

## Marktnotizen vom 24. Juni bis 9. Juli 2010

- ◆ Die **Warburg – Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH**, Hamburg, hat den Vertrieb des Immobilien-Spezialfonds Warburg – Henderson Österreich Fonds Nr. 2 gestartet. Der Fonds investiert in ein Portfolio aus Büro- und Gewerbeimmobilien im Risikosegment Core/Core-Plus und strebt eine jährliche Gesamtrendite von sieben Prozent auf das eingesetzte Eigenkapital an. Insgesamt plant die Kapitalanlagegesellschaft zwischen zehn und 15 Objekte für den Fonds zu erwerben. Das Zielvolumen soll einschließlich Fremdkapital bis zu 300 Millionen Euro betragen. Das Asset Management für den Fonds übernimmt die Henderson Global Investors Immobilien Austria GmbH (HGI Austria), ein Joint Venture von Henderson Global Investors und der Wiener Städtischen Versicherung, Wien.
- ◆ Die **Aareal Bank AG**, Wiesbaden, hat mit der Rückführung der Stillen Einlage des Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung (SoFFin) begonnen. Die Immobilienbank hat die erste Tranche in Höhe von 150 Millionen Euro an den SoFFin überwiesen. Insgesamt hatte der SoFFin dem Kreditinstitut Anfang 2009 eine Stille Einlage von 525 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig beschloss die Pfandbriefbank, den offenen Garantierahmen in Höhe von zwei Milliarden Euro zu nutzen. Die Anleihe wird im Eigenbestand gehalten.
- ◆ Für die Finanzierung des Umbaus der Produktions- und Verwaltungsgebäude einer ehemaligen Textilfabrik in Berlin-Lichtenberg zu zwei Apartmenthäusern mit 65 und 92 Wohnungen ließ sich die Lichtenberger Loft GmbH & Co. KG von der **BF Direkt AG**, Stuttgart, beraten, die als „Arranger“ fungierte. Das vermittelte Finanzierungsvolumen betrug 15,8 Millionen Euro und wird durch ein Bankenkonsortium gestellt.
- ◆ Die **Invesco Asset Management Deutschland GmbH**, Frankfurt am Main, ist neues Mitglied im BVI Bundesverband Investment und Asset Management, Frankfurt am Main. Gesellschafter des Unternehmens ist die Invesco Holding Germany Limited & Co. OHG, Frankfurt am Main.
- ◆ Unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals wird die **Incify Immobilien AG**, Köln, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu eine Million Euro auf bis zu 3,75 Millionen Euro gegen Bareinlagen durch die Ausgabe von bis zu einer Million neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien erhöhen. Die neuen Aktien werden im Verhältnis 2,75 : 1 zum Bezug angeboten. Der Bruttoerlös, abzüglich der Kosten der Emission soll den Liquiditätsbedarf der Gesellschaft sichern und die Grundlage für das Wachstum der Gesellschaft bieten.
- ◆ Die **Chamartin Meermann Immobilien AG (CMI AG)**, Berlin, hat ihr öffentliches Angebot in Deutschland und die für den 7. Juli 2010 geplante Erstnotiz der CMI-Aktien im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse aufgrund nicht erfüllter Nachfrageerwartungen der Gesellschaft und der Altaktionäre abgesagt.
- ◆ Die Commerzbank AG, Frankfurt am Main, hat den Verkauf ihrer Tochtergesellschaft **Allianz Dresdner Bauspar AG (ADB)**, Bad Vilbel, an die Wüstenrot Bausparkasse AG, Ludwigsburg, vollzogen. Die deutschen Aufsichtsbehörden haben der Transaktion zugestimmt. Auch die vereinbarte Vertriebskooperation für Bausparprodukte tritt zum 2. September 2010 in Kraft.
- ◆ Die **HSH Nordbank AG**, Hamburg/Kiel, hat einen Öffentlichen Pfandbrief mit einer Laufzeit von drei Jahren und einem Kupon von 1,75 Prozent in Höhe von 500 Millionen Euro begeben. Der Preis der Emission wurde mit einem Emissionskurs von 99,904 Prozent festgesetzt. Das entspricht einem Reoffer-Spread von 20 Basispunkten über Swap-Mitte.
- ◆ Vertraglich hat sich der US-amerikanische Investor Lone Star verpflichtet, 100 Prozent der Aktien der **Düsseldorfer Hypothekbank AG**, Düsseldorf, von Tochtergesellschaften des Bundesverbands deutscher Banken e.V. – Einlagenversicherungsfonds – und des Prüfungsverbands deutscher Banken e.V. zu erwerben. Die Transaktion wird voraussichtlich im August 2010 vollzogen. Der Umstrukturierungsplan sieht eine geordnete Rückführung der 24 Milliarden Euro Aktiva der Pfandbriefbank vor, um das Kreditinstitut von Risiken zu befreien und seinen Verschuldungsgrad zu reduzieren. Gleichzeitig sollen Effizienzgewinne durch Synergien mit der Lone-Star-Tochtergesellschaft Corealcredit Bank realisiert werden.
- ◆ Die **pbb Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, und die Bank of Scotland haben eine Investitionsfinanzierung in Höhe von 204 Millionen Euro an V+UK, einen von der Valad Property Group verwalteten Fonds, erneuert. Die Transaktion ist ein Club Deal, an dem die pbb Deutsche Pfandbriefbank als Senior Lender einen Anteil von 133 Millionen Euro und die Bank of Scotland als Junior Lender and Facility Agent 72 Millionen Euro hat. Das Portfolio von V+UK umfasst 81 gewerbliche Immobilien.
- ◆ Die Debeka-Gruppe und die **BB-Bank eG**, Karlsruhe, bauen ihre vor zweieinhalb Jahren gestartete Kooperation aus. Die Debeka wird ab August 2010 Girokonten der BB-Bank vertreiben. Im Gegenzug wird die BB-Bank ab Januar 2011 Bausparverträge der **Debeka Bausparkasse AG**, Koblenz, vermitteln und die Zusammenarbeit im Bereich der Finanzierungen forcieren.
- ◆ Der Vorstand der **Deutschen Euroshop AG**, Hamburg, hat beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um 1,78 Millionen Euro durch Ausgabe neuer Aktien gegen Sacheinlage zu erhöhen. Darüber hinaus hat die Deutsche Euroshop mit der Hamburger Vermögensverwaltungsgesellschaft KG Cura, die alleiniger Gesellschafter der ECE Gruppe ist, eine strategische Partnerschaft bis Mitte 2020 vereinbart. Für die nächsten zehn Jahre verpflichtet sich die KG Cura gegenüber der Deutschen Euroshop, an allen zukünftigen Bezugsrechtkapitalerhöhungen teilzunehmen und jeweils 20 Prozent des Emissionsvolumens bis zu einem Gesamtbetrag von 150 Millionen Euro zu zeichnen. Ziel der Vereinbarung ist es, die Centermanagementverträge der 17 Center im Portfolio der Deutschen Euroshop bei Ablauf bis zum 30. Juni 2020 jeweils um zehn Jahre zu marktüblichen Konditionen mit der ECE Gruppe zu verlängern.
- ◆ Die internationale Anwaltssozietät **Clifford Chance** hat die **Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement**, München, bei der Gründung einer Kapitalanlagegesellschaft, der Real I.S. Investment GmbH, beraten. Real I.S. Investment wird künftig Spezialfonds nach deutschem Investmentrecht für institutionelle Anleger auflegen. Als Asset Manager wird die Real I.S. AG fungieren. Der erste Spezialfonds der neuen KAG wird der „Real I.S. BGV IV“ sein. Außerdem sind ein Deutschlandfonds mit dem Fokus Einzelhandel, „Real I.S. Germany Retail“, sowie ein Länderfonds für Kanada geplant.

## Verkauf und Vermietung

◆ Im Rahmen der strategischen Portfolio-Umschichtung ihres Immobilien-Spezialfonds Defo-Immobilienfonds 1 hat die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, ein Büro- und Geschäftshaus in Dortmund an einen Privatinvestor verkauft. Über den Kaufpreis wurde Still-schweigen vereinbart.

◆ Für rund 77 Millionen Euro kaufte die **REEF Investment GmbH**, Frankfurt am Main, das Büro- und Geschäftshaus Grunwaldzki Centre in Wroclaw (Breslau) in Polen von Skanska Property Poland. Das rund 27 000 Quadratmeter Nutzfläche umfassende Objekt wurde für den Offenen Immobilienfonds Grundbesitz Global erworben.

◆ Für den Sektorenfonds Westinvest Target Select Logistics hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, das Logistikareal Brie-Comte-Robert Park südöstlich von Paris erworben. Der Fonds investiert rund 27 Millionen Euro. Verkäufer ist Logitis 2, ein Fonds der Immobiliengesellschaft AEW Europe. Zudem wurde für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-Immobilien Europa die Hotelimmobilie „Hotel Renaissance Arc de Triomphe“ in der Pariser Innenstadt für rund 114 Millionen Euro vom französischen Immobilienkonzern Altarea Cogedim gekauft. Durch eine Sale-and-

Leaseback-Vereinbarung bleibt der Konzern langfristig Hauptmieter des Fünf-Sterne-Hotels, das von der Marriott International Inc. gemanagt wird. Darüber hinaus wurde aus dem Deka-Immobilien Europa für rund 97 Millionen Euro ein Büroobjekt in Düsseldorf veräußert.

◆ In Berlin hat die **Vivico Real Estate GmbH**, Frankfurt am Main, ein Bürohaus in der Lietzenburger Straße 75 für 6,7 Millionen Euro gekauft.

◆ Für den Offenen Immobilienfonds SEB Immo-Portfolio Target Return Fund erwarb die **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, eine Gewerbeimmobilie in München-Pasing von der MG Grundbesitz Objekt Gleisdreieck Pasing GmbH & Co. KG. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rund 20,4 Millionen Euro.

◆ Die **TLG Immobilien GmbH**, Berlin, hat ein rund 18 000 Quadratmeter großes Grundstück im Wohnpark Carls-garten in Berlin-Karlshorst an die Helma Wohnungsbau GmbH & Co. KG verkauft. Geplant ist eine gemischte Bebauung mit 54 Reihenhäuser-Einheiten und neun Einfamilienhäusern.

◆ Durch Vermittlung der **Aengevelt Immobilien KG**, Düsseldorf, erwarb die

Leipziger Stadtbau AG den Leipziger Büro- und Geschäftshauskomplex „Brühl Center“, Brühl 34–50. Verkäufer ist eine niederländische Fondsgesellschaft. Zudem vermittelte der Makler im Exklusiv-auftrag des Verkäufers einen Wohnpark mit 96 Wohneinheiten im Landkreis Potsdam-Mittelmark für einen sieben-stelligen Euro-Betrag an die ZBI Gruppe. Gekauft wurden die Liegenschaften für die ZBI Invest 2 AG.

◆ Die Bayerische Bau und Immobilien Gruppe, München, hat das auf einem rund 14 000 Quadratmeter großen Grundstück im Offenbacher Stadtteil Kaiserlei gelegene Gewerbeobjekt Main-Park an den Büroimmobilien-Fonds Euro-office von AEW Europe veräußert. Über den Kaufpreis haben beide Seiten Still-schweigen vereinbart.

◆ Die international tätige Private-Equity-Gesellschaft **The Carlyle Group** hat sechs Gebäude im Zentrum Londons übernommen. Die Immobilien waren zuvor Teil des Portfolios, über das die White Tower 2006-3 plc CMBS-Transaktion besichert wurde. Die Mieteinnahmen der Objekte, die das sogenannte Thames Portfolio sowie den Bürokomplex Alban Gate umfassen, betragen pro Jahr über 62 Millionen Pfund. Der Kaufpreis liegt bei insgesamt 671 Millionen Pfund.

## Realkredite: Konditionen Anfang Juli 2010

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,27 bis 5,72	100	4,35 bis 5,87
	2 Jahre	4,08 bis 5,53	100	4,16 bis 5,67
	5 Jahre	3,55 bis 5,50	100	3,61 bis 5,64
	10 Jahre	3,54 bis 4,35	100	3,60 bis 4,44
	15 Jahre	3,80 bis 4,85	100	3,87 bis 4,96
	20 Jahre	4,14 bis 4,64	100	4,22 bis 4,74
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,94 bis 7,12	100	6,10 bis 7,35
	5 Jahre	3,80 bis 4,30	100	3,87 bis 4,39
	10 Jahre	3,65 bis 4,15	100	3,71 bis 4,23
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,94 bis 7,12	100	6,10 bis 7,35
	5 Jahre	3,60 bis 4,30	100	3,66 bis 4,39
	10 Jahre	3,76 bis 4,26	100	3,83 bis 4,34
Versicherungen	5 Jahre	3,50 bis 4,20	100	3,56 bis 4,28
	10 Jahre	3,46 bis 4,36	100	3,52 bis 4,45

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