

## Marktnotizen 24. November bis 6. Dezember 2010

◆ Die Wöhr + Bauer GmbH hat das Gebäude „Angerhof“ in München langfristig mit einem Darlehen der **Bayerischen Landesbank**, München, refinanziert. Das Objekt mit knapp 13 000 Quadratmetern Gewerbemietfläche beherbergt die Unternehmenszentrale der Linde AG, die 94 Prozent der Flächen langfristig angemietet hat.

◆ Im Rahmen des am 22. November 2010 planmäßig beendeten Bezugsangebots haben die Aktionäre der **Deutschen Euroshop AG**, Hamburg, alle 5 736 822 neuen Aktien durch Ausübung ihrer Bezugsrechte beziehungsweise Überbezugsrechte gezeichnet. Die Gesamtnachfrage belief sich auf knapp 850 Millionen Euro, was einer 6,4-fachen Überzeichnung entspricht. Dem Shoppingcenter-Investor fließt aus der Kapitalerhöhung ein Bruttoemissionserlös von rund 132 Millionen Euro zu. Dieser soll zur Finanzierung des Erwerbs des Billstedt-Centers Hamburg sowie für weitere Shoppingcenter-Investments verwendet werden.

◆ Mit Wirkung zum 8. Dezember 2010 ist die **Deutsche Wohnen AG**, Frankfurt am Main, in den MDax der Deutschen Börse aufgestiegen. Sie ersetzt in dem Index die Aktie der Deutschen Postbank AG, Bonn. Deren Streubesitzanteil hat sich nach dem Übernahmeangebot der Deutschen Bank AG, Frankfurt am Main, auf unter zehn Prozent verringert. Aufgrund der Fast-Exit-Regel wurde die Aktie aus dem Index genommen.

◆ Die **Estama Gesellschaft für Real Estate Management mbH**, Berlin, hat einen neuen Auftrag über das Property Management für 138 Einzelhandelsobjekte im Süden und Westen Deutschlands erhalten. Diese wurden kürzlich von MGPA, einem global tätigen Private-Equity-Beratungsunternehmen im Immobiliensektor für den MGPA Europe Fund III von Aldi Süd erworben.

◆ Die **Hansainvest Hanseatische Investment-GmbH**, Hamburg, hat als erste Kapitalanlagegesellschaft von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Bonn, die vollumfängliche Geschäftserlaubnis erhalten. Das heißt, die Hamburger Kapitalanlagegesellschaft darf ab sofort alle Arten von Investmentfonds auflegen, die nach momentaner Rechtslage zulässig sind. Zum anderen darf Hansainvest auch alle Fondsarten auflegen, die zukünftig zugelassen

werden, ohne dafür einen gesonderten Antrag stellen zu müssen.

◆ Ab sofort kooperieren die **BHW Bausparkasse AG**, Hameln, und die Netbank AG, Hamburg. Inhalt der Zusammenarbeit ist es, Kunden der Onlinebank Bausparverträge im Internet anzubieten. Im Angebot sind die Bauspartarife BHW Dispo Maxx, der auch als Mietkautionenkonto angeboten wird, und der BHW Förder Maxx mit Wohn-Riester-Förderung.

◆ Die **IVG Immobilien AG**, Bonn, hat die österreichische Hypo Real Invest AG (HRI) übernommen. Die in Wien ansässige HRI ist spezialisiert auf das Management von Immobilienfonds für institutionelle Investoren mit Fokus auf Zentral- und Osteuropa. Sie betreut den 2009 über ihre Luxemburger Tochtergesellschaft als „Fonds Commun de Placement“ (FCP) aufgelegten Immobilienfonds „HRI Immobilienfonds Nr. 1“. Er weist aktuell ein Vermögen von 160 Millionen Euro auf und strebt ein Zielvolumen von rund 300 Millionen Euro an.

◆ Für das Immobilienportfolio der American International Group AIG hat das Immobilienberatungsunternehmen **CB Richard Ellis** das weltweite Facility und Projekt-Management übernommen. Die auf mehrere Jahre angelegte Zusammenarbeit umfasst das gesamte Immobilienportfolio des Versicherungskonzerns von mehr als 1,5 Millionen Quadratmetern.

◆ Die **KWG Kommunale Wohnen AG**, Hamburg, hat eine Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital um 982 248 Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Altaktionäre beschlossen. Die neuen Aktien wurden zu einem Gesamtausgabepreis von 5,059 Millionen Euro im Rahmen eines Private Placements bei nationalen und internationalen Investoren platziert. Dadurch erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft von 9,8 Millionen Euro auf nunmehr 10,8 Millionen Euro. Der Mittelzufluss soll für das weitere Unternehmenswachstum genutzt werden.

◆ Aufgrund des Erwerbs von 25,2 Prozent an der **Colonia Real Estate AG**, Köln, durch die TAG Immobilien AG, Hamburg, müssen latente Steuern in Höhe von rund 3,8 Millionen Euro bei der Colonia aufgelöst werden. Gemäß § 8 c Abs. 1 KStG sind die nicht genutzten steuerlichen Verluste (steuer-

liche Verlustvorträge) der Gesellschaft zukünftig nicht mehr abziehbar. Obwohl die Auflösung der aktiven latenten Steuern nicht liquiditätswirksam ist, wird das Konzernergebnis der Colonia für das Geschäftsjahr 2010 negativ beeinflusst werden. Bei einem Erwerb von mehr als 50 Prozent am Aktienkapital der Colonia könnten die steuerlichen Verluste nicht mehr vollständig abziehbar sein, teilt das Unternehmen mit.

◆ Am 6. Dezember 2010 ist die **Madison Property AG**, Berlin, vom Open Market in den Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse aufgerückt. Gleichzeitig wurden 189 500 neue Aktien angeboten (inklusive Greenshoe von 57 500 Aktien). Der Ausgabepreis lag bei 26,00 Euro. Die Madison Property AG ist die Holding der Madison Property Group Limited, die mit ihren lokalen Tochtergesellschaften in China Immobilienprojekte entwickelt.

◆ Unter Begleitung der Schnigge Wertpapierhandelsbank AG, Düsseldorf, hat die **Helma Eigenheimbau AG**, Lehrte, eine fünfjährige 6,5-Prozent-Anleihe begeben. Das Wertpapier ist mit dem Investment-Grade Rating „BBB“ der Creditreform versehen.

◆ Durch die Prolongation des letzten Teils eines bis 2012 fälligen Großkredits ist die **Deutsche Wohnen AG**, Frankfurt am Main, bis ins Jahr 2014 vollständig refinanziert. Zugleich erhielt das börsennotierte Wohnungsunternehmen weitere Kreditmittel in Höhe von rund 100 Millionen Euro für Akquisitionen. Der Großteil des zur Prolongation anstehenden Kredits war bereits im September dieses Jahres mit der Bayerischen Landesbank, München, neu vereinbart worden.

◆ **Fitch Ratings** hat die Ratingnote „AAA“ für die öffentlichen Pfandbriefe der Landesbank Berlin AG (LBB), Berlin, bestätigt. Aktuell beträgt der Umlauf an öffentlichen Pfandbriefen der LBB 2,547 Milliarden Euro. Das Pfandbrief-Rating basiert auf dem langfristigen Emitentenrating (IDR) der Landesbank von „AA minus“ und einem Diskontinuitätsfaktor (D-Factor) von sieben Prozent. Bestätigt hat die Ratingagentur ebenfalls das Rating der Hypothekendarlehen der Deutschen Postbank AG, Bonn, mit „AAA“. Außerdem haben die ersten mit Hypothekendarlehen besicherten Covered Bonds der Credit Suisse im Gesamtvolumen von 1,25 Milliarden Euro von Fitch das Rating „AAA“ erhalten.

## Verkauf und Vermietung

◆ Auf Antrag der **Eurohypo AG**, Eschborn, wurde eine Gewerbeimmobilie in der tschechischen Stadt Brandýs nad Labem zwangsversteigert. Beraten wurde die Bank bei der Auswahl der Verwertungsmethode, deren Auswirkungen auf den Mietvertrag und die Durchführung der Zwangsversteigerung von der Kanzlei Noerr um die Partner Barbara Kusak und Libor Prokes, Prag. Das Mindestgebot für das Objekt lag bei 284 Millionen Tschechischen Kronen (11,4 Millionen Euro). Den Zuschlag erhielt eine Gesellschaft, die von Radovan Vitek, einem der fünf reichsten Tschechen, kontrolliert wird, bei einem Gebot von 340 Millionen Tschechischen Kronen (13,6 Millionen Euro).

◆ Für das Portfolio des Immobilien-Spezialfonds Aporeal International erwarb die **APO Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH (aik)**, Düsseldorf, ein Büroobjekt in Boulogne-Billancourt bei Paris.

◆ Nach eingehender Prüfung des derzeitigen Marktumfeldes hat die **BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG**, Ingolstadt, beschlossen, die zwei verbliebenen Projektentwicklungen des Bawaria-Portfolios nicht wie ursprünglich vorgesehen in den Immobilienbestand der Gesellschaft zu übernehmen. Bei den

beiden letzten Projekten handelt es sich um zwei Einzelhandelsfachmärkte am Standort Burglengenfeld mit einem Gesamtinvestitionsvolumen inklusive Nebenkosten von rund 16,3 Millionen Euro.

◆ Von einem Immobilienfonds der **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat die **IVG Institutional Funds GmbH**, Wiesbaden, für rund 29 Millionen Euro das Victoria Building in Warschau erworben. Das Gebäude ist vollständig an die polnische Privatbank Kredyt Bank S.A. vermietet. Der Mietvertrag ist inflationsgesichert und läuft einschließlich einer Verlängerungsoption bis 2019.

◆ Die **RREEF Investment GmbH**, Frankfurt am Main, hat für den Offenen Immobilienfonds Grundbesitz Global das Büro- und Geschäftshaus „G Square“ in Tokio für rund 66,2 Millionen Euro erworben.

◆ Zwei Grundstücke im Münchener Stadtteil Aubing sind von der **Vivico Real Estate GmbH**, Frankfurt am Main, an eine Projektgesellschaft der Immobilienzentrum AG verkauft worden. Die an der Hellensteinstraße sowie an der Reußensteinstraße gelegenen Grundstücke haben eine Grundstücksfläche von zusammen rund 27 000 Quadratmetern und verfügen über Baurecht für eine

Geschossfläche von etwa 3 500 Quadratmetern und 5 100 Quadratmetern. Auf dem Grundstück ist der Bau von 46 Einfamilienhäusern geplant.

◆ Für einen Spezialfonds hat die **Commerz Real AG**, Eschborn, zwei Logistikobjekte erworben. Dabei handelt es sich um das „BUT SA Logistikcenter“ in der französischen Stadt Mer und das „Siemens Ersatzteillager“ im brandenburgischen Ludwigsfelde. Insgesamt investiert die Gesellschaft für die beiden Logistikimmobilien rund 55 Millionen Euro.

◆ Für 116 Millionen Euro hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, das Einkaufszentrum „Ballonti“ im spanischen Portugalete, nordwestlich der Provinzhauptstadt Bilbao, gekauft. Das im April 2008 eröffnete Shoppingcenter wird in den Offenen Immobilien-Publikumsfonds Westinvest Inter-Select eingebracht. Verkäufer ist die spanische Handelskette Eroski. Darüber hinaus erwarb die Deka Immobilien GmbH für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-Immobilien Global das Bürogebäude „South Wharf Office Tower“ in Melbourne zum Preis von rund 85 Millionen Euro. Verkäufer der voll vermieteten Immobilie ist der australische Projektentwickler Austexx Plenary Tower Pty Ltd.

## Realkredite: Konditionen Anfang Dezember 2010

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,09 bis 5,54	100	4,17 bis 5,68
	2 Jahre	4,07 bis 5,52	100	4,15 bis 5,66
	5 Jahre	4,11 bis 6,06	100	4,19 bis 6,23
	10 Jahre	4,31 bis 5,12	100	4,40 bis 5,24
	15 Jahre	4,65 bis 5,70	100	4,75 bis 5,85
	20 Jahre	4,99 bis 5,49	100	5,10 bis 5,63
Geschäftsbanken	Gleitzins	3,49 bis 4,69	100	3,55 bis 4,80
	5 Jahre	4,36 bis 4,86	100	4,45 bis 4,97
	10 Jahre	4,42 bis 4,92	100	4,51 bis 5,03
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	3,49 bis 4,69	100	3,55 bis 4,80
	5 Jahre	4,16 bis 4,86	100	4,24 bis 4,97
	10 Jahre	4,53 bis 5,03	100	4,63 bis 5,15
Versicherungen	5 Jahre	4,06 bis 4,76	100	4,14 bis 4,87
	10 Jahre	4,23 bis 5,13	100	4,31 bis 5,25

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