

Marktnotizen

■ Pro Anteil des sich in Auflösung befindenden Offenen Immobilienfonds Degi International hat die **Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH**, Frankfurt am Main, 1,90 Euro und damit 68,3 Millionen Euro an die Anleger ausgezahlt. Die ursprünglich im Oktober 2012 vorgesehene Auszahlung wurde auf den 29. November 2012 verschoben und fällt unter anderem aufgrund von Kreditstilgungen niedriger aus als im April 2012. Im April 2013 ist die nächste Auszahlung vorgesehen.

■ An den Freistaat Bayern hat die **Bayerrische Landesbank** (Bayern-LB), München, eine Beihilferückzahlung in Höhe von 350 Millionen Euro geleistet. Damit hat die Bayern-LB nach der EU-Entscheidung von Ende Juli diesen Jahres mit der Rückzahlung der Rettungsbeihilfe begonnen. Im Rahmen der Umsetzung der EU-Auflagen muss die Bank bis zum Jahr 2019 insgesamt rund fünf Milliarden Euro an das Land zurückzahlen. Der Freistaat hatte die Bank Ende 2008 mit insgesamt zehn Milliarden Euro Eigenkapital und einer Garantie für Verluste aus dem ABS-Portfolio gestützt.

■ Ein Finanzierungsvolumen in Höhe von 63 Millionen Euro hat die **HSH Nordbank AG**, Hamburg/Kiel, dem Investor und Projektentwickler **TAS KG Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft**, Hamburg, für die Büroimmobilie am Kapstadtring in der Hamburger City Nord zur Verfügung gestellt. Das Ende der sechziger Jahre errichtete Gebäude, dessen Hauptmieterin die Allianz AG ist, weist eine Bruttogeschoßfläche von 60 000 Quadratmetern und eine Nutzfläche von rund 47 000 Quadratmetern auf. Darüber hinaus stellt das Kreditinstitut der **Baum Holding GmbH**, Hannover, die Bestandsfinanzierung für ein insgesamt 1 259 Einheiten umfassendes Wohnportfolio zur Verfügung. Das Finanzierungsvolumen, inklusive Mittel für energetisches Sanieren, beläuft sich auf 52 Millionen Euro.

■ Mit einer gemeinsamen Gesellschaft, der **IVG SGR**, Mailand, werden die **IVG Immobilien AG**, Bonn, und der italienische Immobilienkonzern **Beni Stabili S.p.A.**, Rom, künftig in einem Joint Venture Fondsprodukte für italienische institutionelle Investoren auflegen und managen. In einem ersten Schritt hat sich die Beni Stabili Gestioni SGR, eine Tochter der Beni Stabili Gruppe, mit fünf

Prozent an der bereits bestehenden IVG SGR beteiligt. Sukzessive soll die Beteiligung auf 49 Prozent ausgebaut werden. Bis Mitte 2013 wollen beide Partner bereits die ersten 100 Millionen Euro für einen paneuropäischen Immobilienfonds bei italienischen institutionellen Anlegern eingesammelt haben. Das Final Closing mit dann insgesamt bis zu 200 Millionen Euro Eigenkapital ist für Ende 2013 vorgesehen. Das angestrebte Gesamtinvestitionsvolumen des künftig in Büro- und Handelsimmobilien investierenden Fonds beträgt 400 Millionen Euro.

■ Die **DG Hyp – Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG**, Hamburg, und die **Volksbank Raiffeisenbank Nürnberg eG** haben gemeinsam die Ankaufsfinanzierung eines Büro- und Geschäftshauses in der Nürnberger Innenstadt übernommen. Kreditnehmerin ist die Tucher Stiftung City Immobilien GmbH & Co. KG, Nürnberg.

■ Mit Wirkung zum 2. Oktober 2013 plant die **DWS Investment GmbH**, Frankfurt am Main, das Vermögensmandat für Gemischtes Sondervermögen des DWS ImmoFlex unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zu kündigen. Mittels einer geordneten Auflösung soll den Anlegern die jeweils verfügbare Liquidität bis zu zweimal im Jahr ausschüttet werden können. Die Auflösung des Fonds wird bis April 2015 angestrebt. Aktuell hält der DWS ImmoFlex neun Offene Immobilienfonds in seinem Portfolio. Bei allen Immobilien-Zielfonds ist die Rücknahme von Anteilscheinen ausgesetzt, acht Zielfonds befinden sich in der Auflösung.

■ Dem **Zentralen Immobilien Ausschuss e.V.** (ZIA), Berlin, sind drei neue Mitglieder beigetreten: die Deutsche Annington Immobilien SE, Bochum, die Deutsche Eigenheim AG, Kiel, und die Kofler Energies AG, Bochum. Damit gehören dem ZIA mehr als 160 Unternehmen und Verbände an.

■ Am 11. Dezember 2012 erhielten die Anleger des CS Euroreal der **Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH**, Frankfurt am Main, eine Ausschüttung in Höhe von 4,40 Euro pro Anteilschein. Seit Einleitung der Auflösung des Fonds im Mai 2012 summieren sich die Rückzahlungen bisher auf rund 900 Millionen

Euro. Im Rahmen der Auflösung werden, abhängig von der Liquidität, neben den Zins- und Mieterträgen insbesondere die Erlöse aus den Immobilienverkäufen in halbjährlichem Turnus zurückgeführt. Die Ausschüttung am 11. Dezember enthält bereits die Veräußerungserlöse aus zwei vertraglich gesicherten Immobilienverkäufen, die noch bis zum Jahresende abgeschlossen werden sollen.

■ Die **Deutsche Euroshop AG**, Hamburg, hat Wandelschuldverschreibungen und Aktien mit einem Gesamtemissionserlös von rund 168 Millionen Euro platziert. Es handelt sich dabei um nicht-nachrangige Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 100 Millionen Euro mit Wandlungsrecht in rund 2,8 Millionen Aktien der Gesellschaft sowie weitere rund 2,3 Millionen neue Aktien aus genehmigtem Kapital. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Der Platzierungspreis je neuer Aktie betrug 29,25 Euro und entsprach dem Referenzpreis der Schuldverschreibungen.

■ Die **MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, kooperiert für die kommenden vier Jahre mit dem Vermarktungsunternehmen **Space and People GmbH Deutschland**, Hamburg. Das Hamburger Unternehmen mit britischer Muttergesellschaft ist spezialisiert auf die Vermarktung und den Vertrieb von Mallflächen in Einkaufszentren. Space and People kooperiert bereits seit über fünf Jahren mit der ECE und vermarktet in deren Auftrag derzeit exklusiv die Flächen von über 80 Shoppingcentern.

■ Innerhalb von 1,5 Stunden hat die **Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH** (IPSAK), Kassel, ihre Unternehmensanleihe platziert. Die mit 6,75 Prozent verzinsste Anleihe war öffentlich in Deutschland, Österreich und Luxemburg mit einer Stückelung von 1 000 Euro angeboten worden. Insgesamt wurden zirka 50 Prozent des Emissionsvolumens institutionellen Investoren zugeteilt, private Anleger erhielten über die Zeichnungsbox der Börse Stuttgart ebenfalls rund 50 Prozent. Die grundschuldbesicherte Anleihe mit einem Volumen von 30 Millionen Euro hat eine siebenjährige Laufzeit. Am 29. November 2012 wurde die Anleihe im Handelsegment Bondm des Freiverkehrs der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse aufgenommen.

Verkauf und Vermietung

■ Zum Verkaufspreis von insgesamt rund 147 Millionen Euro veräußerte die **Zentral Boden Immobilien AG (ZBI)**, Erlangen, ein Portfolio mit rund 2 600 Wohnungen aus dem Bestand des Fonds **ZBI Professional 5** an die **GSW Immobilien AG**, Berlin. Die Objekte weisen einen aktuellen Vermietungsstand von 97 Prozent aus, über 80 Prozent der Immobilien liegen in Berlin. Außerdem kaufte das Erlanger Unternehmen für seinen Wohnimmobilienfonds **ZBI Professional 7** ein Objektpaket in Leipzig bestehend aus 268 Wohneinheiten sowie 37 Gewerbeeinheiten. Das für 21,8 Millionen Euro erworbene Paket ist zu 94 Prozent vermietet.

■ Für insgesamt rund 151 Millionen Euro hat die **Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH**, Hamburg, die französischen Shoppingcenter „Grand Quétigny Shopping Gallery“ in Quétigny sowie „Ile Napoléon“ in Mulhouse-Illzach erworben. Beide Einzelhandelsobjekte verfügen insgesamt über knapp 23 000 Quadratmeter Nutzfläche. Das Shoppingcenter in Quétigny wurde zu gleichen Teilen für zwei paneuropäische Poolfonds der Warburg-Henderson KAG erworben. Das Objekt in Mulhouse-Illzach wurde für den Warburg-Henderson KOOP Fonds angekauft.

■ Einen Mietvertrag über den rund 30 000 Quadratmeter großen ehemali-

gen PWC-Firmensitz im Frankfurter Mertonviertel hat der Asset Manager **Round Hill Capital LLC**, London, mit der deutschen Tochtergesellschaft des französischen Air-Liquide-Konzerns abgeschlossen.

■ Von der Phoenix 2010 GbR, Heddesheim, hat die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, die Logistikimmobilie „Multicube Rhein-Neckar“ in Heddesheim für ihren Offenen Immobilienfonds Uni-Immo: Europa erworben. Die Immobilie mit einer Gesamtfläche von rund 122 800 Quadratmetern und 225 Stellplätzen, die im Dezember 2012 fertiggestellt sein wird, ist langfristig komplett an die Pfenning Logistik GmbH vermietet. Bereits vor ihrer Fertigstellung wurde das Gebäude mit der Auszeichnung Gold von der DGNB e.V. vorzertifiziert.

■ Für ein Volumen von über 150 Millionen Euro kaufte **Catalyst Capital LLP**, London, ein Portfolio, bestehend aus 30 Einzelhandelsimmobilien in Deutschland mit zirka 125 000 Quadratmetern Mietfläche. Das Portfolio wurde in Form von Share- und Asset-Deals erworben. Finanziert wird die Transaktion von der **Deutschen Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, als Hauptkreditgeber und Lead Arranger mit 85 Millionen Euro sowie der **BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft**, Wien, als Stretched-Senior Kreditgeber mit 21,5 Millionen Euro.

■ Aus dem Bestand des Offenen Immobilienfonds Degi International verkaufte die **Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH**, Frankfurt am Main, das Bürogebäude „Marynarska Business Center“ in Warschau an den internationalen Investor **Heitman**, Chicago. Der vollständig vermietete Bürokomplex befindet sich im Geschäftsviertel Mokotów, besteht aus vier Gebäuden und umfasst 46 000 Quadratmeter.

■ Für rund 148 Millionen Euro erwarb die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, das Büro- und Geschäftshaus „International Business Center“ in Warschau. Das vollständig vermietete Objekt mit einer Gesamtmietfläche von rund 37 000 Quadratmetern wird in den Liegenschaftsbestand des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-Immobilien Europa eingebracht. Verkäufer ist ein institutioneller europäischer Immobilienfonds der **GLL Real Estate Partners GmbH**, München.

Auf dem „Logport II“-Areal im Duisburger Hafen hat die **Schnellecke Logistics Germany GmbH**, Wolfsburg, zirka 42 600 Quadratmeter Hallenfläche, rund 1 500 Quadratmeter Büro-/Sozialfläche sowie zirka 2 000 Quadratmeter überdachtes Freilager angemietet. Das Objekt in der Richard-Seiffert-Straße wird auf einem zirka 106 500 Quadratmeter großen Grundstück gebaut. Vermieter ist die **Hafen Duisburg-Rheinhausen GmbH**, Duisburg.

Realkredite: Konditionen Ende Dezember 2012

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	1,61 bis 7,50	100	1,62 bis 7,76
	10 Jahre	2,26 bis 7,50	100	2,28 bis 7,76
	15 Jahre	2,70 bis 5,03	100	2,73 bis 5,15
	20 Jahre	2,94 bis 5,02	100	2,98 bis 5,14
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	1,39 bis 3,75	100	1,40 bis 3,82
	10 Jahre	2,02 bis 3,05	100	2,04 bis 3,09
	15 Jahre	2,53 bis 3,85	100	2,56 bis 3,92
Versicherungen	5 Jahre	2,40 bis 3,06	100	2,43 bis 3,10
	10 Jahre	2,49 bis 2,99	100	2,52 bis 3,03
	15 Jahre	2,85 bis 3,34	100	2,89 bis 3,39
	20 Jahre	3,02 bis 3,45	100	3,06 bis 3,51

¹⁾ Bedingungen: anfänglicher effektiver Jahreszins bei ein Prozent Anfangstilgung; monatlicher Zahlung nachträglich; sofortiger Tilgungsverrechnung; Darlehensbetrag: größer als 250 000 Euro/Objekt; Auszahlung: 100 Prozent; erststellige Grundschuld auf wohnwirtschaftlichen Objekten; drei Monate bereitstellungszinsfrei; keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren, Beleihungsauslauf 50 Prozent.
Quelle: Dr. Klein & Co. AG