

Deutsche Geothermische Immobilien: Aktie mit Flatrate

Börsengeflüster.de vom 02.07.2014



Bevor Sie gleich ordern wollen, müssen Sie eins wissen: In diese Aktie können Sie fast nicht investieren. Der Börsenhandel mit den Anteilscheinen der **Deutsche Geothermische Immobilien (DGI)** im Düsseldorfer Freiverkehr ist komplett überschaubar. Insgesamt gibt es zurzeit gerade einmal 206.000 **DGI-Aktien** (WKN: A1H33S), die meisten befinden sich in festen Händen. Die Marktkapitalisierung von zurzeit 17,5 Mio. Euro liefert also ein etwas schräges Bild – selbst für hartgesottene Small-Cap-Investoren. Zudem sind noch keine belastbaren Bilanzen veröffentlicht, da DGI erst im September 2013 in den Börsenmantel der **Seges Beteiligungen** schlüpfte. Dennoch stellt boersengefluester.de die DGI Aktie vor:

Einfach weil das Geschäftsmodell so interessant ist und das in München angesiedelte Unternehmen mit Christoph F. Trautsch einen ebenso ungewöhnlichen Vorstand hat. Wir sind sicher: Hier könnte in den kommenden Jahren eine veritable Börsenstory entstehen.

„Eigentlich bin ich gar kein Vorstand. Ich sehe mich eher als Handwerker“, sagt Christoph Trautsch beim Besuch in den Redaktionsräumen von boersengefluester.de. Kein Wunder: Der Deutsch-Franzose ist ein Enkel des traditionsreichen Lübecker Bauunternehmers Erich Trautsch, der mit neuartigen Bauverfahren und -materialien in den 1950er-Jahren bekannt geworden ist war. Den Hang zu originellen Lösungen scheint Christoph Trautsch von seinem Opa geerbt zu haben. Auf den ersten Blick ist die Deutsche Geothermische Immobilien AG ein normaler Bestandhalter von Wohnimmobilien, wie es ihn mehrfach auf dem Kurszettel gibt – wenn auch in der Regel deutlich größer. Anfang des Jahres hat das Unternehmen rund 380 Wohneinheiten in Celle und Rotenburg an der Wümme erworben. Keine sonderlich schicken Häuser in Top-Lagen. Dafür sind sie aber perfekt geeignet, um – neben den üblichen Renovierungsmaßnahmen – die Heizungs- und Warmwasserversorgung auf Geothermie, also Erdwärme umzustellen. „Wir haben hier Neuland betreten“, sagt Trautsch. Das gesamte Investitionsvolumen für das Projekt beläuft sich auf mehr als 26 Mio. Euro.

Trautsch renoviert den in die Jahre gekommenen Bestand und erweitert die Zahl der Wohneinheiten. Wo früher etwa Dachböden zum Wäschetrocknen waren, entstehen neue Wohnungen, die sich zu höheren Preisen neu vermieten lassen. Normalerweise bedeuten solche Modernisierungsmaßnahmen aber auch für die Altmieten einen steigenden Mietzins. Logisch, dass viele Bewohner dem Treiben der Wohnungsgesellschaften in solchen Situationen eher skeptisch gegenüberstehen. Zusammen mit den seit Jahren steigenden Nebenkosten ergeben sich Belastungen, die nicht jeder Mieter schultern kann. Doch ab jetzt wird es richtig clever. Trautsch verzichtet auf die Modernisierungs-Mieterhöhung und bietet den Hausbewohnern im Gegenzug eine Energie-Flatrate an – das sogenannte „**Trautsch-Modell**“. Die Mieter werden durch die Erdwärme von den Gas- und Ölpreisen abgekoppelt und zahlen künftig einen Pauschalpreis – plus Stromkosten für den Betrieb der Wärmepumpen. Für alle Beteiligten eine Gewinnsituation: Die Mieter sind gegen steigende Nebenkosten abgesichert, und DGI verfügt über sauber kalkulierbare Einnahmen aus der Flatrate. „Auf den Mieterversammlungen bekomme ich regelmäßigen Applaus für das Modell“, schwärmt Trautsch.

Was heißt das nun für Investoren? Konkrete Zahlen gibt es noch nicht. Eine Überschlagsrechnung von boersengefluester.de sollte aber zumindest eine Indikation geben. Bei einer unterstellten Flatrate von 130 Euro pro Monat und Wohnung käme DGI auf einen jährlichen Zahlungseingang von knapp 600.000 Euro. Tatsächlich dürfte die Summe ab 2015 höher sein, da sich die Zahl der Wohnungen durch den Ausbau der Dachgeschosse vergrößern wird. Hinzu kommen die normalen Mieteinkünfte. Summa summarum hält boersengefluester.de jährliche Einnahmen von künftig rund 2,5 Mio. Euro für realistisch. Abzüglich der Finanzierungskosten – derzeit läuft die Platzierung einer 11-Millionen-Euro-Anleihe – könnten vor Steuern etwa 1,5 Mio. Euro hängen bleiben. Demnach wäre die Gesellschaft etwa mit dem Zwölfwachen des Bruttoergebnisses bewertet. Das hört sich vertretbar an. Darüber hinaus dürfte Trautsch den Erwerb weiterer Immobilienportfolien prüfen.

Barkapitalerhöhungen scheinen dafür vorerst nicht notwendig. Die Finanzierung könnte aus dem freien Cashflow erfolgen. Bleibt der Makel des kaum vorhandenen Börsenumsatzes am Düsseldorfer Freiverkehr. Dem Vernehmen nach will Trautsch hier in den kommenden 24 Monaten nachbessern. Letztlich kann das Gesamtpaket nur heißen: Weitere Vergrößerung des Streubesitzes und ein Aktiensplit um den optisch hohen Kurs von 85 Euro zu reduzieren. Eine Option sollte auch der Wechsel in den Frankfurter Entry Standard mit einem Designated Sponsor sein. Doch bis all diese Punkte umgesetzt sind, wird es vermutlich noch eine Weile dauern. Immerhin: Wie zu hören ist, soll die DGI-Aktie demnächst in den Primärmarkt der Börse Düsseldorf – einem speziellen Handelssegment im Freiverkehr – aufgenommen werden. Aus Anlegersicht ist das schon mal ein Fortschritt. Womöglich wird der Titel ja bald doch investierbar. Boersengefluester.de wird die Entwicklung bei DGI weiter verfolgen.

Noch ein Hinweis in eigener Sache: Da die DGI-Aktie derzeit nur im Düsseldorfer Freiverkehr notiert ist, können wir Ihnen auf boersengefluester.de keine eigenen Charts und die sonst bei uns üblichen Kennzahlenboxen präsentieren.

Deutsche Geothermische Immobilien AG

WKN: A1H33S, ISIN: DE000A1H33S6

[Überblick](#) | [Times & Sales](#) | [Chart](#) | [News](#) | [Fundamentaldaten](#) | [Kurskennzahlen](#) | [Historische Kurse](#)

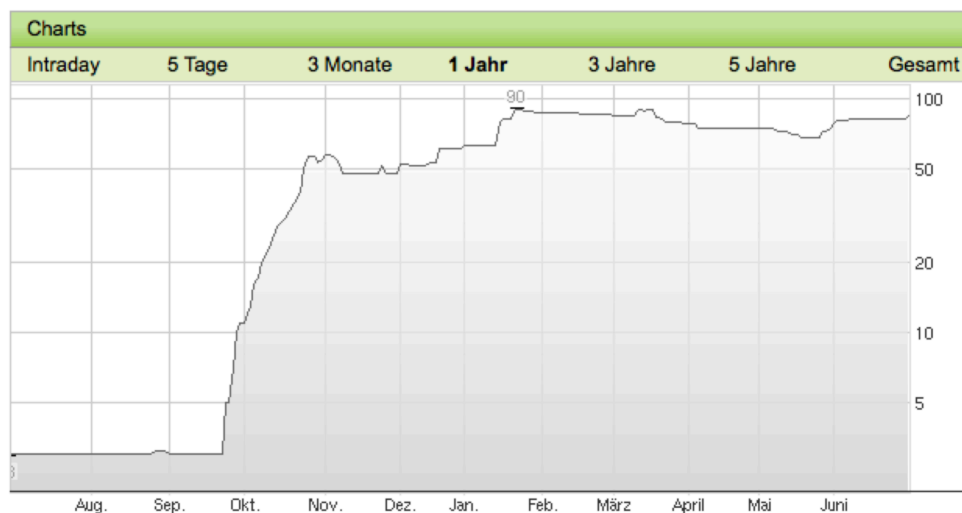


Chart: Börse Düsseldorf, Stand: 02.07.2014



Gereon Kruse

Über den Autor: Gereon Kruse gründete im Mai 2013 die Seite boersengefluester.de. Zuvor war er 19 Jahre bei dem Anlegermagazin BÖRSE ONLINE tätig – von 2000 bis Anfang 2013 in der Funktion des stellvertretenden Chefredakteurs. Sein Spezialgebiet sind deutsche Aktien – insbesondere Nebenwerte