

## CONWERT IMMOBILIEN

# Fokus auf paneuropäische Wohnimmobilien

**STEFAN SCHARFF, SRC RESEARCH** Conwert Immobilien Invest SE ist ein großes paneuropäisches Wohnimmobilienunternehmen mit Sitz in Wien, das seit Oktober 2007 in der Struktur einer europäischen Aktiengesellschaft (Societas Europaea) organisiert ist.

## Schwerpunkt der Aktivitäten in Österreich und Deutschland

Das Unternehmen verfügt aktuell über einen Portfoliobestand von etwas mehr als 2,5 Mrd. Euro, der sich fast gleichmäßig auf die beiden wichtigsten Investitionsmärkte Österreich (1,3 Mrd. Euro) und Deutschland (1,1 Mrd. Euro) aufteilt. Daneben ist conwert in den osteuropäischen Märkten Ungarn, Tschechien und Slowakei präsent, um auch in diesen Ländern vom steigenden Wohlstand und der einhergehenden Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum zu profitieren.

## Historie

Bis vor wenigen Jahren war conwert als das führende Altbau-Development-Unternehmen in Wien noch sehr stark auf den österreichischen Markt und dessen Hauptstadt fokussiert. Spätestens im Nachgang zur Kapitalerhöhung im April 2007 hat sich das Unternehmen sehr viel internationaler aufgestellt und in Deutschland investiert, vor allem in den Metropolregionen Berlin/Potsdam, Leipzig, Dresden und Hamburg.

Die damalige Kapitalerhöhung brachte einen Emissionserlös von über 400 Mio. Euro und kam gerade noch zur rechten Zeit, denn nur wenig später kam es ja bereits zu einer sehr signifikanten Eintrübung der Kapitalmärkte, ganz abgesehen von dem aktuellen Bankendesaster, das das konjunkturelle Umfeld in Europa nicht einfach für Immobilienunternehmen macht und auch die Erträge aus dem Trading-Geschäft mit Immobilien beschneidet.



Skodagasse 9, Wien



Viktoria Quartier, Berlin

## CONWERT IMMOBILIEN



## Stabile Geschäftsentwicklung

Erstaunlich ist aber, dass conwert trotz der schwierigen Situation auf gute Geschäftsergebnisse und vor allem auf einen starken Anstieg der derzeit vielleicht wichtigsten Kennzahl, der Cash Earnings, hinweisen kann. Misst man die sogenannten Funds from Operations, die keine Aufwertungsgewinne enthalten, so stiegen sie im letzten Geschäftsjahr 2007 erheblich an, und zwar um 67%. Im ersten Halbjahr 2008 konnte conwert trotz der erschwerten Bedingungen die Funds from Operations mit 26 Mio. Euro fast noch stabil zum starken Vorjahreszeitraum halten (28 Mio. Euro), obwohl die Trading-Erlöse viel geringer ausfielen. Das ist als ein sehr klares Indiz für die operative Stärke zu werten, die nicht zuletzt davon rührt, dass man durch die Übernahme von 25 Immobilien-Dienstleistungsunternehmen im Herbst letzten Jahres den Aktionsradius und die Wertschöpfungskette in der Immobilienbewirtschaftung erheblich verbreitert und die Einnahmeströme verstetigt hat. Bereits im ersten Halbjahr 2008 wurden im Immobilien-Dienstleistungsbereich 33,2 Mio. Euro Umsatz erwirtschaftet, davon kam sogar mehr als die Hälfte (17,5 Mio. Euro) von Geschäften außerhalb der conwert-Gruppe. Daneben konnte in den deutschen Metropolregionen der Leerstand erfolgreich verringert werden, und in Österreich kam es zu einem signifikanten Anstieg der Mieten.

## Fazit:

Wir sehen das Unternehmen gut gerüstet für ein raueres Klima und in einer interessanten Größenordnung mit einem Portfolio von rund 2,5 Mrd. Euro. Der Net Asset Value je Aktie konnte im ersten Halbjahr 2008 nochmals leicht von 16,25 Euro auf 17,08 Euro gesteigert werden. Aus dem neuen Unternehmensbereich Asset Management soll ab dem Geschäftsjahr 2008 eine Dividende bezahlt werden. Wir rechnen hier aktuell für 2008 mit 0,25 Euro je Aktie.