

Marktnotizen vom 27. Oktober bis 8. November 2006

◆ Der größte deutsche Immobilienfinanzierer, die **Eurohypo**, wird in den kommenden Jahren von der Übernahme durch die Commerzbank „wertsteigernd“ profitieren. Das kündigte der Vorstandsvorsitzende Bernd Knobloch bei Verkündung der Neun-Monatszahlen an. Der vollständige Rückzug aus dem Privatkundengeschäft, sowohl der Vertrieb als auch die Bearbeitung des Retailbanking werden per 1. Februar 2007 auf die Mutter verlagert, werde sich positiv auf die Rendite auswirken, da das Retailgeschäft hier traditionell schlechter abschneidet als andere Geschäftsbereiche. Per 30. September lag der Return on Equity bei 13,2 Prozent. Die Aufwand-Ertragsrelation lag zum selben Zeitpunkt mit 34,2 Prozent weiter unter der von der Bank definierten Obergrenze von 35 Prozent.

Im Neugeschäft erreichte die Eurohypo mit Neuzusagen im Immobiliengeschäft von 24,2 Milliarden Euro bereits die Rekordmarke des Vorjahres. Der Anstieg sei vor allem auf Deutschland und Kontinentaleuropa zurückzuführen. Dagegen wurde das Neugeschäftsvolumen in der Staatsfinanzierung auf 11,8 Milliarden Euro zurückgefahren. Der Grund liegt in den engen Spannen in diesem Geschäftsfeld. Für das Gesamtjahr ist die Eurohypo im Neugeschäft insgesamt aber zuversichtlich, das Vorjahresvolumen zu übertreffen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung schlagen sich nach Angaben der Bank einige Sonderfaktoren nieder. So ging der Zinsüberschuss gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum um 3,8 Prozent auf 967 Millionen Euro zurück. Allein 16 Millionen des Rückgangs von 37 Millionen entfallen auf entgangene Vorfälligkeitsentschädigungen. Hinzu komme die flache Zinsstrukturkurve sowie die gezielte Verlagerung von Zins- hin zu Provisionserträgen durch eine Intensivierung der Verbriefungs- und Syndizierungsaktivitäten. Der Provisionsüberschuss legte um 4,5 Prozent zu, kann mit insgesamt 116 Millionen Euro, was einem Anteil von 17 Prozent an den Gesamterträgen entspricht, aber noch keinen Ausgleich zum Zinsgeschäft leisten.

In der Risikoversorgung belastet die Verlagerung des Retailgeschäfts auf die Commerzbank. Im Vorfeld wurden die Objektbewertungen noch einmal gründlich überprüft, was zu einer zusätzlichen Risikoversorgung für diesen Geschäftsbereich von allein 99 Millionen Euro führte. Ohne

diese Belastung ging die Risikoversorgung binnen Jahresfrist um 8,5 Prozent auf 183 Millionen Euro zurück. Im kräftigen Anstieg der Verwaltungsaufwendungen auf 397 Millionen Euro zeigt sich der Ausbau des Geschäfts, mehr als 50 neue Stellen wurden im In- und Ausland mit Immobilienspezialisten besetzt, so die Bank.

◆ „Es gibt nichts, was so verheerend ist, wie ein rationales Anlageverhalten in einer irrationalen Welt.“ So formulierte John Maynard Keynes einmal. In der Tat ist rational nicht zu ergründen, warum ein Unternehmen, welches gerade den Konzerngewinn vor Steuern um 25 Prozent auf 410 Millionen Euro, nach Steuern um 26 Prozent auf 305 Millionen Euro gesteigert hat, die Eigenkapitalrendite nach Steuern von 8,0 auf 9,3 Prozent erhöhen konnte und die Aufwand-Ertragsrelation von 34,9 auf 31,5 Prozent verbesserte, an der Börse mit Abschlägen von über sieben Prozent bestraft wird. An einem einzigen Tag wurden mehr als 420 Millionen Euro Marktkapitalisierung vernichtet. Arme **Hypo Real Estate**. Hat das Unternehmen doch alle Prognosen erfüllt. Einzig die Margensituation ist leicht unter Druck geraten, was die (übertriebene) Fantasie auf noch gewaltigere Zuwächse in der Zukunft verblässen ließ.

Erfreut zeigten sich die Verantwortlichen in München um Vorstandschef Georg Funke (zu Recht) nicht nur von ihren Zahlen insgesamt, sondern auch vom Neugeschäft. In den ersten neun Monaten wurde ein Volumen in der Immobilienfinanzierung in Höhe von 17,5 Milliarden Euro, im Vorjahr 14,3 Milliarden Euro, akquiriert. Hiervon entfiel mit 12,9 Milliarden Euro zwar unverändert das Gros auf das Ausland, doch ähnlich wie die Eurohypo verzeichnete auch bei den Münchnern das zuletzt nicht immer überzeugende Deutschlandgeschäft einen deutlichen Schub. Die Zusagen legten um eine Milliarde auf 4,6 Milliarden Euro zu.

Zu den Zahlen im Einzelnen: Getrieben von einem um 17,7 Prozent höheren Zinsüberschuss nach Risikoversorgung in Höhe von 458 Millionen Euro und einem von 94 auf 102 Millionen Euro gestiegenen Provisionsüberschuss legten die operativen Erträge um 16 Prozent zu. Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich leicht um 7,5 Prozent auf 245 Millionen Euro, die Risikoversorgung belief sich auf 123 Millionen Euro. Im laufenden Jahr, so der Ausblick, werde man alle Prognosen erfüllen und überfüllen. Doch auch das ist

den Börsianer offensichtlich nicht mehr genug.

◆ Der **Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)** freut sich über ein neues Mitglied aus dem öffentlich-rechtlichen Sektor. Die **HSH Nordbank** ist von der Mitgliederversammlung des vdp einstimmig in den Verband aufgenommen worden. Hintergrund ist die Verschmelzung der HSH-Hypothekenbanktochter auf die Mutter.

◆ Die Münchener **Allianz AG** will für umgerechnet rund 1,4 Milliarden Euro den britischen Projektentwickler **John Laing** übernehmen. Durch diesen Zukauf soll die Infrastrukturfinanzierung der Allianz gestärkt werden.

◆ Die Ratingagentur Fitch Ratings hebt das so genannte Emittenten-Rating der **Aareal Bank AG** von „BBB+“ auf „A-“, an. Gleichzeitig verbesserte sich die Einschätzung des Support-Rating auf „3“ von „5“. Individual- und Kurzfristrating wurden mit „C“ beziehungsweise „F2“ bestätigt. Der Ausblick bleibt unverändert stabil. Die Hypothekendarlehen und Öffentlichen Pfandbriefe der Aareal Bank haben ein „AAA“-Rating.

◆ Das Bundeskabinett hat am 2. November den Entwurf für ein **G-REIT-Gesetz** verabschiedet. Das Gesetz entspricht im Wesentlichen dem bereits bekannten Entwurf. Wie erwartet werden Wohnimmobilien ausgeklammert, was in der Finanz- und Immobilienbranche großes Unverständnis hervorruft. „Vor dem 1. Januar 2007 erbaute Bestandswohnimmobilien werden explizit aus dem Anwendungsbereich ausgeklammert. Unter Mietwohnimmobilien sind solche Immobilien zu verstehen, deren Nutzfläche überwiegend, also zu mehr als 50 Prozent Wohnzwecken dient“, so der Text.

◆ Das Spitzeninstitut der S-Finanzgruppe, die **Dekabank**, hat ihr Bürogebäude „Skyper“ an eine Tochtergesellschaft der UBS Wealth Management Continental European Property Fund verkauft. Der Kaufpreis liegt nach Unternehmensangaben bei etwa 400 Millionen Euro. Die Deka hatte das Gebäude erst vor gut einem Jahr in die eigenen Bücher genommen, um den kriselnden Immobilienfonds mehr Liquidität zuzuführen. Von den 48 000 Quadratmeter Büromiet-, 4 300 Quadratmeter Wohn- und 1 300 Quadratmeter Einzelhandelsfläche sind aktuell rund 60 Prozent vermietet.

Verkauf und Vermietung

◆ Die **Daimler Chrysler AG**, Stuttgart, hat ihre ehemalige Konzernzentrale in Stuttgart-Möhringen an die **Ixis Capital Partners Ltd**, London, verkauft. Für einen Zeitraum von 15 Jahren wird die Liegenschaft von Daimler Chrysler zurückerhoben, ab dem elften Jahr können Flächen abgemietet werden. Die Liegenschaft umfasst ein Grundstück von 120 000 Quadratmetern mit 13 Gebäuden. Der Mittelzufluss wird bei Daimler Chrysler etwa 240 Millionen Euro betragen.

◆ Den Verkauf eines Immobilienpaketes im Wert von 979 Millionen Euro hat Anfang November die **MPC Capital AG**, Hamburg, realisiert. Käufer des Paketes von 99 holländischen Immobilien mit einer Gesamtbürofläche von 500 000 Quadratmetern ist das Unternehmen Brevast B.V., Amsterdam.

◆ Für ein Immobilien-Sondervermögen, das im Jahr 2005 für eine norddeutsche Versicherungsgesellschaft aufgelegt wurde, konnte die **LB Immo Invest GmbH**, Hamburg, ein Wohn- und Geschäftshaus in Hamburg erwerben. Es handelt sich um 20 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit und 65 Tiefgaragenstellplätze in der Hamburger Neustadt. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 10 Millionen Euro, die

Gesamtmietfläche bei etwa 4 300 Quadratmetern.

◆ Rund 4 800 Quadratmeter Bürofläche mietete der technologieorientierte Finanzdienstleister **Hypoport AG**, Berlin, in der Klosterstraße 71 und 72, nahe des Berliner Alexanderplatzes. Eigentümer des Neubaus ist die **Hallesche Krankenversicherung auf Gegenseitigkeit**, Stuttgart, vertreten durch die Alte Leipziger Lebensversicherung a.G.

◆ Der britische Immobilienspezialist **Matrix Securities Ltd**, London, erwarb rund 63 300 Quadratmeter Bürofläche des IZD Tower in Wien. Der bisherige Eigentümer, der US-amerikanische Fonds Doughty Hanson, erhielt für das 38-geschossige Gebäude 247 Millionen Euro.

◆ Die **Deגי Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH**, Frankfurt am Main, hat eine zehnjährige Mietvertragsverlängerung mit dem Verlagshaus Sanoma Uitgevers B.V. über rund 30 000 Quadratmeter Bürofläche in der Nähe des Flughafens Amsterdam vereinbart.

◆ Den Verkauf des aus deutschen Büroimmobilien bestehenden „Nautilus-Paketes“ hat die **Difa Deutsche Immo-**

bilien Fonds AG, Hamburg, abgeschlossen. Sie erzielte einen Gesamtpreis von 860,5 Millionen Euro. Käufer des größten Teilportfolios von zehn Objekten ist Tishman Speyer Properties, New York, die rund 670 Millionen Euro bezahlt hat. Der kleinere Teil des Portfolios ging für etwa 190 Millionen Euro an die **IVG Immobilien AG**, Bonn. Die Difa wurde bei der Transaktion von Jones Lang Lasalle beraten.

◆ Ein in Dresden gelegenes Wohnungsportfolio mit etwa 1 900 Wohneinheiten hat die **HSH N Real Estate AG**, Hamburg, zum Preis von 71,2 Millionen Euro an ein Joint Venture aus Morgan Stanley Real Estate Funds und Arsago Real Estate verkauft. Die Objekte verfügen zusammen über eine Mietfläche von rund 113 000 Quadratmeter.

◆ Einen Kaufvertrag mit dem Volumen von rund 26 Millionen Euro für das Bürogebäude Hamburg-America-Center hat die **Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft mbH**, Wiesbaden, unterschrieben. Verkäufer des Objekts ist die Hamburger DS-Bauconcept GmbH, die Ende 2006 mit den Bauarbeiten beginnen wird. Das Projekt mit 7 200 Quadratmeter Mietfläche und 80 Tiefgaragenstellplätzen soll Ende 2008 fertig gestellt werden.

Realkredite: Konditionen Anfang November 2006

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,14 bis 5,59	100	4,22 bis 5,74
	2 Jahre	4,02 bis 5,47	100	4,09 bis 5,61
	5 Jahre	3,73 bis 5,68	100	3,79 bis 5,83
	10 Jahre	3,75 bis 4,56	100	3,82 bis 4,66
	15 Jahre	3,02 bis 5,07	100	3,06 bis 5,19
	20 Jahre	4,36 bis 4,86	100	4,45 bis 4,97
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,85 bis 6,89	100	6,01 bis 7,11
	5 Jahre	3,98 bis 4,48	100	4,05 bis 4,57
	10 Jahre	3,86 bis 4,36	100	3,93 bis 4,45
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,85 bis 6,89	100	6,01 bis 7,11
	5 Jahre	3,78 bis 4,48	100	3,85 bis 4,57
	10 Jahre	3,97 bis 4,47	100	4,04 bis 4,56
Versicherungen	5 Jahre	3,68 bis 4,38	100	3,74 bis 4,47
	10 Jahre	3,67 bis 4,57	100	3,73 bis 4,67

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