

Marktnotizen vom 19. September bis 8. Oktober 2008

◆ Die **Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)** hat den immobilienwirtschaftlichen Studiengang „Real Estate Investment Management“ der European Business School (EBS) für den Zeitraum 2008 bis 2012 ohne Auflagen akkreditiert. Damit hat RICS Continental Europe den maximal möglichen Zeitraum für die Akkreditierung ausgeschöpft. Zudem ist auch der bereits im Juli 2007 gestartete Jahrgang erfasst.

◆ Von der Bream Real Estate GmbH, Düsseldorf, ist **Kemper's Jones Lang Lasalle** mit dem Asset- und Centermanagement des Rathauscenter II in Monheim beauftragt worden. Das 1993 eröffnete Shoppingcenter umfasst insgesamt rund 12 000 Quadratmeter Mietfläche. Diese verteilt sich auf mehr als 30 Ladenlokale und etwa 15 Büros. Der Centermanager soll den Branchennmix der Immobilie optimieren und eine Neupositionierung konzipieren. Geplant ist eine konsequentere Ausrichtung des Centers auf den alltäglichen bis mittelfristigen Bedarf.

◆ Die internationale Terminbörse **Eurex** hat ihre Palette der branchenspezifischen Aktienindexprodukte um Futures- und Optionskontrakte erweitert, die an den europäischen Immobiliensektor gekoppelt sind. Am 22. September lanciert Eurex Aktienindex-Futures und -Optionen auf den Euro Stoxx Real Estate und den Dow Jones Stoxx 600 Real Estate, die Supersector-Indizes nach der neuen Industrial Classification Benchmark-Struktur (ICB). Die beiden neuen Futures auf die Immobilienindizes werden in die bestehenden Market-Making-Programme für Sektorindex-Futures beziehungsweise Sektorindex-Optionen aufgenommen.

◆ Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat die **Hochtief Property Management GmbH**, Essen, und die **DeTe-Immobilien Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH**, Frankfurt am Main, mit dem Property Management ihrer insgesamt 220 Liegenschaften in Deutschland ab dem 1. Januar 2009 beauftragt. Der Auftrag umfasst das kaufmännische und technische Property Management für die Objekte der Fonds, die von den Kapitalanlagegesellschaften Deka Immobilien Investment GmbH und West-Invest Gesellschaft für Investmentfonds mbH aufgelegt wurden. Von der Ausschreibung ausgenommen wurden die Einkaufszentren in Deutsch-

land. Hochtief Property Management wird zunächst für fünf Jahre rund 75 Prozent der Immobilien bewirtschaften und rund 50 Mitarbeitern der Deka Immobilien ein Übernahmeangebot unterbreiten. Mit DeTe-Immobilien, die rund 25 Prozent der Liegenschaften im Norden und im Süden Deutschlands als Property Manager verwalten wird, wurde ein Vertrag mit dreijähriger Laufzeit vereinbart.

◆ Die **DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK)**, Wiesbaden, hat 94,9 Prozent der BauBeCon Sanierungsträger GmbH (BBC), Bremen, erworben. Verkäuferin ist Pirelli RE, die sich aus strategischen Gründen auf das Kerngeschäft Immobilienmanagement fokussiert.

◆ Seit September 2008 berät die **Catella Property Group**, Stockholm, auch Immobilieninvestoren in Spanien. Das Büro der neu gegründeten Tochtergesellschaft befindet sich in Madrid und ist unter dem Namen Catella Property España tätig. Angesprochen werden in- und ausländische Investoren und Verkäufer.

◆ Drei deutsche Wirtschaftsprüfungsgesellschaften haben sich zur **Domus AG**, Berlin, zusammengeschlossen. Beteiligt sind die Domus Revision AG, Berlin, die Domus Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft Treuhandgesellschaft, Berlin, sowie die Domus Nordrevision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg. In bundesweit elf Niederlassungen sind 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor allem für Kunden aus der Wohnungs-, Immobilien- und Kommunalwirtschaft tätig. Die Domus AG rechnet für 2008 mit einem Jahresumsatz in Höhe von rund 12,3 Millionen Euro.

◆ Unter dem Namen **SOCIMI (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario)** wird es demnächst die ersten **REITs in Spanien** geben. Ihre Einführung in Spanien wurde von dem derzeitigen Regierungspräsidenten José Luis Rodríguez Zapatero und dessen Wirtschaftsminister, Pedro Solbes, als Maßnahme zur Verbesserung des „kriselnden“ spanischen Immobilienmarktes vorgeschlagen. In Spanien existieren, etwa für die Offenen Immobilienfonds, Investitionsquoten: Hier gilt beispielsweise die Regel, dass 50 Prozent des Immobilienportfolios eines Fonds in Form von Wohnungen zu halten sind. Genau auf diese Investitionsquote wurde nun aber bei

dem **SOCIMI** verzichtet. Spanische REITs können, laut dem jetzt vorgelegten Entwurf, gegründet werden, wenn mindestens 75 Prozent der Aktiva ohne Beschränkung in Bezug auf das Segment in Mietimmobilien investiert werden, das Mindestgrundkapital 15 Millionen Euro beträgt, die Gesellschaft börsennotiert ist und mindestens 90 Prozent der Mieteinkünfte und des Mehrwertes als Gewinn ausschüttet. Der Geschäftsanteil eines **SOCIMI**-Aktionärs wird beschränkt sein, wobei noch der entsprechende Prozentsatz festgelegt werden muss.

◆ **Behringer Harvard**, Dallas, hat in Hamburg seine Europa-Zentrale eröffnet. Wie das US-Immobilienunternehmen mitteilte, sollen ab Anfang Oktober von der Hansestadt aus in ganz Europa private und institutionelle Investoren akquiriert, Transaktionen abgewickelt und Immobilienvermögen für Behringer Harvard betreut werden.

◆ Der Verkauf der DeTe-Immobilien Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH, Frankfurt am Main, an die österreichische **Strabag SE**, Wien, ist zum 1. Oktober 2008 rechtskräftig vollzogen. Danach wird das Unternehmen, das sich auf Immobiliendienstleistungen spezialisiert hat, Strabag Property and Facility Service GmbH heißen.

◆ Am 28. September 2008 wurde der **Hypo Real Estate Holding AG**, München, durch eine Konsortial-Finanzierung des deutschen Finanzsektors in Höhe von 35 Milliarden Euro Liquidität für kurz- wie auch mittelfristige Zwecke zur Verfügung gestellt, um die Marktfähigkeit des Unternehmens zu sichern. Am 4. Oktober war diese Zusage aber schon nicht mehr gültig, weil sich bei der irischen Tochtergesellschaft Depfa Bank plc, Dublin, weiterer Liquiditätsbedarf ergab, der über die Zusagen hinaus ging. Bundesregierung, Deutsche Bundesbank, Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und Spitzenvertreter der deutschen Kredit- und Versicherungswirtschaft vereinbarten daraufhin in der Nacht vom 5. zum 6. Oktober, dass der Hypo Real Estate Group neben den von der Deutschen Bundesbank und dem Finanzsektor zur Verfügung gestellten Kreditlinien in Höhe von 35 Milliarden Euro ein weiterer, ebenfalls besicherter Liquiditätskredit in Höhe von 15 Milliarden Euro gewährt wird. Der Bund stellt einen Bürgschaftsrahmen von bis zu 35 Milliarden Euro zur Verfügung.

Verkauf und Vermietung

◆ Für ihren Immobilien-Spezialfonds „Retail Germany Plus“ hat die **APO Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH** (AIK), Düsseldorf, ein Gebäudeensemble in der Schweriner Innenstadt akquiriert. Das 1996 errichtete Büro- und Geschäftshaus am Marienplatz sowie das sanierte Wohn- und Geschäftshaus auf der Lübecker Straße sind insgesamt zu 99 Prozent vermietet.

◆ Die **Development Partner AG**, Düsseldorf, hat ein Geschäftshaus an der Wilmersdorfer Straße 124 in Berlin erworben. Die in den achtziger Jahren errichtete Immobilie steht auf einem rund 910 Quadratmeter großen Grundstück und beherbergt derzeit nicht mehr zeitgemäße Ladenlokale und befindet sich in einem schlechten Erhaltungszustand. Nach Revitalisierung entsteht an gleicher Stelle ein fünfgeschossiges Geschäftshaus mit rund 1 870 Quadratmeter Einzelhandels- sowie rund 590 Quadratmeter Büro- und Wohnfläche.

◆ Durch Vermittlung der Comfort Berlin-Leipzig GmbH, einem Tochterunternehmen der **Comfort Gesellschaft für Geschäftsflächen- und Unternehmensvermittlung Holding mbH**, wird das Parkhaus im Shoppingcenter Bleichen Carré an der Karl-Liebknecht-Straße 136 in Cottbus seit der Centereröffnung am

26. September 2008 vom Parkhausbetreiber PSG Parkhaus Servicegesellschaft mbH bewirtschaftet. Zudem vermittelte der Makler einen Kaufvertrag für das Peek & Cloppenburg-Haus am Neumarkt 1 in Chemnitz an einen niederländischen Privatinvestor. Als Verkäufer fungierte eine private GbR. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

◆ Die internationale Immobilien-Investmentgesellschaft **Cordea Savills** hat den Verkauf eines Geschäftshauses in Koblenz an die Metterwoon Holding abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen beläuft sich auf 19 Millionen Euro. Cordea Savills erwarb das Gebäude im Dezember 2005 für den Europa Immobiliare Fund No. 1, einen in Italien ansässigen Immobilienfonds für private Investoren, gemanagt von Vegagest SGR SpA.

◆ In Prag hat die **Degi Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH**, Frankfurt am Main, weitere Gebäude des Immobilienkomplexes „The Park“ erworben und damit das Gesamtinvestitionsvolumen in dem Businesspark auf rund 400 Millionen Euro ausgedehnt. Die Immobilien wurden indirekt über Grundstücksgesellschaften erworben und werden in mehrere Offene Immobilienfonds der Gesellschaft eingebracht. Verkäufer des letzten Paketes an Gebäuden des

Immobilienkomplexes ist Signa Property Funds. Degi wurde von DTZ Prag sowie Clifford Chance Prag beraten. Jones Lang Lasalle beriet die Verkäuferseite.

◆ Für den Offenen Immobilienfonds Grundbesitz Global hat die **RREEF Investment GmbH**, Eschborn, ein Bürogebäude in Dalian (Volksrepublik China) gekauft. Der kürzlich fertiggestellte „Xiwang Tower“ wurde von einer Gesellschaft der Hongkonger Shui On Gruppe für 105 Millionen Euro erworben.

◆ Die **Quantum Immobilien AG**, Hamburg, hat ein aus sieben Objekten bestehendes Gewerbeimmobilienportfolio für rund 52 Millionen Euro erworben. Die Objekte verteilen sich auf die Standorte Düsseldorf (drei Objekte), München (zwei Objekte) sowie Wuppertal und Köln. Eine leerstehende Büroimmobilie in München wurde bereits für rund zwölf Millionen Euro weiterverkauft.

◆ Der international investierende **Kan-Am Grundinvest Fonds** hat mit dem Opern-Turm in Frankfurt am Main erstmals ein Objekt in Deutschland erworben. Über den Kaufpreis wurde mit dem Verkäufer, einem Joint Venture zwischen Tishman Speyer und UBS Real Estate Finance, Stillschweigen vereinbart.

Realkredite: Konditionen Anfang Oktober 2008

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	3,32 bis 4,77	100	3,37 bis 4,88
	2 Jahre	3,29 bis 4,74	100	3,34 bis 4,84
	5 Jahre	3,52 bis 5,47	100	3,58 bis 5,61
	10 Jahre	3,69 bis 4,50	100	3,75 bis 4,59
	15 Jahre	3,82 bis 4,87	100	3,89 bis 4,98
Geschäftsbanken	20 Jahre	3,99 bis 4,49	100	4,06 bis 4,58
	Gleitzins	6,20 bis 7,38	100	6,38 bis 7,64
	5 Jahre	3,77 bis 4,27	100	3,84 bis 4,35
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	10 Jahre	3,80 bis 4,30	100	3,87 bis 4,39
	Gleitzins	6,20 bis 7,38	100	6,38 bis 7,64
	5 Jahre	3,57 bis 4,27	100	3,63 bis 4,35
Versicherungen	10 Jahre	3,91 bis 4,41	100	3,98 bis 4,50
	5 Jahre	3,47 bis 4,17	100	3,53 bis 4,25
	10 Jahre	3,61 bis 4,51	100	3,67 bis 4,60

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