

Newstrading

Magnat Real Estate: Substanzstarke Immobilienaktie zu Ausverkaufspreisen

Die Finanzkrise begann als Subprimekrise. Neben Finanzwerten wie Banken waren daher Unternehmen aus dem Immobilienbereich die Hauptleidtragenden der Börsenbaisse. Dabei kam es wie immer zu Übertreibungen. Viele Aktien aus der Branche sind inzwischen spottbillig. Dazu gehört auch die Magnat Real Estate Opportunities GmbH&Co KGaA.

Warren Buffett ist bekannt dafür, gerne den „Dollar für 50 Cent“ zu kaufen. Damit meint die Investmentlegende: Wenn die Substanz nachhaltig über dem aktuellen Börsenwert liegt und ein profitables Geschäftsmodell zugrunde liegt, ist es Zeit zu kaufen. Leider investiert Buffett nicht in deutsche Nebenwerte – sonst wäre die Magnat Real Estate genau sein Ding.

Das Immobilienunternehmen wird derzeit an der Börse mit einem satten **Abschlag von 40%** auf das Eigenkapital gehandelt. Bis zum NAV (Net Asset Value=Nettoinventarwert) sind es gar 85%. Warum sitzt Magnat auf einer solch starken Substanz?

Zu Zeiten, als Immobilienunternehmen an der Börse en vogue waren, hat Magnat fleißig Geld am Kapitalmarkt eingesammelt – insgesamt **87 Mio. EUR!** Durch die Börsenbaisse ist die Marktkapitalisierung inzwischen auf um die 50 Mio. EUR abgesackt. Dabei läuft das Geschäft an sich sehr gut. Magnat verfolgt einen opportunistischen Investitionsansatz, überwiegend in Osteuropa. Unter anderem hält Magnat Projekte in der Türkei, Ukraine, Polen und Rumänien, also Ländern mit überdurchschnittlichem Wachstum. Kerngeschäft ist die **Immobilienentwicklung/-projektierung**. Nach Fertigstellung wird verkauft. Dauerhafte Mieteinnahmen zu generieren ist also in der Regel nicht geplant. Darüber hinaus wird in deutsche Sondersituationen investiert (z.B. Sanierungsfälle mit hohem Leerstand) und größere Immobilienportfolios gehandelt. Derzeit stecken im Immobilienhandel 15 bis 25%, in der Projektentwicklung 40 bis 50% der investierten Mittel und der Rest in deutschen Sondersituationen. Auf mittlere Sicht will das branchenerfahrene Management 85% des Portfolios in der Projektentwicklung



sehen – hier steckt der größte Hebel.

Beim Vergleich von Magnat mit anderen Immobilienaktien ist zu berücksichtigen, dass das Unternehmen sehr konservativ bilanziert – die beliebten **Zuschreibungen gemäß IFRS 40** unterbleiben hier. Andere Gesellschaften machen das sehr gerne und produzieren so einen Großteil ihres Gewinns. Wenn z.B. ein Sanierungsfall übernommen wird und die Leerstandsquote reduziert wird, so setzt man in der Bilanz einen höheren Wert für das Objekt an. Das ist gängige Praxis und wird von der internationalen Rechnungslegung ausdrücklich erlaubt. Nicht so bei Magnat. Nur Mieteinnahmen und Verkaufsgewinne kommen in die Gewinn- und Verlustrechnung. Daher lag der Konzerngewinn nach 9 Monaten auch **„nur“ bei 2,27 Mio. EUR**. Und auch die endgültigen Zahlen für das am 31. März abgelaufene Geschäftsjahr werden keine Wunder beinhalten. Denn die Projekte sind zum Großteil noch nicht verkaufsfähig. Wenn es soweit ist, wird Magnat hohe zweistellige Mio-Gewinne ausweisen. Die Orientierung an diesen läuft daher in die Irre. Viel sinnvoller ist es, sich nach dem **NAV** zu richten.

Dieser liegt – OHNE die Bewertungs-Reserven aus dem Kerngeschäft, der Immobilienentwicklung, bei rund **1,85 EUR/Aktie!** Das ist ein immenses Potenzial bei gleichzeitig geringem Risiko. Recht viel billiger kann nicht mal Warren Buffett kaufen.

TJ-FAZIT

- **Billige Nebenwerte gibt es derzeit viele. Aber der besondere Charme von Magnat Real Estate liegt in der hohen Substanz – dadurch ist das Potenzial nach unten sehr überschaubar. Neben dem hohen Buchwert winkt auch die Aussicht auf sehr hohe Gewinne im neuen Geschäftsjahr. Ein wesentlich besseres Chance-/Risikoverhältnis wird man an der Börse kaum finden.**

Magnat Real Estate Opportunities GmbH&Co KGaA
 ISIN: DE000A0J3CHO
 Aktienzahl: 53 Mio.
 Besprechungskurs: 0,98 EUR
 Börsenwert: 52 Mio. EUR
 Internet: www.magnat-reop.com