

Marktnotizen vom 24. Mai bis 6. Juni 2006

◆ Die Dr. Jens Ehrhardt Kapital AG (DJE), Pullach, und die SEB Asset Management AG, Frankfurt am Main, sind neue Mitglieder im **BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.**, Frankfurt am Main. Dem Branchenverband gehören damit 83 Unternehmen als Vollmitglieder an, die ein verwaltetes Vermögen von knapp 1,4 Billionen Euro repräsentieren.

◆ Erstmals hat die **WestLB AG**, Düsseldorf, einen öffentlichen Jumbo-Pfandbrief platziert. Die Emission mit einer Laufzeit von zehn Jahren und einem Gesamtvolumen von 1,25 Milliarden Euro wurde bei deutschen und internationalen Investoren abgesetzt. Die Notierung an den Börsen von Luxemburg und Düsseldorf ist beabsichtigt.

◆ Das Urban Land Institute Europe (ULI) hat die **Potsdamer Platz Arkaden** in Berlin ausgezeichnet. Die international besetzte Jury aus Architekten, Städteplanern und Immobilien-Managern würdigte damit die Symbiose von Einkaufs- und Erlebniszentrum und die Schaffung eines neuen Stadtteils auf ehemaligem Brachland. Während der Immobilienmesse Mipim in Cannes hatte das Einkaufszentrum bereits einen internationalen Award erhalten.

◆ Von der GBB-Rating Gesellschaft für Bonitätsbeurteilung mbH (GBB-Rating), Köln, hat die **Deutsche Bausparkasse Badenia AG**, Karlsruhe, die Note „A“, „Ausblick stabil“ erhalten. Damit wird die Bonität der nach Vertragsbestand viertgrößten privaten Bausparkasse in Deutschland als „hoch“ eingestuft. In das Ratingverfahren flossen neben den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2005 auch die Zahlen des ersten Quartals 2006 ein.

◆ Die **Mondura Liegenschaften AG**, Frankenthal, und die Europa Capital Partners Ltd., London, sind eine strategische Partnerschaft eingegangen. Dazu verkaufte Mondura 49 Prozent ihrer Anteile an die auf Immobilienanlagen fokussierte Fondsmanagementgesellschaft. Ziel der Transaktion ist es, die Eigenkapitalbasis für den Erwerb größerer Wohnungsportfolien im Wert von bis zu 500 Millionen Euro zu erhöhen.

◆ Zum zweiten Mal hat die **Stadtsparkasse München** einen öffentlichen Pfandbrief emittiert. Das platzierte Volumen beträgt 250 Millionen Euro. Bestimmt ist der Pfandbrief nur für institu-

tionelle Investoren. Begleitet wird die Emission von der Bayern-LB, die auch das Bookbuilding und die Platzierung am Kapitalmarkt übernimmt. Der Pfandbrief hat eine Laufzeit von sieben Jahren. Den Deckungsstock bilden Ausleihungen an öffentliche Haushalte.

◆ **Henderson Global Investors** hat gemeinsam mit der Ahli United Bank (AUB) den Immobilien-Spezialfonds Opportunity Fund III aufgelegt. Das Zielvermögen des auf deutsche Einzelhandelsimmobilien fokussierten Fonds soll rund 350 Millionen Euro betragen. Die Laufzeit des Fonds ist auf sieben Jahre begrenzt. Angestrebt wird ein Portfolio von bis zu 20 Objekten, wobei pro Objekt nicht mehr als 70 Millionen Euro investiert werden sollen. Die Mindestanlagesumme beträgt umgerechnet 100 000 US-Dollar.

◆ Die Gesellschafter der Molsiris Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Westfalenstadion KG (Molsiris KG), ein von der **Commerz-Leasing und Immobilien AG** verwalteter Geschlossener Immobilienfonds, haben die Veräußerung der restlichen Beteiligung von 51,2 Prozent an der Westfalenstadion Dortmund GmbH & Co. KG (WFS KG) beschlossen.

◆ Das Immobilienhandelshaus **Primag AG**, Düsseldorf, hat seinen Börsengang angekündigt. Noch für Sommer 2006 strebt das Unternehmen die Notierung im Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse an. Begleitet wird der Initial Public Offering von der Quirin Bank AG, Berlin. Weitere Partner sind die Seydler AG Wertpapierhandelsbank, Frankfurt am Main, und die Cortal Consors S.A., Nürnberg.

◆ Die zwei europäischen Immobilienfondsmanager, **Morley Fund Management** und **La Salle Investment Management**, haben sich zusammengeschlossen, um den europäischen Immobilienfonds „Encore plus“ zu lancieren. Der monatlich bewertete und gehandelte Offene Immobilienfonds soll im gesamten europäischen Wirtschaftsraum (EWR), mit Ausnahme von Großbritannien investieren. Ziel des Fonds ist es, ein Portfolio aus gewerblichen Immobilien mit einer „Core plus“-Orientierung zusammenzustellen. Aus Liquiditätsgründen wird ein begrenzter Teil des Fonds aus europäischen Immobilienaktien, Anleihen sowie aus Barmitteln bestehen. Der Fonds hat bereits drei Immobilien im Gesamtwert von 170 Millionen Euro

unter Vertrag: ein Einkaufszentrum in Trier, einen Büro-Park in Stockholm und ein Bürogebäude in Madrid. Weitere Immobilien in Höhe von 150 Millionen Euro stehen nach Angaben der Fondsgesellschaft kurz vor dem Ankauf.

◆ Am 1. Juni 2006 startete der **Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB)**, Berlin, eine internetbasierte Softwarelösung zur Beurteilung von Immobilien. Mit der VÖB-Immobilienanalyse soll ein verbandseinheitlicher Standard zur Beurteilung des Chancenrisiko-Profiles von Einzelimmobilien und Portfolien ermöglicht werden. Entwicklungspartner des Analysetools sind die Deka Bank, die Landesbank Baden-Württemberg, die LB Immobilienbewertungsgesellschaft mbH (ein Unternehmen der Helaba und der Bayern LB), die Norddeutsche Landesbank und die Westdeutsche Immobilienbank.

◆ Mit der **Westdeutschen Immobilienbank**, Mainz, hat die **Vivum GmbH**, Hamburg, ein Gemeinschaftsunternehmen zur Entwicklung von Fachmarktzentren in Deutschland gegründet. Das Ziel des gemeinsamen Joint-Ventures Retail Property Development GmbH ist die Finanzierung von rund 20 Projekten innerhalb der kommenden zwei Jahre. Die Vivum GmbH ist ein Zusammenschluss der Hermann Friedrich Bruhn Gruppe, der Familie John Jahr, Eversmann & Partner Corporate Real Estate und Jahr & Heine Grundbesitz.

◆ Die **US-Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH**, Darmstadt, hat ihre Fonds St. Augustine Outlet World, Ltd. und Triple Outlet World, Ltd. aufgelöst und die Gesellschafteranteile beziehungsweise die Immobilie verkauft. Im Falle des Triple Outlet World Ltd., der drei Factory-Outletcenter in den Bundesstaaten Michigan, Virginia und Maryland umfasste, konnte ein durchschnittliches jährliches Ergebnis von 13 Prozent und für St. Augustine Outlet World, Ltd. – mit nur einem Outletcenter an der Ostküste Floridas – von etwa 7,5 Prozent per annum erzielt werden.

◆ Seit 1. Juni 2006 bietet die **Landesbausparkasse Hessen-Thüringen**, Offenbach/Erfurt, einen neuen Finanzierungstarif an. Der Classic F1 hat einen nominalen Darlehenszins von 2,75 Prozent per annum (3,45 Prozent effektiver Jahreszins ab Zuteilung).

Verkauf und Vermietung

- ◆ Von der Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg erwarb die **IVG Immobilien AG**, Bonn, ein 42 900 Quadratmeter großes Grundstück an der A 10 in Wustermark, wo bis Ende Oktober 2006 eine 8 300 Quadratmeter große Umschlaghalle zur Kommissionierung und Lagerung von Stückgut für die DHL Freight GmbH errichtet werden soll.
- ◆ Ein Portfolio von 20 Geschäftshäusern sowie vier weitere Einzelhandelsimmobilien mit einem Gesamtwert von rund 55 Millionen Euro hat die **Lührmann Holding GmbH & Co. KG**, Osnabrück, an die Reit Asset Management GmbH, München, vermittelt.
- ◆ Die BM Base Metals Storage Warehouse-Organisation Ltd. richtet ab Juni 2006 auf dem Bremer Louis-Krages-Gelände ihren Deutschland-Hauptsitz ein. Das Unternehmen hat hierfür rund 35 000 Quadratmeter Lager- und mehr als 30 000 Quadratmeter Freifläche von der **Halverton Reim GmbH**, Berlin, angemietet. Der indexierte Mietvertrag hat eine Laufzeit von zehn Jahren und eine Option auf weitere zehn Jahre. Die Transaktion wurde von Proconsult Gesellschaft für gewerbliche Immobilienentwicklung mbH, Hamburg, vermittelt.
- ◆ Rund 600 Quadratmeter Bürofläche und 1 650 Quadratmeter Produktionshalle im Westen von Essen hat das Bürovermietungsteam Düsseldorf der **DTZ Deutschland Holding GmbH**, Frankfurt am Main, vermittelt. Mieter ist das bisher in Dortmund ansässige Unternehmen Flowserve, das am Standort eine neue Werkstatt (Quick Response Center) schaffen will. Vermieter des Objektes ist das Industrieunternehmen Kennametal.
- ◆ Für umgerechnet 123 Millionen Euro hat die **Deka Immobilien Investment GmbH**, Frankfurt am Main, das Bürogebäude „Time Place“ im Londoner Westend veräußert. Käufer der Liegenschaft ist die Versicherungsgesellschaft Legal & General. 1997 hatte die Fondsgesellschaft das 5 700 Quadratmeter umfassende Objekt noch für rund 41 Millionen Euro erworben.
- ◆ Aus dem Europe Property Investors LP (EPI) Portfolio der Curzon/Ixis AEW Europe, Paris, hat die **Redevco Services Deutschland GmbH**, Düsseldorf, eine Büro- und Einzelhandelsimmobilie in Wuppertal erworben. Das Objekt verfügt über eine vermietbare Fläche von insgesamt gut 3 600 Quadratmeter sowie 19 Stellplätze. Bezüglich des Kaufpreises wurde von den Vertragspartnern Stillschweigen vereinbart. Für den Verkäufer hat die PBG Projektentwicklung Baumanagement GmbH, Frankfurt am Main, als Operating Partner und Asset Manager die Transaktion begleitet; das Maklerunternehmen Lührmann, Düsseldorf, war für die Käuferin tätig.
- ◆ Mit dem Erwerb des Einzelhandelsareals Löwen-Park in der Nähe von Leipzig hat der britische Investor **Resolution Property plc** sein europäisches Investmentprogramm gestartet. Dieses umfasst insgesamt 1,5 Milliarden Euro. Für den Löwen-Park wurden rund 25 Millionen Euro gezahlt.
- ◆ Die **Hanseatische Immobilien Invest AG**, Hamburg, hat für 3,3 Millionen Euro ein Immobilienportfolio von der Deutschen Bundesbank erworben. Die Transaktion umfasst fünf Mehrfamilienhäuser in Kiel und Kronshagen.
- ◆ Für ein Immobilien-Sondervermögen, das 2005 für eine norddeutsche Versicherungsgesellschaft aufgelegt wurde, hat die **LB Immo Invest GmbH**, Hamburg, ein Portfolio mit 106 Wohneinheiten, einer Gewerbeeinheit und 60 Tiefgaragenstellplätzen in Hannover erworben. Das Investitionsvolumen liegt bei rund neun Millionen Euro.

Realkredite: Konditionen Anfang Juni 2006

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	3,81 bis 5,26	100	3,88 bis 5,39
	2 Jahre	3,89 bis 5,34	100	3,96 bis 5,47
	5 Jahre	3,87 bis 4,82	100	3,94 bis 4,93
	10 Jahre	4,03 bis 4,84	100	4,11 bis 4,95
	15 Jahre	4,38 bis 5,43	100	4,47 bis 5,57
	20 Jahre	4,74 bis 5,34	100	4,84 bis 5,47
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,89 bis 6,64	100	6,05 bis 6,85
	5 Jahre	4,12 bis 4,62	100	4,20 bis 4,72
	10 Jahre	4,14 bis 4,84	100	4,22 bis 4,95
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,89 bis 6,64	100	6,05 bis 6,85
	5 Jahre	3,92 bis 4,62	100	3,99 bis 4,72
	10 Jahre	4,25 bis 4,75	100	4,33 bis 4,85
Versicherungen	5 Jahre	3,82 bis 4,52	100	3,89 bis 4,61
	10 Jahre	3,95 bis 4,75	100	4,02 bis 4,85

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