

Marktnotizen vom 8. bis 20. April 2008

◆ Die Airrail Center Frankfurt GmbH, ein Gemeinschaftsunternehmen der **IVG Immobilien AG**, Bonn, und der **Fraport AG**, Frankfurt am Main, hat den Rohbauvertrag für das Airrail Center am Frankfurter Flughafen gekündigt. Die Entscheidung sei erfolgt, weil sich die beauftragte **Alpine Bau Deutschland AG**, München, wiederholt vertragswidrig verhalten habe. Dagegen teilte das Bauunternehmen mit, dass der Rohbau zur Überbauung des ICE-Bahnhofs eingestellt werden musste, weil eine rechtskräftige Baugenehmigung und die vom Bauherrn zu liefernden Planungsunterlagen nicht vorlagen. Eine Fortführung der Arbeiten an dem 660 Meter langen, 65 Meter breiten und in neun Ebenen 47 Meter hohen Gebäude wäre demnach ein „Schwarzbau“ gewesen, da die derzeit vorliegende, vorläufige Baugenehmigung rechtlich erst dann in Kraft tritt, wenn die Bestätigung des Eisenbahnbundesamtes (EBA) über die Durchführung der Verstärkung der bestehenden Unterkonstruktion vorliegt. Ohne diesen Nachweis des EBA, den der Bauherr erbringen muss, ist keine Baugenehmigung gegeben, erklärt das Bauunternehmen.

◆ Die Rating-Gesellschaft Moody's Investors Service hat die bisherige Einstufung „SQ1 minus“ von **Hudson Advisors Germany GmbH**, Frankfurt am Main, als Special Servicer bestätigt. Für das Rating wurden acht unterschiedliche Kategorien beleuchtet, um anhand der Einzelbewertungen eine Qualitätseinstufung relativ zu Wettbewerbern in der Vergleichsregion (Europa, Mittlerer Osten, Afrika) abzuleiten. Moody's bewertet die Servicer Quality mit Ratings von SQ1 bis SQ5, wobei SQ1 die beste Benotung „strong“ darstellt.

◆ Dem kanadischen Immobilienunternehmen Homburg Invest Inc. hat die **Deka-Bank Deutsche Girozentrale**, Frankfurt am Main, eine Finanzierung für den Hauptbahnhofskomplex CSC in Montreal in Höhe von 242 Millionen Kanadischen Dollar (rund 151 Millionen

Euro) bereitgestellt. Der Kauf wurde im Rahmen einer Sale-and-lease-back-Transaktion mit der Canadian National Railway Company (CN) abgewickelt und umfasst neben dem Hauptbahnhofsgebäude auch die CN-Firmenzentrale. Die Finanzierung mit einer zehnjährigen Laufzeit wurde an die Landesbank Baden-Württemberg syndiziert, die sich zur Hälfte an der Transaktion beteiligt.

◆ Aus dem Puls Kapital Mittelstandsprogramm erhält die **Grüezi Real Estate AG**, Berlin, eine Mezzaninkapitalfinanzierung in Höhe von sechs Millionen Euro. Die Mittel werden der Gesellschaft als langfristiges nachrangiges Fremdkapital mit Endfälligkeit zum Juli 2014 zur Verfügung gestellt.

◆ Der Vorstand der **IFM Immobilien AG**, Heidelberg, hat den Wechsel der Gesellschaft in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse beschlossen. Die Zulassung der Aktien des Unternehmens im regulierten Markt wird für den 29. April 2008 erwartet. Die IFM Immobilien AG ist seit dem 19. Mai 2006 im Open Market (Entry Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

◆ Die **Hypo Real Estate Bank International AG**, München, hat einen Hypotheken-Jumbo-Pfandbrief in Höhe von einer Milliarde Euro begeben. Er ist mit einem jährlichen Kupon von 4,25 Prozent ausgestattet und hat eine Laufzeit von zwei Jahren. Der Spread konnte bei mid Swap plus neun Basispunkte (0,09 Prozent) festgelegt werden. Der Pfandbrief ist von S&P mit einem AAA und von Moody's mit einem Aa2 bewertet.

◆ Die Wüstenrot Bausparkasse AG, Ludwigsburg, wird Premium-Partner des Finanzdienstleistungsvertriebs **AWD** (Allgemeiner Wirtschaftsdienst Gesellschaft für Wirtschaftsberatung und Finanzbetreuung mbH), Hannover. Im Zuge dieser Kooperation stehen den AWD-Beratern die Informationen und Angebote von Wüstenrot sowie digitale Beratungstools zur Verfügung.

◆ Dem Morley and Valad's Central European Industrial Fund hat die **Hypo Real Estate Bank International AG**, München, eine Finanzierung von 225 Millionen Euro bereitgestellt.

◆ Die Berliner Flughäfen werden ihren 51-prozentigen Anteil an der Globe

Ground Berlin GmbH (GGB), Berlin, an die **Wisag Service Holding GmbH & Co. KG**, Frankfurt am Main, verkaufen. Gleichzeitig veräußert die Lufthansa ihren Anteil von 49 Prozent an die Wisag.

◆ Die **SEB Immobilien-Investment GmbH**, Frankfurt am Main, organisiert das Property Management für ihr deutsches Immobilien-Portfolio neu. Als Partner für die kaufmännische Immobilienverwaltung der zurzeit 51 Objekte wurden zum 1. April 2008 die EPM Assetis GmbH, ein Unternehmen der Bilfinger Berger Facility Services GmbH, und die Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH, Frankfurt am Main, beauftragt.

◆ Die **Nord-LB Norddeutsche Landesbank**, Hannover, finanziert die Planungs-, Sanierungs- sowie Bauleistungen und den Betrieb der Fürst-Wrede-Kaserne in München. Auftraggeber ist die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Verteidigung. Das Projekt ist der erste öffentliche Hochbau im Verteidigungssektor, den der Bund im Rahmen eines Public-Private-Partnerships (PPP) realisiert. Das Auftragsvolumen beträgt rund 164 Millionen Euro.

◆ Künftig wird sich die **Hauck & Aufhäuser Immobilien- und Vermögensberatungs-GmbH** (HAIB), ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA, an den Standorten Frankfurt und München ausschließlich auf seine Kernkompetenzen rund um die Immobilie konzentrieren. Schwerpunkte sind dabei die Finanzierung und Vermittlung. Die Geschäftsbereiche Alternative Investment Produkte und Financial Planning wurden zum 1. April in die Schwestergesellschaft Hauck & Aufhäuser Vermögensmanagement GmbH verlagert.

◆ Durch eine Kooperation mit der **Prohyp GmbH**, einer Münchener Tochtergesellschaft der Interhyp AG, bietet die **Credit Plus Bank AG**, eine Stuttgarter Spezialbank für Konsumentenkredite und Absatzfinanzierung, ab sofort auch Immobilienfinanzierungen an.

◆ **Jones Lang Lasalle** ist von der Vernal Asset 2 BV, ein Unternehmen der Archon Group Deutschland GmbH, mit dem Center Management für das Einkaufszentrum „Hallen am Borsigturm“ in Berlin-Tegel beauftragt worden.

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe liegt ein Einladungssprospekt für das Experten-Symposium

Offene Immobilienfonds 2008

der Zeitschrift Immobilien & Finanzierung am 11. Juni 2008 im Hilton Frankfurt/Main bei.

(Siehe auch Programmanzeige auf Seite 13)

Verkauf und Vermietung

◆ Zwischen der spanischen Hotelgesellschaft NH Hoteles und dem von **Jones Lang Lasalle** beratenen Immobilienunternehmen Prajs & Drimmer wurde ein Pachtvertrag für ein 4-Sterne-Hotel am Altmarkt in der historischen Innenstadt von Dresden geschlossen. Der Baubeginn ist bereits erfolgt, die Eröffnung des Hotels ist für 2010 geplant.

◆ Mit dem nahezu vollständig vermieteten „Torre Paris“ hat die **Union Investment Real Estate AG**, Hamburg, eine weitere Büroimmobilie in Santiago de Chile für ihren Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Global erworben. Das Investment hat ein Volumen von umgerechnet rund 36,5 Millionen Euro.

◆ Das Regionalbüro Stuttgart der **Dr. Lübke GmbH**, Frankfurt am Main, hat ein Bürogebäude mit 10 140 Quadratmetern Fläche in Stuttgart vermittelt. Neuer Eigentümer ist die niederländische Investmentgesellschaft Sifel Holding B. V., Amsterdam. Verkauft wurde das Gebäude von der Bundesagentur für Arbeit.

◆ Die **Polis Immobilien AG**, Berlin, hat ein Büro- und Geschäftshaus in der Torstraße 15 in Stuttgart für rund 18,2 Millionen Euro verkauft und erwartet daraus nach Wahrnehmung

aller vertraglichen Verpflichtungen einen Gewinn von einer Million Euro gegenüber dem aktuellen Buchwert. Das Objekt war erst im Februar 2007 erworben und anschließend langfristig an die Barmer Ersatzkasse vermietet worden. Die Übergabe an den Mieter erfolgt 2009 nach der geplanten Modernisierung.

◆ In Bochum-Wattenscheid und Oberhausen-Sterkrade kaufte die **KWG Kommunale Wohnen AG**, Bremerhaven, 176 Wohneinheiten für etwa 5,4 Millionen Euro. Die Immobilien sind nahezu voll vermietet. Mit diesen Transaktionen hält das Unternehmen insgesamt gut 3 100 Wohnungen. Bis Ende 2008 soll ein Bestand von etwa 8 000 Einheiten aufgebaut werden.

◆ Die **Ariston Real Estate AG**, München, hat ein Einkaufszentrum in Bad Schwartau für insgesamt 9,8 Millionen Euro veräußert. Käufer ist ein institutioneller Investor aus Dänemark. Durch die Transaktion realisiert die Ariston einen handelsrechtlichen Veräußerungsgewinn von rund 0,84 Millionen Euro.

◆ Vom britischen Finanz- und Versicherungskonzern Prudential übernahm die **RREEF Spezial Invest GmbH**, Eschborn, ein Tochterunternehmen der Deut-

schen Bank, das Büro- und Geschäftshaus „Equitable House“ in London für rund 40 Millionen Euro. Hauptmieter der Büroflächen ist das US-amerikanische Energieunternehmen Entergy Enterprises Inc. Die Jahresmiete beträgt insgesamt rund 2,7 Millionen Euro. Die Immobilie wird in einen Spezialfonds für institutionelle Investoren eingestellt.

◆ Die **IVG Immobilien AG**, Bonn, hat ein nicht strategiekonformes Immobilienportfolio von neun deutschen Objekten an den Real Estate Private Equity Investor CIT Europe, London, verkauft. Mit einem Volumen von 91 Millionen Euro liegt der Kaufpreis auf Höhe der aktuellen Marktbewertung. Mit Kaufpreisen für die einzelnen Immobilien zwischen zwei und 18 Millionen Euro waren die Objekte für den IVG-Bestand zu klein, wurden nicht als Büro genutzt oder liegen außerhalb der wichtigsten sechs deutschen Bürostandorte.

◆ In Portugal ist die Büroimmobilie „Studio Office Marquês de Pombal“ von der **Commerz Real AG**, Düsseldorf und Wiesbaden, für ihren Spezialfonds Pro Commerz gekauft worden. Das Gesamtinvestitionsvolumen für das Bestandsobjekt im Zentrum von Lissabon beträgt rund 20 Millionen Euro.

Realkredite: Konditionen Ende April 2008

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,70 bis 6,15	100	4,80 bis 6,33
	2 Jahre	4,65 bis 6,10	100	4,75 bis 6,27
	5 Jahre	4,28 bis 6,23	100	4,36 bis 6,41
	10 Jahre	4,18 bis 4,99	100	4,26 bis 5,11
	15 Jahre	4,45 bis 5,50	100	4,54 bis 5,64
	20 Jahre	4,78 bis 5,28	100	4,88 bis 5,40
Geschäftsbanken	Gleitkurs	6,18 bis 7,33	100	6,36 bis 7,59
	5 Jahre	4,53 bis 5,03	100	4,63 bis 5,15
	10 Jahre	4,29 bis 4,79	100	4,38 bis 4,90
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitkurs	6,18 bis 7,33	100	6,36 bis 7,59
	5 Jahre	4,33 bis 5,03	100	4,42 bis 5,15
	10 Jahre	4,40 bis 4,90	100	4,49 bis 5,01
Versicherungen	5 Jahre	4,23 bis 4,93	100	4,31 bis 5,04
	10 Jahre	4,10 bis 5,00	100	4,18 bis 5,12

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