

# „Franconowest ist Krisengewinner“

## Profitieren von Subprime – Börsenaspirant peilt jährliche Mieterhöhungen an

Börsen-Zeitung, 30.10.2007  
wb Frankfurt – Börsenaspirant Franconowest hält sich für einen „Profiteur der Subprime-Krise“, wie Finanzchefin Christiane Möller zum Start der Roadshow sagte. Der Kursrutsch der Immobilienaktien sei in die Bewertung der auf einzelne Wohnungen spezialisierten Tochter der Franconofurt eingegangen. Franconowest strebt, begleitet von Concord, einen Streubesitz von 50% und eine Bewertung von 66 Mill. bis 88 Mill. Euro an (vgl. BZ vom 27. Oktober).

Erstmals wagt sich damit dem Ausbruch der US-Hypothekenkrise im Sommer ein Immobilien-Unternehmen an den deutschen Aktienmarkt. Der Wettbewerb der Branche habe durch die Krise nachgelassen.

Angesprochen werden sollen in erster Linie Institutionelle, doch wolle man rund 20% bei Privatanlegern platzieren; Selling Agents sind vor allem Direktbanken. Franconowest konzentrierte sich auf Wohnimmobilien in Nordrhein-Westfalen, der stärksten Wirtschaftsregion nach dem Großraum London und vor dem Paris-Gebiet in Europa. Man kaufe

„handverlesene“ Mehrfamilienhäuser und erziele mindestens 8% Rendite. Die Gesellschaft, deren Ergebnis der ersten neun Monate 2007 von netto 2,7 Mill. Euro zu 4,4 Mill. Euro aus der Hochschreibung von Immobilien auf aktuelle Werte besteht, habe stabile Cash-flows aus der Vermietung aufgrund geringer Zyklizität und des regional diversifizierten Portfolios. Die Perspektiven seien wegen des Einkaufs ohne Teilnahme an Auktionen planbar. Die Mietsteige-

runspotenziale seien groß, da man 10 bis 15% unter lokalem Mietspiegel einkaufen und sukzessive 2 bis 3% aufschlagen könne. Auf der Angebotsseite mache man sich den Alterungsprozess und die an Liquidität interessierte Erbengeneration zunutze. Das jährliche Einkaufsvolumen soll bei 100 Mill. bis 120 Mill. Euro liegen, womit nur 3 bis 5% der in Frage kommenden Objekte erworben würden. In vier bis fünf Jahren soll das Portfolio bei 500 Mill. Euro liegen.

## Wohnwerte an der Börse

in Mill. Euro	Portfolio	Marktkap.¹)
Gagfah	9100	2990
Deutsche Wohnen	957	792
Colonia Real Estate	790	457
TAG Tegersee	718	262
Patrizia	644	520
Vivacon	250	332
Francono RheinMain	103	56
Franconowest	65	77²)

¹) am 29.10.2007; ²) In der Mitte der voraussichtlichen Bewertung  
Börsen-Zeitung

## Franconowest

Schätzungen Concord	2008	2009
Kurs-Gewinn-Verhältnis	14,1	13,3
Dividendenrendite (%)	5,7	6,0
Unternehmenswert/Ebitda¹)	15,1	15,8
Buchwert je Aktie (Euro)	1,65	1,70
Mieteinnahmen (Mill. Euro)	11,7	19,2
Ebitda¹) (Mill. Euro)	16,0	23,3
Überschuss (Mill. Euro)	7,1	7,5
Gearing²) (%)	214	392
Nettoeigenkapitalrend. (%)	11,3	11,2

¹) Erg. vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen;  
²) Finanzschulden zu Eigenkapital  
Börsen-Zeitung