

Schwerpunkt Ostdeutschland

„Wir sind in der Lage, Kredite auch an Kunden direkt zu vergeben“

Redaktionsgespräch mit Andreas Tied

Berlins Wirtschaft und Kultur ziehen immer mehr Menschen an. Noch gibt es auf dem hauptstädtischen Wohnungsmarkt zwar kein Angebotsdefizit, wie es aus anderen Ballungsräumen bekannt ist, doch wächst die Nachfrage bereits stärker als das Angebot, stellt der Autor fest. Folglich bestehe nach wie vor ein Bedarf zur Förderung von Wohnungsneubau und -sanierung. Aufgrund der Kreditverknappung gehen die staatlichen Förderbanken neue Wege und stellen der Immobilienwirtschaft zeitweise auch direkt Kredite zur Verfügung und übernehmen bestehende Kreditrisiken der Banken. (Red.)

I&F Warum sind speziell in Berlin Wohnungen eine lohnende Investition?

Noch vor einigen Jahren wurden Investitionen in Wohnimmobilien als „langweilig“ angesehen, da sie nur geringe Renditen abwarfen. Gewerbeimmobilien versprachen dagegen weitaus höhere Renditen. Aufgrund der Wirtschaftskrise hat sich diese Einschätzung drastisch geändert. Wegen der Zurückhaltung von Gewerbetreibern, neue Flächen anzumieten zu wollen, ist dieser Teilmarkt mittlerweile mit hohen Risiken verbunden. Deshalb hat die Dynamik dieser Investments stark nachgelassen. In Krisenzeiten besinnen sich die Kapitalanleger auf deutlich sicherere Investments. Aus diesem Grund ist der Anleger auch bereit, niedrigere aber dafür dauerhaft stabilere Renditen zu akzeptieren. Hierfür ist der Wohnungsmarkt in Berlin geradezu prädestiniert.

Für die Hauptstadt erwarten wir bis 2015 leicht steigende Bevölkerungs- und Haushaltszahlen (siehe Abbildung) bei gleichzeitig leicht steigendem Mietniveau. Hier unterscheidet sich Berlin von anderen Regionen in Deutschland erheblich. Denn sieht man von einigen Ballungsgebieten wie Hamburg, München oder einzelnen Ruhrgebietsstädten einmal ab, sind in weiten Teilen der Bundesrepublik mittelfristig sinkende Haushaltszahlen zu erwarten. Gleichzeitig findet in Berlin derzeit kein nennenswerter Wohnungsneubau statt. Auch wenn in Berlin ein Wohnungsmangel nicht erkennbar ist, so haben wir doch einen ausgeglichenen Markt mit mindestens stabiler Aussicht.

I&F Wenn diese Faktoren als günstig empfunden werden, warum sieht man dann nicht steigende Umsätze im Berliner Investmentmarkt?

In den letzten fünf Jahren sind viele Immobilien teils in größeren Portfolios bewegt worden. In dieser Zeit hat eine gewisse Euphorie hinsichtlich einer großen Mietdynamik bestanden. Demzufolge waren die Investoren bereit, höhere Preise bei geringem Eigenkapitaleinsatz zu bezahlen. Bedingt durch die weltweite Wirtschafts- und Finanzkrise müssen viele internationale Investoren realisieren, dass ihre Erwartungen nicht eingetroffen sind. Nun scheuen sie sich aber, ihre Verluste zu realisieren, und hoffen



Andreas Tied, Bereichsleiter Immobilien- und Stadtentwicklung, Investitionsbank Berlin, Berlin.

auf bessere Zeiten. Gleichzeitig stehen neue Investoren bereit, die zu günstigen Preisen kaufen wollen. Ein überhöhtes Preisniveau kommt für sie dafür aber nicht in Frage. Folglich führen Angebot und Nachfrage momentan noch nicht in gewünschtem Umfang zueinander.

Anders ist das bei privaten Kleinkapitalanlegern: Sie haben vor dem Hintergrund der Lehmann-Pleite oder des Beinahe-Verlustes ihrer Einlagen bei der isländischen Kaupting und anderen internationalen Banken das Vertrauen in die Anlageprodukte der Banken verloren und flüchten sich in Sachwerte. Dazu gehört auch der Erwerb von Immobilien-eigentum. In diesem Marktsegment registrieren wir eine verstärkte Nachfrage nach urbanen Eigenheimen oder vermieteten Eigentumswohnungen. Hier sind die Verkaufspreise stabil, in begehrten Objekten und Lagen sogar leicht steigend. Sofern die Erwerber nicht ihr Eigenkapital einsetzen, werden sie doch nach wie vor von den Banken hinreichend mit Krediten versorgt.

I&F Bei den zuvor erwähnten größeren Investoren spiegelt sich allerdings ein anderes Bild wider. Hier zeigt das geänderte Finanzierungsverhalten der Banken deutliche Auswirkungen. Mit welcher besonderen Finanzierungsproblematik sieht sich die Immobilienwirtschaft derzeit angesichts der Wirtschafts- und Finanzkrise konfrontiert?

Alle Marktteilnehmer sehen seit Ende des vergangenen Jahres, dass die Banken begonnen haben, ihre Kreditvergabe-politik deutlich restriktiver zu gestalten; es gab Phasen, da haben einige Kreditinstitute streckenweise gar keine Finanzierungen mehr herausgereicht. Zusätzlich stehen die Landesbanken vor einer ungewissen Zukunft. Einige dieser und weiterer Institute befinden sich unter dem sogenannten Rettungsschirm der Bundesregierung. Deshalb gibt es im Moment nur eine kleine Zahl von Banken, die der Immobilienwirtschaft bei Neukrediten behilflich ist. Auch werden Umschuldungen zum Teil schwieriger.

Wir nehmen wahr, dass einige Banken versuchen, sich auf bestimmte Kundensegmente zu konzentrieren, während sie andere Kundensegmente gerne abbauen wollen. Auf jeden Fall registriert die Branche – bedingt durch hohe Refinanzierungs- und steigende Risikokosten – höhere Margen und damit höhere Kreditzinsen trotz sinkender Leitzinsen. Wir stellen fest, dass

die Banken vor allem seit dem Jahreswechsel 2008/2009 außerhalb des pfandbrieffähigen Geschäfts langfristige Refinanzierungen teils nur noch mit hohen Aufschlägen am Kapitalmarkt erhalten.

I&F Wohin geht die Reise?

Für das 2. Halbjahr 2009 sowie für 2010 erwarten wir insgesamt keine Entspannung. Gründe dafür sind die steigenden Anforderungen, die die Aufsichtsbehörden an das Eigenkapital der Banken stellen. Zudem besteht für einige Institute weiter die Notwendigkeit, den Bankenrettungsschirm des Bundes in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus ist abzusehen, dass die sich verschlechternden Unternehmenskennzahlen und die größeren Insolvenzgefahren schlechtere Ratings zur Folge haben werden. Dies wird sich wiederum mit gewissen Verzögerungen restriktiv auf die Kreditvergabe der Banken auswirken.

Da die derzeit aktiven immobilienfinanzierenden Institute ihre Finanzierungsparameter – wie etwa die Anforderungen an Eigenkapitaleinsatz, Objektqualität,

Kapitaldienstdeckungsfähigkeiten und Margenerwartung – erheblich verschärfen und sich die gegenwärtig besten Finanzierungen am Markt aussuchen können, besteht die Gefahr, dass die Immobilien-Branche nicht hinreichend mit Krediten zu adäquaten Konditionen und Modalitäten bedient werden kann.

I&F Was kann ein Förderinstitut wie die Investitionsbank Berlin in einer solchen Situation tun?

Die KfW-Mittelstandsbank wie auch die Landesförderinstitute sind bestrebt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten einer Kreditklemme entgegenzuwirken. Wir sehen konkret, dass auch die KfW mit ihrem Sonderprogramm neue Wege einschlägt, indem sie seit kurzem die Kreditrisiken, die sonst die Hausbanken übernommen haben, zu einem Großteil selbst übernimmt. Bei den Landesförderinstituten und bei der IBB ist diese Praxis seit längerem gang und gäbe.

Wir unterstützen die Berliner Immobilienwirtschaft, indem wir den Hausbanken gemäß unserem Förderauftrag günstige und auch langfristige Refinanzierungen

für neue Immobilienkredite anbieten. Dabei vereinbaren wir mit den Banken, dass die Zinsvergünstigungen den Endkreditnehmern zugutekommen. Zusätzlich unterstützen wir die Hausbanken durch Übernahme von Kreditrisiken bei neuen Investitionen. Dies geschieht etwa über das Eingehen von Konsortialfinanzierungen.

Sollte sich die Kreditklemme weiter verschärfen und Immobilieneigentümer, die unter normalen Marktbedingungen bei ihren Hausbanken durchaus finanziert worden wären, krisenbedingt keine Kredite mehr bekommen oder diese nur zu sehr ungünstigen Bedingungen erhalten, sind wir grundsätzlich in der Lage, temporär auch an diese Kunden Kredite direkt zu vergeben.

Hierbei wollen wir aber nicht in direkte Konkurrenz zu den Geschäftsbanken treten. Vielmehr versuchen wir in Zeiten der Krise mit den uns gebotenen Mitteln eventuelles Marktversagen zu verhindern. Immobilieneigentümern wie auch den Hausbanken stehen wir für individuelle Lösungen jederzeit zur Verfügung. ■