

Marktnotizen 20. Dezember 2010 bis 3. Januar 2011

◆ Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 haben die **Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG**, Berlin, und die **Landesbank Berlin AG**, Berlin, ihren Vertriebsbereich im Geschäftsfeld Immobilienfinanzierung umstrukturiert. Zukünftig werden die Vertriebsaktivitäten in je einem Bereich für das In- und Ausland gebündelt. Ziel ist es, aktuellen Marktanforderungen angemessen Rechnung zu tragen und Abstimmungsprozesse zu verkürzen. Leiter des Bereiches Inlands- und Konsortialgeschäft wird Andreas Bahners, der bislang den Vertrieb Alte Bundesländer verantwortete. Die Bereichsleitung für den Vertrieb Ausland übernimmt Assem El Alami, der zuvor die Vertriebs Einheit Ausländische Investoren führte. Arnold Butzer, Leiter des Bereiches Vertrieb Berlin, wechselte zum 31. Dezember 2010 in den Ruhestand.

◆ Die **Colonia Real Estate Solutions GmbH**, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Colonia Real Estate AG, Köln, ist mit dem Asset Management für zwei Gewerbeimmobilienportfolios mit einer vermietbaren Fläche von rund 95 000 Quadratmetern mandatiert worden. Die Verträge haben eine Laufzeit von sechs Jahren. Die insgesamt 17 Gewerbeobjekte liegen in Großstädten in ganz Deutschland unter anderem in Berlin, Dortmund und Frankfurt am Main. Hauptaufgabe der Colonia wird die Reduzierung der Leerstände und die Stabilisierung der Portfolios sein.

◆ Die **Aareon AG**, Mainz, und die GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG sowie die VAB Viersener Aktien-Baugesellschaft AG haben einen Vertrag zur Einführung von Blue Eagle Individual auf Basis von SAP und zum Hosting der ERP-Lösung unterzeichnet. Hauptgeschäftsfeld der GWG, deren Anteilseigner der Kreis Viersen und die Sparkasse Krefeld sind, ist die Verwaltung des eigenen Wohnungsbestands. Die VAB ist ein Teilkonzern der Stadt Viersen. Das Einführungsprojekt hat Anfang 2011 begonnen. Die Produktivsetzung der beiden Unternehmen – mit einem Bestand von insgesamt rund 13 000 Einheiten und 88 Anwendern – wird zum Jahresbeginn 2012 erfolgen. Das Hosting des SAP-Systems wird in dem Rechenzentrum von Aareon betrieben.

◆ Die **Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG**, Bergisch Gladbach, und die in der Schweiz ansässige Unimo Real Estate

Holding AG haben sich darauf verständigt, dass die Unimo die Zeichnung von einer Million Aktien zu einem Ausgabepreis von 5,50 Euro je Aktie vornimmt und 5,5 Millionen Euro bis zum 15. Juli 2011 zahlt. Mit vollständiger und fristgerechter Zahlung wird die Unimo von der weiteren Zeichnungsverpflichtung über 1,3 Millionen Aktien zum gleichen Bezugspreis befreit, zu der Dr. Michael Nave beziehungsweise die Unimo sich am 28. Januar 2010 verpflichtet hatten. Die Hahn AG und die Unimo AG werden baldmöglichst das Gespräch über den Abschluss eines schriftlichen Kooperationsvertrages aufnehmen.

◆ Vor Objektankauf hat die **RMA Real Estate Management Assistance GmbH**, Düsseldorf, die Finanzierung des Core-Projekts Königsallee 17 in Düsseldorf platziert. Beteiligt hieran war neben der Berlin-Hannoverschen Hypothekbank AG/ Landesbank Berlin und der als Konsortialpartner eingebundenen Sparkasse Hagen auch die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA als Mezzaninkapitalgeber. Gemeinsam haben die Beteiligten eine Gesamtfinanzierung dargestellt, die den Eigenkapitaleinsatz des Entwicklers auf eine tragbare Größenordnung gebracht hat.

◆ Die WGF 6,35 Prozent Hypothekenanleihe (WKN WGFH05) der **WGF Westfälischen Grundbesitz und Finanzverwaltung AG**, Düsseldorf, wurde in einem Beschluss des Amtsgerichts Rheinberg im Dezember 2010 als mündelgeldtauglich gemäß §§ 1807, 1811 BGB eingestuft (Aktenzeichen 2 XVII 89/05). Ein Betreuer hatte dies im November 2010 beim zuständigen Amtsgericht beantragt, um Gelder einer von ihm betreuten Person (Mündel) in das festverzinsliche Wertpapier investieren zu können. In der Vergangenheit waren bereits die WGF 6,35 Prozent Hypothekenanleihen WKN A0JRUJ, WKN A0LDUL und WKN WGFH04 von Gerichten für mündelgeldtauglich erklärt worden.

◆ Vorstand und Aufsichtsrat der **Colonia Real Estate AG**, Köln, haben den Colonia-Aktionären empfohlen, das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot der TAG Immobilien AG, Hamburg, nicht anzunehmen. Sie halten den Angebotspreis von 5,55 Euro pro Aktie aus finanzieller Sicht für nicht angemessen und berufen sich dabei auf eine Stellungnahme der Bank of America Merrill Lynch. Zwar werden die von der TAG

beabsichtigte Zusammenführung einzelner Geschäftsaktivitäten und das Potenzial für Synergien, insbesondere die Einsparung von Kosten, grundsätzlich positiv beurteilt, doch fehle für eine präzise Einschätzung die Angabe von detaillierten Umsetzungsmaßnahmen.

◆ Ein von der **Bayerischen Landesbank**, München, geführtes Bankenkonsortium hat die Akquisitionsfinanzierung für Bishops Square Estate in London arrangiert. Entwickler des Gebäudes ist die Spitalfields Development Group. Die 334,2 Millionen Britische Pfund umfassende Finanzierung stellen die Bayerische Landesbank, die Berlin-Hannoversche Hypothekbank/Landesbank Berlin AG, die Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank, die Deutsche Hypothekbank (Actien-Gesellschaft), die Deutsche Postbank AG und die Deutsche Pfandbriefbank AG.

◆ Mit 73 Millionen Euro finanziert die **Deutsche Hypothekbank (Actien-Gesellschaft)**, Hannover, die Projektentwicklung und den Erwerb des Stadtquartiers Hamburg-Blankenese. Neuer Eigentümer ist das Hamburger Emissionshaus Hesse Newman. Projektentwickler des Stadtquartiers waren Prelios Deutschland sowie ING Real Estate Germany. Das Gebäudeensemble des Stadtquartiers Blankenese-Bahnhofplatz besteht aus sechs Neubauten, einem neu erstellten Pavillon, zwei Tiefgaragen mit insgesamt 370 Stellplätzen sowie dem denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude.

◆ Unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals hat die **Incify Immobilien AG**, Köln, ihre Kapitalerhöhung in vollem Umfang platziert. Das Grundkapital der Gesellschaft stieg gegen Bareinlage um 1,875 Millionen Euro auf 5,625 Millionen Euro.

◆ Ein von dem australischen Immobilienkonzern **Goodman** angeführtes Konsortium, bestehend aus dem Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB), der All Pensions Group (APG) und der China Investment Corporation (CIC), hat ein Barangebot über den Erwerb von 100 Prozent der Anteile des ING Industrial Fund unterbreitet. Das Portfolio beinhaltet insgesamt 60 erstklassige Logistikimmobilien im Wert von etwa 1,8 Milliarden Euro, wovon sich 44 in Australien und 16 in Europa (Deutschland, Spanien, Belgien) befinden.

Verkauf und Vermietung

◆ Die **Häusser-Bau GmbH**, Bochum, hat ein Immobilienpaket mit 52 Wohnhäusern, das 327 Wohneinheiten und 31 Garagen beinhaltet, von der Gebag Duisburger Gemeinnützigen Baugesellschaft AG übernommen. Die Wohneinheiten weisen insgesamt rund 16 770 Quadratmeter Wohnfläche auf und stehen auf Grundstücken in den Duisburger Stadtteilen Neudorf, Homberg, Meiderich, Hochfeld, Wanheim, Obermeiderich, Wanheim-Angerhausen und Marxloh. Geplant ist, die Immobilien kurz- bis mittelfristig zu privatisieren.

◆ In Ludwigsburg erwarb die **LB Immo Invest GmbH**, Hamburg, eine Pflegeheim-Projektentwicklung für das Sondervermögen LB Pflege-Invest Deutschland I. Der Kaufpreis für die 124 Einzel- und 15 Doppelzimmer bietende Immobilie beträgt rund 14,6 Millionen Euro. Im Sommer 2012 soll das Pflegeheim mit dem Namen „Walckerhof“ fertiggestellt sein und von der Casa Reha Unternehmensgruppe betrieben werden. Der Mietvertrag wurde mit einer Grundmietzeit von 20 Jahren (zuzüglich Option des Mieters von fünf Jahren) abgeschlossen. Verkäufer ist die Seniorenresidenzen Württemberg GmbH & Co. Bau-KG, Ludwigsburg, eine Projektgesellschaft der Kiag Grundbesitz GmbH, Stuttgart.

◆ Die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, hat das 1983 für ihren Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Deutschland erworbene Geschäfts- und Bürohaus in der Kleinen Rosenstraße 14/ Paulstraße 3 in Hamburg für 44,6 Millionen Euro verkauft. Käufer der nahezu vollständig vermieteten Immobilie ist die Aachener Grundvermögen Kapitalanlagegesellschaft mbH. Zudem wurden die Bürogebäude „Axialys I“ und „Axialys II“ in Paris-Saint-Denis für rund 120 Millionen Euro aus dem Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Europa an die französische Fondsgesellschaft UFG Real Estate Managers verkauft. Darüber hinaus wurde die Büroimmobilie „Europa Arkaden II“ in der Bratustraße/ Robert-Bosch-Straße in Darmstadt von der Strabag Projektentwicklung GmbH für den institutionellen Immobilienfonds Immo-Invest Europa erworben. Von NCC Property Development wurde das Büroprojekt „Alberga A“ im finnischen Espoo für den institutionellen Immobilienfonds Immo-Invest Europa erworben. Die Gesamtinvestition beträgt rund 37,0 Millionen Euro.

◆ Für das Portfolio eines ihrer Immobilien-Spezialfonds hat die **APO Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH**, Düsseldorf, eine Immobilie in Luxemburg akquiriert. Das Gebäudeensemble liegt

im Viertel „Gare“. Das Investmentvolumen beträgt rund 15 Millionen Euro.

◆ Die Pariser Niederlassung der **IVG Immobilien AG**, Bonn, hat den Mietvertrag mit dem Finanzinstitut HSBC im Objekt „Crystal Defense“ über insgesamt 14 628 Quadratmeter bis Ende 2018 verlängert. Das in einem westlichen Außenbezirk von Paris noch hinter „La Defense“ gelegene Gebäude wurde 2003 fertiggestellt.

◆ Vorzeitig hat die **Beos GmbH**, Berlin, den Mietvertrag mit der Phönix Betriebs- und Veranstaltungs-GmbH über rund 5 300 Quadratmeter Fläche im Areal der Alten Waggonfabrik in Mainz verlängert. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von fünf Jahren.

◆ Die **Frankonia Eurobau AG**, Nettetal, und ihr Projektpartner, der LVM Landwirtschaftliche Versicherungsverein Münster a.G., haben den von Frankonia entwickelten Büroneubau „Nordbahnhof Carree“ in Berlin an den Immobilienfonds Eurooffice der französischen Investmentgesellschaft AEW Europe verkauft. Die Transaktion hat ein Volumen von über 110 Millionen Euro. Die Deutsche Bahn hat das Gebäude über eine Laufzeit von 15 Jahren mit Verlängerungsoption gemietet.

Realkredite: Konditionen Anfang Januar 2011

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,01 bis 5,46	100	4,08 bis 5,60
	2 Jahre	3,87 bis 5,32	100	3,94 bis 5,45
	5 Jahre	3,68 bis 5,63	100	3,74 bis 5,78
	10 Jahre	3,80 bis 4,61	100	3,87 bis 4,71
	15 Jahre	4,05 bis 5,10	100	4,12 bis 5,22
	20 Jahre	4,40 bis 4,90	100	4,49 bis 5,01
Geschäftsbanken	Gleitzins	3,48 bis 4,68	100	3,53 bis 4,78
	5 Jahre	3,93 bis 4,43	100	4,00 bis 4,52
	10 Jahre	3,91 bis 4,41	100	3,98 bis 4,50
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	3,48 bis 4,68	100	3,53 bis 4,78
	5 Jahre	3,73 bis 4,43	100	3,79 bis 4,52
	10 Jahre	4,02 bis 4,52	100	4,09 bis 4,61
Versicherungen	5 Jahre	3,63 bis 4,33	100	3,69 bis 4,42
	10 Jahre	3,72 bis 4,62	100	3,78 bis 4,72

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