

Gimmen Podiumsdiskussion der „Unabhängigen Gesellschaft für Immobilienwirtschaft & Entwicklung“ in Wien

Finanzkrise: Allheilmittel Investment in Immobilien?

Qualitätsvolle Immobilien als Alternative zu Aktien bringen weniger Rendite, sind aber krisenfester.

ERIKA BETTSTEIN

Wien. „Das Herrlichste seiner Art“, heißt Gimme, übersetzt aus dem Mittelhochdeutschen. Gimme nennt sich die von Friedrich J. Bleier initiierte „Unabhängige Gesellschaft für Immobilienwirtschaft & Entwicklung“, die der „Herrlichkeit“ von Immobilieninvestments bei einer Podiumsdiskussion am 17. November 2008 auf den Grund gehen wollte. „Grundbuch schlägt Sparbuch“ war der Titel der Veranstaltung – mit Hinweis auf die trüben Erfahrungen, die Anleger mit vermeintlich hochprofitablen Fonds, Aktien & Co. gerade machen.



„Grundbuch schlägt Sparbuch?“ Gimmen-Initiator Friedrich J. Bleier, RA Hannes Quester, LAbg. Bernhard Dvorak, Georg Spiegelfeld (Spiegelfeld Immobilien), Moderator Heimo Rollett, RA Franz Reinthaler und Volksbank-Experte Martin Rosar (v.li.).

„Beim Investment in eine Vorsorgewohnung überlegen Sie, ob Sie auch Ihre eigenen Kinder darin wohnen lassen würden.“

GEORG SPIEGELFELD,
SPIEGELFELD IMMOBILIEN

Als vehementer Befürworter der Immobilienveranlagung trat Georg Spiegelfeld von Spiegelfeld Immobilien auf: „Substanzwerte bzw. Einkommen generierende Objekte sind relativ krisenresistent, wogegen Zertifikate oder Aktien lediglich Papier sind, dessen Wert sich erst einmal materialisieren muss.“ Spiegelfeld spricht von Zinshausinvestments oder Vorsorgewohnungen, wobei darauf zu

achten sei, „ob man seine eigenen Kinder auch darin wohnen lassen würde“. Denn das sei der beste Indikator für die Nachhaltigkeit des Investments: „Billige Wohnungen mit hohen Mieten gibt es nur bei hohem Risiko, das bedeutet B-Lagen, B-Mieter und B-Substanz“, so Spiegelfeld.

Es ist zu differenzieren ...

Der Wiener Gemeinderat Bernhard Dvorak betont die finanzielle Differenzierung: „Es geht um den Unterschied zwischen Altbauhäusern bzw. Genossenschaftswohnungen und frei finanzierten Wohnimmobilien.“ Wobei kritisch angemerkt wurde, dass in Wien eher Miete gefördert wird, während z.B. Niederösterreich Eigentum fördert. Eine unkritische Be-

antwortung von Investitionen in Immobilien – egal, ob es sich dabei um direktes Eigentum an der Liegenschaft handelt oder ob das Eigentum, mediatisiert durch Fonds, Gesellschaften oder Zertifikate sei – relativierte Finanzierungsexperte Martin Rosar von der Volksbank Wien: „Die Investitionsstrategie muss sich an den individuellen Veranlagungsbedürfnissen und Möglichkeiten orientieren.“

... und zu diversifizieren

Mit einem geringen Einkommen eine Eigentumswohnung zu erwerben, sei in Hochzeiten problematisch, so Rosar. Auch die Zeichnung eines Bauherrenmodells sei nur bei bestimmten Einkommensschichten anzuraten. Generell müssten das Prinzip der Diversifi-

kation sowie der Grundsatz beachtet werden, „dass Investments lediglich dann vorgenommen werden sollten, wenn genug zum Leben bzw. für unvorhergesehene Investitionen in der privaten Lebensführung vorhanden ist“, rät Rosar: „Viele finanzieren auf Pump und suchen im sogenannten Finanzierungshebel das Glück.“ Wobei die Finanzkrise einige solcher Investoren jetzt „ausgehebelt“ habe.

Einen ungebrochenen Trend zu Vorsorgewohnungen ortet Rechtsanwalt Franz Reinthaler: „Das Produkt ist trotz Finanzkrise nicht gefährdet.“ Qualität in der Ausführung, Qualität in der – auch rechtlichen – Abwicklung und ein „Sorglospaket“ z.B. in Form von Mietpool oder Vermietungsgarantie würden von den Klienten trotz geringer Rendite honoriert.

conwert Immobilien Invest SE stemmt sich gegen schwieriges Marktumfeld und Auswirkungen der Finanzkrise

„Solides Geschäftsmodell bewährt sich“

Wien. „Wir sind gut und solide aufgestellt sowie unseren Zielen entsprechend unterwegs“, ist die optimistische Aussage von conwert-Boss Johann Kowar. So habe sich conwert in den ers-ten neun Monaten 2008 trotz eines durch die Liquiditäts- und Finanzkrise herausfordernden Umfelds operativ positiv entwickelt. conwert profitiere im angespannten Umfeld von der guten Positionierung des

Unternehmens im hochwertigen Wohnungssegment in Österreich, Deutschland und ausgewählten CEE-Stand-orten.

Dabei decke man die gesamte Wertschöpfungskette ab, sodass marktbedingte Geschäftsrückgänge – etwa bei Portfolio-Transaktionen – durch andere Geschäftssegmente teilweise kompensiert werden könnten. „So ist es uns auch unter den vorherrschenden schwierigen

Marktbedingungen gelungen, nicht nur sämtliche Kosten zu verdienen, sondern erneut einen positiven Cash-Ertrag zu erwirtschaften.“

EBITDA-Plus, EBIT-Minus

Im Vergleich zum Vorjahr habe sich das Betriebsergebnis vor Zulu- und Abschreibungen (EBITDA) um 21 auf 68,67 Mio. € erhöht. Dieser Anstieg sei vor allem auf die gute Entwicklung der Vermietungserlöse von 110,06 Mio. € (plus 43% im Vergleich zum Vorjahr) zurückzuführen. Andererseits sei jedoch das EBIT (Betriebsergebnis) aufgrund niedrigerer Aufwertungsgewinne auf 108,27 Mio. € (nach 137,70 Mio.) gefallen. Als deutlich positiv können die Cash-Erträge Funds from Operations (FFO) und der Cash-Profit mit 35,49 Mio. bzw. 34,89 Mio. € bewertet werden. Auf Jahressicht habe sich das Nettovermögen (NAV) je Aktie um 9% auf 16,89 € erhöht.

Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen und dem daraus resultierenden Rückgang der Portfolio-Transaktionen musste in die-

sem Segment ein Abfallen der Veräußerungserlöse auf 105,46 Mio. € gegenüber dem besonders guten Wert des Vorjahres von 171,21 Mio. € hingenommen werden. Da die Verkäufe über den IFRS-Buchwerten lagen, erzielte man einen Verkaufsgewinn von 13,87 Mio. €, bei einer anhaltend hohen Verkaufsgewinnmarge von 15% auf IFRS-Basis sowie einer Cash-Marge von 28% auf Basis der Anschaffungskosten.

Hohe Verkaufsmargen

Die Dienstleistungsumsätze betragen im Berichtszeitraum 49,26 Mio. €; davon seien 27,82 Mio. auf Geschäfte mit Dritten entfallen. Insgesamt habe man Umsatzerlöse von 243,33 Mio. € (nach 248,40 Mio.) erwirtschaften können. Das Immobilienvermögen stieg um 21% auf 2,60 Mrd. €. „Wir sind überzeugt“, sagt Kowar, „unsere für 2008 gesetzten Ziele trotz der Finanzkrise erreichen zu können, wenn gleich das Niveau des Rekordjahres 2007 nicht zu wiederholen ist.“ (ft)



conwert-Chef Johann Kowar: „Erreichen trotz Finanzmarktcrise die Ziele für 2008.“

SHORT

Trend zu Immobilien verstärkt sich



Institutionelle Investoren liebäugeln verstärkt mit Immo-Investments.

Frankfurt/Wien. Laut betoilungsreport.de verstärkt sich angesichts der Finanzkrise der Trend zu Immobilien. Seit 2004 befragt Feri monatlich institutionelle Investoren nach ihren Markteinschätzungen und Anlageabsichten. Die September-Befragung, an der 73 Investoren, die zusammen 315 Mrd. € verwalten, teilgenommen hätten, habe einen Trend aufgezeigt: Bereits seit März 2008 sei das Interesse an der Anlageklasse Immobilien gestiegen. Damals hätten 40% der Befragten angegeben, auf Sicht eines Jahres ihren Immobilienanteil am Gesamtportfolio erhöhen zu wollen. Im Juni waren es 46% und derzeit würden schon 50% diese Ansicht vertreten. Besonders die Altersversorger (67%) würden verstärkt dieser Anlageform vertrauen; Banken sind dagegen zurückhaltender. Dabei werde seitens der Investoren der deutsche Markt bevorzugt. 67% (gegenüber 80% im März) gaben Deutschland als Anlageziel Nummer eins an, gefolgt von der asiatisch-pazifischen Region, Osteuropa, Skandinavien und Österreich. (ft)

CBRE dehnt Netzwerk auf Montenegro aus



CBRE-Chef Andreas Ridder: „Montenegro ist wirtschaftlich interessant.“

Kiew. CB Richard Ellis eröffnet ein Büro in Budva (Montenegro). „EU-Förderungen für den Ausbau der Infrastruktur wurden bereits gewährt und trotz Finanzkrise ist Montenegro einer der Top-Standorte in der Region – mit wachsendem Potential“, sagt Andreas Ridder, Geschäftsführer von CBRE Österreich. Vor allem gewerbliche Kunden seien interessiert. (red)

GLD: 50.000 m² von Kiew-Projekt vermietet

Kiew. Die GLD Invest Group vermietet knapp 50.000 m² der zweiten A-Klasse-Halle des Logistikkomplexes „West Gate Logistic“ für die nächsten sieben Jahre an Komora-S, ein Unternehmen der Osnova Holding. „Das bestätigt einmal mehr unsere Strategie, A-Klasse Immobilien in zuvor gut ausgebauten Gebieten zu errichten“, sagt GLD-Chef Gerhard Zehethofer. (red)