

Impressionen
(Auszüge)

Grundsteine des Erfolgs.

Kundennähe.

Know-how. Leistung.

Geschäftsbericht 2007

Geschäft im nationalen Markt verstärkt

Investoren aus dem Ausland dominierten 2007 den deutschen Immobilienmarkt. Was nicht heißt, dass sich nationale Anleger in ihrem Engagement zurückgehalten hätten. Der WIB ist es gelungen, das Geschäft in ihrem Kernmarkt deutlich auszubauen. Wobei ein Ergebnis besonders hervorzuheben ist. Denn WIB und WestLB brachten gemeinsam den ersten REIT Deutschlands an die Börse.

Projektname

Fair Value REIT-AG

Projektstart

November 2007 (Börseneinführung)

Locations

Über ganz Deutschland verteilt

Das Team

Markt Stephan Averdung,
Christian Fuest, Ulrike Heyen,
Maren Lorth, Norbert Schmitz,
Henning Tietjen, Thomas Wacker

Marktfolge Arnd Klein,
Hermann Knoll, Ralf Markfort

EUR 51,600,000
Acquisition Financing and Listing



has been provided to

FAIR VALUE REIT

for the financing of

Office, Retail and Logistic Portfolio
located in Germany

Sole Provider

 **Westdeutsche ImmobilienBank**  **WestLB**

Geschäft im nationalen Markt verstärkt

EUR 21,000,000

Acquisition Financing and Listing

Investoren aus dem Ausland dominierten 2007 den deutschen Immobilienmarkt. Was nicht heißt, dass sich nationale Anleger in ihrem Engagement zurückgehalten hätten. Der WIB ist es gelungen, das Geschäft in ihrem Kernmarkt deutlich auszubauen. Wobei ein Ergebnis besonders hervorzuheben ist. Denn WIB und WestLB brachten gemeinsam den ersten FEI in Deutschland an die Börse.

for the financing of

Office, Retail and Logistic Portfolio

located in Germany

Projektname

Fair Value REIT-AG

Projektstart

November 2007 (Börseneinführung)

Locations

Über ganz Deutschland verteilt

Das Team

Markt Stephan Averdung,
Christian Fuest, Ulrike Heyen,
Maren Lorth, Norbert Schmitz,
Henning Tietjen, Thomas Wacker
Marktfolge Arnd Klein,
Hermann Knoll, Ralf Markfort



Die WIB und ihr Deutschlandengagement

Der deutsche Immobilienmarkt war 2007 von Transaktionen im Gewerbeimmobilienbereich geprägt, die ein Volumen von knapp 60 Mrd € umfassten. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Zuwachs von rund 20%. Ein Rekordinvestitionsjahr, wie Fachleute sagen.

Wesentlicher Aspekt dabei war, dass besonders kapitalstarke internationale Investoren auf den Markt drängten. Dazu Heribert Eisenburger, Marktbereichsleiter Nordrhein-Westfalen/Benelux: „Der gewerbliche Immobilienmarkt in Deutschland wurde 2007 von Anlegern aus dem Ausland dominiert. Die erhöhte Nachfrage hat zu einem deutlichen Anstieg der Kaufpreise geführt.“ Jörg Basche, Marktbereichsleiter Süddeutschland, fügt hinzu: „Charakteristisch waren vor allem die gesteigerten Investitionen in städtische Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Aber auch nationale Investoren schätzten das Potenzial des deutschen Marktes positiv ein und investierten in entsprechende Objekte.“

Ein Beispiel dafür ist das Projekt „German Office Funds“. Hierbei handelt es sich um einen geschlossenen Immobilienfonds mit einem Volumen von 60 Mio €, der 2007 von der Geschäftsstelle der Westdeutschen ImmobilienBank AG (WIB) in München begleitet wurde. Partner bei diesem Geschäft war die Deutsche Structured Finance GmbH in Frankfurt am Main. Der Fonds investiert in gewerbliche Immobilien, die überwiegend Büroflächen zur Verfügung stellen und deren Baujahr nicht vor 1990 liegt. Von besonderem Interesse sind dabei Objekte in B-Lagen von A- oder B-Standorten (Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern oder Ansiedlungen im Umfeld von Ballungszentren). In Frankfurt am Main und Ratingen sind entsprechende Immobilien bereits gekauft, ebenso in Darmstadt und Dortmund, und für weitere Städte, wie Hannover und Kaiserslautern, liegen Angebotsprüfungen vor. Die Platzierung soll im vierten Quartal 2008 erfolgen. Die Laufzeit des Fonds wird voraussichtlich zehn Jahre betragen.

Um das Geschäft in ihrem Kernmarkt zu forcieren, eröffnete die WIB in Berlin eine weitere Geschäftsstelle. Mit diesem Büro entspricht die Bank einer Einschätzung, die den Berliner Immobilienmarkt im Aufschwung sieht. Bei Gewerbeimmobilien sind vor allem Bürogebäude attraktiv. Demzufolge ist für Büros in hervorragenden Lagen (Berlin-Mitte, Kurfürstendamm und Potsdamer Platz) mit steigenden Mieten zu rechnen. Die Berliner Geschäftsstelle der WIB betreut darüber hinaus auch Immobilienkunden in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen – Marktregionen, die sich zumindest in den wirtschaftlich aufstrebenden Städten wie Dresden, Erfurt, Leipzig, Potsdam und Rostock im Laufe des Jahres 2007 wieder kräftig erholt haben. Dazu Thomas Brand, Marktbereichsleiter Berlin: „Wir stehen mit Berlin und den ostdeutschen Bundesländern erst am Anfang eines wirtschaftlichen Aufschwungs, der sich positiv auf den gesamten Immobilienmarkt auswirken wird.“

Eine weitere – noch junge – Entwicklung ist die Etablierung des Real Estate Investment Trusts, kurz REIT genannt, einer steuerbegünstigten Immobilien-Aktiengesellschaft, die Immobilien besitzt und verwaltet. Im Vergleich zu zahlreichen anderen Ländern konnten in Deutschland bisher keine REITs gegründet werden, weil die rechtliche Grundlage dafür fehlte. Dies hat sich 2007 geändert: Am 23. März beschloss der Deutsche Bundestag rückwirkend zum 1. Januar 2007 das Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen. Damit können REITs (oder „G-REITs“ für German-REITs) nun auch in Deutschland eine neue Assetklasse im Immobilienbereich bilden und machen es den Unternehmen leichter, ihre stillen Immobilienreserven an die Börse zu bringen.

Die WIB hat die REIT-Diskussion von Anfang an aktiv begleitet. Dabei wurde das Gesetzgebungsverfahren genau verfolgt, um daraus schnelle Handlungsoptionen ableiten zu können. Hierdurch konnte sie, in Kooperation mit dem Bereich Equity Capital Markets (ECM) der WestLB AG, den gesamten Prozess einer G-REIT-Gründung betreuen – von der Erstellung der ersten Machbarkeitsstudie über die Durchführung der Immobilien-Due-Diligence und die Strukturierung des Portfolios bis hin zum Börsengang.

WIB und ECM WestLB begleiteten die Münchener Fair Value Immobilien-AG erfolgreich auf dem Weg zu einer der ersten REIT-AGs in Deutschland. Trotz eines schwierigen Marktumfelds, hervorgerufen durch die internationale Finanzmarktkrise, erfolgte die Notierungsaufnahme zur Börsenzulassung wie geplant am 16. November 2007.

Allerdings hat dieses Marktumfeld zahlreiche Unternehmen dazu bewogen, ihre Entscheidung zur Bildung eines REITs „on hold“ zu stellen. Warum die Fair Value Immobilien-AG dagegen die G-REIT-Gründung forcierte, erklärt Frank Schaich, Vorstandsvorsitzender der Fair Value, unter anderem damit, dass sämtliche Voraussetzungen gegeben waren, ein G-REIT zu werden und man das Ziel hatte, einer der ersten REITs in Deutschland zu sein. „Es ist schon eine Qualität an sich, am Kapitalmarkt wahrgenommen zu werden. Und wir werden wahrgenommen. Insofern hat uns der Börsengang trotz des schwierigen Marktumfelds etwas gebracht.“

Doch wie funktionieren REITs in Deutschland? Welche Merkmale und Verpflichtungen hat der Gesetzgeber hierzu definiert?

- G-REITs sind börsennotierte Aktiengesellschaften mit eingeschränktem Geschäftszweck. Sie dürfen in- und ausländische Immobilien – mit Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien – erwerben, um sie zu vermieten, zu verpachten oder zu leasen.



In Sachen REIT engagiert (Bild linke Seite oben v.l.n.r.): Christian Fuest, Maren Lorth, Stephan Averdung, Ulrike Heyen (alle WestLB Equity Capital Markets), Thomas Wacker (WIB Spezialfinanzierungen), Norbert Schmitz (WIB Marktbereich Nordrhein-Westfalen/Benelux)



Das Sparkassengebäude in Neumünster – ein Objekt aus dem Fair Value-Portfolio mit 32 Gewerbeimmobilien.

- G-REITs sind verpflichtet, mindestens 90% ihrer Gewinne (handelsrechtlicher Jahresüberschuss) als Dividende auszuzahlen. Dafür zahlen sie keine Körperschaft- und Gewerbesteuer. Die Gewinnausschüttung ist für die Gesellschaft steuerfrei, während der Anleger seine Dividende versteuert.
- Anlageschwerpunkt der G-REITs sind Immobilien. Sowohl der ausgewiesene Anteil am Immobilienvermögen als auch die Einkünfte aus Immobilien müssen jeweils bei 75% liegen.
- G-REITs sind angehalten, auf Dauer eine Mindeststreuung sicherzustellen. Das bedeutet, dass sich mindestens 15% der Aktien dauerhaft in den Händen von Aktionären befinden, die jeweils weniger als 3% der Aktien halten, und dass die direkte Beteiligung eines einzelnen Aktionärs auf 10% begrenzt bleibt.

Darüber hinaus hat der Gesetzgeber auch Steueranreize zur Bildung von REITs geschaffen. Die sogenannte „Exit Tax“, eine bis 2009 befristete steuerliche Vergünstigung, sieht vor, beim Verkauf von Unternehmensimmobilien an einen G-REIT die Differenz zwischen dem realisierten Marktwert und dem Buchwert nur zur Hälfte zu besteuern.

Diese Chance nutzte die Fair Value Immobilien-AG mit Unterstützung der WIB und der WestLB. Bereits Anfang 2007 begannen die ersten Maßnahmen für eine G-REIT-Gründung. Hierzu hatte das Münchener Unternehmen – das nicht nur in Gewerbeimmobilien deutscher Regionalmärkte, sondern auch in Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds investiert – ein Angebot gestartet, bei dem Kommanditisten geschlossener Immobilienfonds die Möglichkeit erhielten, ihre Fondsanteile entweder in fungible Aktien zu tauschen oder sie direkt an Fair Value zu verkaufen. Das Resultat: Fair Value erwarb Beteiligungen an 14 verschiedenen Immobilienfonds mit 52 Gewerbeimmobilien, deren Marktwert bei insgesamt rund 246 Mio € liegt.

Dies war die Basis, um sich als Vor-REIT zu etablieren. (Vor-REIT bedeutet, dass der Prozess der G-REIT-Gründung läuft, insbesondere die Börsennotierung aber noch aussteht; die steuerliche Vergünstigung der Exit Tax-Regelung kann jedoch bereits geltend gemacht werden.) Um aber auch über direkten Immobilienbesitz zu verfügen, erwarb die Fair Value Immobilien-AG 32 überwiegend als Bankfilialen genutzte Gewerbeimmobilien in Schleswig-Holstein.

Beides – die Transaktion in Schleswig-Holstein sowie das Angebot an Kommanditisten geschlossener Immobilienfonds – wurde von WestLB und WIB gemeinsam betreut. Darüber hinaus hat der Bereich Equity Capital Markets der WestLB auch die Organisation der Börsenzulassung übernommen, sodass die Fair Value Immobilien-AG seit 6. Dezember 2007 über den Status eines G-REITs verfügt und als Fair Value REIT-AG firmiert.

„Was hat Fair Value zur Gründung einer REIT-AG bewogen?“

„Nun, es waren vor allem die Rahmenbedingungen, die G-REITs bieten. Damit meine ich den Zugang zu internationalen Kapitalmärkten und das hohe Maß an Transparenz und Fungibilität des investierten Immobilienvermögens nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage durch die Notierung von G-REITs an der Börse. Attraktiv sind zudem die hohe Ausschüttungsquote von 90% sowie die Befreiung von Körperschaft- und Gewerbesteuer. Gerade für private Investoren fällt ins Gewicht, dass sie nur zu versteuern haben, was an sie ausgeschüttet wird, und zwar ab 2009 mit dem pauschalen Steuersatz von lediglich 25% plus Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer.“

Bedingt durch unsere Aktivitäten im internationalen Immobiliengeschäft, insbesondere in den USA, sind meinen Kolleginnen und Kollegen und mir REITs schon lange ein Begriff. Insofern haben wir die REIT-Diskussion in Deutschland aufmerksam verfolgt und uns im Herbst 2006, also auf der Zielgeraden des Gesetzgebungsverfahrens, für die Auflage eines der ersten deutschen REITs entschieden, um für diesen dann langfristig tätig zu sein.

Dabei war die schon viele Jahre dauernde vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen WIB und WestLB auf der einen und uns von Fair Value auf der anderen Seite ein guter Einstieg in dieses zukunftsweisende Vorhaben. Doch entscheidend für den Zuschlag waren am Ende das umfassende Leistungsspektrum, die Konditionen und die Professionalität der eingeschalteten Teams.

Die Umsetzung ist planmäßig verlaufen. Das ist angesichts der Komplexität des Prozesses, angesichts der Vorreiterrolle der Fair Value REIT-AG als einer der ersten REITs in Deutschland in diesem besonderen Marktumfeld ein großer Erfolg für alle Beteiligten und damit auch für die WIB und die WestLB.

Als aktiver Asset- und Portfoliomanager ist es nun unser Ziel, eine überdurchschnittliche Performance für unsere Aktionäre zu erreichen. Wir sehen uns hierfür mit unserem Geschäftsmodell der direkten und indirekten Anlage in deutsche Gewerbeimmobilien gut aufgestellt und streben in den kommenden Jahren ein starkes Wachstum an.“



Frank Schaich,
Vorstandsvorsitzender
der Fair Value REIT-AG