

➤ Marktüberblick

Positive Halbzeitbilanz

Mit durchaus erfreulichen Ergebnissen können die heimischen Immobilienentwickler zum ersten Halbjahr 2013 aufwarten. Die wesentlichsten Kennzeichen konnten fast durch die Bank gesteigert werden. In welchen Bereichen es sich in Wien auch in Zukunft lohnt, zu investieren, erfahren Sie in unserer Blitzzumfrage.

CA Immo

Die Halbjahresbilanz der CA Immo punktet mit einem stabilen Vermietungsgeschäft, reduzierten Administrationskosten und einem verbesserten Finanzergebnis. Die Nettomieterlöse sind um 0,4 % auf 122,2 Mio Euro gestiegen, der Personalaufwand konnte um 11 % verringert werden. Im Unterschied zu dem im Jah-

resvergleich rückläufigen Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verzeichnete das Ergebnis vor Steuern (EBT) eine positive Entwicklung von 8,4 %. Diesem Ergebnistrend liegt eine Verbesserung des Finanzergebnisses gegenüber der Referenzperiode 2012 um 29 % auf -50,8 Mio. Euro zugrunde. Bereinigt um das sonstige Finanzergebnis, das positive Ein-

maleffekte enthält, schlägt eine Verbesserung von über 40 % zu Buche.

S Immo

Als Nummer eins in Sachen Effizienz sieht sich aktuell die S Immo AG. Zwar sanken die Gesamterlöse leicht von 98,6 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2012 auf jetzt 97,0 Mio. Euro, dafür ist das Brut-

BLITZUMFRAGE

Wo sich Investitionen lohnen

Frage: Bezogen auf den Wiener Immobilienmarkt – in welchen Bereichen lohnt es sich derzeit, zu investieren bzw. zu entwickeln, wovon sollte man besser die Finger lassen?



➤ **Bruno Ettenauer**
CEO CA Immo

»Die Finger sollte man als Investor von Assetklassen lassen, die nicht im eigenen Kompetenzbereich liegen. Wir als Bürospezialist halten uns daran und konzentrieren uns auf die Optimierung unseres Bestands, der auch in Wien großteils aus Büroimmobilien besteht. Im Wohnbereich sind die Preise in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen, wobei sich die Kurve zuletzt verflacht hat. Wer jetzt kauft, kauft im Normalfall teuer – das gilt auch für Grundstückspreise

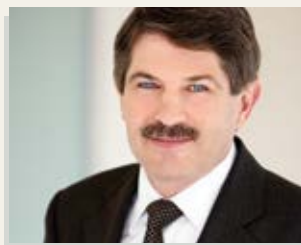
im Wohnsegment. Solange die Nachfrage stark bleibt, wird sich Wohnbau trotzdem lohnen.«



➤ **Markus Neuraüter**
Managing Director Raiffeisen Evolution

»Ganz klar in den Wohnbau – gefördert wie freifinanziert. Hier ist der Markt noch nicht gesättigt und es besteht eine große Nachfrage. Finanzstarke Personen suchen Immobilien, die sie als Vorsorgewohnungen nutzen können, und auch für ausländische Investoren ist der Wiener Immobilienmarkt äußerst interessant geworden. Von

Hotel und Retail würde ich absehen, da bei Retail mit den diversen Bahnhofprojekten alles abgedeckt ist. Bei Büro würde ich noch ein, zwei Jahre warten und die Entwicklungen genau beobachten. Es gibt zwar Vermietungen, aber wir sind hier noch auf einem sehr bescheidenen Niveau.«



➤ **Ernst Vajdovszky**
Vorstandsvorsitzender S IMMO

»Im Wohnbereich gehe ich davon aus, dass der Bedarf weiterhin steigen wird und somit auch in der Zukunft Nachfrage vorhanden sein wird. Im Bürosegment sehen wir in den letzten Jahren eine verstärkte Konzentration auf hochwertige bzw. hochwertig sanierte Immobilien in Top-Lagen. Wir konzentrieren uns daher auf das Projekt Quartier Belvedere Central. Obwohl wir in Wien mit dem Marriott am Parking und

dem Marriott Courtyard bei der Messe zwei Hotels besitzen, die aktuell sehr gut performen, würde ich von einer Neuentwicklung am Wiener Hotelmarkt trotzdem eher absehen, da der Markt in den nächsten Jahren einige neue Projekte absorbieren muss.«



➤ **Michael Wurzinger**
Geschäftsführer Strauss & Partner Development

»Wir sehen derzeit bei dem Thema Wohnen in und um Wien ein sehr großes Potenzial. Im Bereich Hotelimmobilien sind Projekte mit einem renommierten Betreiber und langfristigen Fixpachtverträgen in sehr guten Lagen attraktiv. Und bei Büros sind hochwertige Gebäude mit bonitätsstarker Mieterstruktur in guten Lagen eine Investition wert. Problematisch wird es bei Projekten ohne Vorverwertung und Mietern mit schwacher Bonität.«



Die wichtigsten Immobilienentwickler können fast durch die Bank auf ein zufriedenstellendes erstes Halbjahr zurückblicken.

toergebnis um 3,6 % auf 55,1 Mio. Euro gestiegen. Das ist neben reduzierten immobilienbezogenen Aufwendungen vor allem auf einen verringerten Verwaltungsaufwand zurückzuführen. Das EBT konnte von 15,9 Mio. Euro auf 17,6 Mio. Euro gesteigert werden, die EBT-Marge liegt bei stolzen 18,9 %. Die geplante Ver-

äußerung von 5 % des Immobilienportfolios im Jahr 2013 wurde beinahe schon zum Halbjahr erreicht. Eine Wohnung, drei Wohnobjekte und eine Geschäftsimmobilien konnten in Österreich und Deutschland verkauft werden. Die Erlöse aus diesen Immobilienverkäufen betragen 83,8 Mio. Euro, der Veräußerungsge-

winn lag bei 2,4 Mio. Euro. Im zweiten Quartal startete die S Immo ein Rückkaufprogramm von Genussscheinen, zudem wurde ein weiteres Rückkaufprogramm für Aktien beschlossen.

UBM

Auch die UBM Realitätenentwicklung AG berichtet von einem »hervorragenden« ersten Halbjahr. Der Umsatz konnte von 56,5 auf 75,7 Mio. Euro gesteigert werden, die Gesamtleistung wuchs um 25,8 % von 89,2 auf 112,2 Mio. Euro. Das EBIT stieg um 31,8 % von 8,8 auf 11,6 Mio. Euro. Das EBT wuchs um 6,9 % oder 0,4 Mio. Euro von 5,8 auf 6,2 Mio. Euro. Die höchste Produktion wurde in Deutschland mit 51,9 Mio. Euro (1-6/2012: 32,5 Mio.) erzielt, gefolgt von Polen mit 27,5 Mio. Euro (1-6/2012: 25,6 Mio.). In Österreich konnte die Leistung auf 18,2 Mio. Euro (1-6/2012: 13,5 Mio.) gesteigert werden. □



OBERNDORFER HWE® MIT WELLEN-TRÄGER.
Maßhaltig. Easy-fit für Einbauteile.

Die HWE® mit Wellen-Gitterträger ist ein innovatives Produkt, das - bei gleichem Preis - für den Oberndorfer Kunden zusätzliche Vorteile aufweist.