

**CA Immo, UBM Realitätenentwicklung AG und
Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG erwarten
weiterhin positive Entwicklung des zentral- und
osteuropäischen Immobilienmarktes**

Unterlagen zum Pressefrühstück am 31. Jänner 2008. Als Gesprächspartner stehen Ihnen Dr. Bruno Ettenauer, Vorstand und Sprecher des Vorstands der CA Immo, Mag. Karl Bier, Vorstandsvorsitzender UBM Realitätenentwicklung AG, und Dr. Franz Jurkowitsch, Vorstandsvorsitzender Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, zur Verfügung.

CA Immo, UBM und Warimpex sind hauptsächlich in Zentral- und Osteuropa aktiv. Obwohl die Gesellschaften divergierende Schwerpunkte aufweisen und unterschiedliche Veranlagungsziele verfolgen, gibt es neben gesellschaftsrechtlichen Verbindungen (an UBM sind CA Immo mit 25% und das Warimpex-Management mit 10% beteiligt) zahlreiche gemeinsame Projekte.

Im Zuge der sogenannten **Subprime-Krise** sind die meisten Immobilienwertpapiere unter Druck gekommen. Ausgehend von der Vergabe von Hypothekarkrediten an - vorwiegend private - Schuldner zweitklassiger Bonität in den USA kam es in den Sommermonaten 2007 auf den internationalen Finanzmärkten zu heftigen Turbulenzen, die zu teils hohen Verlusten führten. Das Auslaufen von sehr günstigen Fixzinsvereinbarungen in den ersten zwei bis drei Jahren eines Kredits („teaser rates“) und das höhere Zinsniveau in den USA ließen die Kreditausfälle ansteigen. Hinzu kam, dass die seit mehr als einem Jahr stagnierenden bzw. zuletzt fallenden Immobilienpreise eine Refinanzierung erschwerten. Das Übergreifen der Probleme bonitätsschwacher Kreditnehmer in den USA auf die globalen Finanzmärkte ist auf die Verbriefung dieser Kredite zurückzuführen. Die Unsicherheit über die Verteilung und Konzentration dieser Kreditrisiken sowie über noch nicht realisierte Verluste und stille Lasten haben zu einer Vertrauenskrise unter den Banken und damit einhergehenden Liquiditätsengpässen geführt. Als Konsequenz haben unter anderem die EZB und die Fed den Geldmärkten mehrmals Liquidität zugeführt, womit die Lage teilweise beruhigt wurde.

Diese so genannte „**Immobilienkrise**“ wirkte sich auch bei beinahe allen österreichischen börsennotierten Immobiliengesellschaften, wie bei allen europäischen und nordamerikanischen Immobiliengesellschaften auf deren Kurse aus. Die Kursverluste von Immobilienwertpapieren stellen aber eine Übertreibung bisher noch nie gekannten Ausmaßes dar, denn in mikroökonomischer Betrachtung zeigen sich die Voraussetzungen für die **Profitabilität von Immobilien weiter gegeben**.

Auswirkungen der Subprime-Krise sind im täglichen Immobiliengeschäft von CA Immo, UBM und Warimpex **nicht bemerkbar. Hervorragende Unternehmensergebnisse** stehen im Widerspruch zu den Kursverlusten. In den Büchern hat die vorstehend beschriebene Entwicklung keinen Niederschlag gefunden und wenn man den derzeitigen Einschätzungen von CA Immo, UBM und Warimpex folgt, wird sie es auch 2008 nicht tun.

Fundamental sind derzeit **keine Anzeichen für eine Schwäche der Immobilienmärkte** in jenen Ländern, wo CA Immo, UBM und Warimpex tätig sind, zu registrieren. Weder hat sich der Vermietungsgrad entscheidend verändert, noch können die im Entwicklungsgeschäft tätigen Unternehmen bei der Platzierung neuer Objekte eine Zurückhaltung der institutionellen Investoren bemerken.

Die Büromieten und Quadratmeterpreise steigen in den meisten Länder Zentral- und Osteuropas, die Leerstandsrate gehen zurück und auch bei den Hotels boomt vor allem der 3- und 4-Sterne-Markt. So erwartet beispielsweise CBRE in seinem aktuellen Bericht über den Wiener Büromarkt bis Jahresende ein Sinken der Leerstandsrate von 5,2% auf 5,0%. Allen Kursentwicklungen zum Trotz, ist die Spitzenmiete in Wien gegen Ende 2007 erstmalig seit 2003 wieder gestiegen und lag bei Euro 22/m². Bis Ende 2008 erwartet das international tätige Maklerunternehmen einen weiteren Anstieg auf Euro 24/m².

CA Immo, UBM und Warimpex können anhand ihrer Portfolios diese skizzierte Entwicklung nur bestätigen. Bei **Spezialimmobilien**, wie Hotels oder Logistikobjekten, kann sogar von einem **ungebrochenen Boom** gesprochen werden.

Finanzierungen von Immobilienprojekten in Zentral- und Osteuropa durch österreichische Kreditinstitute sind von der Krise des US-Hypothekenmarktes nahezu nicht tangiert.

Die Wirtschaftsdaten der von CA Immo, UBM und Warimpex bearbeiteten Länder sind weiterhin sehr vielversprechend. Die Österreichische Nationalbank prognostiziert für 2008 z. B. für Polen ein reales BIP-Wachstum von 5,6%, für Tschechien von 5,0%, für Ungarn von 2,6% (auf die drei Länder entfallen mehr als 60 % des Gesamt-BIP der 12 neu beigetretenen zentral-, ost- und süd-osteuropäischen EU-Mitglieder) und für Russland von 6,5%. Für Österreich schätzt die OeNB im Jahr 2008 die Wachstumsaussichten auf 2,3 %. Für Deutschland erwartet die Deutsche Bundesbank im laufenden Jahr ein BIP-Wachstum von 1,9 %. Die Weltwirtschaft bleibt mit einem Wachstum von 5 % robust, obgleich die Entwicklung auf den Finanzmärkten, der hohe Ölpreis und der schwache Dollar weiterhin genau zu beobachten sind.

Zukunftseinschätzungen sind naturgemäß unscharf. Bei aller notwendigen Vorsicht ist auf Basis der weiter guten Fundamentaldaten der Volkswirtschaften aber Optimismus angebracht.

Chancen bringt die vermeintliche Immobilienkrise vor allem etablierten und soliden Unternehmen wie CA Immo, UBM und Warimpex. Während Projekte mit einem Eigenkapital von 25% oder mehr nach wie vor problemlos realisiert werden können, finden eigenmittelschwache Vorhaben nur mehr sehr schwer Finanziern. Diese an und für sich zu begrüßende Entwicklung verbessert die Konkurrenz-Situation.

Die **CA Immo Gruppe** wurde 1987 gegründet und entwickelte sich in den 20 Jahren ihres Bestehens zu einer der führenden Immobilieninvestmentgesellschaften in Österreich. Sie investiert in gewerbliche Immobilien (Büros, Business-Hotels, Einkaufszentren, Logistikparks sowie Lagerflächen). Um neue, insbesondere institutionelle Anlegergruppen ansprechen zu können und zugleich das Profil für die privaten Aktionäre zu schärfen, schuf die CA Immo 2006 eine Gruppenstruktur: Unter der (seit 1988 börsennotierten) CA Immo wurde CA Immo International positioniert, die das gesamte Portfolio in Ost- und Südosteuropa der Gruppe bündelt. Die Immobilien in Österreich und Deutschland bleiben währenddessen in CA Immo. Weiters wurde mit CA Immo New Europe ein Immobilien-Fonds für Projekte und mit H1 Hotelfonds ein Immobilienfonds im Hotelsegment gegründet. CA Immo notiert an der Wiener Börse und ist zum jetzigen Zeitpunkt mit rund 90% im Streubesitz. Der Kauf des deutschen Vivico-Konzerns im Dezember 2007 ist dabei Teil eines richtungsweisenden Strategie-Programms, welches die Expansionsgeschwindigkeit in Zukunft noch deutlich erhöhen soll.

UBM Realitätenentwicklung AG entwickelt, vermietet und verkauft Immobilien in ganz Europa mit Schwerpunkt auf die Länder in Zentral- und Osteuropa. Entsprechend der internationalen Ausrichtung erwirtschaftete der in Wien niedergelassene Konzern im Jahr 2007 rund 60 % seines Umsatzes von 260 Mio. Euro außerhalb Österreichs. Im Gegensatz zu Entwicklern oder Bauträgern ist UBM aber auch selbst als Investor tätig und baut ähnlich einem Fonds das Vermögen laufend aus. Manchmal werden Objekte gleich nach Fertigstellung veräußert, oft aber werden sie über mehrere Jahre bis zur Marktreife entwickelt. Zum 31.12.2007 hielt UBM Immobilien mit einer Grundstücksfläche von mehr als 1,7 Mio. m² bzw. 317.000 m² Nutzfläche. Die UBM-Aktie (UBS) notiert an der Börse in Wien.

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG ist eine Immobilienentwicklungs- und Investmentgesellschaft mit Sitz in Wien und Büros in Budapest, Prag, St. Petersburg und Warschau. Warimpex hat in den vergangenen 25 Jahren in Zentral- und Osteuropa Immobilien mit einem Volumen von mehr als einer Milliarde Euro entwickelt. Derzeit ist Warimpex Eigentümer bzw. Miteigentümer von 15 Luxus- und Business-Hotels mit insgesamt mehr als 3.300 Zimmern sowie von 7 Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 36.000 m² in Polen, der Tschechischen Republik und Ungarn. Zahlreiche weitere Immobilienprojekte befinden sich in Entwicklung. Das mittelfristige Ziel von Warimpex ist die Marktführerschaft bei Hotelimmobilien im „Neuen Europa“. Die Warimpex-Aktie notiert an den Börsen in Wien und Warschau (WXF).

Rückfragehinweise:

- CA Immo: Andrea Bauer,
Telefon 01/532-59-07-533, e-mail bauer@caimmoag.com
- UBM: Roman Rusy Informationsmanagement,
Telefon 02625/37-164, e-mail rusy.info@aon.at
- Warimpex: Christoph Salzer,
Telefon 01/310-55-00-143, e-mail presse@warimpex.com.