

## Marktnotizen vom 23. August bis 4. September 2008

◆ Am 31. August 2008 gab die **Commerzbank AG**, Frankfurt am Main, bekannt, dass sie die Dresdner Bank AG, Frankfurt am Main, von der **Allianz SE**, München, für rund 8,8 Milliarden Euro erwerben wird. Zusätzlich erhält die Allianz für einen Trust zur Risikoabschirmung 975 Millionen Euro. Der Kaufpreis wird zu 1,6 Milliarden Euro in bar gezahlt, für den verbleibenden Betrag erhält die Allianz Aktien der Commerzbank bis zu einer Höhe von knapp 30 Prozent der Anteile sowie die Fondsgesellschaft Cominvest, deren Wert auf 700 Millionen Euro veranschlagt wurde. Mit dieser Transaktion wird auch die **Allianz Dresdner Bauspar AG**, Bad Vilbel, die eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Dresdner Bank ist, an die Commerzbank übergehen, die bislang über keine eigene Bausparkasse verfügt. Es ist davon auszugehen, dass mit der bereits angekündigten Beendigung der Vertriebspartnerschaft zwischen Commerzbank und AMB Generali auch die Kooperation mit der AMB-Generali-Tochter Deutsche Bausparkasse Badenia AG, Karlsruhe, erlischt.

◆ Am 1. September 2008 eröffnete die **Comdirect Private Finance AG**, Quickborn, eine eigene Geschäftsstelle in Wiesbaden. Die Tochtergesellschaft der Comdirect Bank bietet dort neben Produkten der Altersvorsorge und des Vermögensaufbaus auch Immobilienfinanzierungen an.

◆ Ab März 2009 wird die **Gegenbauer Facility Management GmbH**, Berlin, umfassende Dienstleistungen für zentrale Objekte und Filialstandorte der Landesbank Berlin AG, Berlin, erbringen. Auf einen entsprechenden Vertrag mit einer Mindestlaufzeit bis Ende 2013 verständigten sich beide Partner im Ergebnis eines Ausschreibungsverfahrens. Gegenstand des Vertrages ist das komplette technische und infrastrukturelle Facility Management der rund 330 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche umfassenden Liegenschaften der Landesbank Berlin sowie das entsprechende Vertrags- und Nachunternehmermanagement.

◆ **Jones Lang Lasalle**, Düsseldorf, ist von der Eigentümerin WCC Vita-Center S.à r.l., Luxemburg, mit dem Centermanagement des Vita-Centers in Chemnitz beauftragt worden. Das 1999 eröffnete Stadtteil-Center umfasst insgesamt rund 20 000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche und über 75 Geschäfte. Im Freizeitbereich Vita play & fun sind zudem ein

Kino, ein Bowling-Center, ein Fitness-Center, die Stadtteilbibliothek und eine Sportbar untergebracht. Hinzu kommen 1 300 Pkw-Stellplätze. Jones Lang Lasalle Centermanagement soll den Branchenmix der Immobilie optimieren und eine Neupositionierung konzipieren. Geplant ist dabei, das Center stärker in Richtung multifunktionale Einkaufs- und Erlebniswelt zu bewegen. Außerdem ist Jones Lang Lasalle von der Eigentümerin EPF Fronhofer Galeria S.à.r.l. mit dem Property- und Centermanagement der Fronhofer Galeria in Bonn – Bad Godesberg beauftragt worden. Die 2004 fertiggestellte Neuentwicklung des früheren Hertie-Kaufhauses umfasst insgesamt rund 15 000 Quadratmeter Mietfläche. Die Immobilie wird im Asset Management durch die Jones Lang Lasalle Asset Management GmbH betreut, welche eine Optimierung des Branchenmixes sowie attraktive Ergänzungen des bisherigen Mietermixes plant.

◆ Von einem internationalen institutionellen Investor wurde die **CRE Resolution GmbH**, Köln, eine Tochtergesellschaft der Colonia Real Estate AG, mit dem langfristigen Asset Management des „World Trade Center“ in Dresden beauftragt. Das 1996 erbaute Objekt hat rund 69 000 Quadratmeter vermietbare Fläche, die sich im Wesentlichen auf Büro, Einzelhandel und ein Hotel verteilen. Darüber hinaus hat der Asset Manager ein Mandat für zwei weitere Büroobjekte übernommen. Insgesamt haben die Aufträge ein Volumen von mehr als 150 Millionen Euro.

◆ Mit der am 18. August 2008 erfolgten Handelsregistereintragung in Frankfurt am Main ist die Hypothekenbank in Essen AG, Essen, rechtlich auf die **Eurohypo AG**, Eschborn, verschmolzen worden.

◆ Durch Vermittlung der **Richert & Oertel GmbH**, Dresden, erwarb ein privater Bestandsinvestor aus Dresden eine insolvente Wohnungsgesellschaft aus dem westsächsischen Grünhain-Beierfeld (Erzgebirgskreis). Dem Unternehmen gehören 188 Wohnungen, die sich auf sieben Mehrfamilienhäuser verteilen. Der Kaufpreis lag im niedrigen einstelligen Millionenbereich.

◆ Nach Angaben des **Verbandes deutscher Pfandbriefbanken e.V.** (vdp), Berlin, ist am 1. September 2008 das Interbanken Market Making für Jumbo-Pfandbriefe wieder aufgenommen wor-

den. In einem Schreiben an die im Market Making von Jumbo-Pfandbriefen aktiven Banken hatte der vdp Ende Juli appelliert, erste Schritte in Richtung Rückkehr zu den Mindeststandards für Jumbo-Pfandbriefe zu unternehmen. Bis Ende August hätten alle 27 angeschriebenen Banken schriftlich erklärt, das Interbank Market Making zu den vom vdp geforderten Bedingungen ab dem 1. September 2008 wieder aufzunehmen. Um den Investmentbanken die Wiederaufnahme zu erleichtern, hatte der Verband vorgeschlagen, zunächst für alle Jumbo-Pfandbriefe mit einer Restlaufzeit von mindestens zwei Jahren für Handelsabschlüsse bis zu 15 Millionen Euro die dreifachen Geld-Brief-Spannen zugrunde zu legen.

◆ Die **Hypo Real Estate Bank AG**, München, beteiligt sich im Rahmen einer Syndizierung mit 241 Millionen Euro an der Finanzierung einer Senior-Tranche des Herkules-Portfolios. Dieses Immobilienportfolio hatte Oaktree im Sommer 2006 von Deka-Fonds erworben. Die Finanzierungsbeteiligung umfasst eine Senior-Tranche, die nahezu vollständig für eine Pfandbrief-Refinanzierung vorgesehen ist. Die Transaktion wurde bereits am 31. Juli 2008 abgeschlossen. Die Gesamtfinanzierung (inklusive Junior-Tranche) beläuft sich auf 900 Millionen Euro und wurde im Herbst 2006 von dem Konsortium Barclays Capital, Morgan Stanley und Société Générale arrangiert. Das finanzierte Immobilienportfolio besteht aus 47 Objekten, die vorwiegend in Hessen und Nordrhein-Westfalen liegen.

◆ Die **Sal. Oppenheim jr. & Cie. S.C.A.**, Luxemburg, hat über eine Tochtergesellschaft die Collineo Asset Management GmbH (Collineo) erworben. Verkäufer ist die Hypo Real Estate Group. Collineo ist ein unabhängiger Anbieter im Bereich grundpfandrechtlich besicherter Anleihen und verwaltet derzeit ein Vermögen von mehreren Milliarden Euro. Der Erwerb steht vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Aufsichtsbehörden und weiterer Bedingungen. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

◆ Die **Hypo Real Estate Bank International AG**, München, stellt dem Prologis European Properties Fund II einen Kredit über 264 Millionen Euro zur Refinanzierung von 34 mitteleuropäischen Logistikimmobilien zur Verfügung.

## Verkauf und Vermietung

◆ Aus dem Offenen Immobilienfonds Grundbesitz Global hat die **RREEF Investment GmbH**, Frankfurt am Main, das im März 2007 erworbene Bürogebäude „Daewoo Securities Building“ in Seoul für rund 117 Millionen Euro an den Hauptmieter Daewoo Securities verkauft und dabei einen Mehrerlös nach Steuern von 21 Millionen Euro erzielt. Der Anteilpreis des Fonds erhöhte sich dadurch in beiden Anteilklassen von 51,93 Euro (19. August 2008) auf 52,27 Euro (20. August 2008).

◆ Der von der **Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH**, Hamburg, in Kooperation mit der Paramount Group, Inc., New York, aufgelegte Fonds „Finest Selection“ hat mit der Beteiligung an dem Bürogebäude „1301 Avenue of the Americas“ in New York City sein erstes Investitionsobjekt erworben.

◆ Die **Commerz Real AG**, Düsseldorf und Wiesbaden, hat zwei Büroprojekte des Wiener Stadtentwicklungsprojekts „Town Town“ erworben. Sie werden voraussichtlich im ersten Halbjahr 2010 fertiggestellt. Bei Erreichen einer Vorvermietungsquote von 75 Prozent wird die Immobilie in den Offenen Publikumsfonds Hausinvest Europa übernommen. Entwickler und Verkäufer ist eine

gemeinsam von der städtischen Projektentwicklungsgesellschaft IWS, (Immobilienentwicklung Wiener Stadtwerte BMG) und der privaten Soravia AG gegründete Projektgesellschaft, über die auch die Vermarktung der Flächen erfolgt. Das Gesamtinvestitionsvolumen für die beiden Immobilien beläuft sich auf rund 98 Millionen Euro.

◆ **Henderson Global Investors**, London und Frankfurt am Main, hat für seinen pan-europäischen Einzelhandelsimmobilienfonds „Herald“ den Verkauf von fünf niederländischen Retail-Parks abgeschlossen. Bei der Veräußerung des sogenannten Hurdle-Portfolios an eine holländische Immobiliengesellschaft wurden insgesamt 85,3 Millionen Euro erzielt.

◆ Die **IVG Immobilien AG**, Bonn, wird 70 Kavernen an einen selbst gemanagten Fonds verkaufen, an dem sich institutionelle Investoren beteiligen. Der von IVG Funds strukturierte Spezialfonds erwirbt 40 bestehende Kavernen und 30 in Bau befindliche, bereits langfristig vermietete Kavernen im Rahmen eines Asset Deals. Der Fonds zahlt zwischen 2008 und 2014, entsprechend der Fertigstellung der noch zu errichtenden Kavernen, insgesamt etwas mehr als 1,7 Milliarden Euro für das Paket, davon

836 Millionen Euro im laufenden Geschäftsjahr. IVG will den Cash-Flow zur Rückführung von Verbindlichkeiten nutzen und damit die Bilanzrelationen verbessern.

◆ Die **ICN Immobilien Consult Nürnberg GmbH & Co. KG**, Nürnberg, hat das Büro- und Geschäftshaus Bismarckstraße 107 in Berlin-Charlottenburg erworben. Verkäufer ist eine luxemburgische Investmentgesellschaft. Kemper's Jones Lang Lasalle hat die Transaktion beratend begleitet.

◆ Die **LB Immo Invest GmbH**, Hamburg, hat für den „GLL BVK Internationaler Immobilien-Spezialfonds“ das Bürogebäude „Leopold Plaza“ in Brüssel erworben. Die Immobilie wurde in Zusammenarbeit mit GLL Real Estate Partners GmbH als Share-Deal durch Übernahme der hundertprozentigen Aktienmehrheit der Gesellschaft Merrion SA, die das Objekt hält, erworben. Das Transaktionsvolumen beläuft sich auf insgesamt rund 23 Millionen Euro. Darüber hinaus wurde für den Fonds eine Gewerbeimmobilie in Houston, Texas, für 30 Millionen US-Dollar (etwa 20 Millionen Euro) über die Objektgesellschaft GLL BVK Properties 2007 L.P., die bereits eine Büroimmobilie in Chicago hält, gekauft.

## Realkredite: Konditionen Anfang September 2008

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,09 bis 5,54	100	4,17 bis 5,68
	2 Jahre	3,95 bis 5,40	100	4,02 bis 5,54
	5 Jahre	3,69 bis 5,64	100	3,75 bis 5,79
	10 Jahre	3,77 bis 4,58	100	3,84 bis 4,68
	15 Jahre	4,09 bis 5,14	100	4,17 bis 5,26
	20 Jahre	4,44 bis 4,94	100	4,53 bis 5,05
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,77 bis 6,95	100	5,92 bis 7,17
	5 Jahre	3,94 bis 4,44	100	4,01 bis 4,53
	10 Jahre	3,88 bis 4,38	100	3,95 bis 4,47
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,77 bis 6,95	100	5,92 bis 7,17
	5 Jahre	3,74 bis 4,44	100	3,80 bis 4,53
	10 Jahre	3,99 bis 4,49	100	4,06 bis 4,58
Versicherungen	5 Jahre	3,64 bis 4,34	100	3,70 bis 4,43
	10 Jahre	3,69 bis 4,59	100	3,75 bis 4,69

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