

Marktnotizen vom 8. bis 21. Juli 2008

- ◆ Die **Sparda Bank Hannover eG**, Hannover, ist neuer Finanzierungspartner auf der Online-Plattform der Prohyp GmbH, München, einem Tochterunternehmen der Interhyp AG. Die Angebote der Sparda Bank Hannover gelten allerdings nur für Vorhaben in der Region Hannover.
- ◆ Nach teilweise öffentlich geführten Auseinandersetzungen über das Provisions- und Leistungsmodell mit dem Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. ist das Beratungsunternehmen **I-Makler GmbH**, Bad Soden, dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW), Berlin, beigetreten.
- ◆ Die Hauptversammlung der **Francono Rhein-Main AG**, Frankfurt am Main, hat dem am 27. Mai 2008 geschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Grainger FRM GmbH zugestimmt.
- ◆ In der Tschechischen Republik refinanzierte die **Eurohypo AG**, Eschborn, zwei Einkaufszentren. Diese liegen in den Städten Ostrava und Olomouc. Als Sole Arranger stellt die Eurohypo für die internationale Fondsgesellschaft Pradera, London, 74 Millionen Euro zur Verfügung.
- ◆ Gemeinsam mit der **Conwert Immobilien Invest SE**, Wien, hat die **Design Bau AG**, Kiel, eine Aktiengesellschaft gegründet. Das Gemeinschaftsunternehmen firmiert unter dem Namen „CD Deutsche Eigenheim AG“. 75 Prozent der Anteile werden von Design Bau gehalten, 25 Prozent übernimmt Conwert Immobilien. Die neue Gesellschaft hat als erstes das von Design Bau geplante und entwickelte Projekt „Bornstedter Feld“ in Potsdam mit 310 Einheiten (170 Wohneinheiten auf 140 Grundstücken) für rund 33,4 Millionen Euro über zwei Projektgesellschaften erworben. Die Finanzierung durch eine deutsche Bank ist sichergestellt. Mit dem Vertrieb des Baugebiets „Bornstedter Feld“ wird sofort begonnen, der Baubeginn ist für Anfang September 2008 geplant.
- ◆ Seit Anfang Juli 2008 ist die **CB Richard Ellis GmbH**, Hamburg, für das konzeptionelle Center Management des Einkaufszentrums Römerpassage in der Mainzer Innenstadt verantwortlich. Das Objekt verfügt über insgesamt rund 17 000 Quadratmeter Einzelhandels-, Büro- und Wohnflächen. Eigentümer der Römerpassage ist ein Immobilienfonds der Credit Suisse.
- ◆ Die Aktionäre der **HSH Nordbank AG**, Hamburg und Kiel, haben auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 18. Juli 2008 die vorgeschlagene Kapitalerhöhung beschlossen. Demnach werden sämtliche von den Aktionären gehaltenen Stillen Einlagen in Höhe von 685 Millionen Euro und Vorzugsaktien im Volumen von 57 Millionen Euro in Stammaktien gewandelt, die von J.C. Flowers beratenen Trusts zum Schutz ihres Anteils vor Verwässerung 300 Millionen Euro in Form einer Barkapitalerhöhung einbringen und die Anteilseigner anteilig eine neue Stille Einlage in Höhe von 962 Millionen Euro zeichnen. Diese neue Stille Einlage wird spätestens zum 31. Dezember 2010 oder im Zuge eines früheren Börsengangs in Stammaktien umgewandelt. Durch diese Kapitalmaßnahmen bleibt das Anteilsverhältnis zwischen den Alteigentümern (73,39 Prozent) und den privaten Investoren (26,61 Prozent) unverändert.
- ◆ Für drei Jahre finanziert der Versicherungskonzern **AMB Generali**, Aachen, an der IREBS Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg eine Gastprofessur für Real Estate Finance & Insurance. Die Position wird von Professor David Downs vom Alfred L. Blake Chair of Real Estate des Real Estate and Land Development Programs der Virginia Commonwealth University (USA) übernommen.
- ◆ Über sein REIT-Vehikel CPA(R):16 – Global gewährt **W. P. Carey & Co. LLC**, New York, dem Unternehmen Schoeller Arca Systems (SAS) durch die Übernahme von zwei Produktionsstandorten in Monheim (Deutschland) und Nurieux (Frankreich) eine Sale-and-Lease-back-Finanzierung von rund 19 Millionen Euro.
- ◆ Die **Vivico Real Estate GmbH**, Frankfurt am Main, hat die auf Baumanagement spezialisierte Omnicon Holding GmbH erworben. Omnicon wurde im Jahre 2001 gegründet und steuert seitdem komplexe Bauvorhaben von der Idee, Planung, Ausführung und Übergabe bis zur Nachbetreuung in den Gesellschaften Omnipro Gesellschaft für Projektmanagement mbH und Omnicon Gesellschaft für innovatives Bauen mbH.
- ◆ **Jones Lang Lasalle**, London, beabsichtigt den Einzelhandelsberater Churston Heard, London, zu erwerben. Dieser beschäftigt 80 Mitarbeiter und bietet die Vermietung inner- und außerstädtischer Einzelhandelsimmobilien, Mietkostenüberprüfung, Management, Investment, Entwicklungsprojekte und die Verwaltung von Shoppingcentern an.
- ◆ In einer Sale-and-Lease-back-Transaktion hat die **Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH** (HWG), Halle/Saale, ein Portfolio von 2 244 Wohnungen, 15 Geschäftseinheiten und 159 Pkw-Stellplätzen an eine eigene Objektgesellschaft verkauft und von dieser dann zurückgemietet. Der Kaufpreis beläuft sich auf 81 Millionen Euro. Nach Ablösung bestehender Darlehen beträgt die frei werdende Liquidität rund 43 Millionen Euro. Diesen Betrag setzt die Stadt Halle zur Entlastung ihres Haushalts ein. Die Transaktion wird finanziert von der Nord-LB Landesbank für Sachsen-Anhalt und strukturiert durch die **LHI Leasing GmbH**. Die HWG transferiert das Portfolio an die neu gegründete und von der LHI geführte Objektgesellschaft HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG, an der die HWG 99,9 Prozent hält und von der sie alle Objekte für eine Dauer von 30 Jahren zurückmietet.
- ◆ Die **Hypo Real Estate Bank AG**, München, stellt der in Luxemburg ansässigen Immobilienzweckgesellschaft Grep, die von Even Capital SA, Genf, beraten wird, eine Finanzierung in Höhe von 138 Millionen Euro zur Verfügung. Der Kredit wird zur Refinanzierung eines Gewerbeimmobilienportfolios, das insgesamt 91 Wohn- und Geschäftsgebäude umfasst, verwendet. Die Objekte in zentraler City-Lage sind über ganz Deutschland verteilt mit einem Schwerpunkt in Nordrhein-Westfalen und Bayern.
- ◆ In der polnischen Hauptstadt Warschau hat die **Depfa Bank plc**, Dublin, eine Niederlassung eröffnet. Seit September 2005 war der Staatsfinanzierer in Warschau mit einer Repräsentanz vertreten.
- ◆ **Benson Elliot Capital Management LLC**, London, und **GEM Realty Capital, Inc.**, Chicago, haben eine Mezzanine-Finanzierung in Höhe von 42,5 Millionen Euro für ein mehrheitlich Blackstone Real Estate Partners gehörendes Portfolio aus 16 deutschen Hotels bereitgestellt.

Verkauf und Vermietung

◆ Von Signature Capital hat die **IFM Immobilien AG**, Heidelberg, die Zeilgalerie in Frankfurt am Main erworben. Der im Prime Standard Segment der Frankfurter Wertpapierbörse notierte Investor und Projektentwickler plant eine Restrukturierung sowie Neupositionierung des Shoppingcenters. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf mehr als 59 Millionen Euro einschließlich der geplanten Revitalisierungsmaßnahmen in Höhe von acht Millionen Euro. Die Liegenschaft ist langfristig zinsgesichert finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 25 Prozent. Der Vollzug der Transaktion wird für Mitte August 2008 erwartet. Der Kauf der Liegenschaft erfolgte mittelbar durch den Erwerb von 94,8 Prozent der Geschäftsanteile der die Zeilgalerie haltenden Projektgesellschaft. Der Verkäufer behält eine Minderheitsbeteiligung in Höhe von 5,2 Prozent.

◆ Am Bürostandort Montrouge im Südwesten von Paris hat die **IVG Immobilien AG**, Bonn, eine Büroimmobilie an die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden, veräußert. Der Kaufpreis für die inzwischen fertiggestellte Projektentwicklung betrug insgesamt 80 Millionen Euro. Vorgesehen ist das Objekt für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds Hausinvest Europa.

◆ Von der Städtischen Wohnungsbau GmbH in Celle erwarb die **KWG Kommunale Wohnen AG**, Bremerhaven, insgesamt 173 Wohneinheiten. Der Ankaufspreis für die Wohnanlage liegt bei 522 Euro pro Quadratmeter.

◆ Für ihren Publikumsfonds SEB Immo-Portfolio Target Return Fund kaufte die **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, ein Bürogebäude im polnischen Lodz. Verkäufer ist Philips Polska Sp. Z o.o., eine Tochtergesellschaft von Royal Philips Electronics. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

◆ Für 800 Millionen US-Dollar wurde das **Chrysler Building** in New York an den Staatsfonds Abu Dhabi Investment Council verkauft. Bisheriger Eigentümer war die Objektgesellschaft TST/TMW 405 Lexington, L.P., an der der US-Immobilienfonds Pro Victor Fund VI zu 75 Prozent und Tishman Speyer zu 25 Prozent beteiligt sind. Die Objektgesellschaft hat das Chrysler Building im Jahr 2001 für 390 Millionen US-Dollar erworben. Die US-Immobilienfondsreihe „Pro Victor“ wurde ursprünglich von der Provinzial Rheinland- und Victoria-Versicherungen (heute Ergo) initiiert. Die Objektbeschaffung und -verwaltung erfolgte durch die Pramerica Real Estate Investors (vormals TMW), München, und der Vertrieb sowie

die Anlegerbetreuung durch die Ideenkapital AG, Düsseldorf.

◆ Die **German Acorn Real Estate GmbH**, Köln, verkaufte das ehemalige Breuninger-Gebäude in der Karlsruher Kaiserstraße 146-148. Käufer ist eine Projektentwicklungsgesellschaft der Cells Bauwelt GmbH, München. Cells Bauwelt will das Breuninger-Gebäude sanieren und für neue Einzelhandelsnutzungen attraktiv machen. Das Objekt gehörte ursprünglich zum „Herkules-Portfolio“ – ein Gewerbeimmobilien-Paket mit Schwerpunkt Bürogebäude, das Oaktree Capital Management 2006 von der Deka Immobilien erwarb.

◆ Insgesamt rund 24,5 Millionen Euro investiert die **Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH**, Hamburg, in eine Projektentwicklung der Bouwfonds Hamburg GmbH in Hamburg-Bergedorf. Die Wohnungen werden in den Fonds Domicilium 3 eingebracht, dessen Vertriebsstart für das vierte Quartal 2008 geplant ist. Insgesamt werden 155 Mietwohnungen in fünf voneinander unabhängigen Gebäuden errichtet.

◆ Für 17,9 Millionen Euro hat die **Deutsche REIT AG**, Köln, Wohngrundstücke veräußert, um Verbindlichkeiten abzubauen und die Liquidität zu erhöhen.

Realkredite: Konditionen Ende Juli 2008

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,13 bis 5,58	100	4,21 bis 5,72
	2 Jahre	4,18 bis 5,63	100	4,26 bis 5,78
	5 Jahre	4,01 bis 5,96	100	4,08 bis 6,13
	10 Jahre	4,03 bis 4,84	100	4,11 bis 4,95
	15 Jahre	4,28 bis 5,33	100	4,36 bis 5,46
	20 Jahre	4,60 bis 5,10	100	4,70 bis 5,22
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,77 bis 6,95	100	5,92 bis 7,17
	5 Jahre	4,26 bis 4,76	100	4,34 bis 4,87
	10 Jahre	4,14 bis 4,64	100	4,22 bis 4,74
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,77 bis 6,95	100	5,92 bis 7,17
	5 Jahre	4,06 bis 4,76	100	4,14 bis 4,87
	10 Jahre	4,25 bis 4,75	100	4,33 bis 4,85
Versicherungen	5 Jahre	3,96 bis 4,66	100	4,03 bis 4,76
	10 Jahre	3,95 bis 4,85	100	4,02 bis 4,96

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