



In Accentro schlummern hohe stille Reserven

Die Berliner Bevölkerung wächst. Allein im letzten Jahr kamen 41.000 Menschen hinzu. Aktuell 3,7 Millionen Einwohner. Die 4-Millionen-Marke rückt näher. Davon profitiert der Wohnungspri-
 vatisierer mit Schwerpunkt in der Hauptstadt. Weil kaum neue Wohnungen gebaut werden, ziehen die Wohnungspreise seit Jahren an. Rückenwind für Accentro. Im Gespräch mit der *Prior Börse* betont Vorstand **Jacopo Mingazzini** die Besonderheiten des Geschäftsmodells: „Wir sind Immobilienhändler

und kaufen, um zu verkaufen“. Die Mieteinnahmen tragen nur etwa



10% zum Umsatz bei, die Verkaufserlöse zu 90%. Bei Bestandshaltern

seien die Verhältnisse typischerweise umgekehrt. Accentro kauft Mehrfamilienhäuser und Wohnungsportfolien, anschließend erfolgt die Instandsetzung und Modernisierung sowie der Verkauf hauptsächlich an Kapitalanleger. Dabei liegt der Fokus auf dem mittleren Marktsegment. 2017 haben die Berliner knapp 1.000 Wohnungen verkauft. Mingazzini hebt die üppige Bruttogewinnmarge von zuletzt 44,7% hervor. Insgesamt hielt Accentro per Ende März 2.931 Wohnungen im Portfolio, darauf entfallen mehr als 2.000 auf den Raum Berlin und über 360 auf die Region Leipzig. In Zukunft möchte Mingazzini geographisch weiter expandieren, Zielregionen sind beispielsweise Hamburg, Frankfurt oder Stuttgart. Accentro wächst rasant. Gegenüber 2015 hat sich der Umsatz im vergangenen Jahr auf 147 Millionen nahezu vervierfacht. Beim aktuellen Kurs, 10 Euro, beläuft sich der Börsenwert auf rund 300 Millionen. Nicht gerade viel, wenn man bedenkt, daß per Ende März in der Bilanz stille Reserven in Höhe von 92 Millionen schlummerten. Für 2018 stellt Mingazzini ein „Umsatzwachstum im zweistelligen Prozentbereich“ in Aussicht, der operative Gewinn (Ebit) soll zwischen 37 und 40 Millionen landen. Eigenkapitalquote komfortable 44%. Kein Wun-



der, daß es Accentro gelang, im Januar einen 100 Millionen Bond mit einem Kupon von 3,75% geräuschlos unterzubringen. Der Wohnungspriatisierer startete fulminant ins neue Jahr. Im ersten Quartal kletterten die Erlöse um 48% auf 31 Millionen, das Ebit sprang um 72% auf mehr als 8 Millionen. *Wermutstropfen:* Die

Aktie ist kaum liquide. 89% der Anteile hält der Immobilienfonds **Brookline**. Dennoch sind keine Pläne bekannt, Accentro von der Börse zu nehmen. Ganz im Gegenteil könnte es auch Bestrebungen geben, den Streubesitz zu erhöhen. 5% der Anteile hält der Immobilienkonzern **Adler Real Estate**, zu dem

Accentro ursprünglich gehörte. **Fazit:** Bevölkerungswachstum und niedrigste Zinsen bieten ein ideales Umfeld für Wohnungen. Accentro profitiert davon überproportional. Beim Aufbau einer Position vorsichtig agieren, der Markt ist sehr eng.

Prior Rating: * * * * von maximal fünf

IMPRESSUM

PRIOR BÖRSE

Chefredakteur: Egbert Prior

Redaktion: Tim Schäfer, CEFA

Verlag: Prior Aktiengesellschaft, vertreten durch den Vorstand E. Prior, Holzhausenstr. 22
60322 Frankfurt

Telefon: 0 69/74 34 83-0

Telefax: 0 69/74 34 83-14 od. 15
www.prior.de, e-mail: info@prior.de

Anzeigenleitung: Swetlana Günther

Druck: Franz Richter Druck GmbH
Mendelssohnstr. 75-77, 60325 Frankfurt

Die **PRIOR BÖRSE** erscheint mittwochs und freitags.