

Marktnotizen vom 5. bis 23. Mai 2006

- ◆ Die **LBS Bayerische Landesbauspar-**kasse, München, ersetzt die bisherigen Tarife C4, C6 und C9 durch die Tarife FU und F9. Dabei soll der FU-Tarif (F für „Finanzieren“ und U für „universell“) die Bausparer ansprechen, die noch nicht genau wissen, ob sie Wohneigentum erwerben wollen. Der Tarif hat eine nominelle Darlehensverzinsung von 3,75 (effektiv 3,95 bis 4,04 Prozent). Demgegenüber ist der F9 mit einem Darlehenszins von nominell 1,95 Prozent (effektiv 2,32 Prozent) für Modernisierer und Renovierer bestimmt. Erhalten bleiben der Finanzierertarif F6 plus und der Spartarif V30.
- ◆ Für zehn Liegenschaften der SEB Immobilien-Investment GmbH hat die **Heico Ingenieure GmbH**, Wiesbaden, das Gebäudemanagement übernommen. Die vereinbarten Leistungen umfassen das Objekt-Management, die Wartung der gebäudetechnischen Anlagen, die Reinigung sowie Hausmeister- und Winterdienste.
- ◆ Die **HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH**, Hamburg, hat mit dem Vertrieb ihres dritten in Ungarn investierenden Geschlossenen Immobilienfonds HGA/Mitteuropa V Fonds begonnen. Insgesamt sollen fünf Bürogebäude in Budapest erworben werden. Dazu werden 49,5 Millionen Euro Eigenkapital eingesammelt, so dass sich durch Fremdmittelaufnahme das Fondsvolumen auf 121,5 Millionen Euro erhöht.
- ◆ Im Rahmen eines Public-Private-Partnership-Projektes (PPP) hat die **Eurohypo AG**, Eschborn, den Neubau eines Gymnasiums und einer angeschlossenen Sporthalle mit Gesamtinvestitionen von gut 20 Millionen Euro im schleswig-holsteinischen Schwarzenbek finanziert. Partner ist die Müller-Altvaetter Bauunternehmung GmbH & Co. KG, Stuttgart. Freshfields Bruckhaus Deringer hat die Stadt Schwarzenbek in allen rechtlichen Fragestellungen des Vorhabens beraten.
- ◆ Die im ACI zusammengeschlossenen Market-Maker haben im Fachausschuss „Covered Bond Trading“ beschlossen, das Market-Making für Jumbo-Pfandbriefe der **Allgemeine Hypothekbank Rheinboden AG** bis auf Weiteres nicht wieder aufzunehmen. Hintergrund sind die anhaltenden Pfandbriefrückkäufe des Kreditinstituts sowie die Ankündigung, vorerst keine weiteren Jumbos zu emittieren beziehungsweise aufzustocken.
- ◆ In Essen finanziert die **DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG**, Hamburg, ein Shopping-Center-Projekt der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Karstadt Immobilien AG & Co. KG sowie Difa Deutsche Immobilien Fonds AG.
- ◆ Die **Stodiek Europa Immobilien AG**, Bonn, eine Tochtergesellschaft der IVG Immobilien AG, soll sich künftig auf Immobilieninvestitionen in Deutschland konzentrieren und dies auch im Namen zum Ausdruck bringen. Daher wird der Hauptversammlung am 5. Juli 2006 vorgeschlagen, die Gesellschaft in IVG Deutschland Immobilien AG umzufirmieren. Bisher kaufte und verkaufte die Gesellschaft Büroimmobilien in ganz Europa. Inzwischen ist bereits mit der Umstrukturierung begonnen und der überwiegende Teil der Auslandsimmobilien Ende 2005 in eine luxemburgische Tochtergesellschaft eingebracht worden. Mit der neuen Ausrichtung sollen die Voraussetzungen für einen auf Deutschland fokussierten REIT geschaffen werden, der gegebenenfalls auch an einer ausländischen Börse gelistet sein kann.
- ◆ Für den Logistikdienstleister DHL Exel hat **Gazeley**, Milton Keynes, ein Lagergebäude mit einer Größe von 15 000 Quadratmetern in italienischen Veronella, in der Nähe von Verona, errichtet.
- ◆ Die **S&P German Retail REIT AG**, Erlangen, hat mit dem US-Investor Cargill Value Investment, London, eine Vereinbarung über ein Investmentprogramm in Einzelhandelsimmobilien mit einem Gesamtvolumen von bis zu einer Milliarde Euro geschlossen.
- ◆ Mit 206,5 Millionen US-Dollar finanziert die Hypo Real Estate Capital Corporation, die in New York ansässige Niederlassung der **Hypo Real Estate Bank International AG**, die Entwicklung einer gemischt genutzten Anlage mit Luxuswohnungen in Manhattens Upper West Side durch Claret Capital, LLC. Darüber hinaus stellt das Kreditinstitut der SA Docks Lyonnais ein Darlehen über 100 Millionen Euro für den Ankauf des Bürogebäudes Cap West in Clichy bei Paris zur Verfügung.
- ◆ Die **Sireo Real Estate GmbH**, die ImmoFori GmbH und Grub Brugger & Partner werden zukünftig enger zusammenarbeiten und gemeinsam die Loan Recovery Alliance bilden, um interdisziplinäre Leistungen zu allen Aspekten notleidender, immobilienbesicherter Kredite anzubieten.
- ◆ Die Anwaltssozietät Ashurst hat die **Royal Bank of Scotland plc. (RBS)**, Niederlassung Frankfurt, bei der Finanzierung der Übernahme des Kölner Radisson SAS Hotels beraten. Käufer des Hotels ist ein von der dänischen Gesellschaft Keops aufgelegter Geschlossener Immobilienfonds. RBS stellte eine besicherte Finanzierung in Höhe von 55 Millionen Euro zur Verfügung.
- ◆ Für den Kauf von zwölf schwedischen Distributions- und Logistikzentren durch Kuwait Finance House stellte die **Aareal Bank AG**, Wiesbaden, eine erstrangige strukturierte und shariakonforme Finanzierung über 2,72 Milliarden Schwedische Kronen (umgerechnet 292 Millionen Euro) bereit.
- ◆ Die **HSH Nordbank AG**, Hamburg/Kiel, erhielt von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Lizenz zur Begebung von Öffentlichen, Hypotheken- und Schiffspfandbriefen.
- ◆ Der im März gestartete Fonds UST XVI Victory Park, Ltd. der **US-Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH**, Darmstadt, ist vollständig platziert. Das von Anlegern eingesammelte Kapital beträgt 180 Millionen US-Dollar. Der Fonds investiert in acht Immobilienprojekte unterschiedlicher Nutzungsarten in Dallas. Drei Projekte mit fünf Immobilien befinden sich im Bau und sollen 2006 fertig gestellt werden, fünf weitere starten in diesem Jahr.
- ◆ Die **Bayerische Landessiedlung GmbH**, München, ist vom Freistaat Bayern im Konsortium mit den Mitgesellschaftern Bayerische Landesbank, Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, Münchener Hypothekbank eG, Bayerische Raiffeisen-Beteiligungs-AG und Hypo Real Estate AG an die Münchener Infra-plan-Gruppe verkauft worden. Die landwirtschaftlichen Aktivitäten der Bayerische Landessiedlung GmbH (Beratung bei Agrarinvestitionsförderung, ländliche Siedlung, Flurneuordnung) werden auf eine gesonderte Gesellschaft übertragen, die der Bayerische Bauernverband übernimmt. Das Immobiliengeschäft (Wohnungsbau, Baulandbeschaffung, Raumordnung) verbleibt in der Bayerische Landessiedlung GmbH.

Verkauf und Vermietung

◆ Aus dem eigenen Bestand hat die **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, 1 487 Wohnungen und neun Gewerbeeinheiten sowie aus den Beständen Dritter 45 Wohneinheiten und sieben Gewerbeobjekte an ausländische Investoren verkauft. Der Gesamtkaufpreis betrug rund 120 Millionen Euro.

◆ Die **Hanseatische Gesellschaft für Handel und Aufbau mbH**, Hamburg, hat ihren bisherigen Immobilienbesitz am Einkaufszentrum Hamburger Straße, in dem bis Ende 2004 ein Peek & Cloppenburg-Modehaus betrieben wurde, an eine Gemeinschaft, bestehend aus den Firmen Hansainvest Hanseatische Investment-GmbH und H. F. Bruhn GmbH & Co., veräußert. Beide sind bereits Eigentümer großer Anteile am EKZ Hamburger Straße und erhöhten durch den Zukauf ihre Eigentumsanteile. Über die Höhe des Kaufpreises wurde von beiden Seiten Stillschweigen vereinbart. Die Atisreal GmbH betreut das EKZ Hamburger Straße im Centermanagement.

◆ In der Volme Galerie in Hagen vermittelte die **Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, in Zusammenarbeit mit dem vor Ort operativen und kaufmännischen Centermanagement der Sec GmbH einen zehnjährigen Mietvertragsabschluss über rund 800 Quadrat-

meter Verkaufsfläche sowie 150 Quadratmeter Nebenfläche an die Basic AG, München, die dort ab August 2006 einen Bio-Supermarkt eröffnen wird.

◆ Das Frankfurter Regionalbüro der **Dr. Lübke GmbH**, Frankfurt am Main, hat der Deutsche Apotheker- und Ärztebank e.G. (APO-Bank) ein Geschäftshaus mit fast 5 200 Quadratmeter Gesamtfläche in Frankfurt am Main, Mainzer Landstraße 275, vermittelt. Die Bank plant, ihre neuen Geschäftsräume nach Um- und Ausbauarbeiten Ende Oktober 2006 zu beziehen. Verkäufer ist die Westboden Bau- und Verwaltungsgesellschaft.

◆ Von der Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt am Main, hat die **DIC Asset AG**, Frankfurt am Main, zwei Büro-Immobilien in Hannover und Nürnberg mit einer Gesamtnutzfläche von rund 47 000 Quadratmetern erworben. Die Objekte sind langfristig an die Deutsche Bahn AG vermietet. Die Renovierung und Modernisierung der Gebäude durch den Verkäufer wird noch bis ins zweite Halbjahr 2006 beziehungsweise 2007 dauern. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 55 Millionen Euro.

◆ Für ein Immobilien-Sondervermögen einer Altersversorgungseinrichtung erwarb die **LB Immo Invest GmbH**, Ham-

burg, eine Einzelhandelsimmobilie in Mönchengladbach. Das Objekt mit einer Mietfläche von knapp 6 000 Quadratmetern und Gesamtinvestitionskosten von rund 15 Millionen Euro wurde für 15 Jahre an die Media-Markt-Gruppe und an die Kempfer Wohnkeramik GmbH vollständig vermietet.

◆ Die **Halverton Real Estate Investment Management GmbH**, Frankfurt am Main, hat für rund 23 Millionen Euro vom britischen Investor Rockspring Property Investment Managers Ltd. das Logistikobjekt in der Waldstraße in Dietzenbach für den Fonds HBI gekauft. Die Liegenschaft umfasst etwa 50 000 Quadratmeter Grundstücks- sowie etwa 33 000 Quadratmeter Lager- und Bürofläche. Nai Apollo vermittelte den Abschluss des Kaufvertrags.

◆ Der European Outlet Mall Fund der britischen Fondsgesellschaft **Henderson Global Investors** hat das Outlet-Center „B5“ in Berlin für 21,75 Millionen Euro von der Immobiliengesellschaft Hammerson gekauft. Das Objekt bietet rund 11 000 Quadratmeter Verkaufsfläche. Beraten wurde Henderson von Cushman & Wakefield, während Hammerson durch Donaldsons vertreten wurde.

Realkredite: Konditionen Ende Mai 2006

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	3,61 bis 5,06	100	3,67 bis 5,18
	2 Jahre	3,75 bis 5,20	100	3,82 bis 5,33
	5 Jahre	3,81 bis 4,76	100	3,88 bis 4,87
	10 Jahre	4,01 bis 4,81	100	4,08 bis 4,92
	15 Jahre	4,34 bis 5,39	100	4,43 bis 5,53
	20 Jahre	4,70 bis 5,30	100	4,80 bis 5,43
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,89 bis 6,64	100	6,05 bis 6,85
	5 Jahre	4,06 bis 4,56	100	4,14 bis 4,66
	10 Jahre	4,11 bis 4,81	100	4,19 bis 4,92
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,89 bis 6,64	100	6,05 bis 6,85
	5 Jahre	3,86 bis 4,56	100	3,93 bis 4,66
	10 Jahre	4,21 bis 4,71	100	4,29 bis 4,81
Versicherungen	5 Jahre	3,76 bis 4,46	100	3,83 bis 4,55
	10 Jahre	3,91 bis 4,71	100	3,98 bis 4,81

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