

# **conwert Immobilien Invest SE**

Aus der Praxis eines zentraleuropäischen  
Wohnimmobilien-Unternehmens

Ing. Andreas Nittel  
Mitglied des Geschäftsführenden Direktoriums

Energiegespräche  
Wien, 06.05.2007

## CONWERT: VOLL INTEGRIERTER EUROPÄISCHER WOHNIMMOBILIENKONZERN



## FOKUS AUF ÖSTERREICH, DEUTSCHLAND UND CEE

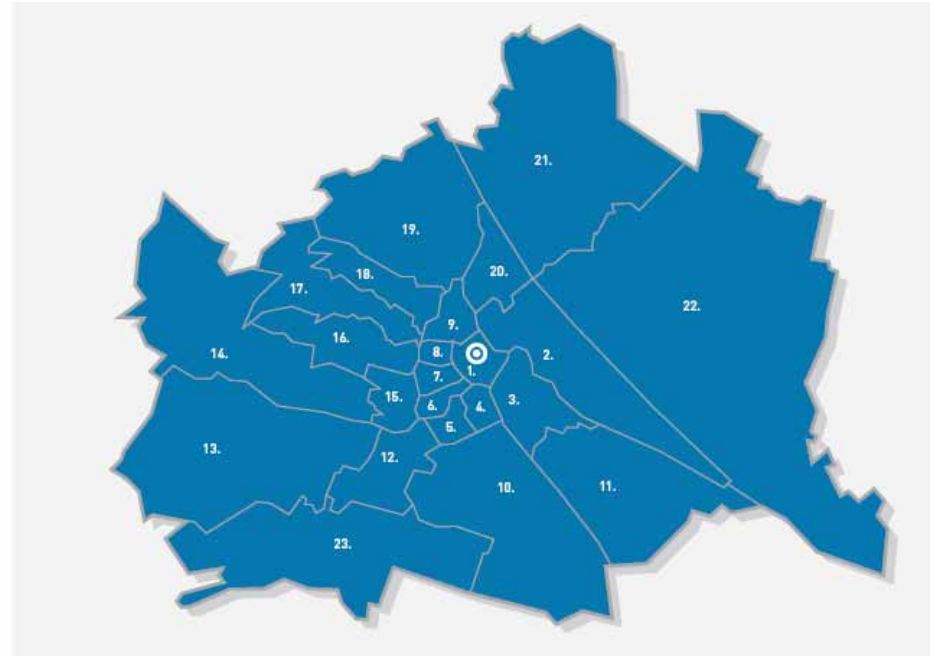
- 1.590 Objekte mit 23.283 Mieteinheiten und 6.832 PKW-Stellplätze
- 84 Dienstleistungsstandorte in 6 europäischen Ländern



conwert Immobilienüberblick	
<b>Deutschland</b>	
Nutzfläche	1.049.117 m <sup>2</sup>
Vermögen	EUR 977,30 Mio.
# Immobilien	1.125
# Mieteinheiten /PKW-Stellplätze	14.472 / 2.778
<b>Österreich</b>	
Nutzfläche	734.460 m <sup>2</sup>
Vermögen	EUR 1.267,71 Mio.
# Immobilien	412
# Mieteinheiten /PKW-Stellplätze	7.293 / 3.108
<b>Tschechien</b>	
Nutzfläche	66.867 m <sup>2</sup>
Vermögen	EUR 82,70 Mio.
# Immobilien	34
# Mieteinheiten /PKW-Stellplätze	932 / 234
<b>Ungarn</b>	
Nutzfläche	21.162 m <sup>2</sup>
davon im Bau	19.052 m <sup>2</sup>
Vermögen	EUR 11,50 Mio.
# Immobilien	14
# Einheiten /PKW-Stellplätze	320 / 398
<b>Slowakei</b>	
Nutzfläche	25.292 m <sup>2</sup>
davon im Bau	25.292 m <sup>2</sup>
Vermögen	EUR 6,04 Mio.
# Immobilien	5
# Mieteinheiten /PKW-Stellplätze	266 / 314

## HEIMMARKT WIEN

- 360 Immobilien mit 5540 Wohnungen
- Fokus auf hochwertige Altbauten in guten innerstädtischen Lagen
- Aufwertung innerstädtischen Wohnraums durch Altbau-Development
  - + Modernisierung bestehender Wohnungen
  - + Nutzung bestehender Wohnraumreserven durch Dachgeschoßausbauten
  - + Einbau von Tiefgaragen
  - + Substanzerhalt und Verbesserung



Objekte Wien Properties Vienna	Bezirk Quartier	Anzahl d. Objekte Number of properties	Nutzfläche/m <sup>2</sup> Usable space/sqm	Bezirk Quartier	Anzahl d. Objekte Number of properties	Nutzfläche/m <sup>2</sup> Usable space/sqm
		1. Innere Stadt	21	70.993	14. Penzing	13
	2. Leopoldstadt	22	34.070	15. Rudolfstheim-Fünfhaus	16	34.466
	3. Landstraße	42	63.582	16. Ottakring	12	27.527
	4. Wieden	18	31.505	17. Hernals	12	13.858
	5. Margareten	19	24.065	18. Währing	10	10.146
	6. Mariahilf	16	27.938	19. Döbling	12	26.415
	7. Neubau	18	30.041	20. Brigittenau	10	17.526
	8. Josefstadt	15	24.881	21. Floridsdorf	4	2.504
	9. Alsergrund	28	49.456	22. Donaustadt	1	7.537
	10. Favoriten	15	27.269	23. Liesing	5	28.478
	11. Simmering	4	22.784			
	12. Meidling	17	30.860			
	13. Hietzing	26	19.005			
	<b>Gesamt</b>	<b>356</b>	<b>643.476</b>			

## FOKUS: MODERNISIERUNG VON ALTBAU-WOHNUNGEN

- Modernisierung und Aufwertung bestehenden Wohnraums
- Komplett-Sanierung von rund 300 Wohnungen im Jahr – Tendenz stark steigend
- Jedes Jahr wird rund 18.000 m<sup>2</sup> hochwertiger Wohnraum in bestehenden Gebäuden geschaffen
- Gesamtes Investitionsvolumen liegt bei rund EUR 10 Mio. pro Jahr
- CO<sub>2</sub>-Reduktion gesamt 252 to p. a.



## FOKUS: DACHGESCHOSSAUSBAUTEN

- Nutzung von hochwertigen, innerstädtischen Wohnraumreserven
- 2007 wurden 56 Wohnungen mit 4.300 m<sup>2</sup> in Dachgeschoßausbauten errichtet – Investitionsvolumen beträgt rund EUR 11 Mio.
- **CONWERT Wohnraumoffensive - Fertigstellung von 24 Projekten bis 2009**
  - + 232 Wohnungen mit 19.000 m<sup>2</sup>
  - + 75 PKW-Stellplätze
  - + Investitionsvolumen rund EUR 53 Mio.
- CO<sub>2</sub>-Reduktion gesamt 96 to p.a.
- Thermische Sanierung gegliederter Fassaden problematisch
- Technisch moderner Neubau auf der historischen Substanz



## RAHMENBEDINGUNGEN: WIEN WÄCHST UND BRAUCHT WOHNUNGEN

- **Steigender Bedarf an Wohnraum**
  - + Bevölkerungswachstum +27 % auf rund 2,10 Mio. Einwohner 2050
  - + Gleichzeitig niedrige Neubautätigkeit
- **Große Kommunen haben sich aus dem Wohnbau weitgehend zurückgezogen**
- **Übernahme dieser Aufgaben durch gemeinnützige und private Gesellschaften**
- **Private Eigentümer brauchen mittelfristig eine Rendite von zumindest 6 % (Anschaffung und Sanierung)**
- **Andernfalls sind Investitionen in Wohnraum unwirtschaftlich**  
**Folge: keine Investitionsimpulse von privater Seite**

## **RAHMENBEDINGUNGEN VERSCHLECHTERN SICH – INVESTITIONSSTOPP DROHT**

- **Drohende Ein- und Beschränkungen im Mietrecht sind zur Zeit in Diskussion**
- **Wegfall von Einnahmen verhindert Durchführung von Erhaltungs- bzw. Verbesserungs-Investitionen**
- **Drohender Investitionsstopp – private Investoren werden zuerst auf energiesparende Investitionen verzichten**

## MASSNAHMEN UM INVESTITIONSANREIZE ZU BIETEN

- Mietpreis bei Neuvermietung muss auch (energetische) Sanierung wirtschaftlich zulassen (keine Deckelung)
- Adaptierung der § 18 Sanierung für energetische Sanierung
- Drastische Vereinfachung des Förderungssystems und leichter Zugang (z. B. ist das komplizierte Förderungssystem nur für einige wenige spezialisierte Gesellschaften interessant)
- Allenfalls Subjektförderung stärken
- Steuerliche Entlastung des Vermieters bei (energetischer) Sanierung

**conwert Immobilien Invest SE**  
Vielen Dank.