

+++ Tenbagger-Aktien-Empfehlung +++

Euro Asia – Der Run auf die Provinz hat längst begonnen

Die chinesische Regierung hat die Daumenschrauben für die Immobilienentwickler weiter angezogen. Höhere Eigenkapitalanforderungen für Immobilienfinanzierungen und anziehende Grundstückssteuern sollen die ausufernden Spekulationen in Shanghai und Beijing eindämmen. Nutznießer ist die Provinz, also Städte der zweiten und dritten Kategorie, denn dorthin zieht es nun viele der Entwickler. Im vergangenen Jahr stiegen die Investitionen der 40 gelisteten chinesischen Immobilienunternehmen in Projekte außerhalb der beiden großen Städte um 35%. Davon profitiert auch unser Euro Asia.

Der Vorteil des im Entry Standard gelisteten Unternehmens: Hauptaktionär Xiyi Sun verfügt mit seiner Gesellschaft SNI, dem exklusiven Joint Venture-Partner von Euro Asia, über einen Bestand von über 7 Mio. Quadratmetern Land in der Region Weifang und sitzt dort wie die Spinne im Netz. Damit wird Euro Asia zu einem gefragten Partner für Investoren, die sich bislang auf die Megapolen konzentriert haben. Für die Entwickler ist das attraktiv, liegen die Grundstückspreise in den Provinzstädten mit 1.000 bis 1.500 RMB/Quadratmeter deutlich unter dem Niveau von Beijing mit 4.145 RMB oder Shanghai mit 5.692 RMB. Mit den geringeren Anfangsinvestitionen sinkt das Risiko, dass macht die Provinz zunehmend attraktiv.



Chart: Der jüngste Schwächeanfall wurde schnell wieder ausgebügelt.

Damit dämmt die Verwaltung nicht nur die Gefahr der lokalen Überhitzung in Shanghai und Beijing ein. Sie fördert auch ein erklärtes Ziel der Kommunistischen Partei: Die zunehmende Urbanisierung, die mit einer höheren Lebensqualität der Bevölkerung verbunden sein soll. Bedenken Sie: in China gibt es über 80 Städte mit mehr als 5 Mio. Einwohner, dennoch leben weiterhin über 50% der Chinesen auf dem Land. Und das häufig unter Bedingungen, die hierzulande keinem Hartz IV-Empfänger zugemutet werden würden. Aber auch im Reich der Mitte bedeutet das sozialen Sprengstoff. Und der Flächenbrand, der sich durch die Unzufriedenheit der Bevölkerung in den arabischen Staaten entstanden ist, wurde wohlweislich auch von der Führung in Beijing registriert. Im März wurde sogar ein Gesetz erlassen, welches die Werbung für Luxusartikel verbietet. Die Bevölkerung soll nicht noch mit der Nase darauf gestoßen werden, was sie sich alles nicht leisten kann.

Euro Asia hat ihre Strategie in den vergangenen Monaten angepasst und setzt neben dem bisherigen Fokus auf gewerbliche Objekte nun zunehmend auf den Bau hochwertiger Wohnimmobilien. Gleichzeitig wird durch die Kooperation mit dritten Joint Venture-Partnern die Geschwindigkeit erhöht. Durch die Aufnahme der Partner, die für ihren 50%-Anteil einem Preis über den Grundstückskosten zahlen, wird das im Grundstück gebundene Kapital für den Erwerb neuer Flächen freigesetzt. Zudem übernimmt der Partner die Entwicklungskosten und somit das Risiko. „Auf diese Weise können wir ein Portfolio von bedeutenden Anteilen an erstklassigen Immobilien in einem sich stark und nachfrageorientiert entwickelnden Bereich aufbauen“, freut sich Vice-Chairman Patrick Chan. „Dafür müssen wir weder Fremdkapital aufnehmen, noch zusätzliche finanzielle Risiken eingehen.“

Euro Asia (ISIN: VGG3223A1057), Börsenplatz: Xetra			
Market Cap	88 Mio. €	<i>Market Cap-Ziel</i>	<i>330 bis 350 Mio. €</i>
EPS 2011	2,50 bis 3,00 €	<i>EPS-Ziel 2012</i>	<i>4 bis 5 €</i>
Akt. Kurs	8,00 €	<i>Zielkurs</i>	<i>30 bis 35 €</i>
Kauflimit	8,50 €		

Fazit: Um einen weiteren Gang hoch schalten zu können, hat Chan nun offiziell den angestrebten Wechsel vom Entry Standard in den Regulierten Markt angekündigt. In diesem Zusammenhang plant das Unternehmen eine Überprüfung der Kapitalstruktur.