

Marktnotizen vom 8. bis 23. Oktober 2009

◆ Mit dem Sparkassen-Kreditbasket VI, dessen Gesamtvolumen 202,6 Millionen Euro beträgt, hat die **Sparkassen-Finanzgruppe** die bisher größte Kreditpooling-Transaktion ihrer Art aufgelegt. Die auf fünf Jahre angelegte Struktur bietet den 40 teilnehmenden Sparkassen aus dem gesamten Bundesgebiet die Möglichkeit, sich durch Absicherung vor hohen Ausfällen zu schützen. Die Transaktion beinhaltet Kredite an 133 deutsche mittelständische Firmenkunden, darunter auch erstmals gewerbliche Immobilienkunden. Die Gestaltung erfolgte so, dass die den Engagements zugrunde liegenden Kundenbeziehungen nicht tangiert werden und die Kredite im Bestand der jeweiligen Sparkassen verbleiben. Arrangeure der dritten bundesweiten Transaktion sind die Bayern-LB, die Helaba, die HSH Nordbank, die LBBW, die Nord-LB, die Saar-LB und die WestLB AG. Bayern-LB und Helaba übernehmen darüber hinaus als Administratoren die Verwaltung und Abwicklung der Kreditpooling-Transaktion.

◆ Zur Ankaufsfinanzierung zweier Objekte für einen Fonds der schwedischen Aberdeen Property Investors Gruppe hat die **DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG**, Hamburg, einen Kredit in Höhe von 415 Millionen Schwedischen Kronen (40,3 Millionen Euro) bereitgestellt. Bei den beiden Objekten handelt es sich um einen Büro-Neubau in Malmö/Schweden mit einer Nutzfläche von 14 200 Quadratmetern sowie ein im letzten Jahr modernisiertes Einzelhandelsobjekt in Lindköping/Schweden mit einer Nutzfläche von 17 763 Quadratmetern.

◆ Die Netbank AG, Hamburg, und die **Quelle Bauspar AG**, Fürth, haben ihre seit 2002 bestehende Zusammenarbeit ausgebaut. So bietet die Bausparkasse künftig über Telefon oder Internet das Multifunktionskonto „Giro Loyal“ der Netbank an, während die Netbank auf ihrer Webseite seit mehreren Jahren Bausparverträge der Bausparkasse vertreibt.

◆ In Duisburg wird die **Goldbeck Public Partner GmbH**, Bielefeld, das Berufsschulzentrum „Neues Berufskolleg Mitte“ im Rahmen eines Public Private Partnerships errichten und 25 Jahre lang betreiben. Die Finanzierung des Projekts mit einem Investitionsvolumen von 74 Millionen Euro übernimmt die **DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG**, Hamburg. Die Stadt Duisburg

mietet das Gebäude ab Fertigstellung und Übergabe im September 2011 an. In dem neuen Gebäude werden die drei Bildungseinrichtungen Kaufmännisches Berufskolleg Duisburg-Mitte, Friedrich-Albert-Lange-Berufskolleg sowie Weiterbildungskolleg der Stadt Duisburg zusammengelegt.

◆ Zum fünften Mal in diesem Jahr platzierte die zur Commerzbank AG gehörende **Eurohypo AG**, Eschborn, einen Jumbo-Pfandbrief. Die jüngste Emission ist ein 5-jähriger Jumbo-Hypothekenspfandbrief in Höhe von einer Milliarde Euro. Mehr als 100 Investoren haben die Transaktion gezeichnet, was zu einer Überzeichnung von 30 Prozent geführt hat. Ein Bankenkonsortium aus Barclays, BNP Paribas, Commerzbank, Deutsche Bank und Nord LB begleitete die Transaktion. Alle drei Rating-Agenturen (Moody's, Standard & Poor's, Fitch) haben den Eurohypo-Jumbo mit der höchsten Rating-Stufe (Aaa, AAA, AAA) bewertet. Der in Euro begebene Pfandbrief hat eine Laufzeit bis 26. Januar 2015. Der Spread lag bei 25 Basispunkten über der Swap-Mitte.

◆ Mit Wirkung zum 6. Oktober 2009 übernahm die Domus Beteiligungsgesellschaft der Privaten Bausparkassen mbH 100 Prozent der **Quelle Bauspar AG**, Fürth. Gesellschafter dieser Beteiligungsgesellschaft sind die übrigen 13 privaten deutschen Bausparkassen und der Verband der Privaten Bausparkassen e.V., Berlin.

◆ Die **Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG**, Berlin, hat die Finanzierung des Bürokomplexes A4C im Pariser Quartier Rive Gauche mit einem Gesamtvolumen von 91,5 Millionen Euro für die Union Investment Real Estate GmbH übernommen. Erworben wurde die voll vermietete Immobilie für den Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Deutschland.

◆ Mit der Curanis Holding GmbH, Münster, hat die **Colonia Real Estate AG**, Köln, einen neuen Property Management-Vertrag für die Verwaltung von insgesamt rund 4 700 Wohneinheiten der CRE Gruppe abgeschlossen. Der von Groh Rechtsanwälte, Frankfurt am Main, entworfene Rahmenvertrag sieht eine in weiten Teilen erfolgsabhängige Entlohnung vor. Neben einer Grundvergütung, die abhängig von der Auslastung und prozentual zur Ist-Nettokaltmiete berechnet wird, verabreden die Vertragspartner geson-

derte Honorare für die Einhaltung der Instandsetzungsbudgets und die erfolgreiche Beitreibung von Mietaußenständen.

◆ Mit Wirkung zum 9. Oktober 2009 änderte die Deutsche Börse AG, Frankfurt am Main, die Zusammensetzung des SDax außerplanmäßig. Nachdem auf der außerordentlichen Hauptversammlung der **Hypo Real Estate Holding AG**, München, beschlossen wurde, die Altaktionäre auszuschließen, erfüllt die Aktie nicht mehr die Free-Float-Kriterien des Regelwerks der Deutschen Börse für einen Verbleib im Index.

◆ Mit der PSD Bank Braunschweig eG, der Sparkasse Freyung-Grafenau, der Sparkasse Freising und der Sparkasse Soest hat die **Prohyp GmbH**, München, erneut Finanzierungspartner aus der PSD-Bankengruppe beziehungsweise der Sparkassenorganisation an ihre Maklerplattform E-Hyp angebunden.

◆ Mit mehr als 100 Millionen Euro finanziert die **Westdeutsche Immobilienbank AG**, Mainz, ein Portfolio mit 14 Class-A-Logistikzentren in Deutschland und Großbritannien für den Prologis European Properties Fund II. Das Darlehen läuft bis August 2014. Die Beleihungsquote beträgt 55 Prozent.

◆ **BNP Paribas Real Estate**, Paris, baut seinen internationalen Geschäftsbereich Investment Management weiter aus und wird künftig auch in Belgien, Luxemburg und Spanien Fondsmanagement und Private-Equity-Dienstleistungen für institutionelle und private Anleger anbieten. Bislang ist dieser Geschäftsbereich in Frankreich, Italien und Großbritannien aktiv. Gleichzeitig plant die Gesellschaft, neue Immobilienfonds aufzulegen. So soll der europaweite Fonds Next Estate in Büroimmobilien in der Eurozone und in Großbritannien investieren, die hohe Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Dafür sollen 600 Millionen Euro Eigenkapital eingesammelt werden, während der Fremdkapitalhebel höchstens 50 Prozent beträgt. Darüber hinaus wird nach Zulassung durch die französische Börsenaufsicht AMF ein OPCI für französische Privatanleger aufgelegt. Der Fonds investiert in französische und europäische Büroimmobilien. Zudem wird in Italien derzeit die Gründung eines neuen Fondsprodukts geprüft, das aus kommunalen Sale-and-lease-back-Objekten besteht.

Verkauf und Vermietung

◆ Für ihren Offenen Immobilienfonds Grundbesitz Global hat die **RREEF Investment GmbH**, Frankfurt am Main, das Bürogebäude Tong Yang Securities Building in Seoul, Südkorea, verkauft. Der Kaufpreis in Höhe von 97,1 Millionen Euro lag 31 Prozent oberhalb des Kaufpreises vom März 2007 und überstieg die letzte Bewertung um zwei Millionen Euro.

◆ Mit dem E&G Bridge Equity Fonds investiert die **E&G Financial Services GmbH**, Stuttgart, im Rahmen eines Joint Ventures mit der **Vivico Real Estate GmbH**, Frankfurt am Main, in das Bauvorhaben auf dem Baufeld MK 3 im Münchner Arnulfpark. Hierzu hat der Fonds 50 Prozent der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft erworben. Das geplante Bürogebäude umfasst rund 25 000 Quadratmeter Geschossfläche.

◆ Von der niederländischen Projektentwicklungsgesellschaft OVG erwarb die **Wölbern Invest KG**, Hamburg, ein Bürogebäude in Rotterdam. Bei der Immobilie, die voraussichtlich im Jahr 2011 fertiggestellt wird, handelt es sich um das Hauptgebäude des niederländischen Energieversorgers Eneco Holding N.V. Die Finanzierung des angehenden zertifizierten Green Buildings erfolgte durch die niederländische FGH Bank.

◆ Im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion hat die **HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH**, Hamburg, ein komplett an die Telekom vermietetes Bürohaus in der Düsseldorfer Königsallee/Ecke Graf Adolf Platz erworben. Vorgesehen ist das Objekt mit einer Nutzfläche von etwa 22 000 Quadratmetern für einen Spezialfonds der Warburg – Henderson KAG.

◆ In Paris hat die **Commerz Real AG**, Eschborn, das Bürohaus „Espace Kléber“ erworben. Das vollvermietete Objekt umfasst rund 10 600 Quadratmeter Mietfläche und verfügt über 158 Stellplätze. Hauptmieterin ist die Schweizer Privatbank Crédit Suisse. Das Gesamtinvestitionsvolumen für den Offenen Immobilienfonds Hausinvest Europa belief sich auf rund 120 Millionen Euro.

◆ Zu einem Kaufpreis von etwa 23 Millionen Euro vermittelte Engel & Völkers Commercial Berlin ein Portfolio aus zehn Objekten in West-Berlin mit insgesamt 279 Wohn- und 28 Gewerbeeinheiten an **Pramerica Real Estate Investors**.

◆ Für ihren Immobilien-Spezialfonds LB Handels-Invest Europa I kaufte die **LB Immo Invest GmbH**, Hamburg, ein Fachmarktzentrum in Amsterdam mit rund 29 000 Quadratmetern Mietfläche. Das

Investitionsvolumen beträgt rund 42 Millionen Euro. Ankermieter des im Juli 2009 erstellten Objektes ist die niederländische Baumarktkette Gamma. Verkäufer war der Projektentwickler Borgehe Realestate. Die Immobilien-Beratung 3-Stone aus Amsterdam begleitete die Transaktion für die LB Immo Invest.

◆ Beraten durch das Immobiliendienstleistungs-Unternehmen Savills hat die zur Deutschen Bank gehörende Investmentgesellschaft RREEF ein Portfolio von 948 Bankfilialen von Spaniens zweitgrößter Bank BBVA erworben. Die Transaktion erfolgte für die von RREEF gemanagte Fondsgesellschaft **Tree Real Estate Investments**, die von einem Investorenkonsortium um RREEF, Area Property Partners, Europa Capital und Banca March gegründet wurde. Der Kaufpreis beläuft sich auf rund 1,154 Milliarden Euro.

◆ Rund 14 Monate nach Kaufvertragsunterzeichnung hat die **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, das Kölner „Cäcilium“ vom Essener Projektentwickler Kölbl Kruse GmbH in ihren Offenen Immobilienfonds SEB Immo-Portfolio Target Return Fund übernommen. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rund 75,5 Millionen Euro.

Realkredite: Konditionen Ende Oktober 2009

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,22 bis 5,67	100	4,30 bis 5,82
	2 Jahre	4,22 bis 5,67	100	4,30 bis 5,82
	5 Jahre	3,97 bis 5,92	100	4,04 bis 6,08
	10 Jahre	4,07 bis 4,88	100	4,15 bis 4,99
	15 Jahre	4,39 bis 5,44	100	4,48 bis 5,58
	20 Jahre	4,74 bis 5,24	100	4,85 bis 5,37
Geschäftsbanken	Gleitziens	5,76 bis 6,94	100	5,92 bis 7,17
	5 Jahre	4,22 bis 4,72	100	4,30 bis 4,82
	10 Jahre	4,18 bis 4,68	100	4,26 bis 4,78
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitziens	5,76 bis 6,94	100	5,92 bis 7,17
	5 Jahre	4,02 bis 4,72	100	4,09 bis 4,82
	10 Jahre	4,29 bis 4,79	100	4,38 bis 4,90
Versicherungen	5 Jahre	3,92 bis 4,62	100	3,99 bis 4,72
	10 Jahre	3,99 bis 4,89	100	4,06 bis 5,00

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