

Messebericht

Expo Real: Immobilienwirtschaft wieder in Party-Laune

Lars Haugwitz

Deutschland ist Investors Darling. Was bereits im Frühjahr auf der Mipim in Cannes festzustellen war, wurde während der Expo Real in München bestätigt. Inzwischen hat die Euphorie der Ausländer auch die Deutschen angesteckt. Zwar begann sich die Stimmung in der hiesigen Immobilienwirtschaft schon im vergangenen Jahr aufzuhellen, doch unterstützen jetzt auch die volkswirtschaftlichen Rahmendaten wie BIP-Wachstum, Verbraucherausgaben und Mietpreisentwicklung die Zuversicht.

Von der anziehenden Konjunktur profitierte auch die 9. Expo Real, die mit insgesamt 1 638 Unternehmen – ein Zuwachs um 15 Prozent – die bislang größte war. Aus dem Ausland kamen mit 403 Ausstellern immerhin 110 mehr als noch vor einem Jahr. Damit erreicht die Veranstaltung zwar noch nicht die

und Geschäfte bereits ab dem ersten Messtags zahlreich und exzellent gewesen seien.

Auch Frank Lamby, Vorstandssprecher der Hypo Real Estate Bank AG, bestätigt erfreut: „Die Stimmung ist auf breiter Front großartig. Es brummt wieder in

tig unter der Marke Corealcredit auftritt, ergänzt: „Alle sind euphorisch. Auch die Banken profitieren von dieser Entwicklung, müssen sich aber bewusst sein, dass sie derzeit die Hauptrisikoträger des Booms sind.“

Die Dynamik des Marktes wird vor allem von den Ausländern initiiert, die sehr viel anlagesuchendes Geld in Immobilien investieren wollen – und zumeist auch müssen. Einige sprechen bereits vom Stupid Money, das alles zu kaufen scheint, was aus deutschen Steinen gemauert ist. So sollen während der Messe Immobilien mit dem 20- bis 21-fachen der Jahresmiete – und entsprechend mit einer Rendite von unter fünf Prozent – gehandelt worden sein.



internationale Aufmerksamkeit, wie sie der Wettbewerber an der Côte d'Azur genießt, doch erntet die Messe München viel Lob von Besuchern und Ausstellern, die überwiegend aus Deutschland und seinen Nachbarstaaten kamen. Insgesamt verzeichnete die Messe während der drei Tage rund 21 000 Teilnehmer. Das ist ein Fünftel mehr als noch vor Jahresfrist.

Entsprechend groß war das Gedränge in den Gängen und auf den Ständen, obwohl die Ausstellungsfläche auf fünf Hallen erweitert wurde. „Unglaublich“, kommentierte denn auch Norbert Kiczkum, Vorstandsmitglied der Aareal Bank AG, den diesjährigen Messeandrang und lehnt sich dabei doch zufrieden lächelnd zurück, weil die Kontakte

Deutschland.“ Bereits 2005 hatte sein Haus hierzulande mit 2,9 Milliarden Euro mehr finanziert als ursprünglich geplant. Und auch 2006 akquirierte die Bank bis September bereits vier Milliarden Euro Neugeschäft – so viel wie für das Gesamtjahr vorgesehen.

Mehr Risiken für die Banken?

Etwas vorsichtiger mag es dagegen Joachim Plessner, Vorstandsmitglied der Eurohypo AG, ausdrücken: „Der deutsche Immobilienmarkt zeigt gegenwärtig Tendenzen für einen Aufschwung.“ Und Claus Nolting von der Allgemeinen Hypothekbank Rheinboden AG, die künf-

Allerdings wird sich diese Entwicklung im kommenden Jahr etwas abschwächen, glaubt Bernhard Visker, Global Head Real Estate bei der HSH Nordbank AG. Denn einhergehend mit dem sich abzeichnenden leichten Zinsanstieg werde auch der Preisauftrieb nachlassen.

Inzwischen scheinen auch die Banken ihre Strukturkrise überwunden zu haben. Zumindest wollten sowohl die Aareal Bank als auch die AHBR auf der Messe zeigen, dass sie wieder den Vorwärtsgang eingelegt haben. So will die **Aareal Bank** behutsam ertragsorientiert wachsen. Dazu werde das Geschäft in drei Regionen gegliedert: Europa, Nordamerika und Asien-Pazifik. Zunächst soll vor allem das Geschäft in Nordamerika ausgebaut werden.

Dazu möchte die Bank verstärkt in den USA und Kanada und möglicherweise auch in Mexiko aktiv sein. In einem nächsten Schritt ist der Ausbau des Asiengeschäfts insbesondere in Indien, Südkorea, Malaysia und Japan geplant. Voraussichtlich Mitte 2007 hofft das Institut eine Repräsentanz in Shanghai eröffnen zu können. Innerhalb der Regionen organisiert die Bank ihr Geschäft über einzelne Hubs – wie bereits in Skandinavien praktiziert. Künftig sollen 30 bis 35 Prozent des Neugeschäfts aus Asien-Pazifik kommen, etwa 35 Prozent aus Nordamerika und der Rest aus Europa.

Von internationalen Ambitionen hat sich die **AHBR** endgültig verabschiedet. Unter der Marke Corealcredit, unter der voraussichtlich ab Mitte nächsten Jahres auch firmiert werden soll, positioniert sich die Bank als Nischenanbieter für

und Modernisierungsmaßnahmen erfordern, erklärt Oliver Georg, Geschäftsführer der HCI Immobilien Consult GmbH. Nach drei bis fünf Jahren sollen die Objekte wieder verkauft werden.

Wünsche und Hoffnungen

Doch nicht nur hiesige Immobilien, auch die deutschen Anleger werden immer begehrt. Mit der **Aberdeen Asset Management PLC** tritt jetzt ein weiteres international tätiges Investment-Management-Unternehmen in den deutschen Markt ein. Als direkte Tochtergesellschaft der schwedischen Aberdeen Property Investors Holding AB wird die Aberdeen Property Investors Deutschland GmbH, Köln, privaten Anlegern Geschlos-

Regionen und auch nicht alle Anlageobjekte vom Aufschwung profitieren, selbst wenn sie der gleichen Nutzungsart angehören.

Auch die LB Immo Invest GmbH ließ zusammen mit der Universität Leipzig das „Anlageverhalten institutioneller Immobilieninvestoren“ in einer Studie untersuchen. Das Resultat: Die Institutionellen ersetzen ihre direkten Immobilienanlagen tendenziell durch indirekte Anlageformen und wollen ihre Immobilieninvestitionen ausweiten. Bevorzugt wird dabei der Immobilien-Spezialfonds – vor allem wenn es sich um Poolfonds mit mehreren Anlegern handelt. Externe Managementleistungen fragen die Institutionellen jedoch eher für ausländische Liegenschaften nach, während deutsche Objekte oft noch von der Inhouse-Verwaltung betreut werden.



gewerbliche Immobilienfinanzierungen in Deutschland. Fokussieren wird sich das Institut auf Finanzierungen zwischen zehn und 100 Millionen Euro. Dabei soll keine Nutzungsart ausgeschlossen sein. Frühestens ab 2008 ist ein jährliches Neugeschäft von 1,5 Milliarden Euro vorgesehen.

Dass Deutschland vor allem bei US-amerikanischen Investoren derzeit hoch im Kurs steht, beweist ein Joint Venture der **HCI Capital AG**, die zusammen mit dem US-amerikanischen Partner Behringer Harvard aus Dallas bis zu einer Milliarde Euro vor allem in deutsche und niederländische Immobilien investieren will. Gekauft werden vorwiegend Liegenschaften mit hohem Wertsteigerungspotenzial, also Objekten, die noch Renovierungs-

sene Fonds und institutionellen Investoren Offene Immobilienfonds anbieten, kündigt der Geschäftsführer Bernd Esser an. Kaufen will der neue Fondsinitiator aber nur vermietete Bestandsobjekte und Projektentwicklungen mit einer hohen Vorvermietungsquote.

Zu den Motiven und Motivationen der Investoren wurden während der Expo Real gleich mehrere **Studien** präsentiert. So befragte die IKB Deutsche Industriebank AG für ihren IKB Developer und Investor Trend 2006 Projektentwickler und Investoren nach ihren Markterwartungen. Das Ergebnis: Die wiedergewonnene Zuversicht ist nicht nur kurzlebig, sondern dürfte noch mehrere Jahre anhalten, weil sich die Immobilienmärkte erholen. Allerdings werden nicht alle

So ermittelte die Difa Deutsche Immobilien Fonds AG, dass die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Europa von den Investoren spürbar besser bewertet werden als noch vor einem Jahr. Der Difa-Investitionsklima-Index legte im Vergleich zu 2005 in den untersuchten Ländern Deutschland, Frankreich und Großbritannien zu – am deutlichsten in Deutschland, wo der Index auf 71,0 Punkte stieg, was soviel heißt wie „günstiges Investitionsklima“. Zulegen konnte der Index auch für Großbritannien (auf 71,7 Punkte) und Frankreich (auf 72,6 Punkte). Damit zeigt sich die Stimmungslage der Investoren in den drei Ländern tendenziell konvergenter als im vergangenen Jahr. „Die deutschen Investoren haben offensichtlich ihre Skepsis abgelegt und

Messebericht

interpretieren die Marktgegebenheiten zunehmend unter Chancengesichtspunkten", erläutert Ingo Hartlief, Mitglied des Difa-Vorstandes, die Ergebnisse der Studie „Immobilieninvestitionen in Europa 2006“ des Marktforschungsinstituts Synovate.

Verborgene Perlen

Wie Städte trotz struktureller Probleme für Immobilieninvestoren interessant sein können, zeigen insbesondere die sächsischen **Städte** Chemnitz und Leipzig, die je einen Award der Difa Deutsche Immobilien Fonds AG für beispielgebende Projekte einer innerstädti-

Und weiteres Potenzial für Shoppingflächen in der City ist vorhanden, erklärt Ulrich Geissler, Geschäftsführer der Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH. Denn Chemnitz' Wirtschaft wächst. Um 9,3 Prozent stiegen die Umsätze der ortsansässigen Unternehmen – zumeist verarbeitendes Gewerbe im Bereich Maschinenbau und Automobilzulieferer. Das ist doppelt so viel wie im Bundesdurchschnitt. Entsprechend nahm die Zahl der Beschäftigten leicht zu.

Mittlerweile sei auch die Abwanderung gestoppt und sogar ein positiver Zuwanderungssaldo feststellbar, der jedoch den Sterbeüberschuss nicht auszugleichen vermag. Dies bleibt nicht ohne Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Der ist

lich einen Jahresüberschuss von 17 Millionen Euro erwirtschaftet, künftig nicht so sicher sein, nicht an private Investoren veräußert zu werden. Denn die Hauptstadt drückt ein 60 Milliarden Euro schwerer Schuldenberg. Diesen muss Berlin auch weiterhin alleine bewältigen, nachdem das Bundesverfassungsgericht jüngst die entsprechende Normenkontrollklage auf Bundeshilfe abgewiesen hat.

Auf der Expo Real ging es der Howoge daher auch nicht um mögliche Investoren, sondern um die Präsentation von Deutschlands größtem Niedrigenergiehaus. Dieses steht in der Schulze-Boysen-Straße 35/37 und ist ein 18-beziehungsweise 21-geschossiger Plattenbau aus dem Jahr 1974, der für 9,1



schen Revitalisierung erhielten. Sie mussten sich lediglich der norwegischen Hauptstadt Oslo geschlagen geben, deren Stadtteil Aker Brygge als „Quartier mit der höchsten Lebensqualität“ in Europa ausgezeichnet wurde.

Während in Leipzig das Projekt „Am Karl-Heine-Kanal“ prämiert wurde, erhielt Chemnitz die Auszeichnung für das Quartier „Neue Mitte“, bei dem rund um das Rathaus seit 1998 zirka 70 000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche entstanden sind. Dabei wurden zwar die historischen Straßenfluchten wieder aufgegriffen, doch entwarfen und realisierten namhafte internationale Architekten anspruchsvolle und dominante Gebäude für große Einzelhändler. Damit gelang es, Handelsströme, die zuvor durch „Wildwuchs“ auf die grüne Wiese abgefließen waren, wieder in die Innenstadt zurückzuholen.

zwar auch von hohen Leerständen geprägt, doch beträfe das vor allem unsanierte Plattenbauten, die nicht mehr vermietbar seien. Ein Verkauf kommunaler Bestände wird jedoch – im Gegensatz zu anderen Städten – nicht erwogen, denn die sächsische Industriemetropole am Rande des Erzgebirges verfügt schon seit Jahren über einen ausgeglichenen Haushalt und eine profitable Wohnungsgesellschaft.

Howoge will nicht verkauft werden

Profitabel sei auch die Berliner **Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH**, versichert ihr Geschäftsführer Hans-Jürgen Adam. Allerdings kann sich seine Gesellschaft, die mit 48 000 Wohnungen in Berlin-Lichtenberg für 2006 voraussicht-

Millionen Euro komplett instandgesetzt und modernisiert wurde. Finanziert wurde der Umbau weitgehend über KfW-Förderkredite. Abzüglich eines Teilschuldenerlasses von 0,6 Millionen Euro setzte das Wohnungsunternehmen selbst nur 0,8 Millionen Euro Eigenkapital ein. Bereits im ersten Jahr nach Fertigstellung könnten, so versichert die Gesellschaft, sämtliche Aufwendungen durch die prognostizierten Mieten gedeckt und eine Rendite von deutlich über vier Prozent in dem Objekt erzielt werden. Die Sanierung soll als Modell für andere Berliner Plattenbauten dienen.

Dass Privatisierung von Wohnungsunternehmen für die Mieter vorteilhaft sein kann, versucht die **Deutsche Annington Immobilien GmbH** zu beweisen, die jetzt auch mit dem Versandhaus Quelle kooperiert. Dabei werden

den Mietern Elektronik- und Haushaltswaren zu exklusiven Konditionen angeboten. Ziel ist es, in einem umkämpften Mietermarkt – mit immerhin 15 Prozent Fluktuation – die Mieterbindung zu erhöhen, erklärt Volker Riebel, Vorsitzender der Geschäftsführung des Unternehmens. In Pilotprojekten werde auch die Zusammenarbeit mit Bäckereien und Reisebüros getestet. Für Senioren wird inzwischen auch betreutes Wohnen angeboten. Denn vor allem die Älteren haben es Riebel angetan, weil sie am verlässlichsten zahlen und am wenigsten meckern und selten randalieren. Die Restrukturierung im eigenen Haus sieht er unterdessen als abgeschlossen an. So wäre doch eigentlich Zeit, über einen Börsengang nachzudenken. „Wir halten uns die Option offen“, antwortet er un-

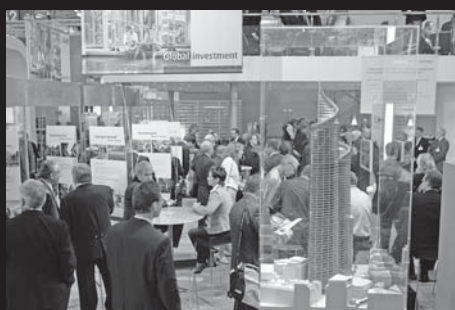
Keine Sorgen, genügend Mieter zu finden, haben derzeit die Betreiber von Shoppingcentern, versichert Matthias Böning, Vorstandssprecher der Mfi Management für Immobilien AG, Essen. Das Unternehmen betreibt derzeit elf Shoppingmalls im gesamten Bundesgebiet und baut zwei weitere – in Berlin-Charlottenburg und Düsseldorf. Bis zum Jahre 2008 sollen es insgesamt 16 Zentren sein.

Wachsen möchte zum Beispiel der Spezialversender Baby Walz. Seit einem Jahr nun ist das Unternehmen auf Expansionskurs und hofft, auf der Expo Real neue Verkaufsflächen zu akquirieren. Aus bisher 35 Filialen sollen bis Jahresende 40 werden. Erstmals würden dafür auch Ladenlokale in innerstädtischen Shop-

Steigender Bedarf wird auch bei den Pflegeheimen erwartet. Bereits heute macht dieses Segment 34 Prozent am stationären Gesundheitswesen aus. Und glaubt man den Prognosen, wird dieser Anteil weiter steigen.

Mehr Pflege

Bis 2010 sollen jährlich 13 000 Pflegeheime nötig sein, und bis 2020 sogar 19 000 Heime per annum. Folglich will sich auch die VR-Leasing AG in diesem Marktsegment stärker positionieren, wie Peter Schmidt-Breitung, Leiter des Bereichs Immobilien, ankündigt. Zehn Pflegeheime wurden von dem Unter-



verbindlich. Ohnehin ist der Zeitpunkt für eine Börsennotierung nicht der günstigste. Denn die Wohnungsunternehmen sind vorsichtiger geworden, seit die Gagfah deutlich vom ursprünglich angestrebten Emissionsvolumen abrückte. Einige der großen Gesellschaften sollen ihren IPO bereits aufgeschoben haben, zumal kleinere Gesellschaften die Erstnotierung sogar ganz absagen mussten.

Lieber eher als später möchte die **Vivico Real Estate GmbH** privatisierungsfähig sein. Bernhard H. Hansen, Vorsitzender der Geschäftsführung, wünscht sich, dass sein Haus bereits in zwölf Monaten zum Verkauf bereit ist, auch wenn ihm der Eigentümer, die Bundesrepublik, 18 bis 24 Monate hierfür einräumt. Um für potenzielle Investoren interessant zu sein, konzentriert sich die Gesellschaft künftig auf die Ballungsräume Berlin, München, Ruhr, Rhein-Main und Hamburg.

pingcentern gesucht, wie Falk Siegmundt, Abteilungsleiter stationärer Vertrieb und Expansion der Versandhaus Walz GmbH, betont. Gewünscht werden vor allem Ladenlokale mit bis zu 850 Quadratmetern für den Verkaufsbereich und Lagerräumen von 150 Quadratmetern.

Flächen ganz anderer Dimension sucht die Hornbach Immobilien AG aus Neustadt an der Weinstraße. Hier müssen es Grundstücke von wenigstens 50 000 Quadratmeter sein. „Wir planen in den nächsten fünf Jahren europaweit die Eröffnung von 35 großflächigen Bau- und Gartenmärkten“, kündigt Eduard Zimmerle, der Vorstandsvorsitzende des Unternehmens, an. Allein 2006 und 2007 sollen 13 Märkte neu errichtet werden. Dabei ist für Mitte 2007 mit einem Center in Bukarest auch der Markteintritt in Rumänien geplant.

nehmen bereits finanziert, sieben sind noch im Bestand. Jüngstes Projekt ist ein gemeinsam mit der Stadtmission Nürnberg errichtetes Pflegeheim Heppata für Menschen mit Demenzleiden. Eine neuere Studie der Allianz Dresdner Economic Research sieht den Bedarf an Pflegeheimen freilich überschätzt und prognostiziert ein größeres Marktpotenzial für das „Altersgerechte Wohnen zu Hause“.

Angesichts des großen Besucherandrangs während der drei Messetage regten einige Teilnehmer an, die Veranstaltung auf vier Tage auszudehnen. Dies dürfte allerdings frühestens 2008 möglich sein, denn im nächsten Jahr trifft sich die Immobilienwirtschaft vom 8. bis 10. Oktober in München.

Die Bilder stammen von Thomas Plettenberg und Alex Schelbert.