

PRESSEINFORMATION | 07.10.2008

DEUTSCHER IMMOBILIENMARKT BLEIBT TROTZ FINANZMARKTKRISE ATTRAKTIV

- + CA Immo, conwert und Feri sehen eine fundamental positive Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland
- + Geänderte Rahmenbedingungen erfordern solide Finanzierungsstruktur und Fokus auf Wachstumsregionen und -sektoren
- + Austro-Investoren CA Immo (Büro- und Gewerbeimmobilien) und conwert (hochwertige Wohnimmobilien) mit Nischenstrategien erfolgreich

München, 07.10.2008. Auf einer gemeinsamen Presseveranstaltung im Rahmen der Expo Real in München haben die CA Immo Anlagen AG, die conwert Immobilien Invest SE und Feri EuroRating Services AG einen Ausblick über den deutschen Immobilienmarkt gegeben. Die Experten der Unternehmen, CA Immo-Vorstand Bruno Ettenauer, conwert-CEO Johann Kowar und Wolfgang Kubatzki, Vorsitzender Partner bei Feri, erwarten auch unter den geänderten Rahmenbedingungen eine weiterhin stabile Marktentwicklung. Zwar hat die Finanzmarktkrise Finanzierungen verteuert und den Investmentmarkt deutlich gebremst, fundamental bietet Deutschland mit einer soliden volkswirtschaftlichen Entwicklung, einer gesunden Nachfrage und steigenden Mietpreisen ein unverändert positives Marktszenario.

Die Unternehmen gehen jedoch von einer stärkeren Spaltung des Marktes aus: So werden wachstumsstarke Regionen überdurchschnittliche Preis- und Mietentwicklungen zeigen. Diese rücken daher auch verstärkt in den Fokus von Investoren. Erfolgskritisch ist daher ein hochwertiges Immobilien-Portfolio in derartigen Regionen aufgebaut zu haben.

Wolfgang Kubatzki, Feri EuroRating Services AG: „Deutschland ist nach wie vor ein sehr attraktiver Markt. Zwar sind die Transaktionsvolumina zurückgegangen, im langfristigen Vergleich stellt dies aber lediglich eine Normalisierung des Marktgeschehens dar. Top-Objekte in zentralen Lagen werden aufgrund der Nachfrage von vor allem einheimischen institutionellen Investoren weiterhin gefragt und preisstabil bleiben.“

Johann Kowar, conwert: „Für Wohnimmobilien-Investoren sind die Rahmenbedingungen ohne Zweifel schwieriger geworden. Es zählt jetzt die Expertise, aus dem bestehenden Immobilien-Portfolio mehr Ertrag zu erwirtschaften. Hier ist conwert in einer ausgezeichneten Position: Wir haben uns seit mehr als 25 Jahren auf hochwertige, innerstädtische Altbau-Wohnimmobilien spezialisiert. In Deutschland haben wir unseren Fokus frühzeitig auf Wachstumsregionen wie Berlin, Leipzig oder Dresden gesetzt. Unsere Mieterträge können wir durch Modernisierungen und Neuvermietungen von leerstehenden Flächen auch jetzt organisch erhöhen, weil die Nachfrage nach derartigen Wohnungen ungebrochen anhält.“

Bruno Ettenauer, CA Immo: „Deutschland als größter Immobilienmarkt Europas ist vergleichsweise stabil und eine optimale Ergänzung zu unserer Osteuropa-Strategie. Gerade in Zeiten mit schwierigen Rahmenbedingungen ist der hoch entwickelte deutsche Markt mit seinen wachstumsstarken Metropolen ein ideales Rückzugsgebiet für Investoren - die gute Nachfrage nach unseren modernen, energieeffizienten Büroflächen bestätigt uns in dieser Strategie. Darüber hinaus setzen wir gerade in Krisenzeiten auf erprobte Partner, hochwertige Immobilien (-projekte) und gute Vorvermietungsraten. Unserem Kerngeschäft - dem Bürosegment - bleiben wir auch in Deutschland treu, genauso wie der bewährten Verteilung in Bestand und Developments. Das Portfolio teilt sich in zwei Drittel Bestandsimmobilien und ein Drittel Projektentwicklungen und verbindet somit sichere Erträge durch inflationsgeschützte Mieteinnahmen mit gutem Wachstumspotenzial.“

+ Feri: Gedämpftes, aber positives Wachstum

Am deutschen gewerblichen Immobilienmarkt hat sich das Investmentvolumen im Vergleich zum Vorjahr mehr als halbiert. Die Bürorenditen sind im Vergleich zu den Vorjahren durch gestiegene Finanzierungskosten und vorsichtigere Erwartung in Bezug auf künftige Mietpreisentwicklungen gestiegen. Die Mietpreisentwicklung wird in den kommenden Jahren weiter positiv ausfallen, aber aufgrund eines gestiegenen Angebotes an Büroimmobilien und eines nur mäßigen Wachstums des Bruttoinlandsproduktes gedämpfter verlaufen.

Im Bereich der Wohnimmobilien werden sich die Mieten und Preise gestützt durch die geringe Bautätigkeit der vergangenen Jahre in den Wachstumszentren positiv entwickeln. Regionale Unterschiede zwischen Wachstumsregionen und Entleerungsräumen sowie zwischen West- und Ostdeutschland bestimmen immer noch das Bild des Wohnimmobilienmarktes.

+ CA Immo: Hochwertige Bürostandorte in deutschen Metropolen

Auf das Potenzial des deutschen Immobilienmarkts setzt CA Immo-Vorstand Dr. Bruno Ettenauer bereits seit 2005: Das Ziel „Sichtbarkeit durch Portfoliozuwachs“ wurde spätestens mit dem Kauf des deutschen Stadtquartierentwicklers Vivico Ende 2007 erreicht. Diese Transaktion brachte unter anderem Liegenschaften im Wert von € 1,3 Mrd. mit sich und ließ den Wertanteil des deutschen Portfolios am gesamten Immobilienvermögen der Gruppe auf rund 60 % ansteigen. Die Grundstücksfläche des deutschen Portfolios (6,9 Mio. m²) entspricht in etwa der Fläche des 3. Wiener Gemeindebezirks.

Ettenauer: „Der kontinuierliche Aufbau unseres Deutschland-Portfolios kommt uns nun zugute: Wir haben uns exquisite Standorte in den wichtigsten Wachstumsregionen gesichert und sehen hier nach wie vor gute Ertragschancen bei vergleichsweise kalkulierbarem Risiko.“ Obwohl die Leerstandsdaten höher seien als z.B. in Osteuropa, seien die Bauvorhaben der CA Immo meist zwischen 60 – 100 % vorvermietet. „Am deutschen Gewerbeimmobiliensektor haben wir es – anders als in Osteuropa – mit einem Verdrängungsmarkt zu tun: Hier gewinnen die besseren Flächen. Die außerordentliche Qualität unserer Immobilien – unter anderem die Energieeffizienz, der architektonische Anspruch und Bestlagen – sichern uns in unserem Projektgeschäft ab und bringen uns attraktive Mieter.“

Die Projektentwicklungen fokussieren energieeffiziente, hochwertige Büroformen in den wachstumsstärksten deutschen Metropolen, vor allem in Frankfurt,

München und Berlin. Die Standorte liegen zu 41 % in absoluten Zentrumsanlagen, 31 % in Cityrandlagen. Das Portfolio der CA Immo in Deutschland enthält darüber hinaus Bestandsimmobilien im Wert von rund € 1,5 Milliarden (Stand: 30.6.2008), deren erfolgreiche Bewirtschaftung maßgeblich zum enormen Anstieg der gruppenweiten Mieterträge (+42 % im ersten Halbjahr 2008) beitrug. Ettenauer: „Sowohl bei der Bewirtschaftung als auch bei unseren Bauvorhaben setzen wir seit Jahren auf internes Know How.“

Durch gezielte Immobilienverkäufe setzt die Gesellschaft Eigenmittel frei, die unter anderem die Basis für nächste Entwicklungsschritte bilden. Ettenauer: „Ende September haben wir durch die erfolgreiche Veräußerung unseres Hotel Mövenpick in Frankfurt wieder bewiesen, dass in Deutschland Interesse an qualitativollen Immobilien-Investments besteht – trotz Finanzkrise.“ In den kommenden 12 Monaten sind weitere Projektpartnerschaften und Verkaufserlöse von über 200 Mio. € geplant.

CA Immo wurde 1987 gegründet und entwickelte sich in den 21 Jahren ihres Bestehens zu einer der führenden Immobilien-Investmentgesellschaften in Österreich. Sie entwickelt und investiert in gewerbliche Immobilien (Büros, Business-Hotels, Einkaufszentren, Logistikparks sowie Lagerflächen) in Österreich, Deutschland und über das Tochterunternehmen CA Immo International auch in Osteuropa. In den vergangenen zwei Jahren hat sich CA Immo verstärkt am deutschen Markt etabliert, vom derzeitigen gesamten Immobilienvermögen von 4,1 Mrd. € (Stand: 30.6.2008) entfallen bereits rund 60 % auf Deutschland. Ende 2007 erwarb CA Immo mit dem deutschen Vivico-Konzern den führenden Entwickler von Stadtquartieren in Deutschland. CA Immo notiert an der Wiener Börse und ist zum jetzigen Zeitpunkt mit rund 90 % im Streubesitz.

+ conwert: Erfolg mit Fokus auf Altbau und Wachstumsregionen

In der aktuellen Marktsituation profitiert conwert von der seit Unternehmensgründung verfolgten Ertrags- und Wertsteigerungsstrategie. Durch Modernisierungen werden bestehende Immobilien aufgewertet und Freiflächen zu Marktpreisen vermietet. Mieterträge können so kontinuierlich gesteigert werden. Im 1. Halbjahr 2008 betrug das organische Mietertragswachstum so für das deutsche Immobilien-Portfolio rund 8 %. „Damit lagen wir deutlich über der Inflationsrate und auch über den allgemeinen Mietsteigerungen. Zugute kommt uns dabei unsere Ausrichtung auf hochwertige Altbau-Immobilien, die deutlich an Beliebtheit gewinnen sowie unsere Präsenz in der wachstumsstarken Region Sachsen mit Bevölkerungszuwächsen in Leipzig oder Dresden“, so conwert-CEO Johann Kowar.

Diese Expertise im aktiven Asset Management bezeichnet Johann Kowar „als strategischen Wettbewerbsvorteil, sowohl für uns selbst als auch beim Management von Fremd-Portfolios.“ Als vollintegrierter Wohnimmobilienkonzern verfügt conwert auch über Immobilien-Management- und Immobilien-Dienstleistungsgesellschaften. So gehört mit der alt + kelber Immobiliengruppe der deutsche Marktführer im Bereich Wohnungsprivatisierungen zur conwert Gruppe. Sämtliche Immobilien-Dienstleistungen werden dabei auch dritten Auftraggebern angeboten. „Gerade in Zeiten wie diesen eine win-win-Situation: Unsere Auftraggeber profitieren von unserer Expertise bei der Bewirtschaftung ihres Immobilien-Portfolios und wir können unsere Erträge deutlich diversifizieren“, so Johann Kowar.

conwert investiert seit dem Jahr 2003 in den deutschen Wohnimmobilienmarkt. Der Fokus liegt auf hochwertigen Altbau-Immobilien in innerstädtischen Lagen. Per 30.06.2008 umfasste das Deutschland-Portfolio insgesamt 1.216 Immobilien mit rund 16.000 Mieteinheiten im Gesamtwert von EUR 1,14 Mrd. Neben den Kernmärkten Berlin, Leipzig und Dresden investiert conwert vor allem auch in wachstumsstarken Standorten in Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen sowie Potsdam, Hamburg und ausgewählten Standorten in Westdeutschland. Insgesamt beläuft sich das Immobilienvermögen auf EUR 2,54 Mrd. in Österreich, Deutschland und dem CEE-Raum.

Seit der Neupositionierung als vollintegrierter Wohnimmobilienkonzern im Herbst 2007 gehört auch die alt + kelber Immobiliengruppe zu conwert. Damit verfügt das Unternehmen über eine der führenden Immobilien-Dienstleistungsgruppen in Deutschland und eine bundesweite Präsenz mit mehr als 80 Standorten.

+ Rückfragenhinweis:

CA Immo Anlagen AG
Mag. Susanne Steinböck
T +43 / 1 / 532 59 07-533
E steinboeck@caimmoag.com

conwert Immobilien Invest SE
Mag. Peter Sidlo
T +43 / 1 / 521 45-250
E sidlo@conwert.at

Österreich: Hohegger|Financials
Mag. (FH) Roland Mayrl
T +43 / 1 / 504 69 87-31
E r.mayrl@hohegger.com

Deutschland: Dr. ZitelmannPB.
Holger Friedrichs
T +49 / 30 / 72 62 76 157
E friedrichs@zitelmann.com

Feri EuroRating Services AG
Wolfgang Kubatzki
T +49 / 6172 / 916-3811
E wolfgang.kubatzki@feri.de