

Marktnotizen vom 8. bis 21. April 2010

◆ Für den Bau des zwischen dem Warschauer Stadtzentrum und dem Mokotow Business Park gelegenen Bürokomplexes Harmony Office Center hat die **Berlin Hyp/Landesbank Berlin AG** die Refinanzierung in Höhe von 34,7 Millionen Euro übernommen. Die Immobilie ist voll vermietet und hat die Bank Millennium SA als Ankermieter. Der Neubau verfügt über 19 267 Quadratmeter.

◆ Mit der Unterstützung von **Drees & Sommer AG**, Stuttgart, ist die neue Unternehmenszentrale des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO) in Sierksdorf termingerecht und im vorgesehenen Budgetrahmen fertiggestellt worden. Der funktionale Neubau ermöglicht es dem Dienstleistungsunternehmen für Ver- und Entsorgung, seinen Sitz nach über 80 Jahren an den Standorten Timendorfer Strand sowie Neustadt nun im Gewerbepark Neustädter Bucht zu zentralisieren. Planung und Bau des Gebäudes wurden mit Hilfe des Projektmanagements von Drees & Sommer optimiert, was zu Kosten- und Flächeneinsparungen sowie zu einem reibungslosen Ablauf geführt hat. So wurde die benötigte Fläche um 20 Prozent verringert. Anpassungen der Architektur an die Funktionen der einzelnen Gebäudebereiche sparten zusätzlich mehrere 100 000 Euro für den Bauherren ein.

◆ Die **Helaba Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale**, Frankfurt am Main, hat einen öffentlichen Jumbo-Pfandbrief begeben. Die siebenjährige Emission wurde mit einem Volumen von einer Milliarde Euro platziert. Auf internationale Investoren entfiel ein Anteil von fast 40 Prozent. Der Spreadschlag liegt bei plus acht Basispunkten über Swap-Mitte. Joint Leads waren neben der Helaba BNP, Deutsche Bank, DZ-Bank und UBS. Von den Rating-Agenturen erhielt die Emission die Höchstnote (Aaa / AAA / AAA).

◆ Auf der am 17. Mai 2010 in München stattfindenden Hauptversammlung der **Fair Value REIT-AG**, München, soll über die Umstellung des rechnerischen Anteils je Aktie am Grundkapital auf 2,00 Euro abgestimmt werden. Diese Maßnahme zielt darauf ab, der Gesellschaft die erforderliche Flexibilität zu verschaffen, um mögliche zukünftige Kapitalmarkttransaktionen in einem günstigen Marktumfeld unter Gewährung von Bezugsrechten an die bestehenden Aktionäre zu attraktiven Konditionen durchführen zu kön-

nen. Der Beschlussvorschlag dient dem Zweck, einen Teil des bisherigen Grundkapitals in die Kapitalrücklage einzustellen. Sollte die Hauptversammlung dem Vorschlag zustimmen, bliebe das Eigenkapital (Grundkapital einschließlich Kapitalrücklage) insgesamt unverändert, auch die Anzahl der Aktien und damit die Beteiligung der einzelnen Aktionäre würden sich nicht ändern. Durch die Herabsetzung des Grundkapitals würde sich allerdings der rechnerische Anteil je Aktie am Grundkapital von bisher 5,00 Euro auf dann 2,00 Euro reduzieren. Eine Kapitalmarkttransaktion wäre zurzeit für die Fair Value REIT-AG nicht möglich, da die Aktien der Gesellschaft unter dem auf die einzelne Aktie entfallenden rechnerischen Anteil am Grundkapital von 5,00 Euro gehandelt werden und eine Ausgabe ‚unter pari‘ nach § 9 AktG nicht zulässig ist. Mit dem ‚Pari-Wert‘ von 2,00 Euro überschreitet die Gesellschaft den vom REIT-Gesetz vorgegebenen Mindestnennbetrag des Grundkapitals von 15 Millionen Euro.

◆ **Hochtief Facility Management Swiss** hat den Auftrag erhalten, das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement des Schweizer Medienhauses Tamedia an den Standorten Zürich und Bern zu übernehmen. Beide Unternehmen unterzeichneten einen entsprechenden Vertrag über zunächst drei Jahre. Über das Auftragsvolumen wurde Stillschweigen vereinbart. Die Zentrale von Tamedia in Zürich besteht aus sechs Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von über 40 000 Quadratmetern. Die sechs Gebäude am Standort Bern haben eine Gesamtfläche von mehr als 15 000 Quadratmetern. Hochtief Facility Management Swiss betreibt und wartet die haustechnischen Anlagen dieser Immobilien und hält sie instand. Zudem übernimmt das Unternehmen infrastrukturelle Leistungen und kümmert sich um baubegleitendes Facility Management.

◆ Die **GSW Immobilien AG**, Berlin, bereitet ihren Börsengang vor. Das Unternehmen beabsichtigt, seine Aktien im zweiten Quartal 2010 im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Börse und an der Berliner Börse notieren zu lassen. Die Deutsche Bank und Goldman Sachs International werden als Joint Global Coordinators und Joint Bookrunners fungieren. Die Berenberg Bank, Commerzbank und HSBC Trinkaus wurden als Co-Lead Manager manda-

tiert. Die GSW beabsichtigt, den Nettoersterlös aus dem Börsengang zur Stärkung ihrer Eigenkapitalbasis, zur Reduzierung der Loan to Value Ratio auf unter 60 Prozent sowie zur Begleichung zinstragender EK02-Steuerverbindlichkeiten zu verwenden. Darüber hinaus würde das Unternehmen durch diese Mittel mit einer größeren Flexibilität bei der Finanzierung des angestrebten Wachstums ausgestattet werden. Mit einem Portfolio von rund 49 700 Wohnungen und 3,1 Millionen Quadratmetern Wohnfläche ist das Unternehmen, gemessen an der Anzahl der eigenen und verwalteten Wohnungen, nach eigener Einschätzung das größte private Wohnimmobilienunternehmen in der deutschen Hauptstadt.

◆ Die internationale Immobilienberatung **Knight Frank** hat ein Büro in der südkoreanischen Hauptstadt Seoul eröffnet. Die Dienstleistungspalette vor Ort umfasst Transaktionen, Beratung, Immobilienmanagement und Research. Mit der Eröffnung des Büros in Seoul hat das Unternehmen das zehnte Land im asiatisch-pazifischen Raum erschlossen.

◆ Die **Volksbank Hamm eG** baut in Hamm ein neues Kompetenz- und Veranstaltungszentrum. Die **VR Bauregie GmbH**, Eschborn, ist für die Betreuung des Architektenwettbewerbs, die Planung und das Projektmanagement verantwortlich.

◆ Die **Wüstenrot & Württembergische AG (W&W)**, Stuttgart, übernimmt die **Allianz Dresdner Bauspar AG (ADB)**, Bad Vilbel. Bisherige Eigenerin der ADB ist zu 100 Prozent die Commerzbank AG, Frankfurt am Main. Diese hatte die Bausparkasse im Zuge des Erwerbs der Dresdner Bank im Januar 2009 von der Allianz übernommen. Käufer ist die W&W-Tochtergesellschaft Wüstenrot Bausparkasse AG, Ludwigsburg. Im Zuge des Erwerbs geht Wüstenrot mit der Commerzbank AG und der Allianz-Gruppe – inklusive der Oldenburgischen Landesbank – eine langfristige Kooperation im Bausparbereich ein und wird damit deren exklusiver Produktpartner. Durch die Vertriebskooperation erhält die Wüstenrot Bausparkasse Zugang zu zukünftig rund 1 200 Commerzbank-Filialen. Zudem wird sie mit der Allianz Beratungs- und Vertriebs AG und den rund 170 Filialen der Oldenburgischen Landesbank in der Region Weser-Ems zusammenarbeiten.

Verkauf und Vermietung

◆ Die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, hat die Einzelhandelsimmobilie in der Schildergasse 60-68 in Köln an einen Fonds der **Aachener Grundvermögen Kapitalanlage GmbH**, Köln, verkauft. Die rund 13 880 Quadratmeter umfassende und vollständig an C&A vermietete Immobilie gehörte zum institutionellen Publikumsfonds Immo-Invest Europa. Kemper's Jones Lang Lasalle war bei der Transaktion beratend tätig.

◆ Die **Apo Immobilien-Kapitalanlage-gesellschaft mbH** (aik), Düsseldorf, hat für das Portfolio eines ihrer Immobilien-Spezialfonds ein Büro- und Geschäftshaus im Léopold District in Brüssel erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei rund 8,2 Millionen Euro. Beraten wurde der Käufer von King Sturge.

◆ Eine der letzten beiden großen Grundstücksflächen im Güterverkehrszentrum Berlin Süd in Großbeeren hat sich die **Alcaro Invest GmbH**, Rösrath, gesichert. Dort realisiert das Unternehmen auf einer Grundstücksfläche von 47 000 Quadratmetern im ersten Schritt ein 18 000 Quadratmeter großes, maßgeschneidertes Logistikzentrum. Mieter wird das Fulfilment-Segment des holländischen Unternehmens Docdata sein. BNP Paribas Berlin war vermittelnd tätig.

◆ **Ashurst** hat BGP Investment S.à r.l. und HBI S.à r.l. (Halverson Babcock Industrial Fonds) bei der Restrukturierung und dem Verkauf des deutschen Leichtindustrie-Immobilien-Portfolios an Hansteen Holdings plc beraten. Das Portfolio besteht aus 34 Grundstücken in ganz Deutschland mit einer Gesamtfläche von rund 2,05 Millionen Quadratmetern. Das Transaktionsvolumen beträgt etwa 330 Millionen Euro.

◆ In Düsseldorf wurde das Büro- und Geschäftszentrum Alte Stadtwerke in der Luisenstraße 105, Ecke Helmholtzstraße für 22 Millionen Euro verkauft. Seit mehreren Jahren wurde für die Immobilie im Zentrum der Stadt ein neuer Besitzer gesucht. Jetzt erfolgte die Vermittlung an einen Privatanleger über das Münchener Unternehmen **BGA Invest GmbH**, einer Tochtergesellschaft der Bayerischen Grundstücksauktionen GmbH. Der Kauf des Objektes erfolgte über ein Zwangsversteigerungsverfahren.

◆ Die Kondor Wessels Gruppe hat über ihre Gesellschaft „Gesundheitszentrum Duisburg“ die Sportklinik Duisburg an die **Catella Real Estate Kapitalanlage-gesellschaft AG**, München, für den Fonds „Focus Health Care“ verkauft. Das Gesamtinvestitionsvolumen lag bei rund 7,5 Millionen Euro.

◆ Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat für den Sektorenfonds Westinvest Target Select Logistics das Daimler Plant Consolidation Center (PCC) erworben. Der Fonds investiert rund 34 Millionen Euro in das 102 000 Quadratmeter große Areal. Die Sparkasse Hannover war bei diesem Ankauf vermittelnd tätig. Verkäuferin ist die Bremer GfG Gesellschaft für Gewerbe- und Anlagenbau mbH. Darüber hinaus erwarb Deka Immobilien für den Offenen Immobilienpublikumsfonds Deka-Immobilien Global für rund 65 Millionen Euro das Büroobjekt „Krankenhaus Süd“ im Rheinauhafen in Köln.

◆ Für 115 Millionen Euro hat die **Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH**, Frankfurt am Main, die Büroimmobilie 30 Finsbury Square, London EC2 an die **Meag Munich Ergo Asset Management GmbH**, München, verkauft.

◆ Für ihren Offenen Immobilien-Spezialfonds SEB Europe REI hat die **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, das Bürohaus „Cap de Paris“ im Pariser Stadtviertel Montrouge erworben. Der Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten für das Objekt beträgt rund 50,6 Millionen Euro. Verkäufer ist der Pharmakonzern Pfizer.

Realkredite: Konditionen Ende April 2010

| Institutgruppe | Zinsbindung | Zinssatz in Prozent p.a. | Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent | Effektivzins* |
|--------------------------------------|-------------|--------------------------|--|---------------|
| Pfandbriefinstitute | 1 Jahr | 4,12 bis 5,57 | 100 | 4,20 bis 5,71 |
| | 2 Jahre | 4,04 bis 5,49 | 100 | 4,12 bis 5,63 |
| | 5 Jahre | 3,81 bis 5,76 | 100 | 3,88 bis 5,91 |
| | 10 Jahre | 3,87 bis 4,68 | 100 | 3,94 bis 4,78 |
| | 15 Jahre | 4,19 bis 5,24 | 100 | 4,27 bis 5,36 |
| | 20 Jahre | 4,54 bis 5,04 | 100 | 4,63 bis 5,15 |
| Geschäftsbanken | Gleitkurs | 5,77 bis 6,95 | 100 | 5,93 bis 7,18 |
| | 5 Jahre | 4,06 bis 4,56 | 100 | 4,14 bis 4,66 |
| | 10 Jahre | 3,98 bis 4,48 | 100 | 4,05 bis 4,57 |
| Sparkassen und Genossenschaftsbanken | Gleitkurs | 5,77 bis 6,95 | 100 | 5,93 bis 7,18 |
| | 5 Jahre | 3,86 bis 4,56 | 100 | 3,93 bis 4,66 |
| | 10 Jahre | 4,09 bis 4,59 | 100 | 4,17 bis 4,69 |
| Versicherungen | 5 Jahre | 3,76 bis 4,46 | 100 | 3,83 bis 4,55 |
| | 10 Jahre | 3,79 bis 4,69 | 100 | 3,86 bis 4,79 |

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