

## IMMOBILIEN- UND INVESTMENTMARKT

# Nachhaltigkeit wird zum Trend-Thema

Auch die Finanzinstitute müssen sich damit auseinandersetzen. Sie haben Verantwortung für eine ausgeglichene Branchenentwicklung.

Autor | Jan Bettink, Vorsitzender des Vorstands der Berlin Hyp

15 Jahre wird die Erfolgsserie „Gute Zeiten – Schlechte Zeiten“ eines Privatsenders bereits in Deutschland ausgestrahlt. Was 1992 als ein Trend aus Australien nach Deutschland importiert wurde, setzt heute selbst Trends und hat sich zu einer nachhaltigen Marketingplattform entwickelt, auf der die beteiligten Unternehmen und Produkte sicher und erfolgreich agieren.

Wie unruhig und „schlecht“ die Zeiten am Immobilienmarkt vorübergehend werden können, verdeutlichte die Kapitalmarktkrise im August dieses Jahres, die Finanzinstitute vor ganz neue Herausforderungen stellt. Deutsche Immobilien sind immer noch „in“, aber Finanzierungen sind längst nicht mehr nur eine Frage der Konditionen, sondern es geht darum, den Markt nachhaltig attraktiv zu gestalten.

Doch noch einmal zurück zu unserer Serie. Die Marke „Gute Zeiten – Schlechte Zeiten“ liefert ebenso wie Immobilien eine laufende Verzinsung durch Sponsoren und Werbemaßnahmen, bietet aber auch alle spekulativen Möglichkeiten des Akti-

## Auf einen Blick

Investoren fordern immer wieder Risikobereitschaft von den Banken.

Nach den Fehlentwicklungen in den 90er-Jahren in Berlin war die Lage der Immobilien lange ein Kriterium bei Investitionen. Die scheint heute vergessen zu sein.

Banken stehen zwischen „Visionen“ ihrer Kunden und langfristigen Entwicklungen.

## AUTOR

Jan Bettink ist Vorsitzender des Vorstands der Berlin Hyp. Nach einer Ausbildung zum Bankkaufmann bei der Westdeutschen Landesbank führte sein Berufsweg über die Stadtparkasse Köln, die Bayerische Vereinsbank, die BFG Bank AG zur Fay Unternehmensgruppe und schließlich im April 2002 zur Berlin Hyp.



enmarks – nur dass hier die Aktien die Schauspieler sind. Die Serie hat sich in den vergangenen Jahren zu einem nachhaltigen Asset entwickelt. Auch in der Immobilienwirtschaft ist Nachhaltigkeit seit geraumer Zeit ein Thema. Inzwischen zum Modetrend avanciert, fungiert der Begriff vielfach als dehnbare „Gummwort“, das je nach Intention unterschiedlich ausgelegt wird.

Dabei stammt der Begriff selbst aus der Forstwirtschaft. Er wird auf Hans Carl von Carlowitz (1713) zurückgeführt, der die „nachhaltende Nutzung“ von Wäldern forderte: Immer nur so viel Holz zu entnehmen, wie nachwachsen kann, sodass der Wald nie vollständig abgeholzt wird, sondern sich immer wieder regenerieren kann. Es wird also eine langfristige Strategie verfolgt, die aus ökologischer Sicht angemessen erscheint und deshalb ja auch bereits länger Einzug in die heutige Immobiliendebatte gehalten hat.

### Aufgabe der Banken: Pendel in der Mitte halten

Doch betrachtet man die Nachhaltigkeit einmal aus ökonomischer Sicht und definiert sie als die „konsequente und bewusste

Weiterentwicklung eines Marktes“ erscheint das ein ebenso attraktives Ziel für alle Beteiligten – gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung. Dabei verhält sich der Immobilienmarkt eher wie ein Pendel. Verschiedene Trends haben den Markt in den vergangenen Jahrzehnten in Bewegung gesetzt und die Beteiligten sind diesen Trends willig gefolgt. Vielfach mussten gerade die Banken als „Bremsen“ auftreten. Doch immer wieder fordern Investoren – nationale wie internationale – Risikobereitschaft von Banken. Enthusiasmus und Idealismus sind dabei genauso Kennzeichen eines modernen Finanzdienstleisters wie Expertise und die Sicherung der erwähnten ökonomischen Nachhaltigkeit. Denn das Pendel in der Mitte zu halten, ist die Aufgabe der Finanzierungsinstitute,

„Gute Zeiten – Schlechte Zeiten“: Die nachhaltige Entwicklung des Immobilienmarktes kann vor bösen Überraschungen schützen.



Foto: MEV

## Veranstaltungen zum Thema auf der Expo Real

Der Autor Jan Bettink spricht auf der Expo Real zu den Themen „Nachhaltige Entwicklung: Der Blick zurück: Nachhaltigkeit als (ur)altes Thema“ (Montag, 8. Oktober, 15:30–16:20 Uhr, Expo Real Forum, Halle B3) und

„Career Day: Qualitätsanforderungen an Hochschulabsolventen – Diskussionsrunde“ (Mittwoch, 10. Oktober, 16 bis 16:50 Uhr, Planning & Partnerships Forum, Halle C3).

Nachhaltigkeit im Expo Real Forum, Halle B3, am Montag, 8. Oktober:

10:30–11:50 Uhr: Nachhaltigkeit und Investments – Belastungen oder neue Chancen für die Immobilienwirtschaft?

12:00–12:50 Uhr: Veränderte Nutzeranforderungen – Müssen Entwickler und Investoren zu Öko-Freaks werden?

16:30–17:20 Uhr: Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung

Nachhaltigkeit in der Media Lounge, Halle C2, am Dienstag, 9., und Mittwoch, 10. Oktober:

Dienstag, Ökotur im Wüstensand – nachhaltige Architektur

10:00–10:30 Uhr: Wie können zukünftig Bürogebäude aussehen in einer Welt von Klimawandel und CO<sub>2</sub>-Diskussion? Was müssen sie leisten?

Trends mitzugehen und auch zu unterstützen. Korrektiv einzugreifen, auch wenn das nicht immer funktioniert. Dabei stets im Auge zu behalten, wie die mögliche Entwicklung des Marktes in der Zukunft aussehen könnte.

So hat der Berliner Bauboom in den 90er-Jahren zum Beispiel das Pendel heftig ausschlagen lassen. Doch im Nachhinein hat sich gezeigt, dass sich viele damals hoch bewertete Portfolios nicht gemäß den Erwartungen entwickelt haben. War lange

die Lage ein maßgebliches Entscheidungskriterium für gewerbliche Investitionen, so erscheinen heute die Erkenntnisse wieder in Vergessenheit zu geraten. Zunehmend geraten auch ehemals als schlecht bewertete Lagen in den Fokus der vielfach ausländischen Investoren. Das Pendel schlägt auch hier aus! Dabei sind die Bewertungskriterien vorrangig kapitalmarktgetrieben. Gefordert wird ein konstanter Cashflow, es werden große Volumina investiert – solange die Rentabilität und die Hebelwirkung den Erwartungen einer vergleichbaren Kapitalanlage entsprechen.

Hier müssen Banken vermitteln. Indem sie dem Trend folgen und damit ein Stück weit die „Visionen“ ihrer Kunden finanzieren, aber gleichzeitig die langfristige Entwicklung des Marktes im Auge behalten.

## Immobilienmanagement ist mehr als nur Finanzierung

Denn professionelles Immobilienmanagement in Deutschland – wie es die Berlin Hyp versteht – geht inzwischen weit über die reine Immobilienfinanzierung hinaus. Daher sind Lösungen gefragt, die sowohl Finanzierungs- als auch Kapitalmarktinstrumente verbinden und den Immobilienmarkt Deutschland langfristig, nachhaltig und damit gesund wachsen lassen. Die Berlin Hyp bewertet die potenziellen Erfolge eines Kundenvorhabens mit der gleichen Sorgfalt wie die möglichen Risiken. Wie wichtig diese sorgfältige Bewertung ist, wurde Anfang August dieses Jahres durch die Kapitalmarktkrise deutlich. Sicherlich dämpfen solche Entwicklungen die Risikobereitschaft der Kreditinstitute, aber führen auch wieder zum bewussteren Handeln und verbessern damit schließlich die Qualität des Gesamt-Portfolios für die Kunden – in guten wie in schlechten Zeiten.

## Nah dran

Ob in der Entwicklung, bei der Vermietung, im Bau oder im Management – die ECE ist immer direkt vor Ort. Deshalb kennen wir die Bedürfnisse von Städten, Kunden und Konsumenten so genau und kommen stets zu ganz individuellen Lösungen. Arbeiten Sie bei der ECE direkt vor Ort. EXPO REAL, Stand B2.340, oder unter [www.ece.de](http://www.ece.de)

ECE