

conwert Immobilien Invest

STARKE ZAHLEN IM DEUTSCHLAND-GESCHÄFT UND ZUSÄTZLICHE FANTASIE DURCH DIE ECO-ÜBERNAHME

STEFAN SCHARFF, SRC RESEARCH Die in Wien ansässige conwert Immobilien SE gehört zu den großen wohnwirtschaftlichen Bestandhaltern in Deutschland und Österreich. Die Aktie notiert seit Juni 2006 im Prime Market der Wiener Börse. Für das Geschäftsjahr 2009 wurde erstmalig eine Dividende von 25 Cent je Aktie gezahlt. Das Immobilien-Portfolio hat einen Verkehrswert von 2,6 Mrd. Euro, das sich zu jeweils mehr als 1,2 Mrd. Euro im Wesentlichen auf Deutschland und Österreich konzentriert. Die restlichen Liegenschaften befinden sich in Tschechien, Ungarn und der Slowakei. Insgesamt verfügt conwert über rund 1.800 Immobilien mit knapp 25.000 Mieteinheiten.

Schwerpunkt bei hochwertigen Altbau-Wohnungen

Der Schwerpunkt des Portfolios liegt auf qualitativ hochwertigen Altbau-Wohnungen, die in Österreich meist in den guten Wiener Innenstadtlagen liegen. Beim Deutschland-Portfolio gibt es Schwerpunkte in der Metropolregion Berlin/Potsdam, den sächsischen Metropolen Leipzig, Dresden und Chemnitz, aber auch in anderen Metropolregionen wie Nürnberg/Fürth. Oftmals werden



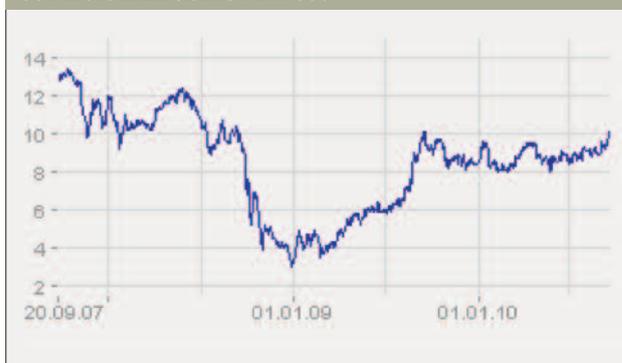
Albertgasse 35, 1080 Wien

Liegenschaften in den Bestand genommen, die durch Modernisierungsmaßnahmen erhebliches Potenzial versprechen. conwert versteht es seit vielen Jahren, auf Like-for-Like-Basis die Mieteinnahmen signifikant zu steigern, den Leerstand zu verringern und daneben auch regelmäßig hohe Erträge aus dem Trading von Wohnimmobilien zu erzielen. Das

Trading macht dabei ein Volumen von etwa 10% des gesamten Immobilienbestands aus, wobei es im Jahr 2009 sogar noch etwas mehr war, nicht zuletzt durch die immens hohe Nachfrage vieler privater und institutioneller Anleger nach hochwertigen Wohnimmobilien, die conwert mit seinem Angebot bedienen konnte.

Vergleicht man das erste Halbjahr 2010 mit dem Vorjahr, so stieg der operative Gewinn (EBIT) um über 9% von 47 Mio. Euro auf 52 Mio. Euro. Gerade in Deutschland war die Entwicklung des Geschäfts positiv. Die Verkaufsaktivitäten wurden noch einmal deutlich intensiviert, so dass fast 400 Mieteinheiten verkauft werden konnten, in vielen Fällen über dem ortsüblichen Preisniveau. Betrachtet man das Deutschland-Portfolio auf einer Like-for-Like-Basis, so konnte conwert den Leerstand in den ersten sechs Monaten um 10% vermindern und die monatlichen Mieteinkünfte um 3% steigern. Nachdem im letzten Jahr das EBIT im Deutschland-Geschäft von 23 Mio. Euro auf 56 Mio. Euro mehr als verdoppelt werden konnte, wurde im ersten Halbjahr 2010 das EBIT von 20 Mio. auf knapp 30 Mio. Euro in Deutschland ausgebaut. Das lässt hoffen, dass conwert hier auch auf Gesamtjahresbasis noch einmal eine deutliche Steigerung zu 2009 gelingen wird.

conwert Immobilien Invest



Positive Impulse durch Übernahme der ECO Business-Immobilien AG

Weitere positive Impulse neben dem erfreulichen Geschäftsverlauf in Deutschland sehen wir aus der Übernahme der Wiener ECO Business-Immobilien AG Ende Juli. Bei der ECO handelt es sich um einen Bestandhalter gewerblicher Liegenschaften in Deutschland und Österreich, der ein Volumen von rund 700 Mio. Euro verwaltet. Die Aktie der ECO hatte einen NAV von 10,39 Euro und konnte nun zu 7,15 Euro je Aktie mit einem erheblichen Discount erworben werden. Wir gehen davon aus, dass conwert große Teile des ECO-Portfolios an andere gewerbliche Bestandhalter in den nächsten drei bis vier Jahren veräußern kann und somit die stillen Reserven offen legt, die in dieser günstigen Übernahme liegen.

conwert Immobilien

	2009	2010e	2011e	2012e
Umsatz	567,7	503,2	520,1	552,3
davon Mieteinkünfte	162,3	175,0	195,0	216,5
Bewertungsergebnis	1,6	16,0	42,3	41,5
EBIT	94,9	117,5	158,4	178,0
Jahresüberschuss	23,8	30,4	56,9	71,2

Angaben in Mio. Euro, Quelle: SRC Research
ISIN AT0000697750, Market Cap: 850 Mio. Euro