

„Wir rücken von unserem Mindestrenditeziel von 8% keinen Deut ab“

INTERVIEW MIT METEHAN SEN, VORSTANDSSPRECHER, FRANCONOFURT AG

Die Franconofurt AG zählt, bezogen auf die Performance von 91,2% seit dem Börsengang im Juni 2005, zu den Top 3 unter den Immobilien-IPOs. Im Gespräch mit dem Real Estate Magazin erläutert der ehemalige Investmentbanker Metehan Sen, der die Geschicke des Unternehmens lenkt, seine Strategie und zeigt die IPO-Pläne der Tochter FranconoWest auf.

REAL ESTATE MAGAZIN: Bitte erläutern Sie kurz die Strategie der Franconofurt AG.

SEN: Die Franconofurt AG investiert in Mehrfamilienhäuser, die sie hauptsächlich von Privateigentümern erwirbt, mit dem Ziel, diese im Bestand zu halten. Wir vermeiden es, an Immobilienauktionen für Portfolien teilzunehmen, weil wir der Meinung sind, dass hier der Wettbewerb um mittlere bis größere Wohnungspakete sehr intensiv ist. Wir kaufen sehr kleinteilig ein, was uns hilft, qualitativ gute Objekte in guten Lagen mit überdurchschnittlichen Ist-Miet-Renditen zu erwerben. Die Franconofurt AG hat das Ziel, in zwei bis drei Jahren ein Bestandsvolumen von etwa 1 Mrd. Euro aufgebaut zu haben. Wir sind seit zwei Jahren börsennotiert. Unsere Aktie ist 2006 um etwa 68% gestiegen und im ersten Quartal 2007 um 6%, was ein klarer Vertrauensbeweis von Seiten der Aktieninvestoren ist. Wir sind seit unserer Gründung vor sechs Jahren profitabel und zahlen dieses Jahr im Mai eine Dividende von 0,60 Euro, was einer Dividendenrendite von etwa 5% entspricht.

REAL ESTATE MAGAZIN: Beim aktuellen Marktumfeld haben Sie sicher gewisse Engpässe im Einkauf. Lassen sich zurzeit noch Objekte finden, die eine Mietrendite von 8% bringen?

SEN: Momentan strömt viel institutionelles Geld aus dem Ausland nach Deutschland. Somit steigen die Preise stetig und die Renditen fallen. Jedoch sollte bedacht werden, dass das institutionelle Geld vorwiegend in mittlere bis größere Wohnungspakete fließt. Der kleinteilige Einkauf ist für viele Investoren zu zeitaufwendig und kostspielig. Dies ist jedoch unser Spielfeld und somit unser großer Vorteil: Die Franconofurt AG hat eine skalierbare Plattform aufge-

baut, mit der wir in der Lage sind, zügig und kosteneffizient kleinteilig einzukaufen. Es gibt in Deutschland kein vergleichbares Unternehmen mit unserer Geschäftsstrategie, das sich in dem Maße institutionalisiert hat wie wir. Wir bieten vom Einkauf über die Immobilienverwaltung, den Abverkauf und die Baumaßnahmen das komplette Servicespektrum. Somit haben wir einen Marktvorsprung von mindestens zwei Jahren. Und wir rücken von unserem Mindestrenditeziel von 8% keinen Deut ab.

REAL ESTATE MAGAZIN: Sie haben gerade eine Kapitalerhöhung im Verhältnis 3:1 zu 11 Euro durchgeführt. Dabei sind Ihnen (brutto) 24,2 Mio. Euro zugeflossen. Wie sollen die Mittel verwendet werden?

SEN: Wir haben mittlerweile eine Eigenkapitalbasis von 75 Mio. Euro. Wir werden die Mittel für den raschen und qualitativen Einkauf von Mehrfamilienhäusern aufwenden. Hauptsächlich wird das Geld in die Regionalportfolios investiert werden. Der Großteil wird der FranconoWest AG zufließen, unserer hundertprozentigen Tochter in Nordrhein-Westfalen. Ein Teil fließt der FranconoOst AG zu, unserer hundertprozentigen Tochter in Leipzig. Zudem werden wir der FranconoResidence AG, unserer Frankfurter Tochter im Aufteilergeschäft, zusätzliche Mittel geben, damit wir unsere Marktführerschaft im Frankfurter Aufteilergeschäft verfestigen.

REAL ESTATE MAGAZIN: Für welchen Zeitraum dürfen wir den Börsengang der FranconoWest AG erwarten?

SEN: Wir wollen die FranconoWest AG als „Schwergewicht“ an die Börse bringen. Unser Ziel ist, 100 Mio. Euro an frischem Geld bei dieser Transaktion einzusammeln. Das IPO unserer Tochtergesellschaft FranconoRheinMain AG war ein voller Erfolg. Jedoch soll die FranconoWest AG andere, größere Dimensionen vorweisen. Geplant ist der Börsengang für Q3 2007.

Das Interview führte Christian Schiffmacher.

Das komplette Interview kann unter www.realestate-magazin.de abgerufen werden.



Metehan Sen, Vorstandssprecher, Franconofurt AG

