

Marktnotizen vom 7. bis 22. Januar 2010

- ◆ Die **Credit Suisse AG**, Zürich, hat eine neue Gesellschaft für Geschlossene Immobilienfonds gegründet. Im zweiten Quartal 2010 soll das erste Produkt aufgelegt werden. Geplant ist, jährlich bis zu drei neue Geschlossene Immobilienfonds mit Volumina von je 70 bis 100 Millionen Euro auf den Markt zu bringen. Die Fonds sollen vorwiegend in gewerbliche Immobilien in den Segmenten Büro und Handel investieren und ein bis maximal drei Immobilien beinhalten. Ein regionaler Schwerpunkt werden westeuropäische Wirtschaftszentren sein.
- ◆ Mit dem im Jahr 2008 begebenen öffentlichen Jumbo-Pfandbrief in Höhe von einer Milliarde Euro und einem Kupon von 4,5 Prozent (Laufzeit bis September 2011) hat die **Münchener Hypothekbank eG**, München, die Wahl zum „Deal of the Decade“ gewonnen. Erstmals in der Covered-Bond-Geschichte führte das britische Fachmagazin *The Cover/Euroweek* eine Umfrage zur besten Transaktion der Jahre 2000 bis 2009 unter den Marktteilnehmern durch.
- ◆ Die **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, legt über ihre 2007 gegründete 100-prozentige Tochtergesellschaft, die **Patrizia Kapitalanlagegesellschaft mbH (KAG)**, einen Einbringungsfonds mit einem Volumen von über 180 Millionen Euro auf. Das Fondsvermögen speist sich aus den Immobilienbeständen der **VPV Lebensversicherungs-AG (VPV)**, die insgesamt 39 Objekte mit einer Nutzfläche von rund 148 000 Quadratmetern einbringt. Bei den in den „VPV Immo Patrizia I – Fonds“ übernommenen Immobilien handelt es sich um 20 Gewerbeobjekte und 19 Wohngebäude mit insgesamt 383 Wohneinheiten. Das Portfolio ist bundesweit verteilt mit Schwerpunkten in den Großräumen Köln, Nürnberg und Stuttgart.
- ◆ **Fitch Ratings** hat die Hypothekendarfandbriefe von acht deutschen Banken unter Beobachtung hinsichtlich einer möglichen Ratingherabstufung gestellt. Den Status begründete die Agentur mit den ihrer Meinung nach gestiegenen Risiken in den gewerblichen Immobilienportfolios der beteiligten Banken. Betroffen sind die **Aareal Bank AG** (Rating der Hypothekendarfandbriefe: „AAA“), die **Bayerische Landesbank** („AAA“), die **Berlin-Hannoversche Hypothekendarfandbriefbank AG** („AA plus“), die **Corealcredit Bank AG** („AA minus“), die **Deutsche Genossenschafts-Hypothekendarfandbriefbank AG** („AAA“), die **Eurohypo AG** („AAA“), die **Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale** („AAA“) und die **Unicredit Bank AG** („AAA“). Auf „Rating Watch Negative“ wurden die Hypothekendarfandbriefe der **Deutschen Pfandbriefbank AG** („AA plus“) belassen. Die Banken standen bislang bereits „under analysis“. Der **Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)** kritisierte die Maßnahme, da **Fitch** bislang kein finales Modell präsentiert habe, mit dem die zusätzlich angeforderten Daten entsprechend der geänderten Annahmen analysiert werden sollen.
- ◆ Für den Kauf eines Bürogebäudes in der 148 rue de l'Université in Paris hat die **pbb Deutsche Pfandbriefbank AG**, München, eine Finanzierung über 42,5 Millionen Euro bereitgestellt. Der Asset und Investment Manager **Invesco Real Estate** erwarb die 10 300 Quadratmeter umfassende „Class A“-Immobilie für einen US-amerikanischen Fonds.
- ◆ Zum Jahresende 2009 wurde die **Alba Bau Projekt Management GmbH**, Oberhaching, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der **KGAL GmbH & Co. KG**, Grünwald, an die **Strauss & Partner Immobilien GmbH**, Wien, veräußert. Mit dem Verkauf setzt die **KGAL** die Konzentration der Unternehmensgruppe auf das Kerngeschäft des Unternehmens, die Konzeption und den Vertrieb von Geschlossenen Fonds, fort.
- ◆ Das internationale Immobilienberatungsunternehmen **CB Richard Ellis (CBRE)** hat in Rotterdam ein Büro eröffnet. Nach den Niederlassungen in Almere, Amsterdam, Hoofddorp und Den Haag ist das die fünfte Niederlassung in den Niederlanden. **Martien van Deursen** wurde zum neuen regionalen Direktor ernannt.
- ◆ Für den Erwerb eines Bürogebäudes im Geschäftsviertel von Rueil, unweit von Paris La Défense, hat die **Société Générale**, Paris, Finanzierungsmittel in Höhe von 21,7 Millionen Euro bereitgestellt. **Citadel (CLS Holdings plc)** hat die rund 7 400 Quadratmeter umfassende Immobilie für insgesamt 33 Millionen Euro von **Corio** erworben. Das Immobiliendienstleistungsunternehmen **Savills** war für den Verkäufer beratend tätig.
- ◆ **Deutsche Gesellschaft für Home Staging und Redesign (DGHR)** nennt sich ein neugegründeter Dachverband, der die Vorteile von Home Staging in Deutschland bekannter und landesweit zugänglich machen will. **Home Stager** beraten Privatpersonen, Bauherren und Immobilienmakler, ein Haus oder eine Wohnung kundengerecht für den Verkauf vorzubereiten. Die **DGHR** möchte die Qualität der bisher nicht zertifizierten Dienstleistung sichern und **Home-Staging-Experten** ein Netzwerk für den Austausch sowie die Weiterbildung bieten. Während **Home Staging** in Skandinavien, Großbritannien und den USA verbreitet ist, ist der Gedanke, eine Immobilie nach Marketingaspekten für den Verkauf vorzubereiten, in Deutschland noch ungewohnt, meint die **DGHR**.
- ◆ Sechs weitere Sparkassen kooperieren in der privaten Baufinanzierung mit der in München ansässigen **Prohyp GmbH**, einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft der **Interhyp AG**. Die Sparkassen **Günzburg-Krumbach**, **Westmünsterland**, **Kierspe-Meinerzhagen**, **Beckum-Wadersloh**, **Solingen** und **Iserlohn** bieten ihre Immobilienfinanzierungen damit auch über die freien Maklervertriebe an, die an die **Prohyp-Plattform** angebunden sind.
- ◆ Die beiden Objektgesellschaften **Vivacon Denkmal Objekt I GmbH & Co. KG** und **VD Berlin-Mitte Luisenstadt GmbH & Co. KG** der Unternehmensgruppe der **Vivacon AG**, Köln, haben beim Amtsgericht Köln Antrag auf Insolvenz gestellt. Es handelt sich hierbei um reine Objektgesellschaften, über die das **Developmentprojekt „Luise“** Berlin entwickelt wurde. Die Objektgesellschaften waren ursprünglich Teil des Verkaufs des **Developmentbereichs**. Nachdem der Käufer von seinem Rücktrittrecht für dieses Objekt Gebrauch gemacht hat, konnte die Zahlungsfähigkeit der Objektgesellschaften nicht mehr aufrechterhalten werden.
- ◆ Der **Mietfactoring-Spezialist Readyfact Deutschland GmbH**, Weiler bei Mayen, und die **Haus & Grund Rheinland Verlag und Service GmbH** arbeiten zusammen. Ziel der Kooperation ist es, **Vermieter** über die Verzahnung der Leistungen ein erweitertes Informationsangebot zu bieten. Die **Servicegesellschaft** des Landesverbandes **Haus & Grund Rheinland** erweitert ihre Produktpalette um den **Mietausfall-Schutz** von **Readyfact**.
- ◆ Mit der **Eurohypo Aktiengesellschaft**, der **Hochtief Construction AG** und der **Dussmann AG & Co. KGaA** hat der **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**, Berlin, drei Neumitglieder aufgenommen.

Verkauf und Vermietung

◆ Die **Acron GmbH**, Düsseldorf, hat eine Immobilienbeteiligung in der Schweiz erworben. Bei dem Investment handelt es sich um zwei mit einer Transportschiene verbundene Gewerbeliegenschaften am Standort Münchenstein, Basel-Land. Beide Liegenschaften sind langfristig zu 100 Prozent vermietet und verfügen über 16 700 Quadratmeter Logistikfläche.

◆ In Hamburg-Uhlenhorst hat die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, ein Bürogebäude aus dem Portfolio des Spezialfonds Defo-Immobilienfonds 1 verkauft. Käufer ist das Hamburger Immobilienunternehmen Otto Wulff. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Colliers Grossmann & Berger war beratend tätig. Durch den Verkauf reduziert Union Investment die Übergewichtung des Fonds im Bereich der Büronutzung am Standort Hamburg.

◆ Für etwa 60 Millionen Euro akquirierte **Invesco Real Estate**, München, das Multi-Let-Objekt „City One“ in Lyon für einen gesamteuropäischen Fonds. Darüber hinaus wurde für ein paneuropäisches Fondsmandat ein Büro- und Geschäftshaus auf der Avenue des Champs-Élysées in Paris im Wert von 37 Millionen Euro gekauft. Verkäufer

des Gebäudes ist Allianz Real Estate, Frankreich.

◆ Die **HIH Hamburgische Immobilien Handlung (HIH)**, Hamburg, hat für einen neuen Immobilien-Publikumsfonds der Warburg Henderson KAG ein 2002 fertig gestelltes Büro- und Geschäftshaus am Potsdamer Platz 10 in Berlin erworben. Es verfügt über etwa 20 600 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsfläche sowie 130 Stellplätze. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Zudem kaufte die HIH für 235 Millionen Euro das Bürohaus „Max-Cologne“ am Rheinufer sowie einen Büro-, Geschäfts- und Wohnhauskomplex an der Deutzer Freiheit. Diese sind für einen Immobilien-Spezialfonds der Warburg Henderson KAG bestimmt, dessen alleiniger Investor die Rheinischen Versorgungskassen, Köln-Deutz, sind.

◆ Die **Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft**, Hamburg, hat in Düsseldorf ein Wohnungsneubauprojekt der Bauwens Unternehmensgruppe erworben. Dort entstehen 219 Wohnungen mit Tiefgarage. Das Investitionsvolumen beträgt 45 Millionen Euro. Zudem kaufte die Kapitalanlagegesellschaft in Köln für rund 36 Millionen Euro eine Wohnanlage mit 319 Woh-

nungen. Damit erweitert sie das Portfolio ihres Spezialfonds Habitare.

◆ Von der BGP Investment s.à r.l., Luxemburg, kaufte die **Corestate Capital AG**, Zug, 4 700 Wohnungen. Die ursprünglich kreditgebenden Banken, die das Portfolio mit einem Volumen von insgesamt 150 Millionen Euro für BGP finanziert haben, müssen der Transaktion bis Ende Februar 2010 noch zustimmen. Die Wohnungen liegen vorrangig in Westdeutschland.

◆ Die **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, hat ein in der Münchener Innenstadt liegendes Geschäftshaus mit 13 Einheiten aus dem Immobilienbestand ihres Co-Investments Patroffice GmbH & Co. KG verkauft. Über die Höhe des Kaufpreises wurde Stillschweigen vereinbart. Beim Verkauf wurde ein Faktor von über 20 der Netto-Ist-Miete und eine Internal Rate of Return (IRR) auf das eingesetzte Eigenkapital von 28 Prozent erzielt.

◆ Zwei Baumarktimmobilien in Idstein und Recklinghausen erwarb die **Hahn Gruppe**, Bergisch Gladbach, für ihren auf Handelsimmobilien fokussierten Hahn FCP-FIS – German Retail Fund.

Realkredite: Konditionen Ende Januar 2010

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,04 bis 5,49	100	4,12 bis 5,63
	2 Jahre	3,89 bis 5,34	100	3,96 bis 5,47
	5 Jahre	3,69 bis 5,64	100	3,75 bis 5,79
	10 Jahre	3,79 bis 4,60	100	3,86 bis 4,70
	15 Jahre	4,08 bis 5,13	100	4,15 bis 5,25
	20 Jahre	4,45 bis 4,95	100	4,54 bis 5,06
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,75 bis 6,93	100	5,90 bis 7,15
	5 Jahre	3,94 bis 4,44	100	4,01 bis 4,53
	10 Jahre	3,90 bis 4,40	100	3,97 bis 4,49
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,75 bis 6,93	100	5,90 bis 7,15
	5 Jahre	3,74 bis 4,44	100	3,80 bis 4,53
	10 Jahre	4,01 bis 4,51	100	4,08 bis 4,60
Versicherungen	5 Jahre	3,64 bis 4,34	100	3,70 bis 4,43
	10 Jahre	3,71 bis 4,61	100	3,77 bis 4,71

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