

Marktnotizen vom 25. März bis 6. April 2009

- ◆ Seit dem 1. März betreut **BNP Paribas Real Estate Property Management**, Düsseldorf, für einen Großinvestor ein Portfolio, das 36 Büroimmobilien mit rund 733 000 Quadratmetern Fläche, 397 Mietern sowie knapp 10 400 Stellplätzen umfasst. Standorte sind Berlin, Eschborn, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart, Wiesbaden und das Rhein-Ruhr-Gebiet.
- ◆ Das Immobiliendienstleistungsunternehmen **CB Richard Ellis (CBRE)**, London/Frankfurt am Main, wird bevorzugter Immobilienberater des norwegischen Ölkonzerns Statoil Hydro ASA. Die Vereinbarung bezieht sich auf das Transaktions- und Projektmanagement des mehr als 500 000 Quadratmeter umfassenden Immobilienportfolios des Unternehmens an über 70 Standorten in 40 Ländern.
- ◆ Die Kreditbörse **DebtX**, Boston, wird am 23. April dieses Jahres durch gewerbliche Immobilien in ganz Deutschland besicherte notleidende Kredite in Höhe von 94 Millionen Euro und am 14. Mai 2009 hauptsächlich durch Wohnimmobilien in Ostdeutschland besicherte notleidende Kredite in Höhe von 14 Millionen Euro verkaufen.
- ◆ Die **Design Bau AG**, Kiel, und die **Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH**, Berlin, haben sich auf die Änderung des Kaufvertrags vom 14. Dezember 2007 für das Areal „Berlin – Am Ahrensfelder S-Bahnhof“ geeinigt. Danach reduziert sich der Kaufpreis von den ursprünglich vereinbarten 11,3 Millionen Euro auf 4,7 Millionen Euro. Im Gegenzug wird die Howoge aus der vertraglich vereinbarten Erschließungsverpflichtung entlassen.
- ◆ Für den Messe-Turm in Frankfurt am Main mit mehr als 61 000 Quadratmeter Mietfläche hat zum 1. April 2009 das Helaba-Tochterunternehmen **GGM Gesellschaft für Gebäude-Management mbH**, Frankfurt am Main, das Property Management übernommen. Eigentümerin des Objektes ist GLL Real Estate Partners aus München.
- ◆ Als Sole Arranger und Lender hat die **Helaba Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale**, Frankfurt am Main/Erfurt, eine Finanzierung des Bürogebäudes „Saski Crescent“ in Warschau und des „Europolis Park Phase I, Blonie“ westlich der polnischen Hauptstadt im Gesamtvolumen von über 80 Millionen Euro abgeschlossen. Die Investoren gehören zu der österreichischen Europolis AG.
- ◆ Von Union Investment Real Estate AG, Hamburg, hat die **Hochtief Construction AG**, Essen, den Auftrag erhalten, als Generalunternehmer das Hamburger Innenstadtquartier „Emporio“ zu realisieren. Das Quartier besteht aus dem zu revitalisierenden ehemaligen Unilever-Gebäude sowie einem Neubau, in dem neben Büro- auch Gewerbeflächen, Wohnungen und ein Hotel mit 325 Zimmern entstehen. Das Auftragsvolumen beträgt 138 Millionen Euro.
- ◆ Als weiteren Kooperationspartner hat der Immobilien- und Finanzierungsvermittler **Planethome AG**, München, die Barmenia Versicherungen AG, Wuppertal, gewonnen. Damit erhalten Finanzdienstleister, die in der Immobilienfinanzierung die Planethome-Plattform nutzen, fortan auch Darlehen der Barmenia.
- ◆ Die **PSD Bank Kiel eG**, Kiel, die **PSD Bank Hessen-Thüringen eG**, Eschborn, und die **PSD Bank Hannover eG**, Hannover, sind neue Partner der Finanzierungsplattform der **Prohyp GmbH**, München, geworden.
- ◆ Die **Savills Immobilien Management GmbH**, Berlin, hat die Verwaltung des Deutschlandportfolios der **I.M. Properties plc**, Warwick, übernommen. Das Portfolio umfasst drei Einkaufszentren und diverse Logistikimmobilien an zehn Standorten.
- ◆ Am 27. März 2009 hat die börsennotierte Polaris Beteiligungen AG, München, ein begrenztes Übernahmeangebot an die Aktionäre der **AVW Immobilien AG**, Buxtehude, ausgeschrieben. Dieses Übernahmeangebot ist auf 15 000 Aktien und bis zum 17. April 2009 beschränkt und beinhaltet einen Tausch im Verhältnis von 8:5 in Aktien der von der Polaris Beteiligungen AG gehaltenen KK Immobilien Fonds II AG & Co. KG a.A., deren Aktien nicht börsenorientiert sind.
- ◆ Für rund 40 Millionen Euro modernisiert die **Degi Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH**, Frankfurt am Main, das Frankfurter Bürogebäude „Westend Gate“ nach ökologischen Anforderungen. Für das 1976 erbaute Hochhaus aus dem Bestand des Offenen Immobilienfonds Degi Europa geht die Fondsgesellschaft von einem Energieeinsparpotenzial von über 20 Prozent aus. Ein Teil der Energie soll über in die Fassade integrierte Fotovoltaik-Zellen erzeugt werden. Darüber hinaus wird die Fassadendämmung komplett erneuert.
- ◆ Nach der Hamburgischen Bürgerschaft hat auch der Kieler Landtag der Kapitalerhöhung von drei Milliarden Euro sowie der Garantie über zehn Milliarden Euro für die **HSH Nordbank AG**, Hamburg/Kiel, zugestimmt. Trotz eines Jahresfehlbetrags für das Geschäftsjahr 2008 wird die HSH Nordbank AG, Hamburg/Kiel, im Einzelabschluss nach HGB einen Bilanzgewinn von Null ausweisen. Hierfür werden Gewinn- und Kapitalrücklagen aufgelöst. Da ein ausgeglichenes Bilanzergebnis ausgewiesen wird, ist die Bedienung Stiller Einlagen und Genussscheine, die vom Bilanzergebnis abhängen, nicht möglich. Davon betroffen sind Ausschüttungen für Genussscheine und Stille Einlagen in Höhe von rund 200 Millionen Euro.
- ◆ Im dritten Quartal 2009 wird die **Hypo Real Estate Holding AG**, München, nach Unterschleißheim im Norden von München umziehen. Dort werden alle 650 Mitarbeiter zusammengeführt, die in München zurzeit auf fünf Standorte im Stadtgebiet verteilt arbeiten. Die Hypo Real Estate wird mehrere Gebäude auf dem IT Port-Campusgelände beziehen. Ursprünglich war ein Umzug in das sogenannte Lehel-Carré in der Münchner Innenstadt geplant. Als Gründe für den Umzug werden vor allem Mietkostensparnisse und eine bessere Flächennutzung genannt. Der juristische Sitz des Unternehmens bleibt München.
- ◆ Die **Property One GmbH**, Frankfurt am Main, hat die Verwaltung von 19 Objekten für Nadiv Investments S.A., Luxemburg, übernommen. In allen Immobilien des Portfolios befinden sich Filialen von A.T.U Auto-Teile-Unger.
- ◆ Gemeinsam mit einem privaten Finanzinvestor hat die **Incity Immobilien AG**, Köln, die vom bisherigen Großaktionär Absolute European Catalyst Fund gehaltenen Anteile in Höhe von 66 Prozent an der börsennotierten Immobiliengesellschaft **Informica Real Invest AG**, Reichenberg, erworben. Zum 31. Dezember 2008 verwaltete Informica ein Immobilienportfolio von 30 Bestandsobjekten mit 683 Wohn- und Gewerbeeinheiten in innerstädtischen Lagen an unterschiedlichen Standorten in Deutschland.

Verkauf und Vermietung

◆ Für das Bürogebäude Herriot's in Frankfurt-Niederrad hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, einen weiteren großen Mietvertrag abgeschlossen. Die Dealis Fund Operations GmbH wird zum 1. Juli 2009 rund 9 000 Quadratmeter Mietfläche beziehen. Der langfristig laufende Vertrag wurde zwischen den Vertragspartnern Dealis Fund Operations GmbH und Deka Immobilien Investment GmbH direkt abgeschlossen. Die Deka Immobilien GmbH war beratend tätig. Damit sind 95 Prozent des zum Publikumsfonds Deka-Immobilien Fonds gehörenden Gebäudes vermietet.

◆ Am Standort Grasbrunn-Neukeferloh bei München hat die **IVG Immobilien AG**, Bonn, einen Mietvertrag mit der Bosch Sicherheitssysteme GmbH über rund 22 000 Quadratmeter Büro- und Lagerflächen (inklusive 380 PKW-Stellplätzen) im Technopark abgeschlossen. Der neue Mieter wird dort ab 1. April 2010 seine weltweite Hauptverwaltung einrichten. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von zehn Jahren.

◆ Für 27,8 Millionen Britische Pfund Gesamtinvestitionskosten hat die **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, das Headquarter der international tätigen Kanzlei Osborne Clarke im britischen Bristol erworben. Das 8 130 Qua-

dratmeter Mietfläche umfassende Class-A-Bürogebäude wurde für einen Offenen Immobilienspezialfonds der SEB angekauft. Der Mietvertrag mit der Anwaltssozietät hat eine Laufzeit von über 13 Jahren. Verkäufer ist Invista Real Estate Investment Management Limited.

◆ Die **Deutsche Bahn AG**, Berlin, mietet rund 72 000 Quadratmeter Bürofläche im Silberturm (Jürgen-Ponto-Hochhaus) sowie im ehemaligen Vorstandsgebäude der Dresdner Bank AG in Frankfurt am Main. Die Transaktion ist der größte Vermietungsdeal in der Stadt seit mindestens 20 Jahren und dürfte in dieser Form auch deutschlandweit führend sein. Die Berater von Atisreal betreuen den Eigentümer, die Dresdner Bank AG.

◆ Im Neubau des Bienenkorbhauses in der Frankfurter Innenstadt, Zeil 65-69, hat die Procter & Gamble GmbH auf zwei Etagen Büroflächen angemietet. Der Abschluss wurde von Cushman & Wakefield beratend begleitet. Vermieter ist die **DIC Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA**, Frankfurt am Main.

◆ In der Hamburger Innenstadt veräußerte die **HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH**, Hamburg, fünf Objekte mit einem Gesamtvolumen von rund 16 Millionen Euro. Käufer der vier

Zinshäuser sowie der Büro- und Einzelhandelsimmobilie waren jeweils Privatpersonen.

◆ Der von der **Kenmore Property Group**, Berlin, geführte European Industrial Fund (KEIF) hat das in Paris gelegene Villas Portfolio, das aus sechs verschiedenen Gebäuden unterschiedlicher Nutzungsarten besteht, für 14,5 Millionen Euro an einen privaten Investor veräußert. Das Portfolio verfügt über eine gesamte Fläche von 14 895 Quadratmetern an Büro- und Industriebauten und ist zu über 90 Prozent an 40 verschiedene Unternehmen vermietet.

◆ Für ihren Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Deutschland erwarb die **Union Investment Real Estate AG**, Hamburg, ein Shopping Center im Nordwesten der italienischen Stadt Monza. Der Kaufpreis betrug 142,6 Millionen Euro. Verkäufer war Immobilien Europa S.p.A.

◆ Die **West-Fonds Immobilien-Anlagegesellschaft mbH**, Düsseldorf, hat das Fachmarktzentrum Schweinfurt für den von ihr gemanagten „Badischen Immobilienfonds 13“ an die langjährige Generalmieterin Edeka Nordbayern – Sachsen – Thüringen mbH veräußert. Die Fondsgesellschaft wird nach Abwicklung des Verkaufsvorganges liquidiert.

Realkredite: Konditionen Anfang April 2009

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,12 bis 5,57	100	4,20 bis 5,71
	2 Jahre	4,15 bis 5,60	100	4,23 bis 5,75
	5 Jahre	3,98 bis 5,93	100	4,05 bis 6,09
	10 Jahre	4,01 bis 4,82	100	4,08 bis 4,93
	15 Jahre	4,29 bis 5,34	100	4,38 bis 5,48
	20 Jahre	4,64 bis 5,14	100	4,74 bis 5,26
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,69 bis 6,87	100	5,84 bis 7,09
	5 Jahre	4,23 bis 4,73	100	4,31 bis 4,83
	10 Jahre	4,12 bis 4,62	100	4,20 bis 4,72
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,69 bis 6,87	100	5,84 bis 7,09
	5 Jahre	4,03 bis 4,73	100	4,11 bis 4,83
	10 Jahre	4,23 bis 4,73	100	4,31 bis 4,83
Versicherungen	5 Jahre	3,93 bis 4,63	100	4,00 bis 4,73
	10 Jahre	3,93 bis 4,83	100	4,00 bis 4,94

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