

# Rhein-Ruhr-Rendite-Region

Der Immokonzern Franconofurt bringt **FranconoWest** an die Börse. Vom Erfolg hängt viel ab

von Tobias Meister

IM TEST:  
**Börsen-  
Newcomer**

AM SONNTAG  
**€uro**

Der Börsengang von FranconoWest (FRW) entscheidet über die nähere Zukunft der Mutter Franconofurt.

Bei erfolgreicher Platzierung würden dem Frankfurter Immobilienkonzern frische Mittel zufließen, die für eine schnelle Expansion dringend benötigt werden.

Da Franconofurt die Tochter FRW selbst gegründet hat, steht die Beteiligung zu einem deutlich niedrigeren Wert in den Büchern, als er beim Börsengang zu erzielen sein dürfte. Ein Sonderertrag ist somit zu erwarten. Unternehmenskenner rechnen damit, dass zum bisher geplanten Gewinn von einem Euro je Aktie noch einmal 40 bis 50 Cent dazukommen. Die ohnehin schon üppige Dividende von Franconofurt von geschätzten 80 Cent dürfte deshalb nochmals aufgestockt werden.

Über ihre Tochtergesellschaften investieren die Hessen in Wohnimmobilienbestände in deutschen Bal-

lungszentren. Nachdem die Tochter FranconoRheinMain (FRM) bereits im vergangenen September an die Börse gebracht wurde, befindet sich FRW gerade auf Roadshow.

20 Millionen FRW-Aktien sollen platziert werden. Davon stammen zehn Millionen aus einer Kapitalerhöhung. Deren Verkaufserlös wird dem Unternehmen komplett zufließen. Der Verkaufserlös der anderen Hälfte kommt Franconofurt zugute.

**Der Börsenaspirent fokussiert** sich auf kleinteilige Wohnimmobilien in Nordrhein-Westfalen. Im Gegensatz zu vielen anderen Immobilienkonzernen macht die in Düsseldorf ansässige Firma keine Blocktrades, bei denen mehrere hundert Immobilien gleichzeitig gekauft werden, sondern erwirbt nur sehr kleine Losgrößen, meistens einzelne Mehrfamilienhäuser. Die durchschnittliche Haltezeit der Immobilien beträgt fünf Jahre. Läuft alles gut, werden sie dann (möglichst zu höheren Preisen) gebündelt im Paket weiterverkauft.

Bei den Zukäufen handelt das Management nach klaren Zielvorgaben. Es werden nur Objekte erworben, die eine Mindestrendite von acht Prozent erwirtschaften. Das entspricht in etwa einem Kaufpreis der zwölffachen Jahresmiete.

Im Gegensatz zu den großen Immobilienhändlern, die auf einen Schlag gleich mehrere hundert Objekte erwerben, unterliegt das Geschäft von FRW nicht so hohen Preisschwankungen. Während im vergangenen Jahr die Preise für große

## BÖRSENGÄNGE

### Die kommenden Börsengänge

Unternehmen	Erstnotiz	Banken	Bewertung
Global Oil & Gas	06.11.2007	Gebhard	nicht zeichn.
FranconoWest	13.11.2007	Concord Effekten, WGZ	zeichnen
GCPC Greater China	20.11.2007	VEM	folgt
Mevis Solution	November 2007	M.M. Warburg	folgt
Asian Bamboo	November 2007	Sal. Oppenheim	folgt
Jiali	November 2007	VEM	folgt
KTG Agrar	November 2007	Equinet	folgt

### Die letzten Börsengänge

Unternehmen	Erstnotiz	Ausgabekurs	Akt. Kurs	Performance
HHLA	02.11.2007	59,00	61,12	+3,59 %
Centrotherm	12.10.2007	34,50	65,25	+89,13 %
Mobotix	10.10.2007	15,50	24,00	+54,84 %
Delignit	26.09.2007	8,00	7,47	-6,63 %
Envio	24.09.2007	3,25	3,21	-1,23 %
m4e	19.07.2007	6,50	6,40	-1,54 %
Homag Group	13.07.2007	31,00	27,00	-12,90 %

Kurse auf Xetra-Basis von Freitag, 18 Uhr

Quelle: €uro am Sonntag

Blocktransaktionen teilweise ins Uferlose geschossen sind, bleiben die Preise von einzelnen Mehrfamilienhäusern relativ unabhängig vom breiten Immobilienmarkt.

**Seit der Gründung** von FRW im November 2006 wurden bereits 1141 Wohnungen angekauft. Das entspricht einem Investitionsvolumen von 62 Millionen Euro. Mit 8,4 Prozent Rendite liegt die Gesellschaft über der Zielvorgabe. Allein mit diesem Anfangsbestand belaufen sich die jährlichen Mieteinnahmen auf 5,3 Millionen Euro.


Sollte der IPO glatt über die Bühne gehen, dürfte der Objektbestand rasch ausgebaut werden. In

den kommenden Jahren soll ein Portfolio mit einem Einkaufsvolumen von bis zu 500 Millionen Euro aufgebaut werden.

Für Franconofurt war der Schritt, mit einer eigenen Gesellschaft nach Nordrhein-Westfalen zu gehen, von großer Bedeutung. Nach London (11,6 Millionen Einwohner) und noch vor Paris (11,1 Millionen Einwohner) zählt die Rhein-Ruhr-Region mit 11,5 Millionen Einwohnern zu den größten Metropolregionen in Europa. Die für FRW entscheidenden Standorte Düsseldorf, Köln, Aachen, Bonn und Münster verzeichnen seit Mitte der 90er-Jahre eine positive Einwohnerentwicklung. Nicht zuletzt durch die Zuwanderung und die wirtschaftliche Kraft sollte diese Region auch in Zukunft weiter wachsen.

Wie bei den Schwestergesellschaften ist ein wichtiges Merkmal von FRW der enge Kontakt zu Immobilienmaklern vor Ort. Da der Francono-Konzern Provisionen schnell überweist, soll er in Maklerkreisen sehr beliebt sein. Das wiederum ist ein Wettbewerbsvorteil, da die Firma in der Regel zuerst über interessante Objekte informiert wird.

**Für den Mutterkonzern** Franconofurt selbst hängt viel von einem erfolgreichen Börsengang der FRW ab. Denn 2008 soll mit FranconoOst (FRO) schon die nächste Tochter auf den Markt gebracht werden. Die Anschubfinanzierung zum Aufbau des Ostportfolios kann die Mutter nur dann rasch zur Verfügung stellen, wenn die Umplatzierung der FRW-Aktien glatt über die Bühne geht.

Unter fundamentalen Gesichtspunkten sollten die moderat gepreisten Aktien problemlos unter Volk zu bringen sein, lediglich die schlechte Stimmung im gesamten Immobiliensektor erschwert die Platzierung der FRW-Anteile. 

## Quick-Check

### FranconoWest

Preisspanne .....1,80 bis 2,20  
Zeichnungsfrist .....bis 8.11.2007  
Erster Handelstag .....13.11.2007  
Ausgegebene Aktien .....bis zu 20 Mio.  
Erw. Umsatz 2008 .....11,7 Mio. €  
Erw. Gewinn 2008 .....7,1 Mio. €  
KGV 2008 .....10,0 bis 12,2  
Prospekt ja (www.franconowest.de)  
Segment .....Prime Standard  
ISIN .....DE 000 AOK FRM 5

**Fazit: FRW ist in einer interessanten Region tätig. Bis zwei Euro zeichnen.**

