

Marktnotizen vom 20. Juni bis 5. Juli 2007

- ◆ Die GBB-Rating Gesellschaft für Bonitätsbeurteilung mbH (GBB-Rating), Köln, hat die **Deutsche Bausparkasse Badenia AG**, Karlsruhe, wie im Vorjahr mit der Note „A/Ausblick stabil“ bewertet. Die Bonität wird damit als „hoch“ eingestuft.
- ◆ Die **Deutsche Wohnen AG**, Frankfurt am Main, hat sich mit der OCM Luxembourg Real Estate Investments S.à.R.l. und der OCM Luxembourg Opportunities Investments S.à.R.l. über einen Zusammenschluss des Deutsche-Wohnen-Konzerns mit der Gehag-Gruppe, Berlin, geeinigt. Hinter den beiden genannten Verkäuferparteien steht das Unternehmen **Oaktree Capital Management LLC**, Los Angeles, USA. Im Zuge des Zusammenschlusses übernimmt der Deutsche-Wohnen-Konzern indirekt knapp 85 Prozent der Gehag GmbH und beabsichtigt auch die übrigen 15 Prozent von der HSH Real Estate AG zu übernehmen. Das Land Berlin ist mit einem Geschäftsanteil von weit unter einem Prozent an dem Wohnungsunternehmen beteiligt.
- ◆ Im Auftrag der Stadt Dreieich (Landkreis Offenbach) entwickelt die **DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH**, Wiesbaden, ein Wohngebiet mit etwa 5,6 Hektar Fläche. Darüber hinaus wird das Unternehmen als Projektsteuerer die Neugestaltung der Fußgängerzone im thüringischen Bad Langensalza durchführen. Hauptziel ist die Aufwertung und Revitalisierung der Innenstadt. Auf etwa vier Hektar wird die komplette Oberfläche und die technische Infrastruktur erneuert.
- ◆ Die **Eurohypo AG**, Eschborn, refinanziert als alleiniger Arrangeur zwei Einkaufszentren in der rumänischen Hauptstadt **Bukarest**. Die Transaktion hat ein Volumen von 150 Millionen Euro. Das Portfolio umfasst die „Bucuresti Mall“ sowie „Plaza Romania“, die beiden größten Shoppingcenter in der Bukarester Innenstadt. Darüber hinaus finanziert die Bank in **Hamburg** ein Öffentlich-Privates-Partnerschafts-Projekt (ÖPP) zum Bau und zur Sanierung von 32 Schulen. Das Investitionsvolumen des Pilotprojektes liegt bei 270 Millionen Euro. Die GWG Gewerbe Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH, einer Tochtergesellschaft der Saga-GWG-Gruppe, wird die Maßnahme umsetzen. Die Eurohypo stellt Finanzierungsmittel in Höhe von rund 200 Millionen Euro zur Verfügung. Zudem stellt das Finanzinsti-
- tut eine Kreditfazilität über 164 Millionen Schweizer Franken zur Refinanzierung und Re-Positionierung von sechs Hotels des Betreibers Manotel in **Genf** durch JER Capital Partners und den bisherigen Eigentümer Finial Capital Capital Management S.A. zur Verfügung. Über ihre Plattform Semper hat der Immobilienfinanzierer eine zweite synthetische Großverbriefung abgeschlossen. Unter dem Namen „**Semper Finance 2007-1 GmbH**“ platzierte die Bank Risiken eines Paketes deutscher Gewerbeimmobilien-Kredite im Volumen von einer Milliarde Euro. Das Special Purpose Vehicle wurde von True Sale International (TSI) aufgelegt.
- ◆ Die **Kristensen Group Deutschland GmbH**, Berlin, hat im Nordseeheilbad Horumersiel-Schillig mit dem Bau des Ferienimmobilienparks „Nordsee Resort Friesland“ begonnen. Mit einem Investitionsvolumen von zirka 23 Millionen Euro entstehen auf dem Gelände der Alten Deichbatterie bis zum Sommer 2009 insgesamt 96 Ferienapartments und 18 Penthouses sowie 46 Doppel- und Reihenhäuser.
- ◆ Der Index-Anbieter **FTSE Group**, London, hat seine Produktpalette um die europäischen Indizes FTSE Epra/Nareit REITs und FTSE Epra/Nareit Non-REITs ergänzt. Beide Angebote dienen der Erstellung von Finanzprodukten, wie Indexfonds, Optionsscheinen, Zertifikaten und ETFs.
- ◆ Knapp zwei Monate nach der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat die **Patrizia Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH**, Augsburg, ihren ersten Fonds aufgelegt. Für Patrizia German Residential Fund I wurden Wohnimmobilien im Wert von etwa 30 Millionen Euro erworben.
- ◆ Der Immobilienbewerter **Stiwa**, Oberhaching, hat eine weitere Niederlassung in Düsseldorf eröffnet.
- ◆ Am Standort Etzel hat sich die **IVG Immobilien AG**, Bonn, die Rechte für den Bau weiterer 25 Kavernen gesichert, sodass deren Zahl über die bestehenden 40 hinaus auf 65 erweitert werden kann. Mit dem Bau soll 2012 begonnen werden.
- ◆ In Schweden stellt die **Hypo Real Estate Bank International AG**, Stutt-
- gart, einerseits der schwedischen Immobiliengesellschaft AB Sabax eine Senior und Acquisition Financing Facility über sechs Milliarden Schwedische Kronen (etwa 640 Millionen Euro) und andererseits einer Zweckgesellschaft der Cordea Savills LLP 383 Millionen Schwedische Kronen (41 Millionen Euro) für den Kauf eines Einkaufszentrums in Skelleftea zur Verfügung. Zudem wurde Beacon Partners Capital eine Kreditfazilität für den Erwerb und das Redevlopment des Axa Towers in Paris gewährt.
- ◆ Die **HSH Real Estate AG**, Hamburg, hat dem Real Estate Management Institut der European Business School in Wiesbaden eine neues „HSH Real Estate Competence Center Equity Investments“ gestiftet.
- ◆ Seit 1. Juli 2007 bietet die **Allianz Dresdner Bauspar AG**, Bad Vilbel, eine neue Variante ihres Bauspartarifs T1 Plus an. Mit nominal 3,4 (effektiv: 3,58 bis 3,93) Prozent Darlehenszins soll das Produkt für kurz- und mittelfristige Immobilienkäufe attraktiv sein. Die bisher erhobene Darlehensgebühr von zwei Prozent der Bausparsumme entfällt. Darüber hinaus wird bei dem für Sparer konzipierten Tarif R 66 Plus inklusive des Spar- und Zinsbonus bei Darlehensverzicht eine Guthabenverzinsung von 3,5 Prozent angeboten.
- ◆ Die **Landesbank Hessen-Thüringen Helaba**, Frankfurt am Main, hat für die Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt am Main, die Finanzierung von zwei individuellen Immobilienfonds über rund 45 Millionen Euro strukturiert. Die Transaktion für Deka-S-Property Fund No. 1 und No. 2 refinanziert den Erwerb der Bürohauszwillinge Dom 50 A & B in Warschau und des Büro- und Geschäftshauses Artus Park in Danzig.
- ◆ Die Fonds-Ratingagentur **Scope**, Berlin und Frankfurt am Main, und die **Onvista Group**, Köln, haben ihre Zusammenarbeit auf den Bereich Geschlossene Fonds ausgeweitet. Demnach stellt Scope Daten und Anaysen ausgewählter Neuemissionen von Beteiligungsmodellen aus den Bereichen Immobilien, Schiffe, Flugzeuge, Private Equity und regenerative Energien zur Veröffentlichung bei Onvista zur Verfügung. Darüber hinaus veröffentlicht Onvista Kaufofferten institutioneller Investoren für Anteile Geschlossener Fonds.

Verkauf und Vermietung

◆ **SITQ Caisse de Dépôts et Place-ments du Québec**, Montreal, Kanada, hat den „Tower“ des IBC in Frankfurt am Main von The Blackstone Group im Rahmen eines Anteilerwerbs der das Objekt haltenden Gesellschaften gekauft.

◆ Für 185 Millionen Euro erwirbt die **Sparkassen Immobilien AG**, Wien, sämtliche Aktien der Citec Immobilien in Deutschland AG, Wien, und wird damit zum Eigentümer des Zinshausportfolios mit 2 200 Wohnungen in 88 Objekten an den Standorten Berlin und Leipzig.

◆ Die **Colonia Real Estate AG**, Köln, hat 70 Prozent der in Stuttgart ansässigen Accentro Real Estate GmbH, Stuttgart, erworben, die zu den großen deutschlandweit tätigen Dienstleistern in den Bereichen Wohnungsprivatisierung und Asset Management zählt.

◆ Die **IVG Immobilien AG**, Bonn, veräußerte das Asticus-Gebäude, auch Caxton Hall genannt, für 73,3 Millionen Britische Pfund (umgerechnet 109 Millionen Euro) an den Swip Property Trust von Scottish Widows Investment Partnership.

◆ Für ihren Fonds Degi International investiert die **Degi Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH**, Frankfurt am Main, rund 38 Millionen

Euro in eine Büroprojektentwicklung im südfranzösischen Toulouse. Den Gebäudekomplex erwirbt die Fondsgesellschaft in einem Sale-and-Lease-Back-Verfahren von dem späteren Nutzer Assystem. Zudem wurden rund 122 Millionen Euro das Büro- und Geschäftsgebäude „Focus Filtrowa“ in Warschau investiert.

◆ In Potsdam hat die **Design Bau AG**, Kiel, unweit von Schloss Sanssouci ein voll erschlossenes Baugebiet mit rund 32 000 Quadratmeter Netto-Baufläche erworben. Dort werden rund 180 Doppelhaushälften und Reihenhäuser entstehen. Dem Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH, eine Gesellschaft der Stadt Potsdam, werden dadurch bis Ende 2008 rund 4,3 Millionen Euro zufließen.

◆ Über ihre 100-prozentige Tochtergesellschaft Deutsche REIT Wohnen 1 GmbH & Co. KG, hat die **Deutsche REIT AG**, Köln, insgesamt 472 Wohnungen überwiegend von privaten Verkäufern erworben. Die Objekte befinden sich in Bielefeld, Bonn, Celle und Köln.

◆ Für rund 31,6 Millionen Euro hat die **Deutsche Wohnen AG**, Frankfurt am Main, von verschiedenen Verkäufern 503 Wohnungen und 17 Gewerbeeinheiten übernommen. Der Bestand verteilt sich auf die Städte Mainz (185 Wohnein-

heiten), Oberursel (73), Wiesbaden (95), Darmstadt (110) und Frankfurt am Main (40). Der Großteil (353 Wohnungen) wurde im Rahmen eines limitierten Bieterverfahrens von der DIC Asset AG erworben.

◆ Die Immobilientochter der **Haspa Finanzholding**, die Haspa Immobilien GmbH & Co. KG, verkaufte 118 Gebäude und Grundstücke an zwei durch den Finanz- und Immobilieninvestor Strategic Value Partners (SVP) vertretene luxemburgische Fondsgesellschaften. Die Flächen der Filialen und Kundencenter wird die Bank weiterhin als Mieterin nutzen. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

◆ Für 180 Millionen Euro hat die zur TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG gehörende **TAG Gewerbeimmobilien-AG**, Hamburg, von der Siemens Real Estate GmbH & Co. OHG ein gewerbliches Immobilienportfolio mit sechs Gebäuden in Berlin, München, Köln, Mannheim und Fürth erworben. Die Flächen werden überwiegend von Siemens langfristig genutzt.

◆ Vom Architekten Andreas Deilmann erwarb die **Hamborner AG**, Duisburg, die Büroimmobilie Deilmann-Haus in Münster. Der Kaufpreis beläuft sich auf rund 14 Millionen Euro.

Realkredite: Konditionen Anfang Juli 2007

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,15 bis 5,60	100	4,23 bis 5,75
	2 Jahre	4,06 bis 5,51	100	4,14 bis 5,65
	5 Jahre	3,83 bis 5,78	100	3,90 bis 5,94
	10 Jahre	3,89 bis 4,70	100	3,96 bis 4,80
	15 Jahre	3,18 bis 5,23	100	3,23 bis 5,36
	20 Jahre	4,53 bis 5,03	100	4,63 bis 5,15
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,80 bis 6,89	100	5,96 bis 7,11
	5 Jahre	4,08 bis 4,58	100	4,16 bis 4,68
	10 Jahre	4,00 bis 4,50	100	4,07 bis 4,59
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,80 bis 6,89	100	5,96 bis 7,11
	5 Jahre	3,88 bis 4,58	100	3,95 bis 4,68
	10 Jahre	4,11 bis 4,61	100	4,19 bis 4,71
Versicherungen	5 Jahre	3,78 bis 4,48	100	3,85 bis 4,57
	10 Jahre	3,81 bis 4,71	100	3,88 bis 4,81

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