

Unternehmen und Märkte

IVG: erfolgreicher Dialog mit Banken

Zentrale Überlebensaufgabe der IVG Immobilien AG, Bonn, im Jahr 2009 war die Sicherung ihrer finanziellen Handlungsfähigkeit. Dass dieses in konjunkturell und auch für Banken schwierigen Zeiten binnen Jahresfrist gelungen ist, ist maßgeblich das Verdienst der beiden Vorstände Gerhard Niesslein und Wolfgang Schäfers, die seit Ende 2008 an Bord der schwer angeschlagenen Immobilien-Aktiengesellschaft kamen. So gelang es, seit Februar vergangenen Jahres die Schulden des Unternehmens dahingehend zu restrukturieren, dass zu Jahresbeginn 2010 mit Ausnahme von geplanten Fälligkeiten bei den Projektfinanzierungen, die sich zum Bilanzstichtag auf 660 Millionen Euro beliefen, keine größeren kurzfristigen Prolongationen mehr anstanden. Nachdem bereits Ende 2008 eine weitgehende Restrukturierung der kurzfristigen Verbindlichkeiten vorgenommen wurde, war 2009 noch rund eine halbe Milliarde Euro zu refinanzieren.

Zum Jahresende 2009 reduzierte die IVG ihre Schulden von 5,6 Milliarden Euro um 6,2 Prozent auf 5,254 Milliarden Euro. Davon sind 4,958 Milliarden Euro Bankverbindlichkeiten, nachdem diese Position ein Jahr zuvor noch 5,162 Milliarden Euro umfasste. Bis 2012 sollen diese auf unter vier Milliarden Euro abgesenkt werden. Insgesamt ging damit die Verschuldungsquote gemessen am Loan-to-Value von 70,3 auf 68 Prozent zurück. In einem schwierigen Marktumfeld spülte vor allem das im Oktober 2009 abgeschlossene Verkaufsprogramm Liquidität in Höhe von mehr als 250 Millionen Euro ins Unternehmen. Hinzu kommen noch nicht gezogene Projektlinien von rund 440 Millionen Euro.

Indem die durchschnittlichen Finanzierungskosten des Unternehmens binnen Jahresfrist von 4,7 auf 4,04 Prozent abnahmen, verdoppelte sich der Spread-Abstand zur weitgehend stabilen NOI-Rendite in Höhe von 5,1 Prozent auf mehr als 100 Basispunkte. Hier hat der IVG das insgesamt niedrige Zinsniveau geholfen. Steigende Zinsen werden vom Vorstand frühestens im zweiten Halbjahr 2010 oder erst 2011 erwartet. Geplant ist, die variable Verzinsung von aktuell rund 30 Prozent auf 25 Prozent zu senken. Ende 2008 hatten variabel verzinst

Darlehen noch einen Anteil von 41 Prozent.

Nach der finanziellen Neuausrichtung steht bei der IVG jetzt die operative Restrukturierung im Vordergrund. So sollen die Kosten bis 2012 um insgesamt 36 Prozent gegenüber dem Niveau von 2008 gesenkt werden. Im vergangenen Jahr wurden bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die 2009 insgesamt 137,4 Millionen Euro betragen, 41 Millionen Euro gegenüber 2008 eingespart. Insgesamt hat das Unternehmen auch 2009 Verluste geschrieben. Diese sanken jedoch gegenüber dem Vorjahr deutlich von 451,7 auf minus 158 Millionen Euro. Dabei wirkten sich insbesondere die Wertabschreibungen im Bestandsportfolio in Höhe von minus 194,2 Millionen Euro aus. Bei den Projektentwicklungen wurden unrealisierte Wertkorrekturen von minus 166,9 Millionen Euro verbucht, wobei alleine auf das unter Bauverzögerungen leidende Großprojekt Airrail Center am Frankfurter Flughafen 150 Millionen Euro entfallen. Dem standen Aufwertungen bei den Kavernen von 197 Millionen Euro und Erlöse aus Besserungsscheinen im Zusammenhang mit dem Kavernengeschäft von 43,1 Millionen Euro gegenüber.

Schwieriger gestaltet sich auch für die IVG das Vermietungsgeschäft. So erhöhte sich der Leerstand binnen Jahresfrist von 7,5 auf 9,6 Prozent. Zudem verringerten sich die Like-for-like-Mieten, also die Mieteinnahmen in identischen Beständen, gegenüber dem Vorjahr um 4,3 Prozent. Vor allem bei Anschlussvermietungen musste den Mietern deutlich entgegengekommen werden, denn ohne diese beträgt der Rückgang nur 2,9 Prozent. Trotz dieser negativen Einwirkungen im Zuge der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise erwirtschaftete die IVG einen positiven Funds from Operations (FFO) in Höhe von 36,6 Millionen Euro.

Für 2010 hat das Unternehmen zwei Programme aufgesetzt, mit denen die Ertragskraft verbessert werden soll. Mit dem Projekt „Future“ soll sich die IVG stärker auf wertschaffendes Asset Management konzentrieren, um die Immobilien-Performance zu verbessern. Hierzu wird das Development und das Asset Management in den Objekten vor Ort zusammengefasst. Einige IVG-Mitarbeiter sollen sich vor Ort um Transaktionen, die Vermietung, das Key Account Management gegenüber den Mietern und die

Sanierung der Objekte kümmern. Im Rahmen dieses Programms wurde bereits das Property Management zum Jahresbeginn 2010 an die Strabag PFS und die EPM Assetis ausgelagert. Damit einher ging die Übertragung von 35 Mitarbeitern. Dadurch spart der Konzern nach eigenen Angaben bis zu eine Million Euro jährlich.

Das zweite Projekt unter dem Namen „Reboot“ beinhaltet die Verbesserung der IVG-IT durch die Harmonisierung der SAP-Systeme, der Controlling- und Accounting-Prozesse im Konzern. Mit einem Management Information System sollen sämtliche Prozesse und Assets erfasst und besser steuerbar werden. Das Unternehmen erhofft sich davon erhebliche Effizienzsteigerungen.

Nachdem die Neuausrichtung des Unternehmens und seiner Geschäftsfelder durch personelle Veränderungen angestoßen und begleitet wurde, steht erneut eine Personalie an. Georg Reul, der im IVG-Vorstand das Fondsgeschäft verantwortet, wird das Unternehmen zum 31. Juli verlassen. Er hat maßgeblich zum Aufbau der IVG-Fondsplattform für institutionelle und private Anleger beigetragen. Allerdings gab es offensichtlich Defizite in der Kundenzufriedenheit. Deshalb soll jetzt verstärkt auf die Investoren zugegangen werden. Dazu sind unter anderem neue Fondsprodukte geplant, darunter auch ein Green-Building-Fonds für institutionelle Anleger und bis zu drei neue Beteiligungsmodelle für Privatanleger.

Alstria Office: höherer Verlust

Wie bei zahlreichen Immobilien-Aktiengesellschaften stand auch bei der Alstria Office REIT AG, Hamburg, einem von nur drei deutschen Real Estate Investment Trusts, im Jahr 2009 vor allem die Liquiditätssicherung im Fokus. Durch eine selektive Refinanzierung in Höhe von 241 Millionen Euro und die Veräußerung von Objekten im Wert von 226 Millionen Euro hielt das Unternehmen den Loan-to-Value des Konsortialkredits bei 59,8 Prozent und senkte dessen Inanspruchnahme von 1,1 Milliarden Euro auf 651 Millionen Euro. Aktuell verfügt das Unternehmen über Barmittel in Höhe von 50 Millionen Euro, die für den Erwerb von Immobilien eingesetzt werden können. Mit 102,5 Millionen Euro verharren die Umsatzerlöse im Jahr 2009 nahezu

auf dem Stand des Vorjahres, als 102,1 Millionen Euro umgesetzt wurden. Aufgrund der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise sanken die Nettomieteinnahmen von 93,2 auf 92 Millionen Euro. Für 141 Millionen Euro wurden Objekte veräußert. Trotz des Verkaufs von ausschließlich vollvermieteten Immobilien blieb die Leerstandsrate insgesamt mit 5,7 Prozent konstant. Im Vorjahresvergleich stiegen die Like-for-Like-Mieten (also der Vergleich von identischen Objekten) um 1,4 Prozent. Aufgrund der höheren Finanzierungskosten ging jedoch das operative Ergebnis (Funds from Operations, FFO) um 6,7 Millionen Euro auf 32,7 Millionen Euro zurück.

Im Zuge der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise, die 2009 auch die Immobilienmärkte massiv erfasste, musste das Unternehmen Zinssicherungsinstrumente um 23 Millionen Euro abwerten und auf seinen mit 1,6 Milliarden Euro bewerteten Immobilienbestand Abschreibungen in Höhe von 86 Millionen Euro vornehmen. Von den Wertkorrekturen waren vor allem Objekte mit einem Wert von mehr als 50 Millionen Euro oder Mietvertragslaufzeiten von weniger als zehn Jahren betroffen. Somit verursachten 19 Liegenschaften, die an der Gesamtimmobilienzahl 25 Prozent ausmachen, mehr als 80 Prozent der gesamten Abwertung. Vor allem dadurch weitete sich der Konzernverlust von 56 Millionen Euro auf 79,7 Millionen Euro aus. Zudem sank der Nettosubstanzwert (NAV) um 13,1 Prozent auf 634 Millionen Euro.

Im Jahr 2010 veräußerte das Unternehmen ein in Hamburg gelegenes Immobilienportfolio für insgesamt 84,2 Millionen Euro. Darüber hinaus übernahm die Quantum Immobilien AG im Rahmen eines Joint Ventures mit der Alstria Office REIT AG von dieser für 13,5 Millionen Euro 51 Prozent an der Hamburger Kaisergalerie. Daraufhin führte die Alstria den Konsortialkredit um weitere 28 Millionen Euro zurück. Ferner wurde für den Ankauf von vier Objekten in Hamburg, Essen und Leipzig eine neue Kreditvereinbarung in Höhe von 76 Millionen Euro abgeschlossen. Für diesen Kredit wurde ein Festzins in Höhe von 4,62 Prozent vereinbart. Insgesamt belaufen sich die Fremdkapitalkosten des Unternehmens damit auf 4,3 Prozent.

Zum Jahresende 2009 lag die Eigenkapitalquote des Unternehmens mit 40,3 Prozent noch unterhalb der im REIT-Gesetz vorgeschriebenen 45 Prozent. Einschließlich der Transaktionen zum

Jahresbeginn 2010 und der vorgenommenen Kredittilgungen beziffert das Unternehmen seine Eigenkapitalquote aktuell mit rund 43 Prozent. Um den steuerfreien Status als REIT zu behalten, muss die Alstria die geforderte Eigenkapitalquote bis zum Jahresende 2010 erreicht haben. Der Vorstand zeigte sich zuversichtlich, diese gesetzliche Vorgabe erfüllen zu können. Für das Geschäftsjahr 2010 werden Umsatzerlöse in Höhe von 89 Millionen Euro und ein operatives Ergebnis (FFO) von 27 Millionen Euro erwartet.

Münchener Hyp: halbiertes Neugeschäft

Im Zuge der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise hat die zum genossenschaftlichen Finanzverbund gehörende Münchener Hypothekbank eG, München, im abgelaufenen Geschäftsjahr das Volumen ihrer Darlehenszusagen mehr als halbiert. Insgesamt sank das Neugeschäft 2009 um 54,9 Prozent auf 2,814 Milliarden Euro nach 6,236 Milliarden Euro im Jahr 2008. Zu dem Rückgang trugen sowohl die Hypotheken- als auch die Staatskredite bei.

Die Zusagen von Hypothekendarlehen reduzierten sich um 53,6 Prozent von 4,101 auf 1,902 Milliarden Euro. Den Schwerpunkt bildeten mit rund 1,8 Milliarden Euro private Baufinanzierungen, die um sechs Prozent zunahmen. Wichtigster Stabilitätsfaktor war dabei erneut das Verbundgeschäft, über das der Großteil der Finanzierungen abgeschlossen wurde. Zudem trug die Forcierung der Forward-Darlehen zur Neugeschäftsentwicklung bei. So erhöhte sich die Prolongationsquote von 50 auf 54 Prozent. In der gewerblichen Immobilienfinanzierung agierte die Bank zurückhaltend, zumal aus dem Vorjahr noch eine Reihe nachlaufender Geschäfte anstand. Zudem konzentrierte sich das Institut auf die Bestandskunden, deren Kredite teilweise zu verlängern oder intensiver zu betreuen waren.

In der Staatsfinanzierung sank das Zusagevolumen um 54,9 Prozent auf 912 Millionen Euro, nachdem im Jahr 2008 noch 2,02 Milliarden Euro zugesagt worden waren. Als Grund für die Zurückhaltung nennt das Institut die Unsicherheiten in den Märkten, die vor allem im ersten Halbjahr 2009 die Volatilität der Kreditspreads erhöhten, sodass sie nicht mehr in das Risiko-Rendite-Profil der Bank passten.

Im Berichtsjahr setzte die Bank Refinanzierungsmittel in Höhe von 9,367 Milliarden Euro ab. Dies waren 4,6 Prozent mehr als im Jahr 2008, als der Bruttoabsatz 8,959 Milliarden Euro betrug. Dem Neuabsatz standen Rückflüsse im Passivgeschäft von 12,1 Milliarden Euro gegenüber, sodass der Nettoabsatz im Jahr 2009 bei minus 2,705 Milliarden Euro lag – gegenüber plus 1,572 Milliarden Euro im Jahr zuvor. Wichtigstes Refinanzierungsmittel war erneut der Pfandbrief.

Durch die Zunahme der Geschäftsguthaben um 4,2 Millionen Euro auf 146,9 Millionen Euro und die Platzierung einer Tier-1-Anleihe in Höhe von 100 Millionen Euro im November 2009 erhöhte sich das haftende Eigenkapital um 11,7 Prozent auf 1,135 Milliarden Euro. Damit verfügt die Bank inzwischen über eine Gesamtkapitalquote von 10,0 Prozent (gegenüber 8,9 Prozent im Jahr 2008). Die Bilanzsumme ging um 1,1 Prozent beziehungsweise 401 Millionen Euro auf 35,733 Milliarden Euro zurück.

Die Ertragslage der Bank wurde vor allem im ersten Halbjahr 2009 durch erhöhte Refinanzierungsaufschläge belastet. Aufgrund einer positiven Entwicklung des Kapitalmarktergebnisses stieg der Zinsüberschuss um 3,2 Prozent auf 132,7 (128,6) Millionen Euro. Aufgrund der höheren Neuzusagen bei den privaten Baufinanzierungen weitete sich der Provisionsaldo von minus 27,8 Millionen Euro auf minus 30 Millionen Euro aus. Somit nahm der Zins- und Provisionsüberschuss um 1,9 Prozent auf 102,7 (100,8) Millionen Euro zu. Diesem standen stärker gestiegene Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 59,4 (53,0) Millionen Euro gegenüber. Nach Einrechnung der übrigen GuV-Positionen verbleibt ein um 7,8 Prozent höherer Jahresüberschuss von 11 (10,2) Millionen Euro.

Für 2010 plant die Münchener Hyp über alle Geschäftsbereiche ein Neugeschäftsvolumen von 5,7 Milliarden Euro. Dabei wird erwartet, dass das Zusagevolumen bei privaten Baufinanzierungen auf rund 2,2 Milliarden Euro ausgebaut werden kann. In der gewerblichen Immobilienfinanzierung wird ein Neugeschäft (ohne Prolongationen) in der Größenordnung von einer halben Milliarde Euro angestrebt. Unter der Annahme, dass sich die Refinanzierungsbedingungen weiter verbessern, sodass der Zinsüberschuss steigt, erwartet die Bank für 2010 einen Jahresüberschuss in Höhe des Berichtsjahres. ■