

06. November 2006

Im Rückblick



Über die Actris AG hatten wir zuletzt Anfang August in den **SmallCapIdeas** berichtet und Sie auf Gerüchte hingewiesen, wonach die Planung für die Neubebauung des Grundstücks schon weit fortgeschritten, der Entwurf für die Neugestaltung des Turmes selbst aber nicht auf Zustimmung der Entscheidungsträger gestoßen sei und hierfür möglicherweise ein neuer Architekturwettbewerb in die Wege geleitet werden müsse.

Angesichts der Funktion des Henninger-Turmes und seines fassförmigen Drehrestaurants auf dem Dach als exponiertes Wahrzeichen Sachsens und ganz Frankfurts ist verständlich, dass die Diskussion um jegliche Veränderungen hieran in den Gremien der Stadt sehr engagiert geführt wird.

Die Stadt wünscht möglichst geringe bauliche

Veränderungen, pocht jedoch auf verbesserten Brandschutz und Rettungswege (aus diesem Grunde war das Drehrestaurant vor einigen Jahren geschlossen worden). Vor allem soll ein weiteres Hochhaus auf dem Areal vermieden werden, wie dies im ursprünglichen Entwurf des beauftragten Architekten Jourdan noch geplant war.

Mit einem Anfang November erschienenen Bericht im Lokalteil der F.A.Z. werden unsere Informationen bestätigt: danach wurde inzwischen ein Gutachten über mögliche Nutzungsmöglichkeiten des Turmes erstellt und der Stadt zugeleitet. Als nächstes soll ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben werden, in dem die Forderungen der Stadt berücksichtigt werden.

Letztlich dürfte es darauf hinauslaufen, dass die ursprünglich im Turm geplante – und für die Mietrendite des Projektes wichtige - Büro- und Gewerbefläche auf das übrige Areal verteilt wird und der Turm äußerlich nur wenig verändert wird. Einigkeit mit der Stadt

scheint darin zu bestehen, dass der Bebauungsplan-Entwurf für das übrige Areal parallel zu den Turm-Planungen weiter vorangetrieben werden soll, um weitere Verzögerungen zu vermeiden.

Inzwischen fand am 9. Oktober die Hauptversammlung der Actris AG statt, die jedoch für Aktionäre, die sich Informationen zum Henninger-Turm Projekt erhofften, als Enttäuschung erwies.

Nachdem in der Rede des Vorstands jegliche Aussagen zu dem Projekt fehlten, zeigte er auf entsprechende Fragen der Aktionäre wenig Detailkenntnis und stiftete mit divergierenden Aussagen zur Grundstücksfläche mehr Verwirrung als Aufklärung.

Es verhärtete sich der Eindruck, dass nicht die Actris AG, sondern die Familie Hopp bei der Planung am Sachsenhäuser Berg die Federführung haben. So wird auch in der Presse regelmäßig „der SAP-Mitgründer Hopp“ als „Eigentümer“ des Henninger-Areals genannt.

Dies ist natürlich nur zu 98,74% (aktuelle Beteiligung der RMN Brauerei Holding GmbH auf der HV am 9. Oktober) richtig. Die wenigen verbliebenen Actris-Aktionäre werden im Falle eines Squeeze-Out sehr genau darauf achten, dass in den Abfindungspreis eine angemessene Bewertung der Chancen dieses in Frankfurt wohl einmaligen Immobilienprojektes Eingang findet.

In der aktuellen Bilanz der Actris AG ist das Grundstück übrigens mit einem Wert von 72 Mio. EUR angesetzt. Basis für die Bewertung ist ein Gutachten von Deloitte&Touche, das sich an den Bodenrichtwerten der umliegenden Grundstücke orientiert, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Dies entspricht einem Wert von 4,93 EUR je Actris-Aktie bei einem gesamten Eigenkapital von 7,81 EUR je Aktie, wodurch ebenfalls die herausragende Bedeutung des Projektes Henninger-Turm deutlich wird.

Zwar waren die Äußerungen des Vorstands zum Immobilienbereich wenig ergiebig, jedoch konnten immerhin die Aussagen zu den im bisherigen Jahresverlauf veräußerten Beteiligungen aufmerksamen Zuhörern einen Hinweis liefern, in welcher Region sich das Ergebnis 2006 bewegen könnte.

Durch den Verkauf der Freiburger Brauhaus AG an die Radeberger-Gruppe im Mai entstand ein Buchgewinn von 35 Mio. EUR. Von geringerer Bedeutung war der Verkauf der Oppacher Mineralbrunnen im Rahmen eines MBO. Vor Steuern wurde nach dem ersten Halbjahr ein Gewinn von 34,2 Mio. EUR erzielt (2,34 EUR je Aktie). Da der Veräußerungsgewinn weitestgehend steuerfrei bleibt und die verbliebenen Beteiligungen inzwischen profitabel arbeiten, kann für das laufende Jahr mit einem sehr guten Ergebnis gerechnet werden, das den Kurs gut nach unten absichert.

Impressum / Risikohinweis

Herausgeber:

SCI AG
Weilburger Str. 6
61250 Usingen
Tel.: 06081/688 050
Fax: 06081/688 051
Email: info@sci-ag.de
Internet: www.sci-ag.de

Charts erstellt mit der Börsensoftware Tai-Pan der Lenz+Partner AG
Europaplatz 9
44269 Dortmund
Tel.: 0231/9153-300
Fax: 0231/9153-399
Internet: www.lp-software.de

Für den Inhalt verantwortlich: Oliver Wiederhold

Risikohinweis / Haftungsausschluss: Die *Small Cap Ideas* sind Anregungen zur Eigenrecherche und richten sich nur an Marktteilnehmer, die die Risiken der Kapitalanlage in Aktien kennen und kalkulieren können. Die Herausgeberin übernimmt keine Haftung für eventuelle finanzielle Schäden, die durch Investitionen in die besprochenen Aktien verursacht werden könnten. Trotz sorgfältiger Auswahl der Informationen kann für die Richtigkeit des Inhalts keine Haftung übernommen werden. Die Herausgeberin und mit ihr verbundene Personen halten Aktien der besprochenen Gesellschaften.
Copyright 2006 - Nachdrucke und Veröffentlichungen sind mit Quellenangabe und Übersendung eines Belegexemplares gestattet.