

Marktnotizen vom 22. Juli bis 3. August 2010

◆ Der Vorstand des **ZIA Zentralen Immobilien Ausschusses**, Berlin, hat im Juli dieses Jahres vier neue Mitglieder aufgenommen. Dies sind die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), die Tower Management GmbH, die Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG sowie die Immobilien Scout GmbH. Damit ist die Zahl der Mitglieder auf knapp 130 angestiegen.

◆ Die Mortgage Covered Bonds der spanischen Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid's (**Caja Madrid**) sind von der Rating-Agentur **Fitch Ratings**, London, um einen Notch auf AA+ herabgestuft worden. Grund ist die Verschlechterung des Long-Term Issuer Default Ratings der Caja Madrid von A+ auf A.

◆ **Coface Deutschland AG**, Mainz, treibt seine Bemühungen voran, um als erste Rating-Agentur mit Sitz in Europa anzutreten. Mitte Juli hat der internationale Forderungsspezialist seinen Antrag auf Zulassung bei dem zuständigen Ausschuss der Europäischen Wertpapierregulierungsbehörde (Committee of European Securities Regulators, CESR) eingereicht. Nach der Prüfung durch dieses Gremium wird der Antrag an die zuständigen Länderbehörden weitergereicht. Coface beantragt die Akkreditierung in Frankreich, Deutschland, Großbritannien, Italien, Spanien, Portugal, Belgien, den Niederlanden Polen und der Tschechischen Republik. Ein Ergebnis wird in rund sechs Monaten erwartet. Ziel ist es, Unternehmen eine europäische Alternative zu den drei großen Rating-Agenturen Standard & Poor's, Moody's und Fitch Ratings zu bieten.

◆ Die **WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG**, Düsseldorf, hat das Facility Management ihrer Immobilienbestände an die Alba Facility Solutions GmbH vergeben. Die Bestände sind zwar regional gebündelt, aber über ganz Deutschland verteilt. Der Auftrag umfasst das technische und das infrastrukturelle Immobilienmanagement.

◆ Einen geschlossenen Einzelhandelsimmobilienfonds, der ausschließlich in Einzelhandelsimmobilien im Discountsektor investiert, bringen das Emissionshaus **CH2 Contorhaus Hansstadt Hamburg AG** und **Behringer Harvard Europe**, Hamburg, auf den Markt. 17 überwiegend in Niedersachsen gelegene Nahversorgungs-Märkte werden dem Portfolio des „CH2 Discounter NO. 1“ je

nach Platzierungsstand hinzugefügt. Hauptmieter sind große Einzelhandels-discounter wie Penny, Rewe, Netto, Edeka oder Rossmann. Die Restlaufzeit der Mietverträge liegt bei durchschnittlich 13,2 Jahren. Der „CH2 Discounter NO. 1“ hat ein Volumen von 37 Millionen Euro, inklusive 5 Prozent Agio. Davon sind 19,8 Millionen Euro Eigenkapital. Geplant ist eine jährliche Ausschüttung vor Steuern von anfänglich 6 Prozent, steigend auf 7 Prozent. CH2 rechnet mit einem Veräußerungserlös nach 14 Jahren Laufzeit zum 11-fachen der Jahreskaltmiete.

◆ Die **Westimmo**, Westdeutsche Immobilienbank AG, Mainz, hat den Erwerb des Erbpachtrechts bezüglich der Brüsseler Büroimmobilie „40, Rue Montoyer“ finanziert. Darlehensnehmer und Erwerber des Erbpachtrechts ist das Sondervermögen HFSB Metropolen Westeuropa. Beraten wurde die Westimmo bei dieser Transaktion von der internationalen Anwaltskanzlei Ashurst.

◆ Der Immobilienvermittler **Planet Home AG**, München, baut seine Präsenz weiter aus. Im Sommer 2010 wurden sechs neue Standorte im gesamten Bundesgebiet eröffnet. Dies sind Heidelberg, Baden-Baden, Neustadt an der Weinstraße, Bad Reichenhall, Heikendorf und Rendsburg. Damit bietet Planet Home seine Dienstleistungen rund um den Maklerservice nun an rund 80 Standorten in ganz Deutschland an.

◆ Die **Deutsche Land Property Management GmbH**, Frankfurt am Main, firmiert künftig unter Dinu Patriciu Global Services (DPGS). Hintergrund ist die Umbenennung der rumänischen Asset und Property Management Firma Black Sea Global Services (BSGS) in DPGS. Zur Gruppe, die über Büros in London, Frankfurt und Bukarest verfügt, gehören seit 2009 auch die Deutsche Land und die britische Quintet Asset Management.

◆ Die **BHF Immobilien-GmbH**, Frankfurt am Main, bietet seit Anfang August gemeinsam mit Quantum und Real Estate Capital Partners das Anlagekonzept „Wohnimmobilien Portfolio International“ an. Investoren können sich ab 100.000 Euro respektive Dollar in den beiden Angeboten „Wohnimmobilien Portfolio Deutschland“ und „Wohnimmobilien Portfolio USA“ einkaufen. In Deutschland wird dabei in wachsenden Metropolregionen vorzugsweise in Mehr-

familienhäuser investiert. In den USA dagegen erfolgt die Anlage mittelbar über Immobilienobjektgesellschaften.

◆ Die Stadt Backnang hat den Neubau des Familien- und Sportbades an die Firma **Inter Spa**, Stuttgart, vergeben, die das Objekt in den kommenden zwei Jahren sowohl planen als auch bauen wird. Die geplante Investitionssumme beläuft sich auf rund 15 Millionen Euro. Begleitet wurde das EU-weite Ausschreibungsverfahren von der Abteilung Public Advisory Services von CB Richard Ellis.

◆ Die **Bausparkasse Schwäbisch Hall AG**, Schwäbisch-Hall, schärft ihr Profil. Seit Anfang August ist das Unternehmen mit der neuen Image-Kampagne „Deutschland – Schwäbisch Hall Land“ am Start. Ziel ist es, sich in einer Zeit, in der die Verbraucher an der Glaubwürdigkeit der Finanzinstitute zweifeln, selbstbewusst als verlässlicher Partner sowohl der Wohnungseigentümer als auch der Mieter zu präsentieren. Entwickelt wurde die Kampagne von der Kreativagentur Ogilvy & Mather in Frankfurt, die Schwäbisch Hall seit mehr als 20 Jahren betreut.

◆ Nach Berechnungen der **LBS Baden-Württemberg**, Stuttgart, müssen junge Familien heute im Schnitt weniger als 20 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für den Erwerb der eigenen vier Wände aufwenden. Vor rund 15 Jahren waren es noch über 35 Prozent. Grund für die gesunkene Last ist vor allem das günstige Zinsniveau: Wohnbaudarlehen kosteten 1996 im Schnitt noch fast 7,5 Prozent Sollzins. Heute ist Baugeld meist für unter 4 Prozent zu haben. Die geringere finanzielle Belastung für den Eigenheim-Erwerb ist auch auf die leicht gestiegenen Nettoeinkommen junger Familien und die moderaten Inflationsraten zurückzuführen. Zudem sind die Baukosten für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in den vergangenen 15 Jahren gesunken – dank effektiverer Bauweisen und stärkerem Wettbewerb im Baugewerbe.

◆ Die Weiße Stadt im Berliner Bezirk Reinickendorf erhält Bundes- und Landesmittel für die denkmalgerechte Sanierung und Instandsetzung in Höhe von rund 2,25 Millionen Euro aus der neuen, zweiten Förderrunde des Programms des Bundesbauministeriums zum Erhalt der UNESCO-Welterbestätten. Die Mittel kommen der **Deutschen Wohnen AG**, Berlin, zugute, deren Tochter Fortimo GmbH die Eigentümerin der Siedlung ist.

Verkauf und Vermietung

- ◆ Die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, hat das Bürohaus „10 Gresham Street“ in der Londoner City für 175,0 Millionen britische Pfund an ein Joint Venture von Hammerson und Canada Pension Plan Investment Board verkauft. Union Investment hatte das Objekt 2009 für 141,5 Millionen britische Pfund für ihren Offenen Immobilienfonds Uni-Immo: Europa von dem britischen Versicherer Standard Life erworben.
- ◆ Die **GWB Immobilien AG**, Siek, hat ein Einzelhandelsobjekt aus dem Portfolio des Unternehmens veräußert. Über den Kaufpreis im unteren zweistelligen Millionenbereich wurden keine weiteren Angaben gemacht. Bei dem Objekt in Wuppertal handelt es sich um ein SB-Warenhaus mit einer Mietfläche von 8520 Quadratmetern, das an die Unternehmensgruppe Real (METRO) vermietet ist.
- ◆ Das Versicherungsmaklerunternehmen AON Jauch & Hübener Holdings GmbH mietet ab Oktober rund 1900 Quadratmeter Bürofläche in dem von **Vivico Real Estate GmbH**, Frankfurt am Main, als Greenbuilding entwickelten und realisierten Münchener „ATMOS“, Arnulfstraße/ Hackerbrücke. Vermieter ist die Union Investment Real Estate GmbH. CB Richard Ellis (CBRE) war bei der Anmietung beratend tätig.
- ◆ Die international tätige Private-Equity-Gesellschaft **The Carlyle Group** („Carlyle“), Washington D.C., ist durch den Kauf eines 1A-Lage-Baugrundstücks im Herzen von Chelsea (London) in den britischen Luxuswohnimmobilienmarkt eingetreten. Das Grundstück wurde im Rahmen eines 50 : 50 Joint-Ventures mit der Athos Group für 40 Millionen Pfund erworben. Die Akquisition wurde durch Carlyles dritten paneuropäischen Immobilienfonds, Carlyle Europe Real Estate Partners („CEREP“) III, durchgeführt.
- ◆ **Starman Hotels**, London, hat das im Zentrum des Londoner West End gelegene 5-Sterne Hotel Le Meridien Piccadilly für 64 Millionen britische Pfund (rund 75 Millionen Euro) an Host Hotels & Resorts verkauft. Das Objekt verfügt über 266 Zimmer, einen über 1000 Quadratmeter großen Konferenzbereich und wurde kürzlich umfänglich renoviert.
- ◆ Die Berliner Geschäftsstelle der **Infora GmbH**, Köln, ein herstellerunabhängiges IT-Beratungsbüro, hat im Berliner Stadtteil Charlottenburg am Salzufer 8 rund 720 Quadratmeter Bürofläche angemietet. Das Bürogebäude aus dem Baujahr 2004 befindet sich im „Quartier am Salzufer“ direkt am Landwehrkanal. Eigentümerin ist die Ärzteversorgung Niedersachsen.
- ◆ Die **Commerz Real AG**, Düsseldorf, hat das „Office Depot Distributionscenter“ in Großostheim veräußert. Erwerber ist die Württembergische Lebensversicherungs AG. Der Erlös des von der Commerz Real AG 2009 für den Offenen Immobilienfonds Hausinvest erworbenen Objekts beläuft sich auf etwa 34 Millionen Euro.
- ◆ Die **Dr. Lübke GmbH**, Frankfurt am Main, hat gemeinsam mit Weigl Immobilien ein saniertes Wohn- und Geschäftshaus mit 32 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten und knapp 2200 Quadratmetern Gesamtfläche in Berlin-Lichtenberg an einen englischen Privatinvestor verkauft.
- ◆ **Savills**, London, ein weltweit tätiges Immobiliendienstleistungs-Unternehmen, hat vier neue Vermietungen mit insgesamt rund 2000 Quadratmetern Bürofläche in das Neubauobjekt am Grimmer Weg 6/Grünwalder Weg in Unterhaching vermittelt und damit die Vollvermietung im Rahmen eines Alleinauftrags erreicht. Neue Mieter des dreistöckigen Neubauobjekts sind die Aerolas GmbH mit zirka 800 Quadratmetern Bürofläche, die Art et Design auf 500 Quadratmetern, die Protea Networks GmbH ebenfalls mit 500 Quadratmetern Bürofläche und die Personalhansa Zeitarbeits-GmbH mit 200 Quadratmetern Vermietungen Bürofläche.

Realkredite: Konditionen Anfang August 2010

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,13 bis 5,58	100	4,21 bis 5,72
	2 Jahre	4,08 bis 5,53	100	4,16 bis 5,67
	5 Jahre	3,82 bis 5,77	100	3,98 bis 5,93
	10 Jahre	3,87 bis 4,68	100	3,94 bis 4,78
	15 Jahre	4,17 bis 5,22	100	4,25 bis 5,34
	20 Jahre	4,52 bis 5,02	100	4,61 bis 5,14
Geschäftsbanken	Gleitzins	3,52 bis 4,72	100	3,58 bis 4,82
	5 Jahre	4,07 bis 4,57	100	4,15 bis 4,67
	10 Jahre	3,98 bis 4,48	100	4,05 bis 4,57
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	3,52 bis 4,72	100	3,58 bis 4,82
	5 Jahre	3,87 bis 4,57	100	3,94 bis 4,67
	10 Jahre	4,09 bis 4,59	100	4,17 bis 4,69
Versicherungen	5 Jahre	3,77 bis 4,47	100	3,84 bis 4,56
	10 Jahre	3,79 bis 4,69	100	3,86 bis 4,79

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