

Grüezi Real Estate

Vorstand verbreitet Optimismus, dennoch massiver Kursrückgang

Kurz nach der Aufnahme im Mai 2007 in den Entry Standard wiesen wir in NJ 7/07 auf die Besonderheiten dieses 1999 gegründeten Immobilienunternehmens hin.

Hinter der Berliner Grüezi Real Estate AG stehen schweizerische Anleger – wem wundert da noch der ungewöhnliche Firmenname. Es ist daher auch verständlich, dass die Hauptversammlung am 18.06.2008 im Hotel Schweizerhof und dort im Raum Davos stattfand.

Widerspruch zu Protokoll

Obwohl der Aktienkurs, der sich bis März 2008 gegen den Markttrend bis auf € 32.15 erhöhte, seit Ende Mai massiv an Wert verlor und am Tag der Hauptversammlung mit € 18.40 deutlich unter dem ersten Kurs von € 25.50 bei Notierungsaufnahme lag, meldete sich von etwa 30 Teilnehmern, die 89.74 % der Aktien vertraten, lediglich ein bekannter Aktionär aus der Hauptstadt zu Wort. Seine Fragen betrafen das Zahlenwerk des Geschäftsjahres 2007, doch Grund für seine Teilnahme dürften seine Widersprüche zu Protokoll bei allen Tagesordnungspunkten gewesen sein, die auf Grund von Satzungsänderungen eine Eintragung in das Handelsregister erfordern, wie die Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln auf € 3.75 (2.5) Mio. und die Schaffung genehmigten Kapitals in unterschiedlichen Formen.

Vier Geschäftsfelder

Der Vorstandsvorsitzende Roman Döbele

wies in seinen Ausführungen darauf hin, dass sich Grüezi als Immobilienhandels- haus von anderen Unternehmen der Branche unterscheidet. Die beiden bedeutendsten Geschäftsfelder betreffen die Wohnungsprivatisierung (Business En Detail), auf die der größte Umsatzanteil entfällt, und den Handel mit Immobilienportfolios (Business En Gros). Darüber hinaus wird ein Privatisierungsservice für Dritte angeboten. Schließlich soll das Asset Management ausgebaut werden, um als mittelfristiger Bestandhalter von entwicklungs- fähigen Immobilien zu profitieren. Das Geschäft wird über fünf Töchter und zwei Mehrheitsbeteiligungen betrieben.

Bisher bestes Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr 2007 war das bisher beste in der neunjährigen Unternehmens- geschichte. Der Umsatz ist auf € 33.1 (16.6) Mio. verdoppelt worden; € 20.6

FAZIT

Zwar wird sich der Free Float bei der Grüezi Real Estate AG durch die Kapitalerhöhung aus eigenen Mitteln nicht erhöhen, doch steigt die Zahl der ausgegebenen Aktien. Bei weiterhin nur 10 % Streubesitz schränkt die Marktmenge den Börsenhandel ein, schon kleine Umsätze können große Auswirkungen haben. Für den Immobilienhändler ist der NAV weniger entscheidend als die Fähigkeit, Überschüsse zu generieren. In dieser Hinsicht ist der Free Float trotz eines geringen KGV offenbar deutlich skeptischer als der Vorstand. KH

(9.1) Mio. entfielen auf „En Detail“ und € 10.8 (5.9) Mio. auf „En Gros“. Das EBIT legte um 64 % auf € 8.1 (4.9) Mio. zu, während der Jahresüberschuss auf Grund höherer Zinsaufwendungen und Steuern nur um 13 % auf € 4.4 (3.7) Mio. voran- kam. Je Aktie betrug das EBIT € 3.22 (1.96) und das Ergebnis € 1.77 (1.47).

Bilanzsumme ausgeweitet

Die Bilanz spiegelt mit einer auf € 34.6 (14.2) Mio. ausgeweiteten Summe das starke Wachstum wider, das zu einer Aufstockung der Bankschulden auf € 17.2 (7) Mio. führte. Der Anteil des Eigenkapitals ging trotz absoluter Erhöhung auf € 8.1 (3.7) Mio. auf 23 (26) % zurück. Zur Veräußerung bestimmte Immobilien machen mit € 17.3 (8.1) Mio. die größte Position auf der Aktivseite aus; auf Anlage-Immobilien entfallen € 6.8 (0.6) Mio.

Weiteres Wachstum geplant

Der Vorstandsvorsitzende betonte in seinem Ausblick das aus seiner Sicht positive Umfeld in den Hauptmärkten Berlin und Leipzig/Halle, insbesondere für Eigentumswohnungen als private Altersvorsorge durch Eigennutzung oder Vermietung. Auch ohne die derzeit fehlende Möglichkeit, an der Börse Kapital aufzunehmen, kann das weitere Wachstum durch bei Bedarf ausreichend zur Verfügung stehendes Fremdkapital sowie durch Mezzanine-Darlehen finanziert werden. Als vorhandene Voraussetzungen für den Erfolg nannte Döbele den Ausbau des Vertriebs, die Verbesserung der Produkte, die schlanken Strukturen und die Nutzung von Chancen durch Kooperationen. Zudem soll das eigene Portfolio durch weitere Spezial-Immobilien, wie die schon erworbene Kurklinik am Timmendorfer Strand, erweitert werden. Klaus Hellwig

UNTERNEHMENS DATEN

Grüezi Real Estate AG
Kurfürstendamm 37, 10719 Berlin, Telefon (030) 32102560
Internet: www.grueezi.com
ISIN DE000AOLR423,
2.5 (künftig 3.75) Mio. Aktien, AK € 2.5 (künftig 3.75) Mio.
HV am 18.06.2008, Dividende € 0.50
Kurs am 18.06.2008: € 18.40 (Xetra), 32.15 H / 17.85 T
KGV 2007 10.4, 2008(e) 9; Börsenwert: € 46 Mio.
Aktionäre: Grüezi Invest AG (Schweiz) 68 %,
Management 22 %, Streubesitz 10 %.

Kennzahlen	2007	2006
Umsatz	33.1 Mio.	16.6 Mio.
EBIT	8.1 Mio.	4.9 Mio.
EBIT-Marge	24.4 %	29.5 %
Jahresüberschuss	4.4 Mio.	3.7 Mio.
Ergebnis je Aktie	1.77	1.47
EK-Quote	23 %	26 %

