

Marktnotizen vom 8. bis 21. Februar 2008

◆ Die **Boetzelen Real Estate AG**, Düsseldorf, hat von der **Berlin-Hannoverschen Hypothekbank AG** (Berlin Hyp), Berlin, Finanzierungszusagen in Höhe von insgesamt 125 Millionen Euro erhalten. Zum einen wurde eine bestehende Kreditlinie über 75 Millionen Euro in eine langfristige Finanzierung mit einer Laufzeit von sieben Jahren umgewandelt. Des Weiteren wurde dem Investor, Entwickler und Manager von Fachmarktzentren eine zusätzliche Kreditlinie über 50 Millionen Euro für den Einkauf neuer Einzelhandelsimmobilien genehmigt. Boetzelen verfügt damit für das gesamte Bestandsportfolio über langfristige Finanzierungen. Sämtliche Zinsvereinbarungen laufen über eine Laufzeit von fünf bis zehn Jahre.

◆ In der slowakischen Hauptstadt Bratislava hat das internationale Immobilienberatungsunternehmen **Cushman & Wakefield (C&W)** ein Büro eröffnet. Unter der Leitung von Andrew Thompson, der zuvor für die Bürovermietung und die internationale Firmenkundenberatung der Client-Solutions-Abteilung in der Tschechischen Republik verantwortlich war, bietet C&W seine komplette Beratungspalette an, inklusive Einzelhandels-, Büro-, Industrie- und Hotelflächenberatung. Bis dato wurden Kunden in der Slowakei von Beratern des Prager C&W-Büros beraten.

◆ Die **Freie Hypo GmbH**, Lübeck, und das Immobilienmaklernetz der **Offedia GmbH**, Falkensee, arbeiten ab sofort zusammen. Durch die Kooperation wollen die Unternehmen privaten Immobilienkunden einen Rundum-Service von der Suche des Objekts bis zur Finanzierung bieten.

◆ Die **MPC Capital AG**, Hamburg, hat den Aktionären der **HCI Capital AG** ein Übernahmeangebot für deren Wertpapiere gemäß §§ 29 ff. WpÜG unterbreitet. Als Gegenleistung für die Aktien wird die MPC Münchmeyer Petersen Capital AG eine Barzahlung in Höhe des gesetzlich gebotenen Mindestpreises anbieten, der nach ihren heutigen Informationen in der Größenordnung von 14,22 Euro je eingereicherter Aktie der HCI Capital AG erwartet wird. Mit der Corsair III Investments (Luxembourg) S.à.r.l. besteht bereits eine Vereinbarung über den Erwerb ihrer Beteiligung von 20 Prozent am Grundkapital der HCI Capital AG gegen Gewährung von Aktien der MPC Capital AG. Zur Durchführung dieser Vereinbarung wird eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital erfolgen. Die Peter Döhle

Schiffahrts-KG, die 10,69 Prozent der Aktien der HCI Capital AG hält, will langfristig an der Beteiligung festhalten und daher das öffentliche Übernahmeangebot nicht annehmen. MPC Capital und HCI Capital sollen auch zukünftig im partnerschaftlichen Wettbewerb stehen und deren operativen Einheiten getrennt vorhalten. Diese Zweimarkenstrategie und der damit verbundene Parallelvertrieb sollen die Flexibilität und Persönlichkeit beider Unternehmen erhalten. Als beratende Investmentbank begleitet das Bankhaus Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA die Transaktion.

◆ Für die Entwicklung und Einführung ihres Qualitätsmanagementsystems hat die **DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG**, Hamburg, ein Zertifikat für den Geltungsbereich „Marktfolge des inländischen Kommunalkreditgeschäfts“ erhalten. Damit ist sie bundesweit die erste Bank, die die Tüv Süd Management Service GmbH in diesem Bereich zertifiziert hat. Die Gültigkeit des Zertifikats beträgt drei Jahre. Nach deren Ablauf wird das Qualitätsmanagementsystem erneut vollständig geprüft. Voraussetzung für die Tüv-Zertifizierung ist die Erfüllung der Anforderungen der ISO 9001: 2000. Für diese Norm müssen Kriterien wie zum Beispiel ein systemorientierter und prozessorientierter Managementansatz, kontinuierliche Verbesserung des Systems, Einbeziehung der beteiligten Personen oder Verantwortlichkeit der Führung erfüllt werden. Der Tüv Süd überwacht das Qualitätsmanagementsystem laufend.

◆ Die **HSH Nordbank AG**, Hamburg und Kiel, sowie die russische **Sberbank** haben die Vertragsverhandlungen mit dem Betreiber des Internationalen Flughafens Sheremetyevo zur Baufinanzierung des Terminal 2 des Flughafens abgeschlossen. Damit steht das Kreditvolumen von 222 Millionen Dollar ab sofort zur Verfügung. Im September 2007 waren beide Banken als Joint Mandated Lead Arranger ausgewählt worden, exklusive Kreditvertragsverhandlungen mit dem Flughafenbetreiber aufzunehmen. In einem Bieterverfahren waren beide Finanzinstitute gegen mehr als 20 russische und internationale Banken angetreten.

◆ Fitch Ratings, London, hat das Vorjahres-Rating der **Kreditwerk Hypotheken-Management GmbH**, Mannheim, als Primary-Servicer von RPS3+D auf RPS2-(minus)D angehoben. Das verbes-

serte Servicer-Rating wurde unter anderem mit der operativen Leistungssteigerung, die neben anderem auf die Weiterentwicklung der IT-Plattform zurückzuführen ist, begründet. Der zur genossenschaftlichen VR Kreditwerk Hamburg – Schwäbisch Hall AG gehörende Servicer ist die erste in Deutschland geratete Kreditfabrik.

◆ Fitch Ratings hat das Long Term Issuer Default Rating (langfristiges Emittentenausfallrating) der **Düsseldorfer Hypothekbank AG**, Düsseldorf, von „BBB“ auf „BBB minus“ gesetzt. Gleichzeitig wurde das Individual Rating, welches das Institut auf einer Stand-Alone-Basis ohne Unterstützung betrachtet, von „C“ auf „C/D“ heruntergestuft. Der Ratingausblick änderte sich von stabil auf negativ. Begründet wurde die Entscheidung mit den Plänen der Bank, die gewerbliche Immobilienfinanzierung zu intensivieren. Dadurch kann zwar aus Fitch-Sicht die Rentabilität des bisher überwiegend im Staatskreditgeschäft tätigen Unternehmens gesteigert werden, gleichzeitig würden aber auch die Risiken zunehmen. Das „AAA“-Rating der Öffentlichen Pfandbriefe wurde bestätigt.

◆ Für rund 35 Millionen Dollar erwarb das internationale Beratungsunternehmen **CB Richard Ellis** Anfang Februar den privat geführten und unabhängigen rumänischen Immobiliendienstleister Eurisko. Darüber hinaus eröffnete CB Richard Ellis eine Niederlassung in der Ukraine, wo eine rapide Marktentwicklung erwartet wird.

◆ Das Maklerhaus **Engel & Völkers**, Hamburg, hat erstmals einen „Immobilien-Shop“ in Dreieich, etwa zehn Kilometer südlich von Frankfurt am Main, eröffnet. Weiterhin ist es geplant, auch in Neu-Isenburg und Langen aktiv zu werden. Seit zwei Jahren wurde das Gebiet zwischen dem Flughafen und Rödermark von Frankfurt aus betreut.

◆ Die **Nord/LB Norddeutsche Landesbank**, Hannover, finanziert für die IVG Immobilien AG, Bonn, den Bürokomplex „The Square“ in Luxemburg. Das Volumen der Finanzierung, bei der die Landesbank als Arranger und Underwriter agiert, beträgt 350 Millionen Euro. Die Büroimmobilie, die aus vier einzelnen Gebäuden besteht, verfügt über eine Nutzfläche von 54 000 Quadratmetern und rund 1 150 Parkplätze in einer Tiefgarage.

Verkauf und Vermietung

◆ Die **Deגי Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH**, Frankfurt am Main, hat das Portfolio ihres Degi German Business Fonds um den Logistikpark Centos im Süden Hamburgs sowie das Fachmarktzentrum „Goldene Bremm“ in Saarbrücken erweitert. Die Fondsgesellschaft hat den drei Lagerhallen umfassenden Logistikpark in einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion zu Gesamtinvestitionskosten von 18,3 Millionen Euro von der Centos Central Logistics GmbH erworben. Das vollständig an Edeka und DM Drogeriemarkt vermietete Fachmarktzentrum geht dem Fonds für neun Millionen Euro zu. Verkäufer ist die Projektentwicklungsgesellschaft EMK Immobilien GmbH & Co. KG.

◆ Die **Francono-West AG**, Düsseldorf, hat ihr erstes Immobilienportfolio an Grainger, ein britisches, börsennotiertes Wohnungsunternehmen verkauft. Der Preis für das Portfolio, bestehend aus neun Mehrfamilienhäusern in Nordrhein-Westfalen, beläuft sich auf rund neun Millionen Euro.

◆ Für ihr Bürogebäude in der Alten Rabenstraße 1 in Hamburg hat die **Hansainvest Hanseatische Investment-GmbH**, Hamburg, die Cognos AG als Mieter gewonnen. Der unabhängige private Bildungskonzern wird das kom-

plette Gebäude mit 4 500 Quadratmetern zunächst für zehn Jahre mieten.

◆ Die **IVG Institutional Funds GmbH**, Bonn, hat einen Bürokomplex in Helsinki für einen ihrer Immobilienfonds für institutionelle Investoren erworben. Verkäufer des Objekts ist ein Tochterunternehmen der Ahlström Capital Oy. Für den Kauf wurden erstmals die Vorteile des flexibilisierten deutschen Investment-Gesetzes genutzt, das es „Spezialfonds“ erlaubt, Eigentum über Holding-Strukturen zu erwerben.

◆ Durch Vermittlung von **Jones Lang Lasalle** mietete die Sirlspedition GmbH 9 642 Quadratmeter Lagerfläche und rund 1 000 Quadratmeter Bürofläche in Unterschleißheim (bei München) an. Weitere 7 252 Quadratmeter Lagerfläche werden innerhalb von drei Jahren angemietet. Vermieter ist die Redevco Services Deutschland GmbH.

◆ Die Heidelberger Druckmaschinen Vertrieb Deutschland GmbH zieht nach Hamburg-Harburg in einen rund 4 000 Quadratmeter großen Neubau auf dem ehemaligen Gelände der New York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie AG. Die **Süderelbe AG**, Hamburg, hat den Mietvertrag zwischen der Heidelberger Druckmaschinen AG und dem Eigentü-

mer, der Harbour Real Estate Portfolio AG, vermittelt.

◆ Über ihre Tochtergesellschaft Campus Real Estate AG, Stuttgart, hat die **Alta Fides AG**, Leipzig, ein 13 000 Quadratmeter großes Grundstück in Heidelberg erworben. Insgesamt entstehen in der Universitätsstadt 450 Appartements für studentisches Wohnen.

◆ In der polnischen Hauptstadt Warschau hat die **CA Immo International AG**, Wien, den „Renaissance Tower“ verkauft. Der Kaufpreis von rund 60 Millionen Euro liegt um rund zehn Prozent über der letzten veröffentlichten Bewertung vom 30. September 2007.

◆ Für ein Gesamtinvestitionsvolumen von umgerechnet rund 120 Millionen Euro hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, das Büro- und Einzelhandelsobjekt „Urban Building Shinsaibashi“ in Osaka für den Offenen Publikumsfonds Deka-Immobilien Global erworben.

◆ Die **IVG Development GmbH**, Bonn, hat von der Deka Immobilien GmbH die Liegenschaft des Publikumsfonds Westinvest 1 „Am Hauptbahnhof 18“ in Frankfurt am Main gekauft. Das Gebäude soll grundlegend modernisiert werden.

Realkredite: Konditionen Ende Februar 2008

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,13 bis 5,58	100	4,21 bis 5,72
	2 Jahre	4,04 bis 5,49	100	4,12 bis 5,63
	5 Jahre	3,88 bis 5,83	100	3,95 bis 5,99
	10 Jahre	4,00 bis 4,81	100	4,07 bis 4,92
	15 Jahre	4,30 bis 5,35	100	4,39 bis 5,48
	20 Jahre	4,64 bis 5,14	100	4,74 bis 5,26
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,74 bis 6,84	100	5,89 bis 7,06
	5 Jahre	4,13 bis 4,63	100	4,21 bis 4,73
	10 Jahre	4,11 bis 4,61	100	4,19 bis 4,71
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,74 bis 6,83	100	5,89 bis 7,04
	5 Jahre	3,93 bis 4,63	100	4,00 bis 4,73
	10 Jahre	4,22 bis 4,72	100	4,30 bis 4,82
Versicherungen	5 Jahre	3,83 bis 4,53	100	3,90 bis 4,63
	10 Jahre	3,92 bis 4,82	100	3,99 bis 4,93

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