



Roadshow #64: Gipfeltreffen

v.li. Rene Hoffmann (Vonovia), Marc Tüngler (DSW), Christine Reitsamer (Baader Bank), Clemens Billek (conwert), Christian Drastil (BSN)

In der Klimt Villa: Vonovia & conwert + Baader Bank



Liebe Leserinnen, sehr geehrte Leser! Am 25. November fand in der Klimt-Villa die BSN-Roadshow #64 statt. Kooperationpartner war der IVA von Wilhelm Rasinger. Und es war ein Event mit starker Österreich/Deutschland-Tangente: So wurde der Münchener Baader Bank eine von einer österreichischen Jury vergebene Trophäe überzb

geben, das deutsche Börsen Radio Network war wieder zu Gast und den Hauptpart moderierte Marc Tüngler, Hauptgeschäftsführer der DSW (Deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e. V.). Dieser Hauptpart war das Aufeinandertreffen von Vonovia und conwert an einem Ort. Das kritische, aber für die Übernahme-Transaktion im Grunde positiv gestimmte Publikum stellte dabei Fragen, die man bisher auf BSN-Roadshows nicht hörte. Der Event bekam damit einen ganz anderen Drall und wird den Gästen vor Ort sicherlich als ganz Besonderer in Erinnerung bleiben. Bottom Line verlief das Q&A für alle Seiten zufriedenstellend, wie das Feedback nach dem Event ergab. Hier eine Zusammenfassung der Präsentation@hnriVtirelnLesresspielssHvenianusseletber

IMPRESSUM

BSN Roadshow #64 Baader Bank von Christian Drastil BSN Roadshow #64 Baader Bank Bilder Martina Draper

Baader Bank: Comebackerin nimmt "Hall of Fame"-Ehrung entgegen

Beste Auslandskonferenz: Analystin Christine Reitsamer übernahm in der Klimt-Villa für ihren Boss Nico Baader und sprach über ihr alternatives Marktbeobachterjahr von daheim aus als Jungmama.





Die Präsentation findet man unter boerse-social.com/virtuellefinanzmarktmesse

"25 Jahre ATX" initiierte das Börse Social Network gemeinsam mit der Rosinger Group eine "Hall of Fame" für den österreichischen Kapitalmarkt. Die meisten Kategorien unter boerse-social.com/hallof-fame basieren dabei auf Hard Facts, für das eine oder andere wurde aber eine Jury befragt. So wählten zB die börsenotierten Austro-Unternehmen den besten Kanzler bzw. Finanzminister (Übergaben an Wolfgang Schüssel resp. Ferdinand Lacina erfolgten), den besten CEO in 25 Jahren (voestalpine-Leader Wolfgang Eder) und auch die beste Auslandskonferenz für Austro-AGs. Und hier siegte die München-Konferenz der Baader Bank.

Ab Jänner wieder im Einsatz

Im Rahmen der Roadshow #64 wurde die Urkunde für die Münchner stellvertretend an eine Dame übergeben, die als Analystin auch schon einige Preise gewonnen hat: Christine Reitsamer. Passend zum #64-Motto "Österreich und Deutschland" mit conwert, Vonovia und Marc Tüng-

Im Rahmen des Ganzjahresschwerpunkts ler kann man mit einer Vertreterin einer Münchner Bank natürlich einiges beplaudern, doch es gab auch noch eine Zusatzfacette, denn: Christine Reitsamer ist derzeit gar nicht aktiv, sondern erst wieder ab Mitte Jänner. Dann wird sie nach der Babypause ihr Comeback im Team der Baader Bank geben. Hier ein paar Aspekte aus dem auf der Bühne geführten Talk.

Liebe Christine, Du hast den Markt jetzt ein Jahr lang von der Aussenlinie beobachtet. Wie hast Du das Jahr wahrgenommen?

Christine Reitsamer (lacht): Zu Beginn hab ich natürlich bewusst fast gar nichts mitverfolgt, aber die grossen Verwerfungen, die es zu Jahresbeginn an den Börsen gegeben hat, erreichen Dich natürlich trotzdem. Im Jahresverlauf waren dann der Brexit, den ich nicht kommen gesehen habe und mich auch schockte, sowie Trump die Themen.

Wie wirkte sich das "von daheim aus" auf Deinen Medienkonsum aus?

Ich habe mehr Radio gehört und TV ge-



schaut. Letztendlich hat man heuer bei Brexit und Trump jeweils gesehen, wie schnell sich die Welt immer wieder erholt. Zumindest an den Kapitalmärkten.

Was hat sich 2016 am Analysten-Weltbild verändert?

Hmm, die Nullzinsen natürlich, aber das war schon 2015 ein grosses Thema und ist in die Bewertungsmodelle eingeflossen, zB bei Immobilien-Aktien. Das Politische ist das am schwersten greifbare, ganz eindeutig.

Ab Mitte Jänner gehts wieder los: Auf der Homepage nennt ihr 600 Analystenund Roadshowtage, das wird auch 2017 wie ich vom Chef hörte, so bleiben. Wie viele Werte covert bei Euch im Schnitt ein Analyst?

Wir covern 13 Werte im Schnitt pro Person. Das ist auch bei mir so hingekommen. Insgesamt haben wir 200 Werte under Coverage.

Eines eurer Produkte ist ein wenig ein Alleinstellungsmerkmal, der Company Flash nach aktuellen Zahlen, der seinem Namen alle Ehre macht.

Ja, das ist natürlich weitgehend vorbereitet alles vom Erwartungsspektrum her und dann werden die Zahlen eingesetzt und gemäss der Modelle publiziert, da kann es bisweilen schon mal heiss hergehen. Das muss alles bis 8:30 ready sein.

Die Baader Bank hat viele Preise bekommen, ich durfte dich zB persönlich mal mit meiner alten Firma Börse Express auszeichnen, dazu habt ihr einiges von Extel erhalten.

Wenn der Markt oder die Kunden voten, dann sind das immer wichtige Preise für Brokerage & Research.

So einen Case haben wir auch heute hier, wie in der Anmoderation ausgeführt. Die Börsenotierten wählten Euch zum besten Konferenz-Veranstalter mit Eurer München-Konferenz. Es sind 28 Österreicher vor Ort gewesen, ich wusste gar nicht, dass es 28 österreichische Unternehmen gibt, die ein derart hohes Committment zum Kapitalmarkt zeigen

Uns freut das hohe Interesse, das sind mit die interessantesten Tage im Jahr. Das Investorenpublikum kommt aus der ganzen Wetl. Manche sogar aus Australien, Amerika, dazu natürlich auch grosse und viele kleinere aus Europa, auch Österreich ist da natürlich vertreten.

Ihr macht den Event rund um das Oktoberfest. Gibts da auch einen typischen Oktoberfest-Part?

Ja, am letzten Abend wird gefeiert, da ist am nächsten Tag keine Konferenz mehr. Wir haben dazu eine Box für 250 bis 300 Leute; für jene Kunden, die noch einen Abend dranhängen können oder dürfen.



Wie seht Ihr das Anlagejahr 2017?

Wir sind vorsichtig optimistisch für die Weltwirtschaft, erwarten aber einen schwierigen Jahresauftakt: Rohstoffländer könnten sich besser entwickeln, etwa Brasilien, Russland und Australien.

Letzte Frage: Welche Aktie hast Du in der Vergangenheit als Analystin besonders gut erwischt, wo bist Du danebengelegen?

Bei SBO und CA Immo lag ich historisch ger und Christian Drastil übergeben die immer gut, bei Wienerberger weniger.

Wir sind für 2017 vorsichtig optimistisch, erwarten aber einen schwierigen **Jahresauftakt**

Christine Reitsamer



Die "Hall of Fame" Partner Gregor Rosin-Auszeichnung an Christine Reitsamer









conwert: Bewegte zwei Jahre haben die Braut attraktiver gemacht

Heute legt der Immobilienkonzern den Hauptfokus auf Wohnimmobilien, der Handel mit Liegenschaften spielt nur noch eine kleinere Rolle - dabei hat genau das conwert groß gemacht.



Für conwert war es nicht der erste Auftritt auf einer BSN-Roadshow. Die Nähe zu den Aktionären ist den Verantwortlichen wichtig. Und so erkannte conwerts Investor Relations Chef Clemens Billek im Publikum viele bekannte Gesichter. "Die letzten zwei Jahre waren für conwert eine sehr ereignisreiche Zeit. Eine Zeit, in der conwert eine sehr starke Wandlung durchgemacht hat", führt Billek aus und verweist dabei auf die Attraktivität des Unternehmens.

Diese spiegelt sich auch darin wider, dass das Übernahmeangebot der Deutschen Wohnen vor rund eineinhalb Jahren noch bei 11,50 Euro lag. Es wurde abgelehnt. "Mittlerweile sprechen wir von ganz anderen Beträgen" betont der IR-Chef. Doch was veranlasst ein DAX-Unternehmen wie die Vonovia, 16,16 Euro in bar (bzw. 0,496645 neue Vonovia-Aktien je conwert-Aktie) zu bieten?

conwert ist ein Wohnimmobilienkonzern, der noch einen kleinen Gewerbeteil hat. Die Bilanzsumme liegt bei rund 2,9 Milliarden Euro, das Immobilienvermögen bei rund 2,7 Milliarden Euro. Der Großteil befindet sich in "Metropolregionen", wie Billek betont. Und dabei handelt sich sich nicht nur um Wien. Denn dort besitzt conwert lediglich rund 2400 Wohnungen. In Deutschland sind es mit etwa 24.500 Wohnungen grob zehn Mal so viele.

Strategie mit drei Säulen

Das Geschäft von conwert gliedert sich in drei Bereiche. Hier wäre zunächst ganz klassisch das "Asset Management" zu nennen, wo es darum geht Wohnimmobilien einerseits zu verwalten und andererseits zu entwickeln.

Der zweite Bereich ist das Dienstleistungsgeschäft. "Hier bieten wir für ausgewählte Kunden Asset und Property Management an". erklärt Billek.

Der dritte Bereich ist schließlich der Handel mit Immobilien. Das ist der Geschäftszweig aus dem conwert ursprünglich kommt. Das liegt mittlerweile schon 15 Jahre zurück. "Das ist der Bereich, der conwert zu dem gemacht hat, was es heute ist". blickt Billek zurück.

Enorm erfolgreich

Die ersten drei Quartale des laufenden Geschäftsjahres liegen bereits vor. Diese waren "enorm erfolgreich", wie Billek betont. "Historisch gesehen bewegen wir uns hier auf Rekordniveau".



Für Immobilienkonzerne sind vor allem die "Funds from Operations" von großer Bedeutung. "Das ist so eine wichtige Kennzahl, weil es die operative Ertragskraft eines Wohnimmobilienkonzerns widerspiegelt". Die Guidance bezüglich des FFO I für 2016 wurde erhöht. Sie liegt jetzt bei 80 Millionen Euro für das Gesamtjahr. Das ist natürlich auch deshalb wichtig, weil sich die Dividendenhöhe am FFO I orientiert. Der Nettogewinn lag in den ersten drei Quartalen bei 100 Millionen Euro. So viel hat conwert in der gesamten Unternehmensgeschichte noch nie in einem 9-Monats-Zeitraum verdient.

Nicht-Kernportfolio

Auch in anderen Bereichen feiert conwert Erfolge. So wird man sich bis Jahresende von Immobilien des Nicht-Kernportfolios in Höhe von über 500 Millionen Euro getrennt haben.

Darüberhinaus wurde der LTV (Loan to Value) auf 43,1 Prozent gesenkt. Dabei werden verzinsliche Schulden dem Immobilienvermögen gegenübergestellt.

Apropos Schulden: der durchschnittliche Zinssatz, den die conwert bezahlt, wurde zuletzt von 3,9 auf 2,1 Prozent gesenkt. Und das bei einer durchschnittlichen Darlehenszeit von achteinhalb Jahren. "Derzeit finanzieren wir zu deutlich unter 2 Prozent", ist Billek stolz.

2007er-Levels

Die Aktie von conwert hat sich in den letzten beiden Jahren enorm positiv entwickelt. Sie notiert derzeit - als einziger österreichischer Immobilienkonzern - schon in der Nähe der 2007er-Levels. Es konnte sogar die Lücke zum NAV geschlossen werden bzw. eine kleine Prämie darauf erzielt werden. Was in Österreich vor einiger Zeit noch als undenkbar galt, wurde also erreicht. Der starke Deutschland-Fokus hilft natürlich - denn dort sind Prämien zum NAV nicht unüblich. Die Gründe sind vielschichtig und liegen nicht nur an den bisher genannten Rekordzahlen.

So wurde bei conwert die Konzernstruktur deutlich vereinfacht. In Deutschland betreibt man mittlerweile nicht mehr drei Hausverwaltungen sondern nur noch eine einzige. Darüber hinaus hat man viele Prozesse vereinheitlicht, hat etwa SAP RE FX implementiert.

Außerdem konnte man die Standorte in Deutschland von 28 auf 17 beinahe halbieren.

Vonovia

Die Zeitschiene in Sachen Vonovia ist bekannt. Am 5. September kam es zur Veröffentlichung der Angebotsabsicht. Gleichzeitig unterzeichneten Vonovia und conwert ein Business Combination Agreement und Großaktionär Adler unterfertigte ein Tender Agreement. Geboten werden 16,16 Euro je conwert-Aktie bzw. 0,496645 neue Vonovia-Aktien je conwert-Aktie. Bis 19. Dezember kann das Angebot angenommen werden. Am 22. Dezember wird wohl das endgültige Ergebnis präsentiert.

Die letzten zwei
Jahre waren für
conwert eine sehr
ereignisreiche Zeit.
Eine Zeit, in der
conwert eine sehr
starke Wandlung
durchgemacht hat.

Clemens Billek, Leiter IR conwert







Die Präsentation findet man unter boerse-social.com/virtuellefinanzmarktmesse

ROADSHOW







von Michael J. Plos BSN Roadshow #64 Vonovia BSN Roadshow #64 Vonovia Bilder Martina Draper

Vonovia stellt sich auf der Last Mile des conwert-Takeovers den Fragen

Unter dem Namen Vonovia tritt der deutsche Immobilienkonzern erst seit kurzer Zeit auf - am Markt wird das Unternehmen als großer Akquisiteur wahrgenommen, nicht ganz zu unrecht.



63 BSN-Roadshows haben ins Land ziehen vor im Fokus. Mit 338.000 Wohnungen ist müssen, ehe das allererste Mal ein Unternehmen aus dem deutschen Leitindex zu den Präsentatoren gezählt hat. Bei der 64. Auflage war es dann soweit. Der Grund ist ein guter: "Durch die geplante conwert-Übernahme ist der Name Vonovia etwas mehr in den Fokus gerückt", erklärt Vonovias IR-Leiter Rene Hoffmann das gesteigerte Interesse österreichischer Anleger.

Kurze lange Historie

Im Grunde ist Vonovia aus den beiden Unternehmen Deutsche Annington und Gagfah hervorgegangen. Das liegt gerade mal ein gutes Jahr zurück. Die Wurzeln der ursprünglichen Gesellschaften reichen jedoch mehr als 100 Jahre in die Vergangenheit. Wohnimmobilien stehen nach wie

man Deutschlands größter Vermieter.

Warum eigentlich der Name Vonovia? Zum einen wollte man nach dem großen Zusammenschluss von Deutsche Annington und Gagfah die Kommunikation nach innen stärken, zum anderen ging es darum, auch nach außen einen Neustart hinzulegen, aufgrund der Vergangenheit des Unternehmens, "die in der Tat nicht sehr ruhmreich war", wie Hoffmann zugibt. Seit 2013 bzw. 2014 spielt das Thema Private Equity keine Rolle mehr. "Seitdem läuft es deutlich besser. Nicht nur mit dem Geschäft, sondern auch mit der Reputation". Und so schaffte Vonovia - damals noch unter anderem Namen - im Jahr 2013 den Sprung in den SDAX. Nur ein Jahr später war man bereits ein MDAX-Unternehmen und 2015 stieg man schließlich in die erste

Liga der deutschen Börsenindizes auf, in den 30 Unternehmen umfassenden DAX.

Das "Vo" steht für Wohnen, das "Novia" für neu. "Also die neue Art des Wohnens". so Hoffmann. Die Suchanfrage "Vonovia" lieferte zunächst nicht einen einzigen Treffer bei Google. "Und er ging mir am Anfang ehrlicherweise auch ein wenig schwer über die Zunge - wie alles das neu ist". Heute ist das anders. Das Unternehmen verfolgt ein solides Geschäftskonzept und hält die Augen für die Expansion offen. Der Erfolg gibt den Deutschen recht. "Und inzwischen rollt auch der Name Vonovia besser über die Zunge".

4+1 Strategie

Die Grundstrategie der Vonovia hat vier Beine. Da wäre zunächst das "Property Management", also die Bewirtschaftung. Hier soll der Leerstand gesenkt, die Mieten gesteigert und die Kosten im Griff gehalten werden.



Punkt 2 betrifft die "Finanzierung". Vonovia hat ein BBB+ Rating von Standard & Poors. Finanziert wird mittels Unternehmensanleihen. Geboten wird etwas über 1 Prozent bei achtjähriger Laufzeit und einem Volumen von 500 Millionen Euro.

Das dritte Standbein ist das "Portfolio Management". Hier geht es darum, die richtigen Objekte an den richtigen Standorten zu haben. Innerhalb von zwei Jahren will man die Standorte von 800 auf rund 400 senken.

Punkt 4 heißt wiederum "Extension". Ein Feld, in dem man innovativ arbeiten will. Die Vertragspartner werden bei Vonovia nicht als Mieter sondern als Kunden gesehen. "Wir sind mehr als ein Immobilienunternehmen. Wir sind ein Dienstleistungsunternehmen". 2016 bringt dieser Bereich 55 Millionen Euro, im nächsten Jahr sollen es bereits über 90 Millionen Euro sein.

Akquisitionen

In den letzten dreieinhalb Jahren hat Vonovia rund 200.000 Wohnungen dazugekauft. "Wir werden als die Akquisiteure wahrgenommen", erklärt Hoffmann. Dieser Eindruck entsteht nicht ganz zu unrecht, dennoch betont der Investor Re-

lations-Verantwortliche: "Akquisitionen sind opportunistisch. Wenn sich eine Chance ergibt, nehmen wir sie gerne wahr. Wir sind aber nicht darauf angewiesen".

Hoffmann verweist auf Vonovia-CEO Rolf Buch, einen Autofan. Dieser vergleicht die Strategie des Unternehmens mit dem Antrieb eines Fahrzeugs. Die vier Grundpfeiler stellen dabei den Motor dar, die Zukäufe den Turbo. Und der Turbo macht nur Spass, wenn er auf einem vernünftigen Motor aufsetzt. Läuft der Motor aber nicht rund, nutzt auch der Turbo

Größe bringt Skaleneffekte

Doch warum legt man bei der Vonovia überhaupt so einen großen Fokus auf Übernahmen? "Weil es sich um ein skalierbares Geschäft handelt. Die Bewirtschaftung einer Wohnung kostet uns im Jahr und 580 Euro, die Konkurrenz braucht 980 Euro". Für Hoffmann ein klarer Beleg für die Skalierbarkeit des Geschäfts.

Und hier kommt auch conwert ins Spiel. Am 5. September wurde ein Angebot angekündigt, am 17. November wurden dann die Angebotsunterlagen präsentiert. Damit begann auch die Annahmefrist zu laufen. Die conwert-Aktionäre können wählen, ob sie ihre Aktien behalten oder sich davon trennen. Das können sie einerseits durch ein Barabfindungsangebot (16,16 Euro) tun oder andererseits durch den Umtausch von conwert in Vonovia-Aktien.

Für 0,496645 conwert-Aktien bekommt man eine Vonovia-Aktie. Bis zum 19. Dezember läuft das Angebot. Dann wird gezählt. Erhält Vonovia 50 Prozent plus eine Aktie, verlängert sich die Angebotsfrist um drei weitere Monate (zu gleichen Bedingungen). Wenn nicht, dann gibt es keinen Deal. Heißt: Alle conwert-Aktionäre behalten ihre Anteile.

Akquisitionen sind opportunistisch. Wenn sich eine Chance ergibt, nehmen wir sie gerne wahr. Wir sind aber nicht darauf angewiesen.

Rene Hoffmann, Leiter IR Vonovia







Die Präsentation findet man unter boerse-social.com/virtuellefinanzmarktmesse

ROADSHOW







Business Impressions

Eindrücke. Interaktionen aus der Klimt-Villa.













Agenda für Risiko- und Wachstumsfinanzierung



Damit Österreichs Unternehmen wachsen und Jobs schaffen können, brauchen sie eine Finanzierungslandschaft auf der Höhe der Zeit. Das stärkt Wachstum und Beschäftigung. Das bringt ganz Österreich weiter.

Gerade im Zeitalter der Digitalisierung ist es wichtig, dass innovative Geschäftsideen rasch und erfolgreich umgesetzt werden und Österreichs Betriebe auf den Exportmärkten internationale Erfolge verbuchen können. Die Bereitschaft der Unternehmen zu Innovation und Risiko muss belohnt und durch eine moderne Finanzierungslandschaft unterstützt werden.

Bessere Finanzierungsmöglichkeiten

Das österreichische Unternehmensfinanzierungssystem, das lange Zeit vom klas-Bankkredit getragen wurde, sischen braucht daher eine flexible und bedarfsgemäße Weiterentwicklung. Marktsegmente wie Private Equity, Venture Capital (VC), Aktien- und Anleihenmärkte sind im Vergleich zu anderen Ländern deutlich unterentwickelt. Dieser Nachteil für wachstumsstarke Unternehmen ist zu beseitigen.

Agenda des BMWFW

Das Wirtschaftsministerium hat in jüngster Zeit deutliche Verbesserungen umgesetzt. Die Bandbreite reicht von der innovativen Crowdfinanzierung bis hin zu neuen exzellenzorientierten Förderprogrammen. Auf dieser Basis müssen weitere Maßnahmen folgen. Das BMWFW hat dafür eine konkrete Agenda entwickelt, die nicht nur einen Beteiligungsfreibetrag, sondern auch die Möglichkeit einer KMU-Börse für Österreich vorsieht. Die künftige Finanzierungslandschaft soll der Vielfalt der Anforderungen und Potenziale der Unternehmen entsprechen.



Konkrete Maßnahmen

- Beteiligungsfreibetrag
- Co-Investment-Initiative
- Central European Fund-of-Fund
- ${\it Mittel stands finanzier ung sgesells chaft}$
- Privatanlegervertrieb im AIFMG
- Innovations- & Wachstumssegment am Kapitalmarkt
- Neue IPO-Anreize schaffen
- IPO-Kosten reduzieren
 - Mitarbeiterbeteiligung stärken

3 Banken-Generali Investment-Gesellschaft m.b.H.

BAADER





























Direktbank Austria































STRABAG

Verbund

EINEN SCHRITT VORAUS.























voestalpine



zumtobel group