertung der AK Wien auf Basis veröffentlichter Konzerngeschäftsberichte bzw. Daten lt. Homepage; Ausschüttungen auf Basis der Vorschläge für die Hauptversammlung sowie lt. Analystenschätzungen (Quelle Bloomberg, Stand 09.04.2015)

BUWOG Group AG

Die auf österreichische und deutsche Wohnimmobilien spezialisierte Buwog notiert nach der Abspaltung im April 2014 von der ebenfalls im ATX gelisteten Immofinanz seit Ende September 2014 im ATX. Deutliches Wachstum, die Erreichung wichtiger strategischer Ziele und ein starkes operatives Geschäft haben die Entwicklung der BUWOG AG in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2014/15 geprägt. Ausgehend davon erwarten Analysten derzeit eine weitere deutliche Ergebnisverbesserung sowie eine leicht verbesserte Dividende von 0,70 Euro pro Aktie.

CONWERT Immobilien Invest SE

Der Immobilienkonzern Conwert ist 2014 deutlich in die Verlustzone gerutscht. Der Grund waren alte Zinssicherungsgeschäfte. Während in den Vorjahren - wenn die Möglichkeit dazu bestand - immer mehr als der Jahresgewinn ausgeschüttet wurde gehen die Aktionäre dieses Mal hinsichtlich einer Dividende leer aus. Das Management will nun die Finanzierung neu aufstellen. Das Deutsche-Wohnen AG Angebot wird von der Unternehmensspitze abgelehnt.

CA Immobilien Anlagen AG

CA Immo hat ein durchwachsendes Jahr 2014 hinter sich gebracht. Demnach brach das operative Ergebnis (EBIT) im Vergleich zu 2013 um 41,3 Prozent auf 149,2 Mio. Euro ein, das Konzernergebnis sank von 75,8 Mio. Euro²⁹ auf 70,8 Mio. Euro. Für die Aktionäre bzw. die Dividende hat dieser Ergebnismrückgang keine Auswirkung, schließlich wird die Dividende von 0,40 Cent pro Aktie auf 0,45 Euro pro Aktie angehoben.

²⁷ Quelle Bloomberg 9. April 2015: Dividendenschätzung 0,70 Euro pro Aktie, Earnings per Share 0,97 Euro

²⁸ Quelle Bloomberg 9. April 2015: Dividendenschätzung 0,09 Euro pro Aktie, Earnings per Share -0,02 Euro

²⁹ Allerdings ist dabei auch zu beachten, dass im Geschäftsjahr 2014 aufgrund der erstmaligen Anwendungen des IFRS 10 und IFRS 11 sowie des geänderten Beherrschungskonzepts im IFRS 10 sich die Konsolidierungserfordernisse geändert haben. Anstelle Vollkonsolidierung erfolgt der Einbezug einiger Gesellschaften nach der at equity Methode. Das Ergebnis für 2013 musste daher gegenüber dem Geschäftsbericht 2013 deutlich nach oben angepasst werden.

Immofinanz AG

Für den Immobilienkonzern Immofinanz, der erst seinen Jahresabschluss mit Stichtag 30.04.2015 legt, liegen noch keine Endergebnisse vor. Doch aufgrund der ersten 9 Monate des Geschäftsjahres sowie Analystenschätzungen können auch hier Aussagen über die Dividendenentwicklung des Unternehmens getroffen werden. Obwohl das Ergebnis der Immofinanz zum 3. Quartal einen Gewinn von in Summe rd. 80 Mio. Euro ausweist (Vorjahr zum 3. Quartal 220 Mio. Euro), rechnen Analysten derzeit für das Geschäftsjahr 2014/2015 mit Stand 9. April noch mit einem leicht negativen Ergebnis. Zum 3. Quartal kann die Konzernspitze noch keine Bardividende u.a. aufgrund der Entwicklungen in Russland in Aussicht stellen. Analysen sehen zwar das Konzernergebnis leicht negativ; rechnen aber derzeit für 2015 mit einer Dividende von 9 Cent pro Aktie.