

VALUE IM RÜCKSPIEGEL: B-A-L Germany AG

B-A-L Germany AG

Eine Substanz-Perle

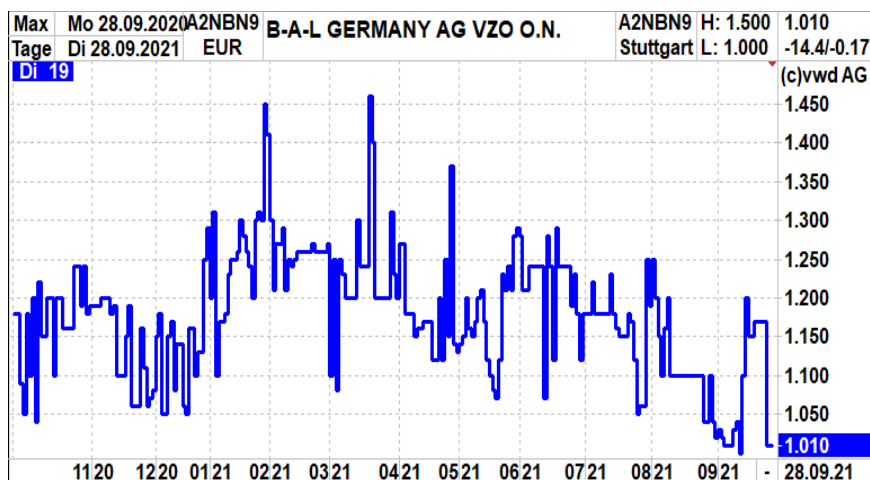
Das Immobilienunternehmen sitzt auf hohen stillen Reserven. Bei einer hohen Mietrendite von fast 10% besteht deutliches Wertsteigerungspotential

Spezialisten für Small und Micro Caps kennen das: Kleine und vor allem die ganz kleinen Unternehmen kommen oft trotz guter Story und einer massiven Unterbewertung lange Zeit nicht vom Fleck. Früher oder später platzt dann aber doch noch der Kursknoten. B-A-L Germany hatte ich vor einem Jahr in Ausgabe 26/20 empfohlen. Seither kommt die Aktie des winzigen Bestandhalters von Immobilien zwar ebenfalls nicht voran. Aber die Story stimmt, B-A-L ist massiv unterbewertet.

Im vergangenen Jahr baute der Immobilienexperte aus Meissen sein Portfolio kräftig von 67 auf 81 Objekte aus. Die vermietbare Wohnfläche kletterte dadurch von 2 800 auf 3 700 Quadratmeter. Jetzt sind die Mieteinnahmen interessant und das lässt Rückschlüsse auf den Wert des Portfolios zu. B-A-L kostet an der Börse 2,2 Millionen Euro, das Immobilienportfolio steht mit 2,3 Millionen Euro in der Bilanz. Daraus erwirtschaftet B-A-L nach meinen Informationen trotz eines Leerstands von etwa 10% eine Kaltmiete im Jahr in Höhe von 225 000 Euro.

Bei Bilanzierung nach HGB werden in der Regel stille Reserven kaum sichtbar. Kurz nachgerechnet: Die Kaltmiete je Quadratmeter bei B-A-L liegt derzeit geschätzt bei etwa 5,60 Euro. Bei einem – nach HGB und wahrscheinlich mit Anschaffungskosten – bilanzierten Quadratmeter-Preis von 613,50 Euro ergibt das eine Mietrendite von +9,1%.

Fazit: Mit der hohen Mietrendite ist B-A-L mehr als günstig bewertet. Möglicherweise würde die Veräußerung des Immobilienportfolios den doppelten Preis bringen. Die Aktie notiert deutlich unter dem Vermögen.



Das Immobilienportfolio von B-A-L dürfte etwa 2,0 Euro je Aktie wert sein

FAKTEN

Kennzahlen

B-A-L Germany AG Vz.

ISIN: DE 000 A2N BN9 0

Internet: www.bal-ag.de

Gewinn*/Aktie 2021: 0,02 €

Gewinn*/Aktie 2022: 0,03 €

KGV* 2022: 33,7

Dividende*/Aktie 2020: –

Rendite* 2020: –

Eigenkapital/Aktie*: 1,10 €

Eigenkapital-Quote*: 84,6%

Kurs/Buchwert-Verhältnis

KBV: 0,9

Börsenwert*: 2,2 Millionen €

Kurs: 1,01 €

Ziel: 1,80 €

Stopp: 0,70 €

Votum: Immobilien sind Sachwerte und bieten gerade in Zeiten von Nullzins und Inflation einen Schutz. Die stillen Reserven je B-A-L-Aktie dürften bei etwa 1,0 Euro liegen. Der Substanzwert der Aktie liegt damit geschätzt bei etwa 2,0 Euro. Klarer Kauf aber nur als kleine Depotbeimischung! Stücke langsam einsammeln

* eigene Schätzungen

Abonnement
hier klicken:

www.value-depesche.ch/pay