

Marktnotizen vom 4. bis 20. Februar 2009

- ◆ Die **Alstria Office REIT-AG**, Hamburg, hat ihren Konsortialkreditvertrag angepasst. Durch die Adjustierung erhöht sich die zulässige Loan-to-value-Ratio von 60 auf 65 Prozent. Gleichzeitig wird die Darlehensbedingung für den Zinsdeckungsgrad von 160 auf 130 Prozent ausgeweitet. Die Vertragsänderung wurde von 87 Prozent der Kreditgeber getragen. Im Zuge der geänderten Vertragsbedingungen wurde die Kreditmarge angepasst und verbessert die Profitabilität des Kreditgeberkonsortiums. Demnach beträgt der Zinsspread bei einem LTV unter 60 Prozent 85 statt 65 Basispunkte, bei einem LTV zwischen 60 und 62,5 Prozent 135 Basispunkte und bei einem LTV zwischen 62,5 und 65 Prozent 210 Basispunkte.
- ◆ Im Zuge einer strategischen Partnerschaft hat die **HSH Real Estate AG**, Hamburg, von der **Aragon AG**, Wiesbaden, 25,1 Prozent der Aktien an der Aragon-Tochter BIT Beteiligungs- & Investitions-Treuhand AG, Neuwed, erworben. Die Übertragung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Kartellbehörden. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Im Rahmen einer weiteren Transaktion hat die Aragon AG 20 Prozent des Grundkapitals der BIT von dem kürzlich ausgeschiedenen ehemaligen Vorstand der BIT Jan Bäumler erworben. Somit beträgt die Beteiligungsquote zukünftig 54,9 statt 60 Prozent. Die weiteren 20 Prozent der BIT-Anteile hält wie bisher der Vorsitzende des BIT-Vorstands, Sascha Sommer.
- ◆ Die **DKK Deutsche Kautionsgemeinschaft AG**, Starnberg, und **Immonet GmbH**, Hamburg, haben eine exklusive Kooperation vereinbart, die vorsieht, dass die Besucher des Immobilienportals Immonet.de neben Immobilienangeboten auch Informationen über eine Form der Mietkaution, die bargeldlose „Wohnbürgschaft“, erhalten.
- ◆ Seit Ende Januar lässt die **Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen**, Bremen, in alle 41 000 Wohnungen Rauchwarnmelder einbauen. Begonnen wurde in den Bremer Stadtteilen Vahr und Kattenturm und in Bremerhaven-Grünhofs. Am 30. September sollen die Arbeiten abgeschlossen sein.
- ◆ Die **Hochtief Facility Management GmbH**, Essen, die bereits seit 2004 für den technischen Betrieb an mehr als 60 Siemens-Standorten in Deutschland zuständig ist, wird künftig weitere Anlagen an vier Standorten instand halten und modernisieren. Mit dem Auftrag übernimmt Hochtief Facility Management 45 Mitarbeiter von Siemens Industry Solutions.
- ◆ Im Rahmen eines Public Private Partnerships (PPP) wird die **SKE Facility Management GmbH**, Mannheim, für die Stadt Nürnberg vier Schulstandorte abreißen, neu bauen, sanieren und betreiben. Der Auftrag hat ein Volumen von 130 Millionen Euro. Die Bauphase wird im Februar 2009 beginnen und bis Anfang 2011 abgeschlossen sein. Insgesamt beträgt die Laufzeit des Projektes mit den Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten 25 Jahre.
- ◆ In Halle errichtet die **TLG Immobilien GmbH**, Berlin, in der Hettstedter Str. 2/4 einen neuen Einkaufsmarkt, den sie im April 2009 an den Betreiber Penny übergeben wird. Das Immobilienunternehmen investiert insgesamt 1,5 Millionen Euro in das Projekt.
- ◆ Ab Juni 2009 wird das Makler- und Beratungsunternehmen Atisreal unter dem Markennamen **BNP Paribas Real Estate** auftreten und firmieren. Mit diesem Schritt fasst der französische Finanzdienstleister BNP Paribas seine Immobilienaktivitäten weltweit unter einer einheitlichen Marke zusammen und trägt damit der Bedeutung dieses Bereichs Rechnung. Dabei soll auch das Geschäft in Europa, Nahost und Indien konsolidiert und die internationale Abdeckung vergrößert werden. Zudem erhofft sich BNP Paribas eine Stärkung der Cross-Selling-Aktivitäten und weitere Synergien mit anderen Dienstleistungsbereichen wie Corporate & Investment Banking, Asset Management & Services und Retail Banking zu schaffen. Die Tochtergesellschaften in Frankreich, Großbritannien, Deutschland und Spanien übernehmen am Ende des zweiten Quartals 2009 den neuen Markennamen.
- ◆ Mit dem Axa Immoresidential legt die **Axa Investment Managers Deutschland GmbH**, Frankfurt am Main, für institutionelle Anleger einen Offenen Immobilienfonds auf, der in Wohnimmobilien investiert. Es wird eine Ausschüttungsrendite von 4,25 Prozent angestrebt, die Gesamtperformance soll bei mindestens fünf Prozent liegen. Im Anlagefokus stehen innovative und energieeffiziente Wohnformen. Die Mindestanlagesumme beträgt eine Million Euro. In den nächsten Jahren soll ein Portfolio von mindestens 1,8 Milliarden Euro aufgebaut werden.
- ◆ Die **Estama Gesellschaft für Real Estate Management mbH**, Berlin, erhielt den Zuschlag für die Betreuung eines Immobilienportfolios über 45 000 Quadratmeter der Resolution Real Estate Investment Group. Der Asset- und Property Manager übernimmt dabei Vermietungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie die Standortentwicklung der Liegenschaften. Das Portfolio umfasst vornehmlich Einzelhandelszentren.
- ◆ Die internationale Terminbörse **Eurex** hat den Handel mit europäischen Immobilien-Futures aufgenommen. Diese Kontrakte basieren auf den innerhalb eines Kalenderjahres erzielten Total Return des UK Annual All Property Index von der IPD Investment Property Databank.
- ◆ Die **Invesco International Holding** und die Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG (HVB), München, beenden in beiderseitigem Einvernehmen ihr Joint Venture im Bereich des institutionellen Immobilien Asset Management nach fünf Jahren. Invesco hat die Minderheitsbeteiligung der HVB, die 24,9 Prozent an der Invesco Real Estate GmbH, München, hielt, übernommen, sodass die Gesellschaft jetzt ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der Invesco Ltd. ist.
- ◆ **Pramerica Real Estate Investors** hat das ehemalige Team von Paramount Private Equity LLP engagiert, um eine Fondsplattform für gewerbliche Immobilieninvestitionen durch Vergabe von Mezzanine-Darlehen in Europa aufzubauen. Diese soll Investoren von Pramerica die Möglichkeit eröffnen, von den aktuellen Veränderungen des Immobilienmarktes zu profitieren.
- ◆ Die **PSD Bank Westfalen-Lippe eG**, Münster, kooperiert mit der Plattform Prohyp, einer Tochtergesellschaft der Interhyp AG, München. Über deren Portal wird neben Festzinskrediten auch die variabel verzinsten Baufinanzierung für Selbstnutzer und Kapitalanleger angeboten. Finanziert werden Angestellte und Beamte aus dem Einzugsgebiet der Bank, einer großen Region in Nordrhein-Westfalen von der holländischen Grenze bis nach Ostwestfalen. Der maximale Beleihungsauslauf kann bis zu 100 Prozent des Kaufpreises betragen.

Verkauf und Vermietung

◆ Beraten durch die **CB Richard Ellis Retail Agency Berlin** mietet die Multipolster GmbH & Co. Handels-KG rund 4 500 Quadratmeter Einzelhandelsfläche in der Zeppelinstraße 117a in Potsdam. Vermieter ist die Möbel Oase Bozkurt GmbH.

◆ In Herford hat die **Comfort Düsseldorf GmbH**, Düsseldorf, das Geschäftshaus Gehrenberg 9 an eine Objektgesellschaft des niederländischen Investors UMW vermittelt. Die beiden Ladenlokale im Erdgeschoss werden langfristig von den Textilfilialisten Cecil und Street One genutzt.

◆ Für rund 82 Millionen Euro hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, ein Büroobjekt in Barcelona gekauft, das für den Immobilien-Publikumsfonds Deka-Immobilien Global vorgesehen ist. Das Gebäude wurde im Rahmen einer „Sale-and-leaseback“-Transaktion erworben. Verkäufer und langfristiger Mieter ist die zweitgrößte spanische Bank, die BBVA S.A. Das Objekt befindet sich im Zentrum an der Plaza de Cataluna. Deka Immobilien wurde bei dem Abschluss von Colliers beraten.

◆ Die **DIC Asset AG**, Frankfurt am Main, hat drei Immobilienobjekte mit einem Gesamtvolumen von rund 13 Millionen

Euro veräußert. An die Stadt Eschborn verkaufte die Gesellschaft ein gemischt genutztes Objekt aus rund 5 000 Quadratmetern Büro- und Einzelhandelsflächen am Rathausplatz in Eschborn. Hinzu kommt der Verkauf von zwei kleineren Immobilien in Hamburg.

◆ Für seinen European Outlet Mall Fonds erwarb **Henderson Global Investors** das Designer Outlet Barberino bei Florenz für rund 125 Millionen Euro. McArthur Glen ist als Centermanager im Rahmen der bestehenden strategischen Partnerschaft mit Henderson Global Investors tätig.

◆ Die **Hochtief Projektentwicklung GmbH**, Essen, hat drei Pflegeimmobilien an den Lebensversicherer Swiss Life verkauft. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die Einrichtungen in den Gemeinden Schöllkrippen (Bayern), Erlensee (Hessen) und Kippenheim (Baden-Württemberg) werden als Kooperation von Hochtief realisiert und von Benevit nach dem Hausgemeinschaftskonzept betrieben.

◆ Für 110 Millionen Euro veräußerte die **Kenmore Deutschland GmbH**, Berlin, das Factory Outlet Center Zweibrücken an die Neinver-Gruppe. Das Center erstreckt sich über eine Fläche von 23 600 Quadratmeter und ist damit das größte

seiner Art in Deutschland. Im Dezember 2005 hatte Kenmore das Center für 55 Millionen Euro erworben und in zwei Ausbauphasen erweitert. Insgesamt wurden weitere 16 Millionen Euro in das Objekt investiert. Der neue Eigentümer, der das Objekt in den Irus European Retail Property Fonds einstellen wird, beabsichtigt, eine vierte Ausbauphase auf insgesamt 27 200 Quadratmeter durchzuführen.

◆ **Lasalle Investment Management** hat den Lasalle German Income & Growth Fonds (GIG) bei dem Erwerb eines Bürogebäudes am Bremer Flughafen sowie beim Verkauf einer Büro- und Einzelhandelsimmobilie in der Sonnenstraße in München beraten. Das Investitionsvolumen für die Liegenschaft in Bremen beträgt rund acht Millionen Euro. Die Münchener Liegenschaft erwarb der französische Investment-Manager AEW Europe für seinen Eurooffice Fund. Lasalle wurde dabei von CB Richard Ellis beraten.

◆ Begleitet durch **Savills**, London, hat der Fonds einer Schweizer Großbank das Geschäfts- und Wohnhaus York-Center in Münster erworben. Der Kaufpreis liegt im mittleren zweistelligen Millionen Bereich. Der Verkäufer Matrix German Portfolio No. 1 Munster S.a.r.l. wurde von DTZ vertreten.

Realkredite: Konditionen Ende Februar 2009

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	3,97 bis 5,42	100	4,04 bis 5,56
	2 Jahre	4,01 bis 5,46	100	4,08 bis 5,60
	5 Jahre	3,70 bis 5,65	100	3,76 bis 5,80
	10 Jahre	3,73 bis 4,54	100	3,79 bis 4,64
	15 Jahre	4,02 bis 5,07	100	4,09 bis 5,18
	20 Jahre	4,46 bis 4,96	100	4,55 bis 5,07
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,62 bis 6,80	100	5,76 bis 7,01
	5 Jahre	3,95 bis 4,45	100	4,02 bis 4,54
	10 Jahre	3,84 bis 4,34	100	3,91 bis 4,43
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,62 bis 6,80	100	5,76 bis 7,01
	5 Jahre	3,75 bis 4,45	100	3,82 bis 4,54
	10 Jahre	3,95 bis 4,45	100	4,02 bis 4,54
Versicherungen	5 Jahre	3,65 bis 4,35	100	3,71 bis 4,44
	10 Jahre	3,65 bis 4,55	100	3,71 bis 4,65

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