

Marktnotizen vom 8. bis 22. September 2009

◆ **Jones Lang Lasalle** wurde von der **Axa Service AG** exklusiv beauftragt, Anmietungen, Nachverhandlungen, Mietvertragsauflösungen, Untervermietungen sowie mit diesen Services verbundene Beratungsdienstleistungen durchzuführen. Das Mandat umfasst alle vom Axa-Konzern selbst genutzten Flächen in Deutschland. Es handelt sich dabei um ein Gesamtportfolio von rund 50 Immobilien. Der Vertrag läuft bis Ende 2013.

◆ Im Rahmen eines Public Private Partnership wirkt die **Bayerische Landesbank**, München, federführend an der Finanzierung des Landtagsgebäudes des Landes Brandenburg mit. An dem Projekt mit einem Volumen von 120 Millionen Euro beteiligen sich auch die NIBC Bank und die KfW IpeX-Bank. Die BAM PPP Deutschland GmbH ist alleiniger Sponsor der Projektgesellschaft. Das Projekt umfasst Planung, Erstellung, Finanzierung sowie sämtliche Instandhaltungs- und Betriebsleistungen des Neubaus. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2010 geplant, die Fertigstellung für 2013. Die Planung und Bauausführung erbringt die BAM Deutschland AG, Stuttgart. Die Müller-Altvatter Gebäudemanagement GmbH übernimmt die Instandhaltung und den Betrieb für die auf 30 Jahre ausgelegte Betriebsphase.

◆ Die **CRE Resolution GmbH**, Konzerntochter der Colonia Real Estate AG aus Köln, hat ein Workout-Mandat hinzugewonnen. Im Auftrag des Insolvenzverwalters Rattunde und mit Zustimmung der finanzierenden Royal Bank of Scotland übernimmt das Unternehmen ab sofort das Asset Management für ein ehemaliges Gewerbeimmobilien-Portfolio der Level-One-Gruppe. Das Mandat umfasst 13 Gewerbeobjekte mit einer Gesamtfläche von 74 000 Quadratmetern. In Dresden hat die CRE Resolution GmbH, Köln, einen neuen Standort eröffnet, der in den nächsten Jahren zu einer Niederlassung ausgebaut werden soll. Zunächst betreut das Unternehmen in Dresden die Büroimmobilie World Trade Centers Dresden bei der Vermietung und Vermarktung.

◆ Der Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung der **Deutschen Wohnen AG**, Frankfurt am Main, vom 7. August 2009, das Grundkapital der Gesellschaft von 26,4 Millionen Euro um bis zu 250 Millionen Euro auf bis zu 276,4 Millionen Euro gegen Bareinlage mit Bezugsrecht zu erhöhen, wurde am

10. September 2009 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Gegen den Beschluss hatten einige Aktionäre Widerspruch zur Niederschrift erklärt. Mit ihnen wurde ein außergerichtlicher Vergleich erzielt.

◆ Die **Deutsche Pfandbriefbank AG**, München, hat einen Jumbo-Hypothekendarlehenpfandbrief im Volumen von 1,5 Milliarden Euro begeben. Es ist die erste öffentliche Emission des Instituts seit mehr als einem Jahr. Das Papier war dreifach überzeichnet. Der Pfandbrief ist mit einem jährlichen Kupon von 3,125 Prozent ausgestattet und hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Der Aufschlag, den die Deutsche Pfandbriefbank zahlt, beträgt 50 Basispunkte über dem aktuellen Referenzpreis im Swap-Markt. Hypothekendarlehenpfandbriefe der Deutschen Pfandbriefbank werden aktuell von Standard & Poor's mit „AAA“ (watch negative) bewertet, von Fitch mit „AA plus“ (watch negative) und von Moody's mit „Aa3“.

◆ **The Situs Companies**, ein weltweit agierendes Immobilienberatungsunternehmen mit Sitz in Houston, hat das deutsche Kreditservicing-Unternehmen **GSSG Global Servicing Solutions Germany GmbH**, Mainz, übernommen, das jetzt Teil von Situs Global Servicing (SGS) ist. GSSG wird von Fitch als „Primary and Special Servicer“ eingestuft. Damit ist das Unternehmen zur vollumfänglichen Schuldendienstverwaltung (Primary und Special Servicing) für CMBS (Verbriefungen von gewerblichen Immobiliendarlehen) qualifiziert. Ferner gab Situs Pläne zur Zentralisierung des gesamten Deutschlandgeschäfts in einer neuen Frankfurter Niederlassung bekannt. Mit der Übernahme von GSSG beläuft sich das von Situs weltweit betreute Kreditvolumen jetzt auf über 19 Milliarden US-Dollar.

◆ Elf der fünfzehn genossenschaftlichen PSD Banken und die **Hypoport AG**, Berlin, haben eine Kooperation beschlossen. Neben einer markanten Steigerung des über Europace abgewickelten Transaktionsvolumens liegt der Fokus dieser strategischen Partnerschaft auf der gemeinsamen Entwicklung zukünftiger Produkte sowie der Optimierung bestehender interner und externer Prozessabläufe. In einem ersten Schritt werden die Anforderungen der PSD Banken auf der Europace-Plattform umgesetzt, damit sie deren Vertriebe nutzen können. Darüber hinaus ist geplant, neben Konsumenten-

krediten zusätzliche Produkte zu entwickeln und Europace um die Kategorie der Passivprodukte zu erweitern.

◆ Die persönlich haftende Gesellschafterin der **Magnat Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA**, Frankfurt am Main, hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das bisher extern durch die R-Quadrat Immobilien GmbH erbrachte Asset Management zu internalisieren. Dazu wurde beschlossen, das genehmigte Kapital der Gesellschaft in Höhe von derzeit 26,45 Millionen Euro auszunutzen und das Grundkapital von 5,29 Millionen Euro auf 13,9 Millionen Euro durch Ausgabe von 8,6 Millionen neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Sacheinlagen zu erhöhen. Gegenstand der Sacheinlage sind sämtliche Anteile an der Metis Holding AG (umfirmiert in R-Quadrat Holding AG) mit Sitz in Wien, Österreich, deren einziger Vermögensgegenstand eine Beteiligung von 77,49 Prozent an der R-Quadrat Immobilien GmbH ist, sowie sämtliche Anteile an der Altira Immo-Finanz GmbH, deren einziger Vermögensgegenstand eine Beteiligung von 22,51 Prozent an der R-Quadrat Immobilien GmbH ist. Die Sachkapitalerhöhung erfolgt im Rahmen einer Umstrukturierung auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. Oktober 2009, auf der unter anderem die Umwandlung der Magnat in die Rechtsform einer Aktiengesellschaft beschlossen werden soll. Als Folge dieser Umwandlung wird die persönlich haftende Gesellschafterin der Magnat, die Magnat Management GmbH, aus der Gesellschaft ausscheiden.

◆ Für die Unternehmen in den Aktienindizes der **Deutschen Börse** gelten mit Wirkung zum 21. September 2009 neue Gewichtungen. So steigt die Aktie der Aareal Bank AG, Wiesbaden, in den MDAX auf, während die Hypo Real Estate Holding AG, München, aus dem Index ausscheidet und in den SDAX aufgenommen wird, wo sie die Aareal Bank ersetzt.

◆ Seit dem 4. September 2009 firmiert die Union Investment Real Estate AG, Hamburg, als **Union Investment Real Estate GmbH**.

◆ Das seit 1998 auf Büro- und Gewerbeimmobilien spezialisierte Maklerbüro Diva Consult GmbH, Wien, ist ab sofort exklusiver Lizenzpartner der **Engel & Völkers Commercial GmbH**, Hamburg, für Österreich.

Verkauf und Vermietung

◆ Für etwa 15,5 Millionen Euro veräußerte die **Alstria Office REIT-AG**, Hamburg, drei in Hamburg gelegene Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von rund 6 000 Quadratmetern. Die Veräußerungen sind Teil der Gesamtstrategie, nach der die Rückzahlung der Ende 2011 auslaufenden Konsortialkreditvereinbarung erfolgen soll.

◆ Die **Colonia Real Estate AG**, Köln, hat drei ihrer Berliner Objektgesellschaften mit insgesamt 937 Wohnungen und 79 Gewerbeeinheiten veräußert. Käufer ist ein Konsortium bestehend aus Conwert Immobilien Invest SE, Wien, und der Kronberg RE Deutschland GmbH, wobei Conwert mehr als 94 Prozent der Anteile übernimmt. Der Transaktionswert liegt bei annähernd 67 Millionen Euro. Der Käufer übernimmt mit den Objektgesellschaften die bestehende Finanzierung des Immobilienbestandes in Höhe von rund 50 Millionen Euro.

◆ Für einen Spezialfonds hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, in der Dubliner Grafton Street ein Einzelhandelsinvestment erworben. Verkäufer ist Marks & Spencer, Irland.

◆ Von einem privat geführten Immobilienunternehmen erwarb die **Gewoba AG Wohnen und Bauen**, Bremen, ein Immo-

bilienpaket mit insgesamt 936 Wohnungen in Oldenburg. Mit den 53 Gebäuden in fünf Stadtteilen baut die Gesellschaft ihr Wohnungsportfolio im Oldenburger Stadtgebiet auf insgesamt 1 309 Wohnungen aus.

◆ Im Auftrag der **IVG Institutional Funds** vermietete OVG Investment Management, ein Unternehmen von OVG Real Estate, Rotterdam, in Frankfurt am Main 15 000 Quadratmeter Bürofläche an die Commerzbank AG, Frankfurt am Main. Aufgrund dieser Transaktion ist das Pollux-Gebäude mittlerweile zu mehr als 50 Prozent belegt. Der Mieter wurde von der BNP Paribas Real Estate beraten.

◆ Für einen Spezialfonds hat **Hansainvest Hanseatische Investment-GmbH**, Hamburg, zwei Bürogebäude in Köln gekauft. Das Rhein-Palais und das Rhein-Atrium liegen am Konrad-Adenauer-Ufer, direkt am Rhein, und gehören zum Ensemble Rhein-Triadem. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 55 Millionen Euro. Verkäufer ist der Quartiersentwickler **Vivico Real Estate GmbH**, Frankfurt am Main.

◆ Die **Peach Property Group AG**, Zürich, kaufte die Projektentwicklungen „Hamburg – Harvestehuder Weg 36“ und „Yoo Berlin – am Zirkus“ von der **Vivacon**

AG, Köln, mit einem Gesamtvertriebsvolumen von rund 253 Millionen Schweizer Franken (166 Millionen Euro). Gleichzeitig übernimmt Peach Property ein Team von 16 Mitarbeitern aus der Entwicklungsabteilung der Vivacon.

◆ Der Entwickler und Investor für Gewerbeparks und Logistikimmobilien **Segro** (ehemals Slough Estates) hat den Gewerbepark „Vis-a-vis Ballsporthalle“ in Frankfurt-Höchst mit rund 10 850 Quadratmetern Hallen- und Bürofläche auf einem etwa 20 600 Quadratmeter großen Grundstück an einen Privatinvestor veräußert. Vermittelnd war das Maklerhaus Knight Frank tätig.

◆ Für ihr Sondervermögen LB Wohn-Invest Deutschland I kaufte die **LB Immo Invest GmbH**, Hamburg, eine Wohnanlage im Berliner Stadtteil Spandau, die insgesamt elf Gebäude mit 140 Wohn- und einer Gewerbeeinheit mit einer Gesamtmietfläche von rund 10 000 Quadratmetern umfasst. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund zehn Millionen Euro.

◆ In den Münchner Lenbach Gärten verkaufte die **Immofinanz AG**, Wien, zwei Bürogebäude und ein Fünf-Sterne-Plus-Hotel für 220 Millionen Euro an die **Frankonia Eurobau AG**, Nettetal.

Realkredite: Konditionen Ende September 2009

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,14 bis 5,59	100	4,22 bis 5,74
	2 Jahre	4,09 bis 5,54	100	4,17 bis 5,68
	5 Jahre	3,90 bis 5,85	100	3,97 bis 6,01
	10 Jahre	3,99 bis 4,80	100	4,06 bis 4,91
	15 Jahre	4,33 bis 5,38	100	4,42 bis 5,51
	20 Jahre	4,68 bis 5,18	100	4,78 bis 5,30
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,72 bis 6,90	100	5,87 bis 7,12
	5 Jahre	4,15 bis 4,65	100	4,23 bis 4,75
	10 Jahre	4,10 bis 4,60	100	4,18 bis 4,70
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,72 bis 6,90	100	5,87 bis 7,12
	5 Jahre	3,95 bis 4,65	100	4,02 bis 4,75
	10 Jahre	4,21 bis 4,71	100	4,29 bis 4,81
Versicherungen	5 Jahre	3,85 bis 4,55	100	3,92 bis 4,65
	10 Jahre	3,91 bis 4,81	100	3,98 bis 4,92

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