

Marktnotizen vom 18. Dezember 2009 bis 6. Januar 2010

◆ Zu Beginn des neuen Jahres hat die **Hamborner AG**, Duisburg, die REIT-Anmeldung auf den Weg gebracht. Nachdem der Vorstand auf der letzten Hauptversammlung ermächtigt wurde, alle notwendigen Schritte zur Umwandlung der Gesellschaft in einen Real Estate Investment Trust (REIT) zu veranlassen, wurde am 4. Januar 2010 die neue Satzung zur Eintragung im Handelsregister eingereicht. Nach Eintragung erlangt Hamborner rückwirkend zum 1. Januar 2010 den REIT-Status und wird dann als Hamborner REIT AG firmieren.

◆ Den Vorgaben der EU-Kommission folgend, kündigte die **HSH Nordbank AG**, Hamburg, Kiel, an, bei Feststellung eines Jahresfehlbetrags beziehungsweise eines Bilanzverlustes für das Geschäftsjahr 2009 keine Ausschüttungen auf Genussrechtskapital und stille Einlagen vorzunehmen. Außerdem müssten diese Eigenkapitalinstrumente am Bilanzverlust respektive am Jahresfehlbetrag 2009 beteiligt werden. Die Höhe der Verlustbeteiligung wird mit Feststellung des Jahresabschlusses 2009 bestimmt.

◆ Die **Incity Immobilien AG**, Köln, hat wie angekündigt die Bar-Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital durchgeführt und ihr Grundkapital unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um 250 000 Euro auf 2,75 Millionen Euro erhöht. Die 250 000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2009 wurden von der Viscardi AG bei namhaften Investoren platziert. Der Platzierungspreis beträgt 10,00 Euro pro neue Aktie und liegt damit nur leicht unterhalb des Xetra-Schlusskurses vom Vortag in Höhe von 10,33 Euro. Damit fließt der Gesellschaft aus der Kapitalerhöhung ein Bruttoemissionserlös von insgesamt 2,5 Millionen Euro zu. Dieser dient im Wesentlichen dem Erwerb weiterer Anteile an der Informica Real Invest AG aus dem Bestand der ehemaligen Lehman Brothers.

◆ Die **Colonia Real Estate AG (CRE)**, Köln, will die Zusammenarbeit mit der zum HSH Nordbank-Konzern gehörenden HSH Equity Partner GmbH beenden. Dies bezieht sich vor allem auf den Geschlossenen Immobilienfonds HGA/Colonia Care-Concept I. Begründet wird die beabsichtigte Auflösung der Kooperation damit, dass es der HSH Equity Partners nicht gelungen sei, bei bereits verlänger-

ter Platzierungsfrist mehr als rund 29 Prozent des geplanten Volumens auf dem Markt zu platzieren. Zudem wird dem Vorstand der HSH Real Estate AG vorgeworfen, er hätte Gespräche mit institutionellen Investoren, die auf Vermittlung von Colonia Real Estate Kaufinteresse an den Pflegeheimen des Fonds bekundet hatten, ohne Begründung abgelehnt. Daher fordert die CRE die komplette Rückabwicklung des HGA/Colonia Care-Concept I. Platzierungsgarantin HSH Equity Partners und damit der HSH-Verband müssten sonst etwa 20 Millionen Euro Kapital zuschießen. Parallel hat die CRE eine Inanspruchnahme aus einer Unterplatzierungsgarantie in Höhe von fünf Millionen Euro abgelehnt und hierzu den Rücktritt beziehungsweise die Kündigung erklärt.

◆ Die kommunale **Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft Blankenfelde mbH (WOBAB)** im märkischen Blankenfelde ist vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) und dem Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL) für die Umgestaltung eines Wohnparks mit dem Qualitätssiegel „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ ausgezeichnet worden. Bei dem Projekt handelt es sich um ein Wohnquartier mit 144 Wohnungen in der Käthe-Kollwitz-Straße 10A-15D. Diese Anlage ist mit Investitionen von 3,8 Millionen Euro grundlegend modernisiert worden.

◆ Das Joint Venture **Bank DnB Nord A/S**, an dem die Nord-LB Norddeutsche Landesbank Girozentrale, Hannover, 49 Prozent und die norwegische Finanzgruppe DnB Nor 51 Prozent halten, soll einer grundlegenden gemeinsamen Evaluierung unterzogen werden. Eine in der Joint Venture-Vereinbarung vorgesehene Evaluierungsphase, an deren Ende die vollständige Übernahme aller Anteile durch die DnB Nor stehen kann, wird damit am 31. Januar 2010 beginnen.

◆ Da der Bundeshaushalt für das Jahr 2010 noch nicht in Kraft getreten ist, hat die **KfW Bankengruppe**, Frankfurt am Main, im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung die Kreditzusagen in den aus Bundesmitteln verbilligten Programmen Energieeffizient Bauen und Energieeffizient Sanieren vorläufig gestoppt beziehungsweise einschränkt. Die Bundesregierung beabsichtigt kurzfristig eine Übergangslösung für eine Wieder-

aufnahme der Förderung zu erreichen. Diese Lösung bedarf der Billigung des Deutschen Bundestages und wird für die dritte Kalenderwoche erwartet. Alle weiteren wohnwirtschaftlichen Programme werden unverändert bearbeitet und zugesagt.

◆ Die **KWG Kommunale Wohnen AG**, Hamburg, hat ihre Bar-Kapitalerhöhung mit einem Brutto-Mittelzufluss von 5,5 Millionen Euro abgeschlossen. Insgesamt wurden im Rahmen des Bezugsangebots und bei einer anschließenden Privatplatzierung 1,2 Millionen Aktien zu einem Preis von 4,50 Euro platziert. Die Transaktion wurde von der Silvia Quandt & Cie. AG begleitet. Die frischen Mittel sollen dem Ausbau und der Entwicklung des Immobilienbestandes der KWG dienen. Aktuell verfügt die KWG über rund 4 900 Wohnungen.

◆ Die Bayerische Landesbank (Bayern-LB), München, veräußert 25,2 Prozent der Anteile an der **Saar-LB Landesbank Saar**, Saarbrücken, an das Saarland. Damit sinkt der Anteil der Bayern-LB nach dem Closing der Transaktion, das im Frühjahr 2010 erwartet wird, von 75,1 auf 49,9 Prozent. Aufgrund der Kapitalanteile übernimmt somit das Saarland gemeinsam mit dem Sparkassenverband Saar die unternehmerische Führung der Saar-LB. Der Kaufpreis für die 25,2 Prozent beträgt 65 Millionen Euro. Die Übertragung der weiteren Saar-LB-Anteile der Bayern-LB an das Saarland soll auf Basis von Kauf- respektive Verkaufsoptionen schrittweise in den nächsten Jahren erfolgen.

◆ Im Rahmen eines Club Deals hat die **Westdeutsche Immobilienbank AG**, Mainz, als Agent gemeinsam mit der **pbB Deutsche Pfandbriefbank AG**, München, als Security Agent eine Finanzierung in Höhe von 170 Millionen Euro für ein Portfolio von sechs Bürogebäuden für EPL in Frankreich arrangiert.

◆ Die Kreditwerk Hypotheken-Management Processing GmbH, ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der in Mannheim ansässigen Hypotheken Management GmbH, hat zur **More Mobile Ressourcen GmbH** umfirmiert. Hypotheken Management konzentriert damit ihr Leistungsangebot im Geschäftsfeld Value Added Services in einer spezialisierten Einheit mit Erlaubnis zur gewerbsmäßigen Arbeitnehmerüberlassung.

Verkauf und Vermietung

◆ Für rund 100 Millionen Euro erwarb die **Allianz Real Estate Germany GmbH**, München, ein Büroensemble in der Nymphenburger Straße in München von der Eon Energie AG und der Versorgungskasse Bayernwerk.

◆ Die **Deutsche Euroshop AG**, Hamburg, hat das A10 Center in Wildau bei Berlin vom Insolvenzverwalter des bisherigen Eigentümers gekauft. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 265 Millionen Euro. Eine langfristige Fremdfinanzierung in Höhe von 150 Millionen Euro wird von der DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekensbank AG, Hamburg, zur Verfügung gestellt.

◆ Für einen ihrer Spezialfonds hat die **Hansainvest Hanseatische Investment-GmbH**, Hamburg, ein Bürogebäude im Pariser Stadtteil Bercy am „Place des Vins de France“ gekauft. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 106 Millionen Euro.

◆ Für rund 18 Millionen Euro kaufte die **Hamborner AG**, Duisburg, in Erlangen die neu erbaute Büroimmobilie „Atrium“ von einer Objektgesellschaft des Projektentwicklers Sontowski & Partner und der Sparkasse Erlangen. Die Bruttoanfangsrendite liegt bei rund 7,3 Prozent.

◆ Für ihren Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Deutschland erwarb die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, für 60,05 Millionen Euro das Geschäftshaus Ottensen in Hamburg von Pirelli Real Estate und der B&L Gruppe und für 31 Millionen Euro das Büro- und Geschäftshaus in der Karolinenstraße 15-19 in Nürnberg von der B&L Gruppe. Darüber hinaus kaufte die Fondsgesellschaft für ihren Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Global den Büroturm „Torre Oriente“ in Lissabon von einem Konsortium aus Caixa Geral de Depósitos Group, Iberdrola Inmobiliária, ING Real Estate und Sonae Sierra für rund 70 Millionen Euro.

◆ In Sevilla erwarb die **Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH**, Hamburg, das Einkaufszentrum Nervión Plaza für rund 94 Millionen Euro. Die Brutto-Ankaufrendite liegt bei 7,6 Prozent. Das Objekt geht zu gleichen Teilen an einen Poolfonds der KAG und den Warburg-Henderson European Core Property Fund No. 1.

◆ Die **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, hat für den Publikumsfonds SEB Immo-Portfolio Target Return Fund das Einzelhandelszentrum „Stubengasse Münster“ mit Hotel von

der Dortmunder Harpen Immobilien Gesellschaft für rund 68 Millionen Euro und das Gebäude in der Londoner 1 Threadneedle Street vom Wellcome Trust für umgerechnet 39,7 Millionen Euro erworben. Zudem wurde für den Immobilien-Spezialfonds SEB Europe REI ein Objekt im österreichischen Enns von Redevco Central Europe und für den Offenen Immobilienfonds SEB Immoinvest ein Grade-A-Bürogebäude am 2 St Philips Place in Birmingham von The Equitable Life Assurance Society für umgerechnet 35,1 Millionen Euro gekauft.

◆ Die **LB Immo Invest GmbH**, Hamburg, hat für das Sondervermögen LB Wohn-Invest Deutschland I drei Wohnanlagen mit rund 245 Einheiten in Berlin erworben. Der Kaufpreis betrug rund 11,5 Millionen Euro. Zudem wurden für das Sondervermögen LB Pflege-Invest Deutschland I zwei stationäre Pflegeeinrichtungen in Ellerau bei Hamburg und in Bremen zum Preis von rund 18,5 Millionen Euro erworben.

◆ Für ihren Offenen Immobilienfonds Grundbesitz Europa erwarb die **RREEF Investment GmbH**, Eschborn, das Hamburger Bürogebäude „Unilever Haus“ von der Hochtief Projektentwicklung GmbH, Essen.

Realkredite: Konditionen Anfang Januar 2010

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,16 bis 5,61	100	4,24 bis 5,76
	2 Jahre	4,18 bis 5,63	100	4,26 bis 5,78
	5 Jahre	3,97 bis 5,92	100	4,04 bis 6,08
	10 Jahre	4,05 bis 4,86	100	4,13 bis 4,97
	15 Jahre	4,37 bis 5,42	100	4,46 bis 5,56
	20 Jahre	4,73 bis 5,23	100	4,84 bis 5,36
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,75 bis 6,93	100	5,91 bis 7,16
	5 Jahre	4,22 bis 4,72	100	4,30 bis 4,82
	10 Jahre	4,16 bis 4,66	100	4,24 bis 4,76
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,75 bis 6,93	100	5,91 bis 7,16
	5 Jahre	4,02 bis 4,72	100	4,09 bis 4,82
	10 Jahre	4,27 bis 4,77	100	4,35 bis 4,88
Versicherungen	5 Jahre	3,92 bis 4,62	100	3,99 bis 4,72
	10 Jahre	3,97 bis 4,87	100	4,04 bis 4,98

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