

Marktnotizen vom 22. Juli bis 5. August 2008

◆ Über ein gemeinsam mit der **Deutschen Apotheker- und Ärztebank (Apo-Bank)**, Düsseldorf, gegründetes Unternehmen haben die Kölner **Vivacon AG** und die **Licon GmbH**, Leipzig, eine bundesweite Partnerschaft zum Angebot und Vertrieb von Immobilien zur Kapitalanlage geschlossen. Demnach sollen künftig den mehr als 300 000 Kunden der Apo-Bank Wohnungen zur Kapitalanlage über die Firma **Medicon GmbH** offeriert, bei der die Vivacon AG Mehrheits Eigentümer ist.

◆ Zusammen mit der **HSH Real Estate AG**, Hamburg, gründet die **GWB Immobilien AG**, Hamburg, eine gemeinsame Projektgesellschaft. Die GWB wird die Geschäftsführung der neuen Gesellschaft mit Sitz in Hamburg übernehmen. Im ersten Schritt sind Investments in Einzelhandelsimmobilien in Höhe von 100 Millionen Euro geplant. Mit der Partnerschaft will die GWB Immobilien AG geplante Investitionen realisieren. An der gemeinsamen Projektgesellschaft **Market 10 GmbH & Co. KG** ist die GWB mit 51 Prozent beteiligt, die HSH Real Estate AG mit 49 Prozent. Die Ergebnisse der Gesellschaft werden in der GWB Immobilien AG konsolidiert. Der HSH Real Estate AG wird außerdem eine Option zum Erwerb von 25,1 Prozent des Aktienkapitals eingeräumt, die bei einer weiteren Kapitalerhöhung der GWB ausgeübt werden kann.

◆ Ein Joint Venture haben die **HSH Real Estate AG**, Hamburg, und die börsennotierte australische Investmentgesellschaft **Mariner Financial Limited** mit dem Ziel gegründet, Portfolios mit deutschen Pflege- und Gesundheitsimmobilien zu erwerben und zu verwalten. Im Rahmen der Zusammenarbeit will Mariner in Australien über eine neue Fondsstruktur Anteile bei australischen institutionellen Investoren platzieren und das Management der Fonds übernehmen. Die HSH Real Estate berät die Fonds über eine eigens hierzu gegründete 100-prozentige Tochtergesellschaft beim Ankauf der Immobilien und erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Asset- und Property Management.

◆ Der österreichische Baukonzern **Strabag** übernimmt die **De-Te-Immobilien Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH**, Frankfurt am Main, die Gebäudemanagement-Tochter der Deutschen Telekom. Finanzielle Details zum Kauf des Unternehmens wurden nicht

bekannt gegeben. De-Te-Immobilien beschäftigt rund 6 200 Mitarbeiter, die zu 90 Prozent in Deutschland arbeiten; etwa 1 600 davon sind Beamte. Die Baukonzerne Bilfinger und Hochtief hatten sich nach anfänglichem Interesse aus der seit Beginn dieses Jahres laufenden Verkaufsauktion zurückgezogen. Die Transaktion soll zum 1. Oktober wirksam werden. Darüber hinaus wurde ein Dienstleistungsvertrag mit der bisherigen Konzernmutter mit einer Laufzeit von zunächst zehn Jahren abgeschlossen. Damit soll gesichert werden, dass auch künftig die benötigten Facility-Management-Leistungen für die Telekom durch De-Te-Immobilien erbracht werden.

◆ Mit gebäudetechnischen Dienstleistungen für zwei Rechenzentren sowie zwei Druckzentren an ihrem Standort Aachen hat die **AMB Generali Gruppe**, Aachen, den Anbieter **De-Te-Immobilien Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH**, Frankfurt am Main, beauftragt. Letzterer soll in den kommenden zwei Jahren das Facility Management übernehmen und Instandsetzungsmaßnahmen umsetzen. Das Unternehmen ist bundesweit für rund 30 Rechenzentren mit den Schwerpunkten gesicherte Energieversorgung, Klima- und Raumlufttechnik sowie Störungsmanagement tätig, unter anderem im Auftrag der Allianz und der Dresdner Bank.

◆ Nachdem zuvor das Repräsentantenhaus dem Rettungsplan für die Hypothekenfinanzierer **Freddie Mac** und **Fannie Mae** zugestimmt hatte, wurde dieser nun vom US-Senat verabschiedet. Im Mittelpunkt des Vorhabens stehen 300 Milliarden US-Dollar an öffentlichen Zuschüssen, die Opfern der Subprime-Krise, die vor der Zwangsvollstreckung stehen, die Refinanzierung ihrer Immobilie zu günstigeren Konditionen ermöglichen sollen. Darüber hinaus darf das US-Finanzministerium den beiden Immobilienunternehmen Kredite in unbegrenzter Höhe bereitstellen und selbst als Großaktionär Anteile an den Konzernen erwerben. Das Rettungspaket sieht zudem die Gründung einer neuen Aufsichtsbehörde für die halbstaatlichen Konzerne vor.

◆ Mit 89,55 Prozent der Anteile am Münchener Baufinanzierungsvermittler **Interhyp AG** hält die niederländische Direktbank **ING Direct** nun eine Mehrheit an dem Unternehmen. Im Rahmen

eines freiwilligen Übernahmeangebots hat das zum niederländischen Allfinanzkonzern **ING** gehörende Unternehmen bis zum Stichtag am 24. Juli dieses Jahres knapp sechs Millionen Interhyp-Aktien für je 64 Euro angenommen. Bis Mitte August dieses Jahres können die restlichen Aktionäre der Interhyp das Barangebot noch annehmen. Eine komplette Übernahme von Interhyp würde **ING** demnach mehr als 415 Millionen Euro kosten. Mit den Interhyp-Gründern und Großaktionären hatten sich die Niederländer bereits vor dem Übernahmeangebot auf den Kauf von 32,3 Prozent der Anteile geeinigt. Die niederländische Zentralbank hatte die Übernahme bereits genehmigt.

◆ Die Commerzbank-Tochter **Eurohypo AG**, Eschborn, finanziert als Sole Arranger den Neubau des Einkaufs- und Bürozentrums **Galeria Harfa** in Prag. Sie will die Entwicklungs- und Investmentphase mit einem Gesamtfinanzierungsvolumen von knapp 147,5 Millionen Euro begleiten. Das Zentrum wird 39 000 Quadratmeter Einzelhandels- und knapp 15 000 Quadratmeter Büroflächen umfassen und soll im Juni 2010 fertig gestellt sein. Investoren sind die **Rreef Alternative Investments**, eine Tochter der Deutschen Bank, sowie **GTC**, ein polnischer Immobilien-Developer mit Spezialisierung auf Zentral- und Osteuropa und der israelische Immobilieninvestor **Scorpio Real Estate**. Eine Syndizierung der Kreditsumme ist nicht vorgesehen. Zuvor hatte die Eurohypo die Refinanzierung von zwei Einkaufszentren in den Städten Ostrava und Olomouc im Gesamtvolumen von 74 Millionen Euro bekannt gegeben.

◆ Die genossenschaftliche **R+V Versicherung AG**, Wiesbaden, kooperiert bei Problemerkreditbearbeitung zukünftig mit der **VR Forderungsmanagement Genossenschafts-Treuhand GmbH** aus Hannover, einer 100-prozentigen Tochter des Genossenschaftsverbandes Norddeutschland e.V. (GVN). Die Kooperation beider Partner ist auf die Kreditabwicklung gekündigter Baufinanzierungen ausgerichtet. Dabei geht es nicht um Forderungsverkäufe, wie die Partner betonen, sondern um eine rein treuhänderische Bearbeitung. Unter Einbindung der Rechtsanwaltskanzlei **Dr. Bode und Kollegen GmbH**, Hannover, will die VR Forderungsmanagement neben neu gekündigten Darlehen auch bereits laufende Problemerkredite sukzessive bis Ende 2008 in die Betreuung übernehmen.

Verkauf und Vermietung

◆ Weitere Akquisitionen im spanischen Logistiksektor hat **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, getätigt. Für ihren offenen Immobilienfonds SEB Global Property Fund wurden drei Lagerhallen in der Provinz Guadalajara, 35 Kilometer nordöstlich von Madrid, erworben. Verkäufer ist der spanische Immobilienentwickler Parques Empresariales Gran Europa S.A. Die Gesamtinvestitionskosten werden auf 37,6 Millionen Euro beziffert.

◆ Für ihren Immobilien-Spezialfonds LB Büro-Invest Europa I hat die **LB Immo Invest**, Hamburg, eine Büroimmobilie in Budaörs bei Budapest erworben. Das Investitionsvolumen wird mit rund 8,2 Millionen Euro angegeben. Der im Jahr 2000 fertiggestellte Bürokomplex liegt im sogenannten Terrapark und ist zu 100 Prozent an Invitel, eine Tochter der Hungarian Telephone and Cable Corp. (HTCC), vermietet.

◆ Einen Kaufvertrag über das Bürogebäude „Petroleum Plaza“ im kanadischen Edmonton für ein Investitionsvolumen von rund 80 Millionen Euro hat die zur Aberdeen Property Investors Gruppe gehörende **Degi Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds GmbH**, Frankfurt am Main, unterschrieben. Die Immobilie wird über eine Grundstücksgesellschaft

indirekt erworben und in den auf weltweite Gewerbeimmobilien fokussierten Immobilienpublikumsfonds Degi International eingebracht. Verkäufer ist ein Investmentfonds von King-Sett Capital.

◆ Für ihren Hotelfonds erwirbt **Invesco Real Estate**, zwei Hotels in Schweden und Deutschland. Der Immobilieninvestor hat dazu einen Kaufvertrag für das im Bau befindliche Marriott Courtyard Hotel in Stockholm und das Radisson Hamburg Hotel mit einem Investitionsvolumen von insgesamt etwa 230 Millionen Euro abgeschlossen. Dabei handelt es sich um den ersten Hotelkauf des Fonds in Skandinavien und um den dritten in Deutschland. Verkäufer sind die beiden Immobiliengesellschaften Faktor beziehungsweise Azure. Der Abschluss der beiden Transaktionen wird für die zweite Jahreshälfte 2009 in Aussicht gestellt.

◆ Für 13 Millionen Euro haben **Bouwfonds Asset Management**, Hoevelaken, und **Catella Real Estate AG KAG**, München, eine Wohnimmobilie mit 235 Wohneinheiten erworben. Sie geht in den Immobilienfonds Bouwfonds European Residential Fonds ein. Das Gebäude befindet sich im Stadtteil Berlin-Steglitz. Der niederländische Asset Manager bewirtschaftet die Immobilie und will ver-

schiedene Modernisierungsmaßnahmen durchführen, wie beispielsweise die Renovierung der Fassade und die Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes. Nach eigenen Angaben prüfen Bouwfonds und Catella derzeit für kommende Investitionen Wohnimmobilienobjekte in Frankreich, den Niederlanden und Belgien, seien aber auch an weiteren deutschen Wohnimmobilien interessiert.

◆ Die **Union Investment Real Estate AG**, Hamburg, hat die Büroimmobilie „Paseo Del Mar“ in San Diego in den USA mit einem Investitionsvolumen von rund 147,9 Millionen US-Dollar für ihren Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Europa erworben. Verkäufer der Immobilie mit einer Mietfläche von 21 694 Quadratmetern ist der KBS Real Estate Investment Trust. Das Gebäude aus dem Baujahr 2006 besteht aus drei Bürogebäuden von 6 875 bis 7 339 Quadratmetern mit je drei Etagen.

◆ Ab dem 1. September dieses Jahres mietet die **Commerzbank AG**, Frankfurt am Main, die sechste Etage des Bürohochhauses „Trianon“ in Frankfurt. Die Fläche der angemieteten Räume in der sechsten Etage des Hauses wird mit knapp 1 400 Quadratmetern angegeben. Der Mietvertrag wurde zunächst für fünf Jahre geschlossen.

Realkredite: Konditionen Anfang August 2008

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	3,95 bis 5,40	100	4,02 bis 5,54
	2 Jahre	3,73 bis 5,18	100	3,79 bis 5,30
	5 Jahre	3,50 bis 5,45	100	3,56 bis 5,59
	10 Jahre	3,66 bis 4,47	100	3,72 bis 4,56
	15 Jahre	4,01 bis 5,06	100	4,08 bis 5,18
	20 Jahre	4,38 bis 4,88	100	4,47 bis 4,99
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,78 bis 6,96	100	5,93 bis 7,18
	5 Jahre	3,75 bis 4,25	100	3,82 bis 4,33
	10 Jahre	3,77 bis 4,27	100	3,84 bis 4,35
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,78 bis 6,96	100	5,93 bis 7,18
	5 Jahre	3,55 bis 4,25	100	3,61 bis 4,33
	10 Jahre	3,88 bis 4,38	100	3,95 bis 4,47
Versicherungen	5 Jahre	3,45 bis 4,15	100	3,51 bis 4,23
	10 Jahre	3,58 bis 4,48	100	3,64 bis 4,57

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