

Marktnotizen vom 20. Dezember 2006 bis 7. Januar 2007

- ◆ Mit Jahresbeginn 2007 eröffnete die **Westdeutsche Immobilienbank AG** (WIB), Mainz, ihre erste Repräsentanz in Zentraleuropa, in der polnischen Hauptstadt Warschau. Damit folgte das zur WestLB-Gruppe gehörende Kreditinstitut vor allem den internationalen Kunden, die dort verstärkt investieren. Die Repräsentanz befindet sich in den Räumlichkeiten der WestLB Polska. Bisher ist die Bank international mit einer Niederlassung in London sowie den Repräsentanzen in Madrid, New York und Paris vertreten.
- ◆ Im Zusammenhang mit der Fokussierung der **RAG Immobilien GmbH**, Essen, auf das Kerngeschäft Wohnimmobilien wird die Bestandsbewirtschaftung im Unternehmensverbund ab dem 1. Januar 2007 durch die RAG Immobilien Management GmbH wahrgenommen. Die RAG Immobilien besitzt etwa 65 000 Wohnungen.
- ◆ **CB Richard Ellis**, Los Angeles, hat die Übernahme von Trammell Crow abgeschlossen. Der Wert der Transaktion beläuft sich auf rund 2,2 Milliarden US-Dollar, davon entfallen rund 1,9 Milliarden US-Dollar auf das Eigenkapital von Trammell Crow, die Integrations- und Transaktionskosten werden mit 200 Millionen US-Dollar veranschlagt, für weitere 100 Millionen US-Dollar wird Fremdkapital von Trammell Crow abgebaut. Mit der Integration des Immobilienberaters erreicht der gemeinsame Pro-forma-Umsatz für 2006 rund 4,4 Milliarden US-Dollar.
- ◆ Für 14,75 US-Dollar pro Aktie beziehungsweise insgesamt 430 Millionen US-Dollar (324 Millionen Euro) hat die **Deutsche Bank AG**, Frankfurt am Main, die Übernahme der Mortgage IT Holdings abgeschlossen. Mortgage IT ist ein auf die Vergabe, den Ankauf und die Verbriefung von Wohnimmobilienkrediten spezialisierter Real Estate Investment Trust (REIT), der künftig zum Bereich Residential Mortgage Backed Securities der Deutschen Bank gehören wird.
- ◆ Als Mandated Lead Arranger hat die **Nord-LB Norddeutsche Landesbank Girozentrale**, Hannover, die Finanzierung des Baus und Betriebs der Justizvollzugsanstalt Burg in Sachsen-Anhalt arrangiert. Im Rahmen des Public Private Partnership wird ein privates Konsortium den Gefängnisneubau errichten und alle nicht-hoheitlichen Dienstleistungen und die damit verbundenen Betriebsrisiken übernehmen.
- ◆ Das europäische Investment- und Immobilien-Unternehmen **Arlington Securitiers** und der Logistikkimobilienentwickler **Eurinpro International** haben einen europäischen Logistikkfonds aufgelegt. Der Arlington Continental European Logistics Fund verfügt über Zusagen für ein Portfolio in Höhe von 1,2 Milliarden Euro. Der Fonds strebt langfristig stabile Investitionen mit einer Jahresrendite über 9,5 Prozent an und wurde bei einem Eigenkapital von 625 Millionen Euro geschlossen. Arlington und Eurinpro sind Teil der an der australischen Börse notierten Macquarie Goodman Gruppe.
- ◆ Über die niederländische Zweckgesellschaft E-MAC DE 2006-II B.V. hat die **GMAC-RFC Bank GmbH**, Wiesbaden, ein Portfolio aus deutschen Wohnbaudarlehen in Höhe von insgesamt 703,5 Millionen Euro am internationalen Kapitalmarkt platziert. Bei dieser durch deutsche Grundpfandrechte besicherten Transaktion handelt es sich um eine True-Sale-Verbriefung.
- ◆ Im Frühjahr 2007 will die Ende Dezember 2006 gegründete **Zweitmarkt Plus AG**, Berlin, eine Handels-Plattform für Anteile Geschlossener Fonds an der Berliner Börse eröffnen. Gesellschafter des Unternehmens sind mit jeweils 50 Prozent die Berliner Börse AG und die Quorum Treuhandgesellschaft mbH, Bremen.
- ◆ 21 hessische Städte erhalten zur Verbesserung ihrer Sozialstruktur vom **Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung** zusätzliche Fördermittel in Höhe von 5,8 Millionen Euro aus dem Programm „Die Soziale Stadt 2006“. Mit den Geldern sollen Projekte und bürgerschaftliche Initiativen unterstützt werden, die Stadtteile sozial stabilisieren helfen. Es wurden 35 Vorhaben als förderwürdig erachtet. Die Gelder werden zum Teil für nicht-investive und zum Teil für investive Maßnahmen bereitgestellt.
- ◆ Die **Royal Institution of Chartered Surveyors** hat die Kontaktstudiengänge Immobilienökonomie, Corporate Real Estate Management sowie Facilities Management der IREBS Immobilienakademie der Universität Regensburg akkreditiert. Die Akkreditierung gilt rückwirkend auch für die Studienjahrgänge, die im Sommer und Herbst 2006 in den Studienorten Oestrich-Winkel, München und Essen begonnen hatten.
- ◆ Mit insgesamt rund 100 Millionen Euro finanziert die **Hypo Real Estate Bank AG**, München, das Hamburger Projekt Wallhöfe der Deutschen Immobilien AG, Rostock, und der Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, Hamburg. Nach dem Abriss sollen auf dem 11 700 Quadratmeter großen Grundstück bis 2009 Miet- und Eigentumswohnungen, ein Hotel und ein Boardinghouse sowie Büro- und Einzelhandelsflächen entstehen.
- ◆ Den Erwerb des Trade Towers in Warschau durch den Fondsiniciator Akron hat die **Hypo Real Estate Bank International AG**, Stuttgart, mit 143 Millionen Euro finanziert. Das Gebäude verfügt über ein Einkaufszentrum sowie 39 Bürotage und 450 Parkplätze.
- ◆ Die **ING-Diba AG**, Frankfurt am Main, und die KfW Förderbank haben erstmals einen Vertrag über ein „Globaldarlehen Wohnungswirtschaft“ in Höhe von 500 Millionen Euro unterzeichnet. Damit erhält die Direktbank von der Förderbank Mittel zu Konditionen, bei denen die günstigen Refinanzierungssätze der Förderbank zum Tragen kommen.
- ◆ Zum 1. Februar 2007 übernimmt die **Mfi Management für Immobilien AG**, Essen, das Management für die Einkaufs- und Fachmarktzentren „Kaufpark Eiche“, den „Havelpark Dallgow“, das „Brandenburger Einkaufszentrum Wust“ sowie den „Kaufpark Dresden“. Bisheriger Betreiber ist die SOM GmbH, Neckarsulm.
- ◆ Die **Credit Suisse Asset Management Kapitalanlagegesellschaft mbH**, Frankfurt am Main, hat den Immobilien-Wertpapierfonds CS Portfolio Real aufgelegt, der in Offene Immobilienfonds, Immobilienaktienfonds, Immobilienaktien und REITs investiert. Ein begrenzter Anteil wird auch in immobiliennahe Segmente wie Infrastrukturprojekte angelegt.
- ◆ **PMI Mortgage Insurance Company Limited** hat eine First-Loss-Tranche aus der Verbriefung von privaten Baufinanzierungen der Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München, in Höhe von 20,4 Millionen Euro übernommen. Das verbrieft Portfolio „Provide A 2006-1“ umfasst insgesamt 2,9 Milliarden Euro.

Verkauf und Vermietung

◆ Im nordrhein-westfälischen Viersen hat die **Redevco Services Deutschland GmbH**, Düsseldorf, das ehemalige „Rupprecht-Kaufhaus“ von der Kaisers-Tengelmann AG erworben. Mit einer Gesamtinvestition von rund 11,5 Millionen Euro errichtet das Immobilienunternehmen ein neues Einkaufszentrum.

◆ Die **Deutsche Euroshop AG**, Hamburg, hat das Einkaufszentrum Centro Commerciale Tuscia im italienischen Viterbo an einen international tätigen Investmentfonds verkauft.

◆ Aufgrund der Integration der Eurohyppo AG, Eschborn, mietet die **Commerzbank AG**, Frankfurt am Main, rund 10 000 Quadratmeter neue Bürofläche im Hamburger Poseidonhaus an. Die etwa 600 Mitarbeiter werden bereits im Frühjahr ihre Räumlichkeiten in der Amsinckstraße 69-71 beziehen. Die Immobilie wird von der Allianz Immobilien GmbH kaufmännisch und technisch betreut; Vermieter ist die Degi Deutsche Gesellschaft für Immobilien Fonds GmbH. CB Richard Ellis hat die Commerzbank bei der Anmietung beraten.

◆ Im Großraum Berlin erwarb die **Colonia Real Estate AG**, Köln, zum 10,9-fachen Faktor der Jahresnettokaltmiete ein Portfolio mit 2 199 Wohnungen und

14 000 Quadratmetern Gewerbefläche sowie 1 013 Parkplätze. Der Kaufpreis beträgt 72,50 Millionen Euro oder 537 Euro pro Quadratmeter.

◆ Die **Degi Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH**, Frankfurt am Main, kaufte für ihren neu aufgelegten Immobilienfonds Degi German Business für insgesamt 64,4 Millionen Euro ein Büro- und Geschäftsgebäude in Potsdam, ein Einzelhandelsobjekt in Speyer sowie ein gemischt genutztes Objekt am Berliner Kurfürstendamm. Rund 30 Prozent des Investitionsvolumens werden fremd finanziert.

◆ Ein sechs Objekte umfassendes Gewerbeimmobilien-Portfolio ist von der **HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH**, Hamburg, an einen spanischen Investor verkauft worden. Die Transaktion hatte ein Geschäftsvolumen von knapp 80 Millionen Euro. Jones Lang Lasalle hat den Verkäufer als Immobilienberater begleitet.

◆ Den Gesamtkomplex der Gerling-Hauptverwaltung in Köln erwarb die **Frankonia Eurobau AG**, Nettetal, in einem Joint Venture mit einem internationalen Partner von den Talanx-Tochtergesellschaften HDI-Gerling Lebensversicherung AG und Gerling-Konzern Allge-

meine Versicherungs-AG. Ein Paket von 1 750 Wohnungen, 23 Gewerbeimmobilien und 900 Stellplätzen in Köln, Aachen und Meerbusch aus dem Immobilienportfolio des Kölner Gerling-Konzerns übernahm die **Corpus Immobiliengruppe GmbH & Co. KG**, Düsseldorf. Über den Kaufpreis wurde bei beiden Transaktionen Stillschweigen vereinbart.

◆ Die europäische Investment- und Asset Management-Gruppe **Catalyst Capital** hat für ihren West Coast Capital-Fonds für 34,2 Millionen Euro einen Globusmarkt im sächsischen Plauen erworben. Verkäufer ist ein privater Investor. Die Anglo Irish Bank hat das Fremdkapital gestellt.

◆ Die **DBV-Winterthur Versicherung AG**, Wiesbaden, hat ein Immobilienensemble in München-Schwabing an die JP Residential VII S.á.r.l., verkauft. Das Ensemble besteht aus drei Büroobjekten und zwei Appartementhäusern mit 560 Wohnungen.

◆ Ein Portfolio von acht deutschen Gewerbeimmobilien ist von der **Stilwerk Real Estate AG**, Hamburg, an die englische Investorengruppe Alpha Real Capital LLP veräußert worden. Das Transaktionsvolumen beträgt über 75 Millionen Euro.

Realkredite: Konditionen Anfang Januar 2007

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,20 bis 5,65	100	4,28 bis 5,80
	2 Jahre	4,15 bis 5,60	100	4,23 bis 5,75
	5 Jahre	3,95 bis 5,90	100	4,02 bis 6,06
	10 Jahre	4,03 bis 4,84	100	4,11 bis 4,95
	15 Jahre	3,34 bis 5,39	100	3,39 bis 5,53
	20 Jahre	4,70 bis 5,20	100	4,80 bis 5,33
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,85 bis 6,89	100	6,01 bis 7,12
	5 Jahre	4,20 bis 4,70	100	4,28 bis 4,80
	10 Jahre	4,14 bis 4,64	100	4,22 bis 4,74
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,85 bis 6,89	100	6,01 bis 7,12
	5 Jahre	4,00 bis 4,70	100	4,07 bis 4,80
	10 Jahre	4,25 bis 4,75	100	4,33 bis 4,85
Versicherungen	5 Jahre	3,90 bis 4,60	100	3,97 bis 4,70
	10 Jahre	3,95 bis 4,85	100	4,02 bis 4,96

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