

INSIDER-DEALS

Denn sie wissen, was sie tun

BESONDERE EINBLICKE:  
Vom Handeln derer mit tiefen Kenntnissen profitieren

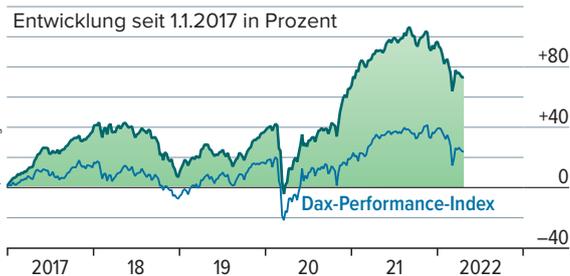


**Vorstände und Aufsichtsräte** sind derzeit beim Kauf eigener Aktien so aktiv wie schon lange nicht mehr – Vorlage für die eine oder andere **aussichtsreiche Spekulation** auch **für Nachahmer**

**Blick auf Insider lohnt**

Der GBC-Insider-Focus-Index, der Aktien mit aktuellen Managerkäufen umfasst, hängt den Dax fast vom Start weg ab. Dabei ist er, anders als der Leitindex, nur ein Kursbarometer ohne Dividenden.

**GBC-Insider-Focus-Index**



von BERND JOHANN

Rolf Buch ließ sich nicht lumpen. Knapp 600 000 Euro investierte der Vorstandsvorsitzende des Wohnungskonzerns Vonovia Mitte April in Aktien des eigenen Unternehmens. Selbst für einen Manager mit Millionengehalt ist das eine Ansage, zumal sein Vertrag ohnehin noch eine zusätzliche Vergütung in Aktien vorsieht. Buch wird sich etwas dabei gedacht haben, darüber hinaus nochmals Geld für Vonovia-Anteile lockerzumachen. Verluste einfahren möchte auch ein gut verdienender Manager nicht.

Wer meint, Ukraine-Krieg, Inflation und zunehmende Rezessionsängste würden Unternehmensinsider wie Vorstände und Aufsichtsräte paralisieren und von Aktienkäufen abhalten, sieht sich getäuscht. Eher scheinen die zurück-

gekommenen Kurse viele Manager anzustacheln, bei den eigenen Papieren zuzugreifen. Wiederholte Käufe in breiterem Umfang gab es so allein in den vergangenen sechs Wochen unter den größeren Unternehmen außer bei Vonovia auch bei Fresenius, Daimler Truck, Schaeffler, Jost Werke oder Kronos. Gegen Ende April setzten ferner noch Deals bei SAP und Covestro ein.

Von den kleineren und mittleren Firmen meldeten seit Ende März rund zwei Dutzend Insidergeschäfte. Besonders aktiv zeigten sich die Manager etwa bei Audi, EQS Group, IVU Traffic, Pierer Mobility, Paul Hartmann, Creditshel, Brain Biotech, Technotrans oder HomeToGo. Beim FC Gelsenkirchen-Schalke 04 kauften zwei Aufsichtsräte für annähernd 300 000 Euro die im Juli 2023 auslaufende fünfprozentige Anleihe. Sie kann als eine Art Festgeldersatz dienen, sofern der Fußballclub mit Aufstiegsambitionen den Bond nächstes Jahr sicher zurückzahlt. Es gab aber auch einige Insiderverkäufe, etwa beim Rüstungswert Hensoldt, Encavis, HelloFresh, Mutares oder Varta. Abgaben seitens der Manager waren indes zuletzt mit Abstand die Ausnahme.

**Wissen bringt Geld.** Die Börse beobachtet diese Tätigkeiten mit Interesse. Denn niemand weiß die Lage eines Unternehmens besser einzuschätzen als die verantwortlichen Führungsgremien. Das sieht auch die Finanzaufsicht Bafin so. Von „großer Bedeutung“ seien diese Transaktionen für den Markt, betonen die Aufseher, da sie Anhaltspunkte über die Einschätzung der weiteren Geschäftsaussichten durch die Unternehmensleitung lieferten. Die Bafin verdonnert die Firmen daher dazu, Eigengeschäfte ihrer Manager oder von deren Familienangehörigen ab einem Betrag von 5000 Euro pro Jahr binnen zwei Geschäftstagen zu melden. Dadurch besteht auch für den breiten Markt eine hohe Transparenz und Chancengleichheit.

Das Prickelnde dabei: Die Insider zeigen meist einen sehr guten Riecher. Das demonstriert das Augsburger Analysehaus GBC mit seinem Insider-Focus-Index (WKN: SLA2JE). Der orientiert sich voll am Investmentverhalten von Vorständen und Aufsichtsräten: In den Index gelangten Firmen mit Managerkäufen während der vergangenen drei Monate. Die jüngsten Aufnahmen waren Brain Biotech und Jost Werke. Maximal darf das Insiderbarometer 100 Werte umfassen. Dieser Rahmen ist zurzeit voll ausgeschöpft, Zeichen für die Zuversicht bei vielen Unternehmensführungen.

Seit Start im September 2016 schlägt der GBC-Index sowohl den Dax (s. Chart links) als auch den breiten Markt konstant. Gleiches gilt, wenn auch etwas weniger erfolgreich, für den auf dem Index fußenden Zertifikat der UBS (UBS1GB), das dann nochmals die 30 substanz- und renditestärksten Unternehmen aus dem Insiderkorb herausfiltert.

Anleger mit einer spekulativen Ader können sich aber auch direkt an die Managerdeals anhängen. Besonders wenn auch die Geschäftszahlen, stark gefallene Kurse oder andere Faktoren hier Kaufargumente liefern. Drei aussichtsreich erscheinende Kandidaten stellt FOCUS-MONEY im Folgenden vor, darunter auch Wohnungsriese Vonovia. Bei ihm wettet übrigens nicht nur Chef Rolf Buch auf einen Kursanstieg der Aktie. Auch die meisten seiner Vorstandskollegen gingen finanziell kräftig ins Obligo. ■

## VONOVIA

### Starkes Geschäft, schwacher Kurs

**Das Unternehmen:** 2013 als Deutsche Annington an der Börse gestartet, 2015 nach Fusion mit dem Branchenkonkurrenten Gagfah in Vonovia umbenannt und in den Dax-Index aufgestiegen, seit Herbst 2020 auch im Euro-Stoxx-50 notiert – die Bochumer entwickelten sich zu einem der führenden Immobilienkonzerne Europas mit inzwischen insgesamt 565 000 Wohnungen vor allem in Deutschland sowie in Österreich und Schweden. Die Börse nahm offenbar die Belastungen aus der gut 17 Milliarden Euro schweren Übernahme des Rivalen Deutsche Wohnen im vergangenen Herbst krumm. Der Kurs stürzte seitdem von 52 auf weniger als 40 Euro ab, auch belastet durch die Furcht vor steigenden Zinsen.

**Die Zahlen:** Die Geschäftsergebnisse rechtfertigen das nicht. Vonovia erzielte 2021 in der Vermietung einen Rekordgewinn. Allerdings wuchs durch den Deutsche-Wohnen-Deal auch die Verschuldung von 39 auf gut 45 Prozent des Immobilienwerts. Der wiederum zog netto nach Abzug aller Verbindlichkeiten scharf von knapp 59 auf mehr als 66 Euro je Aktie an.

**Die Vision:** 2022 will Vonovia weiter wachsen, beim wichtigen Mietergebnis um rund 20 Prozent. Dieses Missverhältnis zwischen Trend bei Ertrag sowie Substanz und der Kursentwicklung dürfte mit der Anlass für die massiven Aktienkäufe des Managements gewesen sein. Neben Chef Rolf Buch kauften drei weitere Vorstände Vonovia-Aktien im Wert von insgesamt rund 600 000 Euro. Aktuelle Prognosen, wonach der Neuwohnungsbau wegen Materialmangels und Kostenexplosion künftig merklich schrumpfen wird, könnten für die spektakuläre Aktion des Managements ein weiteres Motiv geliefert haben: Dies steigert den relativen Wert von Bestandswohnungen.

### Auf der Suche nach dem Boden



WKN/ISIN	A1ML7J/DE000A1ML7J
Börsenwert	30,3 Mrd. €
Kurs-FFO*-Verhältnis 2021/22e	18,1/14,4
Dividendenrendite 2021/22e	4,2/4,6 %
Kursziel/Stoppkurs	52,00/34,00 €
Risiko	<div style="display: flex; align-items: center;"> <span style="color: red;">■</span> <span style="color: red;">■</span> <span style="color: gray;">■</span> <span style="color: gray;">■</span> </div>
	Kurspotenzial <b>30%</b>

Quelle: Bloomberg; \*Mietetrug

e = erwartet