

Marktnotizen vom 21. April bis 4. Mai 2008

- ◆ Zum 1. Mai 2008 hat die **Deutsche Bausparkasse Badenia AG**, Karlsruhe, ihren Tarif Via Badenia 06 geändert. Die Variante „Classic Finanz“ ist für unentlohene Kunden, deren Lebensplanung noch nicht im Detail feststeht und die dementsprechend nicht genau wissen, ob und wann sie mit ihrem Bausparvertrag den Wohneigentumserwerb finanzieren wollen, angepasst worden. Zusätzlich zur Grundverzinsung erhalten die Kunden 300 Prozent der bis zur Zuteilung beziehungsweise bis zu einer Laufzeit von maximal 15 Jahren verdienten Guthabenzinsen. Voraussetzung dafür ist, dass der Bausparer sein Darlehen nach Zuteilung bei mindestens siebenjähriger Vertragslaufzeit nicht in Anspruch nimmt. Das Zins-Plus-Angebot gilt für Verträge bis 225 000 Euro Vertragssumme. Der Guthabenzinssatz kann sich so auf bis zu 3,80 Prozent nominal erhöhen.
- ◆ Für Whitehall Street Global Real Estate Funds (Whitehall) stellt die **Hypo Real Estate Bank AG**, München, innerhalb der vorrangigen Senior Tranche eine Finanzierung von 500 Millionen Euro bereit. Whitehall erwarb damit im Jahr 2007 ein gemischtes Immobilienportfolio der Degi. Die gesamte Finanzierung in Milliardenhöhe wurde von einem Konsortium aus Credit Suisse und Goldman Sachs arrangiert und syndiziert. Die Transaktion wurde von der Hypo Real Estate Bank AG am 31. März 2008 abgeschlossen. Das Portfolio umfasst 36 Objekte in zentralen Lagen mit Schwerpunkt in deutschen Top-Standorten.
- ◆ Zum 1. Mai 2008 erhält die Partnerschaft von **Cushman & Wakefield** (C&W) in Großbritannien, Deutschland, Italien und Schweden die neue Rechtsform der Limited Liability Partnership und firmiert als Cushman & Wakefield LLP.
- ◆ Die Bauinsight GmbH, Lünen, die das Internetportal www.immoauktionen.de betreibt, firmiert ab sofort unter **Immo-web AG**. Auch der Internetauftritt wurde überarbeitet. Unter www.immoweb.de werden jetzt auch Bewertungen von Immobilien mittels Gutachten und Baupartner vermittelt.
- ◆ Die **HSH Nordbank AG**, Hamburg und Kiel, hat die im März 2005 eröffnete Repräsentanz in Paris in eine Niederlassung umgewandelt. Alle erforderlichen Genehmigungen durch die zuständigen Behörden in Frankreich wurden im ersten Quartal 2008 erteilt.
- ◆ Die **Bayerische Landesbank** (Bayern-LB), München, hat Hammerson plc eine besicherte Immobilienfinanzierung von 400 Millionen Britischen Pfund über eine Laufzeit von fünf Jahren für das Bishops Square-Gebäude in der City von London bereitgestellt. Das Bürogebäude ist ein Joint Venture, an dem Hammerson mit 75 Prozent und die City of London Corporation mit 25 Prozent beteiligt sind.
- ◆ Die **Ergo Unternehmenskommunikation GmbH und Co. KG**, Frankfurt am Main, und **MRAG Projekt GmbH & Co. KG**, Berlin, haben eine Kooperationsvereinbarung zur Beratung von Real Estate Investment Trusts (REITs) geschlossen. Beide Partner bieten Immobilienunternehmen, die sich als REIT-AG oder Vor-REIT aufstellen möchten, die Beratung bei der Strukturierung und der Entwicklung der Equity Story sowie Unterstützung bei der Erstellung von Pflichtdokumenten und weiteren Instrumenten der Kapitalmarktkommunikation an. Weitere Felder sollen die laufenden Investor und Creditor Relations sowie Unterstützung bei der Einwerbung von Eigenkapital sein.
- ◆ **Jones Lang Lasalle** gründete eine Nachhaltigkeits-Universität, an der Mitarbeiter und Kunden Nachhaltigkeits-Strategien erlernen können und nach erfolgreicher Prüfung eine Akkreditierung in den Bereichen BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method – der britische Standard für ökologisches Bauen) und LEED (Leadership in Energy and Environmental Design, ein Standard vom U.S. Green Building Council in den USA) erlangen. Mit Hilfe der neuen Einrichtung will das Beratungsunternehmen die Zahl seiner akkreditierten Fachleute für die entsprechenden Zertifizierungsprogramme auf 200 in diesem Jahr und auf 500 im Jahr 2009 aufstocken.
- ◆ Die **Hypofact AG**, Berlin, ist ein Partner der Ponteq, einer Tochtergesellschaft der ABN Amro Bank N.V. Damit soll auch Privatkunden, die nicht den Kriterien der standardisierten Immobilienfinanzierungen entsprechen, aber in der Lage sind, eine Finanzierung zu bedienen, ein Wohnungsbaukredit angeboten werden. Als Zielgruppe wurden junge Haushalte, die noch nicht über das erforderliche Eigenkapital für den Kauf eines Wohnobjekts verfügen, Jungunternehmer ohne ausreichende Bilanzhistorie und Schuldner, die mit einem Schufa-Eintrag für längst gelöste Finanzprobleme belastet sind, definiert. Finanzierungen von bis zu 108 Prozent des Kaufpreises bei einem Verschuldungsgrad bis zu 60 Prozent des Einkommens sind möglich.
- ◆ In Hong Kong hat **Redevco**, die Immobiliengesellschaft der Cofra-Holding, ein Büro eröffnet. Redevco Asia wird sowohl mit Investitionen in bestehende Objekte als auch durch eigene Projektentwicklung ein Immobilienportfolio in den wichtigsten Städten Asiens, insbesondere in China, aufbauen. Der Schwerpunkt des Engagements wird im Einzelhandel liegen, speziell im Shoppingcenter-Development. Der Einstieg in den Markt erfolgte durch eine Investition in den Arch Capital Asian Partners Fund in Höhe von 30 Millionen Euro.
- ◆ Fitch Ratings hat das Long-term Issuer Default rating (IDR) der **Düsseldorfer Hypothekbank AG**, Düsseldorf, von „BBB minus“ auf „A minus“, das Short-term IDR von „F3“ auf „F1“ und das Support Rating von „3“ auf „1“ angehoben. Begründet wird die Rating-Anhebung mit der 100-prozentigen Übernahme des Kreditinstituts durch den Bundesverband deutscher Banken e.V. (BdB) und den Prüfungsverband deutscher Banken e.V. Die öffentlichen Pfandbriefe des Instituts sind weiterhin mit „AAA“ benotet.
- ◆ Die auf Lagerhallen in Russland spezialisierte Immobilien-Investmentgruppe Raven Russia hat einen Baufinanzierungsvertrag mit der **HSH Nordbank AG**, Hamburg und Kiel, in Höhe von 49,1 Millionen Euro unterzeichnet. Der erstrangige Kredit mit einer Laufzeit von achtzehn Monaten und einer Marge von weniger als fünf Prozent über Euribor dient der Finanzierung des ersten Bauabschnitts des Noginsk-Logistikprojekts im Osten von Moskau.
- ◆ In Polen finanziert die **Helaba Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale**, Frankfurt am Main, für die Immo-east AG ein Einkaufszentrum und zwei Bürogebäude. Bei der Transaktion mit einem Finanzierungsvolumen von insgesamt rund 270 Millionen Euro agiert die Bank als Sole Arranger und Lender.
- ◆ **GE Real Estate** hat, beraten durch die Anwaltssozietät Ashurst LLP, europäische Immobilienkredite im Volumen von 1 272 Milliarden Euro erworben. Verkäufer ist der Immobilien-Finanzdienstleister Capmark Europe.

Verkauf und Vermietung

◆ Beraten von Freshfields Bruckhaus Deringer hat die **Beiersdorf AG**, Hamburg, Produktions- und Logistikflächen in Hamburg-Harburg an den US-REIT AMB Property Corporation, San Francisco, verkauft und die zentralen Logistikaktivitäten am Standort an Kühne + Nagel (AG & Co.) KG, Hamburg, ausgelagert. Das Hamburger Logistikzentrum ist das größte der Beiersdorf AG, von dort wird sowohl der deutsche Markt beliefert als auch Exporte an ausländische Tochtergesellschaften der Beiersdorf AG abgewickelt. Kühne + Nagel wird die Bewirtschaftung des Logistikzentrums voraussichtlich ab Juni 2008 übernehmen.

◆ Für ihren Offenen Immobilienfonds SEB Global Property Fund hat die **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, in Warschau das Bürogebäude „Salzburg Center“ erworben. Der Kaufpreis für das Class-A-Gebäude beträgt 41 Millionen Euro, das Gesamtinvestitionsvolumen inklusive Erwerbsnebenkosten beläuft sich auf rund 42 Millionen Euro. Verkäufer ist die Immoeast AG.

◆ Die **VIB Vermögen AG**, Neuburg, hat fünf Grundstücke im süddeutschen Raum erworben, auf denen Logistikzentren und LKW-Servicebetriebe entstehen

sollen. Das Investitionsvolumen beträgt 22,7 Millionen Euro.

◆ Für insgesamt rund 6,06 Millionen Euro kaufte **GPT Halverton** drei Handelsimmobilien für den GRP-Fonds. Das Objekt in Lübeck wird von vier Mietern genutzt. Die Liegenschaft im saarländischen Illingen ist an Accord (Rewe-Gruppe) und die Immobilie im niedersächsischen Leer an Netto vermietet.

◆ Die **Kemper's Deutschland GmbH**, Düsseldorf, hat die Transaktion des Büro- und Geschäftshauses Boxhagener Straße 76-78 / Weserstraße 44 in Berlin-Friedrichshain beratend begleitet und vermittelt. Die ehemalige Schreibfederfabrik wurde von privat an die Renta Corporación Real Estate Deutschland GmbH, Berlin, veräußert. Darüber hinaus begleitete der auf innerstädtische Einzelhandelsobjekte spezialisierte Makler den Verkauf des Geschäftshauses Hoher Weg 35 in Hildesheim. Die Immobilie wurde von der Berliner Gesellschaft Samonig & Collegen + Andreas Barth Immobilien an einen Privatinvestor veräußert.

◆ Für ihren gemeinsamen europäischen Wohnimmobilienfonds Bouwfonds European Residential haben **Bouwfonds Asset Management**, Hoevelaken, und

die **Catella Real Estate AG KAG**, München, 195 Wohnungen und Reihenhäuser sowie einige Gewerbeeinheiten in Frankfurt am Main, Kiel und im Raum München erworben. Der Kaufpreis beträgt rund 44 Millionen Euro. Der neue offene Immobilienfonds richtet sich an institutionelle Anleger und an vermögende Privatinvestoren aus Deutschland.

◆ **Prologis**, Denver/Colorado, wird auf einem neu erworbenen Grundstück im Gewerbe- und Industriepark Unteres Kochertal einen weiteren Prologis Park mit 64 000 Quadratmetern Logistikfläche errichten. Das Gewerbegebiet wurde von dem Zweckverband Gewerbe- und Industriepark Unteres Kochertal, bestehend aus den Kommunen Langenbrettach, Hardthausen und Neuenstadt am Kocher entwickelt.

◆ Von der Kajima-Lehmann (Robinson) Development Pte Ltd, einem Joint Venture von Kajima Overseas Asia und Lehmann Brothers Investments, erwarb die **Commerz Real AG**, Düsseldorf und Wiesbaden, die Projektentwicklung „71 Robinson Road“ in Singapur. Die Fertigstellung der 15-geschossigen Büroimmobilie erfolgt voraussichtlich Ende 2009. Die Immobilie ist für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds Hausinvest Global vorgesehen.

Realkredite: Konditionen Anfang Mai 2008

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,37 bis 5,82	100	4,46 bis 5,98
	2 Jahre	4,33 bis 5,78	100	4,42 bis 5,94
	5 Jahre	4,06 bis 6,01	100	4,14 bis 6,18
	10 Jahre	4,08 bis 4,89	100	4,16 bis 5,00
	15 Jahre	4,36 bis 5,41	100	4,45 bis 5,55
	20 Jahre	4,70 bis 5,20	100	4,80 bis 5,33
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,93 bis 7,08	100	6,09 bis 7,31
	5 Jahre	4,31 bis 4,81	100	4,40 bis 4,92
	10 Jahre	4,19 bis 4,69	100	4,27 bis 4,79
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,93 bis 7,08	100	6,09 bis 7,31
	5 Jahre	4,11 bis 4,81	100	4,19 bis 4,92
	10 Jahre	4,30 bis 4,80	100	4,39 bis 4,91
Versicherungen	5 Jahre	4,01 bis 4,71	100	4,08 bis 4,81
	10 Jahre	4,00 bis 4,90	100	4,07 bis 5,01

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