

Marktnotizen vom 22. April bis 6. Mai 2010

- ◆ Das Immobilienberatungsunternehmen **Jones Lang Lasalle (JLL)** schließt die organisatorische Integration des auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Maklerhauses Kemper's ab und vereinheitlicht den Markenauftritt. Nach zwei Jahren Zugehörigkeit zur JLL-Gruppe agieren die Mitarbeiter der Kemper's Jones Lang Lasalle Retail GmbH ab Mai 2010 unter der Marke und im Corporate Design von Jones Lang Lasalle.
- ◆ In Erlangen finanziert die **Deutsche Hypothekbank (Actien-Gesellschaft)**, Hannover, den Teilabriss und den anschließenden Neubau eines dreigeschossigen Geschäftshauses mit insgesamt rund 12 000 Quadratmetern Mietfläche. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Projektentwicklung liegt bei rund 35 Millionen Euro. Kreditnehmer ist eine Objektgesellschaft der B&L Gruppe.
- ◆ Das von der Gewa Kuppenheim GmbH & Co. KG für die Daimler AG im baden-württembergischen Kuppenheim errichtete Presswerk wird mit rund 44 Millionen Euro durch die **DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG**, Hamburg, zusammen mit der Volksbank Baden-Baden Rastatt eG und der Volksbank Karlsruhe eG finanziert. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 110 Millionen Euro. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für August 2010 geplant.
- ◆ Mit Wirkung zum 5. Mai 2010 hat die SEB Investment GmbH, Frankfurt am Main, die Rücknahme von Anteilen ihres Offenen Immobilienfonds **SEB Immoinvest** ausgesetzt. Einen Tag später setzte auch die Kanam Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, die Rücknahme von Anteile des **Kanam Grundinvest Fonds** aus. Diese Maßnahmen sind unmittelbare Reaktionen auf den kurz zuvor bekannt gewordenen Diskussionsentwurf des Bundesfinanzministeriums zur Änderung unter anderem des Investmentgesetzes, der starke Mittelabflüsse zur Folge hatte.
- ◆ Mit wesentlichen Hauptgläubigern hat die **Vivacon AG**, Köln, Sanierungsvergleiche geschlossen. Grundlage der Vergleiche ist eine Kapitalerhöhung durch Wandelschuldverschreibung im Rahmen eines Debt for Equity Swaps in Eigenkapital. Dazu hat die Vivacon AG unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals eine Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre beschlossen und die Saxon S.à r.l., Luxemburg, zur Zeichnung zugelassen. Die Saxon S.à r.l. hat eine Teilforderung im Nennbetrag von insgesamt 18,6 Millionen Euro in die Vivacon AG eingebracht. Mit erfolgter Eintragung der Sachkapitalerhöhung beträgt das Grundkapital der Vivacon AG rund 26 Millionen Euro. Die Saxon S.à r.l. ist damit mit rund 23,48 Prozent an der Vivacon AG beteiligt. Die Insolvenzanträge für die Immobilientergesellschaften in Salzgitter und Kassel sind zwischenzeitlich zurückgenommen worden. Die Bestände befinden sich jedoch weiter in der Institutsverwaltung der finanzierenden Bank.
- ◆ Die **HSH Nordbank AG**, Hamburg/Kiel, finanziert den ersten Bauabschnitt des Projektes Port Olpenitz. Das Investitionsvolumen beträgt rund 90 Millionen Euro. Mit dem bereitgestellten Geld wird die Konversion des 150 Hektar großen ehemaligen Marinestützpunktes an der Schleimündung, direkt an der Ostsee, möglich. Der Investor Jaska Harm wird auf dem Gelände gemeinsam mit seinen Partnern Nordeuropas größte Ferienanlage mit insgesamt 183 Häusern errichten.
- ◆ Die **IVG Immobilien AG**, Bonn, hat ihren ersten Immobilien-Spezialfonds für nachhaltige Gebäude, den IVG Premium Green Fund, aufgelegt und voll platziert. Er investiert insgesamt rund 300 Millionen Euro in vier neue beziehungsweise neuwertige (sanierte) und nachhaltige (grüne) Bürogebäudeensembles. Die Objekte sind Projektentwicklungen der IVG in Berlin, Bonn, Frankfurt am Main und München.
- ◆ Die **Aachener Bausparkasse AG**, Aachen, kooperiert mit der Genotec Wohnbaugenossenschaft e.G. Das Wohnungsunternehmen bietet seinen Mitgliedern einen Optionskauf an. Ein Bestandteil des Konzepts ist die Ansparergänzung in Höhe von mindestens 1,1 Prozent jährlich, berechnet auf die von der Genossenschaft für das Mitglied eingesetzte Investitionssumme. Neben der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungs AG und der German Capital Management AG (GECAM) ist die Bausparkasse der dritte Partner für die Ansparergänzung.
- ◆ Die Projektgesellschaft Hafenspitze GmbH & Co. KG hat **Jones Lang Lasalle** bis Ende 2010 mit dem Property Management für das Projekt „Hafenspitze Düsseldorf“ beauftragt. Bereits während der Bauphase unterstützt das Beratungsunternehmen den Eigentümer unter anderem bei der Erstellung des Betreiberkonzeptes und der Ausschreibung. Das Projekt „Hafenspitze Düsseldorf“ mit insgesamt 61 000 Quadratmeter umfasst zwei Bürogebäude sowie ein 5-Sterne Hotel.
- ◆ Die **Metro Group Asset Management GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, hat das Centermanagement für den Magnolia Park, dem mit 74 400 Quadratmeter größten Einkaufs-, Freizeit- und Unterhaltungszentrum in Niederschlesien übernommen. Der Auftrag umfasst sämtliche Aufgaben des strategischen Managements und der Verwaltung des Einkaufszentrums in Wrocław.
- ◆ Als erstes Bundesland hat Schleswig-Holstein seine öffentliche Förderbank, die **Investitionsbank Schleswig-Holstein**, beauftragt, eine Immobilienrente anzubieten. Dieses Produkt schafft die Möglichkeit, im Rentenalter Liquidität aus der im Eigentum verbleibenden Immobilie zu schöpfen. Das „IB Immo-Rente“ genannte Produkt funktioniert nach dem Prinzip der umgekehrten Hypothek. Das bedeutet, dass sich der Darlehensbetrag mit Fortschreiten der vereinbarten Laufzeit aufbaut. Dies geschieht, indem dem Eigentümer das Darlehen von der IB in monatlichen Raten ausgezahlt wird, solange er die eigene Immobilie selbst nutzt oder bis er das 110. Lebensjahr vollendet. Zins- und Tilgungsleistungen sind während der Vertragslaufzeit an die Bank nicht zu erbringen. Als Sicherheit dient eine im Grundbuch eingetragene Grundschuld.
- ◆ Von Lasalle Investment Management ist die **HIH Property Management GmbH (HPM)**, eine Tochter der Hamburgischen Immobilien Handlung, mit dem Property Management von sieben deutschen Fachmarktzentren beauftragt worden. Die Liegenschaften wurden für den Geschlossenen Immobilienfonds „Lasalle German Income and Growth“ erworben.
- ◆ Die **GSW Immobilien AG**, Berlin, hat ihren für den 7. Mai 2010 geplanten Börsengang auf unbestimmte Zeit verschoben. Das Unternehmen begründete diesen Schritt mit den verschlechterten makroökonomischen Entwicklungen, die zu einer signifikanten Verschlechterung des Kapitalmarktumfeldes geführt hätten.

Verkauf und Vermietung

◆ Von der **IVG Immobilien AG**, Bonn, hat die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, den Horizon Plaza Office Complex in Warschau für rund 102 Millionen Euro erworben. Der Vermietungsstand der Büro- und Einzelhandelsflächen liegt bei 90 Prozent. Es ist der zweite Immobilienerwerb für den Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Global in Polen.

◆ Die **Leipziger Stadtbau AG**, Leipzig, ist neuer Eigentümer der „Leutzscher Höfe“. Der Projektentwickler und Bauträger erwarb das Ensemble aus 61 Gebäuden mit insgesamt 594 Wohnungen, zehn Gewerbeeinheiten und einer Nutzfläche von rund 38 000 Quadratmetern von der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB). Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

◆ Im Wege eines Blockverkaufs hat die **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, 274 Wohnungen und 275 Tiefgaragenstellplätze in München an einen institutionellen Investor veräußert. Das Verkaufsvolumen beträgt 42,1 Millionen Euro.

◆ Für 33,4 Millionen Euro hat die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, von **Pirelli & C. Real Estate SpA Group** das Geschäftshaus Große

Straße in Osnabrück erworben. Das Objekt wird in den Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Deutschland eingebracht.

◆ Für ihren Spezialfonds SEB Asian Property Fund Sicav-Fis hat die **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, die Wohnimmobilie „Belgravia“ in Shanghai an eine chinesische Investorengruppe veräußert. Der Verkaufspreis betrug mehr als eine Milliarde Renminbi (RMB, Chinesische Yuan).

◆ Für ihren Immobilien-Spezialfonds „Focus Global Forests“ hat die **Catella Real Estate AG**, München, in der finnischen Region Ylöjärvi rund 2 570 Hektar Waldfläche mit Kiefern, Fichten und Birken im Gesamtvolumen von 6,1 Millionen Euro erworben. Die Beforstung und Holzabnahme wurde durch einen langjährigen Management- und Abnehmervertrag über 20 Jahre mit der UPM-Kymmene Corporation im Vorfeld gesichert.

◆ Die **Conwert Immobilien Invest SE**, Wien, erwarb sechs Immobilien im Gesamtwert von 93,15 Millionen Euro einerseits von der Haselsteiner Familien-Privatstiftung und andererseits von der Strabag AG. Die Kaufpreise werden mit rund 6,3 Millionen eigenen

Aktien bezahlt, die von Conwert im Rahmen der Aktienrückkaufprogramme zurückgekauft wurden. Die Differenz zum Gesamtkaufpreis ergibt sich aus der Übernahme bestehender Finanzierungen.

◆ Die **Beos GmbH**, Berlin, hat ein Baugrundstück an der Weismüllerstraße im Campus Oberhafen an die Interxion Deutschland GmbH veräußert. Beos hatte den Campus Oberhafen in Frankfurt am Main mit knapp 50 000 Quadratmetern vermietbarer Fläche Ende 2008 im Namen einer internationalen Investorengruppe erworben.

◆ Die **TLG Immobilien GmbH**, Berlin, hat einen Lidl-Markt mit Backshop, Fleischereifachgeschäft und einem Fachmarkt für Tiernahrung an der Zwickauer Straße 391-393 in Chemnitz-Siegmars erworben. Verkäufer ist ein Bauträger aus Chemnitz. Der Kaufpreis lag bei über zwei Millionen Euro.

◆ In Berlin hat die **Estavis AG**, Berlin, ein rund 37 600 Quadratmeter großes Grundstück mit mehreren denkmalgeschützten Gebäuden in Spreenähe erworben. Auf dem Gelände der ehemaligen „Glanzfilmfabrik Köpenick“ sollen rund 230 Wohnungen und Stadthäuser entstehen.

Realkredite: Konditionen Anfang Mai 2010

| Institutgruppe | Zinsbindung | Zinssatz in Prozent p.a. | Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent | Effektivzins* |
|--------------------------------------|-------------|--------------------------|--|---------------|
| Pfandbriefinstitute | 1 Jahr | 4,15 bis 5,60 | 100 | 4,23 bis 5,75 |
| | 2 Jahre | 3,94 bis 5,39 | 100 | 4,01 bis 5,53 |
| | 5 Jahre | 3,71 bis 5,66 | 100 | 3,77 bis 5,81 |
| | 10 Jahre | 3,78 bis 4,59 | 100 | 3,85 bis 4,69 |
| | 15 Jahre | 4,06 bis 5,11 | 100 | 4,13 bis 5,23 |
| | 20 Jahre | 4,37 bis 4,87 | 100 | 4,46 bis 4,98 |
| Geschäftsbanken | Gleitzins | 5,80 bis 6,98 | 100 | 5,95 bis 7,20 |
| | 5 Jahre | 3,96 bis 4,46 | 100 | 4,03 bis 4,55 |
| | 10 Jahre | 3,89 bis 4,39 | 100 | 3,96 bis 4,48 |
| Sparkassen und Genossenschaftsbanken | Gleitzins | 5,80 bis 6,98 | 100 | 5,95 bis 7,20 |
| | 5 Jahre | 3,76 bis 4,46 | 100 | 3,83 bis 4,55 |
| | 10 Jahre | 4,00 bis 4,50 | 100 | 4,07 bis 4,59 |
| Versicherungen | 5 Jahre | 3,66 bis 4,36 | 100 | 3,72 bis 4,45 |
| | 10 Jahre | 3,70 bis 4,60 | 100 | 3,76 bis 4,70 |

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