

## Marktnotizen vom 21. Mai bis zum 3. Juni 2008

- ◆ Die **Lasalle Investment Management Inc.** hat sich mit dem italienischen Logistikentwickler und –investor Realty Vailog S.p.A für ein Joint Venture zusammengeschlossen. Ziel ist es, Logistikeinrichtungen im Großraum Shanghai im Auftrag des von Lasalle gemanagten „Lasalle Asia Opportunity Fund III“ zu erwerben und zu entwickeln. Das gemeinsame Unternehmen akquirierte bereits ein Portfolio von vier Immobilien, die von vier verschiedenen Verkäufern für umgerechnet rund 112 Millionen US-Dollar erworben wurden.
- ◆ Im Zuge einer Ausschreibung übernahm die **Invesco Real Estate GmbH**, München, im Auftrag der Bayerischen Versorgungskammer das gesamte Asset-Management-Mandat für den iii-BVK Europa-Immobilien-Spezialfonds in Höhe von 700 Millionen Euro. Im Rahmen einer Kapitalerhöhung um 200 Millionen Euro wurde ebenfalls die Zielallokation modifiziert. Bisher ist der Fonds in Frankreich, Großbritannien, Spanien und der Tschechischen Republik investiert. Neu hinzugekommen sind neben einer flexiblen Allokation für Russland die skandinavischen Länder, Belgien, die Slowakei und Ungarn. Hinsichtlich der Sektorklassen Büro, Einzelhandel und Logistik wird derzeit eine Erweiterung des Anlagespektrums um Hotels erwogen.
- ◆ Die **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, hat ihre Kompetenzen in nur noch vier Gesellschaften zusammengeführt. So bündelt die Patrizia Wohnen GmbH die bisherigen Einzelgesellschaften Patrizia Wohnungsprivatisierung GmbH, Patrizia Bautechnik GmbH sowie der Teil der Patrizia Asset Management GmbH, der für die eigenen Bestände des Unternehmens verantwortlich zeichnet. In der Patrizia Investmentmanagement GmbH wurden die Patrizia Advisory & Sales GmbH sowie der Teil der Patrizia Asset Management GmbH gebündelt, der für Immobilien Dritter als Asset Manager agierte. Die beiden anderen Geschäftsfelder des Unternehmens werden unverändert von der Patrizia Projektentwicklung GmbH sowie von der Patrizia Immobilienmanagement GmbH betreut.
- ◆ Im Rahmen einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht hat die **GBW AG**, München, ihr Grundkapital um nominal 15,6 Millionen Euro erhöht. Den Aktionären der Wohnungsgesellschaft wurden im Verhältnis fünf zu zwei Stück 15,6 Millionen neue Aktien zum Bezug angeboten. Der Ausgabepreis betrug 13 Euro je neue Aktie. Der GBW AG fließen aus der Kapitalerhöhung 202,8 Millionen Euro Eigenmittel zu. Nach der Kapitalerhöhung beträgt das Grundkapital der Gesellschaft 54,6 Millionen Euro. Die Transaktion wurde von der Bayerischen Landesbank als Sole Lead Manager begleitet.
- ◆ An eine große deutsche Privatkundenbank verkaufte die **Corealcredit Bank AG**, Frankfurt am Main, ihr letztes großes Portfolio an privaten Immobilienfinanzierungen im Volumen von rund 670 Millionen Euro. Bei den rund 16 000 Einzelkrediten handelt es sich ausnahmslos um leistungsintakte Darlehen. Über den Namen des Käufers und den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.
- ◆ Im Auftrag von Sirius Facilities übernimmt die **Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH**, Frankfurt am Main, das technische Facility Management für drei Bremer Business Parks: das ehemalige BAT-Gelände (British American Tobacco) mit rund 61 000 Quadratmetern Gebäudefläche und das ehemalige Werksgelände von Kraft Foods Deutschland mit 38 000 Quadratmetern. Bei Letzterem wird zusätzlich die Bewachung übernommen. Beim dritten Business Park handelt es sich um ein Areal mit einer Gebäudefläche von rund 11 000 Quadratmetern, wo auch die Objektkontrolle Teil der Leistungen ist.
- ◆ Ein neuer Hypotheken-Jumbo-Pfandbrief im Volumen von einer Milliarde Euro ist von der **Eurohypo AG**, Eschborn, platziert worden. Die Benchmark-Emission mit einer Laufzeit von zehn Jahren bis zum 4. Juni 2018 ist mit einem Kupon von 4,75 Prozent ausgestattet. Der Reofer wurde mit 99,269 festgelegt. Der Spread der Emission liegt 13 Basispunkte über der Swap-Mitte und 54,7 Basispunkte über der Bundesanleihe Januar 2018. Der Pfandbrief weist ein Rating von Aaa/AAA/AAA aus. Commerzbank, Deutsche Bank, Dresdner Kleinwort und Morgan Stanley sind die Lead Manager der Transaktion.
- ◆ Ein Darlehen über 65 Millionen Euro stellt die **HSH Nordbank AG**, Hamburg und Kiel, für die Finanzierung eines Immobilienportfolios der Amsterdamer Delta Lloyd Dutch Property Fund C. V. bereit. Bei dem Unternehmen handelt es sich um einen Immobilienfonds der Delta-Lloyd-Gruppe, der für institutionelle Anleger in Form eines nicht börsennotierten niederländischen REIT aufgelegt wird. Das finanzierte Immobilienportfolio besteht aus acht Bürogebäuden sowie vier Einzelhandelsimmobilien in den Niederlanden. Der Gesamtmarktwert des zu erwerbenden Portfolios beträgt knapp 160 Millionen Euro, sodass sich eine anfängliche Beleihungsquote (Loan-to-value) von knapp über 40 Prozent ergibt.
- ◆ Die IVG Immobilien AG, Bonn, hat dem Vorstand der **IVG Deutschland Immobilien AG** gemäß Paragraf 327a AktG ihr Verlangen übermittelt, die Hauptversammlung der IVG Deutschland Immobilien AG möge die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf die IVG Immobilien AG als Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen (Squeeze-Out). Der IVG Immobilien AG gehören Aktien in Höhe von mehr als 95 Prozent des Grundkapitals der IVG Deutschland Immobilien AG.
- ◆ Der Private Equity Fonds von Augur Capital übernimmt 100 Prozent der Gesellschaftsanteile des Baufinanzierungsanbieters **Creditweb Deutschland GmbH**, Wiesbaden. Vorgesehen ist, die Zusammenarbeit mit Baufinanzierungsanbietern wie Volksbanken und Sparkassen weiter auszubauen, die Vertriebspartnerschaft mit den mehr als 3 500 freien Finanzdienstleistern auszuweiten und das Direktkundengeschäft zu beleben. Die Marke Creditweb sowie der Geschäftssitz Wiesbaden sollen beibehalten werden.
- ◆ Die **Hypoport AG**, Berlin, erweitert ihr Dienstleistungsspektrum um einen sogenannten Packager für Immobilienfinanzierungen. Packager bereiten Finanzierungsanträge, die über externe Vertriebe akquiriert wurden, nach den Anforderungen der Banken auf und bündeln diese. Das neue Angebot soll sowohl Vertrieben als auch Produkthanbietern des Europace-Marktplatzes bereitgestellt werden.
- ◆ In Moskau eröffnete die **Helaba Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale**, Frankfurt am Main, eine neue Repräsentanz. Vorrangiges Ziel ist es, die angestammten Kunden im russischen Markt zu unterstützen. In einem zweiten Schritt liegt der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in den nächsten Jahren auch in der Akquisition neuer Kunden in Russland und den Mitgliedsstaaten der GUS.

## Verkauf und Vermietung

◆ Die **Colonia Real Estate AG**, Köln, und **Merrill Lynch Global Principal Investments** unterzeichneten einen Kaufvertrag in Höhe von 103 Millionen Euro für den Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios von der Wohnbau GmbH, München, und der Wohnbau Service Bonn GmbH, Bonn. Das Portfolio besteht aus 51 Objekten mit rund 2 000 Wohneinheiten. Davon befindet sich der größte Teil in Berlin und Bayern. Auf Merrill Lynch entfallen 92,5 Prozent des Transaktionswertes, Colonia Real Estate beteiligt sich als Co-Investor mit einem Anteil von 7,5 Prozent.

◆ Für den Offenen Immobilienfonds Grundbesitz Global hat **RREEF Alternative Investments** das Bürogebäude „Nikko Building“ in Tokio für rund 117 Millionen Euro von der japanischen Objektgesellschaft Yaesu One TMK erworben. Mieter im Objekt sind die Technologieunternehmen Boston Scientific, Startia und ITC.

◆ Im Rahmen eines Paketverkaufs veräußerte **Siemens Real Estate**, das Immobilienunternehmen der Siemens AG, deutsche Gewerbeimmobilien an die Dawnay, Day Sirius Group. Die Immobilien liegen in München, Nürnberg, Offenbach, Hannover und Berlin. Sie umfassen eine Gesamtnutzfläche von rund

200 000 Quadratmeter. Der Kaufpreis beträgt 98 Millionen Euro. In knapp der Hälfte der verkauften Flächen bleibt Siemens Mieter.

◆ Für den institutionellen Immobilienfonds Immo-Invest Europa erwarb die **Union Investment Real Estate AG**, Hamburg, das vollständig vermietete Bürohaus „Torre Diagonal Litoral“ in Barcelona. Die Gesamtinvestition für die Liegenschaft aus dem Bestand eines Immobilienfonds der spanischen BBVA Bank beträgt rund 84,2 Millionen Euro. Die Transaktion kam durch Vermittlung von Jones Lang Lasalle zustande.

◆ Die **Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH**, Frankfurt am Main, hat rund 11 000 Quadratmeter Gebäudefläche in Hannover vermietet. In dem Gebäude in der Lathusenstraße 11 in Hannover-Kleefeld wird ab dem Schuljahr 2008/2009 eine Phorms-Grundschule einziehen. Für 2009/2010 ist auch ein Gymnasium geplant. Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt zunächst zehn Jahre.

◆ Zwei Logistikanlagen hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, im Industriegebiet Hamburg-Billbrook erworben. Der Kaufpreis beträgt 43 Millionen Euro. Verkäufer ist der Hamburger

Kaufmann und Inhaber des Münzhandelsgeschäfts Emporium Achim Becker. Die Objekte sind zu 100 Prozent langfristig an zwei Logistikunternehmen vermietet und wurden für einen Offenen Immobilien-Spezialfonds der Deka Immobilien Investment GmbH erworben. Die Transaktion wurde durch den Hafensmakler Adolf Zelle, Hamburg, vermittelt.

◆ Die **DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH**, Wiesbaden, entwickelt für die Gemeinden Emmering (Landkreis Fürstentfeldbruck) und Cadolzburg (Landkreis Fürth) zwei Erschließungsgebiete mit einer Fläche von jeweils rund 13 Hektar. Das Projektvolumen beträgt insgesamt rund 14,5 Millionen Euro, wovon rund 8,2 Millionen Euro auf das Projekt in Emmering und rund 6,3 Millionen Euro auf das Projekt in Cadolzburg entfallen. Auf den neu zu bebauenden Flächen sollen sowohl Einzel- und Doppel- als auch Reihenhäuser entstehen.

◆ Ein irisches Investorenkonsortium, das sein Kapital in der **Bulberry Properties Limited** bündelte, hat sich an einem rund 34 Hektar großen Areal an der nördlichen Grenze des Flughafens Schönefeld beteiligt. Das Areal wird entwickelt unter dem Namen „Airport City“.

## Realkredite: Konditionen Anfang Juni 2008

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,30 bis 5,75	100	4,39 bis 5,90
	2 Jahre	4,35 bis 5,80	100	4,44 bis 5,96
	5 Jahre	4,08 bis 6,03	100	4,16 bis 6,20
	10 Jahre	4,08 bis 4,89	100	4,16 bis 5,00
	15 Jahre	4,34 bis 5,39	100	4,43 bis 5,53
	20 Jahre	4,68 bis 5,18	100	4,78 bis 5,30
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,78 bis 6,93	100	5,93 bis 7,15
	5 Jahre	4,33 bis 4,83	100	4,42 bis 4,94
	10 Jahre	4,19 bis 4,69	100	4,27 bis 4,79
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,78 bis 6,93	100	5,93 bis 7,15
	5 Jahre	4,13 bis 4,83	100	4,21 bis 4,94
	10 Jahre	4,30 bis 4,80	100	4,39 bis 4,91
Versicherungen	5 Jahre	4,03 bis 4,73	100	4,11 bis 4,83
	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