

## Marktnotizen vom 26. August bis 7. September 2009

- ◆ Künftig firmiert die Alta Fides AG unter dem Namen **Youniq AG**. Mit dem neuen Firmennamen will der Projektentwickler, Bestandshalter und Property Manager die Neuausrichtung seiner Geschäftstätigkeit auf das Segment Studentisches Wohnen auch im Außenauftritt demonstrieren. Die Entwicklung und der Vertrieb von denkmalgeschützten Wohnungen werden fortgeführt. Gleichzeitig mit der Umbenennung hat das Unternehmen seinen Sitz von Stuttgart nach Frankfurt am Main verlegt. Mehrheitsgesellschafter der Gesellschaft ist mit 98 Prozent ein Fonds des Schweizer Investors und Asset Managers Corestate Capital AG, Zug.
- ◆ Die **Bayerische Landesbank** (Bayern-LB), München, hat einen öffentlichen Jumbo-Pfandbrief mit 8-jähriger Laufzeit emittiert. Nachdem das Papier, das von der Bayern-LB selbst, der BNP Paribas, der Commerzbank und der DZ Bank an den Markt gebracht wurde, zunächst mit einem Vermarktungs-Spread von plus 22 Basispunkten über Swapmitte angeboten worden war, sank die endgültige Re-offer-Rendite bei vierfacher Überzeichnung auf Swapmitte plus 19 Basispunkte. Der Kupon liegt bei 3,375 Prozent per annum.
- ◆ In der Düsseldorfer Airport City wurde der Grundstein für die künftige Siemens-Niederlassung gelegt, die durch die **Hochtief Projektentwicklung GmbH**, Essen, errichtet wird. Voraussichtlich Ende 2010 wird das Technologieunternehmen am neuen Standort seine Vertriebs-, Service- und Verwaltungstätigkeiten auf etwa 11 400 Quadratmetern Bruttogrundfläche zusammenlegen. Siemens Real Estate hatte das Bürohaus für zirka 600 Mitarbeiter bereits vor Baubeginn komplett gemietet. Die Immobilie wird gut ein Viertel mehr Primärenergie einsparen, als die Energieeinsparverordnung vorschreibt. Damit erfüllt der Neubau die Voraussetzungen für die Teilnahme am Green-Building-Partner-Programm der EU.
- ◆ Der neu konstituierte Aufsichtsrat der **HSH Nordbank AG**, Hamburg/Kiel, hat in seiner ersten ordentlichen Sitzung der Trennung des Unternehmens in eine Kern- und eine Abbaubank zugestimmt. Durch eine Fokussierung auf die Kerngeschäftsfelder wird die Bilanzsumme der künftigen Kernbank demnach um rund 50 Prozent auf 112 Milliarden Euro gesenkt. Das vorgelegte Konzept basiert auf der bereits im März gegenüber dem SoFFin kommunizierten Planung.
- ◆ Durch die TÜV Süd Management Service GmbH, München, ist die Servicequalität der Förderkreditbearbeitung der **VR Kreditwerk AG**, Hamburg/Schwäbisch Hall, zertifiziert worden. Der Kreditservicer bearbeitet seit 2007 das Förderkreditgeschäft der DZ Bank AG, Frankfurt am Main, und stellt den Volksbanken und Raiffeisenbanken Beratungs- und Schulungsangebote zur Verfügung. Der Bereich Processing Förderkredite des VR Kreditwerks wurde mit dem Prüfzeichen „Servicequalität“ ausgezeichnet.
- ◆ Für die Carpathian plc, Douglas (Isle of Man), hat die **Deutsche Pfandbriefbank AG**, München, eine Investmentfinanzierung in Höhe von 225 Millionen Euro für Engagements in Zentral- und Osteuropa gewährt. Das Refinanzierungspaket beinhaltet eine Kombination aus Teilschuldenrückzahlung, weitere Sicherheiten, eine Verlängerung der Darlehenslaufzeit und andere Anpassungen der Kreditbedingungen entsprechend dem veränderten Kapitalmarktumfeld.
- ◆ Am 28. August 2009 hat die **Axa Investment Managers Deutschland GmbH**, Frankfurt am Main, die Bedienung der Anteilscheinrücknahme des Axa Immoselect wieder aufgenommen. Somit können Anleger ihre Fondsanteile bei Bedarf grundsätzlich jederzeit zurückgeben. Axa Investment Managers hatte Ende Oktober 2008 die Rücknahme der Anteilscheine temporär ausgesetzt. Zum Zeitpunkt der „Öffnung“ lag die Nettoliquidität des Offenen Immobilien-Publikumsfonds durch Finanzierungen und Objektverkäufe bei 17 Prozent beziehungsweise 627 Millionen Euro.
- ◆ Mit Wirkung zum 1. Januar 2010 wird der Chief Executive Officer von **Lasalle Investment Management**, Jeff Jacobson, nach neun Jahren in Europa seinen Geschäftssitz in die asiatische Hauptniederlassung des Unternehmens in Singapur verlegen. Begründet wurde dies mit der wachsenden Bedeutung Asiens im globalen Investmentgeschäft der Gesellschaft und bei der Identifizierung neuer Kapitalquellen.
- ◆ **Fitch Ratings**, London/Frankfurt am Main, hat die **Corealcredit Bank AG**, Frankfurt am Main, im Langfristrating (Long-term Issuer Default) mit „BBB minus“ und stabilem Ausblick sowie im Kurzfristrating (Short-term IDR) mit „F3“ bewertet.
- ◆ Der westfälische **Landkreis Lippe** hat für die Bewirtschaftung seiner Straßen einen Public-Private-Partnership-Vertrag mit einem Gesamtvolumen von mehr als 100 Millionen Euro unterzeichnet. Demnach wird ein Konsortium unter Führung der Heinrich Walter Bau GmbH eine Projektgesellschaft gründen, welche die Kreisstraßen im heutigen Zustand übernimmt und 25 Jahre lang eine vertraglich festgelegte Straßenqualität sicherstellt. Nach diesem Modell tragen die privaten Partner ein höheres Risiko, unerwartete Instandhaltungsarbeiten erbringen zu müssen, da sie die Straßen nicht selbst errichtet haben. Als Gegenleistung erhält die Projektgesellschaft vierteljährliche Zahlungen, deren Höhe bis Vertragsende im Jahr 2033 festgeschrieben ist. Zur Absicherung gegen Inflation ist der Betrag an den Preisindex für Straßenbau geknüpft. Fällt die Qualität der Straßen unter das vereinbarte Niveau, kann der Kreis die Vergütung kürzen.
- ◆ Am 2. September 2009 platzierte die **Eurohypo AG**, Eschborn, ihren ersten öffentlichen Jumbo-Pfandbrief seit 2007. Die mit Forderungen gegen die öffentliche Hand gedeckte Schuldverschreibung mit einer Laufzeit von fünf Jahren hat ein Volumen von einer Milliarde Euro. Das Orderbuch wurde bei 1,5 Milliarden Euro geschlossen. Der Spread lag bei zwölf Basispunkten über der Swapmitte. Von den Rating-Agenturen Moody's, Standard & Poor's und Fitch wurde die Emission mit der höchsten Rating-Stufe (Aaa, AAA, AAA) bewertet. Der Kupon beträgt 2,75 Prozent. Lead-Manager der Transaktion waren neben der Commerzbank BNP Paribas, Citigroup, HSBC und UBS.
- ◆ Die **Feri Euro-Rating Services AG**, Bad Homburg, hat die beiden Offenen Immobilienfonds Grundbesitz Europa und Grundbesitz Global der **RREEF Investment GmbH**, Eschborn, mit der Gesamtnote „sehr gut“ (A) bewertet. Das Fondsrating umfasst eine Bewertung der vier Komponenten Performance, Immobilienportfolio, Finanzstrukturen und Managementqualität, die jeweils mit unterschiedlichem Gewicht in das Gesamtergebnis einfließen.

## Verkauf und Vermietung

◆ Für rund 208 Millionen US-Dollar erwarb die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, in Washington D.C. ein neu errichtetes Büroobjekt. Verkäufer ist der Immobilien-Treuhandfonds Vornado Realty Trust. Das zwölfstöckige Gebäude mit einer Gesamtmietfläche von 23 000 Quadratmetern liegt im zentralen Geschäftsviertel der amerikanischen Hauptstadt und besitzt das LEED-CS Gold-Zertifikat. Gekauft wurde die vollvermietete Liegenschaft für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-Immobilien Global. Die Transaktion hatte CB Richard Ellis beraten.

◆ Über eine Objektgesellschaft hat die **Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft**, Hamburg, das von ihr selbst beziehungsweise von den Konzerngesellschaften der TAG-Gruppe teilweise genutzte Firmengebäude im Steckelhorn 5-9 in Hamburg erworben. Verkäufer der Immobilie ist ein Gemeinschaftsunternehmen, an dem der Bau-Verein mit 25 Prozent beteiligt ist. Die übrigen Anteile hält die Conwert SE, Wien. Das siebenstöckige Gebäude verfügt über eine Gesamtfläche von 6 230 Quadratmetern und ist zurzeit voll vermietet.

◆ Im Baugebiet Stahnsdorf veräußerte die **Design Bau AG**, Kiel, 43 Grund-

stücke mit einer Gesamtfläche von 17 708 Quadratmetern an einen Bauträger. Damit hat das Unternehmen seinen Flächenbestand in diesem Baugebiet um etwa 50 Prozent reduziert. Mit dem Verkaufserlös von gut 2,5 Millionen Euro werden die Bankverbindlichkeiten weiter zurückgeführt.

◆ In Düsseldorf hat die **HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH**, Hamburg, über 1 000 Quadratmeter Bürofläche an die IT-Works-Gruppe, einen Kommunikationsdienstleister im Bereich der regionalen Medien, vermietet. Die neu vermieteten Flächen befinden sich im Gebäude „Q24“ in der Heinrichstraße 24. Das Objekt gehört seit 2008 zum Bestand des „Immobilienfonds Nr. 2“ der Warburg-Henderson KAG. Bei der Vermietung führte die HIH als exklusiver Asset Manager die Verhandlungen. Beratend tätig war das Maklerunternehmen BNP Paribas Real Estate.

◆ Für rund 19 Millionen Euro hat die **Incity Immobilien AG**, Köln, gemeinsam mit einer Beteiligungsgesellschaft des Unternehmens ein derzeit in der Kernsanierung befindliches Objekt in Gera veräußert. Erwerber des historischen Gebäudes mit einer Fläche von zirka 13 000 Quadratmetern, das zukünftig vorwiegend als Verwaltungsimmobilie genutzt

werden wird, ist eine Fondsgesellschaft der Deutschen Structured Finance GmbH. Hauptmieter ist das Land Thüringen, das einen Mietvertrag mit 20-jähriger Laufzeit abgeschlossen hat und rund 90 Prozent der Fläche bezieht. Weitere Mieter sind die Deutsche Telekom AG sowie die Deutsche Post AG.

◆ Für ihren Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Deutschland hat die **Union Investment Real Estate AG**, Hamburg, von einem Joint Venture zwischen Pirelli & C. Real Estate SpA und Morgan Stanley Real Estate Investing das Einkaufszentrum Mercado in Hamburg erworben. Der Verkaufspreis betrug 164 Millionen Euro. Das Center Management, die Vermietung sowie das Property Management und Facility Management für das Mercado wird für weitere fünf Jahre in den Händen von Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH liegen.

◆ Die **Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft**, Hamburg, hat ein gemischt genutztes Objekt in Bremen an einen Privatinvestor veräußert. Die Immobilie wurde zuvor im Rahmen eines Individualfonds für einen einzelnen institutionellen Investor durch Quantum gemanagt und optimiert. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

## Realkredite: Konditionen Anfang September 2009

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	3,92 bis 5,37	100	3,99 bis 5,50
	2 Jahre	3,78 bis 5,23	100	3,85 bis 5,36
	5 Jahre	3,60 bis 5,55	100	3,66 bis 5,69
	10 Jahre	3,71 bis 4,52	100	3,77 bis 4,61
	15 Jahre	4,18 bis 5,23	100	4,26 bis 5,35
	20 Jahre	4,54 bis 5,04	100	4,64 bis 5,16
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,73 bis 6,91	100	5,88 bis 7,13
	5 Jahre	3,85 bis 4,35	100	3,92 bis 4,44
	10 Jahre	3,82 bis 4,32	100	3,89 bis 4,41
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,73 bis 6,91	100	5,88 bis 7,13
	5 Jahre	3,65 bis 4,35	100	3,71 bis 4,44
	10 Jahre	3,93 bis 4,43	100	4,00 bis 4,52
Versicherungen	5 Jahre	3,55 bis 4,25	100	3,61 bis 4,33
	10 Jahre	3,63 bis 4,53	100	3,69 bis 4,63

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