

Marktnotizen vom 24. November bis 7. Dezember 2009

- ◆ Die Ratingagentur Moody's hat das Rating der **BKM – Bausparkasse Mainz AG**, Mainz, mit „A3 with stable outlook“ bestätigt. Dies gab die Ratingagentur in ihrem aktuell veröffentlichten Jahresmonitoring bekannt.
- ◆ Nachdem die **Corealcredit Bank AG**, Frankfurt am Main, ankündigte, die Überdeckung ihrer Öffentlichen Pfandbriefe ab 4. Januar 2010 von derzeit sechs auf fünf Prozent zu senken, bewertet Fitch Ratings die Öffentlichen Pfandbriefe des Kreditinstituts weiterhin mit „AAA“. Das Rating basiert auf dem Long-term Issuer Default Rating (IDR) der Bank von „BBB minus“/F3 bei stabilem Ausblick und dem Diskontinuitätsfaktor (D-Factor) von 6,1 Prozent, die ein Rating der Öffentlichen Pfandbriefe von „AA“ erlauben. Die freiwillige Überdeckung honoriert Fitch mit einem Bonus von zwei Notches, sodass die Öffentlichen Pfandbriefe das bestmögliche Rating erzielen.
- ◆ Die **HSH Nordbank AG**, Hamburg/Kiel, trennt ihre strategischen von nicht-strategischen Portfolios. Künftig nicht mehr zur Kernbank gehörende Aktivitäten und Bestände hat jetzt eine Restructuring Unit übernommen, die als eigenständige Organisationseinheit innerhalb der Bank, nicht aber als Bad Bank operiert. Mittels der Restructuring Unit wird die Bilanzsumme in der Kernbank auf rund die Hälfte reduziert. Über eine mögliche rechtliche Trennung der Restructuring Unit soll gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt mit den Anteilseignern der Bank entschieden werden.
- ◆ Durch die Ausgabe von bis zu 4,3 Millionen neuen Stückaktien wird die **KWG Kommunale Wohnen AG**, Hamburg, ihr Grundkapital um bis zu 4,3 Millionen Euro auf bis zu 12,9 Millionen Euro erhöhen. Der Mittelzufluss soll ausschließlich zum Ausbau und zur Entwicklung des Immobilienbestandes der KWG verwendet werden. Derzeit besitzt das Unternehmen rund 4 900 Wohneinheiten.
- ◆ Die Öffentlichen Pfandbriefe der **Deutschen Pfandbriefbank AG**, München, sind von Fitch Ratings mit „AAA“ und „Rating Watch Negative“ bewertet worden, nachdem die Ratingagentur aufgrund der Änderungen in ihrer Methodologie hinsichtlich der Überdeckung alle Covered Bonds neu analysiert hat.
- ◆ Demnach beobachtet die Agentur die Qualität des Deckungsstocks, der sich aus der Fusion von Hypo Real Estate International, Depfa Deutscher Pfandbriefbank und der Hypo Real Estate Bank zusammensetzt, mit kritischem Blick.
- ◆ Die Abschlussgebühr bei Bausparverträgen ist rechtmäßig. Damit hat das Oberlandesgericht Stuttgart unter dem Aktenzeichen 2 U 30/09 am 3. Dezember 2009 ein entsprechendes Urteil des Landgerichts Heilbronn bestätigt. Die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen hatte Berufungsklage gegen ein Urteil des Landgerichts eingelegt, das die Regelungen zur Abschlussgebühr in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der **Bausparkasse Schwäbisch Hall AG**, Schwäbisch Hall, für zulässig erklärt hatte.
- ◆ Mit Wirkung zum 21. Dezember 2009 wird der Fondsinitiator und Vermögensverwalter **MPC Münchmeyer Petersen Capital AG**, Hamburg, den S-Dax verlassen, entschied die Deutsche Börse.
- ◆ Fitch Ratings hat das Asset Manager Rating für das Immobilienfondsgeschäft der **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, bei „M2“ bestätigt. Das Rating spiegelt laut der Ratingagentur die solide Position auf dem deutschen Heimatmarkt, den mehr als 20 Jahre langen Track Record im Immobiliengeschäft und die Qualität des Investmentprozesses wider. Ferner verweist Fitch auf den guten Immobilienbestand. Positiv ins Gewicht fielen außerdem die stabile Personalstruktur und die vollständige Auslagerung von Objektverwaltungsaufgaben in Deutschland. Der Asset Manager verbesserte sich demnach in zwei Kategorien: der Investmentauswahl und der Investment-Administration.
- ◆ Die Deutsche Genossenschafts-Revisions Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH (DGR Wirtschaftsprüfung), Bonn, hat die Softwarelösung „Processing für Genossenschaftsbanken“ der **VR Kreditwerk AG**, Schwäbisch Hall, die unter dem Namen BauFi Fast-Lane vertrieben wird, nach IDW Prüfungsstandard 880 zertifiziert. Die Softwarelösung ergänzt das Bankverfahren Agree der genossenschaftlichen Rechenzentrale Fiducia um eine Anwendung, die technisch auf einem SAP-Basisystem und auf dem Antragsbearbeitungssystem Automatic Loan Processor der Innovative Banking Solutions AG, Wiesbaden, aufsetzt.
- ◆ Die **Kreissparkasse Köln** vertreibt im Rahmen einer Kooperation mit der Prohyp GmbH, München, ihr Wohn-Riester-Darlehen jetzt auch über freie Makler.
- ◆ Eine durch die ING Real Estate Finance als Koordinator, die Rabobank und die KBC angeführte Bankenvereinigung hat dem europäischen Parkhausbetreiber **Q-Park NV**, Maastricht, für drei Jahre eine Unternehmensfinanzierung in Höhe von 965 Millionen Euro bereitgestellt.
- ◆ Gemeinsam haben die Nord-LB Norddeutsche Landesbank, Hannover, die Sparkasse Hannover und die WGZ Bank/WL Bank, Münster, eine Anleihe für die **Stadt Hannover** an den Kapitalmarkt gebracht. Das Volumen beträgt 105 Millionen Euro. Innerhalb kürzester Zeit konnte die Anleihe bei mehr als 15 institutionellen Investoren aus Deutschland und Österreich platziert werden. Die Inhaberschuldverschreibungen haben eine Laufzeit von zehn Jahren und eine Verzinsung von 3,645 Prozent.
- ◆ Vermittelt durch die Volksbank Raiffeisenbank Ismaning plant, baut und finanziert die **VR-Leasing AG**, Eschborn, die neue deutsche Hauptniederlassung des italienischen Feinpapierherstellers Fedrigoni aus Verona. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei fünf Millionen Euro. Die VR Bauregie GmbH, Eschborn, übernimmt die Funktion des Generalübernehmers für das Planen und Bauen, während die DZ Bank AG, Frankfurt am Main, das Vorhaben finanziert.
- ◆ Als Agent und Arranger stellt die **Westdeutsche Immobilienbank AG** (Westimmo), Mainz, der Signa Property Funds Deutschland AG für den geplanten Geschlossenen Immobilienfonds „Signa 11 Brüssel“ eine langfristige Objektfinanzierung über 42 Millionen Euro und eine kurzfristige Eigenkapital-Zwischenfinanzierung über 30 Millionen Euro zur Verfügung. Die in 2009 fertiggestellte siebengeschossige Büroimmobilie hat eine Gesamtmietfläche von 32 000 Quadratmetern und ist auf 15 Jahre an die belgische Mobistar S. A. vermietet.
- ◆ Mit der **Hamburg Trust Consulting GmbH** hat die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg, eine weitere Tochtergesellschaft gegründet. Das neue Unternehmen verantwortet die Auflage und den Vertrieb von Immobilien-Spezialfonds.

Verkauf und Vermietung

◆ Von der Schweizer Corestate Gruppe erwarb die **WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG**, Düsseldorf, ein Immobilienportfolio mit 1 879 Wohnungen und 95 Gewerbeinheiten. Die Immobilien liegen zum größten Teil in Nordrhein-Westfalen. Der Kaufvertrag hat ein Volumen von rund 100 Millionen Euro. Die WGF AG unterlegt damit eine WGF 6,35 Prozent Hypothekendarlehen. Die Gesamtfläche des Portfolios beträgt 139 000 Quadratmeter, bei 98 Prozent Vermietung.

◆ In Leipzig realisiert die **Youniq AG**, Frankfurt am Main, ein zweites Projekt für studentisches Wohnen. In der Querstraße 15/17 entstehen bis zum Sommersemester 2011 auf einer Gesamtmietfläche von 2 660 Quadratmetern 90 Einzimmerwohnungen. Vor Baubeginn, der im Frühjahr 2010 erfolgen soll, wurde das Objekt an einen privaten Investor veräußert, der mit Youniq einen langfristigen Managementvertrag zum Betrieb der Immobilien vereinbart hat. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

◆ In der Hamburger Innenstadt kaufte die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, zwei Objekte. Verkäufer des gerade fertiggestellten Objekts „Freshfields-Haus“ ist Carlyle Europe Real Es-

tate. Das Büro- und Geschäftshaus in der Hohen Bleichen 7 wurde für das Sondervermögen Westinvest Immovalue gekauft. Die Transaktion wurde von Colliers Grossmann & Berger, Hamburg, vermittelt. Außerdem erwarb Deka Immobilien von der Movesta Development GmbH und der Momeni Projektentwicklung GmbH das Büro- und Geschäftshaus in der Hohen Bleichen 11. Es wurde für den Offenen Immobilienpublikumsfonds Deka-Immobilien Europa erworben. Über die Kaufpreise wurde für beide Transaktionen Stillschweigen vereinbart

◆ Für rund 16 Millionen Euro hat der **Aberdeen Property Nordic Fund I Sicav – Fis** ein voll vermietetes Bürogebäude in der norwegischen Stadt Stavanger erworben. Bei dem Objekt handelt es sich um ein im Bau befindliches Projekt mit rund 6 500 Quadratmetern Mietfläche und rund 150 Parkplätzen. Das Gebäude ist bereits vor Fertigstellung im 1. Halbjahr 2010 an die weltweit agierende Ölzulieferfirma M-I Swaco für zehn Jahre vollständig vermietet.

◆ Von der **IMW Immobilien AG**, Berlin, hat die **Deutsche Annington Immobilien GmbH**, Bochum, beraten durch die internationale Anwaltssozietät Clifford Chance ein Portfolio von über 4 400 Wohnungen in Berlin erworben. Zum

Kaufpreis wollten sich die Parteien nicht äußern.

◆ Die **LB Immo Invest GmbH**, Hamburg, hat das im Mai 2008 eröffnete Inside Premium Hotel in Düsseldorf-Derendorf gekauft. Jones Lang Lasalle Hotels und KAHB Rechtsanwälte waren beratend tätig. Erworben wurde dieses Objekt für das Sondervermögen des LB Hotel Invest Deutschland I. Der Kaufpreis beträgt rund 20 Millionen Euro. Das Hotel verfügt über 160 Zimmer und 57 Tiefgaragenstellplätze. Das 4-Sterne Hotel wird von der Inside Hotels GmbH, einer Tochtergesellschaft der spanischen Sol Meliá-Gruppe, betrieben.

◆ Die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, schloss einen Vertrag über die Verlängerung eines Mietverhältnisses in Frankfurt am Main, in der Hahnstraße 25 / Goldsteinstraße 145 im Stadtteil Niederrad, ab. Die aus zwei Gebäudeteilen bestehende Liegenschaft wurde bisher komplett von der Wordline, einem Anbieter von High-Tech Transactional Services, genutzt. Künftig wird auch die Konzernmutter Atos Origin, ein Anbieter von IT-Dienstleistungen, in die Liegenschaft einziehen, der damit auch eine Standortkonzentration vornimmt. Hierfür werden rund 12 000 Quadratmeter Bürofläche umgebaut.

Realkredite: Konditionen Anfang Dezember 2009

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	3,88 bis 5,33	100	3,95 bis 5,46
	2 Jahre	3,53 bis 4,98	100	3,59 bis 5,10
	5 Jahre	3,30 bis 5,25	100	3,35 bis 5,38
	10 Jahre	3,45 bis 4,26	100	3,51 bis 4,34
	15 Jahre	4,06 bis 5,11	100	4,14 bis 5,23
	20 Jahre	4,38 bis 4,88	100	4,47 bis 4,99
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,60 bis 6,78	100	5,75 bis 7,00
	5 Jahre	3,55 bis 4,05	100	3,61 bis 4,13
	10 Jahre	3,56 bis 4,06	100	3,62 bis 4,14
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,60 bis 6,78	100	5,75 bis 7,00
	5 Jahre	3,35 bis 4,05	100	3,40 bis 4,13
	10 Jahre	3,67 bis 4,17	100	3,73 bis 4,25
Versicherungen	5 Jahre	3,25 bis 3,95	100	3,30 bis 4,02
	10 Jahre	3,37 bis 4,27	100	3,42 bis 4,35

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