

HAAGER BETEILIGUNGS-AG**Code-Wort: Frust- und Trübsal-Toleranz**

Die Haager Beteiligungs-AG musste im Geschäftsjahr 2017 Rückgänge in nahezu allen Geschäftsbereichen hinnehmen. Die Gesamtleistung lag bei € 47.2 Mio., von der € 46.2 (43.8) Mio. als Umsatz erfasst wurden. Das Ergebnis reduzierte sich massiv auf nur noch € 61 000 (1.52 Mio.).

Unerfreuliche Ergebnisse

Die KWH Netz GmbH steuerte als einzige der vier 100%igen Beteiligungen einen Verlust bei, der allerdings mit € -1.9 (-0.68) Mio. hoch ausfiel. Die Vertriebsgesellschaft Kraftwerke Haag GmbH sah sich mit einem rückläufigen Stromabsatz von 78 913 (82 501) MWh konfrontiert. Das Ergebnis verringerte sich trotz Preiserhöhungen auf € 1.49 (1.75) Mio. Bei der Energieerzeugung Haag GmbH reduzierte sich der Gewinn auf € 38 000 (418 000), die jedoch schon in diesem Jahr wieder mit einem sechsstelligen Ergebnis rechnet. Die KWH Service GmbH wies einen Rückgang auf € 414 000 (582 000) auf.

Erst ab 2019 wieder deutlich bessere Zahlen

Ab dem kommenden Geschäftsjahr ist mit der dritten Regulierungsperiode und einer Anhebung der Netznutzungsentgelte im Netzbereich von einer nicht mehr defizitären Berechnungsgrundlage auszugehen. Das Geschäftsjahr 2018 wird dagegen noch von den ungünstigen regulatorischen Bedingungen sowie hohen Ausgaben für Investitionen und die Netzinstandhaltung geprägt sein. Bei einem vermutlich deutlich negativen Ergebnis wird es absehbar zu einem erneuten Dividendenausfall kommen. Im Raum steht auch eine Kapitalerhöhung um bis zu € 600 000.

Handel bei Valora: Kurse am 18.10.2018: € 450 G (10 St.) / € 500 Taxe B (0 St.). Letzter gehandelter Kurs am 23.07.2018: € 760 (5 St.).

Stephan Berninger

IMW IMMOBILIEN**Mit verdunkelten Scheiben in Berlin unterwegs**

Die IMW Immobilien SE ist Bestandhalter von Wohn- und Gewerbeimmobilien in deutschen Ballungszentren und richtet den Fokus auf den Wohnbereich. Das Geschäft entwickelte sich recht erfolgreich, doch die außenstehenden Aktionäre profitierten davon bisher nicht und würden wohl auch in Zukunft nicht damit rechnen können, schreiben wir vor drei Jahren im NJ 11/15. Dem jahrelangen Verzicht auf Dividenden folgte im September 2015 die Umsetzung eines HV-Beschlusses aus dem Sommer, und die Aktie wurde von der Börse genommen. Seitdem beschränken

sich Veröffentlichungen zur Geschäftsentwicklung auf Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung der Obergesellschaft mit einigen vorgeschriebenen Angaben.

Konzentration auf die Hauptstadt

Die Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2017/18 (31.03.) fand am 20.09.2018 in Berlin vor ca. 20 Teilnehmern statt. Zu den bedeutendsten Ereignissen im Berichtsjahr gehörte nach Aussagen der Direktoren der Erwerb einer Beteiligung von 5.84 % für € 0.5 Mio. an der Wunderflats GmbH, die über eine Plattform für die Vermietung voll möblierter Wohnungen verfügt. Veräußert wurde die Beteiligung von 40 % an der WUV GmbH, die Hauswartdienstleistungen anbietet, die nicht mehr zum Kerngeschäft gehören, der erzielte Preis betrug € 0.19 Mio. Darüber hinaus fiel die strategische Entscheidung, den Raum Hannover zu verlassen und sich nur noch auf Berlin zu konzentrieren. In der dortigen Gropiusstadt kann auch mit dem Bau von 69 Wohnungen begonnen werden, deren Fertigstellung für Ende 2020 geplant ist. Bei Baukosten von € 11.3 Mio. liegt die erwartete Miete bei € 0.69 Mio. p. a. Am Bestand in der Gropiusstadt sind weitere Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden. Aus einer vermietbaren Fläche von ca. 0.3 Mio. qm wurden im Berichtsjahr € 22.6 (21.8) Mio. vereinnahmt.

HV lehnt Dividende ab

Im veröffentlichten Einzelabschluss stellen die Erträge aus verbundenen Unternehmen von € 3.55 (0) Mio. die größte Einnahmequelle dar; auf Umsätze entfallen € 1.15 (1.3) Mio. Der Jahresüberschuss ermäßigte sich auf € 311 000 (363 000). Einschließlich des Gewinnvortrags von € 13.8 (13.3) Mio. ergab sich ein Bilanzgewinn von € 14.1 (63.1) Mio. Der Rückgang erklärt sich aus der 2017 beschlossenen Entnahme von € 49.4 Mio. aus der Kapitalrücklage und der folgenden Ausschüttung in Form einer Dividende von € 3.- je Aktie. Für 2017/18 lehnte die Hauptversammlung den in der Einladung veröffentlichten Vorschlag einer Mindestdividende von € 0.04 je Aktie bei einer Präsenz von 99.24 % ab.

Hohe Eigenkapitalausstattung

Das Grundkapital von € 14 466 666 ist eingeteilt in ebenso viele Namensaktien. Die Kapitalrücklage beträgt unverändert € 29.9 Mio. In zwei Rückkaufprogrammen sind 2016 insgesamt 18 493 Aktien zum Stückpreis von € 7.50 und 2017 insgesamt 7370 Aktien zum Stückpreis von € 7.90 erworben worden. Das Eigenkapital belief sich zum 31.03.2018 auf € 68.1 (117.2) Mio. und machte komfortable 75.8 (80.8) % der auf € 89.8 (145.1) Mio. geschrumpften Bilanzsumme aus. Größte Position auf der Aktivseite der Bilanz sind die Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von € 70.1 (73.1) Mio. Finanzverbindlichkeiten bestehen nur gegenüber verbundenen Unternehmen mit € 20.4 (26.3) Mio.

Anstieg der Mieten erwartet

Im laufenden Geschäftsjahr 2018/19 wird mit einem weiteren Anstieg der Mieterlöse gerechnet, die im ersten Halbjahr mit € 11.4 (10.4) Mio. den Vergleichswert deutlich übertrafen. Über die Modernisierungsmaßnahmen und das genehmigte Bauprojekt hinaus ist ein weiteres Neubauprojekt geplant, das sich jedoch noch in dem gerade in Berlin besonders langwierigen Genehmigungsprozess befindet.

Umfangreiche Generaldebatte

In der Generaldebatte wurde die Zahl der vorhandenen Wohnungen mit 4252 angegeben; hinzu kämen konkret 169 Wohnungen sowie, wenn die Genehmigung vorliegt, nochmals 190 Einheiten. Einen weiteren Themenkomplex in der Diskussion bildeten die Modernisierungsmaßnahmen, die sich noch über eine Reihe von Jahren hinziehen werden, da nach Angaben der Verwaltung das Durchschnittsalter der Gebäude bei 50 Jahren liegt. Von der SdK wurde die Höhe der Dividende angesprochen und der Wunsch ausgedrückt, diese möge doch in Zukunft wieder gezahlt werden und die Mindestdividende überschreiten. Zudem wurde die Transparenz des Unternehmens, die nach dem Rückzug von der Börse gelitten habe, und die auch die Beteiligungen umfasse, beklagt. Weitere Themen betrafen die Finanzierung der Gruppe sowie deren Wachstumsmöglichkeiten. Zur Einordnung des fairen Werts der Aktie kann der sogenannte NAV 1 herangezogen werden, den die Verwaltung per 31.03.2018 mit € 13.75 bezifferte.

Handel bei Valora: Kurse am 18.10.2018: € 5.80 G (900 St.) / € 12.99 Taxe B (0 St.). Letzter gehandelter Kurs am 27.08.2018: € 12.99 (1346 St.).

Zum Vergleich: Kurse am 22.10.2015: € 6.40 G / 5.72 B.

Alexander Langhorst

RISIKOHINWEIS

Aktien sind Risikoanlagen, die sowohl überdurchschnittliche Kapitalerträge abwerfen als auch erhebliche Verluste verursachen können. Bei sämtlichen Angaben in diesem Heft werden deshalb keine Anlageempfehlungen gegeben. Alle Angaben beruhen zudem auf sorgfältigen Recherchen; eine Gewähr kann jedoch nicht übernommen werden. Die Wiedergabe sämtlicher Angaben und Abbildungen, auch auszugsweise, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Redaktion gestattet.

CHARTHINWEIS

Die in diesem Heft verwendeten Charts stammen von der

Ariva.de AG
Neufeldtstraße 9, 24118 Kiel