

Marktnotizen vom 24. August bis 7. September 2010

◆ Die **Drees & Sommer Schweiz GmbH**, Zürich, ist Mitglied der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI). Der am 8. Juni 2010 gegründete Verein setzt sich als Ziel, den Umwelt- und Gesundheitsschutz sowie soziokulturelle Aspekte in der Immobilienwirtschaft zu fördern. Für das geplante Zertifizierungssystem der SGNI steht das Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) Pate.

◆ Gemeinsam mit der **Deutschen Immobilien Holding AG**, Delmenhorst, haben Dr. Markus Wiedenmann und Dr. Rüdiger von Stengel das Immobilien Investment- und Management Unternehmen Art-Invest Real Estate GmbH & Co. KG, Köln, gegründet. Das Unternehmen beteiligt sich mit signifikantem Eigenkapital an jedem Investment. Über die nächsten drei Jahre ist ein Investitionsvolumen von 200 Millionen Euro geplant.

◆ Die **Hamburger Sparkasse**, die zur Nord-LB gehörende **Deutsche Hypothekbank (Actien-Gesellschaft)**, Hannover, und die **Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG**, Hamburg, finanzieren als Konsortium die „Tanzenden Türme“ von Hadi Teherani (Architektenbüro Bothe Richter Teherani) in Hamburg. Das Gesamtinvestitionsvolumen für die beiden 22 beziehungsweise 24 Stockwerke hohen Bürotürme liegt bei rund 180 Millionen Euro. Kreditnehmer ist eine Objektgesellschaft der Strabag SE, Wien. Hauptmieter sind die Strabag AG sowie die Arcotel Hotel AG für das zum Ensemble gehörende Hotelgebäude. Zum Projektstart sind rund 60 Prozent der insgesamt 65 000 Quadratmeter Fläche vermietet.

◆ Für ein deutsches berufsständisches Versorgungswerk legt die **Internationale Immobilien-Institut GmbH** (iii-investments), die in München ansässige Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft der Hypovereinsbank in der Unicredit Group, einen weiteren Immobilien-Spezialfonds mit dem Investitionsziel Europa auf. Basierend auf der laufenden Rendite-Risiko-Analyse von rund 50 europäischen Immobilienmärkten verfolgt der Fonds eine Core- und Core-plus-Strategie. Investitionsziele sind Neubau- und Bestandsobjekte mit dem Fokus auf innerstädtischen Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Westeuropa. Der Fonds hat ein Investitions-

volumen von 400 Millionen Euro. 50 Prozent davon sollen fremdfinanziert werden.

◆ Die **Volksbank eG Bad Laer-Borgloh-Hilter-Melle**, Hilter, die **DZ Bank AG**, Frankfurt am Main, und die **VR-Leasing AG**, Eschborn, haben mit der Gemeinde Bad Rothenfelde (Niedersachsen) und der dort ansässigen Klinik im Kurpark GmbH (KiK) einen Sale-and-lease-back-Vertrag abgeschlossen. Die Gemeinde hat 1996 der Klinik Grundstücksflächen im Anschluss an das vorhandene Kurmittelhaus im Wege eines Erbbaurechtes zur Verfügung gestellt. Die hierauf errichtete Klinik für Rehabilitation wird seitdem von der Klinikgesellschaft betrieben. Für den Abschluss des Leasingvertrages erwarb im ersten Schritt die Eschborner VR LEASING das Erbbaurecht nebst Klinikgebäude von der KiK. Mit der durch den Verkauf gewonnenen Liquidität erwarb in einem zweiten Schritt die KiK anschließend das Erbbaugrundstück von der Gemeinde. Der Leasingvertrag zwischen VR Leasing und KiK sieht neben einer Gesamtlaufzeit von 26 Jahren, in der das Klinikgebäude von der KiK zurückgeleast wird, eine erste Rückkaufsmöglichkeit nach zehn Jahren vor.

◆ Mit der **Freiberger Holding GmbH**, Amerang, hat das IREBS Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg einen neuen langfristigen Stifter gewonnen. Damit wird die schon bestehende Zusammenarbeit zwischen dem Unternehmen und dem Institut für mindestens drei Jahre fortgesetzt und intensiviert. Das Freiberger Unternehmen ist ein Familienunternehmen, das in den Geschäftsbereichen Liegenschaften, Gesundheit sowie Hotellerie engagiert ist.

◆ Die unabhängige Immobilienberatungsgruppe **NAI Apollo** erweitert ihr europäisches Netzwerk um zwei neue Partnerfirmen. In Frankreich betreut NAI Equation den Gewerbeimmobilienmarkt im Gebiet Paris und Umgebung inklusive der Region L'Île de France. NAI Estate Fellows mit Sitz in Warschau ist exklusiv für den gesamten polnischen Raum zuständig. Zudem kamen zu NAI Global neue Netzwerkmitglieder hinzu: NAI Colombia Correa betreut in Lateinamerika die Metropole Bogota in Kolumbien, NAI Maestas & Ward in den USA die Regionen Bernalil-

lo, Sandoval, Torrance und Valencia in Mexiko, NAI Central Cal das Kern County im Süden Kaliforniens und in Asien verantwortet NAI Japan von Tokio aus den gesamten Gewerbeimmobilienmarkt des Landes.

◆ Die PSD Banken und die **VR Kredit-service GmbH**, Hamburg, ein Tochterunternehmen der VR Kreditwerk AG, Schwäbisch Hall, haben die schrittweise Einführung der IT-Lösung Baufi Fast-Lane vereinbart. Ziel ist es vor allem, die Zusagegeschwindigkeit zu erhöhen und damit die Produktivität zu steigern. Bis zum Ende dieses Jahres sollen in einem ersten Schritt fünf PSD Banken mit der IT-Lösung ausgestattet werden. Als erste Institute haben im Juli 2010 die PSD Bank Nord eG und die PSD Bank Hannover eG die Produktion mit der IT-Lösung aufgenommen. Als nächstes werden die PSD Bank Berlin-Brandenburg eG, die PSD Bank Hessen-Thüringen eG und die PSD Bank Rhein-Ruhr eG angebunden. Die Erweiterung auf andere PSD Banken ist für das Jahr 2011 geplant.

◆ **Fitch Ratings** hat das Rating der öffentlichen Pfandbriefe der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main, mit „AAA“ bestätigt. Auch das „AAA“-Rating der Lettres de Gage publiques der Eurohypo Europäischen Hypothekbank S.A., Luxemburg, behält die Ratingagentur bei. Gleichzeitig bleibt der kurzfristige und ereignisgetriebene Status „Rating Watch Negative“ für das langfristige Emittentenausfallrating (IDR) der Eurohypo AG, Eschborn, erhalten. Das IDR der Bank steht auf „A“. Derweil wurde auch das langfristige IDR der Hypo Real Estate Holding AG, München, mit „A minus“ bestätigt. Der Ratingausblick ist stabil.

◆ **Moody's Investors Service** hat das Langfristrating der von der Berlin-Hannoverschen Hypothekbank AG, Berlin, emittierten Hypothekenspfandbriefe mit „Aa1“ benotet. Die Öffentlichen Pfandbriefe der Münchener Hypothekbank eG, München, erhielten im Langfristrating „Aaa“. Auch das Langfristrating der Deutschen Hypothekbank (Actien-Gesellschaft), Hannover, wurde mit „A1“ bestätigt, während das Finanzkraftrating aufgrund des angespannten Umfeldes an den Finanzmärkten und in einigen Auslandsimmobilienmärkten von „C minus“ auf „D plus“ angepasst worden ist.

Verkauf und Vermietung

◆ In Shanghai veräußerte die **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, den „Cross Tower“. Das Bürogebäude in der Fuzhou Road war im September 2007 als 50/50 Joint Venture mit Pacific Star für den SEB Asian Property Fund Sicav-Fis erworben worden. Käufer ist Ascendas, Singapur. Über den Verkaufspreis wurde Stillschweigen vereinbart.

◆ Die **Berggruen Holdings Gruppe** hat sich nach Erwerb der Karstadt Warenhaus GmbH i.l. mit dem Vermieterkonsortium Highstreet und seinen Gläubigern über die künftigen Mieten für die Warenhäuser geeinigt. Beraten wurde Berggruen dabei von der Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer, die den Investor auch beim Gebot für Karstadt und dem Erwerb der Gruppe von Insolvenzverwalter Görg im Juni begleitet hatte. Das Insolvenzverfahren soll am 30. September 2010 beendet sein.

◆ Für rund 126 Millionen Euro hat die **DFH Deutsche Fonds Holding AG**, Stuttgart, das Büro- und Geschäftshaus „Fürstenhof“ im Frankfurter Bankenviertel von der Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg, erworben. Die im Jahr 1900 erbaute Liegenschaft hat eine vermietbare Fläche von rund 18 450 Quadratmetern und 201 Parkplätze. Die Immobilie ist bis 2020 zu 97,5 Prozent an die

Commerzbank AG vermietet. DFH plant, das Objekt in einen neuen Immobilienfonds einzubringen.

◆ Vermittelt durch die Retail-Berater von **BNP Paribas Real Estate** ist das ehemalige Hertie-Warenhaus in Essen-Rüttenscheid an den Essener Immobilienunternehmer Eckhard Brockhoff verkauft worden. Das insgesamt rund 6 500 Quadratmeter großen Grundstück soll nach Abriss des Warenhauses im kommenden Jahr nach den Plänen des Düsseldorfer Architekturbüros RKW neu entwickelt werden. Die Essener Kölbl Kruse-Gruppe übernimmt die Projektsteuerung und Realisierung.

◆ **MGPA**, ein global tätiges Private-Equity-Beratungsunternehmen im Immobiliensektor, hat ein Immobilienportfolio des Lebensmitteldiscounters Aldi Süd erworben. Die 138 Objekte werden im MGPA Europe Fund III gebündelt. Bei den Objekten, die sich vorwiegend im süd- sowie westdeutschen Raum befinden, handelt es sich um Filialen, die teilweise an den Einzelhändler zurückvermietet werden, sowie um Reservegrundstücke und ein Logistikzentrum.

◆ Die Practice Group Immobilien- und Baurecht von **Buse Heberer Fromm**, Hamburg, hat die Civilis Grundstücksge-

sellschaft mbH, Gaimersheim, bei Planung und Bau der Erweiterung des Einkaufszentrums Westpark in Ingolstadt beraten. Die bestehende Verkaufsfläche von 30 000 Quadratmetern wird durch den An- und Umbau um weitere 10 000 Quadratmeter Verkaufsfläche erweitert werden. Die Fertigstellung ist für Ende 2011 vorgesehen. Die Investitionssumme beträgt etwa 30 Millionen Euro.

◆ Auf einem derzeit brachliegenden Grundstück der **WGF Westfälischen Grundbesitz und Finanzverwaltung AG**, Düsseldorf, zwischen Voltairestraße und Schicklerstraße in Berlin, wird ein neues Holiday Inn Express Hotel errichtet. Das 240-Zimmer-Haus der 3-Sterne-Kategorie wird die Foremost Hospitality HIEX GmbH 20 Jahre pachten und betreiben. Der Baubeginn ist für Februar 2011 vorgesehen.

◆ Für 145 Millionen Euro erwarb die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, von Realia Patrimonio S.L.U. das Bürogebäude Avenida Diagonal 640 in Barcelona. Das nahezu voll vermietete Objekt mit rund 28 400 Quadratmetern Mietfläche hat Pricewaterhouse Coopers und die spanische Sparkasse Caja Madrid als Hauptmieter. Das Objekt wird in den Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-Immobilien Europa eingebracht.

Realkredite: Konditionen Anfang September 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	4,08 bis 5,53	100	4,16 bis 5,67
	5 Jahre	3,90 bis 5,85	100	3,97 bis 6,01
	10 Jahre	4,03 bis 4,84	100	4,11 bis 4,95
	15 Jahre	4,31 bis 5,36	100	4,40 bis 5,50
	20 Jahre	4,63 bis 5,13	100	4,73 bis 5,25
Geschäftsbanken	Gleitzins	3,49 bis 4,69	100	3,55 bis 4,79
	5 Jahre	4,15 bis 4,65	100	4,23 bis 4,75
	10 Jahre	4,14 bis 4,64	100	4,22 bis 4,74
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	3,49 bis 4,69	100	3,55 bis 4,79
	5 Jahre	3,95 bis 4,65	100	4,02 bis 4,75
	10 Jahre	4,25 bis 4,75	100	4,33 bis 4,85
Versicherungen	5 Jahre	3,85 bis 4,55	100	3,92 bis 4,65
	10 Jahre	3,95 bis 4,85	100	4,02 bis 4,96

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