



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

Aktie notiert lediglich bei 50 Prozent des ausgewiesenen Eigenkapitals

Am 22. Juli 2021 fand die ordentliche Hauptversammlung der POLIS Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2020 statt. Wie bereits im Vorjahr hielt die Gesellschaft ihr jährliches Aktionärstreffen in rein virtueller Form ab. Lediglich durch ein geringeres Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien blieb der Überschuss hinter dem Vorjahreswert zurück. Für GSC Research berichtet Thorsten Renner über den Verlauf der Hauptversammlung.

Aufsichtsratsmitglied Benn Stein eröffnete die Hauptversammlung pünktlich um 10 Uhr und erklärte, der Aufsichtsratsvorsitzende habe ihn zum Versammlungsleiter bestimmt. Herr Stein begrüßte die teilnehmenden Aktionäre sowie den komplett anwesenden Vorstand. Nach Abhandlung der Formalien übergab Herr Stein das Wort an Vorstandsmitglied Dr. Michael Piontek.

Bericht des Vorstands

Dr. Piontek berichtete von einem stark gesunkenen Bruttoinlandsprodukt im vergangenen Jahr. Für das laufende Jahr wird zwar ein Wachstum von 3,1 Prozent prognostiziert, dies reiche jedoch nicht aus, um den Einschlag des letzten Jahres auszugleichen. Am Arbeitsmarkt konnten die Konsequenzen durch Maßnahmen wie Kurzarbeit abgefedert werden. Auch beim Geschäftsklima sehe man sehr gut die Auswirkungen der Pandemie. Während die Inflation bei 0,4 Prozent lag, wird in diesem Jahr bereits ein Anstieg um 2,4 Prozent erwartet.

Das Konzernergebnis vor Steuern ist mit 46,3 Mio. Euro sehr positiv, wenn auch geringer als im Vorjahr. Dagegen erhöhten sich nach Angabe des Finanzvorstands die Mieterträge von 24,0 auf 26,5 Mio. Euro. Dabei lag das immobilienwirtschaftliche Ergebnis bei 20 Mio. Euro. Das Bewertungsergebnis der Immobilien ist mit 36,4 Mio. Euro positiv, aber deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres. Der FFO ist nur marginal auf 9,2 Mio. Euro gesunken.

In der Bilanz erhöhten sich die ausgewiesenen Anlageimmobilien von 550 auf 610 Mio. Euro. Der

Anstieg basierte dabei aus Aufwertungen und der neuen Immobilie in Halle. Durch Tilgungen und Investitionen sind die Bankguthaben etwas abgeschmolzen. In Folge des Jahresüberschusses ergab sich eine weitere Steigerung des Eigenkapitals. Dr. Piontek zeigte sich mit dem auf 30 Prozent gesunkenen LTV sehr zufrieden.

Bedingt durch Zukäufe und Mietanpassungen stiegen die Mieterträge auf 26,5 Mio. Euro. Angesichts der Pandemie wertete der Finanzvorstand das Bewertungsergebnis der Immobilien mit 36,3 Mio. Euro als erfreulich. Daneben wies die Gesellschaft 5,1 Mio. Euro Zinsaufwendungen und latente Steuern von 6,9 Mio. Euro aus. Insgesamt resultierte damit ein Jahresüberschuss von 39,0 Mio. Euro für das vergangene Geschäftsjahr. Im Einzelabschluss wurde ein Überschuss von 1,97 Mio. Euro erzielt. Der Bilanzgewinn von gut 16 Mio. Euro soll auf neue Rechnung vorgetragen werden, da die vorhandenen Wertreserven zur weiteren Expansion eingesetzt werden sollen, teilte Dr. Piontek mit. Wie er weiter berichtete, stehen bei den Krediten größere Rückzahlungen erst 2027 an. Zudem verfügt die Gesellschaft über eine Zinssicherung von durchschnittlich sieben Jahren.

Im Hinblick auf die Corona-Pandemie gab es lediglich sehr geringe Mietstundungen. Die Mietausfälle waren sogar noch geringer und bewegten sich im normalen Rahmen. Die weitere Entwicklung müsse aber abgewartet werden, denn die Rücklagen dürften bei vielen Mietern aufgebraucht sein. Danach übergab Dr. Piontek an seinen Kollegen Mathias Gross und er berichtete von einem stärkeren Anstieg der Büromitarbeiter im Vergleich zum Anstieg der Büroflächen. Durch Corona stieg jedoch erstmals seit 2011 der Leerstand wieder an.

Der Flächenumsatz entwickelte sich in den meisten wichtigen Standorten deutlich rückläufig, lediglich Leipzig hielt sich mit einem Minus von 5 Prozent annähernd auf Vorjahresniveau, informierte Herr Gross. In Frankfurt und Düsseldorf lagen die Rückgänge bei über 40 Prozent. Der Leerstand legte dementsprechend leicht zu und es mussten bei der Vermietung teilweise Zugeständnisse gemacht werden, räumte der Vorstand ein. Allerdings zeigen sich zwischen den einzelnen Städten deutliche Unterschiede.

Bei den Höchstmieten und modernen Büroflächen war jedoch noch kein so großer Druck zu verzeichnen. Im Hinblick auf Homeoffice meinte Herr Gross, dies werde weiter Bestand haben, aber nicht in der jetzigen Dimension. Vor allem in Dienstleistungsberufen müsse auch ein Austausch zwischen den Mitarbeitern stattfinden. Deshalb hätten viele Unternehmen bereits wieder ihre Mitarbeiter zurückgerufen.

Die Büroinvestments gingen 2020 zwar deutlich zurück, trotzdem erreichte man noch den drittbesten Wert seit 2011. Probleme bestanden durch die Unsicherheit und auch die fehlende Möglichkeit von Besichtigungen. Derzeit habe sich das Blatt aber wieder gewendet. Während die Investments in München um 63 Prozent sanken, stiegen sie in Hamburg sogar um 7 Prozent. Vor allem Versicherungen taten sich auf der Käuferseite hervor.

Die Rendite bei Büroimmobilien entwickelt sich weiter rückläufig, so Herr Gross. Im vergangenen Jahr hat POLIS noch einmal gut 9.000 Quadratmeter in Halle hinzugekauft. Die größte Fläche hält das Unternehmen in Dresden mit rund 50.000 Quadratmetern gefolgt von Köln und Gera. Die Büroflächen machen insgesamt einen Anteil von 87 Prozent aus. Sehr zufrieden zeigte sich der Vorstand mit der Vermietungsleistung von insgesamt rund 40.000 Quadratmetern. Er sah bei der Vermietung aber auch noch weiteres Steigerungspotenzial.

In diesem Rahmen wies er auf den Kauf der Immobilie im Hansaring in Halle hin. Am Standort Altmarkt in Dresden konnte eine Nachvermietung erreicht werden bei einem hervorragenden Konzept, auch wenn kurz nach dem Start bereits wieder wegen Lockdown geschlossen werden musste. In Gera liefen Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und hier konnte ein weiterer achtjähriger Mietvertrag erreicht werden. Bei einigen weiteren Objekten konnte eine Fassadensanierung erreicht werden.

Als größtes Projekt bezeichnete der Vorstand die Revitalisierung des Objekts Neumarkt 49 in Köln. In Folge der Corona-Krise kam es zu höheren Materialkosten und zu leichten Verzögerungen. Daneben betreibt die Gesellschaft auch Assetmanagement für Dritte wie beim Ebertplatz 2 in Köln. Nach Aussage des Vorstands ist der nachhaltige Umgang mit Ressourcen auch ein wichtiges Thema innerhalb des Konzerns. In diesem Rahmen wurden auch Lade-Stationen geschaffen, wenn auch mit einer längeren Vorlaufzeit als erwartet. Herr Gross dankte zum Abschluss noch einmal allen Mitarbeitern für ihren Einsatz in den vergangenen Monaten.

Abstimmungen

Da dem Vorstand im Vorfeld der Hauptversammlung keinerlei Fragen zugegangen waren, leitete Herr Stein direkt zu den Abstimmungen über. Vom Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 11.051.000 waren 9.790.467 Euro entsprechend 88,59 Prozent vertreten. Die Beschlüsse wurden alle einstimmig im Sinne der Verwaltung gefasst.

Dies waren der Gewinnvortrag auf neue Rechnung (TOP 2), die Entlastung von Vorstand (TOP 3) und Aufsichtsrat (TOP 4) sowie die Wahl von Ernst & Young zum Abschlussprüfer (TOP 5).

egen 11:30 Uhr konnte Herr Stein die Hauptversammlung wieder beenden.

Fazit und eigene Meinung

Die POLIS Immobilien AG schloss das vergangene Geschäftsjahr erneut erfolgreich ab, auch wenn das Vorjahresergebnis nicht erreicht wurde. Allerdings lag dies ausschließlich an einem geringeren Bewertungsergebnis. Trotz des erneut guten Ergebnisses schüttet die Verwaltung keine Dividende aus, sondern plant die Mittel in weiteres Wachstum zu investieren. Allerdings rechnet der Vorstand im laufenden Jahr mit deutlichen Belastungen durch wesentlich höhere Instandhaltungskosten. Durch Mieterwechsel dürfte im laufenden Jahr zudem der Vermietungsstand sinken. Auf dieser Basis erwartet der Vorstand sogar ein leicht negatives Ergebnis vor Steuern.

Zum Jahresende wies die Gesellschaft ein Eigenkapital von 371,3 Mio. Euro entsprechend einem Wert je Aktie von 33,60 Euro aus. Derzeit liegen der Geld- und Briefkurs bei Valora in einer Spanne von 15,30 zu 17,00 Euro und somit massiv unter dem ausgewiesenen Eigenkapital (www.valora.de). Trotz der zu erwartenden Belastungen ergibt sich auf diesem Niveau ein deutliches Potenzial, wobei jedoch die verschwindend geringen Umsätze in der Aktie zu beachten sind.

Kontaktadresse

POLIS Immobilien AG
Lietzenburger Straße 46
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)