

Marktnotizen vom 8. bis 24. Januar 2007

- ◆ Mit einer Vendor-Due-Diligence hat die **Aareal Bank AG**, Wiesbaden, den Verkauf von 192 Wohnungen der Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft mbH an die CO Real Estate GmbH, Bielefeld, begleitet. Mit der Transaktion trennt sich der Verkäufer von unrentablen Immobilien, die durch den Erwerber revitalisiert und anschließend wieder vermarktet werden sollen.
- ◆ Die internationale Immobiliendienstleistungsgruppe **Atisreal** mit Hauptsitz in Paris erwarb das auf europäische Hotellimmobilien spezialisierte Beratungsunternehmen **SP & Partners**. Gleichzeitig führt Atisreal den europäischen Geschäftsbereich Atisreal Hotels ein, die von Patrick Sanville, Chairman und Gründer von SP & Partners, geleitet wird. Er berichtet an Max Le Roux, Vice-Chairman von Atisreal Frankreich.
- ◆ Erstmals hat die **Westdeutsche Immobilienbank AG (WIB)**, Mainz, eine Commercial Mortgages Backed Securities (CMBS)-Transaktion über eine deutsche Zweckgesellschaft durchgeführt. Diese trägt den Namen Wilco 2007-1 GmbH und wurde durch die True Sale International (TSI) bereitgestellt. Verbriefte wurden Kredite in Höhe von rund 400 Millionen Euro an sechs deutsche Kapitalanlagegesellschaften für zehn Offene Immobilienfonds. Die Darlehen sind, bis auf zwei Fälle, nicht durch eingetragene Grundpfandrechte besichert, aber es besteht ein jederzeitiges Recht zur Eintragung. Die Beleihungsobjekte befinden sich in sechs europäischen Ländern. Bei dieser True-Sale-Transaktion überträgt die Bank die Darlehen durch Nutzung des neuen Refinanzierungsregisters an die Zweckgesellschaft.
- ◆ Die **Wisag Service Holding GmbH & Co. KG**, Frankfurt am Main, übernimmt die Aufträge der drei noch operativen Tochtergesellschaften Meffert GmbH & Co. KG, Friedrich Bayer GmbH und Cleaning Service GmbH, der seit Mitte November 2006 insolventen Meffert-Gruppe, Rüsselsheim, sowie die dort beschäftigten 1 200 Mitarbeiter.
- ◆ In Bukarest eröffnete das Immobilienberatungsunternehmen **Cushman & Wakefield** ein neues Büro. Die Niederlassung in der rumänischen Hauptstadt firmiert unter dem Namen „Cushman & Wakefield Activ Consulting“. Sie wird von Activ-Gründer und -Geschäftsführer Razvan Gheorghe geleitet.
- ◆ Die **DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG**, Hamburg, und die KfW Mittelstandsbank haben einen Vertrag über ein Globaldarlehen in Höhe von 150 Millionen Euro zur gewerblichen Immobilienfinanzierung für den Mittelstand unterzeichnet.
- ◆ **Freshfields Bruckhaus Deringer** hat die Konsortialbanken JP Morgan und Sal. Oppenheim bei der Kapitalerhöhung der **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, in Höhe von rund 104 Millionen Euro beraten. Die neuen Aktien wurden unter Ausschluss der Bezugsrechte im Wege eines Accelerated Bookbuilding an institutionelle Investoren zu jeweils 22 Euro platziert. Der Erlös aus der Kapitalerhöhung soll zur Finanzierung zuletzt erworbener Immobilienportfolios und künftiger Transaktionen verwendet werden.
- ◆ Das dritte Deutschlandbüro von **Halverton Real Estate Investment Management GmbH**, Frankfurt am Main, wurde in München eröffnet. Von der Niederlassung sollen die Liegenschaften der verschiedenen Halverton-Fonds in Süddeutschland betreut werden.
- ◆ BGP S.a.r.l., Luxemburg, ein Joint Venture der australischen Immobiliengruppe The GPT Group sowie der Investment und Beratungsfirma Babcock & Brown, hat gemeinsam mit der Bank Credit Suisse die **Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH**, Hamburg, gegründet. Das neue Unternehmen konzentriert sich auf die Auflegung von Geschlossenen Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger.
- ◆ Aufgrund des hohen Kurses der IVG-Aktie hat die **HSH Nordbank AG**, Hamburg und Kiel, ihren Anteil an der **IVG Immobilien AG**, Bonn, von 5,1 Prozent auf rund 2,5 Prozent verringert.
- ◆ Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, hat heute zusammen mit den Tochtergesellschaften DIC Opportunity Fund GmbH und DIC ML GmbH sowie mit Forum Partners S.à.r.l. 8,25 Prozent beziehungsweise 2,35 Millionen Aktien an der **DIC Asset AG** im Wege eines Accelerated Bookbuilding an institutionelle Investoren platziert. Damit sind mehr als 54,9 Prozent der Gesellschaft im Streubesitz.
- ◆ Sowohl in Rumänien als auch in Hongkong hat die **Eurohypo AG**, Eschborn, die Lizenz zur Eröffnung von Repräsentanzen erhalten.
- ◆ Der Kauf von 96,83 Prozent der DGAG Deutsche Grundvermögen AG durch die italienische Pirelli & C. Real Estate S.p.A. wird von der **Hypo Real Estate Bank AG**, München, mit einem Darlehen über 290 Millionen Euro finanziert. Zur Refinanzierung und zur Optimierung bestehender Finanzstrukturen wird das Kreditinstitut in den nächsten Monaten Pirelli RE weitere 900 Millionen Euro zur Verfügung stellen.
- ◆ Die **Westdeutsche Immobilienbank AG (WIB)**, Mainz, finanziert anteilig mit rund 17,3 Millionen Euro den Ankauf des Philips Headquarters in Warschau, Polen. Kreditnehmer ist die Guardian Managers Limited. Das Gebäude wurde für The New Europe Emerging Cities Fund Limited erworben, einen Immobilienfonds nach englischem Recht, der nicht an der Börse notiert ist. Hauptmieter ist Philips Polska Sp. Z o.o., eine 100-prozentige Tochtergesellschaft des Elektronikkonzerns Philips International B.V. Zudem refinanzierte die WIB mit 41 Millionen Euro die unter dem Namen Nile House bekannte Class-A-Büroimmobilie in der tschechischen Hauptstadt Prag.
- ◆ Für den Kauf und die Modernisierung eines Bürogebäudes in Paris hat die **Hypo Real Estate Bank International AG**, Stuttgart, an die Compagnie Immobilière Betelgeuse, einer vom Orion European Real Estate Fund II kontrollierten Immobiliengesellschaft, einen Kredit in Höhe von 112 Millionen Euro vergeben.
- ◆ Im Zuge der Fokussierung der **RAG Immobilien GmbH**, Essen, auf das Kerngeschäft Wohnimmobilien trennt sich das Unternehmen von seinen Gebäude-management-Aktivitäten: Mit Wirkung zum Jahresbeginn 2007 wurde die RIAG Gebäudemanagement GmbH (RGM), Dortmund, an die GHH Facility Management Holding GmbH (GHH) veräußert. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.
- ◆ Die DID Deutsche Immobilien Datenbank GmbH, Wiesbaden, firmiert unter dem neuen Namen **IPD Investment Property Databank GmbH**. Damit soll auch in der Bezeichnung die Verbindung zum internationalen Netzwerk der in London ansässigen Muttergesellschaft IPD Ltd. verdeutlicht werden.

Verkauf und Vermietung

◆ Beraten durch die Anwaltssozietät Clifford Chance erwarb die Kapitalanlagegesellschaft **Axa Investment Managers Deutschland GmbH**, Köln, 94,9 Prozent der Anteile an der BHN Neukölln Arcaden Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, auf deren Grundstück das Einkaufszentrum „Neukölln Arcaden“ in Berlin errichtet wurde. Der Kaufpreis betrug rund 95 Millionen Euro.

◆ Die **Commerz Grundbesitz-Spezialfondsgesellschaft mbH**, Wiesbaden, hat für ihren Immobilien-Spezialfonds Pro-Commerz die Büro-Projektentwicklung „Westend“ in Berlin und für den Immobilien-Spezialfonds Euro Property 1 die Büroimmobilie „Rijswijk“ in Den Haag gekauft. Das Investitionsvolumen in Berlin beläuft sich auf rund 24 Millionen Euro und in Den Haag auf etwa 17 Millionen Euro.

◆ Zwei Portfolios mit zusammen 1 622 Wohn- und 30 Gewerbeeinheiten hat die Corpus Immobiliengruppe GmbH & Co. KG, Düsseldorf, an die **Deutsche Annington Immobiliengruppe GmbH** (DAIG), Bochum, verkauft. Die Immobilien stammen überwiegend aus den 1996 und 1998 übernommenen Beständen der Deutschen Post. Außerdem erwarb die DAIG 900 Wohnungen von dem Energieversorger Eon.

◆ Nahe der italienischen Stadt Modena hat die **Degi Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH**, Frankfurt am Main, für 51,5 Millionen Euro das Einkaufszentrum „Il Borgogioioso“ für den Offenen Immobilienfonds Degi International erworben. Verkäufer sind die Baufirma CMB sowie die Hypermarktkette Coop Estense. Gleichzeitig übernahm die Fondsgesellschaft für ihren Grundwert-Fonds das „Franciacorta Outlet Village“ in Rodengo Saiano (Italien) für rund 204,2 Millionen Euro Gesamtinvestitionsvolumen. Verkäufer war ein Konsortium aus den Entwicklern Gruppo Stilo und Craig Realty sowie dem italienischen Finanzinvestor Primavera.

◆ In Lüneburg übernahm die **Deutsche Real Estate AG**, Hamburg, eine Logistikimmobilie mit einer vermietbaren Fläche von 23 685 Quadratmetern für 6,8 Millionen Euro.

◆ Die **Deutsche Wohnen AG**, Mainz, kaufte 426 Wohn- sowie 12 Gewerbeeinheiten von den LVM Versicherungen. Besitzübergang ist am 1. April 2007. Der Kaufpreis bewegte sich zwischen 41 und 43 Millionen Euro.

◆ In sechs einzelnen Transaktionen erwarb die **Corestate Capital AG**, Zürich, in Frankfurt am Main, Hannover, Leipzig

und Erfurt insgesamt 1 640 Wohnungen für rund 58 Millionen Euro.

◆ Die deutsch-dänische **Euro Ejendomme AG**, Frankfurt am Main, erweiterte ihren Immobilienbestand um insgesamt vier Objekte, deren gezahlte Kaufpreiskriterien sich zwischen 9,3 und 14,6 bewegen.

◆ Rund 30 000 Quadratmeter wird das Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen **KPMG** im „Airrail Center Frankfurt“ anmieten. Damit können die IVG Immobilien AG, Bonn, und die Fraport AG, Frankfurt am Main, das lange geplante, aber bislang unrealisierte Projekt am Frankfurter Flughafen beginnen.

◆ Der in deutsche Wohnimmobilien und gemischt genutzte Objekte investierende britische Fonds **Puma Brandenburg Limited** erwarb von der Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt am Main, für 199 Millionen Euro den Frankfurter Bürokomplex „Lurgi-Haus“.

◆ Die **Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH**, Hamburg, hat für ihren Immobilien-Spezialfonds Österreich Fonds Nr.1 das Fachmarktzentrum Pannonia Shopping Park in Neusiedl am See für rund 14 Millionen Euro erworben.

Realkredite: Konditionen Ende Januar 2007

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,14 bis 5,59	100	4,22 bis 5,74
	2 Jahre	4,07 bis 5,52	100	4,15 bis 5,66
	5 Jahre	3,87 bis 5,82	100	3,94 bis 5,98
	10 Jahre	3,94 bis 4,75	100	4,01 bis 4,85
	15 Jahre	3,24 bis 5,29	100	3,29 bis 5,42
	20 Jahre	4,58 bis 5,08	100	4,68 bis 5,20
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,85 bis 6,89	100	6,01 bis 7,11
	5 Jahre	4,12 bis 4,62	100	4,20 bis 4,72
	10 Jahre	4,05 bis 4,55	100	4,13 bis 4,65
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,85 bis 6,89	100	6,01 bis 7,11
	5 Jahre	3,92 bis 4,62	100	3,99 bis 4,72
	10 Jahre	4,16 bis 4,66	100	4,24 bis 4,76
Versicherungen	5 Jahre	3,82 bis 4,52	100	3,89 bis 4,61
	10 Jahre	3,86 bis 4,76	100	3,93 bis 4,87

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