



Veröffentlicht bei www.gsc-research.de

POLIS Immobilien AG (ISIN DE0006913304)

Tel.:
Rankestraße 5/6 +49 (0) 30 / 22500 - 250 **Kontakt Investor Relations:**
D-10789 Berlin Fax:
Deutschland +49 (0) 30 / 22500 - 299 **Email:** info@polis.de

Internet: <http://www.polis.de>

HV-Bericht POLIS Immobilien AG

Trotz Fokus auf Gewerbeimmobilien bislang kaum negative Auswirkungen durch die Corona-Krise

Die POLIS Immobilien AG hatte für den 19. August 2020 zur Hauptversammlung mit Vorlage des Jahresabschlusses 2019 eingeladen. Das Treffen fand auf Grundlage des sogenannten Covid-19-Gesetzes rein virtuell ohne physische Präsenz der Aktionäre statt. Für GSC Research verfolgte Matthias Wahler die Übertragung im Internet.

Aufsichtsratsmitglied Benn Stein eröffnete die Hauptversammlung um 11 Uhr und teilte mit, dass der Aufsichtsratsvorsitzende Klaus Müller ihn zum Versammlungsleiter bestimmt hat. Seine Aufsichtsratskollegen verfolgten die Versammlung im Internet. Der Vorstand war mit den Herren Mathias Gross (CEO) und Dr. Michael Piontek (CFO) vollzählig anwesend. Das Protokoll führte Notar Alexander Kollmorgen.

Nach Abhandlung der Formalien und einigen ergänzenden Angaben zum Aufsichtsratsbericht übergab Herr Stein das Wort an den Vorstand.

Bericht des Vorstands

Dr. Piontek startete mit einem Überblick über das Portfolio. Dieses umfasste zum Bilanzstichtag insgesamt 26 Büroimmobilien in zehn deutschen Großstädten mit einer vermietbaren Fläche von zusammen 192.300 qm. Die Objekte in Erfurt und Gera sind im Geschäftsjahr 2019 neu hinzugekommen und im laufenden Jahr wurde eine Immobilie in Halle übernommen. Vorstandsmitglied Mathias Gross ging darauf später näher ein.

Nach einigen Anmerkungen zum Marktumfeld in der Immobilienbranche freute sich der CEO von einer sehr

positiven Geschäftsentwicklung berichten zu können. Die Mieterträge stiegen im Geschäftsjahr 2019 nochmals deutlich um 8,1 Prozent auf 24,0 (Vorjahr: 22,2) Mio. Euro an. Dies ist laut Dr. Piontek nicht nur auf die neuen Objekte, sondern auch auf die Mietsteigerungen im Rahmen von Prolongationen und Neuvermietungen zurückzuführen. Das Ergebnis aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung erhöhte sich auf 19,4 (17,9) Mio. Euro.

Der wesentliche Erfolgstreiber war laut Dr. Piontek aber wiederum das Bewertungsergebnis der Anlageimmobilien mit 53,3 Mio. Euro. Dieses sorgte wesentlich dafür, dass das Ergebnis vor Steuern (EBT) auf 63,3 (58,3) Mio. Euro weiter verbessert werden konnte. Der Vorstandschef sieht daran aufgezeigt, dass die Gesellschaft in die richtigen Objekte investiert hat. Der Markt hat sich in den letzten Jahren so entwickelt, dass höhere Preise für derartige Immobilien gezahlt und niedrigere Renditen in Kauf genommen werden.

Auch auf der Finanzierungsseite konnte Dr. Piontek von Verbesserungen berichten. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung reduzierte sich im vergangenen Jahr weiter auf nur noch 2,01 (2,17) Prozent. Zudem wurden die Zinssicherungen nochmals verlängert, um langfristig sicher planen zu können. Der Zinsaufwand lag mit 4,9 (5,0) Mio. Euro leicht unter dem Vorjahreswert.

Teilweise wurden auslaufende Kredite zu günstigen Konditionen prolongiert. Die Laufzeiten reichen nach Angabe des Vorstands inzwischen teilweise bis ins Jahr 2036. Ein Betrag von 10 Mio. Euro wurde zurückgeführt. Wichtig war Dr. Piontek die Information, dass die Gesellschaft über ausreichend operative Liquidität und freie Kreditlinien verfügt, die jederzeit für weitere Ankäufe genutzt werden können.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit bewegte sich mit 13,3 (15,4) Mio. Euro auf einem soliden positiven Niveau. Der geringere Wert resultiert aus Veränderungen der Forderungen und Verbindlichkeiten. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war infolge der hohen Investitionen mit minus 33,7 (minus 4,2) Mio. Euro deutlich negativ, der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit hingegen durch Darlehensaufnahmen mit 13,9 (9,0) Mio. Euro positiv. Die Liquidität verringerte sich auf 25,2 (31,7) Mio. Euro.

Die Funds from Operations (FFO) erhöhten sich auf 9,5 (8,2) Mio. Euro und entwickelten sich damit besser als erwartet. Der Loan-to-Value (LtV) reduzierte sich erwartungsgemäß auf 34 (37) Prozent. Allerdings ist dies Dr. Piontek zufolge wesentlich der hohen Liquidität geschuldet. Der Nettoverschuldungsgrad ist mit 30 Prozent weit von der strategischen Zielgröße von 60 Prozent entfernt, die eigentlich angestrebt wird, um eine möglichst hohe Eigenkapitalrendite zu erzielen.

Nachfolgend verschaffte der Vorstandschef den Aktionären einen Überblick über die Bilanz, die sich in Summe auf 586,2 (504,3) Mio. Euro ausdehnte. Der Bilanzansatz der Anlageimmobilien erhöhte sich durch die neu erworbenen Objekte, aber auch die Aufwertungen und Investitionen auf 550,7 (464,0) Mio. Euro. Die einzig andere relevante Position auf der Aktivseite ist die Liquidität, die sich wie dargelegt auf 25,2 (31,7) Mio. Euro reduzierte.

Das Eigenkapital stieg infolge des Jahresüberschusses auf 334,3 (286,5) Mio. Euro deutlich an. Die Eigenkapitalquote blieb mit 57 Prozent stabil. Die Bankverbindlichkeiten erhöhten sich durch Kreditneuaufnahmen auf 190,0 (172,1) Mio. Euro. Als Grund für die Verschiebung zwischen kurzfristigen und langfristigen Bankverbindlichkeiten nannte Dr. Piontek die Umgliederung von Darlehen, die 2020 fällig sind. Ein Teil von 10 Mio. Euro wurde im ersten Halbjahr 2020 bereits abgelöst.

Sodann kam der CEO auf den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu sprechen. Zunächst präsentierte er in diesem Zusammenhang den Jahresüberschuss nach HGB, der sich lediglich mit 1,9 Mio. Euro errechnet. Das im Vergleich zum Konzernabschluss deutlich niedrigere Niveau ist darin begründet,

dass sich im Gegensatz zur Bilanzierung nach IFRS Aufwertungen nicht ergebniserhöhend auswirken und außerdem Baumaßnahmen als Erhaltungsaufwand erfasst werden.

Aufgrund der für das laufende Jahr geplanten Instandhaltungs- und Investitionsaufwendungen wird für 2020 ein nur noch gering positives und 2021 eventuell sogar ein negatives Ergebnis nach HGB erwartet. Außerdem ist unsicher, wie es mit der Corona-Krise weitergeht. Der Vorschlag an die Hauptversammlung lautete deshalb, den nach Einstellung in die Gewinnrücklagen verbleibenden Bilanzgewinn komplett auf neue Rechnung vorzutragen. Die vorhandene Liquidität soll in Immobilien und das weitere Wachstum investiert werden.

Im Konzern erwartet Dr. Piontek im laufenden Jahr eine deutliche Steigerung der Mieterträge. Wie er darlegte, liegen die annualisierten Ist-Mieten des gesamten Portfolios inklusive der neuen Immobilie in Halle mittlerweile bei 27 Mio. Euro. Das Bewertungsergebnis, das seit Jahren massiv zum Ergebnis beigetragen hat, wird im laufenden Jahr aber voraussichtlich nicht in einem solchen Umfang erzielt werden können. Zumindest zeichnet sich dies im bisherigen Jahresverlauf nicht ab.

Dr. Piontek schloss seinen Part mit einigen Anmerkungen zur aktuellen Situation der Gesellschaft in Zeiten der Covid-19-Pandemie. Wie er darlegte, besteht das Portfolio zurzeit zu 86 Prozent aus Büroflächen, 12 Prozent sind Handelsobjekte und 2 Prozent Wohnimmobilien. Am stärksten betroffen von der Pandemie ist derzeit der Handel. Im Bürobereich sind die Auswirkungen bislang überschaubar. Eine zweite Welle mit gravierenderen Auswirkungen ist aber nicht auszuschließen.

Bis heute liegen die aufgelaufenen Mietstundungen nach Angabe des Vorstands in Summe bei unter 0,8 Prozent der annualisierten Jahresmiete. Der Wert ist also sehr gering und die konkreten Ausfälle sind noch geringer. Er sieht die POLIS Immobilien AG insofern aus heutiger Sicht gut aufgestellt. In der Regel haben die Mieter eine gute Bonität. Viele kommen aus dem kommunalen Bereich. Natürlich behalte man die weitere Entwicklung aber genau im Auge. Die Handelsflächen versuche man an krisensichere Branchen zu vermieten und den Anteil des Handels nicht weiter auszubauen.

An dieser Stelle übernahm Vorstandsmitglied Mathias Gross mit einem Überblick über das immobilienwirtschaftliche Umfeld. Er ist für den Bürobereich unverändert optimistisch gestimmt. Wie er darlegte, gibt es in allen Top-Städten in Deutschland weiterhin eine hohe Differenz zwischen neu produzierten Büroflächen und der stark steigenden Zahl der Bürobeschäftigten.

Die Leerstände bewegen sich auf einem historischen Minimum. In Berlin lag der Wert 2015 noch bei 4,2 Prozent, jetzt sind es 1,5 Prozent. In Frankfurt reduzierte sich die Leerstandsquote im gleichen Zeitraum von 10,8 auf 6,8 Prozent. Auch in anderen Städten gingen die Werte deutlich zurück. Nach Einschätzung von Herrn Gross wird diese Entwicklung in der Corona-Krise helfen, dass die Mieten gar nicht oder nur in sehr begrenztem Umfang sinken.

Auch die Höchstmieten sind stark gestiegen. Nach Angabe des Vorstands lagen die Spitzenmieten in Berlin 2016 noch bei 28,50 Euro, aktuell sind es 40 Euro. In Frankfurt und München sind die Werte ebenfalls stark gestiegen, ebenso die Kaufpreise. Zwar gab es weniger Transaktionen, dafür aber größere. Insbesondere Versicherungsgesellschaften sind deutlich aktiver geworden und kaufen große Bestände. Insgesamt akzeptieren die Investoren in einem anhaltenden Nullzinsumfeld niedrigere Renditen. Der Vorstand geht davon aus, dass sich diese Entwicklung fortsetzt. Immobilien gelten als krisensicher.

Die POLIS Immobilien AG konnte laut Herrn Gross im Geschäftsjahr 2019 mit 7.040 (24.926) qm erneut ein gutes Neuvermietungsergebnis erzielen. Darüber hinaus konnten Mietverträge über 21.944 (14.529) qm zu teilweise deutlich verbesserten Konditionen prolongiert werden. Da die Mieter in der Regel keine adäquaten Ersatzflächen finden, akzeptieren sie höhere Mieten. Die Vermietungsleistung ging insbesondere

bedingt durch die Revitalisierung des Objekts Neumarkt in Köln leicht zurück. Die Modernisierungsinvestitionen blieben mit 2 Mio. Euro in etwa gleich.

Weiter informierte der Vorstand über Veränderungen in der Portfoliostruktur. Mit vier Objekten und einer vermietbaren Fläche von in Summe rund 50.000 qm findet sich Dresden auf dem ersten Platz. Auf dem zweiten Rang folgt Köln mit sechs Objekten mit einer vermietbaren Fläche von etwa 33.000 qm. Platz drei nimmt nach dem Zukauf jetzt Gera mit knapp 30.000 qm ein, Platz vier Stuttgart mit 23.000 qm. Auf den weiteren Rängen folgen Berlin, Düsseldorf, Erfurt, Frankfurt, Hannover, München und Halle.

Für die Zukunft äußerte sich Herr Gross optimistisch. Er sieht weiteres Potenzial, die Mieten zu erhöhen. In der Regel lassen sich bei jeder Vertragsverlängerung höhere Mieten durchsetzen. Speziell in Berlin ließen sich in letzter Zeit teilweise Verdopplungen realisieren, wenn die Verträge schon sehr lange gelaufen waren. Aktuell gilt es aber erst einmal abzuwarten, wie es mit der Pandemie weitergeht.

Inzwischen beobachtet der Vorstand allerdings sinkende Renditen nicht nur an A-, sondern auch schon an B-Standorten. Entsprechend müsse man nach den Zukäufen in Gera, Halle und Erfurt auch vermehrt in andere Märkte schauen, um noch interessante Immobilien zu finden.

Abstimmungen

Nachdem in der vorgegebenen Frist keine Fragen eingereicht worden waren, konnte Herr Stein sofort zu den Abstimmungen überleiten. Zuvor verkündete er die Präsenz. Der Stimmrechtsvertreter vertrat 266 Aktien. Bezogen auf das gesamte Grundkapital von 110.510.000 Euro, eingeteilt in 11.051.000 Aktien, entsprach dies eine Quote von nur 0,002 Prozent. Zusätzlich waren 9.789.752 Aktien im Wege der Briefwahl angemeldet worden. Insgesamt erreichte die Präsenz damit 88,59 Prozent.

Alle Beschlüsse, im Einzelnen waren dies der Vortrag des gesamten Bilanzgewinns auf neue Rechnung (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4) sowie die Bestellung der Ernst & Young GmbH zum Abschlussprüfer (TOP 5), wurden bei maximal sieben Gegenstimmen mit Mehrheiten von jeweils nahezu 100 Prozent gefasst.

Um 12:17 Uhr schloss der Vorsitzende die Versammlung.

Fazit

Die POLIS Immobilien AG hat das Geschäftsjahr 2019 erfolgreich abgeschlossen. Insbesondere getrieben von einem hohen Bewertungsergebnis konnte der Konzernüberschuss erheblich gesteigert werden. Auch die Funds from Operations (FFO) legten weiter zu, zudem konnte die Finanzierungssituation verbessert werden. Untypisch hoch ist die Eigenkapitalquote mit 57 Prozent. Der Net Asset Value (NAV) der Aktie erhöhte sich auf 33,56 (28,38) Euro.

Ob es im laufenden Jahr so positiv weitergeht, ist indes fraglich. Der Schwerpunkt des Portfolios liegt mit einem Anteil von 86 Prozent auf Gewerbeimmobilien, weitere 12 Prozent sind an den Handel vermietet. Bisher halten sich die negativen Auswirkungen durch die Corona-Krise dennoch in Grenzen. Nur ein sehr kleiner Teil der Mieten wurde gestundet, Ausfälle sind noch gar nicht zu beklagen und der Vorstand ist optimistisch, dass dies so bleibt.

Eine gewisse Skepsis scheint dennoch angebracht. Auf jeden Fall dürften enorm hohe Bewertungsergebnisse, die in den letzten Jahren maßgeblich zum Gewinn beigetragen haben, erst einmal der

Vergangenheit angehören. Andererseits gibt es vielleicht wieder attraktive Chancen für Zukäufe, nachdem in letzter Zeit kaum noch Objekte mit einer attraktiven Rendite zu finden waren. Insgesamt dürfte eine zumindest solide Entwicklung zu erwarten sein.

Die POLIS-Aktie ist schon seit einigen Jahren nicht mehr börsennotiert. Bei Valora gab es zuletzt am 16. September 2020 einen Umsatz (www.valora.de). Es wechselten 4.700 Stücke zu 15,50 Euro den Besitzer. Dies bedeutet einen Abschlag von mehr als 50 Prozent auf den NAV und spiegelt die hohe Unsicherheit über die weitere Entwicklung im Büroimmobilienmarkt wider. Sollten auf diesem Niveau weitere Stücke angeboten werden, könnte man spekulativ durchaus über ein Investment nachdenken.

Kontaktadresse

POLIS Immobilien AG
Rankestraße 5 - 6
D-10789 Berlin

Tel.: +49 (0)30 / 225 00 250
Fax: +49 (0)30 / 225 00 299

Internet: www.polis.de
E-Mail: [info\(at\)polis.de](mailto:info(at)polis.de)