

The Grounds Real Estate Development

BOOMTOWN MAGDEBURG IM FOKUS

Nachdem sich die Marke von € 2.58 dreimal als Widerstand entpuppt hatte, bröckelte der Kurs bis Ende September 2022 auf € 1.85 ab. Immerhin: Mit einem aktuellen Kurs von € 1.94 und einem Börsenwert von € 34.5 Mio. ist der Bestandhalter und Entwickler eines der wenigen Unternehmen in der Branche, dem ein nennenswerter Aufschlag auf den Buchwert zugestanden wird.

Die im September präsentierten H1-Zahlen untermauern die gute Entwicklung. Die Prognose, dass der Umsatz 2022 um rund 10 % wachsen, während das EBIT fast sein hohes Vorjahresniveau halten soll, wurde uns bestätigt. Selbstverständlich hängt das von den Realisierungen bis zum Jahresende ab. Das Vorjahr war von hohem Wachstum geprägt, und die Erlöse wurden zu 20 % im H1, aber zu 80 % in der zweiten Jahreshälfte erwirtschaftet. Wir erwarten, dass sich das Verhältnis auf Grund des zäher gewordenen Geschäfts 2022 auf 60:40 % umgekehrt hat.

Umsatz mehr als vervierfacht

In den ersten sechs Monaten wurde der Umsatz auf € 21.4 (4.9) Mio. mehr als vervierfacht. Die Mieterlöse trugen mit € 892.000 (695.000) mehr dazu bei und sollen auch weiterhin steigen, obwohl ihr Anteil am Geschäft auf 4.2 % (Gesamtjahr 2021 5 %) gesunken ist. Beim Erwerb der Bestandsobjekte wird darauf geachtet, dass zu günstigen Multiplikatoren eingekauft wird, Steigerungs- und möglichst Ausbaupotenzial gegeben ist und für alle Fälle eine Aufteilungsoption vorliegt. Wird sie nicht selbst genutzt, erhöht sie doch den Wert des Objekts. Durch Zukäufe wurden kürzlich die Engagements

in Berlin-Lichtenberg und in Fehrbellin so verstärkt, dass Verdichtungspotenzial von insgesamt über 3000 qm Wohnfläche gewonnen wurde.

„Development“ ist nicht nur Namensbestandteil sondern bleibt auch charakteristisch für die Gesellschaft, die in der Berliner City-Ost residiert, den Schwerpunkt ihrer Geschäfte aber im Umfeld der Hauptstadt hat; denn in Berlin steigt zwar der Bedarf, doch die Zahl der Fertigstellungen nimmt seit zwei Jahren ab, die Zahl der Baugenehmigungen sinkt seit sechs Jahren. Die Mietpreisbremse tut ein Übriges, den Markt allmählich einzuschläfern.

Hangelsberg mit weiterem Ertragspotenzial

Ein bedeutendes, zusätzliches Potenzial für Umsatz und Ergebnis schlummert in der vor zwei Jahren veräußerten Logistikimmobilie in Hangelsberg, knapp östlich vom Tesla-Domizil in Grünheide. Je nachdem, wann und in welcher Größenordnung hier der Bebauungsplan aufgestellt wird, sagte Jacopo Mingazzini, einer der zwei gleichberechtigten Vorstände dem Nebenwerte-Journal, fließt daraus ein mittlerer bis höherer einstelliger Millionenbetrag zu.

Das Sujet der Berliner sind Wohnimmobilien. Zum Halbjahr zählten 18, z. T. sehr weitläufige Standorte zum Portfolio. Von den sieben Bestandsobjekten befindet sich eines innerhalb der Stadtgrenze, fünf im Umland, ein großer Teil mit 262 Einheiten in Prignitz und der Altmark. An drei weiteren Standorten in Pankow, Dallgow und im niedersächsischen Meppen werden Reihenhäuser und Wohnungen entwickelt, insgesamt 100 Einheiten. Wesentlich größer angelegt sind die sieben Projekte der Grundstücksentwicklung.

Projektentwicklungen im Fahrwasser von Intel

Unter ihnen ragen eine in Blankenfelde-Mahlow geplante Reihenhaussiedlung mit über 32.000 qm und die „Central Offices“ im Zentrum von Magdeburg mit einer Bruttogeschossfläche von über 17.000 qm heraus. Die Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt haben die Berliner besonders im Visier, da dort der Chipgigant Intel einen großen Standort aufbauen möchte. Beim Magdeburger Lenné-Quartier steht der Rohbau, und der Innenausbau ist weit fortgeschritten. Dabei gelang es sogar, das veranschlagte Budget zu unterschreiten – das hat Seltenheitswert in diesen Zeiten. Alle 181 Einheiten wurden schon verkauft. Ab Januar 2023 erfolgen die Wohnungsübergaben. Beim kleineren „Property Garden“ liegt die Bodenplatte, der Rohbau ist im vollen Gang, und auch hier wurden alle Einheiten schon veräußert. Nicht zuletzt wird im Joint Venture mit einem Berliner Bauträger im Bördebogen ein riesiges Wohnquartier mit 800 Einheiten und einer Bruttogeschossfläche von 67.850 qm geplant. Wesentliche Gewerke sind bereits eingekauft. Im H1 2023 wird der erste Bauabschnitt realisiert und gleichzeitig der Verkauf anlaufen. Ein weiteres Joint Venture besteht für ein Hotel in Neu-Isenburg. Für dieses einzige Projekt in Hessen liegt ebenfalls schon die Baugenehmigung vor. Fest im Blick haben die Hauptstädter auch die im Februar 2024 fällige Wandelanleihe. Nach heutigem Sachstand wird angesichts des Wandlungspreises von € 3.20 je Aktie von einer Rückzahlung oder Prolongation ausgegangen.

Claudius Schmidt

The Grounds Real Estate Development AG,
Berlin

Branche: Immobilien

Telefon: 030/20216866

Internet: www.thegroundsag.com

ISIN DE000A2GSVV5,

17.8 Mio. Stammaktien, AK € 17.8 Mio.

Aktionäre: Millennium Verw.-GmbH (A. Hoffmann) 32.3 %, Zuhause Immobilien GmbH

12.7 %, Tarentum GmbH 12.4 %, Resi Bet.

GmbH 10.1 %, Mgmt. 5.5 %, Streubesitz 27 %

Kennzahlen	H1 2022	H1 2021
Umsatz	21.4 Mio.	4.9 Mio.
EBIT	2.87 Mio.	1.57 Mio.
Periodenergebnis	1.48 Mio.	40.000
Ergebnis je Aktie	0.08	0.00
EK-Quote	27.4 %	25.1 %

Kurs am 30.12.2022:

€ 1.94 (Xetra), 2.68 H / 1.85 T

KGV 2022e 9, 2023e 13, KBV 1.3 (6/22)

Börsenwert: € 34.5 Mio.



Während die Branche unter Problemen ächzt, wirkt der Kursverlauf bisher recht stabil.

FAZIT: Nicht von ungefähr blieb die **The Grounds Real Estate Development AG** bislang von den Branchenturbulenzen verschont; denn der Grundsatz, dass der Gewinn des Kaufmanns im günstigen Einkauf liegt, wird trotz des forschen Wachstums strikt beherzigt. Die Vermögenswerte haben sich in drei Jahren mehr als verdreifacht. Der LTV liegt mit ca. 60 % zwar auf einem hohen Niveau, doch der durchschnittliche Refinanzierungssatz aller Finanzverbindlichkeiten beläuft sich auf nur 3.7 %. Trotz strenger Budgetvorgaben sind bei den bisherigen Projektentwicklungen keine Verzögerungen eingetreten. Der Trackrecord ist beeindruckend, das KGV 2022e von 9, das KBV von 1.3 und das KUV von nur ca. 1 sind es gleichfalls. Die Aktie scheint preiswert zu sein. **CMi**