



# Handelsimmobilien

## Report Nr.89

VOM 18.02.11

### Cities & Center & Developments

Seite 12 von 17

In diesem Jahr sollen die Konsequenzen solcher Rechtsakte auf das Funktionieren des Binnenmarktes untersucht werden. Konkret will die Kommission die Rechtsvorschriften einzeln und in enger Zusammenarbeit mit den jeweiligen Mitgliedstaaten analysieren und prüfen, ob die neuen Rechtsvorschriften die Binnenmarktfreiheiten in unge-rechtfertigter Weise einschränken könnten.

Von rechtlichen Schritten wird die Europäische Kommission nach den Worten ihres Binnenmarkts-Kommissars **Michel Barnier** aber absehen, da sie zu lange dauern würden. Vielmehr soll der politische Weg beschritten werden.

## Europa: Kreditvolumen wird auf absehbare Zeit knapp bleiben

**Mark Callender, Leiter Property Research bei Schroder Property**

*Nach wie vor leiden die europäischen Gewerbeimmobilienmärkte unter Finanzierungs-entzug. Es gibt zwar Fortschritte, aber vollständig erholt haben sie sich von der tiefen Finanzkrise noch nicht. Europäische Banken stehen vor großen Herausforderungen.*



In **Großbritannien** kommt der Markt für Gewerbeimmobilien langsam wieder zu Kräften, aber es ist noch ein weiter Weg bis er sich wieder voll und ganz erholt hat. Die größte Herausforderung sind Kredite, die in der Zeit vor der Finanzkrise aufgenommen wurden, und noch nicht zurückgezahlt wurden. So stieg das Gesamtvolumen ausstehender Kredite für britische Gewerbeimmobilien von Ende 2002 bis Juni 2010 von 105 Mrd. Euro auf 252 Mrd. Euro. Das Volumen offener, mit Gewerbeimmobilienkrediten besicherter **Commercial Mortgage Backed Securities**

(**CMBS**) wuchs in derselben Zeit von etwa 14 auf 58 Mrd. Euro. Legt man zugrunde, dass die Kapitalwerte im Juni 2010 ähnlich hoch waren wie 2002, bedeutet das: **der Verschuldungsgrad britischer Anlageimmobilien hat sich mehr als verdoppelt, von etwa 15 auf 40%.**

Dieser hohe Anstieg ist theoretisch kein Problem. **Vorausgesetzt, die Kapitalwerte und die Mieten bleiben stabil und die Schuldner haben keine Schwierigkeiten, ihre Kredite am Ende der Laufzeit zu erneuern. Allerdings sind die Kapitalwerte sehr volatil, zum Teil auch auf Grund der wachsenden Verschuldung.** Und trotz der Erholung in jüngster Vergangenheit lagen die Kapitalwerte für britische Immobilien Ende Juni 2010 noch immer 36% unter dem Höchststand, den sie in der Jahresmitte 2007 erreicht hatten. Darüber hinaus fielen 2009 die Mieteinnahmen bei Gewerbeimmobilien minderer Qualität und mit kurzfristigen Mietverträgen um 5 bis 10%. Häufig wurden Mietverträge nicht verlängert. Sinkende Kapitalwerte und steigende Mietausfälle sind der Grund dafür, warum viele Anleger, die in Objekte minderer Qualität investiert haben, nun Schwierigkeiten haben, ihre Darlehenszinsen zu zahlen.

Diese Kombination - volatile Kapitalwerte und sinkende Einnahmen aus den Immobilien - führte dazu, dass die Zahl der notleidenden Kredite stark anstieg. Das ist keineswegs ein rein britisches Problem: Der Gewerbeimmobilien-Dienstleister **CB Richard Ellis (CBRE)** schätzt das Gesamtvolumen ausstehender Gewerbeimmobilienkredite im übrigen Europa, also ohne Großbritannien, auf rd. 640 Mrd. Euro (Stand: Ende 2009). Dies bedeutet einen durchschnittlichen Verschuldungsgrad von 25%; allerdings mit großen Unterschieden zwischen den einzelnen nationalen Märkten.

So ist z.B. die durchschnittliche Verschuldung in **Zentraleuropa, Deutschland** und **Spanien** höher als in **Frankreich** oder **Skandinavien**. Ein Großteil dieser offenen Kredite scheint recht sicher zu sein. Schließlich liegen die Kapitalwerte in den meisten eu-

## Deals

### Multi Mall übernimmt die Hamburger SEC

Die **Multi Mall Management Germany GmbH** hat die **SEC Center Management GmbH** in Hamburg vollständig übernommen. Mit diesem Schritt will Multi seine Management-Aktivitäten ausbauen. Für die SEC, die 9 Center verwaltet, ist der Zusammenschluss mit einem internationalen Partner die Voraussetzung für weiteres Wachstum und die Ergänzung um bislang nicht abgedeckte Geschäftsfelder. Der Bereich Management wird von **Susanne Klos**, der bisherigen SEC-Geschäftsführerin, als **Vorsitzende der Geschäftsleitung** geführt. Zur operativen Führung gehören zu dem **Heidrun Quilitzsch (Multi)**, **Stefan Andrascheck (SEC)** und **Hans Steunenber (Multi)**.

**Frankfurt/M:** Die **IKP mbH Kuchenbuch und Partner** konnte das ehemalige



**Woolworth Haus** in Frankfurt auf der Zeil neu vermieten: An den Schuhfili-  
alist **Leiser**, der in Frankfurt unter **HAKO** firmiert. Das Gebäude, das durch **Corpus Sireo** verwaltet wird, hat ca. 4 600 qm Verkaufsfläche und soll im Zuge der Sanierung eine neue Glasfassade erhalten und in 2 Lade-  
einheiten aufgeteilt werden. **HAKO** wird im Herbst eröffnen. Der Mietvertrag für die 2. Teilfläche steht kurz vor dem Abschluss.



# Handelsimmobilien Report Nr.89

VOM 18.02.11

## Cities & Center & Developments

Seite 13 von 17

### Unternehmens News

europäischen Ländern nur 20 bis 25% unter ihren Höchstständen und die Kreditquote (loan-to-value) lag bei der Kreditvergabe bei 60 bis 70%. **Allerdings gibt es einen Betrag von etwa 115 Mrd. Euro – 15 bis 20% des Gesamtvolumens – mit sehr hohen Kreditquoten und begeben gegen recht schwache Sicherheiten. Und das vor allem in Deutschland.** Bei diesen Krediten dürfte es am ehesten zu Ausfällen kommen und zu einem Problem bei den Banken führen.

Die europäischen Immobilienfinanzierer lassen sich nach der Finanzkrise in zwei Lager einteilen: Zum einen sind dies Banken, die steigende Verluste bei Gewerbeimmobilien- oder anderen Krediten hinnehmen mussten. Um im Geschäft zu bleiben, sind sie abhängig von irgendeiner Form von staatlicher Hilfe. Beispiele dafür sind in Großbritannien **Lloyds** und die **Royal Bank of Scotland**, in Irland **Anglo Irish Bank**, **Allied Irish Bank** und **Bank of Ireland**. Anderenorts in Europa wurden **Hypo Real Estate**, **ING** und **UBS** von der deutschen, niederländischen und Schweizer Regierung gerettet bzw. unterstützt. Allgemein ist es eher unwahrscheinlich, dass diese Banken neue Immobiliendarlehen gewähren.

### Solange die Zinsen gezahlt werden, halten die Banken still

Im zweiten Lager sind die Banken zu finden, die nach wie vor europäische Gewerbeimmobilien finanzieren. Zu nennen sind beispielsweise **Barclays**, **HSBC** (beide Großbritannien), **EuroHypo** (Deutschland), **Nordea** (Schweden), **Santander** (Spanien) und **Société Générale** (Frankreich).



Auch diese Banken litten unter einer steigenden Zahl von Ausfällen bei ihren Immobilienkrediten, konnten das aber alleine stemmen. Zudem wurde mit Hilfe der **Europäischen Zentralbank** der Markt für Pfandbriefe wieder eröffnet. So konnten sich einige dieser Ban-

ken neue Mittel beschaffen für die Finanzierung von gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Immobilien.

Wir gehen davon aus, dass es auch in den kommenden beiden Jahren zu Finanzierungsproblemen kommen wird. Die meisten europäischen Banken können es sich derzeit nicht leisten, in großem Umfang Abschreibungen vorzunehmen. Auch die Wiederinbesitznahme (Repossession) von Immobilien, die bei Zwangsversteigerungen nicht den festgesetzten Preis (Mindestgebot) erreichten, stellt für viele europäische Banken derzeit keine Alternative dar. **Solange die Schuldzinsen noch gezahlt werden, verlängern die Banken also meistens die bestehenden Kredite in der Hoffnung, dass in den nächsten Jahren die Kapitalwerte wieder steigen werden und die Kredite dann zurückgezahlt werden können.**

Was den Banken in die Hände spielen könnte, wäre **eine hohe Inflation**, die wir aber für unwahrscheinlich halten. Die Banken, die noch neue Darlehen im Immobilienbereich gewähren, profitieren derzeit doppelt: sie haben es mit weniger Wettbewerbern zu tun und können gleichzeitig ihre Gebühren erhöhen und ihr Risiko reduzieren, indem sie nur noch Kredite vergeben für Immobilien erstklassiger und guter Qualität.

### Katag AG zieht für 2010 erfreuliche Bilanz

Die Bielefelder **Katag AG** blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2010 zurück und startet mit einem Umsatzplus von 13% (2010: 803 Mio. Euro nach 711 Mio. Euro 2009) ins neue Jahrzehnt. Damit setzt der Fashion-Dienstleister für den mittelständischen Facheinzelhandel seinen Wachstumskurs fort. Die überraschend positive konjunkturelle Entwicklung des Textilhandels, vor allem die guten Ergebnisse der Mitgliedsunternehmen sowie die Ausweitung des Geschäfts mit Neukunden waren maßgeblich für die gute Jahresbilanz 2010 verantwortlich. Die betreuten Standorte erhöhten sich auf 1 387 Partner (Vorjahr: 1 201). Alle Marken und Bereiche, besonders die Katag-Labels Clarina und Staccato hätten zum Endergebnis beigetragen, heißt es.



Diesen Wachstumskurs will die Katag – trotz steigender Rohstoffpreise, Lohn- und Logistikkosten – auch 2011 fortsetzen. Ein Umsatzplus von 5% hält **Vorstandschef Daniel Terberger** für realistisch.

**Mainz:** Ein Wohn- und Geschäftshaus (ca. 767 qm) in Mainz wurde von Privat an Privat verkauft. Das 1950 gebaute Objekt in der Kurfürstenstraße hat 6 Wohn- (rd. 530 qm) und 2 Geschäftseinheiten (ca. 237 qm). **Engel & Völkers Commercial Wiesbaden/Mainz** vermittelte.