

Marktnotizen vom 6. bis 21. Juli 2006

- ◆ Zwischen Lone Star, dem Mehrheitseigentümer der **Allgemeine Hypothekbank Rheinboden AG** (AHBR), und den stillen Gesellschaftern DZ Bank AG und DEVK ist eine Einigung im Streit um den Verkauf des europäischen Immobilienfinanzierungsgeschäfts an die Hypo Real Estate Bank International AG erzielt worden. Die Vereinbarung sieht vor, das Lone Star die noch bestehenden stillen Beteiligungen an der AHBR übernimmt.
- ◆ Für den Kauf des polnischen Shoppingcenters Galeria Gniezno hat die **Hypo Real Estate Bank International AG**, Stuttgart, der AIM Europe plc einen Kredit in Höhe von 19,7 Millionen Euro gewährt. Gleichzeitig sagte das Kreditinstitut dem schwedischen Immobilienunternehmen AB Sagax für weitere Zukäufe eine Gesamtfinanzierung von 1,1 Milliarden Schwedischen Kronen (umgerechnet etwa 118 Millionen Euro) zu. Außerdem erhielt ein Joint Venture von MSREF IV, FSA Properties und Foncière des Régions ein Darlehen über 341 Millionen Euro für den Bau des Hauptquartiers von Dassault Systèmes in Vélizy. Und schließlich finanziert die Bank über ihre New Yorker Niederlassung zwei Wohnungsportfolios mit 147,9 Millionen US-Dollar.
- ◆ Die **Rücker Immobilien AG**, Remscheid, hat von der Carthago Value Invest AG 85 Prozent der Anteile an der Aquatis Solutions AG, Bremen, übernommen. Die neue Tochtergesellschaft wurde daraufhin in Rücker Immobilien Portfolio AG umfirmiert und soll künftig nur noch die Bestandsimmobilien der Rücker-Gruppe verwalten.
- ◆ **Cal-East Global Logistics, LLC**, und **Gazeley Limited**, Milton Keynes, haben ein Joint Venture für die Entwicklung spekulativer Logistikimmobilien-Projekte in Westeuropa gegründet. Ziel der Partnerschaft ist der Ausbau des Bestands an Gewerbeimmobilien im amerikanischen Beamten-Pensionsfonds Calpers.
- ◆ Die **Jusa Invest GmbH**, München, hat mit dem Vertrieb des Publikumsfonds US Sunbelt, Ltd., begonnen, der mit einem Volumen von 34 Millionen Euro in amerikanisches Bauland investieren will.
- ◆ Vorbehaltlich der Zustimmung des Landtags von Rheinland-Pfalz soll die **Westdeutsche Immobilienbank**, Mainz, voraussichtlich ab Anfang 2007 als **Westdeutsche Immobilienbank AG** firmieren. Da die Spezialbank und 100-prozentige Tochtergesellschaft der WestLB AG, Düsseldorf, 1995 als Anstalt des öffentlichen Rechts gegründet wurde, erfordert der Rechtsformwandel eine Gesetzesänderung. Als Grund für die Umfirmierung wurden die erhöhten Transparenzanforderungen des internationalen Kapitalmarkts genannt, denen die Bank als Aktiengesellschaft besser gerecht werden könne. Zudem werde so die Rechtsform der Tochtergesellschaft an die der Muttergesellschaft angeglichen.
- ◆ Der Immobiliendienstleister **CB Richard Ellis** hat in Großbritannien den Industrie- und Logistikberater Holley Blake und den Immobiliendienstleister Austin Adams übernommen. In Frankreich wurde Artequation und in den Niederlanden der Entwicklungsberater Rietmeijer & Partners gekauft.
- ◆ Die **Geske Immobilien GmbH**, Berlin, wurde Vollmitglied bei Colliers Property Partners. Die am 1. Juli vergangenen Jahres vereinbarte Probezeit wurde damit deutlich gekürzt, da sich die Zusammenarbeit bereits jetzt schon für beide Seiten als wirtschaftlich sinnvoll und gewinnbringend erwiesen hätte. Ab sofort wird auch Geske Immobilien unter der Dachmarke Colliers auftreten.
- ◆ **Allianz Global Investors Australien** hat den für den 14. Juli 2006 geplanten Börsengang des Allianz Global Investors European Property Trust (AGIEPT) mit Hinweis auf die Entwicklungen der globalen REIT-Märkte und dem sich damit verändernden Investoreninteresse abge sagt. Eine 75-prozentige Beteiligung an fünf Objekten des Grundwert-Fonds, einem Offenen Immobilien-Publikumsfonds der Degi Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH, sollte dem AGIEPT als Startportfolio zugrunde gelegt werden. Durch die Absage des Börsengangs verbleiben die Objekte im Fonds.
- ◆ Am 17. Juli 2006 wurden die Aktien der **Deutsche Wohnen AG**, Eschborn, im amtlichen Markt sowie im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.
- ◆ Innerhalb von drei Monaten hat die **IC Immobilien Gruppe**, München, den Geschlossenen Immobilienfonds Euroval Opportunity vollständig platziert. Das von Anlegern eingesammelte Kapital beträgt 15,5 Millionen Euro. Die 82 Liegenschaften verteilen sich zu 73 Prozent auf Bayern und zu 27 Prozent auf Sachsen.
- ◆ In unmittelbarer Nähe zum Düsseldorfer Flughafen baut die **IVG Immobilien AG**, Bonn, eine 11 500 Quadratmeter Lager- und 2 300 Quadratmeter Bürofläche umfassende Gewerbeimmobilie. Damit reagiert das Unternehmen auf die erweiterten Ansprüche des langjährigen Mieters und Logistikdienstleisters Compass. Insgesamt investiert die Bonner Immobilien-AG einen Betrag im niedrigen zweistelligen Millionenbereich. Das Objekt wird Mitte 2007 fertig gestellt.
- ◆ Gemeinsam mit amerikanischen und deutschen Banken hat die **Westdeutsche Immobilienbank**, Mainz, die Baufinanzierung für eine Luxuswohnanlage in Manhattan bereitgestellt. Das Gesamtprojekt kostet rund 565 Millionen US-Dollar, davon werden 453 Millionen US-Dollar für drei Jahre durch den Kredit abgedeckt.
- ◆ Für 429 Millionen US-Dollar (umgerechnet rund 338 Millionen Euro) hat die **Deutsche Bank AG**, Frankfurt am Main, die Mortgage IT Holdings Inc., einen auf die Vergabe, den Ankauf und die Verbriefung von Wohnimmobilienkrediten spezialisierten Real Estate Investment Trust (REIT), erworben. Die Transaktion steht noch unter dem Vorbehalt der Aktionäre des REITs und bedarf noch der aufsichtsrechtlichen Genehmigungen.
- ◆ Nachdem die **DB Real Estate**, Eschborn, weitgehend in den US-amerikanischen Immobilien-Vermögensverwalter RREEF (einst Rosenberg Real Estate Equity Fund) integriert wurde, soll die Fondsgesellschaft international zunehmend unter der Marke RREEF auftreten. Nur die nach dem Investmentgesetz aufgelegten Sondervermögen behalten die Marke DB Real Estate.
- ◆ Die **GGM Gesellschaft für Gebäude-Management mbH**, Frankfurt am Main, hat das Property-Management für ein weiteres, zwölf Objekte umfassendes Immobilienportfolio der DIC Deutsche Immobilien Chancen AG, Frankfurt am Main, übernommen.
- ◆ Der Gemeinderat der Stadt **Freiburg im Breisgau** hat den Verkauf der kommunalen Wohnungsgesellschaft mit 7 900 Wohnungen beschlossen. Die Kommune plant, lediglich einen Anteil von 5,1 Prozent zu halten.

Verkauf und Vermietung

◆ Für ihren Offenen Immobilienfonds Hausinvest Global hat die **Commerz Grundbesitz-Investmentgesellschaft mbH** (CGI), Wiesbaden, eine Vermietung über 11 000 Quadratmeter in dem New Yorker Fondsobjekt Manhattan Mall abgeschlossen. Mieterin ist die Werbeagentur FCB. Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt 17 Jahre.

◆ In Berlin hat die **Corpus Immobilien-gruppe GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, 81 Wohnungen und sechs Gewerbeeinheiten von der LGKF Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin, gekauft.

◆ Die **Daimler Chrysler AG**, Stuttgart, hat Liegenschaften, die nicht betriebsnotwendig sind, an die französische Immobiliengruppe ICADE S. A. verkauft. Die insgesamt 13 Objekte umfassen Bürogebäude, Betriebsgelände sowie unbebaute Grundstücke und liegen in München, Berlin, Hamburg, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf, Ahrensdorf und Bad Homburg. Durch den Verkauf wird Daimler Chrysler etwa 300 Millionen Euro Erlösen. Die Auswirkung auf den Operating Profit soll etwa 100 Millionen Euro betragen.

◆ Im Düsseldorfer Gebäudekomplex Burgunderhof hat die **DTZ Deutschland** 2 000 Quadratmeter Bürofläche an die

Intermec Technologies GmbH vermittelt. Vermieter ist die Defo Deutsche Fonds für Immobilienvermögen GmbH. Für die Investitionssumme von zehn Millionen Euro hat die DTZ Deutschland zudem ein 10 000 Quadratmeter großes Büro- und Geschäftshaus in Hamburg Bahrenfeld verkauft. Die RDR Immobilien GmbH erwarb die zu 80 Prozent vermietete Immobilie von der BW-Bank Landesbank Baden-Württemberg.

◆ Ein Logistikzentrum mit 18 000 Quadratmetern wurde in Grolsheim von der **Eurinpro International S.A.** an die Schenker Deutschland AG übergeben.

◆ Für ihren Immobilien-Spezialfonds Warburg-Henderson Pan-Europa Fonds Nr. 1 hat die **Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH**, Hamburg, die Immobilie 3 Bunhill Row in London für rund 120 Millionen Euro erworben. Das Bürogebäude mit rund 9 200 Quadratmetern ist langfristig an ein Tochterunternehmen der Anwaltskanzlei Linklaters vermietet.

◆ Nach dem Verkauf der beiden Fondsimmobiliens an amerikanische Investoren hat die **HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH**, Hamburg, den HGA/USA V Fonds aufgelöst. Die Apartmentanlage Milestone in Germantown (Maryland)

wurde für 99,5 Millionen US-Dollar (Ankaufspreis: 86 Millionen US-Dollar) verkauft. Die Anlage „Cascades“ in West Palm Beach (Florida) ist für 36,5 Millionen US-Dollar (Ankaufspreis: 23,5 Millionen US-Dollar) veräußert worden.

◆ Die **LB Immo Invest GmbH**, Hamburg, hat für ein Immobilien-Sondervermögen eine Logistikhalle am Hafen der ostfinnischen Stadt Hamina mit einer Mietfläche von 20 521 Quadratmetern erworben. Der Neubau ist vollständig an die DHL Logistik Oy, eine 100-prozentige finnische Tochtergesellschaft der zur Deutschen Post AG gehörenden DHL, vermietet. Verkäufer des Objektes ist die Hamina Port Invest.

◆ **Pramerica Real Estate Investors** hat für einen ihrer institutionellen Fonds das neu erstellte Einkaufszentrum „Galeria Neustädter Tor“ in Gießen erworben. Bei dem Objekt handelt es sich um ein Shoppingcenter und ein Geschäftshaus mit insgesamt rund 34 000 Quadratmetern Mietfläche. Das etwa 1 000 Quadratmeter große Geschäftshaus ist noch im Bau und wird bis Ende 2006 fertiggestellt sein. Der Kaufpreis betrug über 100 Millionen Euro. Verkäufer und Developer ist die Rosco Projektmanagement für Immobilienanlagen GmbH & Co. Liegenschaftsverwertung KG, Bad Hersfeld.

Realkredite: Konditionen Ende Juli 2006

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	3,93 bis 5,38	100	4,00 bis 5,51
	2 Jahre	3,95 bis 5,40	100	4,02 bis 5,54
	5 Jahre	3,88 bis 5,83	100	3,95 bis 5,99
	10 Jahre	4,01 bis 4,82	100	4,08 bis 4,93
	15 Jahre	4,32 bis 5,37	100	4,41 bis 5,50
Geschäftsbanken	20 Jahre	4,68 bis 5,18	100	4,78 bis 5,30
	Gleitzins	5,90 bis 6,77	100	6,06 bis 6,98
	5 Jahre	4,13 bis 4,63	100	4,21 bis 4,73
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	10 Jahre	4,12 bis 4,82	100	4,20 bis 4,93
	Gleitzins	5,90 bis 6,77	100	6,06 bis 6,98
	5 Jahre	3,93 bis 4,63	100	4,00 bis 4,73
Versicherungen	10 Jahre	4,23 bis 4,73	100	4,31 bis 4,83
	5 Jahre	3,83 bis 4,53	100	3,90 bis 4,63
	10 Jahre	3,93 bis 4,83	100	4,00 bis 4,94

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