

## Marktnotizen vom 22. Januar bis 3. Februar 2009

◆ Die **Helaba Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale**, Frankfurt am Main, die **Westdeutsche Immobilienbank AG**, Mainz, und die **Deutsche Postbank AG**, Bonn, haben als Mandated Lead Arranger zusammen mit der **DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG**, Hamburg, einen Kredit in Höhe von 400 Millionen Euro zur Refinanzierung des kürzlich fertiggestellten Turms „T1“, des Gebäudes „B“ und der Parkfläche „Jacques Cartier“ in La Défense, Paris, bereitgestellt. Die Helaba, die zudem als Agent fungierte, realisierte die Transaktion ebenso wie auch die Westdeutsche Immobilienbank über ihre vor Ort angesiedelte Originationseinheit. Die Postbank und die DG Hyp agierten über ihre Zentralen und deren internationale Einheiten. Sponsor der Transaktion war SITQ International inc. Der Finanzierung vorausgegangen war die Fertigstellung und langfristige Vermietung des größten Teils des Portfolios an GDF Suez.

◆ Mit dem „Alstercampus“ an der Hamburger Außenalster wird am Gründungsstandort der Volksfürsorge AG, Hamburg, ein neues innerstädtisches Quartier entstehen. Das Projektgrundstück wurde inzwischen an ein kürzlich gegründetes Gemeinschaftsunternehmen übergeben. An der Kooperation sind die **AMB Generali Immobilien GmbH**, Köln, mit 50 Prozent sowie die **ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG**, Hamburg, und die **BTA Immobilien GmbH**, Hamburg, mit jeweils 25 Prozent beteiligt. Die BTA wird für die Projektentwicklung und Bürovermietung und die ECE für die Generalplanung und das technische Projektmanagement zuständig sein. Geplant sind fünf Büro- sowie drei Wohngebäude mit insgesamt etwa 100 Einheiten. Die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt liegt vor; die Planung des zweiten Bauabschnitts befindet sich gegenwärtig im Genehmigungsprozess.

◆ In Berlin und München hat die **Helaba Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale**, Frankfurt am Main, neue Immobilien-Büros eröffnet. Die Entscheidung ist Teil der Vertriebsstrategie für das inländische Immobilienkreditgeschäft und folgt dem Geschäftsaufbau der letzten Jahre.

◆ Für die nächsten zwei Jahre übernimmt **Hochtief Property Management GmbH**, Essen, das Centermanagement für die Stadtgalerie Langenfeld sowie das Bahnhofscenter in Gelsenkirchen. Damit

baut das Unternehmen seine Zusammenarbeit mit Shaftesbury Asset Management (Germany) weiter aus. Bislang verantwortet Hochtief bereits das Property Management für ein Immobilien-Portfolio des Asset Managers in Deutschland. Der neue Auftrag umfasst neben der reinen Immobilienverwaltung auch das Marketing sowie die Öffentlichkeitsarbeit für die Objekte in Gelsenkirchen und Langenfeld.

◆ Die **René Reif Consulting GmbH** (RRC), München, begleitete die RDR Real Estate Gruppe beim Abschluss einer weiteren Ankaufs- und Bestandsfinanzierung für ein Light Industrial Objekt. Das erbrachte Leistungsspektrum der RRC erstreckte sich von der Strukturierung der Ankaufsfinanzierung, deren bundesweiter Ausschreibung, der Auswertung des Submissionsergebnisses bis hin zur Abwicklung der Finanzierungsbausteine. Bei dem Objekt handelt es sich um ein Verwaltungsgebäude mit Produktions- und Lagerhallen sowie Freiflächen im Industriegebiet Stuttgart-Weilimdorf. Das Finanzierungsvolumen beträgt 4,3 Millionen Euro.

◆ Der Geschäftsbereich IVG Funds der **IVG Immobilien AG**, Bonn, hat den Geschlossenen Immobilienfonds Euroselect 16 The Square innerhalb von sechs Monaten vollständig platziert. Insgesamt haben private Investoren 248 Millionen Euro inklusive Agio gezeichnet. Das Gebäudeensemble The Square befindet sich am Bürostandort Kirchberg in Luxemburg-Stadt und ist das erste Investment der IVG-Fondsreihe Euroselect im Büroimmobilienmarkt des Großherzogtums.

◆ Die Shoppingcenter-Betreiber **Sonac Sierra**, Porto/Lissabon, und **Foncière Euris**, Paris, haben nach Prüfung durch Lloyd's Register Quality Association (LRQA) für den Betrieb der Baustelle des Einkaufszentrums „Loop5“ in Weiterstadt die Zertifizierung nach der internationalen Umweltmanagementnorm ISO 14001 erhalten. Die Eröffnung des Centers ist für Herbst 2009 geplant.

◆ Mit Wirkung zum 30. Januar 2009 hat die **Deגי Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH**, Frankfurt am Main, für ihren Offenen Immobilienfonds Deגי International die seit Ende Oktober 2008 geltende Aussetzung der Anteilrücknahme beendet. Seit Aussetzung der Rücknahme am 30. Oktober 2008 flossen dem Fonds von Privatanlegern

Anlagebeträge von insgesamt über 65 Millionen Euro zu. Damit verfügt der Fonds über Liquiditätsreserven von rund 25 Prozent des Fondsvermögens. Für den ebenfalls von der Deגי gemanagten Offenen Immobilienfonds Deגי Europa wurde hingegen die Aussetzung der Anteilrücknahme um neun Monate verlängert.

◆ Fitch Ratings hat die Hypothekenspfandbriefe der **Deutschen Postbank AG**, Bonn, mit einem ausstehenden Gesamtvolumen von 3,55 Milliarden Euro mit „AAA“ geratet. Ermöglicht wurde diese Bewertung durch einen Diskontinuitätsfaktor (D-Factor) von 13,8 Prozent und das langfristige Emittenten-Verzugs-Rating (Long-term Issuer Default Rating – IDR) der Postbank von „A“.

◆ Die **Fiba ImmoHyp GmbH**, Karlsruhe, kooperiert mit dem Finanzierungs- und Immobilienvermittler **Planethome AG**, München. Durch den Zugriff auf die Planethome-Plattform kann der vorwiegend im süddeutschen Raum tätige Baugeldvermittler seinen Kunden Immobilienkredite von mehr als 70 Kreditinstituten anbieten.

◆ Die **GSW Immobilien GmbH**, Berlin, und die **CRE Accento GmbH**, eine Tochter der Colonia Real Estate AG, Köln, haben die Intensivierung ihres gemeinsamen Vertriebs vereinbart. Ab 2009 wird die CRE Accento exklusiv die Privatisierungsaktivitäten der Wohnungsbaugesellschaft betreuen und sowohl in der Verkaufsvorbereitung als auch in der Vermarktung von Wohnungen tätig sein.

◆ In Erlangen realisieren die Grundstückseigentümer **Sontowski & Partner GmbH**, Erlangen, Eigentums- und Mietwohnungen sowie die **Siemens Wohnungsgesellschaft mbH**, Erlangen, Mietwohnungen speziell für Auszubildende. Das neue Bauvorhaben im Röthelheimpark soll „Wohnquartier Marie-Curie-Straße“ heißen.

◆ Die Westdeutsche Kommunal Consult GmbH, ein Tochterunternehmen der Deka Bank Deutsche Girozentrale, Frankfurt am Main, firmiert künftig unter dem Namen **Deka Kommunal Consult GmbH**, Düsseldorf. Gleichzeitig weitet das auf Public-Private-Partnership-Projekte spezialisierte Unternehmen seine Geschäftstätigkeit, die sich bislang auf Nordrhein-Westfalen und Brandenburg konzentrierte, auf Deutschland aus.

## Verkauf und Vermietung

◆ Für umgerechnet rund 73 Millionen Euro hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, das Logistikobjekt Sainsbury Distribution Warehouse in Enfield, Großbritannien, gekauft. Das Gebäude wurde für den Publikumsfonds Deka-Immobilien Europa erworben. Die in drei Abschnitte unterteilte und vollständig umfahrbare Distributionshalle verfügt über rund 58 000 Quadratmeter Lager- und rund 6 300 Quadratmeter Bürofläche.

◆ Der globale Logistikimmobilienentwickler **Gazeley France SAS**, Paris, hat drei französische Logistikimmobilien (G-Park Valence d'Agen, G-Park Beaulieu-sur-Layon und G-Park Montauban) mit einer Gesamtfläche von 77 000 Quadratmeter an Axa für einen deutschen Immobilienfonds veräußert. Die Transaktion hat einen Wert von über 37 Millionen Euro. Darüber hinaus wurde die Logistikimmobilie G-Park Chaponnay mit einer Fläche von 29 000 Quadratmetern für 21 Millionen Euro an Fortis verkauft.

◆ Die Frankfurter Niederlassung der IVG Development, die Projektentwicklungstochter der **IVG Immobilien AG**, Bonn, hat das im Refurbishment befindliche Büroimmobilienprojekt „Savigny 43“ in Frankfurt am Main an die Robert Zapp Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG,

Düsseldorf, verkauft. Über die Höhe des Kaufpreises wurde Stillschweigen vereinbart.

◆ In einem Joint Venture haben die **Development Partner AG**, Düsseldorf, und die **Bucher Properties GmbH**, München, die Geschäftshäuser Fürstenrieder Straße 51 in München-Laim und das Hertie-Haus an der Tegernseer Landstraße in München-Obergiesing erworben, die aktuell von der insolventen Warenhauskette Hertie genutzt werden.

◆ Für rund 18 Millionen Euro erwarb die **Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH**, Hamburg, das Fachmarktzentrum Telfspark in Tirol. Die Immobilie wird in den Warburg-Henderson Österreich Fonds Nr. 1 eingebracht.

◆ Die amerikanische Pensionskasse TIAA-CREF hat das 8 000 Quadratmeter große Büro- und Geschäftshaus „Artrium“ in der Sonnenstrasse 15 in München erworben. Die **Catella Property GmbH**, Berlin, hat den Verkäufer JP Commercial 1 S. a. r. l. beraten. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

◆ Das Joint Venture der Hofkammer des Hauses Württemberg, Friedrichshafen, und der **Copro Projektentwicklung**

**GmbH**, Berlin, kaufte das historische Postgebäude in der Soorstraße in Berlin-Charlottenburg. Das Hauptpostgebäude soll umfassend saniert und ausgebaut werden.

◆ Aus dem Bestand ihres Offenen Immobilienfonds Degi Europa verkaufte die **Degi Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH**, Frankfurt am Main, eine Mainzer Einzelhandelsimmobilie. Das vollständig vermietete Objekt „Am Brand“ erwarb die **Aachener Grundvermögen Kapitalanlage GmbH**, Köln. Die Immobilie war 1973 als Quelle-Haus von der Degi erworben worden und wurde in den Jahren 2005 bis 2007 als Projektentwicklung im Bestand umfassend modernisiert.

◆ In Karlsbad (Böhmen, Tschechische Republik) erwarb die **Invesco Real Estate**, das in Europa tätige Immobilien-Investmentteam der Invesco Ltd., für seinen Central European Property Fund II (CEE II) das Shoppingcenter Varyada zum Preis von 49,6 Millionen Euro. Verkäufer war die Carpathian Properties s.a.r.l.

◆ Durch Vermittlung der **Comfort Düsseldorf GmbH**, Düsseldorf, hat ein privater Verkäufer das Geschäftshaus Gehrenberg 9 in Herford an eine Objektgesellschaft des niederländischen Investors UMW veräußert.

## Realkredite: Konditionen Anfang Februar 2009

| Institutsgruppe                      | Zinsbindung | Zinssatz in Prozent p.a. | Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent | Effektivzins* |
|--------------------------------------|-------------|--------------------------|--|---------------|
| Pfandbriefinstitute                  | 1 Jahr      | 4,10 bis 5,55            | 100  | 4,18 bis 5,69 |
|                                      | 2 Jahre     | 4,16 bis 5,61            | 100  | 4,24 bis 5,76 |
|                                      | 5 Jahre     | 4,13 bis 6,08            | 100  | 4,21 bis 6,25 |
|                                      | 10 Jahre    | 4,33 bis 5,14            | 100  | 4,42 bis 5,26 |
|                                      | 15 Jahre    | 4,37 bis 5,42            | 100  | 4,45 bis 5,55 |
|                                      | 20 Jahre    | 4,60 bis 5,10            | 100  | 4,70 bis 5,22 |
| Geschäftsbanken                      | Gleitzins   | 5,45 bis 6,63            | 100  | 5,59 bis 6,84 |
|                                      | 5 Jahre     | 4,38 bis 4,88            | 100  | 4,47 bis 4,99 |
|                                      | 10 Jahre    | 4,44 bis 4,94            | 100  | 4,53 bis 5,05 |
| Sparkassen und Genossenschaftsbanken | Gleitzins   | 5,45 bis 6,63            | 100  | 5,59 bis 6,84 |
|                                      | 5 Jahre     | 4,18 bis 4,88            | 100  | 4,26 bis 4,99 |
|                                      | 10 Jahre    | 4,55 bis 5,05            | 100  | 4,65 bis 5,17 |
| Versicherungen                       | 5 Jahre     | 4,08 bis 4,78            | 100  | 4,16 bis 4,89 |
|                                      | 10 Jahre    | 4,25 bis 5,15            | 100  | 4,33 bis 5,27 |

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