

Marktnotizen vom 23. Januar bis 5. Februar 2010

◆ Im Zuge einer Kooperation mit der **DKK Deutsche Kautionsgemeinschaft AG**, Starnberg, bieten die von der **Core-state Capital AG**, Zug (Schweiz), beauftragten Immobilienverwalter ihren Mietern die „Wohnbürgschaft“ als Alternative zur klassischen Kautionsanleihe an. Das Angebot gilt sowohl für Neumietverträge als auch für bereits bestehende Mietverträge. Für positiv bonitätsgeprüfte Mieter, die das Angebot der Wohnbürgschaft nutzen, entfällt damit die Einzahlung von bis zu drei Nettokaltmieten auf ein Kautionskonto. Sie schließen stattdessen eine Kautionsversicherung ab, die im Kautionsfall die Kautionssumme vorstreckt. Mieter im Bestand haben die Möglichkeit, ihre Kautionsanleihe im Tausch gegen eine „Wohnbürgschaft“ ohne Hinterlegung von Sicherheiten auszulösen.

◆ Die **DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG**, Hamburg, hat eine Repräsentanz in Frankreich eröffnet. Von dem Pariser Büro aus will sich die Pfandbriefbank stärker auf dem französischen Immobilienmarkt engagieren. Bisher erfolgten die Geschäftsaktivitäten in Frankreich über einen Länderdesk aus der Zentrale in Hamburg. Leiterin der neuen Repräsentanz ist Anne-Isabelle Carbonnières. Das Kreditinstitut verfügt international über zwei weitere Repräsentanzen in New York und London. Eine Repräsentanz in Warschau wird vorbereitet. Die Genehmigung der polnischen Bankenaufsicht wird in Kürze erwartet.

◆ Mehr als 5 000 ihrer rund 34 000 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet von München wird die **Gewofag Holding GmbH**, München, modernisieren und auf den „KfW Effizienzhaus 100“-Standard nach Energie-Einsparverordnung 2009 (EnEV 2009) bringen. Darüber hinaus soll bei allen Neubauten der „KfW Effizienzhaus 70“-Standard (EnEV 2009) eingehalten werden. Im Rahmen ihrer „Energieeffizienz 2020“ genannten Initiative investiert die Gesellschaft in den kommenden zehn Jahren insgesamt 600 Millionen Euro. Die Kosten für die energetische Sanierung der Altbauten werden auf 200 Millionen Euro geschätzt, weitere 400 Millionen Euro sind für energieeffiziente Neubauten vorgesehen. Die Finanzierung des Programms erfolgt einerseits aus Eigenmitteln. Einen Anteil in Höhe von 130 Millionen Euro für die Sanierung der Bestandsbauten und 30 Millionen Euro für energieeffiziente Neubauten kann die

Gewofag zudem als Dividendenverzichtsmittel der Landeshauptstadt München verrechnen.

◆ Die **Hochtief PPP Solutions GmbH**, Essen, hat den Auftrag erhalten, im bayerischen Höhenkirchen-Siegertsbrunn ein neues Gymnasium mit Turnhalle sowie Außen- und Sportanlagen im Rahmen einer Public Private Partnership (PPP) zu planen, zu bauen und zu betreiben. Zudem übernimmt das Unternehmen die Zwischenfinanzierung des Projekts bis zum Abschluss der Bauarbeiten. Das Vertragsvolumen über die gesamte Laufzeit von 25 Jahren liegt bei etwa 50 Millionen Euro. Das Investitionsvolumen beträgt zirka 33 Millionen Euro.

◆ Für Prologis European Properties hat die **pbb Deutsche Pfandbriefbank AG**, München, eine Finanzierung über 74,5 Millionen Euro zugesagt. Diese dient der Refinanzierung eines Portfolios von zehn Distributionszentren in Frankreich und Großbritannien.

◆ Die **Patrizia Kapitalanlagegesellschaft mbH (KAG)**, Augsburg, legt einen neuen Spezialfonds auf, der nach Abschluss der Investitionsphase ein Fondsvermögen von 300 Millionen Euro umfassen und in Wohnimmobilien investieren soll. Ein erster Ankauf über gut zehn Millionen Euro wurde für diesen Fonds bereits beurkundet. Damit verantwortet die 2007 gegründete KAG nun ein auf vier Fonds verteiltes, geplantes Investitionsvolumen von insgesamt 1,3 Milliarden Euro.

◆ Standard & Poor's hat die **Hudson Advisors Germany GmbH**, Frankfurt am Main, als Special Servicer für gewerbliche Hypothekendarlehen in Deutschland mit „Above Average“ benotet. Damit hat die Ratingagentur dem exklusiv für den US-amerikanischen Investor Lonestar arbeitenden Servicer die zweithöchste Benotung auf einer fünfstufigen Skala gegeben.

◆ Die **Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG (Berlin Hyp)**, Berlin, finanziert 17 Lagerhallen in Deutschland und Polen für Prologis European Properties. Das Portfolio mit einer Gesamtfläche von 256 000 Quadratmetern ist zu über 98 Prozent an weltweit tätige Logistikunternehmen vermietet.

◆ Der internationale Mineralölkonzern Shell hat die **CB Richard Ellis Group**,

Inc. mit dem europäischen Transaktions- und Portfolio-Management seines kompletten Tankstellennetzes in Europa beauftragt. Insgesamt verteilen sich 6 000 Liegenschaften auf 17 europäische Staaten.

◆ Den vorübergehenden Zusagestopp für die Förderprogramme Energieeffizient Sanieren und Bauen hat die **KfW Bankengruppe**, Frankfurt am Main, wieder aufgehoben. Dieser war Anfang Januar wegen des noch vorläufigen Bundeshaushalts verhängt worden.

◆ Die **Expo Real** heißt im Messetitel ab 2010 „Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen“. Die Ergänzung um „Investitionen“ trägt nach Auskunft des Veranstalters, der Messe München GmbH, einem vielfachen Wunsch aus der Branche Rechnung.

◆ Die **Hahn Gruppe**, Bergisch Gladbach, hat eine strategische Zusammenarbeit mit dem auf innerstädtische Einzelhandelsimmobilien und Shoppingcenter spezialisierten Immobilienentwickler und Investor Unimo Group, Zug (Schweiz), beschlossen. Im Rahmen des Kooperationsvertrages wird die Unimo in den kommenden Jahren insgesamt mindestens 2,3 Millionen Aktien der Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG zu einem Preis von mindestens 5,50 Euro durch Barkapitalerhöhungen zeichnen. Daraus werden der Hahn Gruppe Mittel in Höhe von rund 12,5 Millionen Euro zufließen, die der Finanzierung des weiteren Wachstums dienen sollen.

◆ In Noisy-le-Grand (nahe Paris) finanziert die **Helaba Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale**, Frankfurt am Main, als Sole Agent die Entwicklung von zwei Bürogebäuden mit einem Kredit in Höhe von 85,6 Millionen Euro für den **CB Richard Ellis Strategic Partners Europe Fund III (SPE III)**. Das Projekt ist zu 56 Prozent an zwei Mieter vorvermietet. Darüber hinaus arrangierte die Landesbank für die **Gas und Wasser Hörter GmbH & Co. KG** die langfristige Finanzierung zur Neuordnung der Abwasserentsorgung in der Kreisstadt Hörter. Die Finanzierung über ein Gesamtvolumen von 61 Millionen Euro mit einer Laufzeit bis 2029 dient der Finanzierung von Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen in die Abwasserbeseitigung der Stadt.

Verkauf und Vermietung

◆ **Aberdeen Property Investors** hat das Shoppingcenter Löhcenter in Viersen für den Aberdeen European Shopping Property Fund erworben. Verkäufer war Redevco Germany. Die im März 2008 fertiggestellte Projektentwicklung mit einer Mietfläche von rund 6 100 Quadratmetern ist vollständig vermietet. Der Kaufpreis wurde nicht bekannt gegeben.

◆ Für den Offenen Immobilienfonds Deka-Immobilien Europa hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, zwei in den Jahren 2007/08 errichtete Logistikhallen in Norditalien angekauft. Der Kaufpreis für das Portfolio beträgt insgesamt rund 60 Millionen Euro. Darüber hinaus erwarb die Deka Immobilien GmbH für 68 Millionen Euro eine Einzelhandelsimmobilie in der Rue Sainte-Catherine in Bordeaux für den Offenen Immobilienfonds Westinvest Interselect. Verkäufer ist Corio France, ein Tochterunternehmen der international tätigen Immobiliengesellschaft Corio mit Hauptsitz in den Niederlanden.

◆ Die **Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft**, ein Unternehmen der Quantum Immobilien AG aus Hamburg, hat rund 7,5 Millionen Euro in ein Parkhausportfolio in Mainz investiert. Die zwei 1984 und 1987 errichteten Parkhäuser verfügen über insgesamt 740

Stellplätze und sind Bestandteil der „Kupferberg-Terrassen“. Sie sind für den auf Parkhausimmobilien spezialisierten Immobilien-Spezialfonds City Parking vorgesehen. Die Bewirtschaftung der beiden öffentlichen Parkhäuser übernimmt die Apcoa Autoparking GmbH, Stuttgart. Verkäufer des Mainzer Portfolios ist eine Gesellschaft der Corpus Sireo mit Sitz in Köln.

◆ Die **RREEF Spezial Invest GmbH**, Frankfurt am Main, hat für einen Spezialfonds für institutionelle Anleger das Bürogebäude „Frontier Ebisu“ in Tokio für rund 37 Millionen Euro gekauft. Die Ankaufsrendite für die rund 5 300 Quadratmeter Gesamtnutzfläche umfassende Immobilie beträgt rund 6,5 Prozent.

◆ Aus dem Portfolio ihres TMW Immobilien Weltfonds hat die **TMW Pramerica Property Investment GmbH**, München, eine Liegenschaft in Pfäffikon bei Zürich veräußert. Käufer ist der Investmentmanager Axa IM, der das Bürogebäude zu einem Preis von rund 59 Millionen Schweizer Franken erworben hat.

◆ Die **Wealth Management Capital Holding GmbH** (Wealth Cap) aus München, ein Unternehmen des Unicredit-Konzerns hat ein Immobilienportfolio mit sieben Büroimmobilien für 93,4 Millionen

Euro von der Alstria Office Reit-AG gekauft. Die Objekte befinden sich in Köln, Düsseldorf und deutschen Mittelstädten und verfügen über eine Gesamtfläche von rund 48 000 Quadratmetern. Die Gebäude sind zu 99 Prozent vermietet. Wealth Cap plant, mit diesen Objekten ihren 31. deutschen Immobilienfonds aufzulegen. Der Platzierungsstart der Fondsgesellschaft ist für Juni vorgesehen.

◆ Für den Offenen Immobilienfonds Hausinvest Europa hat die **Commerz Real AG**, Düsseldorf/Wiesbaden, das mit dem Nachhaltigkeitszertifikat „BREEAM“ ausgezeichnete Büroobjekt „One Snowhill“ erworben. Für das 2009 fertiggestellte Gebäude mit einer Gesamtmietfläche von rund 24 500 Quadratmetern beläuft sich das Gesamtinvestitionsvolumen auf 130,4 Millionen Euro. Verkäufer ist der Projektentwickler Ballymore.

◆ Zum Preis von 168 Millionen Schwedische Kronen hat die **LB Immo Invest GmbH**, die in Hamburg ansässige Immobilien-Spezialfonds-Tochter der HSH Real Estate AG, ein COOP Forum SB-Warenhaus in Uppsala, Schweden, erworben. Gekauft wurde das Objekt für das Sondervermögen des LB Handels Invest Europa I. Verkäufer ist NCC Fastigheter AB, das Objekt wurde von NCC Property Development entwickelt.

Realkredite: Konditionen Anfang Februar 2010

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,14 bis 5,59	100	4,22 bis 5,74
	2 Jahre	3,97 bis 5,42	100	4,04 bis 5,56
	5 Jahre	3,73 bis 5,68	100	3,79 bis 5,83
	10 Jahre	3,80 bis 4,61	100	3,87 bis 4,71
	15 Jahre	4,06 bis 5,11	100	4,14 bis 5,23
	20 Jahre	4,36 bis 4,86	100	4,45 bis 4,97
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,76 bis 6,94	100	5,92 bis 7,17
	5 Jahre	3,98 bis 4,48	100	4,05 bis 4,57
	10 Jahre	3,91 bis 4,41	100	3,98 bis 4,50
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,76 bis 6,94	100	5,92 bis 7,17
	5 Jahre	3,78 bis 4,48	100	3,85 bis 4,57
	10 Jahre	4,02 bis 4,52	100	4,09 bis 4,61
Versicherungen	5 Jahre	3,68 bis 4,38	100	3,74 bis 4,47
	10 Jahre	3,72 bis 4,62	100	3,78 bis 4,72

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