

VALUE-Wert der Woche: B-A-L Germany AG

Nach meinen Informationen soll Firmenchef und Mitgründer Falko Zschunke derzeit dabei sein mit Banken über die Finanzierung von Wohnungen zu verhandeln. Mit Krediten kann B-A-L wie andere Firmen des Sektors auch sein Immobilienportfolio mittels Kredithebel deutlich ausbauen.

Aber es gibt weitere Wachstumstreiber: Für dieses Jahr hat Manager Zschunke die Steigerung des Grundkapitals von B-A-L von derzeit 2,0 auf 5,5 Millionen Euro avisiert. Das heißt: In diesem Jahr ist eine weitere Kapitalerhöhung zu erwarten. Bereits im März war die Isurus GmbH des Großinvestors Jochen Felsenheimer bei B-A-L mit 20% im Rahmen einer Kapitalerhöhung eingestiegen. Ich gehe davon aus, dass der Preis der neuen Aktien deutlich über dem Wert des Portfolios von geschätzt etwa 1,80 Euro je Aktie lag. Mit dem Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung ist ebenfalls der Kauf von Wohnungen zu erwarten.

Rechnet man beides zusammen – geplante +3,5 Millionen Euro an neuem Eigenkapital bzw. Agio und dann künftig die wahrscheinlich deutlich verstärkte Inanspruchnahme von Bankdarlehen zur Finanzierung der Wohnungen – also das Arbeiten mit Leverage, mit Hebel – dann könnten B-A-L nach der Kapitalerhöhung vielleicht 10,0 bis 20,0 Millionen Euro extra zur Verfügung stehen.

Die Mittel scheinen schon jetzt zum Teil verplant. Wie ich aus gut informierter Quelle höre, soll B-A-L schon kurzfristig den Ausbau des Immobilienportfolios um weitere 36 Wohnungen auf dann rund 120 planen. Die vermietbare Fläche dürfte dadurch von derzeit etwa 3700 qm auf etwa 6200 qm steigen. Dazu kommt: Wie ich höre, soll Firmenchef Zschunke für nächstes Jahr bereits ein weiteres, noch größeres Portfolio in der Pipeline haben. Das sollen sogar um die 80 Wohnungen sein und B-A-L könnte Ende 2021 bereits über einen Immobilienbestand von zumindest 200 Wohnungen verfügen. Die vermietbare Fläche dürfte dadurch auf etwa 10 000 qm anschwellen.

Für die Aktionäre wichtig: Wertsteigerung für die Aktie erfolgt dabei nicht nur in Form von wachsenden Mieteinnahmen infolge vergrößertem Portfolio, sondern auch durch Wertzuwächse. Denn Manager Zschunke setzt vor allem auf Opportunitäten. Nach meinen Informationen soll der Kaufpreis des aktuellen Portfolios und auch des geplanten Zukaufs von weiteren 36 Einheiten nämlich bei etwa 500 oder 550 Euro je qm liegen, der Marktwert dagegen bei etwa 900 Euro je qm.

Fazit: Die Wachstumsstory bei B-A-L steht jetzt vor entscheidender Erweiterung: Leverage durch Bankdarlehen und eine Kapitalerhöhung. Zwei große Wohnungsbestände sind in der Pipeline. Dadurch könnten die Sachsen den Wohnungsbestand in den nächsten 18 Monaten verdoppeln bis verdreifachen! Der Wert des Portfolios je Aktie dürfte dadurch von derzeit etwa 1,80 auf 2,50 bis 3,0 Euro je Anteil steigen. Durch den verstärkten Einsatz von Leverage könnte sich das Portfolio in den nächsten zwei oder drei Jahren fast schon exponentiell erhöhen. Einsteigen!

B-A-L Germany AG

Der Immo-Experte steht vor wichtigen Meilensteinen: Der Leverage mittels Bankdarlehen wird jetzt endlich in Angriff genommen, eine Kapitalerhöhung bietet die Chance auf den wertsteigernden Ausbau des Portfolios und der Immobilienbestand könnte in den nächsten 18 Monaten auf das Zwei- bis Dreifache zunehmen. Schon im nächsten Jahr erwarte ich Kurse von 2,0 Euro oder mehr. Aber nur mit Limit ordern und Aktien wenn nötig auch über Wochen einsammeln. Kaufen und liegen lassen!

Abonnement
hier klicken:

www.value-depesche.ch/pay