

Nur die Ukraine macht noch Sorgen

Die Frankfurter **Immobilien**gesellschaft hat sich in der Krise neu aufgestellt und die Risiken reduziert

von Jens Castner

Gemessen an der Kursentwicklung, war 2009 ein verschenktes Jahr für Magnat. Zwar konnte das Frankfurter Immobilienunternehmen die Pennystock-Ebene hinter sich lassen, aber nicht durch Kurssteigerungen, sondern nur durch einen umgekehrten Split.

Doch davon lässt sich Vorstandschef Jan Oliver Ruster die Laune nicht verderben. Denn operativ, da ist er sich sicher, wurden in den zurückliegenden zwölf Monaten einige Weichen gestellt, um das Unternehmen auf einen profitablen Wachstumskurs zu bringen. Allein durch den Verkauf eines Grundstücks der 33-Prozent-Tochter YKB in Istanbul (mit 250 Prozent Gewinn) flossen der Gesellschaft im November fünf Millionen Euro zu. Weitere Teilverkäufe in der Türkei stehen offenbar kurz bevor. Darüber hinaus stieg Magnat aus dem Russland-Investment Sadko aus, um die Risiken weiter zu reduzieren.

Das Highlight des vergangenen Jahres aber war die Übernahme des Assetmanagers R-Quadrat. Mit Assetmanagement ist im Jargon der Branche die Verwaltung von Immobilienportfolios für Dritte gemeint. Insgesamt managt R-Quadrat Objekte

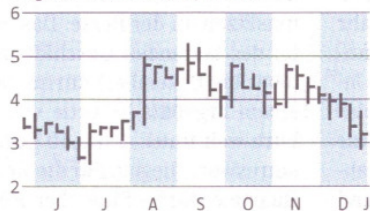
im Gesamtwert von 600 Millionen Euro, und Ruster sieht steigende Nachfrage in diesem Geschäftsfeld. Er rechnet damit, dass R-Quadrat im Geschäftsjahr 2009/2010 (endet am 31. März) einen positiven Ergebnisbeitrag von etwa zwei Millionen Euro liefern wird.

In den Halbjahreszahlen, die Ende November veröffentlicht worden waren, sind weder die R-Quadrat-Übernahme noch der Grundstücksverkauf in der Türkei enthalten, sonst hätten sie wohl besser ausgesehen. Der Nettoverlust halbierte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zwar auf 4,2 Millionen Euro,

Klassisches Schnäppchen

Sollten sich die neuesten Schätzungen von über einem Euro Gewinn je Aktie bewahrheiten, läge das KGV nur knapp über drei.

Magnat Real Estate (in €, 11:46 h)



KGV 10	Marktkap.	ISIN		↑
3,0	16,9 Mio.	DE 000 AOX FSF 0		
Kurs	H/T	Stopp	Ziel	
3,20	5,60/2,50	2,45	4,50	

www.finanzen.net/go/AOXFSF

doch von der Gewinnschwelle ist das Unternehmen damit immer noch ein gutes Stück entfernt. Immerhin: Die Eigenkapitalquote lag Mitte des Geschäftsjahres bei üppigen 63,3 Prozent. Der Eintritt in die Gewinnzone soll im neuen Geschäftsjahr erfolgen. Die Analysten von Close Brothers Seydler erwarten hier einen Gewinn von 1,07 Euro je Aktie.

Zur Profitabilität soll vor allem der Abbau von Leerständen beitragen. In einem Wohnportfolio in Eberswalde konnte der Vermietungsgrad bereits von 70 auf 90 Prozent gesteigert werden. Auch am Firmensitz selbst, den Blue-Towers in der Bürostadt Frankfurt-Niederrad, die der 16-Prozent-Tochter Squadra Immobilien gehören, könnte sich demnächst einiges tun. Hier stehen rund 23 000 Quadratmeter Bürofläche und über 400 Stellplätze zur Vermietung an.

In Österreich steht das Sechsternehotel Palais Schwarzenberg in Wien (Magnat-Anteil 18,75 Prozent) kurz vor der Vermietung. Negative Meldungen könnten allein aus der Ukraine kommen, wo die politisch unsichere Lage derzeit Weiterverkauf und Vermietung erschwert. Allerdings sind die dortigen Grundstücke komplett bezahlt, weshalb keine Zinsbelastungen aufs Ergebnis drücken können.