

Marktnotizen vom 17. Dezember 2007 bis 7. Januar 2008

- ◆ Die **Deutsche Postbank AG**, Bonn, ist mit Wirkung vom 1. Januar 2008 dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp), Berlin, beigetreten. Die Postbank hatte im vergangenen Jahr als erste deutsche Großbank eine Pfandbrieflizenz nach dem neuen Pfandbriefgesetz beantragt und erhalten und will sich künftig auch durch Emission von Pfandbriefen refinanzieren. Der Verband zählt damit insgesamt 34 Mitglieder.
- ◆ Für 110 Millionen Euro hat **Aberdeen Asset Management PLC**, ein an der Londoner Börse notierter Asset Manager, zum 1. Januar 2008 die Degi Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH, Frankfurt am Main, von der Dresdner Bank AG übernommen. Durch die Fusion der Immobiliensparte Aberdeen Property Investors mit der Degi entsteht ein Immobilienfondsmanager mit rund 20 Milliarden Euro Assets under Management. Aberdeen Asset Management erweitert und ergänzt damit sein verwaltetes Vermögen im Wertpapier- und Immobilienbereich in Deutschland um 6,4 Milliarden Euro auf insgesamt rund acht Milliarden Euro. Beraten wurde die Dresdner Bank von der Anwaltssozietät Clifford Chance. Die Transaktion erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung durch die Kartellbehörden.
- ◆ Die Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) bestätigte der **Deutschen Bausparkasse Badenia AG**, Karlsruhe, die bestehende Ratingwertung im lang- und kurzfristigen Bereich (A/ A-1). Der Ausblick wird mit „stabil“ abgegeben. Begründet wurde die Benotung – wie in den Vorjahren – vor allem mit der Einbindung des Unternehmens in die AMB-Generali-Gruppe sowie die durch die Aufnahme des Hypothekengeschäftes bestehenden Geschäftsperspektiven. Bereits im Juni des vergangenen Jahres hatte die Badenia von der GBB Ratinggesellschaft für Bonitätsbeurteilung ebenfalls ein A-Rating mit stabilem Ausblick erhalten.
- ◆ Die Ratiodata IT-Lösungen & Services GmbH, ein Tochterunternehmen der GAD eG mit Sitz in Münster, wird den gesamten Außendienst der **Bausparkasse Schwäbisch Hall AG**, Schwäbisch Hall, mit neuen Laptops ausstatten. In einem ersten Rollout wird die neue Hardwareausstattung bis zum 31. März 2008 an die rund 4 000 Außendienstmitarbeiter ausgeliefert. Zuvor erfolgt die Personalisierung und Software-Betankung aller Geräte im Ratiodata eigenen Software-Installations-Center (SIC) in Mülheim-Kärlich. Darüber hinaus erhält der IT-Dienstleister einen auf vier Jahre befristeten Auftrag, den Wartungs-Service durchzuführen.
- ◆ Am 1. Januar 2008 ging ein als gemeinsame Asset Management Gesellschaft gegründetes Joint Venture der **HSH Real Estate AG**, Hamburg, und der **TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG**, Hamburg, an den Start. Jeder Partner wird an dem Gemeinschaftsunternehmen je 50 Prozent halten. Sitz der neuen Gesellschaft ist Hamburg. Das Joint Venture wird ein Portfolio aus Gewerbeimmobilien in Deutschland mit einem Volumen von zunächst 1,2 Milliarden Euro verwalten, das sich aus eigenen Gewerbeobjekten der TAG und der HSH Real Estate sowie Immobilien, die im Auftrag Dritter betreut werden, zusammensetzt.
- ◆ Das Finanzinstitut der Schweizerischen Post, die **Post-Finance** mit Sitz in Bern, bietet ab Sommer 2008 zusammen mit der **Münchener Hypothekbank eG**, München, Hypotheken an. Post-Finance übernimmt die Produktgestaltung, das Marketing und den Verkauf der Hypotheken, während die Münchener Hypothekbank die Refinanzierung verantwortet und das Kreditrisiko trägt. Die viertgrößte Bank in Bayern ist neben UBS die zweite Partnerin von Post-Finance bei der Finanzierung von privatem Wohneigentum. Aktuell finanziert die Post-Finance Wohneigentum in der Höhe von knapp zwei Milliarden Franken, verteilt auf rund 6 000 Hypotheken.
- ◆ Die **VIB Vermögen AG**, eine auf Gewerbeimmobilien spezialisierte Immobiliengesellschaft mit Sitz in Neuburg an der Donau, hat durch Übernahme eines Aktienpakets die Mehrheit an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Neuburg an der Donau, erworben. Mit der Transaktion erhöht die VIB Vermögen ihren Anteilsbesitz an der BBI von rund 29 auf 54,87 Prozent.
- ◆ Die **Helaba Landesbank Hessen-Thüringen**, Frankfurt am Main, stellt eine langfristige Kreditfazilität über 300 Millionen Euro für den Polonia Real Estate Fund II bereit. Die Fazilität mit einer Laufzeit von acht Jahren ermöglicht Investitionen in zentraleuropäischen Märkten wie Polen, Tschechien, Ungarn und der Slowakei. Die Bank agierte bei der Transaktion als Arranger und Underwriter. Bei dem Polonia Real Estate Fund II handelt es sich um einen Geschlossenen Immobilienfonds in Höhe von 800 Millionen Euro, der von AIB PPM Sp. z.o.o., einer Tochtergesellschaft von AIB Capital Markets, verwaltet wird. AIB ist ein irischer Finanzdienstleister.
- ◆ Nach der Eintragung der **Fair Value REIT-AG**, München, in das Handelsregister notiert die Immobilien-Gesellschaft seit dem 19. Dezember 2007 auch im REIT-Segment der Deutschen Börse. Damit ist das auf den Einkauf und die Bewirtschaftung von Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien ausgerichtete Unternehmen der zweite Wert im RX REIT-Index und im RX REIT All Share-Index.
- ◆ Die **Vivacon AG**, Köln, hat eine neue Produktlinie unter dem Namen „Vivacon Rendite“ aufgelegt, bei der Eigentumswohnungen eine Bruttomietrendite von rund sechs Prozent für die Investoren erbringen sollen. Darunter werden drei Marken angeboten. „My Studio“ beinhaltet vollständig möblierte Apartments für Studenten. „Service-Wohnungen“ sollen Mietobjekte für Top-Manager sein. Das dritte Segment umfasst Offerten, die speziell an den Bedürfnissen von Senioren ausgerichtet sind.
- ◆ Fitch Ratings hat das Fondsrating von „REP 2“ („hohe Wertbeständigkeit“) für den SEB Immoinvest bestätigt. Der Offene Immobilienfonds wird von der Kapitalanlagegesellschaft **SEB Immobilien-Investment GmbH**, Frankfurt am Main, verwaltet, deren Rating im November vergangenen Jahres auf „REM 2“ angehoben wurde.
- ◆ Die **AMB-Generali-Gruppe** wird an der European Business School (EBS) in Wiesbaden ein Kompetenzzentrum mit der Bezeichnung „AMB Generali Competence Center for Indirect Real Estate Investments“ einrichten und dieses finanzieren. Das Competence Center ermöglicht eine direkte, synergetische Zusammenarbeit zwischen dem Versicherungskonzern und der EBS durch gemeinsame Forschungsprojekte im Bereich indirekter Immobilienanlagen. Dazu wird das neue Center einen wissenschaftlichen Mitarbeiter beschäftigen, der sich im Rahmen seines Dissertationsprojektes speziell mit Aspekten dieser Form der Immobilienkapitalanlage auseinandersetzt.

Verkauf und Vermietung

◆ Die **Commerz Real AG**, Düsseldorf und Wiesbaden, hat den Kaufvertrag mit einem Gesamtvolumen von rund 324 Millionen Euro für die Immobilie „78 Shenton Way“ in Singapur unterzeichnet. Das Investitionsobjekt wird für den Offenen Immobilienfonds Hausinvest Global erworben. Zudem erwarb Commerz Real im Joint Venture mit Tishman Speyer das Kaiserkarree im Frankfurter Bankenviertel von der Commerzbank AG. Dort soll bis Anfang 2011 ein 135 Meter hohes Hochhaus errichtet werden. Die Finanzierung wird von der Eurohypo AG, Eschborn, bereitgestellt.

◆ Für rund 37 Millionen Euro verkaufte die **Estavis AG**, Berlin, ein Immobilienportfolio mit 725 Wohn- und Geschäftseinheiten an einen institutionellen Investor. Regionale Schwerpunkte des Portfolios sind Berlin, Halle und Wilhelmshaven.

◆ Die US-amerikanische Investmentgesellschaft **Westbridge Hospitality Fund LP**, ein Joint Venture der Westmont Hospitality Group und der Pensionskasse Caisse de depot et placement du Quebec, hat das Holiday Inn Hamburg verkauft. Käufer des 1965 erbauten und 2004 renovierten 4-Sterne-Hotels ist Grand City Hotels and Resorts, eine private Investmentgesellschaft, die zu 50 Pro-

zent von Lehman Brothers gehalten wird. Jones Lang Lasalle Hotels hat den Verkäufer beraten.

◆ Viereinhalb Jahre nach Erwerb veräußerte die **KG Allgemeine Leasing GmbH & Co.** (KGAL), Grünwald, aus dem Fonds Office Towers Toronto beide Fondsimmobilen – 70 University Avenue und 11 King Street West – im kanadischen Toronto. Dabei wurde ein Verkaufspreis von 135,25 Millionen Kanadischen Dollar und somit eine Wertsteigerung von 52 Prozent realisiert.

◆ Aus dem Euromobil-Fonds der iii-Investment GmbH, München, erwarb die **DIC Asset AG**, Frankfurt am Main, 13 Großimmobilien. Das Gesamtinvestitionsvolumen inklusive Erwerbsnebenkosten liegt bei 173 Millionen Euro. Rund 60 Prozent der Objekte sind als Einzelhandelsimmobilien genutzt und befinden sich fast ausschließlich in erstklassigen Fußgängerzonenlagen; 40 Prozent sind Büro- und sonstige Gewerbeimmobilien. Die Immobilien befinden sich in großen Städten wie München, Frankfurt, Wiesbaden, Flensburg oder Leipzig.

◆ Die **Prime Office AG**, München, kaufte die zukünftige Zentrale des Süddeutschen Verlages im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion. Der Verlag

hat die Immobilie als Generalmieter auch für die Nutzung seiner Tochtergesellschaften für einen Zeitraum von 15 Jahren zurückgemietet.

◆ Die **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, hat von Daimler das unter dem Namen „Quartier Potsdamer Platz“ bekannte Immobilienportfolio mit 19 Objekten und rund 285 000 Quadratmetern Gesamtfläche in Berlin-Mitte erworben. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

◆ Beraten von der Anwaltssozietät Clifford Chance hat das Konsortium aus **Hochtief Projektentwicklung GmbH**, Essen, und Redwood Grove International L.P. sämtliche Geschäftsanteile der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG und der Aurelis Management GmbH erworben.

◆ Die **Allianz Immobilien GmbH**, München, hat ein gewerblich genutztes Immobilienpaket mit 190 Büroimmobilien im Volumen von rund 1,7 Milliarden Euro an Tochtergesellschaften der Whitehall Funds, Immobilienfonds, die von Goldman Sachs gehalten und gemanagt werden, verkauft. Die Beurkundung erfolgte am 20. Dezember 2007, das Closing ist 2008 vorgesehen. Jones Lang Lasalle hat die Allianz als Transaktionsberater begleitet.

Realkredite: Konditionen Anfang Januar 2008

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	3,87 bis 5,32	100	3,94 bis 5,45
	2 Jahre	3,78 bis 5,23	100	3,85 bis 5,36
	5 Jahre	3,61 bis 5,56	100	3,67 bis 5,70
	10 Jahre	3,73 bis 4,54	100	3,79 bis 4,64
	15 Jahre	4,05 bis 5,10	100	4,13 bis 5,22
	20 Jahre	4,43 bis 4,93	100	4,52 bis 5,04
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,42 bis 6,52	100	5,56 bis 6,72
	5 Jahre	3,86 bis 4,36	100	3,93 bis 4,45
	10 Jahre	3,84 bis 4,34	100	3,91 bis 4,43
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,42 bis 6,51	100	5,56 bis 6,71
	5 Jahre	3,66 bis 4,36	100	3,72 bis 4,45
	10 Jahre	3,95 bis 4,45	100	4,02 bis 4,54
Versicherungen	5 Jahre	3,56 bis 4,26	100	3,62 bis 4,34
	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