

Der WirtschaftsReport

Eine Momentaufnahme der wichtigen Immobilienbranche

Oktober 2009

1. Jahrgang 2009

POSITIVE BOTSCHAFTEN sind wieder in der Immobilienwirtschaft im Vordergrund

Branche noch im Tunnel – aber Licht ist in Sicht

> Günter Spahn

Die Baubranche war immer ein wichtiger Gradmesser für das Gesamtfinden der Wirtschaft. Davon macht die Immobilienwirtschaft als eine Säule für das Geschäft der Bauunternehmen natürlich keine Ausnahme. Und wenn es wahr ist, dass die "Pflichtveranstaltung" der Immobilienbranche, die Expo Real in München, ein wichtiges Stimmungsbarmeter für die gesamte Weiterentwicklung der Branche darstellt, dann ist Land in Sicht.

In diesem Jahr haben 35.000 Teilnehmer der Expo Real in diesem Jahr ihre Referenz erwiesen und die Atmosphäre war entspannt. Wenn man bedenkt, dass gerade die Immobilienbranche von der Finanzkrise in besonderer Weise betroffen ist, dann sind die positiven Signale für die gesamte Entwicklung der Wirtschaft erfreulich. So sieht es auch Eugen Eggenmeyer, Mitglied der Geschäftsführung der Messe München, vor dem Hintergrund der Talfahrt der Immobilienbranche drehen sich die Themen auf der Expo Real vor allem um die Frage, wie man mit der Krise umgeht und welche Perspektiven es gibt. Ebenso war Nachhaltigkeit, vor allem unter ökonomischen Gesichtspunkten, ein vielfach diskutiertes Thema.

Eine Bilanz kann man ziehen und dies hat die Leitmesse der internationalen Immobilienbranche gezeigt: Die Krise ist noch nicht vorüber, aber die Stimmungskurve zeigt deutlich nach oben! So sieht es Dr. Marc Weinstock, Vorstandsvorsitzender der HSH Real Estate Deutschland. Auch Johann Berger, Mitglied des Vorstandes Helaba Landesbank Hessen-Thüringen und zuständig für das Immobiliengeschäft im Konzern der Helaba wies am Rande der Expo Real darauf hin, dass sein Institut, "nach einer Ausweitung des Neugeschäftes in 2007 und 2008 beim mittel- und langfristigen Neugeschäft" wieder in den langjährigen Durchschnitt zurückgekehrt sei.

In laufenden Geschäftsjahr 2009 habe man bis Ende August ein Neugeschäft in Höhe von rund vier Milliarden Euro generiert. Berger: "Damit bewegen wir uns im Durchschnitt der vergangenen Jahre!" Man sei als Helaba in Deutschland, wo die Immobilienmärkte nicht so stark von der Krise betroffen sind wie in anderen Ländern, "unverändert am Markt unterwegs".

Von der Optik her belegte die Expo Real eher eine Halle weniger als 2008 – immerhin hat die Branche 64.000 Quadratmeter belegt und somit wieder den Bestand von 2007 erreicht. Alles in allem wird die Expo Real unterstrichen, dass der deutsche Im-



Die Expo Real in München ist nach wie vor die „Pflichtveranstaltung“ der Branche. Auch in diesem Jahr präsentierten sich in München 1.600 Aussteller. © Expo Real

mobiliemarkt im Vergleich zu anderen Märkten robust ist. Im internationalen Vergleich stellt Deutschland den stabilsten Immobiliemarkt dar. Allerdings gehen viele Fachleute der Branche davon aus, dass insbesondere die internationale Immobilienwirtschaft sich starken Herausforderungen stellen muss. Stagnation, verknüpfte Liquidität, Insolvenzen und Personalabbau beherrschen die internationale Szene. Weltweit sieht sich jedoch die europäische Länder – jetzt von Deutschland abgesehen, das sich wie gesagt in einer relativ komfortablen Situation befindet – am schnellsten von der derzeitigen Krise erholen. Insbesondere Büroimmobilien – aber auch Einzelhandelsimmobilien – werden von dem zu erwartenden neuen Aufschwung partizipieren. Auch für Logistik- und Wohnimmobilien werden gute Entwicklungschancen erwartet.

Große Erwartungen setzt die Immobilienwirtschaft in das Thema Nachhaltigkeit, „Green Buildings“

sind ein großes Thema geworden – sichtbar etwa in der Finanzmetropole Frankfurt am Main. Hier geht derzeit die Deutsche Bank in die Endphase beim Umbau ihres Doppel-Tower zur umweltgerechten Konzernzentrale. Umweltfreundliche Konzernzentralen – angefangen von der Energieeffizienz bis hin zur Anknüpfung zum öffentlich-rechtlichen Nahverkehr – werden immer stärker das Gebot der Stunde. Noch wollen viele Mieter von etwa energieeffizienten Hochhäusern die höheren Mieten nicht anerkennen – doch dies wird sich, so die Meinungen auf der Expo Real, rasch ändern. Spätestens wenn die Weltwirtschaft wieder anzieht und somit auch die Energiepreise weiter deutlich steigen und dadurch auch die Betriebskosten gewerblicher Immobilien steigen, werden nachhaltige Gebäude „in“ sein – von der Attraktivität der Gebäude einmal völlig abgesehen. Bereits die Deutsche Bank setzt folgerichtig ganz bewusst beim Umbau ihrer Konzernzentra-

le zum nachhaltigen Bürocenter auf den Imagegewinn in der Öffentlichkeit. Vom nachhaltigen Bürogebäude wird auch mehr Komfort – und somit mehr Arbeitsproduktivität – für die Angestellten erwartet. Für die Investoren nachhaltiger Büroimmobilien ist eine Erhöhung des Marktwertes verbunden und wer zu spät kommt, den bestraft – auch hier – das Leben. Nicht mehr in die Zeit passende Büroimmobilien werden eben mehr Leerstände aufweisen.

Attraktive Standorte für Projekte des Einzelhandels und Hotelbetreiber

Neben den Chancen für „Green Buildings“ sieht die Immobilienwirtschaft – und übrigens natürlich auch die Kommunen – wieder positive Entwicklungen vor allem in den Marktsegmenten Einzelhandel und Hotelgewerbe. Erneut haben sich die Städte auf der Expo Real beim Anpreisen von Flächen für Einzelhan-

del und Hotels geradezu überschlagen. Ob Hafencity in Hamburg, Europaviertel in Frankfurt oder das neue Stadtquartier „Mannheim 21“ unweit des Hauptbahnhofs der Kurpfalzmetropole: immer weisen die Städte auf ihre jeweiligen Vorzüge für potenzielle Investoren hin. Die Mischstruktur der Großprojekte ähnelt sich dabei immer. Büroimmobilien, Einzelhandelscenter, Wohnungen und Hotels, sollen den zu entwickelnden „Quartieren“ urbanes Leben einhauchen.

Insbesondere der Einzelhandel – und hier vor allem Filialisten – war beim Expansionsdrang vor der Wirtschaftskrise eine „sichere Bank“. Doch gerade die weltweite Rezession hat viele Schlüsselbranchen hart getroffen und in vielen Unternehmen für einen Abbau der Arbeitsplätze gesorgt. Weniger Arbeitsplätze bedeuten immer auch eine Reduzierung der Nachfrage für den Einzelhandel und so hat diese Entwicklung durchaus auch ihre Auswirkungen bei Investitionen in Gewerbeimmobilien für den Einzelhandel. Dennoch haben die global aktiven Handelsketten auf der Expo Real Präsenz gezeigt um Partner zu finden. Und auch die Städte und Regionen haben Flügel gebiethet. Die Wirtschaftsförderer haben mit Hochglanzbrochüren die Vorzüge ihrer jeweiligen Stadt demonstriert. Ein Viertel etwa der Aussteller waren dann auch prompt Kommunen und Regionen. Im Kampf um die Gunst der Kunden wollen die Städte ihren Stellenwert als starke Einkaufsstädte unterstreichen und weisen zum Teil – wie in Mannheim – große Flächen für eine neue Struktur Einkaufen, Wohnen und Arbeiten aus.

Auch der Markt für große Hotels ist offenbar – zumindest in Städten wie Berlin – ungebrochen, wenigstens Privathotels und Betreiber vor allem die Flaute durch das Zurückfahren der Reisetrends in den Unternehmen spüren. Vor allem Häuser der 5-Sterne-Kategorie haben derzeit – Ausnahmen bestätigen die Regel – starke Auslastungsprobleme. Vor diesem Hintergrund sind Hotelprojekte auf der Expo Real ein interessantes Thema gewesen. Welche Hotelprojekte werden überhaupt noch finanziert? Den Spagat, einerseits den Wunsch der Kommunen etwa nach einem Luxushotel zu befriedigen und andererseits Finanziers zu finden, wird nicht leicht zu lösen sein. Generell aber werden Einzelhandels- oder City-Center (in denen teilweise auch wieder Hotels integriert werden) und klassische Hotelprojekte einen namhaften Anteil in der Immobilienwirtschaft behalten.

In der Immobilienwirtschaft bleibt es spannend – dies hat jetzt wieder eindrücklich die Expo Real in München in allen Facetten gezeigt.

HELABA BETREIBT IMMOBILIENGESCHÄFT mit Augenmaß und Vorsicht:

Helaba als Immobilienfinanzierer gut gerüstet

> Günter Spahn

Das für das Geschäftsfeld Immobiliengeschäft der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen zuständige Vorstandsmitglied Johann Berger sieht die weitere Entwicklung der Immobilienbranche zumindest für sein Haus relativ gelassen und entspannt. Bislang sei – so Berger – die Helaba im Immobilienfinanzierungsgeschäft „relativ gut durch die Krise gekommen“. Es zahle sich jetzt aus, dass man auch in den Jahren des Booms das Geschäft mit Augenmaß und Vorsicht betrieben habe. Dies waren die Kernbotschaften von Berger auf einer Presseveranstaltung auf dem beeindruckenden Stand der Helaba auf der diesjährigen Expo Real in München.

Die Bank setzte auch im sensiblen Immobilienbereich auf ihre bewährte konservative Risikopolitik. Berger betonte, dass sein Institut bei allen Projekten im Immobiliengeschäft von den Kunden sowohl fachliche Professionalität als auch ein nachhaltiges Commitment zu den Engagements erwarte. „Wir legen Wert auf einen angemessenen Eigenkapitalersatz und nachhaltige Wirtschaftlichkeit des Finanzierungsprojektes.“ Qualität und Risikobeherrschung gehen also klar vor Volumen- und Ertragsopportunitäten. Unter Wahrung dieser Prinzipien verzichtet die Helaba zuweilen auch auf durchaus mögliche höhere Marktanteile.

Dies ist auch bei der Struktur der Helaba dringend geboten, denn das Geschäftsfeld Immobiliengeschäft ist nach wie vor eine Säule des gesamten Konzerns. Mit einem Kreditvolumen von 39 Mrd. Euro – per Juni 2009 – betrug der Anteil des Immobiliengeschäftes an der Konzernbilanz 16% und etwa 30% der Konzernerträge werden in diesem Geschäftsfeld erwirtschaftet, sagte Berger vor der Presse. Die Bank



Johann Berger, Vorstandsmitglied der Helaba © Helaba

deckt im Segment Immobiliengeschäft die gesamte Wertschöpfungskette von der Projektierung und Realisierung bis hin zur Finanzierung und zum Immobilienmanagement alle Facetten des Leistungsangebotes ab. Dabei sieht sich die Helaba auch als eine regional verankerte deutsche Immobilienbank mit „fokussierter internationaler Ausrichtung“, erläuterte Berger.

Das Kerngeschäft Immobilien umfasst konkret neben dem Immobilienkreditgeschäft wie bereits erwähnt das Immobilienmanagement mit mehreren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften. Im Immobilienmanagement liegt der Schwerpunkt des Helaba-Geschäftsfeldes Immobilien vorwiegend im Ballungsraum Rhein-Main, in Hessen und in Thüringen, während im Immobilienkreditgeschäft die Bank bundesweit operiert und vor allem im Ausland aktiv ist und hier vorwiegend in der EU und in den USA. In New

York etwa ist der Helaba-Konzern bei Immobilienfinanzierungen eine der dort führenden Auslandsbanken. Mit rund 8 Mrd. Euro Kreditbestand sind die USA der größte Auslandsmarkt der Helaba überhaupt. Die Risiken – so Berger – seien nach heutiger Einschätzung gut vertretbar. Zugute kommt der Bank auch die große Erfahrung im Immobilienkreditgeschäft auf dem amerikanischen Kontinent. Die Bank kann seit 1990 auf eine erfolgreiche Entwicklung dort hinweisen. Ausdrücklich betonte Berger, dass man im US-Home-Loan-Markt, dem Ursprung der Subprimekrise nicht engagiert war und dies sei auch aktuell so.

Seit diesem Jahr setzt die Helaba im Immobiliengeschäft verstärkt auch auf den französischen Markt während sich die Frankfurter derzeit im Vereinigten Königreich noch reserviert verhalten, obwohl man bereits Anzeichen der Bodenhaftung sehe. In Zentraluropa setzt die Helaba vor allem auch auf die Märkte in Tschechien, Slowakei und Polen. Hier hat offenbar die Helaba einen „angefähigen Kundestamm“ gewinnen können. In Nordeuropa sind Schweden und Finnland interessante Märkte mit einer ausreichenden Liquidität und Stabilität.

Allgemein konzentriert sich die Helaba in ihrem Immobilienkreditgeschäft auf die Finanzierung von großen Projekten im Gewerbe- und Wohnimmobilienbereich. Nach einer Ausweitung des Neugeschäftes in den Jahren 2007 und 2008 ist inzwischen beim mittel- und langfristigen Neugeschäft die Helaba in den langjährigen Durchschnitt zurückgekehrt, sagte Berger. Im laufenden Geschäftsjahr 2009 habe man bis Ende August ein Neugeschäft von rund vier Milliarden Euro generieren können und damit „bewegen wir uns im Durchschnitt der vergangenen Jahre“, so Berger.

Schwarzmalerei wegen der Finanzkrise bzw. der Rezession wollte Berger nicht betreiben und dazu be-

stet auch angesichts der soliden Aufstellung der Helaba auch im Immobiliengeschäft kein Grund. Zwar belasten die derzeitigen Schwierigkeiten infolge der Rezession die Entwicklung auch bei der Helaba – man könne sich nicht entziehen –, gleichwohl sieht Berger aber neben den Risiken vor allem auch Chancen in der traditionellen Immobilienfinanzierung, etwa durch die Wiederbesinnung auf die Vorteile einer direkten und vertrauensvollen Kundenbeziehung oder auf die Konzentration auf erstklassige Immobilien an Top-Standorten. Die Helaba sei jedenfalls als klassischer Immo-Finanzierer gut gerüstet für das Ergreifen der sich bietenden Chancen.

Die gesamte Helaba-Immobiliengruppe umfasst neben dem Immobilienkreditgeschäft und dem Immobilienmanagement, das die Helaba Landesbank Hessen-Thüringen direkt darstellt, noch Aktivitäten der zum Konzern gehörenden Gesellschaften OFB Projektentwicklung GmbH, GGM Gesellschaft für Gebäude-Management, GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen und der Hannover Leasing GmbH & Co. KG. Die OFB Projektentwicklung entwickelt komplexe und hochwertige Immobilien und übernimmt die Projektsteuerung sowie das Projektmanagement und schließlich die Vermarktung von Immobilien, die Bodenverortung sowie die Baulandentwicklung. Die GGM ist das Kompetenz-Center der Bank für ganzheitliche Immobilienbewirtschaftung und die GWH bewirtschaftet ca. 46.000 Wohnungen vorwiegend in Hessen, im Rheingau und in der Rhein-Neckar-Region. Die Hannover Leasing schließlich gehört mit einem verwalteten Vermögen von mehr als 15,5 Mrd. Euro zu den großen Leasing- und Fondsgesellschaften in Deutschland; die Helaba hält an der Gesellschaft einen Anteil von fast 80%.

Mit allen Gesellschaften deckt die Helaba-Immobiliengruppe das gesamte Spektrum innerhalb der Im-

mobilienvirtschaft mit innovativen Lösungen hervorstechend ab. Mit einer soliden Risikopolitik und einer bewussten Strategie der Kundenorientierung wird auch künftig die Helaba mit ihrer Immobilien-Gruppe ein wesentlicher Gestalter im Wettbewerb sein und bringe dafür alle Voraussetzungen mit.



Helaba setzt auf konservative Risikopolitik © Helaba