

Marktnotizen vom 8. bis 23. November 2009

- ◆ Die **Stadt Frankfurt am Main** hat das Hochhaus der **Commerzbank AG** in Frankfurt am Main mit dem „Green Building Award“ ausgezeichnet. Die Schwerpunkte der Bewertung lagen auf innovativen Energiekonzepten, einer nachhaltigen Gebäudenutzung und einer attraktiven Gestaltung.
- ◆ Erstmals seit fünf Jahren hat die **Co-realcredit Bank AG**, Frankfurt am Main, einen Hypothekenspfandbrief öffentlich emittiert. Die Transaktion hat ein Volumen von 500 Millionen Euro mit einer Laufzeit von vier Jahren, die von der Ratingagentur Fitch mit „AA minus“ eingestuft ist. Der Pfandbrief ist mit einem Zinskupon von 3,00 Prozent ausgestattet. Der Zinsspread gegenüber Swap-Mitte gleicher Restlaufzeit lag zum Emissionszeitpunkt bei 47 Basispunkten. Die Bank hat darüber hinaus in diesem Jahr Hypothekenspfandbriefe im Volumen von 483 Millionen Euro nicht-öffentlich emittiert.
- ◆ Mit Wirkung zum 16. November 2009 hat die **Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH** (ehemals Degi Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH), Frankfurt am Main, die Rücknahme und Ausgabe der Anteilscheine für ihren Offenen Immobilienfonds Degi International für zunächst drei Monate ausgesetzt. Die Rücknahme von Anteilscheinen war Ende Oktober 2008 das erste Mal ausgesetzt und am 30. Januar 2009 wieder aufgenommen worden. Von Juni bis September 2009 betrugen die Nettomittelrückflüsse des Fonds insgesamt 250 Millionen Euro. Auch für den Degi Europa, dessen Anteile bereits seit Oktober 2008 nicht mehr zurückgenommen werden und dessen Aussetzung um ein Jahr verlängert wurde, wurde jetzt die Ausgabe von Anteilscheinen eingestellt.
- ◆ Die **Münchener Hypothekensbank eG**, München, wird eine Tier 1-Anleihe mit unbegrenzter Laufzeit in Form einer verbrieften stillen Beteiligung begeben. Die Emittentin kann die Anleihe erstmals nach fünfzehn Jahren und danach jährlich kündigen. Beauftragt mit dem Verkauf sind die DZ Bank und BNP Paribas.
- ◆ Die **Deutsche Pfandbriefbank AG** (pbb), München, hat mit 70 Millionen Euro den Großteil einer Finanzierung über insgesamt 110 Millionen Euro für den Logistikhallen-Entwickler Prologis an zwei deutsche Banken ausplatziert. Das der Syndizierung zugrunde liegende Portfolio besteht aus insgesamt 17 Objekten in Deutschland.
- ◆ In Rom hat die **Engel & Völkers AG**, Hamburg, einen neuen Shop eröffnet. Die Lizenzpartner betreuen das Zentrum, das Viertel Esposizione Universale di Roma und die Stadtteile Parioli und Prati.
- ◆ Fitch Ratings hat das Rating der öffentlichen Pfandbriefe der **Berlin-Hannoverschen Hypothekensbank AG**, Berlin, mit „AAA“ bestätigt. Gleichzeitig wurde der Status „Under analysis“ wieder aufgehoben. Die Bank (IDR) wird von der Ratingagentur mit „A plus“ bei stabilem Ausblick benotet.
- ◆ Die Kreissparkassen Steinfurt und Höchststadt/Aisch sowie die Sparkassen Erding-Dorfen, Fürth und Werl sind neue Finanzierungspartner der Maklerplattform **Prohyp GmbH**, einer Tochtergesellschaft des Hypothekenbrokers Interhyp AG aus München. Die Institute bieten über den Kooperationspartner private Baufinanzierungen für Kunden in ihrem jeweiligen Geschäftsbereich an. Ebenfalls neu auf der Prohyp-Plattform ist die SKG Bank mit Baufinanzierungen und Ratenkrediten.
- ◆ In Köln haben die beiden ehemaligen Vivacon-Manager Michael Ries und Thomas Becker die **Pantera AG** gegründet. Das Unternehmen ist mit rund 4 500 Immobilienberatern über eine Vertriebsplattform bundesweit vernetzt. Die Gesellschaft bietet für Kapitalanleger und Selbstnutzer revitalisierte Häuser unter Denkmalschutz, neu gebaute Luxus-Wohnungen und voll eingerichtete Apartments für Studenten, Manager oder Senioren an.
- ◆ Die **Stadtsparkasse München** ist neuer Kooperationspartner der Planethome AG, München. Die Sparkasse bietet im gesamten Einzugsgebiet Münchens über die Online-Plattform Immobilien-darlehen an.
- ◆ Das langfristige Emittentenausfallrating (IDR) der **Debeka Bausparkasse AG**, Koblenz, ist von Fitch Ratings mit „A minus“ bestätigt worden. Der Ratingausblick ist stabil.
- ◆ Nach dem vollzogenen Eigentümerwechsel wird die **Quelle Bauspar AG**, Fürth, in eine bestandsbetreuende Abwicklungsgesellschaft überführt. Das Neugeschäft wurde zum 20. November 2009 eingestellt, während das Bestands-geschäft am Standort Nürnberg weiterhin bearbeitet wird.
- ◆ Die zwischen **Merck Finck & Co. Privatbankiers**, München, bestehende Kooperation mit der Rohrer Immobilien GmbH, Berlin, für München ist auf die Region Berlin erweitert worden. Das inhabergeführte Immobilienberatungsunternehmen berät die Privatbank und ihre Kunden auf dem Geschäftsfeld der Immobilienakquisition und -verwaltung.
- ◆ Mit Wirkung zum Orderannahmeschluss des 17. November 2009 setzte die **Axa Investment Managers Deutschland GmbH**, Frankfurt am Main, die Rücknahme von Anteilscheinen für ihren Offenen Immobilienfonds Axa Immoselect erneut aus. Die Aussetzung wird zunächst auf drei Monate befristet. In der Zeit zwischen Wiederaufnahme der Bedienung der Rücknahmen am 28. August 2009 und der erneuten Aussetzung verzeichnete der Fonds Nettomittelrückflüsse in Höhe von 934,9 Millionen Euro.
- ◆ Die **Westdeutsche Immobilienbank AG** (Westimmo), Mainz, hat eine weitere Benchmarkemission in Höhe von 500 Millionen Euro am Kapitalmarkt platziert. Der Kupon beläuft sich auf 2,5 Prozent. Der Hypothekenspfandbrief hat eine Laufzeit bis Juni 2013 und rentiert bei plus 23 Basispunkten über Swap-Mitte. Das Konsortium, das die Transaktion begleitet, besteht aus WestLB, Nord-LB, Commerzbank und Deutscher Bank. Platziert wurde die Emission vornehmlich bei deutschen Investoren (87 Prozent). Die Hypothekenspfandbriefe der Westimmo sind von der Ratingagentur Standard & Poor's mit dem höchsten Rating AAA bewertet worden.
- ◆ Fitch Ratings hat die bisherige Einstufung für die **Hudson Advisors Germany GmbH**, Frankfurt am Main, bestätigt und zum wiederholten Mal beim Special Servicer Rating mit „RSS2 plus“ (Residential Special Servicer Rating) und „CSS2 plus“ (Commercial Special Servicer Rating) benotet. Als besondere Stärken hat Fitch Ratings unter anderem das erfahrene Management-Team, die Fachkenntnis der internen Rechtsabteilung, die belastbaren Risikomanagement- und Audit-Prozesse sowie die Verstärkung des Real Estate Asset Management-Teams hervorgehoben.

Verkauf und Vermietung

◆ In Berlin erwarb die **Aachener Grundvermögen Kapitalanlagegesellschaft mbH**, Köln, das Objekt Hackescher Markt 2-3 von einem Privatinvestor. Den Kaufpreis beziffert der vermittelnde Makler Engel & Völkers Commercial Berlin auf einen zweistelligen Millionenbetrag. Das im Jahr 2000 errichtete Gebäude verfügt über 2 160 Quadratmeter Gesamtnutzfläche.

◆ Für den Publikumsfonds Deka-Immobilien Europa erwarb die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, in Prag das 2008 fertiggestellte Bürogebäude „Gemini“ mit knapp 40 000 Quadratmetern vermietbarer Fläche. Derzeit ist es an 29 internationale und nationale Mieter vermietet. Bei vollständiger Vermietung beträgt der Kaufpreis rund 110 Millionen Euro. Verkäuferin ist die österreichische Immobilien-Investmentgesellschaft Sparkassen Immobilien AG.

◆ Die **BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG**, Ingolstadt, hat sich im Einvernehmen mit dem Projektentwickler gegen die Übernahme von zwei Projektentwicklungen des Bavaria-Portfolios in den eigenen Immobilienbestand entschieden. Bei den beiden Projektentwicklungen handelt es sich jeweils um Einzelhandelsfachmärkte an den Standorten Miesbach und Ingolstadt-Weiher-

feld mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 24,3 Millionen Euro. Von ursprünglich zehn geplanten Objekten wurden bereits fünf an die Gesellschaft übergeben. Für 2009 ist zudem die Übergabe eines weiteren Fachmarktzentums geplant. Im Jahr 2010 stehen noch zwei in der Entwicklungsphase befindliche Gewerbeimmobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen inklusive Nebenkosten von 16,3 Millionen Euro zur Übergabe an. Eine Übernahme dieser Objekte will die BBI vor dem Hintergrund des aktuellen Marktumfelds intensiv prüfen.

◆ Vermittelt durch die Retail-Berater von BNP Paribas Real Estate ist das Hertie-Haus in Duisburg-Walsum mit einer Gesamtmietfläche von 5 400 Quadratmetern sowie 103 Pkw-Stellplätzen an eine Grundstücksgesellschaft der **Kaufland Stiftung** verkauft worden. In dem Objekt wird ein Kaufland-Verbrauchermarkt mit kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben entstehen.

◆ Von einer deutschen Stiftung hat die **CR Capital Real Estate AG**, Berlin, in Schönefeld-Waltersdorf, südlich von Berlin, ein Büro- und Lagerflächengebäude mit einer Gesamtfläche von 4 000 Quadratmetern erworben. Das

Objekt ist Teil eines Gewerbeparks. Verkäufer war eine deutsche Stiftung. Das in der Nähe des im Bau befindlichen Flughafens Berlin Brandenburg International gelegene Gebäude ist zu 94 Prozent vermietet. Die Jones Lang Lasalle GmbH, Frankfurt am Main, war bei dieser Transaktion für den Käufer beratend und vermittelnd tätig.

◆ In Istanbul veräußerte die **Magnat Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA**, Frankfurt am Main, das Grundstück „Boronkay“. Aus diesem Verkauf fließen der Gesellschaft fünf Millionen Euro zu.

◆ Nach fünfeinhalb Jahren verkaufte der Geschlossene Immobilienfonds **MPC Canada 6** seine Fondsobjekte für 126 Millionen Kanadische Dollar an einen kanadischen REIT. Der Verkaufspreis entspricht damit dem 2,36-fachen des Einstandspreises.

◆ Im Pentahof, Suhrenkamp 71-77, in Hamburg hat die **IVG Immobilien AG**, Bonn, einen Mietvertrag über 25 000 Quadratmeter Bürofläche sowie 460 Stellplätze für weitere 10 Jahre an den Mineralölkonzern Shell vermietet. Der Mieter wurde von CB Richard Ellis (CBRE) und die IVG AG von der Hamburger Niederlassung von DTZ beraten.

Realkredite: Konditionen Ende November 2009

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,10 bis 5,55	100	4,18 bis 5,69
	2 Jahre	3,98 bis 5,43	100	4,05 bis 5,57
	5 Jahre	3,76 bis 5,71	100	3,83 bis 5,86
	10 Jahre	3,92 bis 4,73	100	3,99 bis 4,83
	15 Jahre	4,10 bis 5,15	100	4,17 bis 5,27
	20 Jahre	4,43 bis 4,93	100	4,52 bis 5,04
Geschäftsbanken	Gleitkurs	5,77 bis 6,95	100	5,93 bis 7,18
	5 Jahre	4,01 bis 4,51	100	4,08 bis 4,60
	10 Jahre	4,03 bis 4,53	100	4,11 bis 4,63
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitkurs	5,77 bis 6,95	100	5,93 bis 7,18
	5 Jahre	3,81 bis 4,51	100	3,88 bis 4,60
	10 Jahre	4,14 bis 4,64	100	4,22 bis 4,74
Versicherungen	5 Jahre	3,71 bis 4,41	100	3,77 bis 4,50
	10 Jahre	3,84 bis 4,74	100	3,91 bis 4,84

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