

conwert Immobilien SE

VIEL VERSPRECHENDE ZAHLEN UND SCHWUNG FÜR DAS ZWEITE HALBJAHR

STEFAN SCHARFF, CREA, SRC RESEARCH Die conwert Immobilien Invest SE ist ein paneuropäisch aufgestelltes Wohnimmobilien-Unternehmen und das führende Altbau-Development-Unternehmen in Wien. Ausgehend von Österreich ist conwert heute auch in Deutschland mit signifikanten Investments aktiv. Vom Gesamtportfolio von rund 2,5 Mrd. Euro liegt rund die Hälfte in Deutschland, womit conwert auch hiezulande zu den großen Wohnimmobilienaktien am Kapitalmarkt zählt.

Geschäftsmodell

Das Unternehmen investiert in hochwertige, innerstädtische Wohnimmobilien mit Entwicklungspotenzial. Das Immobilien-Portfolio umfasst rund 1.700 Objekte in guten und sehr gefragten Wiener Innenstadtbezirken und in deutschen Metropolregionen wie Berlin/Potsdam, in sächsischen Metropolen Leipzig, Dresden und Chemnitz, aber auch in Hamburg, Bayern und Nordrhein-Westfalen. Im Herbst 2007 wurde der Erwerb von insgesamt 25 Immobilienmanagement- und Immobilien-Dienstleistungsgesellschaften beschlossen und mittlerweile zügig umgesetzt, was die Ertragsströme nochmals verbreitert hat. Der Schwerpunkt

bei den Immobilien-Dienstleistungen lag im ersten Halbjahr 2009 auf der weiteren Nutzung von Synergien innerhalb der Dienstleistungsgesellschaften.

Mit Jahresbeginn 2009 konnten erneut 5.500 bisher fremdverwaltete deutsche conwert-Wohneinheiten in die eigene Immobilienverwaltung über-

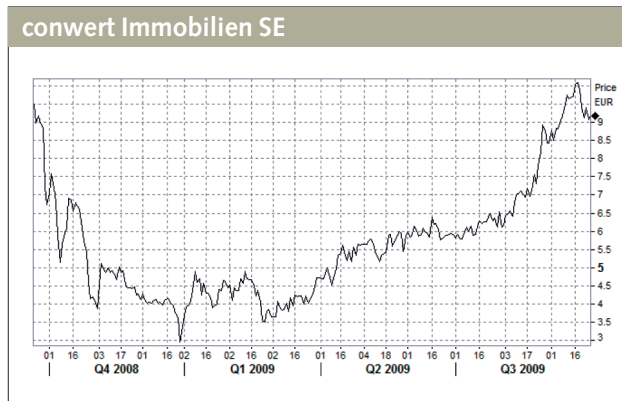
führt werden. Insgesamt wurden bereits mehr als 11.000 Einheiten in die deutsche Eigenverwaltung übergeleitet. Durch Abdeckung der gesamten Immobilienwertschöpfungskette wird conwert nunmehr zusätzliche cashwirksame Erträge generieren. Auf Basis dieser Zusatzerträge aus dem Property Management plant conwert zukünftig eine Dividende auszuschütten. Wir halten dies bereits für das Geschäftsjahr 2009 für wahrscheinlich.

Geschäftsentwicklung

Ende August veröffentlichte das Unternehmen seine Halbjahreszahlen, die sehr gut ausfielen. Neben der Tatsache, dass es keine signifikanten Bewertungsverluste gab, konnte das Unternehmen einen Rekordumsatz melden. Dieser fiel nämlich mit 228 Mio. Euro rund 31% besser als im vorherigen Jahr aus. Die Casherträge (sogenannte Fund from Operations) fielen mit 44 Mio. Euro sogar 72% über dem Niveau des vorherigen Jahres aus. Da die Leerstandsquote von 19,1% auf 16,7% gesenkt werden konnte, stiegen die Mieteinnahmen um 6,3% auf 7,3 Mio. Euro. Der positive Trend sollte sich auch in der zweiten Jahreshälfte fortsetzen, so



conwert-Objekt Schillerstr. 48-49, Berlin



dass Umsatz- und Ergebnissteigerungen für das Gesamtjahr 2009 erwartet werden. Anfang September konnte conwert die positive Nachricht verkünden, ein Wohnimmobilienpaket der in Köln ansässigen Colonia Real Estate mit rund 1.000 hochwertigen Wohnungen in Berlin übernommen zu haben. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 67 Mio. Euro bei einer auskömmlichen Ankaufsrendite von über 7% und einem moderaten Leerstand von unter 6%. Die hochwertigen Liegenschaften in guten und sehr guten Lagen haben eine Gesamtnutzfläche von rund 76.600 qm, wovon 90% auf Wohnungen entfallen.

Fazit:

Der NAV je conwert-Aktie lag per Ende Juni bei deutlich über 15 Euro, also deutlich über dem aktuellen Kurs und stabil zu den Vorquartalen. Trotz der guten Entwicklung der Aktie in den letzten Monaten sehen wir weiter gute Chancen für noch höhere Kurse, da die Geschäftsentwicklung mit kontinuierlich hohen Casherträgen durch Mieteinnahmen und sehr gute Traderfolge weit über den Buchwerten und Einstandspreisen positiv stimmt. Zusätzliche Fantasie könnte durch die Aufnahme einer Dividendenzahlung in die Aktie kommen.

conwert Immobilien SE

Tsd. Euro	2008	2009e	2010e	2011e
Umsatz	147.741	160.400	178.800	189.000
EBIT	69.977	107.000	166.900	213.800
EBT	-28.826	43.100	101.900	146.400
Konzernergebnis	-30.287	35.200	82.200	117.900
EpS	-0,37	0,43	1,01	1,45

Quelle: Conwert, SRC Research