Marktnotizen vom 19. Mai bis 7. Juni 2010

◆ Nach sieben Jahren hat die **Apellas Gruppe**, Berlin, ihre Investmenttätigkeit eingestellt. Die Gesellschafter, der Unternehmensgründer Dr. Ulrich Weber, Patrick Reich, Claus Merten und die Real Estate Private Equity Fonds Cypress Grove International LP und Redwood Grove International LP, haben entschieden, die Investmenttätigkeit der Gesellschaft zu beenden.

◆ Zunächst für einen Zeitraum von drei Monaten ist die Rücknahme von Anteilscheinen des Offenen Immobilienfonds **CS Euroreal** seit dem 18. Mai 2010 ausgesetzt worden. Nach der Veröffentlichung der Kernpunkte aus dem Diskussionsentwurf des Bundesfinanzministeriums zum „Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts" Anfang Mai haben Anleger erhebliche Mittel abgezogen, begründete die Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH ihre Entscheidung.

◆ Die Gemeinde Halstenbek hat der Goldbeck Public Partner GmbH (GPP) den Zuschlag für den Neubau der Grund- und Gemeinschaftsschule Halstenbek erteilt. Die Finanzierung des Public-Private-Partnership-Projekts übernimmt die **DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG**, Hamburg. Das Investitionsvolumen beträgt 13,8 Millionen Euro. Die GPP wird die Grund- und Gemeinschaftsschule Halstenbek bauen sowie 22 Jahre betreiben und in Stand halten. Der Baubeginn ist für September 2010 geplant. Die Gemeinde Halstenbek übernimmt das Gebäude ab Fertigstellung und Übergabe im September 2011.

◆ Nach der Restrukturierung der in Dänemark gelisteten Immobiliengesellschaft **Tower Group A/S** hat die niederländische BXR Real Estate Investment B.V. (BXR) Ende März eine Aktienmehrheit von 59 Prozent erworben und damit die bis dato größte Wohnportfoliotransaktion dieses Jahres in Deutschland getätigt. Die Tower Group bewirtschaftet ein deutsches Portfolio mit rund 9 200 Wohneinheiten, 700 Gewerbeeinheiten und 2 850 Stellplätzen. Im Zuge des allgemeinen Abschwungs der Immobilienmärkte zeigten sich zahlreiche operative Probleme und die Liquiditätssituation der Tower Group war zuletzt überaus angespannt. Kreditgeber waren fünf deutsche Banken als Senior Lender, sechs dänische Banken als Junior Lender, nachrangige Anleihegläubiger (Bondholders) sowie institutionelle und private Aktionäre aus Dänemark. Eine Ende Januar geschlossene Vereinbarung mit den Anteilseignern sah die Abschreibung des Grundkapitals der Gesellschaft, die Auflösung von unternehmenseigenen Aktienpositionen, die Umwandlung von Schulden in neues Grundkapital durch Überführung der Schuldansprüche von Anleihegläubigern und der Junior Lender (sogenannter Debt to Equity Swap) und die Erhöhung des Grundkapitals durch Herausgabe neuer Aktien vor. Mit den deutschen Banken als vorrangig besicherte Kreditgeber wurde ferner ein Stillhalteabkommen über einen Zeitraum von drei Jahren getroffen. Die Zentrale der Tower Group wird zukünftig in Berlin angesiedelt sein. Cushman & Wakefield (C&W) beriet BXR bei der immobilären Due Diligence und Ausarbeitung des Businessplans.

◆ Die **GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH** rechnet die Nebenkosten für ihre rund 21 000 Wohneinheiten künftig über die Software BK01 Immoconnect der Aareal Bank AG, Wiesbaden, ab. Dabei wurde die Standard-Abrechnungssoftware BK01 auf die Energieabrechnung ausgeweitet. Der gesamte Zahlungsverkehr für die Betriebskosten Strom, Gas, Wasser, Abfallentsorgung sowie Straßenreinigung wird spartenrein, betriebskostenkonform und automatisiert sowohl bei dem Versorger MVV Energie als auch bei der GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH gebucht, sodass Prozesskosten eingespart werden.

◆ Der Verwaltungsrat der **Pirelli & C. Real Estate SpA Group** wird künftig unter dem Namen „Prelios" firmieren. Gültig wird die Namensänderung, wenn die Trennung von Pirelli RE vom Mutterkonzern Pirelli & C, die bereits am 4. Mai bekannt gegeben wurde, vollzogen ist.

◆ Investitionen in Höhe von 240 Millionen Euro für Betriebsgebäude und Parkhäuser des neuen Flughafens Berlin Brandenburg International BBI werden von der **Deutschen Anlagen-Leasing GmbH & Co. KG** (DAL), Wiesbaden, mittels Neubau-Leasing finanziert. Die Vereinbarung beinhaltet den Bau von vier Parkhäusern, einem Mietwagen- und Servicecenter, einem Gebäude für die Sicherheitsdienstleister und dreier Gebäude für die Bodenverkehrsdienstleister. Die **Landesbank Berlin** übernimmt die Konsortialführerschaft der Leasing-Finanzierung. Das Bankenkonsortium besteht außerdem aus der DZ Bank, der Hamburger Sparkasse, der Mittelbrandenburgischen Sparkasse, der Nassauischen Sparkasse, der Stadtsparkasse Düsseldorf sowie der Investitionsbank Berlin und der Investitionsbank des Landes Brandenburg. CMS Hasche Sigle hat die Landesbank Berlin sowie das Bankenkonsortium bei dieser Transaktion beraten.

◆ Ab 2011 wird die **GSW Immobilien AG**, Berlin, Strom aus erneuerbaren Energien von Vattenfall nutzen, um Keller, Flure und Aufzüge ihres Wohnungsbestandes mit sogenanntem Allgemeinstrom zu versorgen. Für den Einkauf kooperiert die Wohnungsgesellschaft mit zwei weiteren Immobilienunternehmen und erhielt dadurch günstigere Konditionen als bei Einzelvertragsabschluss. Die Einsparungen durch den neuen Vertrag werden auf jährlich rund sieben Prozent der Stromkosten beziffert. Den Einkauf von Strom führt die GSW ab 2011 zusammen mit dem Energiedienstleistungsunternehmen MVV und dem Immobilienmanagement-Unternehmen BWG durch.

◆ Für ihren Offenen Immobilienfonds **Axa Immosolutions**, der sich an institutionelle Anleger richtet, hat die Axa Investment Managers Deutschland GmbH, Köln, die Rücknahme von Anteilscheinen mit Wirkung zum 26. Mai 2010 ausgesetzt. Die Aussetzung ist zunächst auf drei Monate befristet. Die Schließung ist laut Kapitalanlagegesellschaft auch eine Reaktion auf die jüngsten Entwicklungen im unmittelbaren Marktumfeld, das durch die aktuelle Diskussion über den an die Öffentlichkeit gelangten ersten „internen" Diskussionsentwurf des „Gesetzes zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes" und damit über mögliche sich verändernde Rahmenbedingungen für Offene Immobilienfonds beeinflusst wurde. Der Axa Immosolutions steuert seine Liquidität durch ein Warteliste- und Kapitalabrufverfahren und sieht daher konzeptionell eine geringere Liquiditätsquote vor.

◆ Die **DIC – Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA**, Frankfurt am Main, hat mit den VGH Versicherungen, Hannover, jetzt einen neuen strategischen Investor gewonnen. Auf dem Weg einer Kapitalerhöhung hat das Beteiligungsunternehmen der VGH Versicherungen (VGH Beteiligungs GmbH) 6,4 Prozent der DIC-Anteile erworben.

Verkauf und Vermietung

◆ Für rund 77 Millionen Euro hat die **Corestate Capital AG**, Zug, ein restrukturierungsbedürftiges Wohnimmobilienportfolio mit 137 Objekten erworben. Die etwa 2 300 Wohneinheiten befinden sich überwiegend in Nordrhein-Westfalen und wurden in der Hochpreisphase des deutschen Immobilienmarktes von einem ausländischen Investor erworben.

◆ In Den Haag hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, für rund 49 Millionen Euro einen Bürokomplex erworben. Für den Offenen Immobilienpublikumsfonds Westinvest Interselect wurde das „NWO Gebäude" mit insgesamt rund 18 700 Quadratmetern Mietfläche sowie 233 Stellplätzen von der ASR Property Fund N.V. gekauft. Aus dem Bestand des Offenen Immobilienpublikumsfonds Deka-Immobilien Global verkaufte die Deka Immobilien GmbH das Büroobjekt „Eugene Investment & Securities Building" in Seoul, Südkorea, für rund 123 Millionen Euro an die koreanische „Public Officials Benefit Association".

◆ Für ihren Offenen Immobilienfonds SEB Immo-Portfolio Target Return Fund hat die **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, ein Bürogebäude im spanischen Las Rozas de Madrid erworben. Verkäuferin ist die Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, kurz Caja Madrid. Der Kaufpreis beläuft sich auf 108 Millionen Euro. Die Käuferin wurde rechtlich von Monereo Meyer Marinel-lo Abogados beraten.

◆ Die **KGAL GmbH & Co. KG**, Grünwald, hat sich für ihren neuen Immobilienfonds „Property Class Deutschland 12" das Büroobjekt „Eisbach Offices" in München-Schwabing gesichert. Verkäufer ist die NB Projektentwicklungs GmbH & Co. KG, München.

◆ Im Auftrag einer deutschen Pensionskasse vermittelte das Berliner Büro der **Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, ein Portfolio mit 223 Wohnungen sowie zwölf Gewerbeeinheiten in Berlin für etwa zwölf Millionen Euro an die ZBI Gruppe.

◆ Die **BNP Paribas Real Estate Holding GmbH**, Frankfurt am Main, hat das Sony-Center in Berlin an den südkoreanischen Pensionsfonds NPS vermittelt. Verkäufer ist ein Konsortium aus Morgan Stanley, der John Buck Company und Corpus Sireo.

◆ Von einer Objektgesellschaft der ECE Projektmanagement GmbH. & Co. KG hat die **Commerz Real AG**, Eschborn, die Logistik-Projektentwicklung „Hermes Hub Nord" in Hannover erworben. Nach der für das vierte Quartal 2010 geplanten Fertigstellung geht die Immobilie in den Offenen Immobilienfonds Hausinvest Europa über. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf zirka 24 Millionen Euro.

◆ Die beiden dänischen Unternehmen **Topdanmark Livsforsikring A/S** und **Pensionskassernes Administration A/S** haben als Joint Venture von der Essener Gagfah Group fünf Wohnanlagen mit insgesamt rund 2 000 Wohneinheiten in Dresden erworben. CMS Hasche Sigle hat das Joint Venture in immobilien-, gesellschafts- und steuerrechtlichen Fragen beraten.

◆ Die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, hat für das im Amsterdamer Geschäftszentrum Zuidas gelegene Objekt „UN Studio" einen langfristigen Mietvertrag mit der Royal Bank of Scotland (RBS) über 10 000 Quadratmeter abgeschlossen. Das Bürogebäude ist Teil des Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Europa.

◆ Die **WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG**, Düsseldorf, hat 308 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Bayern an einen niederländischen Investor verkauft.

Realkredite: Konditionen Anfang Juni 2010

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,10 bis 5,55	100	4,18 bis 5,69
	2 Jahre	4,04 bis 5,49	100	4,12 bis 5,63
	5 Jahre	3,75 bis 5,70	100	3,82 bis 5,85
	10 Jahre	3,76 bis 4,57	100	3,83 bis 4,67
	15 Jahre	4,05 bis 5,10	100	4,13 bis 5,22
	20 Jahre	4,40 bis 4,90	100	4,49 bis 5,01
Geschäftsbanken	Gleitzins	3,52 bis 4,72	100	3,58 bis 4,83
	5 Jahre	4,00 bis 4,50	100	4,07 bis 4,59
	10 Jahre	3,87 bis 4,37	100	3,94 bis 4,46
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	5,52 bis 4,72	100	3,58 bis 4,83
	5 Jahre	3,80 bis 4,50	100	3,87 bis 4,59
	10 Jahre	3,98 bis 4,48	100	4,05 bis 4,57
Versicherungen	5 Jahre	3,70 bis 4,40	100	3,76 bis 4,49
	10 Jahre	3,68 bis 4,58	100	3,74 bis 4,68

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