

Zwischenmitteilung Q3 1-9/2011



BUSINESS-IMMOBILIEN AG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Wirtschafts- und Branchenumfeld	2
2.	Entwicklung des Geschäftsergebnisses.....	5
3.	Entwicklung der Ertragslage	7
4.	Aktien der Gesellschaft.....	7
5.	Wesentliche Ereignisse im abgelaufenen Quartal	8
6.	Aussichten der Gesellschaft bis Jahresende 2011	9
7.	Finanzkalender 2011.....	10
8.	Impressum	10

1. Wirtschafts- und Branchenumfeld

Entwicklung Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien im 3. Quartal 2011

Investmentmarkt Europa

Das Investitionsvolumen für Gewerbeimmobilien in Europa betrug im dritten Quartal 2011 Mrd EUR 26,3. Dieser Wert liegt über den Mrd EUR 25,8 des Vorquartals und 7% über dem entsprechenden Vorjahreszeitraum, indem ein Transaktionsvolumen von Mrd EUR 24,5 registriert wurde. Die stärksten Zuwächse im Vergleich zum Vorquartal wurden in Italien mit einem Plus von 69% und Frankreich mit einem Plus von 42% verzeichnet.

Insgesamt verzeichnet die Region Zentral- und Osteuropa 2011 das soweit stärkste Wachstum. In den ersten drei Quartalen 2011 wurden Mrd EUR 8,0 in Gewerbeimmobilien in Länder der Region investiert. Im gesamten Jahr 2010 lag dieser Wert bei Mrd EUR 5,1. Obwohl alle Länder der Region Zuwächse verzeichnen konnten, bleiben die Investitionen hauptsächlich auf die Kernländer Polen, die Tschechische Republik und Ungarn sowie Russland konzentriert. In Westeuropa haben Deutschland, Belgien und Schweden ein starkes Wachstum bei den Immobilieninvestments auf Jahresbasis verzeichnet. Mit rund Mrd EUR 5,7 lag das Transaktionsvolumen in Deutschland mit 1,5% leicht oberhalb des Vorquartalswertes, jedoch stellt dies eines der stärksten dritten Quartale seit 2007 dar.

Das Wachstum bei der Investmentaktivität geht mit einer relativ konstanten Entwicklung bei den Kapitalwerten einher. Nach Berechnungen von CBRE haben sich sowohl die Spitzenmieten als auch die Renditen im dritten Quartal kaum verändert.

(Quelle: CB Richard Ellis)

Investmentmarkt Deutschland

Am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in Deutschland wurden in den ersten drei Quartalen 2011 rund Mrd EUR 16,8 und damit 37% mehr als im Vorjahreszeitraum investiert. Mit rund Mrd EUR 5,7 lag das Transaktionsvolumen um 1,5% nur leicht oberhalb des Vorquartalswertes, jedoch stellt dies eines der stärksten dritten Quartale dar.

Im dritten Quartal standen großvolumige Einzelhandelsimmobilien (rund Mrd EUR 13,0 oder gut 77% des gesamten Transaktionsvolumens) im Fokus der Investoren. Außerdem wurden mit insgesamt Mrd EUR 5,6 um 33,5% mehr in Büroimmobilien investiert. Auf Logistik- und Industrieimmobilien entfielen Mio EUR 669 oder 4% des Investmentvolumens. Sonstige Nutzungsarten verbuchten einen Anteil von 8% oder Mrd EUR 1,3, darunter Hotelinvestments in Höhe von gut Mio EUR 750. Darüber hinaus wurden knapp Mio EUR 780 (4,6%) in Entwicklungsgrundstücke investiert.

In den fünf großen deutschen Investmentzentren (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) wurden bis dato insgesamt Mrd EUR 7,2 an Transaktionen und somit 34% mehr als im Vorjahresvergleich registriert. Insgesamt entfallen 39% des gesamten bundesweiten Investmentumsatzes auf die fünf Top-Standorte.

(Quelle: CB Richard Ellis)

Investmentmarkt Österreich

Mit einem Volumen von ca. Mio EUR 350 wurde im dritten Quartal 2011 ein leichter Anstieg der Investmenttransaktionen am österreichischen Markt sichtbar. Dies entspricht einem Plus von ca. 16% gegenüber dem zweiten Quartal 2011 (Q2 11: Mio EUR 300). Gegenüber dem Vergleichszeitraum Q3 2010 ist das eine Steigerung des Investitionsvolumens um 40% auf Mio EUR 250. Im Vergleich zum dritten Quartal 2010 ist die Spitzenrendite um 15 Basispunkte gesunken (Q3 10: 5,4%).

Am attraktivsten für Investoren waren am österreichischen Immobilienmarkt in den vergangenen Monaten Hotels und Mixed-Use-Objekte (ca. 41%) und Büroobjekte (ca. 40%). Die Spitzen-Rendite lag im dritten Quartal 2011 bei 5,3% (15 Basispunkte weniger als im Vergleichsquarter 2010) und wird auch im vierten Quartal stabil bleiben. Im dritten Quartal 2011 waren mit einem Anteil von ca. 77% an den Gesamtinvestitionen vor allem heimische Investoren am österreichischen Immobilienmarkt aktiv.

Im Europavergleich machen die österreichischen Investmenttransaktionen im dritten Quartal 2011 ca. 1,3% des gesamteuropäischen Volumens aus (ca. Mrd EUR 26,3). Dieser Anteil ist im Vergleich zum dritten Quartal 2010 um ca. 0,2 Prozentpunkte gestiegen (Q3 2010: Mrd EUR 25,8).

(Quelle: CB Richard Ellis)

Gesamtumsatz Investments in Europa Q3 2010 – Q3 2011

Investmentumsatz (€ Mio.)	Q3 2011	Q3 2010	Veränderung
Großbritannien	7.488	7.298	+3 %
Deutschland	5.690	5.607	+1 %
Frankreich	3.600	2.538	+42 %
Skandinavien	3.224	4.544	-29%
Benelux-Staaten	1.257	1.385	-9%
Italien	1.355	800	+69%
CEE	2.735	2.594	+5%
Österreich	350	250	+40%
Europa*	26.297	25.777	+2%

Inklusive Spanien, Griechenland, Irland und Schweiz
Quelle: CB Richard Ellis

Entwicklung Büromarkt für gewerbliche Immobilien im 3. Quartal 2011

Deutscher Büromarkt

In Deutschland wurden mit insgesamt Mrd EUR 5,6 (33,5%) wieder mehr in Büroimmobilien investiert. Der Berliner Büromarkt verzeichnete in den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres einen Flächenumsatz von 398.400m². Das ist um 36% mehr als im Vorjahreszeitraum. Die Leerstandsquote der Berliner Büroflächen pendelte sich auf dem Niveau des Vorquartals bei 9,4% ein. Am Hamburger Büromarkt lag das Umsatzergebnis mit 385.000m² rund 4% leicht über dem Vorjahresergebnis. In Düsseldorf und den umliegenden Gemeinden wurden in den ersten neun Monaten dieses Jahres rund 270.500m² Bürofläche umgesetzt, ein Rückgang um ca. 14% gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Der Frankfurter Büroflächenumsatz der ersten drei Quartale reduzierte sich mit 316.300m² im Vorjahresvergleich um ca. 13%.

(Quelle: CB Richard Ellis)

Wiener Büromarkt

Der Büroflächenbestand am Wiener Markt hat zum Ende des dritten Quartals 2011 ca. Mio 10,3m² betragen und ist damit leicht gestiegen. Dieser Flächenzuwachs ist auf ein Fertigstellungsvolumen von ca. 37.000m² (Neubau) zurückzuführen. Im gleichen Zeitraum wurden ca. 26.000m² generalsanierte Büroflächen fertiggestellt. Im Vergleich dazu wurden in derselben Periode des Vorjahres nur ca. 13.000m² Büroflächen (neu und generalsaniert) fertiggestellt. Bis Ende 2011 werden insgesamt noch ca. 45.000m² fertiggestellt werden.

Im dritten Quartal 2011 wurden ca. 80.000m² Bürofläche angemietet. Damit wurde derselbe Wert wie im Vergleichszeitraum des Vorjahres erreicht. Gegenüber dem zweiten Quartal 2011 entspricht dies einer Steigerung von ca. 33% (Q2 11: ca. 60.000m²). Die Spitzenmiete im dritten Quartal 2011 verzeichnete nach einer stagnierenden Entwicklung im ersten Halbjahr 2011 wieder einen leichten Anstieg und liegt aktuell bei ca. 23,75 EUR/m² pro Monat.

(Quelle: CB Richard Ellis)

2. Entwicklung des Geschäftsergebnisses

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der ECO Business-Immobilien AG („ECO“) lag auch im dritten Quartal 2011 auf der Umsetzung des Redimensionierungsprogramms. Dies beinhaltete den Abverkauf von Liegenschaften und die Optimierung des bestehenden Portfolios.

In Österreich wurden die Liegenschaften Fleischmarkt 19, in 1010 Wien und Puchstraße 41, in 8020 Graz verkauft.

Akquisitionen wurden im dritten Quartal 2011 nicht getätigt. Die Fertigstellung des Objektes in der Ukraine ist bis Ende 2011 geplant. Im ersten Quartal 2012 ist mit dem Abschluss der ersten Mietverträge zu rechnen.

Die regionale Einteilung des Marktes blieb auf die Kernregionen „Österreich“, „Deutschland“, und „Übrige Länder“ beschränkt. Auch die Portfoliokategorien blieben mit den Segmenten „Hold-Portfolio“ und „Immobilien Trading-Portfolio“, welches Liegenschaften beinhaltet, die in den nächsten zwei bis drei Jahren veräußert werden sollen, unverändert.

Entwicklung des Portfolios¹

Das Immobilienportfolio der ECO umfasste zum Stichtag 30.09.2011 54 Liegenschaften² mit rund 407.279m² Gesamtnutzfläche³ (per 30.09.2010, 462.700m²) exklusive Garagenplätze. Der Großteil der ECO-Flächen - rund 96% - lag auch Ende des dritten Quartals 2011 in den Kernmärkten Österreich und Deutschland, 62% in Österreich und 34% in Deutschland. Auf das Segment „Übrige Länder“ entfielen rund 4% der Nutzfläche. Mit 49% der Flächen machte der Retailbereich den größten Anteil an der Flächenverteilung nach Nutzungsart aus, gefolgt vom Bürosegment mit 38% und 13% Gewerbe-, Parkflächen und sonstige Flächen.

Das Immobilienvermögen der ECO reduzierte sich im Vergleich zum selben Zeitraum im Jahr 2010 (rund Mio EUR 729,0) um ca. 12,9% auf rund Mio EUR 635,0. In den ersten drei Quartalen 2011 wurden Abschreibungen in Höhe von Mio EUR (12,7) vorgenommen. Das Projekt in der Ukraine umfasste rund 3% des Gesamtvermögens des Portfolios.

¹ Ein Vergleich mit den Vorjahreszahlen der ECO Gruppe ist nur eingeschränkt möglich. Erklärung dazu in den Angaben des Anhangs im Q2 2011 Bericht; Punkt 1

² inkl. der Liegenschaft in der Ukraine

³ Auf Grund der Konsolidierung mit der conwert Immobilien Invest SE und der Anpassung an die Bewertung des Portfolios wird die Liegenschaft in der Ukraine – die Fertigstellung ist noch nicht abgeschlossen – nicht in die Gesamtnutzfläche einbezogen.

Überblick ECO-Immobilienportfolio

Immobilienportfolio Gesamt		Q3 2011	Q3 2010
Gesamtanzahl Immobilien	Anz.	54	58
Gesamtnutzfläche exkl. Garagen	m ²	407.279	462.700
Immobilienvermögen	Mio EUR	635,0	729,0
Leerstandsquote Nutzfläche ¹	%	25,3	16,0
Durchschnittliche Miete Büro	€/m ²	9,2	10,0
Durchschnittliche Miete Retail	€/m ²	9,7	9,1

¹ exkl. Sanierungen

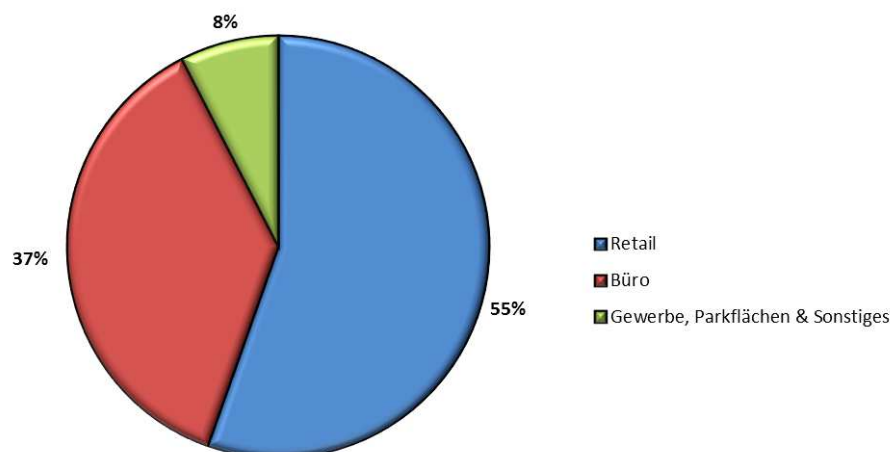
Entwicklung von Auslastung und Mieten

Im Bestands-Portfolio der ECO konnten im dritten Quartal 2011 in der Liegenschaft Keplerplatz 14, 1100 Wien 1.500m² an ein Fitness Studio vermietet werden. Am campus21 sind seit Jahresanfang 64 Mietverträge abgeschlossen worden (neu oder verlängert). Die Auslastung konnte somit auf über 80% gesteigert werden.

Im dritten Quartal 2011 stieg die Leerstandsquote der ECO von 16,0% im Vergleichszeitraum des Vorjahres auf 25,3%. Dies ist vor allem auf die Ende 2010 fertig gestellte Liegenschaft in Luxemburg mit einer Gesamt-Mietfläche von rund 7.241m² zurück zu führen. Per Stichtag 31.09.2011 waren bei dieser Liegenschaft 1.140m² vermietet.

Das seit der Übernahme durch die conwert Immobilien Invest SE noch effizientere Asset Management war für die erfolgreiche Bewirtschaftung des sich vorwiegend in Top-Lagen befindlichen Portfolios sowie für die Optimierung der Objekte mit einem wertgesteigerten Preis-Leistungs-Verhältnis verantwortlich. Somit konnte sich ECO auch in der bisher abgelaufenen zweiten Jahreshälfte 2011 am noch immer schwierigen Markt für Büro- und Gewerbeimmobilien behaupten.

Mieterlöse nach Nutzung (in %)



3. Entwicklung der Ertragslage¹

Die ECO erzielte in den ersten drei Quartalen ein negatives Konzernergebnis in Höhe von Mio EUR (6,8). Das Ergebnis des Vergleichszeitraums des Vorjahres belief sich auf Mio EUR 9,3. Der Verlust ist vor allem auf Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von Mio EUR (12,7) zurückzuführen.

Die zum Vergleichszeitraum des Vorjahres verzeichnete Reduktion der Vermietungserlöse von Mio EUR 41,1 auf Mio EUR 34,9 ergibt sich vor allem aus Immobilienverkäufen. Dementsprechend reduzierten sich auch die Immobilienaufwendungen.

Durch die geringeren operativen Erträge und die im Gegensatz zum dritten Quartal des Vorjahres negativen Bewertungseffekte, belief sich das operative Ergebnis (EBIT) per 30.09.2011 auf Mio EUR 6,0 gegenüber Mio EUR 27,3 in den ersten drei Quartalen des Vorjahres. Das EBITDA (d.h. das EBIT ohne Berücksichtigung von Abschreibungen und Anpassungen der Zeitwerte) lag zum 30.09.2011 bei Mio EUR 18,7 nach Mio EUR 24,3 zum 30.09.2010.

Das Finanzergebnis verbesserte sich durch Rückführungen von Verbindlichkeiten und einer geringeren Zinsbelastung von Mio EUR (16,6) zum 30.09. 2010 auf Mio EUR (14,0) in den ersten drei Quartalen 2011.

Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung-Kurzfassung in Mio EUR	1-09/2011 Gesamt	1-09/2010 Gesamt
Umsatzerlöse	104,1	151,3
Betriebsergebnis (EBIT)	6,0	27,3
Ergebnis vor Steuern (EBT)	(8,0)	10,7
Konzernergebnis	(6,8)	9,3

4. Aktien der Gesellschaft

Am 15.06.2010 gab die conwert Immobilien Invest SE bekannt, dass sie den Aktionären der ECO ein freiwilliges Übernahmeangebot unterbreiten wird. Nach Setzung einer Nachfrist, die am 03.11.2010 endete, gab die conwert Immobilien Invest SE bekannt, dass sie 32.653.279 Stück (95,76%) der ECO-Aktien hält.

Die conwert Immobilien Invest SE verfügte nach Kenntnis der Gesellschaft auch per 30.09.2011 über 32.653.279 Aktien der ECO (95,76% des Grundkapitals). Die verbleibenden Aktien befinden sich im Streubesitz. Seit dem Quartalsstichtag gab es nach Kenntnis der Gesellschaft keine wesentliche Änderung der Aktionärsstruktur.

¹ Ein Vergleich mit den Vorjahreszahlen der ECO Gruppe ist nur eingeschränkt möglich. Erklärung dazu in den Angaben des Anhangs im Q2 2011 Bericht; Punkt 1

Bis zum 21. März 2011 war die ECO im Prime Market der Wiener Börse notiert. Mit nur 4,2% Streubesitz entschied die Gesellschaft, ab 21.03.2011 in den Standard Market der Wiener Börse zu wechseln und notiert seitdem im Standard Market Continuous.

Gezeichnetes Kapital

Zusammensetzung:

	Anzahl (in Stück)	Nominale je Stück EUR	Nominale am 30.09.2011 TEUR	31.12.2010 TEUR
Stammaktien	34.100.000	10,00	341.000	341.000
Summe	34.100.000		341.000	341.000

Bei den ausgegebenen Aktien handelt es sich um Stückaktien. Sämtliche Aktien lauten auf Inhaber. Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt. Im bisherigen Geschäftsjahr 2011 gab es keine Änderungen des Grundkapitals der Gesellschaft.

5. Wesentliche Ereignisse im abgelaufenen Quartal

Die ECO Business-Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien. Der Geschäftszweck der Gesellschaft ist die Veranlagung in, der An- und Verkauf von sowie die Entwicklung und die Vermietung von Immobilien.

In den ersten Monaten des Jahres 2011 war der Fokus auf die Vereinheitlichung der Strukturen und die effiziente Nutzung der Ressourcen innerhalb der conwert Gruppe gerichtet. Nach erfolgreicher Implementierung der neuen Strukturen lag der Schwerpunkt im dritten Quartal auf der Optimierung dieser.

In Österreich wurden die Liegenschaften Fleischmarkt 19, in 1010 Wien und Puchstraße 41, in 8020 Graz verkauft.

Im dritten Quartal 2011 kam es zu keinen Änderungen im Vorstand der ECO Business-Immobilien AG. Somit setzt sich der Vorstand weiterhin zusammen aus:

- Mag. Thomas Doll, ab 01.04.2011
- Jürgen F. Kelber, ab 01.03.2011

6. Aussichten der Gesellschaft bis Jahresende 2011

Obwohl sich die Wirtschaft in Österreich und in Deutschland im dritten Quartal 2011 weiter leicht verbessert hat, haben sich die Immobilienmärkte in Zentraleuropa noch nicht ganz von der Finanz- und Wirtschaftskrise der vergangenen Jahre erholt.

ECO wird aus diesem Grund auch im vierten Quartal 2011 das Redimensionierungsprogramm fortführen und das Immobilienportfolio konsequent optimieren. Es sind keine Akquisitionen geplant und die Development-Aktivitäten bleiben auf ein Minimum reduziert. Österreich und Deutschland werden Kernmärkte der ECO bleiben. In der Segmentberichterstattung wird daher hinsichtlich der geografischen Ausrichtung zwischen den Regionen „Österreich“, „Deutschland“ und „Übrige Länder“ unterschieden.

Die bestmögliche Verwertung jeder einzelnen Liegenschaft soll die Sicherung der Erträge weiterhin gewährleisten. Der Verkauf von weiteren Immobilien mit ausgezeimtem Entwicklungspotential wird fortgesetzt, um so wieder eine Stärkung der Eigenkapitalquote und eine Verbesserung des Finanzergebnisses aufgrund des reduzierten Finanzierungsvolumens zu erreichen.

Wien, November 2011



Mag. Thomas Doll



Jürgen F. Kelber

7. Finanzkalender 2011

11.11.2011 Zwischenmitteilung 3. Quartal 2011
27.03.2012 Jahresergebnis 2011

8. Impressum

EIGENTÜMER, HERAUSGEBER UND VERLEGER:

ECO Business-Immobilien AG
Albertgasse 35
1080 Wien
Österreich

T +43 1 521 45-0
F +43 1 521 45-111

E office@eco-immo.at
www.eco-immo.at