

IMMOBILIEN AN BÖRSE UND KAPITALMARKT

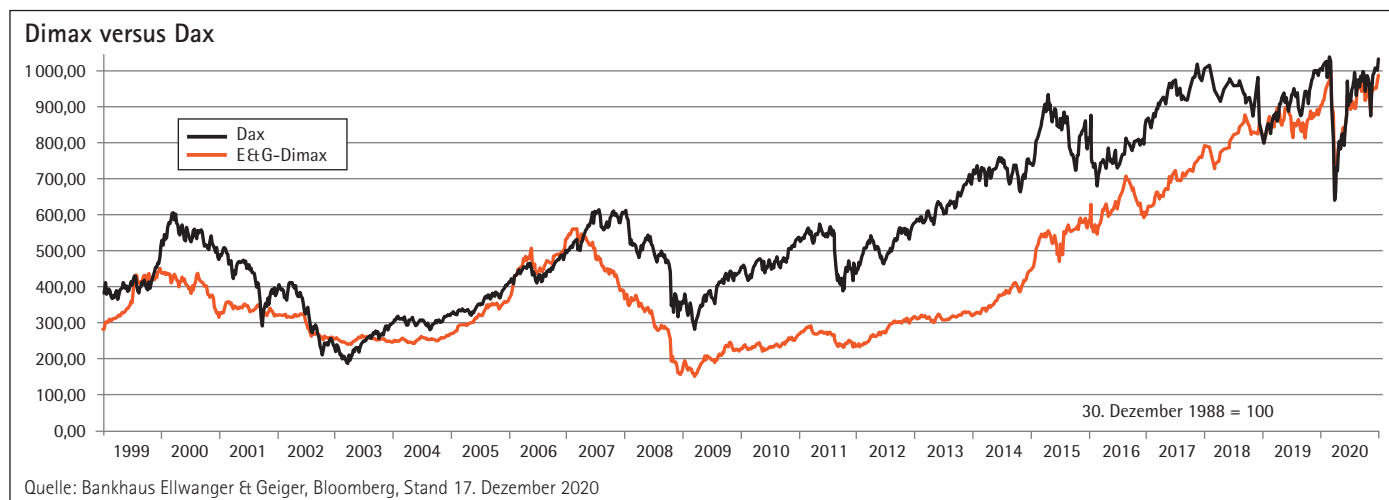
TENDENZ

Es war schon erstaunlich dieses Jahr 2020 – auch an der Börse. Am Ende des Seuchenjahres stand der Dax (Stand: 15. Dezember 2020) bei 13 314 Punkten. Zum Ende des Vorjahres notierte der deutsche Leitindex bei 13 249 Punkten. Es stand somit zu diesem Zeitpunkt ein zwar kleines – aber immerhin – ein Plus auf der Habenseite und es gab einen Leitindex in der Nähe des Allzeithochs. Heftigen Wirtschaftseinbrüchen zum Trotz. Einem erneuten Lockdown zum Trotz. Einem sich immer weiter in der Wirtschaft ausbreitenden Staat zum Trotz. Millionen von Kurzarbeitern zum Trotz. Einer aufgeschobenen Pleitewelle zum Trotz.

Mit der anhaltend hohen Liquidität und fehlenden Anlagealternativen ist das jedoch nur zum Teil zu erklären. Vielmehr dürfte es sich hierbei um eine Wette des Marktes handeln, dass die Pandemie im kommenden Sommer erledigt sein wird – dank der Fortschritte bei den Impfstoffen und dank der Sonne, die eine Verbreitung des Virus grundsätzlich schwieriger macht. Charttechnisch hängt der

Dax nun mehr oder weniger schon seit 2014 in einem sehr breiten Seitwärtstrendkanal zwischen 9 000 und 13 800 Punkten fest. Endet die Pandemie im Sommer tatsächlich, dürfte die Wette aufgehen und der jahrelange Seitwärtstrendkanal endlich deutlich nach oben verlassen werden.

Die Immobilien-Einzelaktien gaben 2020 ein gemischtes Bild ab, wobei mit 9 von 14 Unternehmen aus Dax, M-Dax und S-Dax die klare Mehrheit Federn lassen musste. Am geringsten fiel das Jahresminus noch bei Grand City Properties aus, die knapp sechs Prozent an Wert verloren. Am heftigsten hat es Corestate erwischt. Die Aktie gab im Corona-Jahr fast 62 Prozent an Wert ab. Doch mit Deutsche Wohnen, Vonovia, LEG Immobilien, TAG Immobilien und Patrizia haben es immerhin fünf Aktien ins Plus geschafft. Wenngleich in dieser Gruppe die reinen Wohnkonzerne also klar dominieren, so erzielte am Ende doch der Immobilien-Investmentmanager Patrizia mit knapp 28 Prozent das größte Jahresplus. ce



KAUFEN, HALTEN, VERKAUFEN

Unterschiedliche Einschätzungen zu Alstria Office

Goldman Sachs hat die Aktie der Alstria Office REIT-AG von „Neutral“ auf „Buy“ hochgestuft und zudem das Kursziel von 13,40 Euro auf 16,80 Euro erhöht. Der Büroimmobilienspezialist sollte in der Lage sein, in einem sich aufhellenden Marktumfeld mehr Vermögenswerte verkaufen und ein Aktienrückkaufprogramm starten zu können, heißt es bei der US-Investmentbank. Jefferies senkte den fairen Wert der Alstria Office dagegen leicht von 14,49 auf 14,00 Euro, die Einstufung wurde dabei auf „Hold“ belassen. Jefferies rechnet auch für 2021 mit schwachen Büromärkten, die Aussichten für Alstria blieben damit entsprechend bedeckt.

Baader Bank rüffelt Corestate

Die Baader Bank hat das Kursziel für Corestate Capital von 22 auf 17 Euro gesenkt, zudem wurde die Einstufung von „Add“ auf „Reduce“ heruntergenommen. Die Ende November angekündigten, abermaligen Veränderungen in der Aktionärs- und Aufsichtsratsstruktur markieren in Augen der Analysten „eine neue Dimension der Unsicherheit“ (siehe auch Marktnotizen). Grundsätzlich glaubt die Baader Bank zwar an potenziell höhere Erträge der Corestate im Jahr 2021,

dafür müsste zunächst aber eine verlässliche und klare Langfriststrategie vorgelegt werden, die von allen Stakeholdern unterstützt wird.

Grand City: Goldman Sachs honoriert niedrigere Kapitalkosten

Goldman Sachs hat das Kursziel für Grand City Properties von 24,00 auf 24,80 Euro angehoben. Die Einstufung lautet unverändert „Buy“. Die US-Investmentbank hat kürzlich aktualisierte Schätzungen für die durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC) europäischer Immobilienkonzerne vorgelegt. Diese fallen niedriger als zunächst erwartet aus und rechtfertigen damit ein leicht höheres Kursziel für die auf Wohnimmobilien spezialisierte Grand City Properties.

JP Morgan hebt Kursziel von Deutsche Wohnen

Die Aktienanalysten von JP Morgan haben das Kursziel für Deutsche Wohnen von 39,50 auf 43,00 Euro angehoben und die Einstufung auf „Overweight“ belassen. Die Entscheidung wurde mit einer verbesserten Kapitalisierung des Dax-Konzerns begründet. Für das Jahr 2021 rechnet JP Morgan damit, dass der Mietendeckel der entscheidende Impulsgeber – in positiver wie negativer Hinsicht – für die Aktie sein werde.

Die Kursentwicklung der deutschen Immobilienaktien

| Titel | Markt- kapitalisierung in Millionen Euro | Kurse in Euro | | Kurse 13.11.2020 | Kurse 17.12.2020 | Veränderung in Prozent |
|--|--|------------------|----------|---------------------|---------------------|---------------------------|
| | | Hoch | Tief | in Euro | in Euro | |
| | | (52 Wochen) | | | | |
| A.A.A. AG Allgemeine Anlagenverwaltung | 33,56 | 2,70 | 1,62 | 1,62 | 1,70 | 4,94 |
| Accentro Real Estate AG | 274,10 | 11,20 | 6,55 | 8,50 | 8,45 | - 0,59 |
| Adler Real Estate AG | 948,72 | 14,98 | 5,00 | 12,90 | 12,88 | - 0,16 |
| Adler Group SA | 3 215,08 | 28,59 | 11,37 | 24,58 | 27,36 | 11,31 |
| Agrob Immobilien AG | 117,77 | 33,00 | 27,60 | 31,60 | 31,20 | - 1,27 |
| Alstria Office REIT-AG | 2 636,67 | 19,09 | 9,69 | 13,51 | 14,83 | 9,77 |
| Aroundtown S.A. | 9 286,71 | 8,88 | 2,88 | 4,37 | 6,04 | 38,22 |
| Bastfaserkontor AG | 66,83 | 9 800,00 | 5 300,00 | 6 750,00 | 7 050,00 | 4,44 |
| BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG | 125,84 | 29,40 | 20,40 | 24,40 | 24,20 | - 0,82 |
| CD Deutsche Eigenheim AG | 1,11 | 1,98 | 1,00 | 0,50 | 1,05 | 110,00 |
| Consus Commercial Property | 1 180,95 | 8,27 | 3,70 | 6,80 | 7,32 | 7,65 |
| Covivio Office AG | 714,61 | 6,60 | 4,24 | 6,23 | 6,37 | 2,25 |
| CR Capital Real Estate AG | 117,21 | 42,00 | 17,20 | 33,70 | 31,20 | - 7,42 |
| DEFAMA AG | 87,07 | 20,60 | 12,00 | 20,00 | 19,70 | - 1,50 |
| Demire Deutsche Mittelstand Real Estate AG | 463,44 | 5,82 | 3,62 | 3,87 | 4,30 | 11,11 |
| Deutsche Euroshop AG | 1 130,64 | 26,80 | 9,28 | 16,34 | 18,30 | 12,00 |
| Deutsche Grundstücksauktionen AG | 25,92 | 16,50 | 7,85 | 14,30 | 16,20 | 13,29 |
| Deutsche Industrie REIT AG | 490,82 | 23,60 | 14,60 | 17,50 | 15,30 | - 12,57 |
| Deutsche Konsum REIT AG | 550,19 | 19,25 | 12,60 | 15,95 | 15,65 | - 1,88 |
| Deutsche Real Estate AG | 186,27 | 13,50 | 7,00 | 7,90 | 9,05 | 14,56 |
| Deutsche Wohnen SE | 15 598,88 | 47,03 | 27,66 | 42,67 | 43,35 | 1,59 |
| DGH Deutsche Grundwert Holding AG | 0,60 | 1,55 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 0,00 |
| DIC Asset AG | 1 049,24 | 17,44 | 6,69 | 11,82 | 13,02 | 10,15 |
| Dinkelacker AG | 441,00 | 1 847,39 | 1 370,64 | 1 580,00 | 1 470,00 | - 6,96 |
| ERWE Immobilien AG | 67,25 | 4,90 | 3,02 | 4,22 | 4,06 | - 3,79 |
| EYEMAXX Real Estate AG | 34,89 | 11,07 | 4,81 | 5,00 | 5,60 | 12,00 |
| Fair Value REIT-AG | 96,66 | 8,85 | 6,00 | 7,05 | 6,85 | - 2,84 |
| Franconofurt AG | 57,00 | 1 379,00 | 1 050,00 | 1 120,00 | 1 120,00 | 0,00 |
| GAG Immobilien AG | 1 671,39 | 106,00 | 76,00 | 96,00 | 101,00 | 5,21 |
| Gateway Real Estate AG | 571,50 | 4,44 | 2,92 | 3,18 | 3,06 | - 3,77 |
| GxP German Properties AG | 29,21 | 3,98 | 2,02 | 2,18 | 2,76 | 26,61 |
| GIEAG Immobilien AG | 84,00 | 21,00 | 14,00 | 16,30 | 20,00 | 22,70 |
| Grand City Properties S. A. | 3 519,78 | 24,00 | 13,82 | 20,96 | 20,48 | -2,29 |
| GWB Immobilien AG | 0,02 | 0,04 | 0,00 | 0,15 | 0,00 | - 100,00 |
| Hamborner REIT AG | 717,24 | 10,70 | 7,10 | 8,82 | 8,90 | 0,91 |
| Hasen-Immobilien AG | 110,40 | 274,00 | 117,00 | 248,00 | 230,00 | - 7,26 |
| Helma Eigenheimbau AG | 163,60 | 47,40 | 24,70 | 36,90 | 40,90 | 10,84 |
| Immovaria Real Estate AG | 12,90 | 5,70 | 3,50 | 4,90 | 4,50 | - 8,16 |
| Incity Immobilien AG | 92,90 | 1,19 | 0,93 | 1,08 | 1,08 | 0,00 |
| Instone Real Estate Group AG | 979,71 | 26,10 | 12,78 | 19,32 | 20,85 | 7,92 |
| LEG Immobilien AG | 8 918,27 | 127,68 | 75,12 | 119,18 | 123,70 | 3,79 |
| Noratis AG | 88,65 | 22,29 | 14,43 | 17,85 | 18,40 | 3,08 |
| OAB Osnabrücker Anlagen- und Beteiligungs-AG | 17,00 | 2,30 | 0,70 | 1,72 | 1,70 | - 1,16 |
| Palatium Real Estate AG | 1,15 | 1,21 | 0,34 | 1,15 | 1,15 | 0,00 |
| Patrizia Immobilien AG | 2 373,43 | 26,75 | 16,08 | 23,40 | 25,70 | 9,83 |
| Primag AG | 5,20 | 1,40 | 0,71 | 1,11 | 1,21 | 9,01 |
| Publity AG | 474,53 | 38,45 | 26,55 | 31,05 | 32,15 | 3,54 |
| RCM Beteiligungs AG | 30,28 | 2,18 | 1,86 | 2,08 | 2,06 | - 0,96 |
| RIM AG | 4,50 | 2,16 | 1,49 | 2,16 | 1,85 | - 14,35 |
| Sedlmayr Grund und Immobilien AG | 2 305,68 | 3 800,00 | 2 508,15 | 3 200,00 | 3 140,00 | - 1,88 |
| Stern Immobilien AG | 31,21 | 23,60 | 16,00 | 21,60 | 20,00 | - 7,41 |
| TAG Immobilien AG | 3 615,59 | 28,14 | 13,63 | 25,26 | 24,68 | - 2,30 |
| TLG Immobilien AG | 2 544,32 | 31,55 | 10,76 | 18,49 | 22,68 | 22,66 |
| Traumhaus AG | 61,79 | 17,00 | 10,40 | 13,10 | 13,40 | 2,29 |
| TTL Beteiligungs- und Grundbesitz AG | 68,64 | 4,10 | 1,80 | 2,06 | 2,30 | 11,65 |
| Verianos SE | 15,25 | 1,51 | 0,78 | 0,94 | 1,22 | 29,79 |
| VIB Vermögen AG | 798,43 | 33,25 | 16,52 | 28,55 | 28,95 | 1,40 |
| Vonovia SE | 33 172,31 | 62,74 | 36,71 | 57,40 | 58,62 | 2,13 |
| WCM Beteiligungs- & Grundbesitz-AG | 541,74 | 5,52 | 2,40 | 3,34 | 3,96 | 18,56 |
| Westgrund AG | 1 082,26 | 13,70 | 1,49 | 12,70 | 13,60 | 7,09 |

Quelle: Bankhaus Ellwanger & Geiger