

Unternehmen und Märkte

Kemper's: Läden sind stark nachgefragt

In diesem Jahr wird der Flächenumsatz bei Ladenlokalen in 1a-Lagen gegenüber dem Jahr 2005 um bis zu 50 Prozent steigen. Dies prognostiziert das auf die Vermittlung von Einzelhandelsimmobilien spezialisierte Beratungsunternehmen Kemper's, Düsseldorf, auf Grundlage einer eigenen repräsentativen Studie. Der Untersuchung liegt eine Stichprobe von 275 Vermietungen mit einer vermittelten Fläche von insgesamt 125 000 Quadratmetern zugrunde. Dabei zeigte sich, dass bereits im ersten Halbjahr 2006 die Vermietungen im Vorjahresvergleich um etwa 50 Prozent gewachsen sind. Die Flächennachfrage wird dabei nach wie vor fast ausschließlich von gut etablierten und bonitätsstarken Filialunternehmen getragen.

Besonders stark werden derzeit Ladenflächen bis 250 Quadratmeter nachgefragt, auf die mehr als 60 Prozent der im ersten Halbjahr registrierten Vermietungen entfallen. Für das Gesamtjahr 2006 prognostiziert Kemper's im Vergleich zum Vorjahr einen Zuwachs des Flächenumsatzes um etwa die Hälfte. Der Vermietungsmarkt hat nach einem guten ersten Quartal zwischen April und Juli zusätzlich an Dynamik gewonnen. Fast 60 Prozent der im ersten Halbjahr 2006 registrierten Vermietungen entfallen auf das zweite Quartal. Das traditionell eher schwache erste Quartal zeigte sich 2006 überdurchschnittlich gut.

Fast zwei Drittel der Vermietungen entfallen auf die Größenklasse bis 250 Quadratmeter. Die stärkste Nachfrage stellt Kemper's im Bereich 100 bis 250 Quadratmeter fest, der über 40 Prozent der Vermietungen ausmacht. Je ein Sechstel der Mietabschlüsse entfallen auf die Kategorien 250 bis 500 und 500 bis 1 000 Quadratmeter. Immerhin ein Viertel der untersuchten Vermietungen liegt über 500 Quadratmetern. Weitere neun Prozent übersteigen 1 000 Quadratmeter. Auf Flächen mit über 2 000 Quadratmetern entfallen rund vier Prozent der Vermietungen.

Der Markt wird fast ausschließlich von etablierten und bonitätsstarken Unternehmen getragen. Der Textilbereich liegt dabei mit einem Flächenanteil von über 50 Prozent klar in Front. Im Segment Textilien geht die zuletzt klare Young-

Fashion-Dominanz etwas zurück, während Textil-Konzepte im weiteren Sinne (Damenober-, Herren-, Kinderbekleidung) an Bedeutung gewinnen. Auch Anbieter von Outdoor-Bekleidung zeigen sich ausgesprochen expansiv. Gleiches gilt für die Telekom-Sparte, die der Anzahl nach für 13 Prozent der untersuchten Vermietungen steht. Die Branche kurbelt besonders den Markt für Ladenlokale zwischen 50 und 100 Quadratmeter an und stellt die in diesem Segment stärkste Nachfragergruppe dar.

Etwas verlangsamt hat sich die zuletzt starke Expansion der Drogeriemärkte. Der filialisierte Buchhandel zählt dagegen mit einem Flächenanteil von sieben Prozent zu den stärksten Nachfragergruppen. Ähnlich hoch ist der Flächenanteil der Schuhbranche. Jeweils zwischen ein und zwei Prozent der vermittelten Fläche ging an die Branchen Accessoires, Backwaren, Gastronomie und Luxusartikel. Auch Banken und Finanzanbieter fragen verstärkt 1a-Lagen nach.

HSH Nordbank legt bei Immobilien zu

Mit 6,5 Milliarden Euro verzeichnete die Immobiliensparte der HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel, im ersten Halbjahr 2006 mehr als doppelt so viele Neuzusagen wie im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Damals betrug das Neugeschäft 3,2 Milliarden Euro. Der überwiegende Anteil entfällt erneut auf das Ausland. Das wachsende Interesse internationaler Anleger an der nordischen Region schlug sich in einem starken Zuwachs des Neugeschäfts in Kopenhagen und Stockholm auf mehr als 1,6 Milliarden Euro (Vorjahr: 650 Millionen Euro) nieder.

Das Gesamtportfolio der HSH Nordbank im Geschäft mit Immobilienkunden belief sich Ende Juni 2006 auf 24,3 Milliarden Euro, nach 21,7 Milliarden Euro im Juni 2005. Davon entfielen 10,0 Milliarden Euro und damit 41 Prozent auf Auslandsfinanzierungen in Metropolen in Europa und in den USA. Ende 2004 betrug der Anteil der Auslandsaktivitäten am Immobilienkreditportfolio noch 5,6 Milliarden Euro oder 26 Prozent.

In den ersten sechs Monaten dieses Jahres verbesserte sich das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge im Immobilienbe-

reich der HSH Nordbank gegenüber dem Vorjahr um 38 Prozent auf 112 Millionen Euro. Begünstigt durch die Entspannung auf den inländischen und die insgesamt gute Lage auf den internationalen Immobilienmärkten nahm der Zins- und Provisionsüberschuss um rund 19 Prozent auf 235 Millionen Euro zu. Der Zinsüberschuss stieg von 140 Millionen Euro auf 155 Millionen Euro, der Provisionsertrag stieg von 59 Millionen Euro auf 81 Millionen Euro. Die Eigenkapitalrentabilität vor Steuern verbesserte sich gegenüber dem Vorjahreshalbjahr von 15,3 Prozent auf 17,6 Prozent.

WIB steigert Erträge und Neugeschäft

Im ersten Halbjahr 2006 steigerte die zum WestLB-Konzern gehörende Westdeutsche Immobilienbank (WIB), Mainz, das Neugeschäft um 61 Prozent auf 3,8 Milliarden Euro. 1,8 Milliarden Euro (im Vorjahr 1,2 Milliarden Euro) wurden internationalen gewerblichen Immobilienkunden zugesagt – ein Plus von 53 Prozent. Das nationale gewerbliche Geschäft erhöhte sich um 84 Prozent auf 1,4 (0,8) Milliarden Euro. Private Wohnungsbaufinanzierungen, die über Dritte und die eigene Direktbank akquiriert wurden, nahmen um 43 Prozent auf rund 0,6 (0,4) Milliarden Euro zu.

Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge und Ertragssteuern stieg auf 41,7 Millionen Euro. Es verbesserte sich um rund 50 Prozent gegenüber dem um Sondereffekte aus Kapitalmarkttransaktionen bereinigten Vorjahresergebnis. Der Anstieg ist auf operative Erträge zurückzuführen, die sich um 28 Prozent auf insgesamt 77,9 Millionen Euro erhöhten. Davon entfielen 73,3 Millionen Euro (plus 18 Prozent) auf den Zinsüberschuss. Der Provisionsüberschuss erhöhte sich auf 1,4 (minus 0,2) Millionen Euro. Demgegenüber standen Verwaltungsaufwendungen, die mit 36,4 Millionen Euro um sieben Prozent über dem Vorjahreswert lagen. Insgesamt verbesserte sich die Cost Income Ratio von 52 Prozent zum Jahresende 2005 auf nunmehr 47 Prozent.

Die Bilanzsumme der Bank belief sich zum 30. Juni 2006 auf 23,2 Milliarden Euro. Das sind 0,3 Milliarden Euro mehr als zum 31. Dezember 2005.