

Marktnotizen vom 22. Februar bis 23. März 2010

- ◆ Mit einem Darlehen von rund 40 Millionen Euro finanziert die **Bayerische Landesbank** (Bayern-LB), München, für Eon Bayern den Bau des neuen Verwaltungsgebäudes in Regensburg. Sie begleitet dabei einen von ihrer Tochtergesellschaft Real I.S. AG, München, aufgelegten Geschlossenen Immobilienfonds. Die Real I.S. teilt sich gemeinsam mit der Fay Projects GmbH, Frankfurt am Main, die Rolle des Generalübernehmers. Außerdem stellt die Bayern-LB ein Darlehen in Höhe von rund 70 Millionen Euro für den Bau der Pariser Höfe in Stuttgart bereit. Sie begleitet dabei die Reiß & Co. Real Estate, München. Das Objekt wurde bereits an die Bayerische Versorgungskammer verkauft.
- ◆ Die **Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG**, Berlin, hat einen Hypotheken-Pfandbrief in Höhe von 600 Millionen Euro bei einem Reoffer-Spread von zehn Basispunkten am Kapitalmarkt platziert. Ausgestattet ist die neue Anleihe mit einer Laufzeit von sechs Jahren. Die Transaktion wurde begleitet von einem Konsortium von HVB, Bayern-LB und Deka-Bank. 30 Prozent des gesamten Ordervolumens entfielen auf Sparkassen, die damit die größte Investorengruppe stellen.
- ◆ Als Konsortialführer stellt die **Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale** (Helaba), Frankfurt am Main, im Rahmen eines Club-Deals mit der **Westdeutschen Immobilienbank AG**, Mainz, der **KfW IpeX-Bank GmbH**, Frankfurt am Main, und der **Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG**, Hamburg, über 250 Millionen Euro für den Erwerb eines Büro- und Gewerbeparks in München Neuperlach bereit. Käufer der langfristig an die Siemens AG vermieteten Immobilien ist ein Private Placement der HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH, Hamburg, sowie die RFR Holding. Die Helaba agiert bei der Transaktion als Sole Mandated Lead Arranger, Security Agent, Co-Underwriter und Swap-Provider.
- ◆ Für die **Düsseldorfer Hypothekenbank AG**, Düsseldorf, erhält Fitch Ratings den Status „Rating Watch Negative“ weiter aufrecht. Dies begründete die Ratingagentur mit der nach wie vor unklaren künftigen Eigentümerstruktur, des mehrheitlich dem Bundesverband deutscher Banken gehörenden, aber zum Verkauf stehenden Instituts. Das langfristige Emittentenausfallrating (IDR) bleibt deshalb bei Fitch auf „A minus“.
- ◆ Im neuen Stadtquartier Gateway Gardens am Flughafen Frankfurt am Main finanziert die **HSH Nordbank AG**, Hamburg/Kiel, für die Ludger Inholte Projektentwicklung das Büroprojekt Imtech Haus. Das Investitionsvolumen für das rund 16 000 Quadratmeter Mietfläche und 224 Tiefgaragenstellplätze umfassende Gebäude beträgt rund 50 Millionen Euro.
- ◆ Die **Mann Immobilien-Verwaltung AG**, Karlsruhe, hat 18,4 Prozent der Aktien der **IVG Immobilien AG**, Bonn, von der Solidas 3 S.A., den ehemaligen Gesellschaftern des Bankhauses Sal. Oppenheim, erworben.
- ◆ Die **Eurohypo Luxemburg**, eine Tochter der zur Commerzbank-Gruppe gehörenden Eurohypo AG, hat ihren ersten Lettres de Gage seit fast zwei Jahren begeben. Den Covered Bond nach Luxemburger Recht mit einer Laufzeit von drei Jahren haben mehr als 75 Investoren gezeichnet. Begleitet hat die Transaktion ein Bankenconsortium, dem BNP Paribas, Commerzbank und LBBW als Lead-Institute angehören. Standard & Poor's und Fitch Ratings haben den Lettres de Gage mit der höchsten Rating-Stufe (AAA/negative Outlook, AAA) bewertet. Der Spread ist mit 35 Basispunkten über der Swap-Mitte am unteren Rand des ursprünglich angebotenen Korridors von 35 bis 40 Basispunkten.
- ◆ Mit rund 96 Millionen Euro finanziert die **Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale** (Helaba), Frankfurt am Main, zwei Einkaufszentren in Flensburg und Saarbrücken für die Zweckgesellschaften des Fonds Captiva Capital Partners III. Alle Fonds der Captiva Familie werden von Natixis Capital Partners gemanagt. Die Helaba agiert bei dieser Transaktion als Agent und Underwriter. Bei den Objekten handelt es sich um den Förderpark in Flensburg und den Saarbasar in Saarbrücken. Beide Einkaufszentren wurden im Rahmen eines „Sale & Lease Back“ verkauft und über Generalmietverträge von der Metro-Gruppe langfristig zurückgemietet. Die Metro-Gruppe führt auch das Centermanagement für beide Objekte fort.
- ◆ Die **DIC Asset AG**, Frankfurt am Main, erhöht ihr Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien, um damit den finanziellen Handlungsspielraum für selektive Akquisitionsmöglichkeiten zu schaffen. Die rund 7,8 Millionen neuen Aktien werden den Aktionären zu einem Preis von 6,00 Euro im Verhältnis 4:1 zum Bezug angeboten. Dies entspricht einer Erhöhung des gegenwärtigen Grundkapitals um bis zu 25 Prozent. Das Unternehmen nutzt mit dieser Maßnahme teilweise das genehmigte Kapital, das die Hauptversammlung am 6. Juni 2007 beschlossen hatte, und realisiert einen Emissionserlös in Höhe von bis zu rund 47 Millionen Euro. Als gemeinsame Konsortialführer sind die Commerzbank und Morgan Stanley mandatiert.
- ◆ Für den Ankauf des im Mai 2009 fertiggestellten Glasgower Class A-Bürogebäudes „Broadway One“ durch die Kanam Grund Spezialfondsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, hat die **Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG**, Berlin, einen Kredit bereitgestellt. Das Objekt ist für den Spezial Grundinvest Fonds bestimmt. Darüber hinaus finanziert die Bank im Wege der Ablösung eines Konsortiums ein Portfolio von vier Immobilien mit rund 67 000 Quadratmetern Büroflächen. Die Objekte gehören dem Konzern der Alstria Office REIT-AG, Hamburg, und befinden sich in Hamburg, Essen und Leipzig.
- ◆ Die **Westdeutsche Immobilienbank AG** (Westimmo), Mainz, finanziert als Arranger und Agent den Erwerb des Einkaufszentrums Aeon Mall Chiba New Town in Inzai-City. Das Darlehen in Höhe von 7,215 Milliarden Yen (umgerechnet rund 55,5 Millionen Euro) hat eine Laufzeit von drei Jahren. Erwerber und Kreditnehmer ist der SEB Asian Property Fund SICAV-FIS, ein Offener Immobilienfonds Luxemburger Rechts. Darüber hinaus hat die Bank dem internationalen Immobilieninvestor MGPA Europe Fund III, L.P., insgesamt 119,8 Millionen Euro für den Erwerb von zwei Shoppingcentern in Polen zur Verfügung gestellt. Die Westimmo war dabei als Arranger und Agent tätig.
- ◆ Die Stiftung „bauen-wohnen-leben“ der **Bausparkasse Schwäbisch Hall AG**, Schwäbisch Hall, unterstützt das neu etablierte Forschungsthema „Nachhaltige Entwicklung“ am Karlsruher Institut für Technologie (KIT). Das KIT ist ein Zusammenschluss der Universität und des Forschungszentrums Karlsruhe.

Verkauf und Vermietung

◆ Die **APO Immobilien-Kapitalanlage-gesellschaft mbH** (aik), Düsseldorf, hat für das Portfolio ihres jüngsten Immobilien-Spezialfonds, den Apo-Real International, eine Büroimmobilie in Düsseldorf-Derendorf erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei rund 28 Millionen Euro.

◆ Von Unibail-Rodamco kaufte die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, die voll vermietete Büroimmobilie „39/41 Rue Cambon“ in Paris. Das Objekt gehört zum Liegenschaftsvermögen des Offenen Immobilienfonds Deka-Immobilien Europa. Über den Kaufpreis haben beide Parteien Stillschweigen vereinbart.

◆ Die **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, hat für ihren Immobilien-Publikumsfonds SEB Immo-Portfolio Target Return Fund ein Bürogebäude im polnischen Warschau erworben. Verkäufer des Trinity Park III genannten Objektes ist der Immobilienentwickler Ghelamco. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rund 93 Millionen Euro. Darüber hinaus wurde für den Offenen Immobilienfonds SEB Immoinvest der Vorvertrag für das im Bau befindliche Büroprojekt „Claude Bernard A2“ in Paris unterzeichnet. Die Fertigstellung des achtgeschossigen Bürogebäudes ist für Mai 2012 geplant. Zu diesem Zeit-

punkt beginnt der Mietvertrag mit BNP Paribas mit einer Festlaufzeit von neun Jahren. Bis zur Übernahme des Gebäudes trägt der Verkäufer BNP Paribas Real Estate Property Development das volle Projekt- und Baurisiko.

◆ Für ihren Offenen Immobilienfonds Hausinvest Europa hat die **Commerz Real AG**, Wiesbaden/Düsseldorf, eine Hotel-Projektentwicklung in Berlin-Mitte erworben. Das Hotel wird über 303 Zimmer und eine Tiefgarage verfügen. Die Fertigstellung der für einen Zeitraum von 25 Jahren an die Hotelkette Motel One vermieteten Immobilie wird im Dezember 2010 erfolgen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 23 Millionen Euro. Verkäufer ist der Hotelimmobilienentwickler GBI AG, Berlin.

◆ Für einen ihrer Immobilien-Spezialfonds hat die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, die Projektentwicklung des Geschäftshauses „Lipinski-Passage“ in Warschau erworben. Verkäufer ist der zur schwedischen Reinhold-Gruppe gehörende Bauträger Reinhold Polska. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Zudem hat die Habacker Log-Park Holding den ersten Bauabschnitt in ihrem 80 Hektar großen Logistikpark im Süden Hamburgs an die Union Investment Real Estate GmbH

veräußert. Das Projekt wurde für den Liegenschaftsbestand des Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Deutschland erworben. Mieter sind Geodis Logistics Deutschland und ein deutsches Textilunternehmen. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

◆ Die **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG**, ein Unternehmen von Hochtief Projektentwicklung GmbH, Essen, und Redwood Grove International, hat ein an die Deutsche Bahn AG vermietetes Büro- und Verwaltungsgebäude mit rund 7 200 Quadratmetern Mietfläche in der Ammonstraße 8 in Dresden an einen irischen Investor, vertreten durch PFS Private, veräußert. Die Käuferin wurde von der Kanzlei Olswang beraten. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

◆ In Ettlingen bei Karlsruhe hat das Stuttgarter Regionalbüro der **Dr. Lübke GmbH** die ehemalige Eiscremefabrik der Dr. August Oetker Nahrungsmittel KG an die San Lucar Import GmbH vermittelt, die sich für eine Leasingfinanzierung mit der DAL Deutsche Anlagen Leasing GmbH & Co. KG, Wiesbaden, entschieden hat. Der Kaufpreis lag im mittleren einstelligen Millionenbereich. Auf dem Gelände soll bis 2011 ein Logistikzentrum für Mittel- und Osteuropa mit 8 400 Quadratmetern Lagerfläche entstehen.

Realkredite: Konditionen Ende März 2010

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	3,99 bis 5,44	100	4,06 bis 5,58
	2 Jahre	3,93 bis 5,38	100	4,00 bis 5,51
	5 Jahre	3,70 bis 5,65	100	3,76 bis 5,80
	10 Jahre	3,82 bis 4,63	100	3,89 bis 4,73
	15 Jahre	4,18 bis 5,23	100	4,26 bis 5,36
	20 Jahre	4,57 bis 5,07	100	4,66 bis 5,19
Geschäftsbanken	Gleitzins	5,75 bis 6,93	100	5,90 bis 7,15
	5 Jahre	3,95 bis 4,45	100	4,02 bis 4,54
	10 Jahre	3,93 bis 4,43	100	4,00 bis 4,52
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,75 bis 6,93	100	5,90 bis 7,15
	5 Jahre	3,75 bis 4,45	100	3,82 bis 4,54
	10 Jahre	4,04 bis 4,54	100	4,12 bis 4,64
Versicherungen	5 Jahre	3,65 bis 4,35	100	3,71 bis 4,44
	10 Jahre	3,74 bis 4,64	100	3,80 bis 4,74

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