

Marktnotizen

- Die Sparkasse Köln Bonn erhöht zum Jahresende ihre Beteiligung an der **Corpus Sireo GmbH & Co. KG**, Köln, von 25 auf 50 Prozent. Sie übernimmt den Anteil von Michael Zimmer, der im Einzelunternehmen mit den weiteren Gesellschaftern den in der Thita GmbH & Co. KG gehaltenen Anteil verkauft hat. Damit ist der Immobilienvermögensmanager vollständig in Sparkassenbesitz. Neben der Sparkasse Köln Bonn halten noch die Stadtparkasse Düsseldorf und die Frankfurter Sparkasse jeweils einen 25-Prozent-Anteil.
- Zum 1. Dezember 2011 hat die **Trevoria Asset Management GmbH**, Frankfurt am Main, die IC Property Management GmbH mit dem Property Management ihres 370 Objekte umfassenden Deutschlandportfolios beauftragt. Die überwiegend in Mittelstädten im Westen von Deutschland befindlichen Einzelhandelsimmobilien haben insgesamt rund eine Million Quadratmeter Mietfläche. Der Gesamtwert der Objekte wird auf rund 1,4 Milliarden Euro geschätzt.
- Die **IVG Immobilien AG**, Bonn, verlängerte die im vierten Quartal 2011 auslaufende Finanzierung des in 2007 erworbenen Pegasus-Portfolios mit einer vermietbaren Fläche von rund 175 000 Quadratmetern. Die Finanzierung hat eine geplante Laufzeit von zwei Jahren und konnte mit dem aktuellen Volumen von 145 Millionen Euro prolongiert werden.
- Die **Drees & Sommer AG**, Stuttgart, übernimmt die Projektsteuerung bei der energetischen Sanierung und dem Green Building Design des Unicredit-Hochhauses in München.
- Das von den Joint-Venture-Partnern **Becken Projektentwicklungs GmbH**, Hamburg, und dem Eigenkapital-Beteiligungsfonds der **Competo Capital Partners GmbH**, München, realisierte Projekt Hanse Merkur-Verwaltungsgebäude in der Neuen Rabenstraße in Hamburg ist von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Vorzertifikat in Gold ausgezeichnet worden. Mit den Hochbauarbeiten des 60-Millionen-Euro-Projekts soll noch 2011 begonnen werden. Ein Drittel der etwa 13 100 Quadratmeter großen Mietfläche wird künftig von Hanse Merkur genutzt, die restlichen Flächen sind zur Vermarktung vorgesehen.
- Die **Gewobau Wohnungsgenossenschaft Essen eG**, Essen, wird ab Januar 2013 ihre rund 7 000 Wohneinheiten mit der neuen Software von Aareon, Wodis Sigma, verwalten.
- Für die Stadt Braunschweig wird die Hochtief-Concessions-Tochter **Hochtief PPP Solutions**, Essen, neun Schulen und drei Kindertagesstätten planen, finanzieren, bauen beziehungsweise sanieren und betreiben. Das als Public-Private-Partnership angelegte Projekt hat ein Vertragsvolumen von etwa 279 Millionen Euro. Der Vertrag läuft inklusive der Bauphase über 25 Jahre.
- Abu Dhabi Capital Management wird dem Immobilienunternehmer **Northacre PLC**, London, eine Darlehensfazilität zur Verfügung stellen. Der Kredit soll alle bestehenden Schulden konsolidieren und ausreichend Spielraum geben, um das Arbeitskapital von Northacre zu finanzieren. Northacre soll die Mittel über gesicherte Eurobonds erhalten.
- Der TÜV-Süd hat die Baufinanzierungssoftware BauFi-Online XL der **BHW Bausparkasse AG**, Hameln, geprüft und mit einem TÜV-Siegel bezüglich Funktionalität, Ergonomie und Datensicherheit ausgezeichnet.
- Ein Unternehmen der MPC Capital Gruppe, **MPC Real Estate Services B. V.** übernimmt das Management von zehn niederländischen Immobilienfonds von dem niederländischen Bankhaus ABN AMRO Mees Pierson. Das Unternehmen erweitert damit das von ihm verwaltete Immobilienvermögen um 350 Millionen Euro. Das Immobilienportfolio der Fonds umfasst 40 Objekte mit rund 180 Mietern.
- Für einen Teil ihrer Immobilienbestände beauftragte die **Deutsche Wohnen Management GmbH**, Berlin, zum 1. Januar 2012 die Alba Facility Solutions GmbH mit dem technischen Gebäudemanagement. Der Auftrag ist langjährig abgeschlossen und umfasst auch die Sanierung von Leerwohnungen in den Beständen.
- Die **Norddeutsche Landesbank**, Hannover, wird ihr Kapital bis Mitte des nächsten Jahres um voraussichtlich 660 Millionen stärken. Dies ist eine Reaktion auf den Beschluss des EU-Gipfels, wonach Banken in Europa bis 30. Juni 2012 eine harte Kernkapitalquote von neun Prozent aufweisen müssen. Hierbei wird die Kapitaldefinition der Europäischen Bankenaufsicht (EBA) herangezogen, die im Zuge des letzten Bankenstresstests abweichend von der geltenden Rechtslage festgelegt wurde. Die Nord-LB hatte im Frühjahr ihr Kapitalstärkungsprogramm aufgelegt, um die Basel-III-Vorgaben schon bis 2015 vorzeitig zu erfüllen.
- Die **Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH**, Leipzig, hat am 20. Oktober 2011 eine Sondertilgung auf ein Darlehen in Höhe von 40 Millionen Euro vorgenommen. Damit kann die Zinsbelastung des Unternehmens um mehr als zwei Millionen Euro jährlich reduziert werden. Die Sondertilgung wurde durch den erfolgten Paketverkauf und verschiedene Einzelverkäufe von Beständen im Streubesitz ermöglicht. Darüber hinaus hat sich das Unternehmen günstige Konditionen in der Anschlussfinanzierung gesichert. Durch den Abschluss von Anschlussfinanzierungen für das Jahr 2014 in Höhe von 147 Millionen Euro verringert sich der jährliche Zinsaufwand ab dem Jahr 2014 um drei Millionen Euro gegenüber den Annahmen der im Sommer 2010 aufgestellten strategischen Unternehmensplanung.
- Mit dem Ziel der Projektentwicklung in der Londoner City ist die **Eurohypo AG**, Eschborn, ein Joint Venture mit einem Gemeinschaftsunternehmen des Real Estate Opportunities Fund II der Axa Real Estate Investment Managers und dem Europe Fund III der MGPA eingegangen. Das Investitionsvolumen für das Projekt ist mit rund 115 Millionen veranschlagt. Die beiden Käufer übernehmen jeweils einen Anteil von 50 Prozent. Die Eurohypo stellt die Projektfinanzierung sicher. Der Bau der neuen Immobilie soll Anfang kommenden Jahres beginnen, die Fertigstellung ist für Herbst 2013 geplant.
- Die **Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, hat den Tochtergesellschaften der O&H Holdings Ltd. eine Finanzierung in Höhe von 78 Millionen Britischen Pfund (zirka 90 Millionen Euro) zur Verfügung gestellt. Das aus Büroimmobilien und dem Shoppingcenter The Heart bestehende Portfolio, mit dem der Kredit besichert ist, ist derzeit voll vermietet.

Verkauf und Vermietung

Im Gesamtwert von 680 Millionen Euro veräußerte die **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, zehn Immobilien in den Niederlanden, den USA, Belgien, Italien und Frankreich aus dem Bestand ihres Offenen Immobilienfonds SEB Immoinvest. Die erzielten Verkaufspreise liegen in Summe 0,5 Prozent oberhalb der aktuellen Verkehrswerte. Mit diesen Transaktionen steigt die Liquidität im Fonds auf 21,8 Prozent beziehungsweise rund 1,4 Milliarden Euro. Darüber hinaus verkaufte das Unternehmen aus dem Immobilienvermögen des Offenen Immobilienfonds SEB Immoportfolio Target Return Fund das rund 17 000 Quadratmeter umfassende Objekt Stubbengasse in Münster für rund 73 Millionen Euro an die Württembergische Lebensversicherung.

Zum Preis von 226,5 Millionen US-Dollar kaufte die deutsch-amerikanische Immobiliengruppe **Jamestown US-Immobilien GmbH**, Köln insgesamt 28 Einzelhandelsimmobilien für ihren Geschlossenen US-Immobilienfonds Jamestown 27.

Die **Beos AG**, Berlin, erwarb für eine internationale Investorengruppe eine Unternehmensimmobilie mit 14 200 Quadratmetern Mietfläche. Verkäufer der Immobilie im Gewerbegebiet Harkshörn in Norderstedt ist Johnson & Johnson

Medical. 6 750 Quadratmeter der Gebäudefläche mietet der Verkäufer im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion für die Geschäftsbereiche Marketing & Sales zurück. Darüber hinaus hat Beos 1 370 Quadratmeter Hallenfläche im Kölner Gewerbecampus Carlswerk an die Humboldt Wedag GmbH vermietet. Der Mietvertrag beginnt zum ersten Quartal 2012 und hat eine Laufzeit von zehn Jahren mit einer Verlängerungsoption für weitere fünf Jahre.

Für den ersten Bauabschnitt des von der **Gateway Real Estate AG**, Frankfurt am Main, gestarteten Logistikparkprojekts hat das Unternehmen mit dem Logistikdienstleister LGI einen Mietvertrag abgeschlossen. Das Projekt wird auf dem 250 000 Quadratmeter großen Grundstück in Böblingen entwickelt. Der erste Bauabschnitt soll im Frühjahr 2012 abgeschlossen werden und umfasst 30 000 Quadratmeter.

Lasalle Investment Management Inc. veräußerte im Auftrag des Lasalle French Fund II LP das Bürogebäude Le Viala in Paris. Käufer des 12 400 Quadratmeter umfassenden, in 2009 komplett sanierten Gebäudes ist die HSBC Versicherung. Das Objekt ist vollständig an einen Marine-Ausrüster vermietet.

Die **Invesco Real Estate GmbH**, München, kaufte das Nahversorgungszentrum Mühlen-Center in Herdecke für den Retailfonds Actipierre Europe des

französischen Fondsemittenten Ciloger. Das für 13,8 Millionen Euro erworbene Nahversorgungszentrum verfügt über eine Fläche von 6 000 Quadratmetern und ist vollständig und langfristig vermietet.

Zum Preis von mehr als 110 Millionen Euro veräußerte das Joint Venture der **Alstria Office REIT-AG**, Hamburg, **Stenham Property Ltd.**, London, und **Quantum Immobilien AG**, Hamburg, das Entwicklungsprojekt die „Alte Post“ in Hamburg. Das Gemeinschaftsunternehmen wurde 2008 zwecks der Revitalisierung des Objekts Alte Post eingegangen. Käufer des 9 200 Quadratmeter großen Gebäudes ist ein Tochterunternehmen von Stenham Property Ltd. Der endgültige Abschluss des Verkaufsprozesses wird im zweiten Quartal des Jahres 2012 stattfinden.

Eine Investorengemeinschaft unter Führung der **IVG Immobilien AG**, Bonn, erwarb den Silberturm sowie das direkt angrenzende ehemalige Vorstandsgebäude der Dresdner Bank AG im Frankfurter Bankenviertel. Verkäufer der Objekte ist die Commerzbank AG. Nach umfassender Modernisierung im Jahr 2009 sind rund 72 000 Quadratmeter Bürofläche an die Deutsche Bahn AG langfristig vermietet. BNP Paribas Real Estate beriet den Verkäufer bei dieser Großtransaktion. Nach Presseberichten betrug der Kaufpreis rund 380 Millionen Euro.

Realkredite: Konditionen Anfang November 2011

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	3,98 bis 5,43	100	4,05 bis 5,57
	2 Jahre	3,89 bis 5,34	100	3,96 bis 5,47
	5 Jahre	3,63 bis 5,58	100	3,69 bis 5,72
	10 Jahre	3,76 bis 4,57	100	3,83 bis 4,67
	15 Jahre	4,09 bis 5,14	100	4,16 bis 5,26
	20 Jahre	4,45 bis 5,95	100	4,54 bis 5,06
Geschäftsbanken	Gleitzins	3,39 bis 4,59	100	3,44 bis 4,69
	5 Jahre	3,88 bis 4,38	100	3,95 bis 4,47
	10 Jahre	3,87 bis 4,37	100	3,94 bis 4,46
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	3,39 bis 4,59	100	3,44 bis 4,69
	5 Jahre	3,68 bis 4,38	100	3,74 bis 4,47
	10 Jahre	3,98 bis 4,48	100	4,05 bis 4,57
Versicherungen	5 Jahre	3,58 bis 4,28	100	3,64 bis 4,36
	10 Jahre	3,68 bis 4,58	100	3,74 bis 4,68

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