

Marktnotizen vom 9. bis 21. Oktober 2008

- ◆ In Bremerhaven hat die **AVW Immobilien AG**, Buxtehude, mit dem „Mediterraneo“ ein themenorientiertes Erlebnis-Einkaufszentrum eröffnet, dessen Gesamtinvestitionsvolumen rund 45 Millionen Euro umfasst.
- ◆ Der zur BNP Paribas Real Estate gehörende Immobilienberater **Atisreal**, Paris, schloss einen Kooperationsvertrag mit den Immobilienunternehmen Holland Realty Partners, Amsterdam. Die Kooperation mit Astera in Russland hat Atisreal auf Kiew erweitert.
- ◆ Für drei Jahre hat die **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG**, Eschborn, die Hochtief Property Management GmbH, Essen, mit dem Management ihres bundesweiten Portfolios beauftragt. Der Vertrag umfasst die Betreuung von etwa 24 Millionen Quadratmeter Grundstücks- und knapp zwei Millionen Quadratmeter Gebäudeflächen ab dem 1. Januar 2009. Das Leistungsspektrum umfasst das kaufmännische Objektmanagement für rund 4 500 Mietverträge mit einem Volumen von rund 100 Millionen Euro jährlich. Darüber hinaus wird Hochtief Property Management die Steuerung der Facility-Management-Dienstleister, das Flächenmanagement und das Baumanagement der über 2 000 baulichen Anlagen übernehmen.
- ◆ **Behringer Harvard**, Dallas, hat seine internationale Präsenz mit der Einrichtung einer Investment-Plattform unter der Bezeichnung **Wenceslas Behringer Inc.** erweitert. Akquiriert werden sollen vor allem Gewerbeimmobilien in Mitteleuropa. Ein Portfolio aus 22 Einzelhandels- sowie Industrie- und Logistikimmobilien in der Tschechischen Republik, Polen, der Slowakei und Ungarn wurde bereits erworben. Deren Management erfolgt durch Behringer Harvard gemeinsam mit der in Edinburgh ansässigen Hunter Property Management Ltd.
- ◆ Das internationale Immobilienberatungsunternehmen **CB Richard Ellis** hat eine europäische Plattform für grenzüberschreitende Real-Estate-Management-Dienstleistungen gegründet. Die bisherigen Einzelkooperationen in diesem Bereich werden in das Geschäftsfeld integriert.
- ◆ Im Wege eines Debt-Buy-back hat die **Colonia Real Estate AG**, Köln, eines ihrer Wohnportfolios refinanziert. Das Finanzierungsvolumen lag bei über 30 Millionen Euro. Wie bereits im Mai dieses Jahres wurde erneut eine Festzinshypothek mit einer deutschen Hypothekenbank abgeschlossen. Die Zinskosten liegen bei unter sechs Prozent per annum und die Laufzeit beträgt fünf Jahre. Damit ist der Refinanzierungsbedarf des Konzerns in den nächsten drei Jahren auf unter fünf Prozent des ausstehenden Fremdkapitals gesunken. Das Wohnungsportfolio der Colonia Real Estate AG ist im Schnitt zu einem festen Zinssatz von 4,8 Prozent bei einer Laufzeit von durchschnittlich 6,7 Jahren finanziert. Die Eigenkapitalquote des Immobilienkonzerns liegt bei rund 32 Prozent.
- ◆ Vor dem Hintergrund der aktuell sehr negativen Kursentwicklung ihrer Aktie wird die **DIC Asset AG**, Frankfurt am Main, bis zum 10. Februar 2009 eigene Wertpapiere bis zu fünf Prozent des Grundkapitals zurückkaufen.
- ◆ Die internationale Terminbörse **Eurex** hat mit IPD (Investment Property Databank) eine Lizenzvereinbarung abgeschlossen und beabsichtigt, Futures auf die Total Returns der Immobilienindizes von IPD einzuführen. Die neuen Produkte werden im ersten Quartal 2009 starten. Zunächst werden Kontrakte eingeführt, über die Anleger an der jährlichen Wertentwicklung des Industriestandards IPD UK All Properties Total Return Index partizipieren.
- ◆ Das Beratungsunternehmen **Engel & Völkers Commercial** expandiert nach Bukarest/Rumänien. Ein entsprechender Lizenzvertrag wurde Anfang Oktober unterschrieben.
- ◆ Die im Dezember 2006 gegründete **Urbis Asset Management GmbH**, Frankfurt am Main, firmiert jetzt unter **Everest Capital Management GmbH**. Das auf das Asset Management von opportunistischen gewerblichen Immobilien und Immobilienportfolios in Deutschland spezialisierte Unternehmen betreut ein Immobilienvermögen von rund 700 Millionen Euro. Allein im Auftrag des US-Finanzinvestors Värde Partners, Minneapolis, will der Asset Manager mittelfristig deutsche Immobilien in einem Gesamtwert von rund einer Milliarde Euro kaufen. Zielobjekte sind entwicklungsfähige kleinere Gewerbeimmobilien ab einem Wert von rund 15 Millionen Euro bis hin zu Portfolios im Wert von bis zu mehreren hundert Millionen Euro.
- ◆ Zum 1. Oktober 2008 hat die **Feri Euro-Rating Services AG**, Bad Homburg, den unabhängigen britischen Informationsdienstleister Property Funds Research (PFR) übernommen.
- ◆ Die schwedischen Banken **SEB** und **DnB NOR Bank ASA** stellen zusammen mit der **Aareal Bank AG**, Wiesbaden, und der **Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale**, Frankfurt am Main, der schwedischen Niam einen Kredit in Höhe von fünf Milliarden Schwedischen Kronen (515 Millionen Euro) zur Verfügung. Dieser dient als Akquisitionsfinanzierung für ein Portfolio von vierzig Büro- und gemischt genutzten Immobilien in Schweden.
- ◆ Gemeinsam mit der Econfina GmbH, Hamburg, und der Davey Companies, LP, Houston/USA, hat die **Quantum Immobilien AG**, Hamburg, das Joint Venture US Property Partners (USPP) gegründet. Ziel des Gemeinschaftsunternehmens ist das Management von US Immobilien-Investitionen für europäische Investoren.
- ◆ Die internationale Wirtschaftskanzlei **Rödl & Partner** hat am Standort Hamburg den neuen Bereich Treuhandwesen und Anlegerbetreuung für Fondsgesellschaften geschaffen, der unter Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft firmiert.
- ◆ Mit 73,5 Millionen Euro finanziert die **Westdeutsche Immobilienbank AG**, Mainz, den Erwerb des Einkaufszentrums Auchan im Stadtteil Titan im Osten Bukarests. Kreditnehmerin ist Interalfa SRL, eine rumänische Objektgesellschaft. Die Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH, Frankfurt am Main, erwirbt die Immobilie über diese Gesellschaft für den Degi Europe Retail-Fonds.
- ◆ **Savills** hat ein Beraterteam für Immobilienunternehmen unter der Leitung des New Yorker Büros lanciert, um in Not geratene Immobilienunternehmen und deren Kreditgeber bei der Beschaffung notwendiger liquider Mittel zu unterstützen.
- ◆ Mit zwölf Millionen Euro finanziert die **Landesbank Baden-Württemberg**, Stuttgart, das größte griechische Solarkraftwerk des privaten Betreibers Savvas Zafeiratos & Co. E.E. Die Finanzierung ist auf 15 Jahre angelegt und erfolgt über Schuldscheinverschreibungen (Bond Loans).

Verkauf und Vermietung

◆ Im Wuppertaler Stadtteil Vohwinkel hat die **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG**, Eschborn, ihre rund 100 000 Quadratmeter große Teilfläche des ehemaligen Rangierbahnhofsgeländes an die Stadt Wuppertal veräußert. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Auf dem Areal soll der Mittelstandspark „VohRanG“ errichtet werden.

◆ Für den Publikumsfonds Deka-Immobilien Global beteiligt sich die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, an der Projektentwicklung „Torre la Portada Titanium“ in Santiago de Chile. Verkäufer der rund 80-prozentigen Beteiligung ist Inmobiliaria Titanium, ein Joint-Venture des größten chilenischen Entwicklers Sencorp S.A. und Bethia S.A. Bis Oktober 2009 soll die Liegenschaft fertiggestellt sein. Der Kaufpreis des mit 52 Stockwerken künftig höchsten Gebäudes Chiles hängt von den erzielten Mieten ab und wird bei zirka 160 bis maximal 190 Millionen Euro liegen.

◆ Der Zielfonds „Hines U.S. Office Value Added Fund II“ erwarb das Geschäftshochhaus Citigroup Center in Bunker Hill, dem Finanzdistrikt von Los Angeles. Der Düsseldorfer Fondsiniciator **Ideenkapital Financial Service AG**, Düsseldorf, ist über den US Properties Value Added Fund an dem Zielfonds beteiligt. Verkäu-

fer des Centers ist die US-Immobilien-gruppe Broadway Partners. Über weitere Vertragsdetails wurde Stillschweigen vereinbart.

◆ Für einen ihrer Spezialfonds für institutionelle Anleger erwarb die **RREEF Spezial Invest GmbH**, Eschborn, das Einkaufszentrum „Perimeter Square“ in Atlanta im US-Bundesstaat Georgia für rund 27 Millionen Euro. Das 1994 fertiggestellte Objekt bietet über 17 000 Quadratmeter Einkaufsflächen und 934 Parkplätze. Die Immobilie ist zu 100 Prozent vermietet, mit Restmietlaufzeiten bis in das Jahr 2019.

◆ Zum 1. Oktober 2008 verkaufte die städtische Heag AG, Darmstadt, vier Geschäftshäuser in der Darmstädter Fußgängerzone an die Aachener Grundvermögen GmbH, Köln. Das europaweite Bieterverfahren wurde von der **Comfort Düsseldorf GmbH** gesteuert.

◆ Der Türkeifonds der **Corpus Sireo Holding GmbH**, Düsseldorf, hat das erste gemeinsame Projekt mit dem Entwickler Reka Real Estate getätigt, der auch als Co-Investor am Projekt „Nilpark“ in Bursa beteiligt bleibt. Die Eröffnung des Einzelhandels- und Büroprojektes mit 19 400 Quadratmetern Mietfläche ist für 2009 geplant.

◆ Von ihren zurzeit zwei in Berlin im Bau befindlichen Hotels für die Münchner Budget-Design-Hotelgruppe Motel One hat die **GBI AG**, Berlin, jetzt eines an die Axa Investment Managers Deutschland GmbH, Erlangen, veräußert. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

◆ Über eine Beteiligungsgesellschaft hat die **Hannover Leasing GmbH & Co. KG**, Pullach, das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum „Postplatz-Forum“ in Waiblingen erworben. Verkäufer des Objektes ist der auf Einzelhandel spezialisierte Projektentwickler Matrix Immobilien AG, Hamburg, der das Projekt in einem Joint Venture zusammen mit der Vivum GmbH realisierte.

◆ Der Immobilienspezialfonds **KGAL/Hi Wohnen Core 2** hat 150 Wohneinheiten im mittleren bis gehobenen Segment in den Städten Frankfurt am Main und Köln erworben. Bei den Objekten in Köln handelt es sich um mehrere nebeneinander liegende Mehrfamilienhäuser. Das Einzelobjekt in Frankfurt wird bis 2010 fertiggestellt und umfasst zusätzlich zu 6 400 Quadratmetern Wohnfläche noch 2 600 Quadratmeter Nutzfläche für Einzelhandel sowie eine Tiefgarage mit 205 Stellplätzen. Für die Einzelhandelsflächen sind bereits Mietverträge vereinbart.

Realkredite: Konditionen Ende Oktober 2008

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	3,92 bis 5,37	100	3,99 bis 5,50
	2 Jahre	4,07 bis 5,52	100	4,15 bis 5,66
	5 Jahre	3,93 bis 5,88	100	4,00 bis 6,04
	10 Jahre	4,12 bis 4,93	100	4,20 bis 5,04
	15 Jahre	4,63 bis 5,68	100	4,73 bis 5,83
Geschäftsbanken	20 Jahre	5,10 bis 5,60	100	5,22 bis 5,75
	Gleitzins	5,35 bis 6,53	100	5,48 bis 6,72
	5 Jahre	4,18 bis 4,68	100	4,26 bis 4,78
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	10 Jahre	4,23 bis 4,73	100	4,31 bis 4,83
	Gleitzins	5,35 bis 6,53	100	5,48 bis 6,72
	5 Jahre	3,98 bis 4,68	100	4,05 bis 4,78
Versicherungen	10 Jahre	4,34 bis 4,84	100	4,43 bis 4,95
	5 Jahre	3,88 bis 4,58	100	3,95 bis 4,68
	10 Jahre	4,04 bis 4,94	100	4,12 bis 5,05

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