

## Marktnotizen vom 20. September bis 5. Oktober 2007

- ◆ Citicor Commercial Properties, ein Joint Venture zwischen Citigroup Property Investors und Corpus Sireo, Düsseldorf, hat die **Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH**, Frankfurt am Main, mit dem Property-Management für ihr Portfolio beauftragt. Derzeit umfasst das Citicor-Portfolio 30 Objekte unterschiedlicher Nutzungsarten in innerstädtischen Lagen.
- ◆ Die **DR Commercial 1 AG**, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Deutsche REIT AG, hat vom Bundeszentralamt für Steuern den Status als Vor-REIT erhalten.
- ◆ Der **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**, Berlin, und die **Immonet GmbH**, Hamburg, haben eine strategische Partnerschaft vereinbart. Ziel ist es, die GdW-Mitgliedsunternehmen für die crossmediale Vermarktung ihrer Immobilien im Internet und über die Partnerzeitungen von Immonet.de zu gewinnen. Darüber hinaus ist die Immonet GmbH mit der Neugestaltung des kompletten Web-Auftritts der **BHW Immobilien GmbH** und der rund 200 regionalen Internetpräsenzen der angeschlossenen BHW-Immobilienmakler beauftragt worden.
- ◆ Die **Hypo Real Estate Bank AG**, München, finanziert für ein Konsortium aus der Hochtief Projektentwicklung GmbH und Redwood Grove International L.P. den Erwerb der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG von der Deutsche Bahn AG. Das Finanzierungsvolumen beläuft sich auf deutlich mehr als eine Milliarde Euro. Zum Aurelis-Vermögen gehören 1 495 Liegenschaften.
- ◆ Die **Scout24 AG**, München, nutzt ihr Vorkaufsrecht und wird die von der Aareal Bank AG, Wiesbaden, zu veräußernden Anteile an der Immobilien Scout GmbH, Berlin, übernehmen. Damit baut das Tochterunternehmen der Deutsche Telekom AG ihre Beteiligung von 33,1 Prozent auf 99,3 Prozent aus. Die Transaktion bedarf der Genehmigung der zuständigen Kartellbehörden.
- ◆ Die **RWE Energy AG** und die Abteilung Strategic Consulting von **Jones Lang Lasalle Deutschland** haben eine Zusammenarbeit beim Thema „Energieeffizienz in Gewerbeimmobilien“ initiiert. Ziel ist die Entwicklung und Umsetzung wirtschaftlich sinnvoller Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz großer Gewerbeimmobilien und Portfolios. In einem ersten Schritt werden Büroimmobilien unter energetischen Gesichtspunkten untersucht und einer Kosten-Nutzen-Analyse unterzogen. Miteingebunden in diese erste Projektphase ist die Deutsche Bank AG.
- ◆ Die **KWG Kommunale Wohnen AG**, Bremerhaven, hat den Zuschlag für den Erwerb der Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft Sachsen GmbH (SWG) erhalten, die 569 Wohneinheiten an den Standorten Chemnitz und Glauchau besitzt. Verkäufer ist die zum Freistaat Sachsen gehörende Landessiedlungsgesellschaft Sachsen GmbH i.L., weitere Anteile sollen vom Landkreis Chemnitzer Land und der Stadt Glauchau übernommen werden. Der Kaufpreis liegt bei durchschnittlich 485 Euro pro Quadratmeter. Die Nettoanfangsrendite des Portfolios beläuft sich auf 8,9 Prozent. Die Vermietungsquote liegt bei rund 95 Prozent.
- ◆ Zum 1. Januar 2008 wird die **M+W Zander D.I.B. Facility Management GmbH**, Stuttgart, das technische und kaufmännische Property Management der 117 deutschen Immobilien, die von der Union Investment Real Estate AG, Hamburg, gemanagt werden, übernehmen. Mit der Beauftragung eines externen Dienstleisters will sich die Fondsgesellschaft künftig auch im Inlandsgeschäft auf die Kernkompetenz Asset Management fokussieren.
- ◆ Der High Court of Ireland hat der Übernahme der **Depfa Bank plc**, Dublin, durch die **Hypo Real Estate Holding AG** (HRE), München, gebilligt. Die HRE finanziert die Transaktion durch Barmittel und indem das Grundkapital der Gesellschaft von derzeit etwa 402 Millionen Euro (eingeteilt in rund 134 Millionen Stückaktien) durch Nutzung des bestehenden genehmigten Kapitals um rund 201 Millionen Euro (rund 67 Millionen Aktien) gegen Sacheinlage erhöht wird. Mit der Eintragung dieser Kapitalerhöhung in das Handelsregister München ist der Kauf formal abgeschlossen worden.
- ◆ In der Hamburger Hafencity finanziert die **DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG**, Hamburg, ein Wohn- und Geschäftsgebäude. Das Investitionsvolumen der sich im Bau befindlichen Objekte liegt bei rund 50 Millionen Euro. Investor ist die dänische Ejendomselskabet Hafencity Hamburg A/S.
- ◆ Der Immobilienfonds CPA(R):16 – Global der Investmentfirma **W. P. Carey & Co. LLC** hat den Hauptfirmensitz und die Produktionseinrichtung des deutschen Automobilzulieferers Voigt Gruppe in St. Ingbert gekauft und auf langfristiger Basis wieder diesen zurückgeleast. Damit wurde dem Unternehmen eine Finanzierung von 23 Millionen Euro bereitgestellt.
- ◆ Für Eurasia Logistics, Moskau, hat die **Eurohypo AG**, Eschborn, eine Finanzierung von 747 Millionen US-Dollar arrangiert, um das Projekt „North Domodedovo Logistics Park“ bei Moskau zu realisieren. Die Bank nimmt die Finanzierung auf ihre Bücher.
- ◆ Für den Erwerb und das Redevlopment eines Portfolios von vier Bürogebäuden in den Niederlanden hat die **HSB Nordbank AG**, Hamburg/Kiel, der UBS eine Finanzierung mit einem Gesamtvolumen von 56,5 Millionen Euro bereitgestellt. Initiator des Projekts ist der UBS (Lux) Euro Value Added Real Estate Fund. Zudem finanziert die HSB Nordbank AG mit insgesamt 39 Millionen Euro den Bau des Shoppingcenters „Postgalerie“ in Speyer, eine Projektentwicklung der GWB Immobilien AG.
- ◆ Die **IVG Immobilien AG**, Bonn, hat eine Konsortialfinanzierung über 1,35 Milliarden Euro unterschrieben. Der Kreditrahmen wird für sieben Jahre gewährt und ist zu gleichen Teilen in ein endfälliges und ein revolvinges Darlehen unterteilt. Die neue Konsortialfinanzierung ersetzt den bestehenden Kreditrahmen über 750 Millionen Euro aus dem Juli 2005 sowie weitere bilaterale Kreditlinien. Die Zinsmarge ist an die Verschuldung des Unternehmens gekoppelt. Für das endfällige Darlehen gilt eine anfängliche Zinsmarge von 0,60 Prozent per annum über Euribor, für das revolvinges Darlehen eine anfängliche Zinsmarge von 0,50 Prozent per annum über Libor. Für das revolvinges Darlehen gilt eine Bereitstellungsprovision von 32,5 Prozent der Zinsmarge für nicht gezogene Teile und eine Ausnutzungsprovision von 0,10 Prozent per annum ab einer Inanspruchnahme von über 50 Prozent. Das Syndikat besteht aus 17 Banken.
- ◆ Um gemeinsam mit Pirelli RE Asset-Management-Leistungen anbieten zu können, beteiligt sich die **HSB Real Estate AG**, Hamburg, für 14 Millionen Euro mit 20 Prozent an der Pirelli RE Asset Management GmbH.

### Verkauf und Vermietung

◆ Rund 130 Millionen Euro hat die **Union Investment Real Estate AG**, Hamburg, in eine Joint-Venture-Beteiligung an der Projektentwicklung des Shoppingcenters „Forum Kayseri“ in der Türkei investiert. Joint-Venture-Partner ist der türkische Projektentwickler Multi Turkmall.

◆ Der internationale Investor **Tishman Speyer** hat den Access Tower in Frankfurt am Main an das spanische Immobilienunternehmen Metrovacesa S.A. veräußert. Über die Höhe des Kaufpreises wurde Stillschweigen vereinbart.

◆ Die Berliner **Polis Immobilien AG**, Berlin, hat mit der BDO Deutsche Warentreuhand AG einen langfristigen Mietvertrag geschlossen. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist ab dem 1. Dezember 2007 neuer Mieter einer rund 1 090 Quadratmeter großen Bürofläche in einem Gebäude in der Landschaftsstraße 2 in Hannover. Vermittelt wurde dieser Vertrag durch die Angermann Global Property Alliance GmbH und die Deli & Con GmbH.

◆ Das Capricorn Haus im Düsseldorfer Medienhafen ist an einen internationalen Energiekonzern vermietet worden, der auf den rund 22 000 Quadratmetern seine neue Handelstochter unterbringen

wird. Beratend und vermittelnd tätig war die **Colliers Trombello Kölbel Immobilienconsulting GmbH**, Düsseldorf.

◆ Für knapp 14,7 Millionen Euro hat die Immobiliengesellschaft **Kungsleden AB** (publ), Stockholm, zwei Pflegeimmobilien in Bocholt im nördlichen Ruhrgebiet erworben. Die Übernahme erfolgt voraussichtlich am 19. Oktober 2007. Der Mietwert beträgt rund eine Million Euro, wobei eine zu erwartende Rendite von 6,7 Prozent errechnet wurde. Betrieben werden die beiden Immobilien von der Azurit-Rohr GmbH. Mit dem Unternehmen wurden Mietverträge über 20 und 22 Jahre abgeschlossen.

◆ Für den Invesco Property Income Trust Limited kaufte die **Invesco Real Estate** für 14,1 Millionen Euro ein Bürogebäude im TBP Technologiepark südwestlich von Böblingen. Das Gebäude mit einer Bürofläche von 12 268 Quadratmeter ist derzeit an AT&T, TechProtect sowie Advanced Solutions und Kabel BW vermietet.

◆ Beraten durch die Anwaltssozietät Clifford Chance haben die Epi Orange Holdings S.à r.l., Hawksley S.à r.l. und weitere Tochtergesellschaften von **European Property Investors L.P.** das Gemini-Portfolio an den internationalen

Immobilien-Investmentfonds AAIM verkauft. Das Portfolio besteht aus 51 Immobilien, die an Praktiker, Sinn Leffers und Drogerie Müller vermietet sind.

◆ Ein Portfolio mit fünf Bürogebäuden hat die **Deגי Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH**, Frankfurt am Main, in Helsinki für 159,7 Millionen Euro erworben. Verkäufer ist die finnische Versicherungsgruppe Veritas.

◆ Begleitet durch die Kemper's Deutschland GmbH hat die Investmentgesellschaft **Edinburgh House** vier Fachmärkte in Bochum, Hillesheim, Schlüchtern und Zirndorf von der Prebag Gewerbebau AG erworben. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

◆ Für 58 Millionen Euro hat die **IVG Immobilien AG**, Bonn, das Tanklagergeschäft an die Tanquid Zweite GmbH & Co. KG, ein von der Macquarie Group geführtes Investment, verkauft. Im Geschäftsbereich Kavernen fokussiert sich IVG künftig ausschließlich auf die großvolumige unterirdische Lagerung von Gas und Öl. Das Tanklagergeschäft der IVG betreut eine Lagerkapazität von über 1,1 Millionen Kubikmeter mit Standorten in Deutschland und Polen. Das Bundeskartellamt hat der Transaktion bereits zugestimmt.

### Realkredite: Konditionen Anfang Oktober 2007

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,07 bis 5,52	100	4,15 bis 5,66
	2 Jahre	3,99 bis 5,44	100	4,06 bis 5,58
	5 Jahre	3,77 bis 5,72	100	3,84 bis 5,87
	10 Jahre	3,88 bis 4,69	100	3,95 bis 4,79
	15 Jahre	4,19 bis 5,24	100	4,27 bis 5,37
	20 Jahre	4,54 bis 5,04	100	4,64 bis 5,16
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,84 bis 6,93	100	6,00 bis 7,16
	5 Jahre	4,02 bis 4,52	100	4,09 bis 4,61
	10 Jahre	3,99 bis 4,49	100	4,06 bis 4,58
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,84 bis 6,93	100	6,00 bis 7,16
	5 Jahre	3,82 bis 4,52	100	3,89 bis 4,61
	10 Jahre	4,10 bis 4,60	100	4,18 bis 4,70
Versicherungen	5 Jahre	3,72 bis 4,42	100	3,78 bis 4,51
	10 Jahre	3,80 bis 4,70	100	3,87 bis 4,80

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