

## Marktnotizen vom 17. September bis 6. Oktober 2010

◆ Auf Wunsch der Mehrheit der Anleger löst die **Kanam Grund Kapitalanlage-gesellschaft mbH**, Frankfurt am Main, ihren Offenen Immobilienfonds Kanam US-Grundinvest Fonds mit Wirkung zum 31. März 2012 auf. In den vergangenen sieben Monaten hatte das Fondsmanagement bereits zehn der 17 Immobilien des Sondervermögens verkauft. Aus den Verkaufserlösen sollen an die Fondsanleger noch dieses Jahr insgesamt 250 Millionen US-Dollar ausgezahlt werden. Für eine weitere Immobilie ist bereits ein Vorvertrag unterschrieben. Das Restportfolio umfasst dann noch sechs langfristig und voll vermietete Immobilien und ist frei von jeglicher Fremdfinanzierung. Die Performance des **Fonds** lag nach Verkauf der zehn Objekte am Stichtag 15. September 2010 bei minus 9,9 Prozent per annum in der Fondswährung US-Dollar beziehungsweise plus 3,1 Prozent per annum auf Euro-Basis. Mit der Auflösungserklärung wurden sowohl die seit 30. Oktober 2008 bestehende Aussetzung der Anteilrücknahme als auch die seit dem 19. Oktober 2009 bestehende Aussetzung der Ausgabe neuer Fondsanteile endgültig.

◆ Die **Hamborner REIT AG**, Duisburg, hat beschlossen, das Grundkapital durch die Ausgabe von bis zu 11,35 Millionen neuen Aktien zu erhöhen. Der Nettoemissionserlös soll der weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis und dem Erwerb weiterer Immobilien dienen.

◆ Die Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen des Immobiliendachfonds „Premium Management Immobilien-Anlagen – P – EUR“ ist zum 27. September 2010 von der **Allianz Global Investors Kapitalanlagegesellschaft mbH**, Frankfurt am Main, ausgesetzt worden. Anteilscheinrückgaben in Höhe von rund einer Milliarde Euro im laufenden Jahr – davon etwa die Hälfte im September – haben die kurzfristig liquidierbaren Vermögenspositionen im Fonds weitestgehend aufgezehrt. Der Fonds ist nunmehr überwiegend in Offenen Immobilienfonds investiert, die die Anteilscheinrücknahme ausgesetzt haben, sowie in kurzfristig nicht liquidierbaren Vermögenspositionen.

◆ Die **Wiesbadener Volksbank eG**, Wiesbaden, und die **DG Hyp – Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG**, Hamburg, übernehmen gemeinsam die Anschlussfinanzierung eines Büro- und Verwaltungszentrums in München. Das

Finanzierungsvolumen beträgt 30 Millionen Euro. Kreditnehmer ist die Allgäuer Südboden Grundbesitz AG, München.

◆ Die **GRR Real Estate Management GmbH**, Erlangen, ist vom Versicherungskonzern Generali mit dem Asset Management und Property Management der kürzlich von der Babcock & Brown Gruppe erworbenen 79 Lidl-Märkte beauftragt worden.

◆ Erneut ist die **Colonia Real Estate Solutions** mit dem Vertrieb von Privatisierungsbeständen der **GSW Immobilien AG**, Berlin, beauftragt worden. Die Colonia Real Estate Solutions ist die neu positionierte Plattform der Colonia Real Estate AG, in der die Gesellschaft ihre Immobiliendienstleistungen unter einem Dach gebündelt hat; auch den bisher durch die CRE Accentro GmbH verantwortete Privatisierungsbereich.

◆ Die **Bayerische Landesbank** (Bayern-LB), München, hat vorzeitig die Finanzierung von rund 7 100 Berliner Wohnungen der **Deutschen Wohnen AG**, Frankfurt am Main, restrukturiert. Bei einem neu zu finanzierenden Volumen von 358 Millionen Euro übernimmt die Bayern-LB mit 255 Millionen Euro den größten Teil.

◆ Die **Alstria Office REIT-AG**, Hamburg, erhöht das nominale Grundkapital der Gesellschaft von 56 Millionen Euro um bis zu 5,6 Millionen Euro durch die Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlage. Die neuen Aktien werden unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre und unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals ausgegeben. Der Emissionserlös soll für das weitere Unternehmenswachstum verwendet werden und Spielraum für Akquisitionen schaffen.

◆ Die **Münchener Hypothekenbank eG**, München, hat ihren zweiten Jumbo-Pfandbrief in diesem Jahr platziert. Nach Öffnung des Orderbuchs war schon innerhalb weniger Minuten das angestrebte Volumen von einer Milliarde Euro erreicht. Der Kupon beträgt 1,5 Prozent, Laufzeit ist bis 4. Oktober 2013. Die Emission wurde zu einem Preis von einem Basispunkt über Swap-Mitte begeben.

◆ Die **Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, finanziert mit 59,51 Millionen Britischen Pfund (rund 70 Millionen Euro) den Kauf des The Stratford

Shopping Centre im britischen Stratford durch eine Zweckgesellschaft des Catalyst European Property Fund. Verkäufer ist die Land Securities Group Plc.

◆ Für das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Berlin hat die **Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH**, Hamburg, einen Individualfonds aufgelegt. Der Spezialfonds, in den auch bestehende direkte und indirekte Immobilieninvestments eingebracht wurden, ist als Umbrella-Fonds strukturiert und verfügt über ein Eigenkapital-Commitment von rund 200 Millionen Euro.

◆ Die internationale Anwaltssozietät **Clifford Chance** hat **Benson Elliot Capital Management** bei der Refinanzierung des Deutsch-Japanischen Centers in Düsseldorf beraten. Die 70 Millionen Euro umfassende Transaktion wurde von der **Eurohypo AG**, Eschborn, getätigt.

◆ Mit 25,4 Millionen Euro finanziert die **Deutsche Hypothekenbank (Aktien-Gesellschaft)**, Hannover, den Erwerb einer 7-geschossigen Immobilie an der Ecke Rue Scribe/Rue Auber im Zentrum von Paris für den Cordea Savills European Commercial Fund.

◆ Der **Hypo Real Estate Konzernverbund (HRE)** hat Darlehen und Wertpapiere mit einem ausstehenden Nominalvolumen (ohne nicht gezogene Zusagen) auf Basis der maßgeblichen Wechselkurse von rund 173 Milliarden Euro operativ auf die FMS Wertmanagement übertragen. Insgesamt wurden mehr als 12 500 Einzelpositionen aus fast 70 Rechtsräumen migriert. Zusätzlich wurden Derivate übertragen, die ganz überwiegend der Absicherung der Vermögenswerte gegen Zinsrisiken dienen. Mit der Übertragung der Vermögenswerte ist die strategische Kernbank Deutsche Pfandbriefbank neu aufgestellt und durch die verbesserte Bilanzstruktur vollständig unabhängig von Liquiditätshilfen. Die durch den SoFFin garantierten, von der HRE zur Liquiditätsbeschaffung emittierten Wertpapiere im aktuellen Volumen von rund 124 Milliarden Euro wurden vollständig auf die FMS Wertmanagement übertragen. Dort werden sie bis Mitte nächsten Jahres abgebaut und durch Emissionen der FMS Wertmanagement ohne SoFFin-Garantien ersetzt. Die Refinanzierung des Konzernverbunds erfolgt nun vor allem über Pfandbriefe und Covered Bonds, Liquiditätsgarantien sind nicht mehr vorgesehen.

## Verkauf und Vermietung

◆ Für 36,7 Millionen Euro hat **Benson Elliot Capital Management** ein Portfolio von Mehrfamilienhäusern in Berlin-Friedrichshain erworben. Es umfasst 720 Einheiten, die vor Kurzem zum Großteil umfangreich modernisiert wurden. Die Investition wurde in Partnerschaft mit der Hirling Capital Investment Services GmbH, Berlin, durchgeführt.

◆ Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat für rund 95 Millionen Euro den Gebäudekomplex 19 West 44th Street im Stadtteil Midtown Manhattan von New York erworben. Das Objekt gehört zum Liegenschaftsvermögen des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-Immobilien Global. Verkäuferin ist die Immobiliengesellschaft SL Green Realty Corp. Zudem veräußerte die Deka Immobilien GmbH das Bürogebäude „City Cronan“ in Stockholm. Käufer des Objektes ist die schwedische Pensionskasse AMF. über den Verkaufspreis haben beide Seiten Stillschweigen vereinbart.

◆ Die **HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH**, Hamburg, hat das Büro- und Geschäftshaus „Oper 46“ in Frankfurt am Main erworben. Der Verkehrswert bewegt sich zwischen 34 und 36 Millionen Euro. Das Objekt wird in den Warburg - Henderson Deutschland Fonds Plus eingebracht, einen Offenen Immo-

bilien-Publikumsfonds für institutionelle Anleger. Das Gebäude steht aktuell leer.

◆ Für den Offenen Immobilienfonds Grundbesitz Europa hat die **RREEF Investment GmbH**, Frankfurt am Main, die Büroimmobilie „Capital House“ in London inklusiv Grundeigentum für rund 108 Millionen Euro vom Offenen Immobilienfonds Hausinvest Europa der **Commerz Real Investmentgesellschaft mbH**, Wiesbaden, erworben. Die Transaktion erfolgte „off market“, also direkt zwischen Verkäufer und Käufer.

◆ Für einen ihrer Offenen Immobilien-Spezialfonds hat die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, die Projektentwicklung des „Holiday Inn Express Hotels“ in Dresden erworben. Verkäufer ist die Foremost Real Estate Dresden GmbH, die das 3-Sterne-Hotel für die Betreibergesellschaft Foremost Hospitality HIEX GmbH entwickelt.

◆ Die **Vivico Real Estate GmbH**, Frankfurt am Main, verkaufte ein rund 30 000 Quadratmeter großes Grundstück in Frankfurt am Main südlich des künftigen Europa-Gartens und westlich des neu zu bauenden Taschenparks an die Bouwfonds Immobilienentwicklung Hauptniederlassung Frankfurt. Bouwfonds wird dort etwa 370 Wohnungen errichten.

Außerdem hat im Südosten des Berliner Gleisdreiecks die Baugenossenschaft Initiative Mockernkiez e.G. ein Grundstück von der Vivico erworben. Auf dem rund 30 000 Quadratmeter großen Bau-feld plant die Initiative ein Wohnquartier mit insgesamt 385 Wohnungen zu er-richten. Der Kaufpreis lag bei rund acht Millionen Euro.

◆ Für den Offenen Immobilienfonds Hausinvest Europa hat die **Commerz Real AG**, Eschborn, eine Büroimmobilie in Den Haag erworben. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Verkäufer ist Babylon Den Haag, eine Projektgesellschaft von Fortress Ontwik-keling und SNS Property Finance.

◆ Um die Liquidität des Offenen Immo-bilienfonds Morgan Stanley P2 Value der **Morgan Stanley Real Estate Invest-ment GmbH**, Frankfurt am Main, ist eine Reihe von Immobilien verkauft worden. Inzwischen wurden die Fondsobjekte Hardwareweg und Soesterberg in den Niederlanden sowie Arcueil in Paris ver-kaufte. Der Verkauf des Wohntowers Draycott Park ist ebenfalls abgeschlossen worden. Die vier Verkäufe für insgesamt 179,7 Millionen Euro erbringen einen Nettoerlös nach Abzug der Kreditver-bindlichkeiten sowie Kosten und Steuern von insgesamt knapp 85 Millionen Euro.

## Realkredite: Konditionen Anfang Oktober 2010

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,27 bis 5,72	100	4,35 bis 5,87
	2 Jahre	4,21 bis 5,66	100	4,29 bis 5,81
	5 Jahre	3,97 bis 5,92	100	4,04 bis 6,08
	10 Jahre	4,01 bis 4,82	100	4,08 bis 4,93
	15 Jahre	4,20 bis 5,25	100	4,28 bis 5,38
	20 Jahre	4,55 bis 5,05	100	4,65 bis 5,17
Geschäftsbanken	Gleitzins	3,50 bis 4,70	100	3,56 bis 4,80
	5 Jahre	4,22 bis 4,72	100	4,30 bis 4,82
	10 Jahre	4,12 bis 4,62	100	4,20 bis 4,72
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	3,50 bis 4,70	100	3,56 bis 4,80
	5 Jahre	4,02 bis 4,72	100	4,09 bis 4,82
	10 Jahre	4,23 bis 4,73	100	4,31 bis 4,83
Versicherungen	5 Jahre	3,92 bis 4,62	100	3,99 bis 4,72
	10 Jahre	3,93 bis 4,83	100	4,00 bis 4,94

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