

Marktnotizen vom 6. bis 24. Oktober 2007

◆ Die **Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG** (Berlin Hyp), Berlin, hat ein Kreditportfolio von 45 notleidenden Immobilienfinanzierungen (Non-performing Loans) mit einem Gesamtvolumen von etwa 162 Millionen Euro an die Real Estate Special Situations Group der **Deutsche Bank AG**, London Branch verkauft. Das Portfolio umfasst überwiegend Gewerbeobjekte und hat einen regionalen Schwerpunkt in Berlin und den neuen Bundesländern.

◆ Im Oktober 2007 hat die **Westdeutsche Immobilienbank AG**, Mainz, eine neue Geschäftsstelle in Berlin eröffnet. Von dort aus sollen künftig die Kunden in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen betreut werden.

◆ Die **IPD Investment Property Databank GmbH**, Wiesbaden, hat den Deutschen Wohnimmobilien Index gestartet. Mit einer Grundgesamtheit von vorläufig 60 000 Wohneinheiten mit einem Verkehrswert von 4,5 Milliarden Euro – den Daten von neun großen Investoren vor allem aus dem Versicherungsbereich. Der Index misst die Gesamtrendite vor Steuern und Finanzierung basierend auf dem gebundenen Kapital von Bestandsgrundstücken.

◆ **Société Générale Securities Services (SGSS)** ist einer der ersten Verwalter für die neuen französischen Immobilien-Publikumsfonds (Organismes de Placement Collectif en Immobilier – OPCI). Der Assetmanager Euragone AM hat SGSS mit der Einführung seiner OPCI beauftragt. Dazu gehören Dienstleistungen in den Bereichen Treuhänderschaft und Depotführung, Custody und Aktienbesitz, Transfer Agency und Fondsadministration.

◆ Der Immobilienfondsverwalter **Stenham Property** hat die Auflage eines Stenham Berlin Wohnungsimmobilienfonds angekündigt. Dieser konzentriert sich hauptsächlich auf den Erwerb, die Modernisierung und die Verwaltung vorhandener Wohnimmobilien im Zentrum von Berlin. Über 50 Millionen Euro wurden dazu bereits in den Erwerb von 29 Wohnblöcken, bestehend aus mehr als 650 Wohneinheiten und 120 Ladengeschäften, investiert. Der Fonds wird zuerst an der Channel Island Stock Exchange gelistet mit der Option, in den kommenden sieben Jahren auch an der Londoner Börse gelistet zu werden. Der

Wert des Fonds soll in Euro angegeben werden. Als Investitionsminimum wurden 50 000 Euro pro Objekt veranschlagt.

◆ Neuer Kunde der **Wertweiser GmbH**, München, ist die **Deutsche Kreditbank AG**, Berlin. Die Kreditbearbeitung der Direktbank nutzt seit August 2007 das System zur automatisierten Ermittlung von Markt- und Beleihungswertvorschlägen bei standardisierten Wohnimmobilien sowie zur Wertüberprüfung im Rahmen von Basel II.

◆ Über das Vermögen des **Falk Fonds 59** wurde zum 1. August 2007 durch Beschluss des Amtsgerichts München – Insolvenzgericht – das Insolvenzverfahren eröffnet und Rechtsanwalt Josef Nachmann zum Insolvenzverwalter bestellt. Auf der Gesellschafterversammlung am 2. Oktober 2007 waren die bis dahin angestrebten Sanierungsbemühungen für gescheitert erklärt worden. Die betroffenen 800 Anleger müssen jetzt mit der Rückforderung der erhaltenen Ausschüttungen in Höhe von insgesamt zehn Millionen Euro rechnen, um damit die gesetzlich geschützten Gläubiger des insolventen Fonds zu befriedigen. Die Hauptgläubigerin des insolventen Fonds hat sich allerdings damit einverstanden erklärt, dass der Insolvenzverwalter den Anlegern eine vergleichsweise Einigung anbieten kann, nach der die Anleger lediglich 65 Prozent der erhaltenen Ausschüttungen bis zum 23. November 2007 oder 75 Prozent der erhaltenen Ausschüttungen bis zum 15. Januar 2008 zurückzahlen müssen.

◆ Die **Real Estate Stuttgart Chartered Surveyors GmbH**, Stuttgart, hat zusätzlich zu den bereits vorhandenen 30 Prozent an der Renergio – Gesellschaft für Erneuerbare Energien mbH, Stuttgart, die übrigen 70 Prozent Anteile an dem Unternehmen übernommen.

◆ Die **Quelle Bauspar AG**, Fürth, hat den neuen Tarif Q18 gestartet, bei dem der Bausparer erst nach Ende der Ansparphase zwischen Renditesparen und Bauspardarlehen wählt. Demnach sind nominal bis zu 5,3 Prozent Guthabenzinsung und ab 1,75 Prozent Darlehenszinsen möglich. Das Guthaben wird gestaffelt verzinst: in den ersten drei Jahren mit einem Prozent, im vierten bis sechsten Jahr mit 3,15 Prozent und in den Jahren 7 bis 9 mit 5,3 Prozent.

Für den Darlehenszins gibt es je nach Länge der Ansparzeit die Varianten 1,75 Prozent, drei Prozent und 4,25 Prozent.

◆ Von der Ratingagentur Moody's sind die ungedeckten langfristigen Verbindlichkeiten der **Münchener Hypothekenbank eG**, München, mit Aa3 und die Finanzkraft des Instituts mit „C plus“ benotet worden. Die Pfandbriefe werden unverändert mit Aaa bewertet. Alle Ratings sind mit stabilem Ausblick versehen.

◆ Mit dem deutschen Fertigungsunternehmen Schuler AG hat die Investmentgesellschaft **W.P. Carey & Co. LLC**, New York, einen Vertrag über den Verkauf mit gleichzeitigem Rückleasing der Firmenzentrale und der größten Fertigungsanlage in Göppingen im Wert von 52 Millionen Euro (einschließlich Transaktionskosten) abgeschlossen.

◆ Mit dem Ziel, gemeinsam Immobilienfonds für direkte und indirekte Investitionen im asiatischen Raum zu initiieren, haben die **HSH Real Estate AG**, Hamburg, und der Immobilieninvestment- und Assetmanager Pacific Star ein Joint Venture in Singapur gegründet. Die HSH Real Estate wird dabei bei institutionellen und privaten Anlegern in Deutschland Kapital einwerben, während Pacific Star für den Erwerb und die Verwaltung der Fondsobjekte verantwortlich ist. Zunächst wird ein Investitionsvolumen von 500 Millionen Euro angestrebt, das sich hauptsächlich auf Singapur, Japan und Korea, aber in einem zweiten Schritt auch auf China und Indien verteilen soll.

◆ Die **Westfonds Immobilien-Anlagegesellschaft mbH**, Düsseldorf, hat in den vergangenen Wochen den Anlegern der von ihr betreuten Fonds den Verkauf der Objekte empfohlen. In 23 Fonds mit 39 Immobilien sprachen sich die Anleger für eine Veräußerung aus. Bei den Objekten handelt es sich um 37 Immobilien in Deutschland und zwei Immobilien in Holland. In den kommenden Wochen erfolgt nun gemeinsam mit Jones Lang Lasalle die Aufbereitung des Portfolios für den Verkauf in einem internationalen Bieterverfahren. Das Portfolio setzt sich zusammen aus Hotel-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Möglich ist auch der Verkauf in Teilportfolios. Insgesamt soll ein Erlös im Milliardenbereich erreicht werden.

Verkauf und Vermietung

◆ Der Offene Immobilienfonds Westinvest Interselect erwarb für 76,5 Millionen Euro das Büroobjekt „Lighthouse“ in Prag. Der Ankauf erfolgte durch den Erwerb von 100 Prozent der Anteile einer Objektgesellschaft. Deren Eigentümer waren die Gesellschaften Alliance Holdings & Development LTD und Lighthouse Holding SA, letztere steht im Besitz der Unternehmen Scorpio Real Estate, GTC und RREFF. Die Transaktion wurde von der **Deka Immobilien GmbH** arrangiert, die innerhalb des Geschäftsfeldes Asset Management Immobilien (AMI) der Deka Bank Girozentrale, Frankfurt am Main, die weltweiten Immobilientransaktionen verantwortet.

◆ Der britische Logistikimmobilienentwickler **Gazeley** hat ein von der Süderelbe AG vermarktetes, 77 000 Quadratmeter großes Grundstück in Hamburg-Thieshope erworben. Der Kauf erfolgte im Rahmen des Joint Ventures mit dem Private Equity Financier Cal-East und hat ein Volumen im zweistelligen Millionen-Euro-Bereich. Auf dem noch unerschlossenen Areal wird unter anderem ein rund 35 000 Quadratmeter großes Logistikzentrum errichtet. Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich im zweiten Quartal 2008.

◆ Der Einzelhandelsmakler **Kemper's** hat in Passau die Transaktion des Büro- und

Geschäftshauses Bahnhofstraße 2 beratend begleitet und vermittelt. Die Immobilie wurde von einem Privatinvestor an die Investea Grundbesitz GmbH, Berlin, veräußert. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

◆ In der Münchner Parkstadt Schwabing errichtet die **Bayerische Bau und Immobilien Gruppe**, München, den „Skyline Tower“. Das Ensemble besteht aus einem 23-geschossigen Hochhaus und vier 5- und 7-geschossigen Campusgebäuden. Insgesamt entstehen rund 44 000 Quadratmeter Geschossfläche auf einem 13 800 Quadratmeter großen Grundstück. Das Investitionsvolumen beträgt rund 200 Millionen Euro.

◆ Für rund 284 Millionen Euro (590 Millionen Singapur-Dollar) veräußerte die **Meag Munich Ergo Asset Management GmbH**, München, eine 50-prozentige Beteiligung an der Eureka Office Fund Pte Ltd, Singapur, an ihren Kooperationspartner Capita-Land (Office) Investments Pte Ltd (COI), eine mittelbare, 100-prozentige Tochter von Capita-Land und eine der größten Immobiliengesellschaften in Asien. Beratend tätig war der Joint Venture Partner Meag Pacific Star Asset Management, Singapur. Zudem verkaufte die Meag ein Paket von 28 Immobilien mit überwiegend

gewerblicher Nutzung an verschiedenen Standorten in Deutschland im Wert von insgesamt 400 Millionen Euro. Käufer der Objekte ist Lehman Brothers Real Estate Partners (LBREP), ein Immobilienfonds verwaltet von Lehman Brothers. Insgesamt verwaltet die Meag Kapitalanlagen im Wert von derzeit rund 182 Milliarden Euro, davon nach dem Verkauf rund 13 Milliarden Euro in Immobilien.

◆ Für den Publikumsfonds SEB Immoportfolio Target Return Fund hat die **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, von der CCG Immobilien GmbH, einer Tochtergesellschaft des Güterverkehrszentrums „Cargo Center Graz“, für einen Kaufpreis von rund 21,8 Millionen Euro zwei Gebäude des Logistikzentrums in Graz erworben. SEB wurde beim Ankauf durch DTZ Austria beraten.

◆ Rund 3 400 Wohnungen hat die **Deutsche Annington Immobilien GmbH**, Bochum, vom niederländischen Finanzinvestor Nawon erworben. Die Objekte liegen überwiegend in Nordrhein-Westfalen und stammen hauptsächlich aus den sechziger und siebenziger Jahren. Die Bestände haben insgesamt eine Wohnfläche von knapp 230 000 Quadratmetern.

Realkredite: Konditionen Ende Oktober 2007

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	3,97 bis 5,42	100	4,04 bis 5,56
	2 Jahre	3,88 bis 5,33	100	3,95 bis 5,46
	5 Jahre	3,66 bis 5,61	100	3,72 bis 5,76
	10 Jahre	3,73 bis 4,54	100	3,79 bis 4,64
	15 Jahre	3,04 bis 5,09	100	3,09 bis 5,21
	20 Jahre	4,39 bis 4,89	100	4,48 bis 5,00
Geschäftsbanken	Gleitkurs	5,66 bis 6,75	100	5,81 bis 6,96
	5 Jahre	3,91 bis 4,41	100	3,98 bis 4,50
	10 Jahre	3,84 bis 4,34	100	3,91 bis 4,43
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitkurs	5,66 bis 6,75	100	5,81 bis 6,96
	5 Jahre	3,71 bis 4,41	100	3,77 bis 4,50
	10 Jahre	3,95 bis 4,45	100	4,02 bis 4,54
Versicherungen	5 Jahre	3,61 bis 4,31	100	3,67 bis 4,40
	10 Jahre	3,65 bis 4,55	100	3,71 bis 4,65

* Anfänglicher effektiver Jahreszins bei 1 Prozent Anfangstilgung, monatlicher Zahlung nachträglich, sofortiger Tilgungsverrechnung; ohne Bearbeitungsgebühr
Quelle: Hypovereinsbank, München