

## SHORT

## RCB erhöht Kursziel für Wienerberger auf 15,5



Bis 2017 könnte sich der Gewinn je Aktie mehr als verdoppeln.

Wien. Die Analysten der Raiffeisen Centrobank (RCB) haben ihr Kursziel für die Aktien von Wienerberger von 13,5 auf 15,5 Euro erhöht. Das Votum lautet hingegen unverändert „Hold“.

Grund ist das etwas stärker als erwartete Ergebnis im ersten Quartal 2015; zudem stützte ein niedriger risikofreier Zinssatz im Bewertungsmodell. Für 2015 erwarten die Analysten einen Gewinn pro Aktie von 0,40 Euro, 2016 soll er bei 0,65 Euro zu liegen kommen und 2017 auf 0,98 Euro je Titel steigen.

Die Dividendenschätzung je Titel beläuft sich auf 0,20 Euro für 2015 und 0,25 Euro für 2016 und 0,35 Euro für 2017. (ag)

## Holcim/Lafarge: Konzernleitung steht

Rapperswil-Jona/Paris. Die fusionierenden Zementriesen Holcim und Lafarge haben neben dem bereits bekannten Konzernchef Eric Olsen weitere Führungspositionen besetzt. Die Schweizer schicken fünf und die Franzosen vier Spitzenmanager in die oberste Führungsetage des neuen Unternehmens. (ag)

## Neuer Obmann der Immobilien-Treuhänder



Eidlauer ist seit 13 Jahren Mitglied des Fachverbandsausschusses.

Wien. Staffelübergabe im Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Der Niederösterreicher Georg Eidlauer wurde einstimmig zum Nachfolger von Obmann Thomas Malloth gewählt.

Seine Stellvertreter sind der Steirer Gerald Gollenz und der Kärntner Reinhold Lexer. Gollenz hatte diese Funktion schon zuvor inne. Beide hätten jahrzehntelange Branchenerfahrung, so die WKO. (ag/lk)

## US-Hauspreisanstieg beschleunigte sich

New York. Der Preisanstieg am US-Häusermarkt hat sich im März weiter beschleunigt. In den 20 größten Ballungsgebieten legten die Preise im Jahresvergleich um 5,04% zu, wie der am Dienstag veröffentlichte S&P/Case-Shiller-Index zeigte. Volkswirte hatten eine Jahresrate von 4,6% erwartet.

Im Vergleich zum Vormonat stiegen die Preise im März um 0,95%. (ag)

ifa-Neubauherrenmodell Für Anleger ein Weg zum steuer- und förderungsoptimierten Zusatzeinkommen

# Alternative zum Modell der Vorsorgewohnung

Trend zu Sachwerten hält an; Miteigentümerschaft mit vielen, auch volkswirtschaftlichen, Facetten.

Wien. Werner Holzhauser, langjährig in der Versicherungsbranche tätig – zuletzt als Vertriebsvorstand bei der Uniqa –, hat inhaltlich umgesattelt: Sein Unternehmen Valued Asset Consulting und Vertriebsservice GmbH versteht sich als Sachwertberater. Mit einem seiner Kunden, der ifa AG, setzt er auf Immobilien, und dabei in erster Linie auf Bauherrenmodelle, wobei Valued Asset hier mit seinem eigenen Vertriebspartnernetzwerk agiert (www.valuedasset.at). „Seit 2008 muss man die Geschichte neu schreiben“, sagt Holzhauser im Gespräch mit medianet. Bei den Anlegern stehen nun die Absicherung des Vermögens und der Kaufkraft im Fokus, nicht so sehr die Gewinnmaximierung; und damit auch verstärkt Sachwerte. „Mit einer Immobilie ist man jedoch gebunden; hinzu kommt das Leerstandsrisiko, wenn man kein Eigennutzer ist.“ Anleger können via Bauherrenmodell auf Broughton ohne derartige Risiken setzen, zumal die Stadt Wien durch den starken Zuzug erhöhten Wohnraumbedarf hat. Allerdings zielt das Modell in erster Linie auf Besserverdiener (Steuerstufe 50%) ab.

## Mit Förderungen

Das Spannungsfeld, in dem man sich befindet: Einerseits haben private Immobilien-Eigentümer oft nicht die nötigen Mittel, um bauliche Missstände zu beseitigen. Hier kommt die Stadt Wien ins Spiel, die Förderungen in den definierten Zielgebieten lockermacht – derzeit überwiegend im 10., 21. und 23. Bezirk – und danach trachtet, die Standortqualität zu halten bzw. zu heben. Auf der anderen Seite wissen Anleger im aktuellen Zins-

umfeld und den daraus entstehenden Gegebenheiten auf den Aktien- und Anleihenmärkten häufig nicht, wohin mit ihrem Geld. Auch die volkswirtschaftlichen Auswirkungen (Bausektor) sind nicht zu vernachlässigen. Bei Objekten, für deren Sanierung man begünstigte Darlehen erhält, müssen bestimmte Auflagen erfüllt werden: eine öffentliche Ausschreibung, Vermietungen maximal bis zur Obergrenze von 8,5 Euro pro m<sup>2</sup> (Wien) plus Verzicht auf Eigenutzung. Für Sanierungen bzw. Abbruch und auf diese Weise entstehende Neubau-Projekte mit entsprechender Schaffung von Wohnraum gibt es geförderte Darlehen zu einem Fixzinssatz von einem Prozent. Für einen frei finanzierten Anteil lassen sich aktuell günstige Fixzinsen vereinbaren, merkt Holzhauser an.

## Zwei Varianten

Folgende Varianten stehen den Anlegern offen: Entweder er bezahlt ca. 25% Eigenmittel in mehreren Tranchen, wobei Fremdkapital größtenteils durch die Mieteinnahmen getilgt wird (Ansparmodell), oder er zeichnet durch Einmalzahlung („Barzeichnung“), ohne Fremdkapital – hier fallen die Sicherstellungskosten und Bearbeitungsgebühren weg, der Investor erhält die Mieterlöse bereits ab Fertigstellung des Objekts ausbezahlt.

## Die 15tel Abschreibung

Die dem Anleger entstehenden Werbungskosten, Bau- und Sanierungskosten werden auf 15 Jahre mit 6,7% pro Jahr abgeschrieben. So werden in den ersten Jahren hohe steuerliche Verluste erzielt, und die Mieteinnahmen bleiben



„Mit ca. 100.000 Euro Eigenmitteln für eine Gesamtinvestition von 232.000 Euro lassen sich 4% Miteigentum, ca. 60 m<sup>2</sup>, finanzieren“, rechnet Holzhauser beispielhaft vor.

## FAKTEN

**Bauherrenmodelle** schafften laut einer Studie von Economica (2012) im Zeitraum 1985 bis 2012 (Basis für die Hochrechnung: geschätzter ifa-Marktanteil von ca. 50%) bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von drei Mrd. Euro einen Netto-Wertschöpfungseffekt von 1,2 Mrd. €. Alle Steuern und Gebühren zusammengenommen (inkl. z.B. Körperschaftsteuer, Lohnnebenkosten, etc.), ergebe sich ein totales Steuer- und Abgabenaufkommen von mehr als 800 Mio. €. Bauherrenmodelle stellen ein erfolgreiches PPP-Modell dar, wobei die Öffentliche Hand die Stundung von Steuerleistungen duldet, damit privates Kapital gleichzeitig leistbaren Wohnraum schafft. Bei der aktuellen Steuerreform blieb dies unangetastet. Die für die Profitabilität erforderlichen Mietrenditen liegen hier laut Economica bei 3,5 bis 4,2%.

steuerlich neutral. Weitere Vorteile für die Anleger sind der Inflationsschutz durch indexierte Mieteinnahmen sowie die Risikominimierung durch gemeinsame Vermietung. Anders als bei der Vorsorgewohnung erwirbt der Anleger jedoch nicht ein einzelnes Objekt, sondern er wird Miteigentümer – mit Grundbucheintragung. Diese Miteigentümergeinschaft bewirtschaftet die Liegenschaft, die Mieteinnahmen werden entsprechend der Anteile aufgeteilt.

Die ifa AG übernimmt von der Projektentwicklung bis zum Immobilienmanagement inklusive Vermietung alle wesentlichen Schritte, Unternehmen wie Valued Asset sorgen für den Vertrieb. ifa hat bereits an die 430 Projekte mit rund 11.000 Wohnungen realisiert. (lk)

CA Immo Nettogewinn stieg im ersten Quartal um 39%, EBIT verkaufsbedingt geringer

## Immer für eine Überraschung gut

Wien. Die CA Immo hat bis März unterm Strich unerwartet gut verdient und erhöht die Unternehmensziele für heuer und die Folgejahre. Der Nettogewinn (Konzernergebnis) legte um 39,2% auf 19,3 Mio. Euro zu, einige Analysten hatten mit einem Rückgang gerechnet.

Die Nettomietertlöse lagen durch den Verkauf eines Bürogebäudes in Warschau mit 31,2 Mio. Euro um 6% unter Vorjahr. Das Ergeb-

nis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) verringerte sich um 18,2% auf 27,8 Mio. Euro. Das EBIT schrumpfte von 38,3 auf 25,2 Mio. Euro – Grund dafür war der Verkauf des Osteuropa-Logistikportfolios heuer im 1. Quartal, außerdem stand per 31.3. ein Neubewertungsergebnis im Konzern von –5 Mio. Euro zu Buche.

Das Finanzergebnis verbesserte sich bis März im Jahresabstand

auf –6,9 (–20,4) Mio. Euro; der Finanzierungsaufwand des Konzerns konnte wesentlich, um 14,9 Mio. Euro, reduziert werden. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 18,3 (17,9) Mio. Euro. Nach Steuern blieb dann ein um 39% höheres Nettoergebnis von 0,20 (0,16) Euro je Aktie.

Die wichtige Immo-Kennzahl EPRA NNAV (Triple Net Asset Value) lag Ende März bei 20,56 Euro je Aktie (20,36 Euro Ende 2014).

## Dividendenwachstum

Für 2015 erwartet die CA Immo eine weiter steigende operative Profitabilität und somit ein Dividendenwachstum für die Aktionäre, stellt CEO Bruno Ettenauer in der Unternehmens-Aussendung in Aussicht. Das Mittelfrist-Dividendenziel wird von 2,0 auf 2,5% des Net Asset Value (NAV) angehoben, schon für 2015 wird, zahlbar 2016, eine Dividende von 0,50 (0,45) Euro je Aktie angestrebt.

Zudem wolle man das im Mai gestartete Aktienrückkaufprogramm fortsetzen. (APA/lk)

## Erlös Kapitalerhöhung Dt. Wohnen hofft auf 900 Mio. €

Frankfurt/Berlin. Der Immo-Konzern Deutsche Wohnen, der kürzlich mit dem Versuch einer conwert-Übernahme gescheitert ist, peilt bei seiner vor einer Woche angekündigten Kapitalerhöhung einen Bruttoerlös von rund 907 Mio. Euro an. Der Bezugspreis für die knapp 42,2 Mio. neuen Aktien sei auf 21,50 Euro festgesetzt worden, heißt es.

Die neuen Aktien werden den Aktionären mit einem Bezugsverhältnis von 7:1 angeboten, die Bezugsfrist läuft noch bis zum 3. Juni.

## Für Berlin-Wohnungen

Mit dem frischen Geld soll vor allem die Übernahme von 6.500 mehrheitlich in Berlin befindlichen Wohneinheiten finanziert werden. Das wird Deutsche Wohnen rund 500 Mio. Euro kosten. Durch den Zukauf steigt die Zahl der Immobilien auf etwas mehr als 155.000. Einen großen Sprung machte das Unternehmen mit dem 1,7 Mrd. Euro teuren Kauf des Konkurrenten GSW. (ag)



CA Immo-Vorstand Bruno Ettenauer konnte den Finanzierungsaufwand verringern.