

Marktnotizen vom 7. bis 19. September 2007

- ◆ Die **Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft**, München, bringt mit dem Focus Nordic Cities einen Offenen Immobilienfonds auf den Markt, der ausschließlich in Skandinavien und den Ostsee-Anrainerstaaten investiert. Der Fonds wurde am 3. September 2007 aufgelegt und richtet sich an institutionelle Investoren. Das Startportfolio hat ein Volumen von 115 Millionen Euro und umfasst fünf Immobilien. Eine weitere Immobilientransaktion in Norddeutschland steht kurz vor dem Abschluss.
- ◆ Nachdem der Kurs der Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main, nach Bekanntgabe der Gehag-Übernahme mehr als 30 Prozent verloren hatte, erwarb die **Colonia Real Estate AG**, Köln, eine Beteiligung von 3,59 Prozent am Grundkapital der Wohnungsgesellschaft. Die Colonia sieht in der Beteiligung ein Investment mit verschiedenen strategischen Optionen und hohem Synergiepotenzial.
- ◆ Gemeinsam mit **Morgan Stanley**, Frankfurt am Main, hat die **Corpus Sireo**, Düsseldorf, eine Investitionsplattform, die MSREF Sanchez GmbH, aufgebaut. An diesem Joint Venture, an dem Morgan Stanley zu 95 Prozent und Corpus Sireo zu fünf Prozent beteiligt sind, wurden etwa 60 Objektgesellschaften mit einem Gesamtvolumen von einer Milliarde Euro eingebracht. Zur exklusiven Verwaltung dieser Portfolios wurde zudem eine Dienstleistungsgesellschaft gegründet, an der beide Unternehmen eine Beteiligung von je 50 Prozent halten. Nach dem Vorbild der Investitionsplattform „Sanchez“ sollen weitere Gesellschaften gegründet werden, an denen sich die Corpus Sireo maximal mit 7,5 Prozent beteiligen wird. Das Portfolio soll in den kommenden Jahren auf sechs bis acht Milliarden Euro wachsen.
- ◆ Die Aktie der **DIC Asset AG**, Frankfurt am Main, ist am 24. September 2007 in den FTSE Epra/Nareit Europe Index aufgenommen worden, der die Performance der größten und liquidesten europäischen und nordamerikanischen börsennotierten Immobilien-Aktien in insgesamt 28 Ländern erfasst.
- ◆ Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Commerzbank Inlandsbanken Holding GmbH und der **Eurohypo AG**, Eschborn, ist am 4. September 2007 in das Handelsregister eingetragen und damit wirksam geworden. Am 29. August 2007 hatte die Hauptversammlung der Eurohypo AG dem Vertrag zugestimmt. Das Wirksamwerden des Vertrags ermöglicht es insbesondere, die Steuerungskomplexität innerhalb des Commerzbank-Konzerns zu reduzieren und steuerliche Vorteile zu realisieren. Darüber hinaus wurde im Vertrag ein Barabfindungsangebot in Höhe von 24,32 Euro je Eurohypo-Aktie an die außenstehenden Aktionäre der Gesellschaft vereinbart. Aktionäre, die das Barabfindungsangebot nicht annehmen, erhalten künftig die vertraglich festgelegte Garantiedividende.
- ◆ Die International Real Estate Business School an der Universität Regensburg hat zwei neue Sponsoren. Die **Mfi Management für Immobilien AG**, Essen, finanziert mit jährlich 100 000 Euro die Juniorprofessur „Handelsimmobilien“, die jetzt vom Bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst offiziell genehmigt wurde. Gleichzeitig wird die **IVG Immobilien AG**, Bonn, als neuer Stifter zunächst drei Jahre lang über die IVG-Stiftung das IREBS Institut für Immobilienwirtschaft fördern.
- ◆ Zum 1. August 2007 hat die **M+W Zander D.I.B. Facility Management GmbH**, ein Unternehmen der M+W Zander Gruppe, Teile des Geschäftsbetriebs der insolventen Möhrlin GmbH, Stuttgart, übernommen. Die Aktivitäten werden in der neugegründeten Möhrlin Industrial Service GmbH, Stuttgart, innerhalb der M+W Zander Gruppe weitergeführt. 28 ehemalige Möhrlin-Mitarbeiter werden übernommen.
- ◆ Mit Wirkung vom 24. September 2007 wurde die **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, nicht mehr im M-Dax der Deutschen Börse geführt. Sie wurde durch die Tognum ersetzt. Patrizia findet sich damit im S-Dax wieder, wo sie die Aktie der DAB Bank ersetzt.
- ◆ Die **Deutsche Postbank AG**, Bonn, hat mit der **Regus GmbH & Co. KG**, Frankfurt am Main, eine Partnerschaft geschlossen, bei der die Geschäfts- und Firmenkunden der Postbank Vorzugsbedingungen bei der Nutzung des Regus-Netzwerkes von weltweit 950 Business Centern in 70 Ländern erhalten sollen. Verwenden diese die Postbank Visa Business Card zur Bezahlung der Regus-Dienstleistungen, bekommen sie fünf Prozent Rabatt auf die reguläre Servicegrundgebühr für Büroräume und zehn Prozent Rabatt auf die Buchung von Konferenzräumen. In Deutschland betreibt Regus 28 Business Center in elf Städten mit sofort nutzbaren Büros verschiedenster Größenordnungen.
- ◆ Am 14. September 2007 wurde die seit dem 17. Mai 2007 von der **Union Investment Real Estate AG**, Hamburg, ausgesetzte Ausgabe von Anteilscheinen der Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Deutschland und Uni-Immo Europa wieder aufgenommen.
- ◆ In Mexiko-City hat die **Eurohypo AG**, Eschborn, eine neue Repräsentanz eröffnet. Bei ihrem Geschäft in Mexiko will sich die Bank besonders auf Bürogebäude, Shoppingcenter, Logistikimmobilien und Business-Hotels konzentrieren. Schwerpunkte sollen neben Mexiko City, Monterrey und Guadalajara sein. Die Eurohypo hat in Mexiko bereits Finanzierungen von aktuell 72 Millionen Euro abgeschlossen. Unter den Objekten ist der Torre Mexicana de Aviación und das Bürogebäude Santa Fe II.
- ◆ Für den Kauf und die Modernisierung von fünf Immobilien in der schwedischen Hauptstadt Stockholm hat die **Hypo Real Estate Bank International AG**, München, der Carlyle Group einen Finanzierungsrahmen zur Verfügung gestellt.
- ◆ **Merrill Lynch Global Principal Investments**, London, und die **Wertgrund Immobilien AG**, Frankfurt am Main, haben ein Joint Venture zum Kauf von deutschen Wohnimmobilien mit einem Investitionsziel von insgesamt 400 Millionen Euro gegründet. An dem gemeinsamen Unternehmen beteiligen sich Merrill Lynch mit 85 Prozent und Wertgrund Immobilien mit 15 Prozent. Im Anlagefokus stehen Objekte in Dresden, Leipzig, Berlin und München.
- ◆ Zur Finanzierung weiteren Wachstums plant die **Hypoport AG**, Berlin, im vierten Quartal 2007 an die Börse zu gehen. Die genaue Höhe des Emissionsvolumens steht noch nicht fest. Etwa zwei Drittel der angebotenen Aktien sollen aber aus einer Kapitalerhöhung des Unternehmens kommen, ein Drittel stellen die Altaktionäre. Damit fließt der überwiegende Teil der Kapitalerhöhung dem Unternehmen zu. Mit der Vorbereitung des Börsengangs wurden die Commerzbank und die Landesbank Baden-Württemberg als Joint Lead Manager mandatiert.

Verkauf und Vermietung

◆ Für ihren Offenen Immobilienpublikumsfonds Hausinvest Global hat **Commerz Grundbesitz-Investmentgesellschaft mbH**, Wiesbaden, das am Prager Karlsplatz gelegene Büro- und Geschäftshaus „Charles Square Center“ erworben. Verkäufer ist Quinlan Private – eine internationale Private-Equity- und Immobilien-Gruppe. Die Investitionskosten belaufen sich auf rund 90 Millionen Euro.

◆ Aus dem Vermögen des Offenen Immobilienfonds Degi International hat die **Degi Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH**, Frankfurt am Main, das Bürogebäude „Guynemer“ im Pariser Bürodistrikt La Défense für ein Gesamtvolumen 117,7 Millionen Euro an Siic de Paris, eine Tochtergesellschaft des spanischen Projektentwicklers und Investors Realia verkauft. Die Fondsgesellschaft hatte im Juni 2004 das vollständig an die EDF (Electricité de France) vermietete Objekt für rund 84 Millionen Euro Gesamtinvestitionskosten erworben.

◆ Das Joint Venture der **HCI Capital AG**, Hamburg, und **Behringer Harvard**, einem US-amerikanischen Immobilieninvestor mit Sitz in Dallas, hat zwei Bürogebäude mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 14,5 Millionen Euro in Amsterdam gekauft. Die beiden Objekte

sollen in den Behringer Harvard Strategic Opportunity Fund II LP eingebracht werden.

◆ Die **KWG Kommunale Wohnen AG**, Bremerhaven, hat zwei Wohnungsportfolios an den Standorten Bremen und Braunschweig mit insgesamt 234 Wohneinheiten und rund 15 700 Quadratmetern Fläche für rund zehn Millionen Euro erworben. Der durchschnittlich pro Quadratmeter gezahlte Preis liegt bei 650 Euro. Die Vermietungsquote der beiden Portfolios liegt insgesamt bei unter 90 Prozent.

◆ Die **Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH**, Frankfurt am Main, hat für ihren Offenen Immobilien-Publikumsfonds Morgan Stanley P2 Value 178 Wohnungen im japanischen Osaka erworben. Der Kauf erfolgte über eine japanische Objektgesellschaft, die der Fonds über eine Mehrheitsbeteiligung hält. Der Kaufpreis beläuft sich insgesamt auf 5,1 Milliarden Yen (rund 33 Millionen Euro), der Beteiligungswert für den Fonds beträgt etwa 16,6 Millionen Euro. Außerdem beteiligt sich die Fondsgesellschaft mehrheitlich an einem Apartment-Wohnkomplex in Nishinomiya City (Japan). Der Gesamtkaufpreis beläuft sich insgesamt auf 9,5 Milliarden Yen (umgerechnet 61,7 Millionen Euro),

der Beteiligungswert für den Morgan Stanley P2 Value beträgt zirka 33,6 Millionen Euro.

◆ Die **US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH**, Darmstadt, hat ihren Fonds Preston Ridge Centre, Ltd. aufgelöst. Für die Anleger konnte ein durchschnittlich jährliches Ergebnis von 15,2 Prozent erzielt werden. Der Einstieg des Fonds in das Fachmarktzentrum in Dallas erfolgte im 4. Quartal 2002. Während der Haltedauer von fast fünf Jahren stieg der Wert der Immobilie von 123 auf 180 Millionen US-Dollar.

◆ Für den neu aufgelegten pan-europäischen Immobilien-Publikumsfonds „Multinational Plus“ hat die **Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH**, Hamburg, einen siebenteiligen Bürokomplex in Rijswijk bei Den Haag erworben. Der Kaufpreis beträgt rund 30 Millionen Euro. Außerdem wurde für zwölf Millionen Euro der Gewerbepark Ricoweg südlich von Wien für den Immobilien-Spezialfonds Österreich Fonds Nr. 1 gekauft.

◆ Im Ostseebad Warnemünde erwarb die **TLG Immobilien GmbH**, Berlin, ein 43 100 Quadratmeter umfassendes Areal zur Wohnbebauung.

Realkredite: Konditionen Ende September 2007

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,16 bis 5,61	100	4,24 bis 5,76
	2 Jahre	4,13 bis 5,58	100	4,21 bis 5,72
	5 Jahre	3,98 bis 5,93	100	4,05 bis 6,09
	10 Jahre	4,10 bis 4,91	100	4,18 bis 5,02
	15 Jahre	3,41 bis 5,46	100	3,46 bis 5,60
Geschäftsbanken	20 Jahre	4,77 bis 5,27	100	4,88 bis 5,40
	Gleitzins	5,80 bis 6,89	100	5,96 bis 7,11
	5 Jahre	4,23 bis 4,73	100	4,31 bis 4,83
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	10 Jahre	4,21 bis 4,71	100	4,29 bis 4,81
	Gleitzins	5,80 bis 6,89	100	5,96 bis 7,11
	5 Jahre	4,03 bis 4,73	100	4,11 bis 4,83
Versicherungen	10 Jahre	4,32 bis 4,82	100	4,41 bis 4,93
	5 Jahre	3,93 bis 4,63	100	4,00 bis 4,73
	10 Jahre	4,02 bis 4,92	100	4,09 bis 5,03

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