

Marktnotizen vom 25. Oktober bis 7. November 2007

- ◆ Nachdem die Alstria Office REIT-AG, Hamburg, als erste Gesellschaft den REIT-Status erhielt, hat die **Deutsche Börse AG**, Frankfurt am Main, ihr eigenständiges REIT-Segment für diese Wertpapierklasse geschaffen und die Berechnung von REIT-Indizes gestartet.
- ◆ Um 125 Millionen Euro hat die **Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG**, Berlin, ihren im März mit einer Milliarde Euro begebenen zehnjährigen Öffentlichen Jumbo-Pfandbrief aufgestockt. Die Emission weist ein Rating von Aaa/AAA auf. Die technische Durchführung erfolgt durch JP Morgan. Als weitere Konsortialpartner fungieren Barclays, Bayern LB, Dresdner Kleinwort, DZ Bank, HSH Nordbank, LBBW, Unicredito/HVB sowie WestLB.
- ◆ Einen Immobilienfonds mit Einzelhandelsimmobilien in Schweden, Finnland, Norwegen und Dänemark sowie in Estland, Lettland und Litauen hat die Immobilien-Investmentgesellschaft **Cordea Savills**, London, für institutionelle Investoren aufgelegt. Mit einem Zielvolumen von über 500 Millionen Euro peilt der Fonds über seine Laufzeit einen Gesamtertrag von jährlich zehn Prozent an. Für 150 Millionen Euro wurde bereits ein aus fünf Objekten bestehendes Startportfolio aufgebaut.
- ◆ Das aus rund 50 400 Wohneinheiten bestehende Portfolio der **Deutsche Wohnen AG**, Frankfurt am Main, wurde zum Stichtag 30. Juni 2007 von der Cattella Property Valuation GmbH Chartered Surveyors einer einheitlichen Neubewertung unterzogen. Hintergrund ist die Umstellung der Bilanzierung des Immobilienvermögens von der Anschaffungskosten- auf die Fair-Value-Methode gemäß IAS 40 anlässlich der Erstellung des Börsenzulassungsprospektes für die im Rahmen der Gehag-Akquisition ausgegebenen neuen Aktien. Aus der Neubewertung resultiert ein Marktwert des Wohnungsbestands von rund 3,1 Milliarden Euro beziehungsweise 954 Euro pro Quadratmeter. Der Net Asset Value der Gruppe beläuft sich auf rund 1,04 Milliarden Euro. Bezogen auf 26,4 Millionen umlaufende Aktien ergibt sich ein Nettoinventarwert je Aktie von 39,39 Euro.
- ◆ Die **Eurohypo AG**, Eschborn, hat Barclays, BNP Paribas, Commerzbank und Dresdner Kleinwort als Lead-Manager für die Mitte November 2007 vorgesehene Emission eines neuen Hypotheken-Jumbo-Pfandbriefs mandatiert. Der in Euro denominated Pfandbrief mit einer Laufzeit von fünf Jahren wird voraussichtlich ein Rating von Aa1/AAA/AAA ausweisen.
- ◆ Am 29. Oktober 2007 sind die Aktien der **Hypoport AG**, Berlin, erstmals an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt worden. Das Listing der rund sechs Millionen Aktien fand im Prime Standard statt. Der erste Kurs lag bei 15,25 Euro.
- ◆ Die **IC Immobilien Gruppe**, München, übernimmt das Asset und Property Management von 41 Sparkassen-Immobilien in Schleswig-Holstein. Die Sparkasse Südholstein hat diese Immobilien in einer Sale-and-Rent-back-Transaktion an die Fair Value Immobilien-Aktiengesellschaft und an die IC Immobilien Gruppe veräußert. Sieben überwiegend wohngenutzte Objekte übernimmt die IC in den eigenen Bestand. 34 Objekte werden durch die Fair Value Immobilien-AG übernommen und von der IC als Dienstleister betreut.
- ◆ Zum 1. Januar 2008 wird die **Jones Lang Lasalle Asset Management GmbH**, Düsseldorf, ein Büro in Berlin eröffnen, das sich insbesondere auf Wohnimmobilien und gemischt genutzte Objekte fokussieren soll.
- ◆ Die **Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH**, Hamburg, und die Paramount Group, Inc., New York, haben eine Kooperationsvereinbarung geschlossen. Ziel der Partnerschaft ist die Initiierung von Geschlossenen US-Immobilienfonds für die Zielgruppe der sehr vermögenden deutschen Privatanleger (Private Placements). Die Paramount Group ist hierbei für die Akquisition und das Management der US-Immobilien verantwortlich, während Hamburg Trust die Fondsemission sowie die Einwerbung des Kapitals übernimmt.
- ◆ Neben ihrem bisherigen Kerngeschäft, der konzeptionellen Entwicklung und Realisierung von innerstädtischen Liegenschaften, baut die **Incity Immobilien AG**, Köln, einen Geschäftsbereich Real Estate Investment Services (REIS) auf. In diesem Segment sollen auf Dienstleistungsbasis professionell steuerbare Immobilienportfolios geschaffen werden.
- ◆ Die **Dr. Lübke GmbH**, Frankfurt am Main, hat ihre Leistungsfelder um das Asset Management erweitert. Dazu hat der Immobilienmakler erste Alleinsuchaufträge für mehrere skandinavische Pensionskassen.
- ◆ Am 30. Oktober 2007 sind alle 52,85 Millionen Inhaberaktien der **Magnat Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA**, Frankfurt am Main, zum Handel im General Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen worden. Seit dem Börsenlisting im Juli 2006 wurde die Immobilienaktie zunächst im wenig regulierten Open Market gehandelt.
- ◆ Die **MPC Münchmeyer Petersen Capital Vermittlung GmbH**, Hamburg, hat das Joint Venture MPC Synergy Real Estate mit Sitz in Neu Delhi gegründet. Noch in diesem Jahr will das Emissionshaus privaten Anlegern einen Geschlossenen Immobilienfonds „Indien“ anbieten. Damit soll der Bau von rund 3 500 Wohnungen finanziert werden.
- ◆ Die First Capital Partner GmbH (FCP), Gräfelfing, hat ihren bestehenden Aktienanteil an der **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, von 45,48 auf 50,16 Prozent erhöht. Mehrheitsgesellschafter der FCP ist der Vorstandsvorsitzende der Patrizia Immobilien AG, Wolfgang Egger.
- ◆ Die Rating-Agentur Standard & Poor's (S&P) hat das Langfristrating der **Westdeutschen Immobilienbank AG**, Mainz, von BBB+ auf A- angehoben. Der Rating-Ausblick ist stabil. Das Kurzfristrating bleibt unverändert bei A-2. Das AAA-Rating der Pfandbriefe der WIB wurde von S&P bestätigt.
- ◆ Die **Wüstenrot Bausparkasse AG**, Ludwigsburg, und die **Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank**, Ludwigsburg, vereinfachen die Immobilienbewertung im Rahmen der Darlehensvergabe und führen sie künftig in der Regel maschinell unterstützt durch, sodass sie für den Kunden kostenfrei wird. Die Bausparkasse, die im Anschluss an ein erstinstanzliches Urteil des Landgerichts Stuttgart zur Beleihungswertermittlungsgebühr im Frühjahr 2007 in die Berufung gegangen war, setzt damit selbst einen Schlüsselpunkt unter das Verfahren, das die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen Anfang 2007 gegen eine entsprechende Klausel des Finanzdienstleisters angestrengt hatte. Dabei ging es um die Praxis von Kreditinstituten, ihren Kunden im Rahmen von Darlehensvergaben eine geringfügige Gebühr für die Wertermittlung der zu beleihenden Immobilie in Rechnung zu stellen.

Verkauf und Vermietung

◆ Die **Vivico Real Estate GmbH**, Frankfurt am Main, hat einen Mietvertrag über rund 1 250 Quadratmeter Bürofläche mit dem Softwareunternehmen Tectura abgeschlossen, das zum 1. Mai 2008 seinen Berliner Standort in die Königliche Direktion in Berlin-Kreuzberg verlagern wird. Damit ist das Gebäude zu rund 95 Prozent vermietet. Die Kasten-Mann Grundstücks KG war vermittelnd tätig.

◆ Aus ihrem Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Europa verkaufte die **Union Investment Real Estate AG**, Hamburg, den Bastion Tower in Brüssel an die ING Real Estate. Der Verkaufserlös betrug 142 Millionen Euro.

◆ Von der Bayerischen Bau und Immobilien Gruppe, München, erwarb **Tishman Speyer** für seinen offenen Investmentfonds Tishman Speyer European Core Fund (TSEC) das Bürogebäude „Karlshöfe“ in München. Über den Kaufpreis haben beide Seiten Stillschweigen vereinbart.

◆ Die **Colonia Real Estate AG**, Köln, hat den mittelbaren Erwerb der kürzlich durch die CRE Wohnen Sechste GmbH akquirierten 94,9 Prozent Aktien an der Signa Real Estate Capital Partners Berlin Holding AG vollzogen. Diese Gesellschaft hält über mehrere Tochtergesellschaften ein Portfolio aus 948 Wohn- sowie 86

Gewerbeeinheiten, die größtenteils im Westen Berlins liegen. Die Finanzierung wurde von der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main, und der Aareal Bank AG, Wiesbaden, begleitet.

◆ Für 14,2 Millionen Euro hat der Immobilieninvestor London & Lothian, London, einen Gewerbepark in Simmern an Kenmore European Industrial Fund veräußert. **King Sturge** hat den Verkäufer beraten.

◆ Die **Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH**, Frankfurt am Main, hat für ihren Offenen Immobilien-Publikumsfonds Morgan Stanley P2 Value eine Mehrheitsbeteiligung an zwei Wohngebäuden im Tokioer Stadtteil Shibuya-ku erworben. Beide Objekte umfassen insgesamt 236 Wohnungen. Der Gesamtkaufpreis beträgt rund 6,67 Milliarden Yen (etwa 42,4 Millionen Euro), der Beteiligungswert für den Morgan Stanley P2 Value beträgt 22,7 Millionen Euro.

◆ Die IVG Kavernen GmbH, Bonn, eine Tochter der **IVG Immobilien AG**, hat mit der Eon Ruhrgas einen langfristigen Mietvertrag über 15 Kavernen zur Gasspeicherung abgeschlossen. Der Vertrag sieht eine Inbetriebnahme der Kavernen mit einem Hohlraumvolumen von insge-

samt mindestens neun Millionen Kubikmetern in den Jahren 2011 bis 2013 vor. Darüber hinaus kann der Energieversorger bis Ende 2010 eine Option auf die Nutzung weiterer zehn Kavernen mit mindestens sechs Millionen Kubikmeter Hohlraumvolumen ausüben.

◆ Die im August 2007 gegründete deutsche Plattform für Gewerbeimmobilien des US-amerikanischen Investors Oaktree Capital Management **German Acorn Real Estate GmbH**, Köln, vermietet 3 900 Quadratmeter Logistikfläche im Objekt Carl-Benz-Straße/Junkerstraße in Ludwigsburg für fünf Jahre an die Das Schauwerk GmbH. Begleitet wurden die Vertragsverhandlungen durch die Resolution GmbH, die für die German Acorn Real Estate das operative Asset Management des im vergangenen Jahr vom Deka Immobilienfonds erworbenen Herkules-Portfolio durchführt.

◆ Vermittelt durch **Jones Lang Lasalle** erwarb die niederländische Ölgesellschaft Argos Group B.V., Rotterdam, über ihr Beteiligungsunternehmen Argos Deutschland GmbH, im Hafen von Neuss ein 11 360 Quadratmeter großes Grundstück, auf dem bis Ende 2008 Energieerzeugungsanlagen (Kraft-Wärmekopplung auf Basis von biogenen Kraftstoffen) errichtet werden.

Realkredite: Konditionen Anfang November 2007

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,01 bis 5,46	100	4,08 bis 5,60
	2 Jahre	3,99 bis 5,44	100	4,06 bis 5,58
	5 Jahre	3,76 bis 5,71	100	3,83 bis 5,86
	10 Jahre	3,81 bis 4,62	100	3,88 bis 4,72
	15 Jahre	4,13 bis 5,18	100	4,21 bis 5,30
	20 Jahre	4,48 bis 4,98	100	4,57 bis 5,10
Geschäftsbanken	Gleitzins	6,78 bis 7,87	100	6,99 bis 8,15
	5 Jahre	4,01 bis 4,51	100	4,08 bis 4,60
	10 Jahre	3,92 bis 4,42	100	3,99 bis 4,51
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	6,78 bis 7,87	100	6,99 bis 8,15
	5 Jahre	3,81 bis 4,51	100	3,88 bis 4,60
	10 Jahre	4,03 bis 4,53	100	4,11 bis 4,63
Versicherungen	5 Jahre	3,71 bis 4,41	100	3,77 bis 4,50
	10 Jahre	3,73 bis 4,63	100	3,79 bis 4,73

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