

Marktnotizen vom 24. März bis 7. April 2010

◆ Die **Allianz Real Estate Germany GmbH**, München, hat Jones Lang Lasalle mit dem Property Management für das Main-Building beauftragt. Das Gebäude umfasst rund 32 000 Quadratmeter Neubau- und denkmalgeschützte Flächen im Frankfurter Bankenviertel. Mieter sind unter anderem die Deutsche Bank, die Bank of Ireland, Calyon Deutschland und die Ratingagentur Fitch Deutschland.

◆ Die **WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG**, Düsseldorf, hat die **Corestate Capital AG**, Zug, mit dem operativen Asset Management von rund 140 000 Quadratmetern Wohnimmobilien beauftragt. Der Dienstleistungsvertrag wurde zunächst für die Dauer von fünf Jahren geschlossen. Einen Schwerpunkt des Mandats bildet der Leerstandsabbau im Bestand verbunden mit höherer Mieterbindung. Die Objekte befinden sich an mehr als 50 Standorten in Deutschland.

◆ Mit rund 23 Millionen Euro finanziert die **Deutsche Hypothekbank (Aktien-Gesellschaft)**, Hannover, den Erwerb eines voll vermieteten Bürohausneubaus in Düsseldorf für einen Geschlossenen Immobilienfonds des Hamburger Emissionshauses Hesse Newman Capital AG. Das Objekt ist für zehn Jahre vollständig an die Siemens AG vermietet. Bei dem Green Building liegt der Primärenergieverbrauch rund 25 Prozent unter den Vorgaben der EU-Energiesparverordnung.

◆ Der Kölner Stadtrat hat das Baurecht für die Umwandlung der ehemaligen Zentrale des Gerling-Konzerns in ein neues Stadtquartier geschaffen. Die **Frankonia Eurobau AG**, Nettetal, wird mit den Baumaßnahmen beginnen, sobald die Baugenehmigungen vorliegen. Voraussichtlich noch im April 2010 werden die Bauarbeiten im Friesenviertel starten. Hier entstehen auf über 130 000 Quadratmetern Premium-Wohnungen, Serviced-Apartments, Seniorenresidenzen, Büros sowie Gastronomie und Einzelhandelsflächen.

◆ Ab dem 1. April 2010 hat die Hypovereinsbank alle mit der Verwaltung und der Vermarktung von Immobilien befassten Einheiten in der **HVB Immobilien AG**, München, zusammengeführt. Das Immobilien-Kompetenzzentrum verwaltet die von der Bank und dem Konzern selbst genutzten Immobilien sowie die nicht-strategischen Immobilien. Sie be-

treut außerdem die aus Restructuring und Workout-Krediten der Hypovereinsbank zugefallenen Immobilien und übernimmt das Management ausgewählter Immobilien von Töchtern der Unicredit Bank AG. Als neues Geschäftsfeld bietet die HVB Immobilien die Verwaltung und Vermarktung von Immobilien aus notleidenden Krediten, die bislang exklusiv für die Hypovereinsbank erbracht wurden, als Dienstleistung am deutschen Markt an.

◆ Die **BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG** (BBI Immobilien AG), Neuburg an der Donau, hat beschlossen, bei der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG), an der die BBI Immobilien AG Mehrheitsaktionärin ist, eine Kapitalerhöhung mit öffentlichem Angebot innerhalb der kommenden Monate durchzuführen.

◆ Mit rund 22 Millionen Euro finanziert die **Bayerische Landesbank** (Bayern-LB), München, für die BGV III – ein institutionelles Fondsprodukt der Real I.S. AG – den Kauf des Premium-Bürogebäudes in der 18-20 Avenue Hoche, im Zentrum von Paris. Das Investitionsvolumen der im März 2010 erworbenen Büroimmobilie beläuft sich auf rund 42 Millionen Euro. Außerdem hat die Bayern-LB den Ankauf des rund 13 000 Quadratmeter umfassenden Münchner „Rodenstock-Areals“ finanziert. Das Gelände in der Isar-Vorstadt wurde von dem Bauträgerunternehmen Baywobau erworben. Das noch etwa zwei Jahre für Gewerbezwecke genutzte Gelände soll für den Wohnungsbau planerisch entwickelt werden.

◆ **BNP Paribas Real Estate** erweitert seine weltweite Marktdeckung auf 30 Länder. In Polen hat der internationale Immobiliendienstleister eine Kooperation mit Brittain Hadley Europa, Warschau, geschlossen. Zudem wurde eine Kooperation mit dem Geschäftsbereich Gewerbeimmobilien des Schweizer Immobilienberaters Naef & Cie eingegangen. Neuer Kooperationspartner in den USA ist Falcon Real Estate, ein Gewerbeimmobilien-Dienstleister, der auf Investment und Asset Management spezialisiert ist.

◆ Zum 30. September 2010 wird die **Commerz Real AG**, Eschborn, ihre beiden Offenen Immobilienfonds Hausinvest Europa und Hausinvest Global zusammenlegen. Der fusionierte Fonds wird unter der Marke „Hausinvest“ agie-

ren. Mit der Zusammenführung soll eine deutlich breitere Aufstellung erreicht werden, um die Entwicklungen einzelner Märkte oder Branchen besser abfedern zu können. So könne der fusionierte Fonds mehr Wirtschaftsregionen abdecken, die Strukturierung nach Immobiliennutzungsarten optimieren und über ein deutlich breiteres Mieterspektrum verfügen. Mit einem Gesamtvolumen von rund zwölf Milliarden Euro entsteht der mit Abstand größte Offene Immobilienfonds Europas. Das Portfolio umfasst – auf der Basis der aktuellen Zahlen – 125 Gewerbeimmobilien in 19 Ländern. Der fusionierte Fonds würde zum heutigen Zeitpunkt mit drei Milliarden Euro eine Liquiditätsquote von 26 Prozent aufweisen.

◆ Die **Deutsche Postbank AG**, Bonn, hat einen Jumbo-Hypothekenspfandbrief im Volumen von einer Milliarde Euro platziert. Die Laufzeit der Emission beträgt zehn Jahre bei einem Nominalzins von 3,375 Prozent und einer Rendite von 3,475 Prozent zum Reoffer Preis. Dies entspricht 18 Basispunkten über Midswap. Joint Bookrunner waren die Bayerische Landesbank, die BNP Paribas, die Deutsche Bank, die DZ Bank sowie die HSBC. Auch der vierte Jumbo-Hypothekenspfandbrief der Bank erhält von den Agenturen Fitch Ratings, Moody's und Standard & Poor's als Rating die Bestnote von jeweils AAA.

◆ Bei der am 12. März 2010 beschlossenen Kapitalerhöhung der **DIC Asset AG**, Frankfurt am Main, haben die Aktionäre alle 7,8 Millionen neuen Aktien durch das Ausüben ihrer Bezugs- und Überbezugsrechte gezeichnet. Nach der Kapitalerhöhung erhöht sich das Grundkapital der DIC Asset AG von 31,3 auf 39,2 Millionen Euro. Der Mittelzufluss für die Gesellschaft beträgt rund 47 Millionen Euro.

◆ Ab sofort kooperiert **Swiss Life Partner Service- und Finanzvermittlungs GmbH**, München, in der Baufinanzierung mit der **Prohyp GmbH**, der B2B-Tochter der Interhyp AG, München. Zukünftig bietet Prohyp den mehr als 9 000 freien Maklern und Vermittlern der Swiss Life in der Baufinanzierung den Zugang zum Broker-Modell und damit zu Produkten und Konditionen von mehr als 200 Finanzierungspartnern. Zu den angeschlossenen Produktanbietern der Prohyp gehört ab sofort auch die **Sparkasse Vest Recklinghausen**.

Verkauf und Vermietung

◆ Die europäische Hauptniederlassung des internationalen Projektentwicklers und Immobilieninvestors **Hines** hat für den Hines Pan-European Core Fund (HECF) das Gebäude „Domkaskaden“ in Hamburg von der Quantum Immobilien AG erworben. Hauptmieter des 8 000 Quadratmeter umfassenden Gebäudes ist die Deutsche Schiffsbank AG.

◆ Im Technologiezentrum Rhein-Main hat die **Hochtief Projektentwicklung GmbH**, Essen, das Bürohaus „Auge“ für etwas mehr als 51 Millionen Euro an die Deutsche Fonds Holding veräußert. Die Immobilie mit fast 15 000 Quadratmetern Mietfläche wurde im September 2008 fertiggestellt und ist zu gut 94 Prozent langfristig vermietet. Hauptnutzer sind Unternehmenseinheiten der Deutschen Telekom.

◆ Für ihren Geschlossenen US-Immobilienfonds Jamestown Co-Invest 5 hat die deutsch-amerikanische Immobiliengruppe **Jamestown US-Immobilien GmbH**, Köln, das zweite Investitionsobjekt erworben. Dabei handelt es sich um den 308 Mietwohneinheiten umfassenden Komplex „Beach Place“ in Sunny Isles Beach, Florida. Der durch Eigenkapital finanzierte Kaufpreis einschließlich Nebenkosten beträgt 31,25 Millionen US-Dollar. Die Investitionsgelegenheit ergab

sich aus der Überschuldung des bisherigen Eigentümers.

◆ Von der Invista Real Estate Investment Management Plc hat die **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, das voll vermietete neugeschossige Class-A-Büro- und Geschäftsgebäude „43/45 Portman Square“ im Londoner West End übernommen. Das Gesamtinvestitionsvolumen inklusive Erwerbsnebenkosten liegt bei umgerechnet rund 128 Millionen Euro. Vorgesehen ist das Objekt für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds SEB ImmoPortfolio Target Return Fund. Aus dem Bestand des Offenen Immobilienfonds SEB Immoinvest wurde das Bürogebäude „Platinum“ in Shanghai für umgerechnet rund 200 Millionen Euro verkauft. Neuer Eigentümer der im Büroamarkt Puxi gelegenen Immobilie ist eine an der Börse Hongkong gelistete Immobiliengesellschaft.

◆ Für den Cordea Savills Pan European Property Fund hat **Cordea Savills** ein Fachmarktzentrum in Östringen im Landkreis Karlsruhe erworben. Die übernommene Immobilie verfügt über rund 4 600 Quadratmeter Einzelhandelsmietfläche und 170 Stellplätze.

◆ Das Portfolio des Offenen Immobilienfonds **Bouwfonds European Residential**

wurde um drei Immobilien in Marburg, Hannover und Stockholm erweitert. Die Gesamtinvestitionssumme der Neuabschlüsse beträgt 33,55 Millionen Euro. Es handelt sich bei allen drei Zukäufen um vollvermietete Wohnimmobilien. Damit erweitert sich das Portfolio des Fonds auf europaweit zwölf Standorte.

◆ Im niederländischen Roosendaal hat die **Commerz Real AG**, Eschborn, für einen ihrer Spezialfonds das Logistikzentrum „De Rooy Logistic Center“ erworben. Das Objekt verfügt über Lager- und Büroflächen von insgesamt über 45 000 Quadratmetern. Verkäufer ist der Mieter „De Rooy“, ein internationales Transport- und Distributionsunternehmen. Die Transaktion erfolgte im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back-Vereinbarung und umfasst ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 28 Millionen Euro.

◆ Für den börsennotierten Immobilienfonds Schroders Immo-Plus erwarb die Investmentgesellschaft **Schroder Property** ein Einkaufszentrum in der Via XXV Aprile 4 in der Schweizer Stadt Winterthur. Das Einkaufszentrum, das 1980 erbaut und 1998 renoviert wurde, hat eine Gesamtfläche von 16 000 Quadratmetern und ist vollständig vermietet.

Realkredite: Konditionen Anfang April 2010

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,13 bis 5,58	100	4,21 bis 5,72
	2 Jahre	3,99 bis 5,44	100	4,06 bis 5,58
	5 Jahre	3,79 bis 5,74	100	3,86 bis 5,89
	10 Jahre	3,83 bis 4,64	100	3,90 bis 4,74
	15 Jahre	4,21 bis 5,26	100	4,29 bis 5,39
	20 Jahre	4,56 bis 5,06	100	4,66 bis 5,18
Geschäftsbanken	Gleitkurs	5,77 bis 6,95	100	5,93 bis 7,18
	5 Jahre	4,04 bis 4,54	100	4,12 bis 4,64
	10 Jahre	3,94 bis 4,44	100	4,01 bis 4,53
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitkurs	5,77 bis 6,95	100	5,93 bis 7,18
	5 Jahre	3,84 bis 4,54	100	3,91 bis 4,64
	10 Jahre	4,05 bis 4,55	100	4,13 bis 4,65
Versicherungen	5 Jahre	3,74 bis 4,44	100	3,80 bis 4,53
	10 Jahre	3,75 bis 4,65	100	3,82 bis 4,75

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