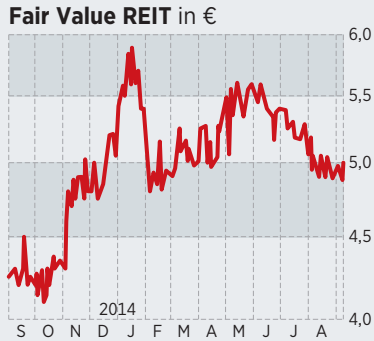
BÖRSE ONLINE
Ausgabe 37/2014

Bürogebäude in Neumünster: Derzeit gehören Fair Value REIT 44 Gewerbeimmobilien



KAUFEN

Risiko	Gering	**WKN**	A0M W97
Börsenwert	46,7 Mio. €	**KGV 2015e**	7,6
Kurs	4,96 €	**Kursziel**	6,50 €
Handelsplatz	Xetra	**Stoppkurs**	3,90 €

Mittelfristig könnte sich die Aktie von Fair Value REIT deutlich verteuern. Nach unten ist der Kurs durch **charttechnische Unterstützungen** bei etwa 4,70 Euro abgesichert.

Solide gebaut

▶ **FAIR VALUE REIT** Niedrige Bewertung, üppige Dividendenrendite und schlaue Strategie: Die Aktie des in München ansässigen Spezialisten für Gewerbeimmobilien hat noch reichlich Kurspotenzial

Zuletzt haben sich die Aktienmärkte in Europa leicht erholt. Doch sie könnten bald wieder in einen Abwärtssog geraten, da sich die Wirtschaft in einigen Euroländern abkühlt. Anleger, die Wert auf Sicherheit legen, greifen da besser zu soliden Value-Titeln wie **Fair Value REIT.** Den Schwerpunkt hat die Münchner Holding für Gewerbeimmobilien auf Büros und Ladenflächen für Einzelhändler gelegt. Das aktuelle Kursniveau liegt etwa 42 Prozent unter dem Nettovermögenswert der Münchner von 8,63 Euro je Aktie – damit ist der Titel deutlich unterbewertet.

Dabei leistet Alleinvorstand Frank Schaich gute Arbeit: Im Geschäftsbericht 2013 wurden erstmals alle Beteiligungen voll konsolidiert, das vereinfacht die Bilanzstruktur. Zudem hat Schaich seit Ende 2012 das Volumen des Portfolios um 35 Prozent reduziert, indem er Beteiligungen kündigte und 16 Objekte, die nicht strategisch waren, verkaufte. Das Nettovermietungsergebnis sank daher im ersten Halbjahr 2014 um 18 Prozent auf 9,4 Millionen Euro. Da der Zinsaufwand geringer war, sank der operative Gewinn gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahrs jedoch nur um elf Prozent auf 2,5 Millionen Euro.

Zuverlässige Mieter

„Vorteilhaft ist unsere Fokussierung auf regionale Standorte, da dort weniger Gewerbeimmobilien gebaut werden als in den großen deutschen Metropolen“, sagt Schaich. Positiv bewertet er die gute Bonität der Mieter sowie die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 5,1 Jahren. Ein kleines Manko ist der Anstieg der Leerstandsquote von 6,7 Prozent Ende 2013 auf zuletzt 9,4 Prozent. In den kommenden Monaten dürfte diese Quote aber wieder unter sieben Prozent sinken. Schaich plant unterdessen, das Portfolio strategisch auszubauen und sich dabei auf den Einzelhandel zu konzentrieren, eine Branche, in der Fair Value REIT bereits mehr als die Hälfte der Mieteinnahmen erzielt. Das hat Vorteile: „Betreiber von Drogerie- und Supermärkten schließen gern relativ lange Mietverträge ab und signalisieren zudem frühzeitig die Bereitschaft zur Verlängerung der Verträge“, sagt der Unternehmenslenker.

Zukaufen will er in Bayern, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz, wo Fair Value bislang noch nicht vertreten ist. Die bereits erwähnten Verkäufe sorgen dafür, dass genug finanzieller Spielraum für Investitionen vorhanden ist.

Um große Transaktionen zu finanzieren, könnte es mittelfristig zu einer Kapitalerhöhung kommen. „Wir würden jedoch erst nach einer deutlichen Kurssteigerung die Platzierung neuer Aktien in Erwägung ziehen“, betont Schaich. Die Chancen für Kursgewinne stehen gut, allerdings dürfte noch etwas Geduld der Anleger gefordert sein. Angesichts der gut durchdachten Strategie des Vorstands müssen sie aber keine schlaflosen Nächte fürchten.

Außerdem attraktiv: Fair Value REIT will für das Geschäftsjahr 2014 eine Dividende von 0,25 Euro pro Anteilschein ausschütten. Daraus errechnet sich aktuell eine Dividendenrendite von rund fünf Prozent.

MARTIN MÜNZENMAYER

Chart: BO Data/small charts; Bild: Fair Value