

Unternehmen und Märkte

CA Immo macht Vivico zur Deutschland-Plattform

Nach dem Erwerb der Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt am Main, im Dezember 2007 baut die börsennotierte CA Immobilien Anlagen AG, Wien, das Unternehmen jetzt als Plattform für seine gesamten Deutschland-Aktivitäten aus. Demnach wird das bisherige Deutschland-Portfolio der Österreicher mit insgesamt fast 800 000 Quadratmetern Gesamtnutzfläche komplett in die Vivico eingebracht. Die Immobilien-AG war in der jüngsten

Vergangenheit hierzulande bereits auf Einkaufstour und hatte unter anderem das Leo II genannte Portfolio mit rund 450 000 Quadratmetern Gesamtnutzfläche vom Land Hessen erworben.

Ein Ziel der Vivico-Übernahme war es, mit einem Immobilienvermögen von 3,4 Milliarden Euro und einem gewerblich nutzbaren Flächenangebot von 8,845 Millionen Quadratmetern die CA Immo in die Topliga der deutschen und europäischen Immobilieninvestoren zu bringen. Dafür passt die Vivico, denn sie ergänzt das Know-how der CA Immo in den Bereichen Bestandsbewirtschaftung und Kapitalmarkt um die Expertise

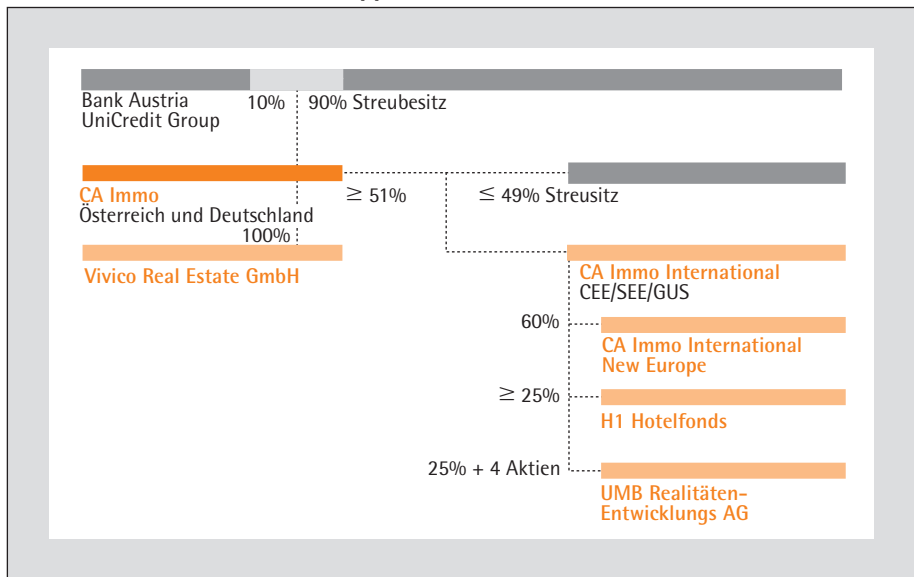
in der Quartier- und Projektentwicklung. Daher ist auch der Preis von 1,03 Milliarden Euro gerechtfertigt, meint der Vorstandsvorsitzende der CA Immo, Bruno Ettenauer. „Für werthaltige, solide Unternehmen muss auch ein guter Preis bezahlt werden“, befindet er.

Als langfristig orientierter Investor ist die Gesellschaft vor allem an nachhaltigen Cash-Flows aus den Immobilien interessiert und nicht wie opportunistische Anleger auf eine schnelle Realisierung von Wertsteigerungen angewiesen. Auch deshalb soll die Marke Vivico mit den Kernkompetenzen Projektentwicklung, Asset Management sowie Bestandshaltung und -bewirtschaftung erhalten und weiterentwickelt werden. Konkret ist vorgesehen, dass das Unternehmen in den kommenden vier Jahren zwei Milliarden Euro in eigene Projekte wie das Europaviertel in Frankfurt, den Arnulf Park in München oder das Gleisdreieck in Berlin investiert. Für die nächsten zehn Jahre ist ein Investitionsvolumen von mehr als fünf Milliarden Euro geplant. Zudem will der Mutterkonzern die Erfahrung der Frankfurter in der Quartierentwicklung und im Projektmanagement auch in Österreich, den mittel-, ost- und südosteuropäischen Märkten sowie in Russland nutzen.

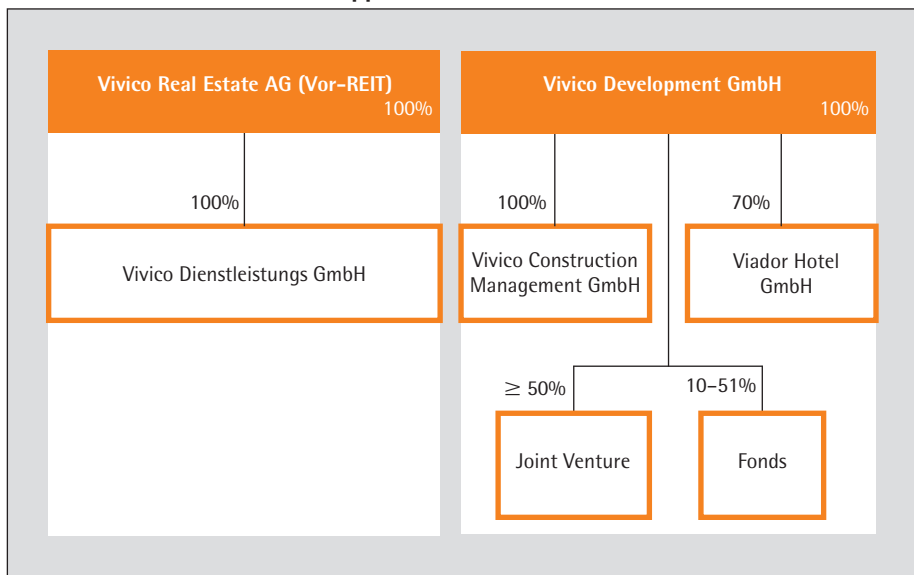
Derzeit ist das deutsche Geschäft der CA Immo noch in der CA Immo Projektierungs AG und der Vivico Real Estate GmbH organisiert. Die zukünftige Zielstruktur sieht dagegen die Umwandlung der Vivico in eine Aktiengesellschaft vor, die von der CA Immo Projektierungs AG den Vor-REIT-Status übernimmt. Die neue Gesellschaft wird anfangs zu 100 Prozent dem CA-Immo-Konzern gehören. Später ist entsprechend dem deutschen REIT-Gesetz eine unmittelbare und mittelbare Beteiligung von mindestens 51 Prozent vorgesehen. Zwar hat der Konzern bereits alle Weichen für die Umwandlung in einen REIT gestellt, doch ist entgegen erster Ankündigungen eine Platzierung in der ersten Jahreshälfte unwahrscheinlicher als in der zweiten. Neben dem Bestandshalter Vivico Real Estate werden die Projektentwicklungsaktivitäten in der 100-prozentigen CA-Immo-Tochter Vivico Development GmbH zusammengefasst.

Ohne die Vivico verfügte die CA Immo zum Jahresende 2007 über ein Immobilienvermögen von etwa 2,7 Milliarden Euro, wobei Deutschland mit 1,04 Milli-

Die Struktur der CA-Immo-Gruppe



Zielstruktur der CA-Immo-Gruppe



arden Euro den größten Teil stellte, während auf Österreich 873 Millionen Euro sowie auf Mittel- und Osteuropa 754 Millionen Euro entfielen. Mit der Vivico kommen Marktwerte in Höhe von 1,025 Milliarden Euro hinzu. Weitere Zukäufe in Europa im Wert von 900 Millionen Euro sind zudem vorbörslich, aber im Jahr 2007 noch nicht endgültig abgeschlossen worden. Somit betreut der Konzern aktuell 372 Immobilien, die auf zusammen etwa 4,6 Milliarden Euro taxiert werden. Für 2008 sind weitere Ankäufe von deutschen Immobilien – zunächst außerhalb der Vivico – in einer Größenordnung von 350 Millionen Euro vorgesehen. Aufgrund der Eigenkapitalausstattung finanziert die CA Immo ihre Zukäufe in der Regel mit einem Fremdkapitalanteil von unter 50 Prozent. So ist auch der Vivico-Erwerb zur Hälfte aus liquiden Mitteln bezahlt worden.

GMAC-RFC setzt Neugeschäft aus

Die US-Hypothekenkrise erreicht inzwischen auch den deutschen Markt für private Baufinanzierungen. Allerdings sind die Auswirkungen hierzulande ganz andere als in den Ländern mit angelsächsisch geprägten Finanzierungsstrukturen. Während sich dort Eigenheimkredite zum Teil deutlich verteuern, beginnen in Deutschland die zuletzt anziehenden Zinsen wieder leicht zu sinken – dank einer expansiven Geldpolitik der EZB.

Gleichzeitig bleiben aber die Vertriebskanäle stark eingengt. Die geringe Zahl der Transaktionen wiederum verunsichert die Kapitalmarktteilnehmer hinsichtlich der Preisbildung für RMBS, was derzeit seinen Ausdruck in Risikoauflagen findet. Diese Situation bringt jetzt auch in Deutschland diejenigen Hypothekenanbieter in Bedrängnis, die sich nicht mit Hilfe von Kundeneinlagen oder Pfandbriefen refinanzieren. Vor allem auf hochauslaufende Kredite spezialisierte Banken sind gezwungen, ihr Neugeschäft drastisch zurückzufahren oder es sogar einzustellen.

Während einige Marktteilnehmer durch unattraktive Konditionen wie höhere Zinsen oder verschärfte Annahmehinrichtungen Neuabschlüsse „unterbinden“, hat jetzt die GMAC-RFC Deutschland GmbH, Wiesbaden, ihr Baufinanzierungs-

geschäft offiziell vorübergehend ausgesetzt. Als Grund nennt die Bank gegenüber ihren Vertriebspartnern die schwierige internationale Kapitalmarktsituation, die es kaum noch ermöglichte, Kredite mit einem hohen Beleihungsauslauf zu verbrieften. Gleichzeitig lasse es die 2,5 Milliarden Euro schwere Bilanz nicht zu, das neu akquirierte Geschäft auf den eigenen Büchern zu halten. Branchenkenner zufolge hatte GMAC-RFC bei ihrer Verbriefung Ende des Jahres 2007 erhebliches „Schmerzengeld“ zahlen müssen. Erschwerend kommt aus Sicht der Bank hinzu, dass der Wettbewerbs- und Margendruck in Deutschland ausgesprochen hoch ist. Deshalb hatte sich das Institut, das erst seit 2004 im deutschen Markt in der privaten Baufinanzierung aktiv ist, auf das Nischensegment 100- bis 120-Prozent-Finanzierungen konzentriert.

Beklagt wird zudem die äußerst schwache Nachfrage nach Immobiliendarlehen in der zweiten Jahreshälfte 2007 und zu Jahresbeginn 2008, die mit den sinkenden Fertigstellungen und Baugenehmigungen im Wohnungsmarkt korrespondiert. Zwar sagte das Kreditinstitut im vergangenen Geschäftsjahr noch Darlehen in Höhe von fast einer Milliarde Euro zu, doch waren darin viele Abschlüsse enthalten, die bereits im Jahr 2006 akquiriert wurden. Aufgrund dieser ungünstigen Marktposition will GMAC-RFC jetzt erst einmal abwarten, bis sich der internationale Kapitalmarkt wieder beruhigt und der deutsche Wohnungsmarkt etwas normalisiert hat. In einer Erklärung der Bank heißt es: „Angesichts der unverändert schwierigen Rahmenbedingungen an den internationalen Finanzmärkten hat sich unsere US-Mutter dazu entschlossen, die gegenwärtige Darlehensvergabe auf ausgewählte Länder zu beschränken beziehungsweise das Neugeschäft in bestimmten Märkten vorübergehend auszusetzen.“

Ein Sprecher des Unternehmens sagte dazu, dass sich der Konzern vorerst auf „störungsfreie“ Märkte und Länder, wo die Bank einen hohen Marktanteil in der privaten Baufinanzierung besitzt, konzentrieren wolle. Dazu würden neben den USA insbesondere die Niederlande zählen. Aber auch in Großbritannien soll weiter Neugeschäft akquiriert werden, obwohl dort erhebliche Marktverwerfungen absehbar sind. Dagegen wird derzeit ein Aussetzen des Baufinanzierungsneugeschäfts in Spanien geprüft, heißt es aus dem Unternehmen. (Red.)

Verlag und Redaktion:

Verlag Helmut Richardi GmbH
Aschaffener Str. 19, 60599 Frankfurt/M.,
Postfach 111151, 60046 Frankfurt/M.,
Telefon 069/970833-0, Fax 069/7078400.
E-Mail: red.immofinanz@kreditwesende.de
www.kreditwesende.de

Herausgeber: Klaus-Friedrich Otto

Chefredaktion: Philipp Otto, Frankfurt/M.

Chef vom Dienst: Lars Haugwitz, Frankfurt/M.

Redaktion: Dr. Berthold Morschhäuser, Swantje Benkelberg, Alexander Hofmann, Barbara Stauch, Frankfurt/M.

Redaktionssekretariat: Regina Siebert, Frankfurt/M.

Layout: Regina Siebert, Frankfurt/M.

Die mit Namen versehenen Beiträge geben nicht immer die Meinung der Redaktion wieder. Bei unverlangt eingesandten Manuskripten ist anzugeben, ob dieser oder ein ähnlicher Beitrag bereits einer anderen Zeitschrift angeboten worden ist oder war. Beiträge werden nur zur Alleinveröffentlichung angenommen.

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig.

Manuskripte: Mit der Annahme eines Manuskripts zur Veröffentlichung erwirbt der Verlag vom Autor das ausschließliche Verlagsrecht sowie das Recht zur Einspeicherung in eine Datenbank und zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken in jedem technisch möglichen Verfahren. Die vollständige Fassung der Redaktionsrichtlinien finden Sie unter www.kreditwesende.de.

Verlagsleitung:

Uwe Cappel

Anzeigenleitung:

Ralf Werner, Tel. 069/970833-43.

Anzeigendisposition:

Anne Guckes, Tel. 069/970833-26, sämtl. Frankfurt am Main, Aschaffener Str. 19.

Zurzeit ist die Anzeigenpreisliste Nr. 41 vom 01.01.2008 gültig.

Erscheinungsweise: am 1. und 15. jeden Monats.

Bezugsbedingungen:

Abonnementspreise inkl. MwSt. und Versandkosten: jährlich € 363,60, 1/2-jährlich € 189,60, 1/4-jährlich € 97,80. Ausland: jährlich € 375,36. Preis des Einzelheftes € 17,90 (zuzügl. Versandkosten). Studentenabonnements: 50% Ermäßigung (nur auf Grundpreis).

Probeheftanforderungen bitte unter Tel.: 069/970833-32 oder 25.

Bei Nichterscheinen ohne Verschulden des Verlags oder infolge höherer Gewalt entfallen alle Ansprüche.

Der Bezugszeitraum gilt jeweils für ein Jahr. Er verlängert sich automatisch um ein weiteres Jahr, wenn nicht einen Monat vor Ablauf eine schriftliche Abbestellung vorliegt.

Bestellungen aus dem In- und Ausland direkt an den Verlag oder an den Buchhandel.

Bankverbindungen:

Bayerische Hypo- und Vereinsbank, Frankfurt/M., Kto.-Nr. 4541650 (BLZ 50320191). Postbank: Frankfurt/M., Kto.-Nr. 81083-604 (BLZ 50010060).

Druck:

Druckerei Hassmüller Graphische Betriebe GmbH & Co. KG, Königsberger Straße 4, 60487 Frankfurt/M.

ISSN 1618-7741

