

Marktnotizen vom 21. Februar bis 24. März 2009

◆ Die zum Commerzbank-Konzern gehörende **Eurohypo AG**, Eschborn, hat einen Hypotheken-Jumbo-Pfandbrief platziert, dessen Volumen aufgrund der hohen Investorennachfrage von ursprünglich 1,0 auf 1,25 Milliarden Euro aufgestockt wurde. Gezeichnet wurde die Emission zu 90 Prozent von inländischen Investoren, überwiegend Banken und Fonds sowie Zentralbanken und Versicherungen. Lead-Manager der Transaktion sind Commerzbank und Dresdner Kleinwort, daneben gehören Deutsche Bank, Danske Bank, DZ Bank, HSBC sowie die LBBW zum Konsortium. Der in Euro begebene Pfandbrief weist ein Rating von Aaa/AAA/AAA und einen Spread von plus 100 Basispunkten zur Swap-Mitte auf. Die Emission ist am 24. März 2014 endfällig und hat einen Kupon von 3,75 Prozent.

◆ Die IVG Immobilien AG, Bonn, hat die von Minderheitsaktionären gehaltenen Aktien an ihrer Tochtergesellschaft **IVG Deutschland Immobilien AG** im Rahmen eines Squeeze-Out-Verfahrens übernommen und hält nun alle Aktien dieses Unternehmens. Der auf der Hauptversammlung der IVG Deutschland Immobilien AG am 28. August 2008 gefasste Beschluss wurde am 10. März 2009 in das Handelsregister eingetragen. An diesem Tag wurde die Börsennotierung der IVG Deutschland Immobilien AG eingestellt. Die Aktionäre erhalten eine Barabfindung von 10,77 Euro je Aktie.

◆ Die griechische ATE Bank Germany, Frankfurt am Main, und die Schweizerische Lebensversicherungs- und Rentenanstalt Niederlassung für Deutschland (Swiss Life), München, sind neue Partner der **Prohyp GmbH**, München. Die ATE Bank bietet über die Baufinanzierungs-Maklerplattform exklusiv die Finanzierung von Objekten in Griechenland an, sofern der Wohnsitz des Antragstellers in Deutschland liegt.

◆ Nach Abschluss der Gespräche zur Finanzierung des Frankfurter Hochhaus-Projektes „Tower 185“ hat die **Vivico Real Estate GmbH**, Frankfurt am Main, nun die Hochtief Construction AG, Essen, mit dem Rohbau des Gebäudes beauftragt. Ein Bankenkonsortium unter der Führung der Eurohypo AG, Eschborn, wird den Bau des bereits vor Baubeginn zu 60 Prozent vermieteten Gebäudes mit einem Kreditvolumen von 254 Millionen Euro finanzieren. Zu dem Konsortium gehören darüber hinaus die DG Hyp

Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg, die Deutsche Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft), Hannover, und die Raiffeisen Zentralbank Österreich AG, Wien, als Hausbank des Vivico-Eigentümers CA Immo. Insgesamt wird das Hochhaus an der Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 über eine Mietfläche von 100 000 Quadratmetern verfügen, hauptsächlich für Büronutzung sowie Nahversorgung im Sockelgeschoss. Ankermieter ist die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Pricewaterhouse Coopers AG.

◆ Das Immobilienberatungsunternehmen **CB Richard Ellis** (CBRE) wurde zum exklusiven Immobilienberater für die Supply Chain-Sparte von DHL Exel ernannt. Dabei soll CBRE vor allem die Expansion des Unternehmens in Europa, dem Mittleren Osten und Afrika unterstützen. Darüber hinaus wurde CBRE vom Mobiltelefonproduzenten Nokia zum exklusiven strategischen Berater ernannt ist für das Transaktionsmanagement und das Anmietungsgeschäft verantwortlich.

◆ Im Nachgang zur Eckpunktevereinbarung vom 15. Februar 2009 zwischen der **Aareal Bank AG**, Wiesbaden, und dem Finanzmarktstabilisierungsfonds (SoFFin) sind die Verträge nunmehr unterzeichnet worden. Durch die Stille Einlage des SoFFin in Höhe von 525 Millionen Euro, die mit neun Prozent per annum verzinst wird, beläuft sich die Kernkapitalquote des Instituts nach dem KSA-Ansatz per Ende des ersten Quartals auf rund zehn Prozent. Daneben umfasst die Vereinbarung einen Garantierahmen von bis zu vier Milliarden Euro für unbesicherte Emissionen der Bank. Von dieser Möglichkeit macht die Bank im März mit der Emission einer staatlich garantierten Anleihe von zwei Milliarden Euro erstmals Gebrauch. Der Bond hat eine Laufzeit von drei Jahren und trägt einen Kupon von 2,625 Prozent. Zum Ausgabekurs von 99,843 Prozent entspricht dies einem Renditeaufschlag von 38 Basispunkten über Swap-Mitte. Begleitet wurde die Transaktion von einem Konsortium aus Bayern-LB, Deutsche Bank, Dresdner Kleinwort, DZ Bank, HSBC und Unicredit (HVB). Internationale Investoren haben 52 Prozent der Emission übernommen.

◆ Um ihre Kunden neben der Immobilienfinanzierung auch in der Immobilienvermittlung begleiten zu können, kooperiert die **Dresdner Bank AG**, Frankfurt

am Main, in Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern exklusiv mit der **Planethome AG**, München. Der Planethome-Service in den rund 80 Filialen der Dresdner Bank in den drei Bundesländern reicht von der Verkaufswertermittlung bis zum Notarvertrag.

◆ Die **Colonia Real Estate AG**, Köln, hat die 34 Millionen Euro umfassende Finanzierung ihres Immobilienportfolios in Schleswig-Holstein mit rund 1 600 Wohnungen neu strukturiert. Auf Basis eines neuen Darlehensvertrages mit einer regionalen Förderbank hat die Tochtergesellschaft CRE Wohnen Immobilien GmbH & Co. KG einen Ablösevertrag für ein bestehendes Hypothekendarlehen mit einer amerikanischen Bank abgeschlossen. Diese Bank verzichtet – gegen Einräumung eines Besserungsscheines auf zukünftige ausschüttbare Überschüsse der Objektgesellschaft – auf eine Kreditsumme in Höhe von 8,4 Millionen Euro sowie eine mögliche Vorfälligkeitsentschädigung von rund 3,5 Millionen Euro. Zusätzlich zur Ablösesumme erhält die CRE Wohnen Immobilien eine objektbezogene Kreditlinie bis zu acht Millionen Euro. Der neue Darlehensvertrag läuft über zehn Jahre, mit einem festen Zinssatz von rund fünf Prozent per annum.

◆ Mit der Gründung einer Niederlassung in Paris hat die **Helaba Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale**, Frankfurt am Main, ihre Aktivitäten auf dem französischen Markt ausgeweitet. Die Niederlassung nahm ihre Geschäfte zum Jahresbeginn auf. Zuvor hatte die Helaba bereits seit 1995 multinationale Unternehmen, Banken und Versicherungen mit Firmensitz in Frankreich erfolgreich betreut.

◆ Mit der Veröffentlichung des „Gesetz zur Fortentwicklung des Pfandbriefrechts“ im Bundesgesetzblatt ist die erste **Pfandbriefgesetznovelle** Ende März 2009 in Kraft getreten. Dabei wird zur weiteren Verbesserung der Pfandbriefqualität eine Liquiditätsreserve von 180 Tagen (bisher 90 Tage) eingeführt, die Pfandbriefemittenten innerhalb der Deckungsmasse vorhalten müssen. Zudem wird die Darstellung der Laufzeitstrukturen in den Deckungsmassen der Pfandbriefbanken verfeinert. Darüber hinaus ist mit dem Flugzeugpfandbrief eine neue, vierte Pfandbriefgattung neben Öffentlichen, Hypotheken- und Schiffspfandbriefen eingeführt worden.

Verkauf und Vermietung

◆ Die **Siemens AG**, Berlin/München, hat ihren Wohnungsbestand an ein Konsortium, bestehend aus der Wohnbau GmbH, Bonn, der GBW Gruppe, München, und der Volkswohnung GmbH, Karlsruhe, verkauft. Das Portfolio umfasst insgesamt rund 4 000 Wohnungen, davon rund 2 300 in Erlangen, 1 100 in München sowie 530 in Karlsruhe und Bruchsal. Für alle Wohnungen hat Siemens Belegungsrechte gesichert und zusätzlich weitere 650 Belegungsrechte vereinbart. Für Bestandsmieter wurde ein Kündigungsschutz ausgehandelt. Zudem gibt es Beschränkungen bei Mietsteigerungen und Weiterverkauf. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die Transaktion bedarf noch der Zustimmung der Kartellbehörde.

◆ Die **Conwert Immobilien Invest SE**, Wien, hat den bisher von der ECO Business-Immobilien AG gehaltenen 50-Prozent-Anteil am Allianz-Trading-Portfolio in Höhe von 52 Millionen Euro sowie weitere Liegenschaften in Österreich und Deutschland, die überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden, im Wert von 61,3 Millionen Euro übernommen. Die Mietrendite für die nunmehr übernommenen Immobilien beträgt insgesamt 5,7 Prozent. Mit dem Verkaufserlös wird ECO Verbindlichkeiten bei Conwert, die zum Jahresende 2008 42,2 Millionen Euro

betragen haben, weitestgehend zurückführen. Conwert besitzt nunmehr 100 Prozent an dem im Jahr 2006 gemeinsam mit ECO übernommenen Allianz-Trading-Portfolio, das 41 Wohnimmobilien umfasst. In Wien wurde zudem ein Gebäude am Schwarzenbergplatz für 28,8 Millionen Euro und damit um rund zehn Prozent unter dem ursprünglich von ECO bezahlten Anschaffungswert übernommen. Im Gesamt-Transaktionsvolumen von 113,3 Millionen Euro ist auch die Übernahme von Fremdfinanzierungen in Höhe von 78 Millionen Euro mit langfristigen Restlaufzeiten (durchschnittlich 19 Jahre) enthalten. Der durchschnittliche Zinssatz per 31. Dezember 2008 beträgt 3,87 Prozent.

◆ Für rund zehn Millionen Euro hat die **Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH**, Hamburg, eine Büro- und Geschäftsimmoblie in der Hamburger Innenstadt veräußert. Die Immobilie gehörte zum Warburg - Henderson European Core Property Fund No. 1. Im März 2007 hatte die Fondsgesellschaft das Objekt erworben. Die Transaktion wurde von der HH Hamburgische Immobilien Handlung als Asset Manager für den Fonds begleitet.

◆ In Tschechien investiert die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main,

40,6 Millionen Euro in den Ankauf des Gebäudekomplexes „Jungmannova Plaza“ in Prag. Verkäufer ist die österreichische Immoeast AG, Wien. Das Objekt ist für einen Offenen Immobilienspezialfonds der Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt am Main, vorgesehen. Darüber hinaus kaufte die Deka Immobilien GmbH für rund 18 Millionen Euro in Köln das Büro- und Geschäftshaus „Konkret 19“. Dieses Objekt soll in den Westinvest Immo-Value eingestellt werden. Verkäuferin ist die Immobiliengesellschaft Moderne Stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH. Zudem wurde in Frankfurt am Main ein Hotelinvestment für den neuen Sektorenfonds Westinvest Target-Select gesichert. Das 4-Sterne-Business-Haus NH Hotel Frankfurt City hatte eine gemeinsame Gesellschaft von FOM Real Estate GmbH, Heidelberg/Frankfurt/München, und Quinlan Private, Dublin, veräußert.

◆ Von der **Vivico Real Estate GmbH**, Frankfurt am Main, hat die **Union Investment Real Estate AG**, Hamburg, das Bürogebäude Atmos im Münchner Arnulfpark erworben. Der Kaufpreis beträgt über 100 Millionen Euro. Das Büroprojekt ist für den Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Deutschland vorgesehen. Beim Verkauf war Atisreal beratend tätig.

Realkredite: Konditionen Ende März 2009

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,04 bis 5,49	100	4,12 bis 5,63
	2 Jahre	4,04 bis 5,49	100	4,12 bis 5,63
	5 Jahre	3,92 bis 5,87	100	3,99 bis 6,03
	10 Jahre	4,01 bis 4,82	100	4,08 bis 4,93
	15 Jahre	4,32 bis 5,37	100	4,41 bis 5,51
	20 Jahre	4,71 bis 5,21	100	4,81 bis 5,34
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,55 bis 6,73	100	5,69 bis 6,94
	5 Jahre	4,17 bis 4,67	100	4,25 bis 4,77
	10 Jahre	4,12 bis 4,62	100	4,20 bis 4,72
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,55 bis 6,73	100	5,69 bis 6,94
	5 Jahre	3,97 bis 4,67	100	4,04 bis 4,77
	10 Jahre	4,23 bis 4,73	100	4,31 bis 4,83
Versicherungen	5 Jahre	3,87 bis 4,57	100	3,94 bis 4,67
	10 Jahre	3,93 bis 4,83	100	4,00 bis 4,94

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