

Marktnotizen vom 5. bis 15. Dezember 2008

◆ Die **Landesbank Baden-Württemberg** (LBBW), Stuttgart, hat eine Auktionsplattform für Pfandbriefe gestartet. In einem seit Dezember wöchentlich stattfindenden Auktionsverfahren, an dem institutionelle Anleger und Banken teilnehmen können, werden öffentliche Pfandbriefe der LBBW in vorab festgelegten Laufzeiten versteigert. Bei dem Verfahren können Gebote sowohl für festverzinsliche als auch für variabel verzinsliche Papiere abgegeben werden. Die LBBW gibt bei jeder Auktion einen Mindestpreis vor. Das Mindestvolumen pro Gebot liegt bei fünf Millionen Euro. Pro Auktion werden mindestens zehn Millionen Euro zugeteilt.

◆ Mit Wirkung zum 22. Dezember 2008 veränderte die **Deutsche Börse AG**, Frankfurt am Main, die Zusammensetzung ihrer Aktienindizes. Dabei wurde die Hypo Real Estate aus dem Dax entfernt und in den M-Dax aufgenommen. Wegen eines Streubesitzanteils von unter zehn Prozent wurde die IKB aus dem S-Dax genommen. Gleichzeitig verließ HCI Capital den S-Dax.

◆ Zusammen mit fünf Partnern hat die **Microsoft Deutschland GmbH**, Unterschleißheim, die Atrium Gruppe, ein Anbieternetzwerk für Unternehmenslösungen in den Bereichen Facility Management und Immobilienwirtschaft, gegründet. Ziel ist es, Lösungen aus beiden Segmenten unter einem Dach anzubieten, Projekte partnerschaftlich zu realisieren und zugleich die Kernkompetenzen der einzelnen Partner zu fokussieren. Die Software-Lösungen der Partner basieren dabei auf Microsoft Dynamics Produkten. Mitglieder der Gruppe sind M+P Business Solutions GmbH, Braunschweig, BSS Business Solutions for Services GmbH, MSE Augsburg GmbH, Delta Access GmbH, Frankfurt am Main, Varys Gesellschaft für Software und Abrechnung mbH, Jena.

◆ Im Zuge ihrer Restrukturierung veröffentlichte die **Colonia Real Estate AG** (CRE), Köln, ihren Anteil an der Colonia Fonds Management GmbH. Rückwirkend zum 1. Dezember 2008 übernimmt das Management der Gesellschaft den 56-prozentigen Anteil der CRE. Darüber hinaus hat die CRE beschlossen, das Solargeschäft für Dritte nicht weiter zu verfolgen. Aus diesem Grund wurde der 20-prozentige Konzernanteil an der Solar Re AG, Hamburg, zum Buchwert an das Management der Gesellschaft

verkauft. Zudem wurden sechs Tochtergesellschaften mit der CRE Wohnen verschmolzen. Alle genannten Maßnahmen führen nach Unternehmensangaben zu Kosteneinsparungen von insgesamt rund 1,2 Millionen Euro pro Jahr. Außerdem schloss die CRE eine Aufhebungsvereinbarung mit der MVK Treuhand GmbH und verzichtete auf die Ausübung einer Wandelanleihe, die dem Konzern einen zehnpromtigen Anteil an der Systaic AG gesichert hätte.

◆ Prof. Dr. Leopoldsberger, Peter Jagel und Michael Schlarb haben sich dem internationalen Verbund der New American International (NAI) angeschlossen und gemeinsam mit der NAI Apollo Asset Management die **NAI Apollo Valuation Advisory GmbH**, Düsseldorf, gegründet.

◆ Zum 1. Januar 2009 hat die **Westdeutsche Immobilienbank AG**, Mainz, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der WestLB AG, ihr Neugeschäft in der privaten Baufinanzierung eingestellt, teilte die Maklerplattform Prohyp GmbH, München, ihren angeschlossenen Vertriebspartnern mit.

◆ Die **Adler Real Estate AG**, Frankfurt am Main, und das aus der Deutschen-Bank-Gruppe hervorgegangene Immobilienvermittlungsunternehmen **DB Immobilien GmbH**, Heidelberg, sind eine strategische Partnerschaft eingegangen. Neben einer engen Zusammenarbeit sieht die Kooperation eine Beteiligung von Adler an der DB Immobilien vor. Dadurch eröffnete sich Adler eine neue Plattform, um sich besser bei zukünftigen Portfolios um entsprechende Managementaufträge bewerben zu können und so den geplanten Ausbau des Geschäftsfelds Asset Management voranzutreiben. Insbesondere für die Wohnbaugrundstücke des Adler-Tochterunternehmens Münchener Baugesellschaft wird DB Immobilien ein gemeinsames Vermarktungskonzept auflegen.

◆ Laut einer Ad-hoc-Meldung verringert sich bei der **BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG** (BBI), Ingolstadt, das Neuinvestitionsvolumen aus der Projektentwicklung des Bavaria-Westfalia-Portfolios um 18,0 Millionen Euro. Da vertraglich vereinbarte Auflagen in der Projektentwicklungsphase durch den Projektentwickler nicht realisiert werden können, erfolgen keine weiteren Objektübergaben. Diese waren bis Ende 2008 geplant. Im März 2007 hatte sich

die BBI das aus sechs projektierten Fachmarktzentren bestehende Portfolio zum Gesamtkaufpreis von rund 29,0 Millionen Euro (inklusive Nebenkosten) gesichert. Zwei dieser Objekte wurden im Jahr 2008 in den BBI-Bestand übernommen.

◆ **Treveria**, die auf deutschen Einzelhandel fokussierte Immobiliengesellschaft, hat die Managementvereinbarungen mit der Dawnay, Day Gruppe (DDG) beendet. Zukünftig soll das Asset Management in der Gesellschaft durch die Treveria Asset Management Limited erbracht werden, die Dawnay, Day Treveria Real Estate Asset Management Limited ersetzt. Cushman & Wakefield LLP wurde als Nachfolger der Dawnay, Day Property Investment GmbH bestellt. Derzeit verwaltet Treveria ein mit 2,2 Milliarden Euro bewertetes Portfolio, das rund 155 Millionen Euro Bruttomieterlöse pro Jahr generiert.

◆ Die **Immonet GmbH**, Hamburg, und die Kristensen Group Deutschland, ein Entwickler von Ferienimmobilien, sind eine strategische Partnerschaft eingegangen. Die Vereinbarung umfasst neben der Darstellung des Unternehmens und seiner einzelnen Projekte an der deutschen Nord- und Ostsee sowie an Binnenseen in Brandenburg auch umfassende Informationen über Ferienimmobilien für Eigennutzer oder als Investment für Kapitalanleger.

◆ Die **Warburg – Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH**, Hamburg, und die **Ernst & Young Real Estate GmbH**, München, bieten institutionellen Investoren einen speziellen Service zum Outsourcing ihrer direkt gehaltenen Immobilienbestände mittels Einbringung in einen Immobilien-Spezialfonds an. Während Ernst & Young Real Estate mit den Kunden die jeweiligen Immobilienportfolios analysiert, stellt Warburg – Henderson das komplette Fonds- und Asset Management bereit.

◆ Die **Eurohypo AG**, Eschborn, hat mit 67 Millionen Euro einen Kredit in Höhe von 175 Millionen Euro unterstützt, welcher der rumänischen Iulius Group im Jahr 2007 bewilligt wurde. Die 2007 bereitgestellten Mittel wurden zur Fertigstellung des Einkaufszentrums Iulius Mall Cluj verwendet. Ein Teil des in diesem Jahr zusätzlich bewilligten Kreditbetrages wurde für Ausbaurbeiten an der Iulius Mall Iasi genutzt, die Ende Oktober abgeschlossen wurden.

Verkauf und Vermietung

◆ Für ihren Immobilien-Spezialfonds Patrizia Euro City Residential Fund I kaufte die **Patrizia Immobilien Kapitalanlagegesellschaft (KAG) mbH**, Augsburg, erstmals Liegenschaften in Schweden. Insgesamt wurden 1 018 Wohneinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von etwa 94 000 Quadratmetern im Ballungsraum „Greater Stockholm“ erworben. Über die Nennung des Verkäufers und des Kaufpreises wurde Stillschweigen vereinbart.

◆ Auf rund 3 000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche realisiert die **TLG Immobilien GmbH**, Berlin, als Bauherr bis zum Frühjahr 2009 im Ostseebad Kühlungsborn ein Pflegeheim mit 50 Pflegeplätzen. Das Investitionsvolumen beträgt 3,5 Millionen Euro. Als Betreiber für das Pflegeheim wurde das Diakoniewerk im nördlichen Mecklenburg gewonnen.

◆ Die **Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**, Wien, veräußerte das Pauler Bürogebäude in Budapest an einen internationalen privaten Investor. Der Verkaufspreis liegt über dem Fair Value, der zuletzt im Juni 2008 durch CB Richard Ellis ermittelt wurde.

◆ Durch Vermittlung der **Kemper's Jones Lang Lasalle Retail GmbH**, Düsseldorf, erwarb ein privater Investor das

unter Denkmalschutz stehende Geschäftshaus Hauptstraße 76 in Heidelberg. Ebenfalls beratend begleitet hat der Makler die Transaktion der Wohnimmobilie Dernburgstraße 9 in Berlin-Charlottenburg mit 28 Wohneinheiten von einem Geschlossenen Immobilienfonds an die Akelius Berlin GmbH. Darüber hinaus vermittelte das Beratungsunternehmen das Geschäftshaus Karmarschstraße 41 in Hannover an den Betreiber des Leihhauses Hannovera. Verkäuferin ist eine private Grundstücksgesellschaft.

◆ Für 93 Millionen Euro hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, den Bürokomplex City Point in Wien erworben. Verkäufer ist eine Tochtergesellschaft der Immofinanz AG, Wien. Erworben wurde das Objekt für den Publikumsfonds Westinvest Interselect.

◆ Im Auftrag der Allbau GmbH, Berlin, vermittelte die **Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, einen Hotel-Neubau in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg an einen spanischen Privatinvestor. Das Hotel-Projekt der Kategorie „3 Sterne plus“ entsteht in der Stresemannstraße im Bereich des Anhalter Bahnhofs und wird nach Fertigstellung im Herbst 2009 über 89 Zimmer und 171 Betten verfügen. Betreiber ist eine spanische Hotelkette.

◆ Von der **GBI AG**, Erlangen, hat die Lloyd Fonds AG, Hamburg, das Vier-Sterne-Superior-Hotel am Fleesensee im mecklenburgischen Göhren-Lebbin erworben. Betrieben wird das 156-Zimmer-Objekt ab 1. Juli 2009 von der Tui AG, Hannover, unter der internationalen Resort-Marke Iberotel. Der Kaufpreis beträgt rund 17,58 Millionen Euro. Gefördert wurde das Projekt mit Mitteln des Bundes, des Landes und des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung in Höhe von insgesamt 3,5 Millionen Euro.

◆ Die **Union Investment Real Estate AG**, Hamburg, hat das Bürogebäude „Step 9“ in Stuttgart-Vaihingen mit einem Investitionsvolumen von rund 13 Millionen Euro für ihren institutionellen Immobilienfonds Immo-Invest Europa erworben. Verkäufer ist die CLS Holdings Plc, London. Das Gebäude ist fast vollständig vermietet. Für die Restflächen besteht eine Mietgarantie des Verkäufers.

◆ Durch die Vermittlung der **Trombello Kölbel Immobilienconsulting GmbH**, Düsseldorf, wird die Bezirksregierung Düsseldorf im Sommer 2009 mit über 900 Mitarbeitern rund 18 830 Quadratmeter Büro- und rund 3 500 Quadratmeter Archivfläche im Bürogebäude „Headquarter“, Am Bonnhof 35, beziehen.

Realkredite: Konditionen Ende Dezember 2008

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,00 bis 5,45	100	4,07 bis 5,59
	2 Jahre	3,96 bis 5,41	100	4,03 bis 5,55
	5 Jahre	3,88 bis 5,83	100	3,95 bis 5,99
	10 Jahre	4,12 bis 4,93	100	4,20 bis 5,04
	15 Jahre	4,49 bis 5,54	100	4,59 bis 5,69
	20 Jahre	4,91 bis 5,41	100	5,02 bis 5,54
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,41 bis 6,59	100	5,55 bis 6,79
	5 Jahre	4,13 bis 4,63	100	4,21 bis 4,73
	10 Jahre	4,23 bis 4,73	100	4,31 bis 4,83
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,41 bis 6,59	100	5,55 bis 6,79
	5 Jahre	3,93 bis 4,63	100	4,00 bis 4,73
	10 Jahre	4,34 bis 4,84	100	4,43 bis 4,95
Versicherungen	5 Jahre	3,83 bis 4,53	100	3,90 bis 4,63
	10 Jahre	4,04 bis 4,94	100	4,12 bis 5,05

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