

Marktnotizen vom 24. Oktober bis 7. November 2009

◆ Die **Alstria Office REIT-AG**, Hamburg, hat zwei Fremdkapitalfinanzierungen über 80 Millionen Euro abgeschlossen. Davon wurden 59 Millionen Euro zur Rückzahlung des Konsortialkredits genutzt. Die zusätzliche Investitionslinie über rund 21 Millionen Euro dient der Finanzierung eines laufenden Modernisierungsprojekts in Hamburg. Die beiden neuen Kreditlinien haben Laufzeiten von drei beziehungsweise fünf Jahren. Während ein Kredit mit einem leerstehenden Objekt in Hamburg besichert ist, dient für den zweiten Kredit ein Portfolio aus vier Objekten in Hamburg, Potsdam und Magdeburg als Sicherheit. Die durchschnittliche Marge der beiden neuen Kredite liegt bei 150 Basispunkten über dem 3-Monats-Euribor.

◆ Zur Finanzierung des Geschäfts- und Bürogebäudes Baltzar City in Malmö/Schweden für den Offenen Immobilienfonds „Focus Nordic Cities“ der Catella Real Estate KAG hat die **DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG**, Hamburg, einen Kredit in Höhe von 280 Millionen Schwedischen Kronen (27,4 Millionen Euro) bereitgestellt.

◆ Die **Hochtief Construction AG**, Essen, hat den Zuschlag für zwei Verkehrsprojekte in England und Österreich mit einem Gesamtvolumen von mehr als 85 Millionen Euro erhalten. In Salzburg baut das Unternehmen den Hauptbahnhof aus. Der Auftrag hat ein Volumen von 50 Millionen Euro. In Großbritannien erweitert der Baukonzern in einem Joint Venture zwei Autobahnabschnitte in der Grafschaft Kent. An dem Auftrag mit einem Gesamtvolumen von 64 Millionen Euro ist Hochtief mit zirka 35 Millionen Euro beteiligt.

◆ Im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platzierte die **IVG Immobilien AG**, Bonn, zehn Millionen neue, auf den Inhaber lautende Aktien (Stückaktien) und erhöhte ihr Grundkapital von 116 Millionen Euro auf 126 Millionen Euro. Aus der Kapitalerhöhung fließt der Gesellschaft ein Bruttoemissionsserlös in Höhe von rund 72 Millionen Euro zu.

◆ Die **Immofori GmbH**, Hamburg, die **Corpus Sireo Real Estate GmbH**, Köln, und die **Kanzlei Hermann Jobe & Partner**, München, haben als Loan Recovery Alliance eine Kooperation für die Abwicklung notleidender Immobilienkre-

dite vereinbart – insbesondere für großvolumige Portfolios mit einem hohen Anteil von gewerblichen Immobilien. Die Loan Recovery Alliance will Kreditinstitute und Investoren beim An- und Verkauf der immobilienbesicherten Kreditportfolios beraten.

◆ Die Hauptversammlung der **Magnat Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA**, Frankfurt am Main, hat der Integration des Asset Managers R-Quadrat Immobilien GmbH über eine Sachkapitalerhöhung zugestimmt. Gleichzeitig verabschiedete die Hauptversammlung die formwechselnde Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft. Somit entsteht ein integrierter Konzern mit Bündelung des gesamten Immobilien-Know-hows von Magnat und R-Quadrat, der künftig unter dem Namen Magnat Real Estate AG firmieren wird.

◆ Mit der **Kreissparkasse Biberach** hat die **VIB Vermögen AG**, Neuburg/Donau, einen weiteren Großaktionär bekommen. Das schwäbische Kreditinstitut verfügt über einen Stimmrechtsanteil von 9,5 Prozent. Weiterer Großaktionär ist die Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau mit 9,7 Prozent. Rund 76,0 Prozent der Aktien befinden sich im Streubesitz.

◆ Die **WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG**, Düsseldorf, übergibt das Property Management für zunächst 1 100 Wohnungen und 160 Gewerbeflächen an die Koch Hausverwaltungs GmbH, Düsseldorf. Der Auftrag umfasst das technische und kaufmännische Immobilienmanagement, das Facility Management und die laufende Betreuung der Mieter.

◆ Die **CB Richard Ellis Inc.** (CBRE), Los Angeles, hat das Global Projekt Management für Cisco Systems übernommen. CBRE ist damit bevorzugter Berater für das 506 Niederlassungen in 87 Ländern umfassende Standortportfolio des Anbieters von Netzwerklösungen. Zudem wurde CBRE von Lexmark mit dem Facility Management für das rund 45 000 Quadratmeter umfassende Büroportfolio des Unternehmens in der Region Europa, Naher Osten und Afrika betraut.

◆ Für ihren Offenen Immobilienfonds Degi Europa hat die **Degi Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH**, Frankfurt am Main, die Aussetzung der Anteilrücknahme um weitere zwölf Mo-

nate bis Oktober 2010 verlängert. Auch die **Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH**, Frankfurt am Main, hat die Rücknahme von Anteilscheinen ab dem 30. Oktober 2009 um bis zu zwölf weitere Monate ausgesetzt.

◆ In Kooperation mit **Sachsen Fonds Holding GmbH**, Haar bei München, hat die **Hannover Leasing GmbH & Co. KG**, Pullach, einen Geschlossenen Immobilienfonds aufgelegt, der in das Justiz- und Verwaltungszentrum Wiesbaden investiert. Das fertiggestellte Objekt ist an das Land Hessen und die Landeshauptstadt Wiesbaden als Alleinmieter über 30 Jahre langfristig vermietet. Auf Ebene des Objekts hat die Investition ein Volumen von rund 130,2 Millionen Euro. Bei dem Objekt handelt es sich um eines der bundesweit größten PPP-Hochbauprojekte. Die Hannover Leasing kooperierte dabei mit der OFB Projektentwicklung, der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba) sowie dem Land Hessen und der Landeshauptstadt Wiesbaden.

◆ Um das Südringcenter im sogenannten „Kosmonautenviertel“ südwestlich der Innenstadt in Frankfurt/Oder umzubauen und als Nahversorgungs- und Stadtteilzentrum zu positionieren, wird die von der **HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH**, Hamburg, gemanagte Eigentümergesellschaft einen einstelligen Millionenbetrag investieren.

◆ Die **Hypoport AG**, Berlin, und der **Ostdeutsche Sparkassenverband**, Berlin, wollen künftig bei der Baufinanzierung enger zusammenarbeiten. Die neu gegründete Finmas GmbH öffnet den Mitgliedern der Sparkassen-Finanzgruppe den Zugang zu einem exklusiven Finanzmarktplatz, über den diese nicht nur zusätzliche Absatzmärkte gewinnen können, sondern auch die Technologie und das Know-how der Hypoport im Bereich der Prozessoptimierung nutzen sollen.

◆ Für die fast 6,7 Millionen Euro teure Sanierung des Hilchenhauses im hessischen Lorsch wurden 5,3 Millionen Euro aus dem Sonderprogramm des Bundes zur Sanierung der deutschen Weltkulturerbestätten bewilligt. Um die Mittel hatten sich die Stadt Lorsch gemeinsam mit der **Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH**, Frankfurt am Main, beworben.

Verkauf und Vermietung

◆ Für 93,4 Millionen Euro hat die **Alstria Office REIT-AG**, Hamburg, ein Immobilienportfolio mit sieben Bestandsimmobilien veräußert. Die Objekte befinden sich hauptsächlich in mittelgroßen deutschen Städten und haben eine Gesamtmietfläche von rund 48 000 Quadratmetern (davon 1 500 Quadratmeter Wohnungen). Das Portfolio ist zu 99 Prozent vermietet und erwirtschaftet eine Gesamtjahresmiete von 6,4 Millionen Euro, was aus Sicht des Käufers einer Brutto-Mietrendite von rund 6,5 Prozent entspricht. Mit der Transaktion kann Alstria die Ende 2011 fällige Abschlusszahlung für den Konsortialkredit, die vor zwölf Monaten noch 1,1 Milliarden Euro betrug, weiter auf 784 Millionen Euro zurückfahren. Zudem fließen der Gesellschaft aus der Transaktion 32 Millionen Euro an freien Barmitteln zu.

◆ Die **Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft**, München, hat als Fondsmanager für den Offenen Immobilienfonds Focus Nordic Cities in der norwegischen Hauptstadt Oslo rund 17 Millionen Euro und in der schwedischen Metropole Malmö etwa 40 Millionen Euro investiert. Die Nettoanfangsrenditen auf Objektebene liegen in beiden Fällen bei 6,2 Prozent. Der Fonds erwarb in Oslo eine Handelsim-

moblie, während in der Hafenstadt Malmö das 2002 aufwendig modernisierte Büro- und Geschäftshaus „Baltzar City“ mit insgesamt 11 340 Quadratmetern in der Fußgängerzone übernommen wurde.

◆ Durch die Vermittlung des Düsseldorfer Beratungsunternehmens **Trombello Kölbel Immobilienconsulting GmbH** und Colliers Property Partners Hotel GmbH wurde ein leeres Bürogebäude am Kennedy-Platz in Essen an die Projektgesellschaft eines Hotelbetreibers veräußert. Dieser plant, daraus ein Zwei-Sterne-Plus Designhotel zu entwickeln. Das Projekt wird durch die Schweizer European Estate Development GmbH betreut. Über den Kaufpreis wurde Still-schweigen vereinbart.

◆ Für das Internet-Versandhaus Amazon hat **Goodman Germany** ein Logistikzentrum in Bad Hersfeld fertiggestellt. Der Neubau umfasst Lager und zugehörige Büroflächen von 102 859 Quadratmetern. Das Objekt ist für zehn Jahre komplett vermietet.

◆ Die **MAB Development Group B.V.**, Den Haag, ein Unternehmen für Immobilienentwicklung und Tochterunternehmen der Rabobank, hat das Roppenheim Outlet-Projekt, Bas-Rhin, erworben.

Verkäufer ist die Freeport Leisure BV, ein Unternehmen der Carlyle Group, Washington D.C, die das Projekt zugleich entwickelt hat. Das Roppenheim Outlet-Center liegt 40 Kilometer nördlich von Straßburg und wurde als ein traditionelles elsässisches Dorf konzipiert. Es umfasst rund 100 Geschäfte sowie 1 750 Parkplätze. Die Eröffnung ist für Mitte 2011 geplant.

◆ In Gütersloh hat die **Orco Germany S.A.**, Luxemburg, ein Seniorenpflegeheim an den zur Dussmann-Gruppe gehörenden Betreiber Kursana übergeben. Das Kursana Domizil Gütersloh bietet 135 Pflegeplätze und rund 6 400 Quadratmeter Nutzfläche. Weiterer Mieter ist die Volksbank Gütersloh e.G.

◆ Für einen paneuropäischen Spezialfonds erwarb die **Warburg – Hendersson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH**, Hamburg, ein Fachmarktzentrum in Großbritannien. Das Objekt befindet sich in Watford, einer Pendlerstadt rund 30 Kilometer nordwestlich von London, und verfügt über eine Mietfläche von rund 7 000 Quadratmetern. Da der Kaufpreis von rund 41 Millionen Britische Pfund aus einer fixen und einer variablen Komponente besteht, kann er endgültig etwas niedriger liegen.

Realkredite: Konditionen Anfang November 2009

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,04 bis 5,49	100	4,12 bis 5,63
	2 Jahre	3,98 bis 5,43	100	4,05 bis 5,57
	5 Jahre	3,85 bis 5,80	100	3,92 bis 5,96
	10 Jahre	3,92 bis 4,73	100	3,99 bis 4,83
	15 Jahre	4,24 bis 5,29	100	4,32 bis 5,42
	20 Jahre	4,58 bis 5,08	100	4,68 bis 5,20
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,75 bis 6,93	100	5,91 bis 7,16
	5 Jahre	4,10 bis 4,60	100	4,18 bis 4,70
	10 Jahre	4,03 bis 4,53	100	4,11 bis 4,63
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,75 bis 6,93	100	5,91 bis 7,16
	5 Jahre	3,90 bis 4,60	100	3,97 bis 4,70
	10 Jahre	4,14 bis 4,64	100	4,22 bis 4,74
Versicherungen	5 Jahre	3,80 bis 4,50	100	3,87 bis 4,59
	10 Jahre	3,84 bis 4,74	100	3,91 bis 4,84

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