

Marktnotizen vom 6. bis 17. Dezember 2007

◆ Die **Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank**, Ludwigsburg, und die **Landes Kreditbank Baden-Württemberg – Förderbank (L-Bank)**, Karlsruhe, haben einen Vertrag über ein Globaldarlehen – ein zweckgebundenes Refinanzierungsdarlehen für Kreditinstitute der Immobilienwirtschaft – in Höhe von 200 Millionen Euro abgeschlossen. Die Wüstenrot Bank gibt das zinsgünstige Refinanzierungsdarlehen im Rahmen seiner Baufinanzierungsprodukte in vollem Umfang an Privatkunden für den Erwerb wie auch für Baumaßnahmen an selbst genutzten Immobilien weiter.

◆ Die **BHF-Bank AG**, Frankfurt am Main, hat mit dem Facility-Management-Unternehmen **Axima GmbH**, Frankfurt am Main, einen Zehn-Jahres-Vertrag über das technische Gebäudemanagement ihres technischen Zentrums in Offenbach/Kaiserlei geschlossen. Axima garantiert die unterbrechungsfreie Verfügbarkeit der Gebäudeanlagen des technischen Zentrums einschließlich aller Handels- und Datentechnikräume. Darüber hinaus übernimmt die zur französischen Suez-Gruppe gehörende Gesellschaft die gesamte Investitionsplanung für die Instand- und Werterhaltung dieser Anlagen für die Gesamtlaufzeit.

◆ Durch einen Kooperationsvertrag nimmt die **DBB Vorsorgewerk GmbH**, Berlin, die zentrale Serviceeinrichtung des DBB Beamtenbund und Tarifunion, die Produkte für Bausparen und Baufinanzierung der **Wüstenrot Bausparkasse AG**, Ludwigsburg, und die **Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank**, Ludwigsburg, exklusiv in ihre Angebotspalette auf. Im Deutschen Beamtenbund und in der Tarifunion sind über 1,25 Millionen Beamte und Tarifbeschäftigte aus dem öffentlichen Dienst sowie dem privaten Dienstleistungssektor organisiert. Für diese steht im Bereich Baufinanzierung ein Sonderkontingent mit einem Zinsabschlag auf die Normalkonditionen zur Verfügung. Für das Jugendprodukt „Ideal & Clever“ bietet Wüstenrot Aktionszinsen in Höhe von fünf Prozent über ein Jahr an. Bisheriger Produktpartner des Beamtenbundes war die zur Postbank gehörende BHW.

◆ Die **Landesbank Baden-Württemberg (LBBW)**, Stuttgart, hat sich mit der **Sachsen LB – Landesbank Sachsen AG**, Leipzig, und deren Anteilseignern über die Übernahme der Sachsen LB zum 1. Januar 2008 verständigt. Von den

strukturierten Portfolios der Sachsen LB im Gesamtvolumen von 28 Milliarden Euro werden 17,5 Milliarden Euro (Ormond Quay, Sachsen Funding und Synapse ABS) in eine außerbilanzielle Zweckgesellschaft überführt, die nicht von der LBBW konsolidiert wird. Zur Absicherung von Zahlungsausfällen in diesen Portfolios stellt der Freistaat Sachsen eine Garantie von 2,75 Milliarden Euro bereit. Die Verwaltung der Zweckgesellschaft erfolgt durch einen vom Freistaat Sachsen in Abstimmung mit der LBBW bestellten Verwalter. Weitere strukturierte Portfolios im Volumen von rund elf Milliarden Euro, die über eine sehr gute Bonität verfügen, verbleiben in der Sachsen LB. Zur Abdeckung von eventuellen Bewertungsverlusten aus Marktschwankungen stellt der Freistaat Sachsen 500 Millionen Euro zur Verfügung. Einigung wurde ebenfalls über den Kaufpreis der Sachsen LB erzielt. Er wird auf 328 Millionen Euro festgelegt.

◆ Durch Ausgabe von rund 2,85 Millionen neuen Aktien hat die **DIC Asset AG**, Frankfurt am Main, ihre Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen und das Grundkapital von 28,5 Millionen Euro auf rund 31,35 Millionen Euro erhöht. Der Mittelzufluss für die Gesellschaft beträgt etwa 62 Millionen Euro. Die Bezugsquote lag bei 43,3 Prozent. Die restlichen nicht bezogenen Aktien sind von der Deutschen Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und Morgan Stanley Real Estate Funds erworben worden. Damit liegt der Streubesitz bei 50,2 Prozent (bislang: 54,9 Prozent). Der Anteil der Deutschen Immobilien Chancen-Gruppe beträgt 34,5 Prozent (bislang: 30,6 Prozent), Forum S.à.r.l. hält 4,9 Prozent (bisher: 5,3 Prozent) und Morgan Stanley verfügt über 10,4 Prozent (bislang: 9,2 Prozent).

◆ Ab 1. Januar 2008 kooperiert die **Feri Institutional Advisors GmbH**, Bad Homburg, mit der Georg Seil Consulting GSC GmbH, die auf die Kapitalmarktberatung, die Erstellung von Asset-Liability-Studien sowie die Auswahl von Asset Managern, Master-KAGs und Depotbanken spezialisiert ist.

◆ Weil sich die Geschäftsentwicklung der **Incify Immobilien AG**, Köln, bislang nicht im Aktienkurs widerspiegelt, hat deren Vorstand 93 500 Aktien beziehungsweise 3,74 Prozent Anteile von Altaktionären erworben. Darüber hinaus haben sich der Vorstand sowie die we-

sentlichen Altaktionäre verpflichtet, eine weitere Lock-up-Vereinbarung bis zum Jahresende 2008 einzugehen.

◆ Auf Initiative von Immobilienunternehmen entsteht an der **IREBS International Real Estate Business School** der Universität Regensburg ein „Think Tank“, der immobilienbezogene Strategien zur Verringerung der Umweltbelastung durch Gebäude über ihren gesamten Lebenszyklus entwickeln soll. Professor Dr. Richard Reed von der Deakin University Melbourne übernimmt die Gastprofessur „Environmental Real Estate“. Gründungstiffter sind die Redos Real Estate, De-Te-Immobilien, Deutsche Telekom, Deutsche Reihenhaus, DWI Grundbesitz, URS Deutschland, Voigt & Haeffner, Vivacon und Power & Air Solutions.

◆ Die **Comdirect Bank AG**, Quickborn, hat eine Kooperation mit der **Interhyp AG**, München, vereinbart. Demnach wird die Direktbank im ersten Quartal 2008 ihr Leistungsspektrum bei Krediten um ein neues Angebot in der Baufinanzierung erweitern. Dieses soll in einer direktbankfähigen Vermittlerlösung bestehen, bei denen unter mehr als 50 Finanzierungspartnern gewählt werden könne.

◆ Die **Fair Value Immobilien-AG**, München, wurde am 6. Dezember 2007 als REIT-AG im Handelsregister eingetragen. Das Unternehmen firmiert seitdem unter dem Namen Fair Value REIT-AG. Die im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse notierten Aktien der Fair Value sollen zukünftig auch im REITs-Segment der Deutschen Börse AG gehandelt werden. Die Befreiung der Fair Value REIT-AG von der Körperschafts- und Gewerbesteuer gilt rückwirkend zum 1. Januar 2007.

◆ Die **Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba)**, Frankfurt am Main, stellt als Mandated Lead Arranger zusammen mit fünf skandinavischen Banken eine Kreditfazilität über insgesamt 350 Millionen Euro für die finnische Immobiliengesellschaft Citycon Oyj bereit. Der Kredit besteht aus zwei Tranchen. Die erste Tranche über 200 Millionen Euro mit einer Laufzeit über sieben Jahre refinanziert überwiegend den Erwerb des Shoppingcenters „Iso Omena“ in Helsinki. Eine zweite, revolvingierende Tranche dient mit über 150 Millionen Euro und einer Laufzeit über fünf Jahre der allgemeinen Betriebsmittelfinanzierung.

Verkauf und Vermietung

- ◆ Auf insgesamt 80 Hektar Gewerbefläche an der A1, Abfahrt Rade, entsteht das Gewerbegebiet „Log Park Hamburg“. Investor ist die **Habacker Holding GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, die auf das Management und die Entwicklung von Logistik- und Industrieimmobilien spezialisiert ist. Federführend für die Umsetzung des Projekts ist die Süderelbe AG, Hamburg-Harburg.
- ◆ Für den Offenen Immobilienfonds Degi International hat die **Degi Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH**, Frankfurt am Main, in Rom die zukünftige Hauptverwaltung von Procter & Gamble in Italien über eine Objektgesellschaft erworben. Das Büroprojekt mit einem maximalen Gesamtinvestitionsvolumen von 122 Millionen Euro wird Ende 2008 fertiggestellt. Verkäufer des zweiten Bürokomplexes der Gesamtentwicklung „Europarco“ ist Parsitalia S.r.l., begleitet von Cushman & Wakefield. Für Degi war Savills beratend tätig.
- ◆ Aus dem Sondervermögen des Westinvest 1 hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, das etwa 11 600 Quadratmeter große „Bürohaus Albertstadt“, Tannenstr. 4b in Dresden, an die IKK Sachsen veräußert. Die Transaktion wurde vom Regionalbüro Dresden der Dr. Lübke GmbH vermittelt.
- ◆ Im Auftrag einer Privatperson hat das Regionalbüro Stuttgart der **Dr. Lübke GmbH** ein Mehrfamilienhaus in Stuttgart-Birkach, Hundesingerstr. 81 + 83, mit 18 Wohnungen an die Südwert Wohnungsprivatisierungs mbH verkauft.
- ◆ Für ihren Offenen Publikumsfonds, den TMW Immobilien Weltfonds, hat die **TMW Pramerica Property Investment GmbH**, München, das Büroobjekt „Colonos Plaza“ in Buenos Aires erworben. Dies ist der erste Ankauf eines Offenen Immobilienfonds in Argentinien.
- ◆ Die Deutsche Angestellten Krankenkasse (DAK), Hamburg, mietete 6 990 Quadratmeter Bürofläche in Köln über die Berater der **Atisreal Holding GmbH**, Frankfurt am Main. Die Krankenkasse wird die Räume in der Weyerstraße 79-83 im Frühjahr 2008 beziehen. Vermieterin ist die Schroder Kapitalanlagegesellschaft mbH, Wiesbaden.
- ◆ Der 225 Meter hohe „Torre Mayor“ in Mexiko-City, an dem der Offene Immobilienfonds Uni-Immo Global der **Union Investment Real Estate AG**, Hamburg, seit 2005 einen 30-Prozent-Anteil hält, wird um einen sechsgeschossigen Neubau erweitert. Rund zwölf Millionen US-Dollar investiert der Fonds in die Projektentwicklung „Reforma 489/Rio Elba 47“.
- ◆ Für ihren Publikumsfonds SEB Immoinvest erwarb die **SEB Immobilien-Investment GmbH**, Frankfurt am Main, das „New City Tama Center“ in Tama, südwestlich von Tokio. Verkäufer ist die New City Corporation. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt umgerechnet rund 120 Millionen Euro.
- ◆ Das auf Handelsimmobilien spezialisierte Maklerhaus **Kemper's**, Düsseldorf, hat die Transaktion des Fachmarktes Eugen-Richter-Straße 1/Käthe-Kollwitz-Straße 1 in Dortmund beratend begleitet und vermittelt. Die Immobilie wurde von einem Projektentwickler an die dänische Investmentgesellschaft K/S Asschenfeldt veräußert. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.
- ◆ Von mehreren institutionellen Investoren hat **GE Real Estate**, Frankfurt am Main, ein Portfolio im Wert von 205 Millionen Euro erworben. Die Transaktion umfasst 31 Objekte mit einer Fläche von 170 000 Quadratmetern, welche sich überwiegend in Ostdeutschland und westdeutschen Metropolen wie Hamburg, Düsseldorf und München befinden. Das Portfolio besteht zu 70 Prozent aus Büroimmobilien, zu 20 Prozent aus Einzelhandelsimmobilien und zu zehn Prozent aus Wohnimmobilien.

Realkredite: Konditionen Ende Dezember 2007

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,35 bis 5,80	100	4,44 bis 5,96
	2 Jahre	4,34 bis 5,79	100	4,43 bis 5,95
	5 Jahre	4,09 bis 6,04	100	4,17 bis 6,21
	10 Jahre	4,12 bis 4,93	100	4,20 bis 5,04
	15 Jahre	4,39 bis 5,44	100	4,48 bis 5,58
	20 Jahre	4,71 bis 5,21	100	4,81 bis 5,34
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,85 bis 6,95	100	6,01 bis 7,17
	5 Jahre	4,34 bis 4,84	100	4,43 bis 4,95
	10 Jahre	4,23 bis 4,73	100	4,31 bis 4,83
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,85 bis 6,94	100	6,01 bis 7,16
	5 Jahre	4,14 bis 4,84	100	4,22 bis 4,95
	10 Jahre	4,34 bis 4,84	100	4,43 bis 4,95
Versicherungen	5 Jahre	4,04 bis 4,74	100	4,12 bis 4,84
	10 Jahre	4,04 bis 4,94	100	4,12 bis 5,05

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