

Marktnotizen vom 10. bis 21. Juli 2010

◆ Am 7. Juli hat das **Europäische Parlament** einige Anpassungen der Capital Requirements Directive (CRD, EU-Richtlinie 2006/48/EG) verabschiedet. Diese betreffen auch einige Covered Bonds. Demnach sind Mortgage Backed Securities (MBS) im Deckungsstock von Covered Bonds zulässig. Allerdings müssen MBS zu mindestens 90 Prozent durch solche Aktiva besichert sein, die auch zur Deckung von Covered Bonds nutzbar wären. Zudem müssen die MBS ein Rating von „AA minus“ oder besser haben und dürfen zehn Prozent des Nominalwerts der ausstehenden Covered Bonds nicht überschreiten.

◆ **Axa Real Estate Investment Managers**, Paris, hat seinen paneuropäischen Projektentwicklungsfonds Development Venture III platziert. Dazu wurden von vier europäischen Investoren zunächst 230 Millionen Euro eingesammelt. Insgesamt soll der Fonds 600 Millionen Euro investieren und strebt eine IRR von 25 Prozent an. Der regionale Fokus ist auf Paris gerichtet, aber auch Projektentwicklungen in London, Mailand, Madrid und deutschen Metropolen German sollen erworben werden.

◆ Die **DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG**, Hamburg, übernimmt eine Anschlussfinanzierung in Höhe von 65 Millionen Euro für den im Jahr 1998 aufgelegten Geschlossenen Immobilienfonds Axa Colonia Immobilien-Beteiligungs-Kommanditgesellschaft „Merkens neunzehn“. Der Fonds ist Eigentümer der im Jahr 1983 fertig gestellten Bürogebäude mit mehr als 70 000 Quadratmetern Fläche, die mit einem weiteren Gebäudekomplex als Hauptverwaltung des deutschen Axa-Versicherungskonzerns dienen.

◆ Die **Alstria Office REIT-AG**, Hamburg, hat ihren Hauptkreditvertrag in Höhe von 646 Millionen Euro vorzeitig refinanziert. Der Konsortialkredit wäre Ende November 2011 fällig geworden. Ein neues Konsortium bestehend aus der Unicredit Bank AG als Arrangeur, der Berlin-Hannoverschen Hypothekenbank AG, der Eurohypo AG, der HSH Nordbank AG und Natixis stellt einen neuen Kreditrahmen im Gesamtvolumen von 630 Millionen Euro zur Verfügung. Die zusätzlichen 16 Millionen Euro wurden aus der verfügbaren Liquidität des Unternehmens gezahlt. Durch die fünfjährige Laufzeit der neuen Kreditvereinbarung verbessert sich die Fälligkeitsstruktur der

Verbindlichkeiten von durchschnittlich 2,4 auf 5,1 Jahre. Die anfängliche Marge des neuen Kredits beträgt 160 Basispunkte und hängt vom Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) ab. Der gegenwärtige LTV des neuen Konsortialkredits liegt bei 58,4 Prozent. Innerhalb der neuen Struktur bleiben die gesamten Finanzierungskosten des Unternehmens mit rund 4,3 Prozent stabil. Entsprechend der Hedgingstrategie wurden rund 25 Prozent des neuen Kreditbetrags nicht gehedgt und unterliegen damit einem variablen Zins.

◆ Zur Refinanzierung eines Logistikzentrums in Polen stellte die **Eurohypo AG**, Eschborn, dem Prologis European Properties Fund II (PEPF II), Luxemburg, ein Darlehen von 75 Millionen Euro zur Verfügung. Das Darlehen ist mit mehr als 14 Objekten ausschließlich in 1a-Lagen besichert, die sich alle im Besitz von PEPF II befinden und eine vermietbare Fläche von insgesamt rund 296 000 Quadratmetern umfassen.

◆ **Jones Lang Lasalle Hotels** hat die Morgans Hotel Group bei der Refinanzierung der 5-Sterne Designhotels Sanderson und St Martins Lane in London durch die **Aareal Bank AG**, Wiesbaden, beraten. Die Morgans Hotel Group Co. ist Betreiber und zusammen mit Walton Street Capital Miteigentümer der beiden Hotels. Die Anschlussfinanzierung läuft bis Juli 2015.

◆ **Moody's Investors Service** hat die bisherige Einstufung für die Hudson Advisors Germany GmbH, Frankfurt am Main, bestätigt und erneut ein Special Servicer Rating von „SQ2 plus“ vergeben.

◆ Seit dem 9. Juli 2010 ist die **RIZ Real Invest Gesellschaft für Zweitmarktemissionen mbH**, Hamburg, eine 100-prozentige Tochter der Salomon Invest-Gruppe. Die mit jeweils 50 Prozent beteiligten Gründungsgesellschafter, HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH und Salomon Invest GmbH, haben sich entschlossen, die Gesellschafteranteile der HIH vollständig an Salomon Invest zu übertragen. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

◆ Rückwirkend zum 1. Januar 2010 hat die **RGM Gebäudemanagement GmbH**, Dortmund, die Mehrheit an der HRW Gebäudetechnik GmbH (HRW), Hamburg, übernommen. HRW ist ein Spezialist für

Gebäudeleittechnik, Mess-, Regel- und Steuerungstechnik und erwirtschaftete 2009 mit 40 Mitarbeitern einen Umsatz von etwa 6,5 Millionen Euro. Über den Kaufpreis der strategischen Beteiligung haben die Parteien Stillschweigen vereinbart. RGM übernimmt zunächst mehr als 54 Prozent an der HRW. Die restlichen Anteile verbleiben vorerst bei den Altgesellschaftern.

◆ Die **Immobilien Scout GmbH**, Berlin, und das **Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung (RWI)** haben eine weitergehende Kooperation zur Verbesserung der Transparenz an den Wohnimmobilienmärkten vereinbart. Seit April 2010 veröffentlicht Immobilien Scout mit dem IMX einen monatlichen Index, der die Preisentwicklung von Immobilien in Deutschland aufzeigt. Bei der Indexerstellung arbeitet das Immobilienportal mit dem RWI zusammen. Ziel ist es, verlässliche Aussagen über die zukünftigen Entwicklungen der Immobilienbranche treffen zu können. Daneben sind auch gemeinsame Forschungsprojekte zum Immobilienmarkt sowie ein Immobilienkonjunkturindex geplant.

◆ Zum 1. Juli 2010 hat die **Strabag Property and Facility Services GmbH**, Frankfurt am Main, die Mehrheitsanteile der Rimex Gruppe übernommen und ihr Spektrum um infrastrukturelles Facility Management in Eigenleistung erweitert. Rimex ist auf Dienstleistungen im Bereich Reinigung und die Pflege von Grün- und Außenanlagen spezialisiert und erwirtschaftete im Jahr 2009 mit rund 2 000 Mitarbeitern einen Umsatz von rund 27 Millionen Euro. Die bisherigen Eigentümer bleiben mit einem Minderheitsanteil von 30 Prozent am Unternehmen beteiligt und stellen auch weiterhin die Geschäftsführung.

◆ Die **Tüv Süd AG**, München, ist der **Desertec Industrial Initiative GmbH (DII)** als Associated Partner beigetreten. Die DII hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2050 rund 15 Prozent des europäischen Strombedarfs mit Sonnen- und Windenergie zu decken. Dafür soll eine Vielzahl von vernetzten solarthermischen Kraftwerken und Windenergieanlagen in Nordafrika und im Nahen Osten errichtet werden. Der Strom aus diesen Anlagen soll über Fernleitungen in das europäische Stromnetz eingespeist werden und auch einen erheblichen Anteil des Strombedarfs in den Erzeugerstaaten abdecken.

Verkauf und Vermietung

◆ Die **Apo Immobilien-Kapitalanlage-gesellschaft mbH** (aik), Düsseldorf, hat für das Portfolio eines ihrer Immobilien-Spezialfonds eine Immobilie in Levallois-Perret nördlich von Paris erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei rund 24,5 Millionen Euro.

◆ In London verkaufte die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, das Büroobjekt „St. James House“ für rund 53,5 Millionen Euro. Käufer ist der Versicherungskonzern Standard Life.

◆ Die **Quantum Immobilien AG**, Hamburg, hat ein 4 100 Quadratmeter großes Geschäftshaus in Wuppertal-Barmen an einen Privatinvestor aus dem Ruhrgebiet veräußert. Das Investitionsvolumen betrug 12 Millionen Euro. Der Verkauf des 1986 errichteten Gebäudes wurde durch die Brockhoff & Partner Immobilien GmbH, Essen, vermittelt.

◆ Für rund 133 Millionen Euro hat die **Warburg - Henderson Kapitalanlage-gesellschaft für Immobilien mbH**, Hamburg, das Shoppingcenter N1 im Londoner Stadtteil Islington erworben. Die Bruttoanfangsrendite liegt bei rund 5,61 Prozent. Das Objekt wurde zu gleichen Teilen für einen pan-europäischen Poolfonds der KAG und den Warburg - Henderson European Core Property Fund

No. 1 gekauft. Darüber hinaus hat die KAG das Bürohaus „Am Modenapark 1-2“ in Wien aus dem Immobilien-Spezialfonds Warburg - Henderson Österreich Fonds Nr. 1 verkauft.

◆ Die Frankfurter Niederlassung der **Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, vermittelte insgesamt drei Wohn- und Geschäftshäuser der Inovalis Asset Management GmbH im Frankfurter Stadtgebiet sowie in Frankfurt-Niederrad für einen Gesamtkaufpreis von 4,8 Millionen Euro an einen Frankfurter Privatinvestor.

◆ Im Rahmen ihres Real-Wert-Plus-Programms haben die **WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG**, Düsseldorf, und die Walker & Co. Immobiliengesellschaft mbH (WCI) über eine Joint-Venture-Gesellschaft die ersten Einzelhandelsmärkte in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen erworben. Hauptmieter sind Penny (REWE Group) und Netto (Edeka Gruppe).

◆ Die **CR Capital Real Estate AG**, Berlin, hat von einem Privatinvestor in Berlin Zehlendorf einen Gebäudekomplex mit rund 3 800 Quadratmetern Wohn- und Gewerbefläche erworben. Die jährlichen Mieteinnahmen summieren sich auf 0,5 Millionen Euro. Über den Kauf-

preis wurde Stillschweigen vereinbart. Die Kauffinanzierung erfolgt zu 30 Prozent aus Eigen- und zu 70 Prozent aus Fremdmitteln. Die Finanzierung hat einen Zinssatz von rund vier Prozent bei 10-jähriger Zinsbindung.

◆ Für das Sondervermögen LB Wohn-Invest Deutschland I hat die **LB Immo Invest GmbH**, Hamburg, ein Gebäude mit 143 Wohnungen in Bremen-Schwachhausen erworben. Außerdem kaufte die Gesellschaft für das Sondervermögen LB Handels-Invest Europa I ein Fachmarktzentrum in Vlaardingen bei Rotterdam. Die gesamten Investitionskosten betragen rund 18 Millionen Euro.

◆ Von Unibail-Rodamco hat die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, für 99 Millionen Euro das Shoppingcenter „Saint Martial“ in Limoges übernommen. Das rund 15 000 Quadratmeter Mietfläche umfassende Einkaufszentrum ergänzt das Portfolio des Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Europa. Gleichzeitig veräußerte Union Investment das 14-geschossige „HI Building“ in Seoul aus dem Bestand des Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Global für 54,8 Milliarden Koreanische Won (umgerechnet rund 36,5 Millionen Euro) an den lokalen Investor Kochem Co., Ltd.

Realkredite: Konditionen Ende Juli 2010

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,22 bis 5,67	100	4,30 bis 5,82
	2 Jahre	4,12 bis 5,57	100	4,20 bis 5,71
	5 Jahre	3,88 bis 5,83	100	3,95 bis 5,99
	10 Jahre	3,90 bis 4,71	100	3,97 bis 4,81
	15 Jahre	4,22 bis 5,27	100	4,30 bis 5,40
	20 Jahre	4,59 bis 5,09	100	4,69 bis 5,21
Geschäftsbanken	Gleitzins	3,64 bis 4,84	100	3,70 bis 4,95
	5 Jahre	4,13 bis 4,63	100	4,21 bis 4,73
	10 Jahre	4,01 bis 4,51	100	4,08 bis 4,60
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	3,64 bis 4,84	100	3,70 bis 4,95
	5 Jahre	3,93 bis 4,63	100	4,00 bis 4,73
	10 Jahre	4,12 bis 4,62	100	4,20 bis 4,72
Versicherungen	5 Jahre	3,83 bis 4,53	100	3,90 bis 4,63
	10 Jahre	3,82 bis 4,72	100	3,89 bis 4,82

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