



**FOCUS-MONEY Ausgabe Nr. 36 (September 2008)**

## **IFM Immobilien Krise? Welche Krise?**

*Fast alle Immo-Aktien brechen ein, nur das Papier von IFM hält sich. Das hat gute Gründe.*  
Von FOCUS-MONEY-Redakteur Andreas Haslauer

Seit dem Ausbruch der Hypothekenkrise kennen die Betonaktien nur eine Richtung: nach unten! So sanken die Papiere der Immobilienkonzerne wie GWB, DIC Asset & Co. um bis zu 70 Prozent. Nur ein Papier konnte sich dem negativen Sog entziehen: IFM Immobilien. Die Aktien des Heidelberger Projektentwicklers für Gewerbeimmobilien verloren nur ein Viertel ihres Wertes. „Im Gegensatz zu unseren Mitbewerbern war es nicht unser Ziel, um jeden Preis zu wachsen“, sagt IFM-Chef Georg Glatzel zu FOCUS-MONEY. „Wir haben stets gesagt, dass wir qualitativ und nicht quantitativ wachsen wollen“, so der Volkswirt.

666 Prozent Gewinnplus. Dass ihm das gelungen ist, verdeutlichen die Zahlen des vergangenen Jahres. 2007 verdoppelte der Firmengründer den Umsatz auf 9,26 Millionen Euro, den Gewinn je Aktie versiebenfachte er auf 60 Cent. Für den Immobilien-Ökonom immer noch zu wenig. Nach einer Kapitalerhöhung für den Kauf der Frankfurter Zeilgalerie will Glatzel mehr. „Das Bestandsportfolio, das ausschließlich aus hochwertigen Immobilien besteht, soll inklusive der Projektentwicklungen mittelfristig auf 500 Millionen ansteigen“, sagt Glatzel. Ende des zweiten Quartals lag der Nettovermögenswert bei etwas mehr als 400 Millionen Euro. Bezogen auf die Anzahl der Aktien, bedeutet dies einen Net Asset Value (NAV) von 16,30 je Aktie – 50 Prozent über dem aktuellen Kurs.

Die Analysten vertrauen dem Beton-Manager, der marode Geschäftshäuser günstig kauft, sie renoviert und mit einer in der Branche beispiellosen Werbetrommel an Investmentbanken wie Fortis oder an die Deutsche Fußball-Liga vermietet. Bestes Beispiel sind die Büroflächen der Bubis-Türme im Frankfurter Westend, die Glatzel nun mit einem neuen Image und viel Marketinggetöse unter dem Namen „Romeo & Julia“ anbietet.

„Das Management hält, was es verspricht“, lobt Stefan Scharff von SRC Research. In seiner jüngsten Analyse errechnet er einen fairen Wert von 17,30 Euro für das IFM-Papier. „Investoren bekommen ein qualitativ hochwertiges Papier mit einem qualitativ hochwertigen Management“, so Scharff, der 2008 einen Gewinn je Aktie von 1,99 Euro errechnet, was ein Plus von 230 Prozent gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Bis 2010 soll der Gewinn auf 3,84 Euro steigen.