

Marktnotizen vom 23. Januar bis 7. Februar 2008

- ◆ Die **Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG** (Berlin Hyp), Berlin, hat ihren im März mit einer Milliarde Euro neu begebenen zehnjährigen Öffentlichen Jumbo-Pfandbrief um weitere 125 Millionen Euro aufgestockt. Bereits im Oktober 2007 war dieser Pfandbrief um 125 Millionen Euro auf 1,125 Milliarden Euro erhöht worden.
- ◆ In der Frankfurter Innenstadt errichten die **Frankfurter Volksbank eG**, Frankfurt am Main, und die **VR-Bauregie GmbH**, Eschborn, auf dem Volksbank-Areal Ecke Börsenstraße/Fressgass bis Ende 2009 ein neues Bürogebäude. Die Gesamtinvestitionskosten werden mit rund 50 Millionen Euro beziffert.
- ◆ Ein Immobilienkreditportfolio in Höhe von 7,6 Milliarden Euro ist von der **HSH Nordbank AG**, Hamburg und Kiel, verkauft worden. Eine Tranche über 2,6 Milliarden Euro übernahm die Hypo Real Estate. Eine weitere Tranche von zwei Milliarden Euro wurde von der französischen Bank BNP Paribas und eine dritte über drei Milliarden Euro von der US-Investmentbank Lehman Brothers erworben.
- ◆ Mit der **Investitionsbank Berlin** (IBB) hat die **Deutsche Kreditbank AG** (DKB), Berlin, ein Globaldarlehen in Höhe von 50 Millionen Euro abgeschlossen. Damit sollen Kredite an Unternehmen des Berliner Mittelstandes und der Berliner Wohnungswirtschaft refinanziert werden.
- ◆ Die BHW Gesellschaft für Wohnungswirtschaft mbH, Hameln, reduzierte ihre Beteiligung an der **SAB Spar- und Anlagerung AG** (SAB), Bad Homburg, einem Emissionshaus für Immobilien-Kapitalanlagen in Deutschland, auf sechs Prozent. Damit liegen jetzt 84 Prozent der Anteile an der SAB bei der von internationalen Investoren gehaltenen Immobilienholding Wontra Deutschland AG, Berlin, sowie jeweils fünf Prozent bei den SAB-Managern Markus Braunsburger und Joachim Schröder.
- ◆ Der Hamburger Senat und der **BFW Landesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hamburg / Schleswig-Holstein / Mecklenburg-Vorpommern e.V.** haben einen zweiten Kooperationsvertrag zur Fortsetzung der Hamburger Wohnungsbauoffensive unterzeichnet. Im Rahmen dieses Vertrags werden dem BFW weitere städtische Flächen zu vergünstigten Preisen zur Verfügung gestellt. Hier sollen insgesamt 428 neue Wohneinheiten entstehen – insbesondere für junge Familien. Gleichzeitig verpflichtet sich der Verband, weitere 428 Wohneinheiten auf privaten Flächen zu errichten.
- ◆ Für institutionelle Investoren in Europa hat die **DTZ Corporate Finance** einen von der brasilianischen Holdinggesellschaft Monteiro Aranha S.A. konzipierten Immobilienfonds „Monteiro Aranha Brazilian Real Estate Fund“ aufgelegt, der in den Immobilienmarkt Brasiliens investiert. Dafür sollen in den kommenden Monaten über 200 Millionen US-Dollar (rund 135 Millionen Euro) eingesammelt werden, mehr als die Hälfte davon in Deutschland. Für die ersten 80 Millionen US-Dollar (55 Millionen Euro) sind zehn Projektentwicklungen identifiziert, überwiegend in Sao Paulo und Rio de Janeiro. Der Fonds investiert in Form von Minderheitsbeteiligungen in Wohn-, Büro- sowie Industrieimmobilien.
- ◆ Die **Fonds Finanz Maklerservice GmbH**, München, erweitert ihre Produktpalette um Baufinanzierungen, indem sie mit der **Prohyp GmbH**, München, kooperiert. Die Zusammenarbeit der beiden Unternehmen hat zum Jahresbeginn 2008 begonnen.
- ◆ **Grainger plc**, London, das größte börsennotierte Wohnungsunternehmen in Großbritannien, hat von der Francofurt AG, Frankfurt am Main, 54 Prozent der Anteile der **Francono-Rhein-Main AG**, Frankfurt am Main, erworben. Der Kaufpreis pro Aktie beträgt 1,50 Euro. Grainger beabsichtigt, ein öffentliches Übernahmeangebot für die im Streubesitz befindlichen Anteile an der Francofurt-Rhein-Main abzugeben. Dabei wird der Preis pro Aktie dem gesetzlichen Mindestpreis entsprechen und voraussichtlich zwischen 1,76 Euro und 1,80 Euro liegen. Der Gesamtbetrag für die Übernahme wird daher zwischen 45,3 und 45,8 Millionen Euro betragen (basierend auf einer 100-prozentigen Annahme des Übernahmeangebots). Grainger finanziert das Angebot aus bestehenden Finanzmitteln des Unternehmens. Die Francofurt-Rhein-Main verfügt über etwa 2 300 Wohneinheiten, während Grainger mehr als 4 500 Wohnungen in Deutschland besitzt.
- ◆ Für den Corestate German Commercial Properties Fund der Corestate Capital AG, Zürich, übernimmt die **Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH** (De-Te-Immobilien), Frankfurt am Main, das Property Management. Das geplante Investitionsvolumen des Fonds beträgt 2,5 Milliarden Euro. Bislang befinden sich 33 Objekte mit einer Mietfläche von 124 000 Quadratmetern im Bestand. Im laufenden Jahr soll insgesamt eine Milliarde Euro in Gewerbeimmobilien investiert werden.
- ◆ Die SIBC GmbH, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Turner & Townsend LLP, hervorgegangen aus einem Joint Venture mit der Siemens Real Estate, firmiert zum Jahreswechsel 2008 als **Turner & Townsend GmbH** und bietet Projektmanagement und -beratung im Baubereich an.
- ◆ Die **Bouwfonds Asset Management GmbH**, Berlin, und die **Catella Real Estate AG KAG**, München, haben einen Joint-Venture-Vertrag unterzeichnet mit dem Ziel, gemeinsam ein neues offenes Publikums-Immobilienfondsvolumen nach deutschem Investmentrecht, den „Bouwfonds European Residential Fonds“, aufzulegen. Der Fonds folgt dem Investmentstil „core“ und richtet sich sowohl an institutionelle Anleger als auch an hoch vermögende Privatinvestoren aus Deutschland. Das angestrebte Fondsvolumen liegt bei einem Gross Asset Value (GAV) von 1,0 bis 1,5 Milliarden Euro nach drei Jahren.
- ◆ Vorbehaltlich einer Genehmigung durch die Kartellbehörden wird **Jones Lang Lasalle** die Kemper's Unternehmensgruppe übernehmen. Ziel der Übernahme ist die Marktführung auch im Bereich Retail in Deutschland.
- ◆ Die **Hypo Real Estate International AG**, Stuttgart, hat einem Joint Venture aus Multi Development und Tesco eine Finanzierung für die Entwicklung eines Einkaufszentrums im tschechischen Liberec bereitgestellt.
- ◆ Hyatt International EAME L.L.C., Tochtergesellschaft der Global Hyatt Corporation, unterzeichnete einen Managementvertrag mit der **Vivico Real Estate GmbH**, Frankfurt am Main, für den Betrieb eines neuen Hotels im derzeit entstehenden Europaviertel in Frankfurt am Main. Das mit insgesamt 405 Zimmern und Suiten geplante Grand Hyatt wird voraussichtlich 2011/2012 eröffnet. Das Hotel entsteht in einem 150 Meter hohen Turm.

Verkauf und Vermietung

◆ Für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds Uni-Immo Global hat die **Union Investment Real Estate AG**, Hamburg, erstmals ein Bürogebäude in Tokio erworben. Für den Erwerb des elfgeschossigen „Shiomi Koyama Office Building“ unterzeichnete die Gesellschaft einen bindenden Kaufvertrag. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt umgerechnet rund 130 Millionen Euro.

◆ Die **Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH**, Frankfurt am Main, hat erstmals in Singapur und erneut im Segment Wohnen investiert. Für die von ihr gemanagten Immobilienfonds Morgan Stanley P2 Value und Morgan Stanley Eurasia, der sich ausschließlich an institutionelle Investoren wendet, wurde ein hochwertiger High-End-Wohntower zum Gesamtkaufpreis von 169 Millionen Euro erworben. Verkäufer ist das US-amerikanische Private-Equity-Unternehmen Forum Capital Partners.

◆ Nach einer längeren Investitionspause hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, wieder rund 160 Millionen Euro in Frankreich investiert. Für den Offenen Publikumsfonds Deka-Immobilien Europa erwarb sie das noch in Bau befindliche Bürohaus Eqwater („Lame Sud“) in Issy-les-Moulineaux direkt an der Stadtgrenze zu Paris. Verkäufer und

Entwickler ist Bouygues Immobilier, einer der größten Immobilienentwickler Frankreichs. Die Fertigstellung des achtgeschossigen Eqwater ist für Anfang 2010 vorgesehen.

◆ Zwischen der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) – einem Konsortium aus der Sparkasse Heidelberg, der LBBW Immobilien GmbH sowie der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg (GGH) – und der **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG**, Frankfurt am Main, wurde ein Kaufvertrag über ein rund 60 Hektar großes Areal geschlossen. Diese zentrale Entwicklungsfläche umfasst den ehemaligen Güter- und Rangierbahnhof von Heidelberg südwestlich des Hauptbahnhofs. Weitere 15 Hektar wurden von der Stadt Heidelberg erworben. Dabei handelt es sich um Zulaufstrecken im Osten und Süden sowie die im Süden liegenden Kleingärten. Der Kaufvertrag gilt vorbehaltlich einer Einigung zwischen dem Konsortium und der Stadt Heidelberg über einen städtebaulichen Vertrag. Diese Einigung soll bis zum 11. April 2008 erzielt werden.

◆ **W.P. Carey & Co. LLC**, New York, hat die dritte Sale-and-Leaseback-Transaktion mit der deutschen Baumarktkette OBI abgeschlossen. Dazu erwarb die Investmentfirma eine Einzelhandelsimmobilie

im polnischen Wroclaw für rund 9,5 Millionen Euro. Die deutsche Baumarktkette erhielt damit einen zusätzlichen Finanzierungsspielraum von rund 170 Millionen Euro.

◆ Die **Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH**, Hamburg, hat für ihren institutionellen, pan-europäischen Immobilien-Publikumsfonds Multinational Plus ein Gewerbeimmobilien-Portfolio in Frankreich erworben. Der Kaufpreis der insgesamt sieben Gebäude beträgt rund 36 Millionen Euro. Das Portfolio setzt sich aus Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien in Paris und dem Umland sowie in Dijon, Grenoble und Nantes zusammen. Die Leerstandsquote des gesamten Portfolios liegt bei zwei Prozent.

◆ Beraten durch Freshfields Bruckhaus Deringer hat die **HVB Immobilien AG**, München, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG, ein Portfolio von Gewerbeimmobilien eines internationalen Investors an den Investment Manager Strategic Value Partners verkauft. Die neun Objekte befinden sich in München, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main sowie Wiesbaden. Über die Höhe des Kaufpreises wurde Stillschweigen vereinbart.

Realkredite: Konditionen Anfang Februar 2008

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	3,59 bis 5,04	100	3,65 bis 5,16
	2 Jahre	3,43 bis 4,88	100	3,48 bis 4,99
	5 Jahre	3,37 bis 5,32	100	3,42 bis 5,45
	10 Jahre	3,71 bis 4,52	100	3,77 bis 4,61
	15 Jahre	3,10 bis 5,15	100	3,15 bis 5,28
	20 Jahre	4,50 bis 5,00	100	4,59 bis 5,12
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,49 bis 6,58	100	5,63 bis 6,78
	5 Jahre	3,62 bis 4,12	100	3,68 bis 4,20
	10 Jahre	3,82 bis 4,32	100	3,89 bis 4,41
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,49 bis 6,58	100	5,63 bis 6,78
	5 Jahre	3,42 bis 4,12	100	3,47 bis 4,20
	10 Jahre	3,93 bis 4,43	100	4,00 bis 4,52
Versicherungen	5 Jahre	3,32 bis 4,02	100	3,37 bis 4,09
	10 Jahre	3,63 bis 4,53	100	3,69 bis 4,63

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