

Kommunikation: Fallstudie „DE000A1TNBW1“

Arbeitsauftrag

Suchen Sie sich einen Partner, recherchieren Sie im Netz und beantworten Sie dabei die folgenden Fragen (max. 3 Personen, da Arbeit am Rechner notwendig).

Rufen Sie dazu diese Datei in Ihrem Klassenverzeichnis auf und speichern Sie diese unter Fallstudie_IhreZunamen im Verzeichnis /Kommunikation neu ab. Schreiben Sie dann Ihre Ergebnisse gleich in diese Worddatei.

Anschließend werden die Ergebnisse reihum präsentiert.

Fragen:

1. Welche Gesellschaft versteckt sich hinter der o.g. ISIN?
2. In welchen Geschäftsbereichen ist die Gesellschaft tätig?
3. Wie sieht sich die Gesellschaft selbst?
4. Wie schätzen Sie den Aufsichtsrat der Gesellschaft ein?

5. Wie ist die Kursentwicklung der Aktie des Unternehmens? (3-Jahres-Chart)
6. Was ist ein REIT?
7. Wie ist die Kursentwicklung der Wandelanleihe des Unternehmens? (3-Jahres-Chart)
8. Recherchieren Sie die Emissionsbedingungen der Wandelanleihe und beurteilen Sie die aktuelle Situation bzw. den aktuellen Kurs des Papiers.

9. Wie sieht das „Corporate Governance“-Verständnis der Unternehmung aus?
10. Wie sieht das Nachhaltigkeits-Verständnis der Unternehmung aus?
11. Was wird im Nachhaltigkeits-/CSR-Check der Global Real Estate Sustainability Benchmark abgefragt?
12. Wie beurteilen Sie dieses Ratingverfahren?
13. Für welche Unternehmenswerte will sich die Unternehmung einsetzen?
14. Finden Sie das Nachhaltigkeits-Konzept der Unternehmung glaubwürdig?

15. Warum setzt sich das Unternehmen so sehr für CSR ein?
16. Welche Vermutung ist in dem Artikel „Deal mit Geschmack“ der TAZ enthalten?
(<http://www.taz.de/!134824/>)
17. Welcher Vorwurf wird in dem Blog-Beitrag „Hamburger Filz“ geäußert?
(<http://anaconda.blogspot.de/2014/03/14/hamburger-filz/>)
18. Gibt es im Netz weitere Vorwürfe gegen das Unternehmen?

Lösungen:

1. Welche Gesellschaft versteckt sich hinter der o.g. ISIN?
Eine der größten Immobilienunternehmen in Deutschland, die alstria office REIT-AG in Hamburg - <http://www.alstria.de/>
„alstria office REIT-AG ist eine der größten börsennotierten Immobilien-Gesellschaften in Deutschland. Wir sind auf die Akquisition, den Besitz und die Verwaltung von Bürogebäuden in Deutschland spezialisiert. Unser Portfolio befindet sich an attraktiven deutschen Büroimmobilienmärkten und umfasst derzeit 75 Gebäude im Gesamtwert von EUR 1,6 Mrd. Langfristige Mietverträge, eine hochwertige Mieterstruktur und die nachhaltige Arbeitsweise bilden die Grundlagen unseres Geschäftsmodells“
2. In welchen Geschäftsbereichen ist die Gesellschaft tätig?
„alstria verfügt über ein breit gefächertes Portfolio von Büroimmobilien an attraktiven Standorten in ganz Deutschland alstrias Fokus liegt auf Büroimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und einer guten Mieterbeziehung. Unsere Immobilienstrategie ist es, Objekte zu kaufen und aktiv zu managen.“
3. Wie sieht sich die Gesellschaft selbst?
„alstria office REIT-AG ist eine der größten börsennotierten Immobilien-Gesellschaften in Deutschland. Wir sind auf die Akquisition, den Besitz und die Verwaltung von Bürogebäuden in Deutschland spezialisiert. Unser Portfolio befindet sich an attraktiven deutschen Büroimmobilienmärkten und umfasst derzeit 75 Gebäude im Gesamtwert von EUR 1,6 Mrd. Langfristige Mietverträge, eine hochwertige Mieterstruktur und die nachhaltige Arbeitsweise bilden die Grundlagen unseres Geschäftsmodells.“
„Als langfristig orientierter Bestandshalter konzentrieren wir uns auf den Ausbau und das aktive Management des Immobilienportfolios. Enge Beziehungen zu unseren Mietern, ein hohes Maß an gesellschaftlicher Verantwortung und engagierte Mitarbeiter sichern unsere Ertragsbasis. Für unsere Aktionäre ermöglicht unsere Strategie die Erwirtschaftung eines stabilen und kalkulierbaren Cashflows bei einem niedrigen Risikoprofil.“
4. Wie schätzen Sie den Aufsichtsrat der Gesellschaft ein?
Individuelle Schüleräußerungen
(6 Aufsichtsräte mit guten Branchenkenntnissen
der Vorsitzende ist ein ehemaliger Banker (2003 bis 2006 Vorstandsvorsitzender der HSH Nordbank)
sein Stellvertreter ist ein Rechtsanwalt und Unternehmensberater im Immobilienbereich
daneben ein Unternehmensvorstand aus dem Immobilienbereich, zwei Unternehmensberater aus dem Bereich und eine Geschäftsführerin einer IT-Firma
insgesamt handelt es sich um qualifizierte, dem Geschäftsbereich eng verbundene und noch immer geschäftlich aktive Personen)

5. Wie ist die Kursentwicklung der Aktie? (3-Jahres-Chart)
DE000A0LD2U1, Frankfurter Börse, Prime Standard



Anstieg von 8,50 auf 12,00 Euro = 41,2% = 13,7% p.a.(22.02.2015)

6. Was ist ein REIT?

Reit (Real-Estate-Investment-Trust) ist eine erst 2007 in Deutschland eingeführte Sonderform von Aktiengesellschaften nur für Immobilien, die von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit sind

„In Deutschland wurden REITs im Jahr 2007 eingeführt. Unter das REIT-Gesetz fallen insbesondere Unternehmen, die sich auf den Erwerb, die Verwaltung und Verkauf von gewerblich genutzten Immobilien konzentrieren. Hierzu zählen Industrie-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien. Ein REIT-Portfolio kann inländische und ausländische Immobilien umfassen mit Ausnahme von Wohnimmobilien, die vor dem 1. Januar 2007 errichtet wurden.“

7. Wie ist die Kursentwicklung der Wandelanleihe? (3-Jahres-Chart)
DE000A1TNBW1, Frankfurter Börse, Open Market



Anstieg von 8,50 auf 12,00 Euro = 29,6% = 19,7% p.a.(22.02.2015)

8. Recherchieren Sie die Emissionsbedingungen der Wandelanleihe und beurteilen Sie die aktuelle Situation des Papiers.

Gesamtemission	EUR 79,4 Mio.
Nennbetrag	EUR 100.000 pro Anleihe
Ausgabebetrag	14. Juni 2013
Fälligkeit	14. Juni 2018
Kupon	2,75%
Zinszahlung	Zahlbar vierteljährlich nachschüssig am 14. März, 14. Juni, 14. September und 14. Dezember jeden Jahres
Wandlungspreis	EUR 9,8123*
ISIN	DE000A1TNBW1
Notierung	Börse Frankfurt (Freiverkehr)

* ursprünglich EUR 10,0710, angepasst am 15. Mai 2014

Kauf der Aktie?

Kauf Aktie steht auf 12,00 Euro, also deutlich über dem Wandlungspreis von 9,81 Euro, d.h. man könnte jederzeit 100 Euro nominal in 10 Aktien umtauschen und diese zu je 12 Euro an der Börse verkaufen. Dies wäre aber nur dann ein Gewinn, wenn man die WSV schon früher gekauft hätte. Zum aktuellen Kurs von ca. 127 EUR für 100 Euro WSV wäre dies ein sogar Verlust (-7 Euro = -5,5%).

Kauf der WSV?

Die Verzinsung von 2,75% p.a. klingt in der aktuellen Niedrigzinsphase zunächst gut, muss aber auf den aktuellen Kurs der WSV bezogen werden, dann ist sie nur noch 2,2%, und muss zudem mit dem Rückzahlungsverlust von 27% in ca. 4 Jahren verrechnet werden (= - 6,8%), was zu einer negativen Rendite führt (= -4,4%).

Die Wandelschuldverschreibung bringt somit zum aktuellen Kaufkurs nur noch dann einen Gewinn, wenn es bei der Aktie und damit auch der WSV zu weiteren Kurssteigerungen kommt. (Stand: 22.02.2015)

Im Übrigen ist zu beachten, dass sich die Gesellschaft anstelle der Lieferung von Aktien einen Barausgleich vorbehält. Man erhält also voraussichtlich überhaupt nicht die Aktien, sondern nur einen Geldbetrag.

Außerdem beträgt der Mindestnennbetrag der WSV 100.000 Euro, somit ist die Anlage für Kleinanleger nicht geeignet.

https://www.alstria.de/fileadmin/user_upload_de/Investors/2013-06-07_TC_final.pdf

allgemeine Infos zu WSV: http://www.anlagecoach.de/inhalte/cms/front_content.php?idcat=87&lang=1

9. Wie sieht das „Corporate Governance“-Verständnis der Unternehmung aus?
Vorstand und Aufsichtsrat erklären, den Deutschen Corporate Governance Kodex in der Vergangenheit eingehalten zu haben und dies auch in Zukunft tun zu wollen, u.a. wurde versprochen, eine durch Unternehmensaufkäufe erhöhte Erfolgsbeteiligung für Aufsichtsräte zu korrigieren. Alles andere sind Selbstverständlichkeiten, auch wurde kein Selbstbehalt für die Versicherung der Vorstände vereinbart. Dies sind bei für Verfehlungen voll abgesichert.

10. Wie sieht das Nachhaltigkeits-Verständnis der Unternehmung aus?

Die Unternehmung hat ein breit angelegtes Nachhaltigkeits-Verständnis im Hinblick auf Investoren, Mieter, Mitarbeiter und Gesellschaft:

„Unser Ansatz in Bezug auf Nachhaltigkeit fokussiert sich nicht nur auf

Umweltfragen, sondern zieht ebenso wirtschaftliche und soziale Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit in Betracht. Bevor wir eine Entscheidung treffen, werden diese drei Aspekte hinsichtlich der Risiken und Nutzen evaluiert, um so ein optimales Gleichgewicht zu finden. Damit treffen wir vielleicht nicht immer die Entscheidung, die alstria kurzfristig den maximalen Nutzen bringt. Aber wir sind davon überzeugt, dass wir damit den Weg wählen, der eine optimale langfristige Perspektive bietet.“

Die Unternehmung bekennt sich auch zum Corporate Citizenship: „Wir agieren als verantwortungsvolle Bürger und gute Nachbarn.“

Die Gesellschaft legt zudem detaillierte Nachhaltigkeitsberichte vor, z.B.

https://www.alstria.de/fileadmin/user_upload_de/Nachhaltigkeit/alstria_NB2014_double.pdf

11. Was wird im Nachhaltigkeits-/CSR-Check der Global Real Estate Sustainability Benchmark abgefragt?

Der Fragebogen ist sehr breit und sehr detailliert angelegt

https://www.alstria.de/fileadmin/user_upload_en/sustainability/GRESB%202014%20Questionnaire.pdf

12. Wie beurteilen Sie dieses Ratingverfahren?

Individuelle Schüleräußerungen

Vermutlich zu umfassend, zu detailliert, unheimlicher Verwaltungsaufwand

13. Für welche Unternehmenswerte will sich die Unternehmung einsetzen?

Das Unternehmen formuliert zahlreiche Ziele im Hinblick auf Investoren, Mieter, Mitarbeiter und Gesellschaft:

z.B. Transparenz erhöhen, Verlässlichkeit bewahren, Langfristige Werte schaffen im Bereich Investoren

14. Finden Sie das Nachhaltigkeits-Konzept der Unternehmung glaubwürdig?

Individuelle Schüleräußerungen

Vermutlich sind die Schüler ganz begeistert; man sollte aber darauf hinweisen, dass schon viele Unternehmen sich weit grüner dargestellt haben als sie tatsächlich waren.

15. Warum setzt sich das Unternehmen so sehr für CSR ein?

Individuelle Schüleräußerungen

Das Unternehmen wendet sich an Gewerbekunden und muss daher alles an den aktuellen Bedürfnissen von Großunternehmen ausrichten. Diese aber legen derzeit großen Wert auf Nachhaltigkeit.

Das Unternehmen macht sich dadurch relativ unangreifbar gegen öffentliche Kritik (man hat bereits alles Menschenmögliche getan).

Das große Engagement könnte natürlich auch auf Vorwürfe in der Öffentlichkeit zurückzuführen sein (vgl. Fragen 16 und 17)

16. Welche Vermutung ist in dem Artikel „Deal mit Geschmäckle“ der TAZ enthalten? (<http://www.taz.de/!134824/>)

Dass das Unternehmen ihre ersten Objekte mit Unterstützung der Politik sehr günstig erhalten hätte und dass einige Personen von der Politik dann direkt in diese Gesellschaft übergewechselt wären.

17. Welcher Vorwurf wird in dem Blog-Beitrag „Hamburger Filz“ geäußert?

(<http://anaconda.blogspot.de/2014/03/14/hamburger-filz/>)

Dass das Unternehmen ihre ersten Objekte mit Unterstützung der Politik sehr günstig erhalten hätte.

18. Gibt es im Netz weitere Vorwürfe gegen das Unternehmen?

Nein, derzeit nicht (Stand: 22.02.2015), anders als bei vielen anderen Immobiliengesellschaften in Deutschland. Das liegt vor allem daran, dass das Unternehmen nur an gewerbliche (Groß-)Kunden vermietet.