

# Immofinanz AG: Aus dem Gewinn wurde ein Verlust

## Risiken gefährden Verkauf der Constantia Privatbank

Die angeschlagene Immofinanz AG muss ihre Bilanz fürs Geschäftsjahr 2007/08 berichtigen. Die schon verbuchte Dividende der Immoaustria fiel ins Wasser – aus einem Bilanzgewinn wurde so ein Bilanzverlust.

Renate Graber



Immofinanz-Chef Eduard Zehetner muss weiter aufräumen. Foto: APA

Wien – Die Immofinanz AG schlägt sich ja schon länger mit ihrer Vergangenheit herum, nun muss sie auch ihren Jahresabschluss für 2007/08 berichtigen. Berichtigt wird eine Dividendenforderung von 269,6 Mio. Euro gegen die Ex-Tochter Immoaustria – mit dem unangenehmen Nebeneffekt, dass sich das 2008er-Ergebnis der Immofinanz AG damit von schwarz auf rot dreht: Die Gesellschaft weist statt einem Bilanzgewinn von rund 198 Mio. einen Bilanzverlust von rund 71 Mio. Euro fürs vorvorige Geschäftsjahr aus, das am 30. April 2008 geendet hat.

Um den Grund für diese Entscheidung des Vorstands unter Eduard Zehetner (er sprach bei einer Pressekonferenz nach der Ad-hoc-Meldung von einem „extrem komplexen Sachverhalt“, PwC hat ein 70-seitiges Gutachten dazu erarbeitet) zu veranschaulichen, muss man erneut in die Vergangenheit der Immobilien-Gruppe schauen; und vereinfachen.

Die Immofinanz hat im vorigen März ihr in der Immoaustria zusammengesetztes Österreich-Portfolio an ihre (börsennotierte) Ost-Tochter Immoeast verkauft. Der Kaufpreis betrug rund 1,5 Mrd. Euro – verrechnungstechnisch abgezogen wurde davon eine Dividende von rund 270 Mio. Euro, die an die Immofinanz fließen sollte.

Verbucht wurde die als Einnahme in der Immofinanz-Bilanz 2007/08; das ist erlaubt und läuft unter der Bezeichnung „phasenkongruente Gewinnausschüttung“. Tatsächlich geflossen ist die Dividende aber nie, weil die Immoaustria (ging inzwischen in der Immoeast auf) ab Herbst nicht mehr flüssig genug war.

Die Folge: Der Ausschüttungsbeschluss wurde nicht umgesetzt, und die Immofinanz AG berichtet nun eben die Bilanz dementsprechend. Mangels Gewinn ist nun auch der Dividendenbeschluss der Hauptversammlung der Immofinanz unter dem damaligen Vorstand Karl Petrikovics und Norbert Gertner vom 23. September 2008 hinfällig (184 Mio. Euro) – den bekämpft die Immofinanz aber sowieso schon seit vorigem Herbst vor dem Handelsgericht. Schon damals ging die neue Immofinanz-Führung davon aus, dass die Ausschüttung nicht mit dem Aktienrecht vereinbar sei. Die jetzige Bilanzberichtigung ist so gesehen Wasser auf die Argumentationsmühlen der Immofinanz, „wir haben damit eine gute Chance, einen

Liquiditätsabfluss aus der Immofinanz zu verhindern“, erklärte Zehetner. Auf den Gesamtkonzern habe die Bilanzkorrektur keine Auswirkung, und auf zwei Jahre gerechnet gleiche sich auch für die Immofinanz alles wieder aus.

Stichwort Liquidität: Laut Zehetner hat man derzeit 450 Mio. Euro flüssig, „wie wir unsere Developments in den kommenden drei bis dreieinhalb Jahren finanzieren, das wissen wir“.

### Druck auf Constantia B.V.

Der Streit um 512 Mio. Euro mit der Constantia Packaging B.V. rund um Christine de Castelbajac (ihr gehörte früher die Constantia Privatbank; siehe nebenstehender Artikel) geht weiter – Zehetner erhöht nun aber den Druck auf die Vergleichsgespräche. Er droht der B.V. Klagen an; schließlich muss er sich am 1. Oktober den Immofinanz-Aktionären in der Hauptversammlung stellen. „Und dort sage ich sicher nicht, dass ich in der Sache nichts getan habe.“

Wien – Am Freitag ist die Frist für verbindliche Kaufangebote für die Constantia Privatbank (CPB) abgelaufen. Wie berichtet interessierten sich zuletzt zwei Finanzinvestoren, die Genfer EFC-Gruppe und die deutsche Privatbank Hauck & Aufhäuser, für die CPB. Sie gehört den fünf großen Banken bzw. deren Tochter Aviso Gamma. Die Risiken aus den Immobiliengeschäften rund um Immofinanz wurden in die Aviso Delta ausgelagert.

Trotzdem scheinen den Interessenten die Risiken sehr hoch zu sein. Kauffavorit Hauck & Aufhäuser hat zwar am Freitag ein Offert abgegeben, aber eines „mit vielen Auflagen“, wie zu hören ist. Eine Schad- und Klagloserklärung durch die Verkäufer sei nicht zu bekommen gewesen.

Immofinanz-Chef Eduard Zehetner ließ am Freitag aufhorchen: Die Immofinanz übernehme gern die „Bad Bank“ Aviso Delta – und würde von der Basis aus dann alle Ansprüche (Zehetner: „Wir haben sicher die höchsten“) in einem Generalvergleich mit Constantia B.V. abarbeiten, wie er sagte. (gra)