

Marktnotizen 25. Januar bis 7. Februar 2011

◆ Die **GWB Immobilien AG**, Hamburg, hat die angekündigte Kapitalerhöhung abgeschlossen. Im Rahmen einer Privatplatzierung wurden insgesamt 700 000 neue Aktien zu einem Ausgabepreis von 1,25 Euro pro Aktie bei institutionellen Investoren platziert. Mit dem Erlös in Höhe von 875 000 Euro hat das Unternehmen sein Grundkapital auf 7,875 Millionen Euro erhöht. Begleitet wurde diese Transaktion von dem Bankhaus Donner & Reuschel AG, Hamburg.

◆ Im Rahmen eines Management Buy Out hat die **Hamburgische Immobilien und Energie Invest AG** (HAG), Hamburg, die UES Energie Systeme KG an deren bisherige Geschäftsführung veräußert. Das nicht mehr zum Kerngeschäft zählende Feld der Projektentwicklung erneuerbarer Energien, welches im Geschäftsjahr 2010 zu einer erheblichen Kapitalbindung geführt hatte, wurde damit beendet. Die HAG repositioniert sich damit als reines Immobilienunternehmen. Zudem übernahm die HAG 94,5 Prozent der Anteile an der Bau und Boden AG, die Eigentümer von 65 Wohneinheiten in Chemnitz ist, und 94,5 Prozent der Anteile an der 6ten CWI KG, die über einen Bestand von 107 Wohneinheiten verfügt.

◆ Für Merchant Place Property Partnership 51B übernimmt die **Internos GmbH**, Frankfurt am Main, das Fonds- und Asset Management von 18 deutschen Einzelhandelsimmobilien im Wert von rund 70 Millionen Euro. Die Objekte befinden sich in regionalen Standorten überwiegend in Westdeutschland. Das Mandat umfasst den Verkauf einzelner Liegenschaften sowie das Asset Management der verbleibenden Immobilien. Die Cash-Flow- und Wertsteigerungen sollen durch Optimierungen auf Einzelobjekt- und Portfolioebene sowie ein effizientes Fondscontrolling erzielt werden. Internos wird darüber hinaus die Refinanzierung der Kreditvereinbarungen für den Fonds maßgeblich steuern.

◆ Um den Streubesitz der **JK Wohnbau AG**, München, zu erhöhen, hat die Gesellschaft die Quirin Bank um die teilweise Aufhebung des zum Börsengang vereinbarten sogenannten Soft Lock-ups (Veräußerungssperre mit Ausnahmebegünstigungspflicht) für den verkaufsbereiten Altaktionär HPI gebeten. Nach Zustimmung der Aufhebung hat die Bank den Anteil der Aktien an institutionelle Investoren umplatziert. Der Free-

float der JK Wohnbau AG steigt durch diese Maßnahme auf rund 40 Prozent.

◆ Zum 1. Februar 2011 hat die **Jones Lang Lasalle GmbH**, Frankfurt am Main, das Property Management für einen Gebäudekomplex mit drei Büroimmobilien in der Parkstadt Schwabing, im Norden Münchens, übernommen. Alle drei Gebäude gehören zu dem von Lasalle Investment Management verwalteten Geschlossenen Immobilienfonds „Lasalle German Income and Growth Fund“.

◆ Die Oaktree Capital Management L.P. hat ihren 11,35-prozentigen Anteil an der **Deutschen Wohnen AG**, Frankfurt am Main, veräußert. Die knapp 9,3 Millionen Aktien wurden bei institutionellen Investoren in Europa und den USA platziert. Oaktree ist an der Gesellschaft seit 2007 beteiligt und hatte bereits im Oktober 2010 sein Engagement um die Hälfte reduziert.

◆ Ein langfristiges Darlehen in Höhe von 200 Millionen Euro hat die **Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, der GSW Immobilien AG, Berlin, zur Verfügung gestellt. Die Transaktion ist Teil der Refinanzierung eines verbrieften Kredites, den die GSW jetzt mit mehreren Einzelfinanzierungen ablöst. Mit diesem langfristigen Darlehen wird ein Portfolio bestehend aus 118 Immobilien mit 7 100 Wohneinheiten finanziert.

◆ Für eine Tochtergesellschaft der Atrium European Real Estate finanziert die **Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG**, Berlin, das Shoppingcenter Promenada in Warschau mit einem Gesamtvolumen von 105 Millionen Euro.

◆ Die **Samonig AG**, Berlin, plant zunächst in Berlin eine Vielzahl an Immobilien mit überwiegender Wohnnutzung und mit Entwicklungspotenzial energetisch zu sanieren und in den Bestand zu nehmen. Neben eigenem Geld, Bankdarlehen und der Einbindung von Förderprogrammen soll das Projekt auch durch eine Anleihe mit einer Verzinsung von 7,5 Prozent pro Jahr finanziert werden, deren Emissionsvolumen zehn Millionen Euro betragen soll und durch die Samonig AG direkt begeben wird. Die Besicherung der Anlage erfolgt dabei durch Grundpfandrechte an den erworbenen Immobilien. Für die Mittelfreigabe wurde ein Treuhänder eingesetzt. Bis Mitte 2015 soll das Kapital vollständig zurück-

geführt sein. Verdienen will die Gesellschaft an entstehenden Mietüberschüssen, Veräußerungsgewinnen und Managementleistungen.

◆ Die **Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG**, Berlin, hat eine ungedeckte Bankanleihe (Senior Unsecured) in Höhe von 750 Millionen Euro bei einem Reoffer-Spread von 95 Basispunkten am Kapitalmarkt platziert. Ausgestattet ist die neue Anleihe mit einer Laufzeit von vier Jahren und einem Zinskupon von 3,50 Prozent. Die Transaktion wurde begleitet von einem Konsortium von DZ Bank, LBB, LBBW und Unicredit. Das Orderbuch war deutlich überzeichnet, sodass das ursprünglich geplante Emissionsvolumen von 500 Millionen Euro um weitere 250 Millionen Euro angehoben wurde.

◆ Mit dem geschlossenen Immobilienfonds „Wohnen in Deutschland 01“ erweitert die zur niederländischen Rabobank gehörende **Bouwfonds Real Estate Investment Management GmbH** (Bouwfonds REIM), Berlin, ihre Geschäftstätigkeit auch zum deutschen Fondsinitiator. Der neue Fonds beteiligt sich an Bestandsimmobilien in Hamburg, Göttingen, Neuss und Reutlingen. Insgesamt werden 39,7 Millionen Euro in 416 Wohnungen und elf Gewerbeeinheiten investiert. Das seit 2006 in Berlin ansässige Unternehmen ist für die Akquisition und das Management der mittlerweile fast 10 000 Wohnungen verantwortlich, in die zunächst über niederländische Fonds investiert wurde.

◆ Die **Commerz Real AG**, Eschborn, überträgt ihre Minderheitsbeteiligung von rund 49,9 Prozent an der auf gewerbliche Kunden spezialisierten BRE Leasing Sp.zo.o. auf die polnische BRE Bank. Diese hält bislang 50,1 Prozent der Anteile an dem in Warschau ansässigen Unternehmen. Die BRE Bank ist ebenso wie die Commerz Real Teil des Commerzbank-Konzerns. Hintergrund der Transaktion ist die strategische Neuausrichtung der Commerz Real im Inland und damit verbunden die Neuordnung der ausländischen Leasingaktivitäten.

◆ Mit Wirkung ab dem 8. Februar 2011 hat die **TMW Pramerica Property Investment GmbH**, München, die Rücknahme von Anteilen des „TMW Immobilien Weltfonds“ um weitere zwölf Monate ausgesetzt, nachdem der Offene Immobilienfonds bereits seit 8. Februar 2010 keine Anteile mehr zurücknahm.

Verkauf und Vermietung

◆ In einer Off-Market-Transaktion hat die **Alstria Office REIT-AG**, Hamburg, zwei Bürogebäude in der Hamburger Innenstadt zum Gesamtpreis von rund 20 Millionen Euro erworben. Die Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von rund 9 400 Quadratmetern, von denen 24 Prozent leer stehen, erwirtschaften Mieteinnahmen von 1,2 Millionen Euro jährlich. Finanziert wird die Transaktion durch neun Millionen Euro Eigenkapital und einen neuen Non-Recourse-Kredit in Höhe von 14 Millionen Euro mit einer Laufzeit von fünf Jahren, von denen 2,5 Millionen Euro für Renovierungsmaßnahmen vorgesehen sind.

◆ Für 39 Millionen Euro verkaufte die **Corestate Capital AG**, Zug, ein voll vermietetes Wohnungsportfolio mit 894 Mieteinheiten in Berlin an die Zentral Boden Immobilien AG (ZBI AG), Erlangen. Für die mehr als 48 000 Quadratmeter Mietfläche werden zwischen fünf und sechs Euro pro Quadratmeter erzielt.

◆ Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat für rund 19 Millionen Euro den Bürokomplex „RTW 1 / RTW 3“ in Reutlingen von der ZGV Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH für einen Spezialfonds erworben. Außerdem wurde für den Offenen Immobilienfonds Deka-Immobilien Europa zum Preis von

rund 250 Millionen Euro das Shoppingcenter „Schloss-Arkaden“ in Braunschweig aus dem Portfolio des CS Euroreal, einem Offenen Immobilienfonds der Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, übernommen. Für den Sektorenfonds West Invest Target Select Shopping ist für rund 40 Millionen Euro ein Geschäftshaus in Mainz von der B+L Real Estate GmbH gekauft worden.

◆ In dem Entwicklungsvorhaben Belsenpark in Düsseldorf Oberkassel erwarb die **Patrizia Projektentwicklung GmbH**, Augsburg, zwei Grundstücke mit insgesamt 7 500 Quadratmetern von der Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt am Main. Das Projektvolumen für das Neubauvorhaben wird insgesamt 60 Millionen Euro betragen.

◆ Der von Natixis Capital Partners verwaltete Immobilien-Investment-Fonds **Captiva Capital Partners III ELP** hat eine neu errichtete Logistikimmobilie in Winsen-Luhdorf vom Hamburger Immobilienentwickler Ixocon erworben. Darüber hinaus hat Captiva im Rahmen einer strukturierten Sale-and-Leaseback-Transaktion die Deutschlandzentrale der US-Kosmetikgruppe Avon in Neufahrn bei München übernommen.

◆ Als Liquiditätsmaßnahme hat die **TMW Pramerica Property Investment GmbH**, München, aus dem Portfolio des ausgesetzten Offenen Immobilienfonds TMW Immobilien Weltfonds den Bürokomplex Dundas Edwards Center in Toronto für 103 Millionen Kanadische Dollar an einen kanadischen REIT veräußert.

◆ Die **Orco Immobilien GmbH** hat die Orco Leipziger Platz GmbH, die Eigentümerin des Wertheim-Projektes am Leipziger Platz in Berlin ist, zu einem Nettoverkaufspreis von 89 Millionen Euro, zuzüglich weiteren 30 Millionen Euro nach Fertigstellung des Projektes, an die High Gain House Investments GmbH, Berlin, veräußert.

◆ Die Anwaltssozietät Clifford Chance hat die **IVG Institutional Funds GmbH**, Wiesbaden, bei der Finanzierung des Ankaufs des zweiten Portfolios aus 30 zum Teil noch im Bau befindlichen Kavernen für den IVG Kavernenfonds beraten. Der 2008 als Spezial-Sondervermögen aufgelegte Kavernenfonds verfügt über ein Eigenkapital von 910 Millionen Euro. Der Ankauf der neuen Kavernen, die bereits langfristig vermietet sind, wird durch Eigenkapital und mit bis zu 455 Millionen Euro durch ein Bankenkonsortium unter der Führung der Commerzbank AG, Frankfurt am Main, finanziert.

Realkredite: Konditionen Anfang Februar 2011

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,41 bis 5,86	100	4,50 bis 6,02
	2 Jahre	4,54 bis 5,99	100	4,64 bis 6,16
	5 Jahre	4,19 bis 6,14	100	4,27 bis 6,32
	10 Jahre	4,09 bis 4,90	100	4,17 bis 5,01
	15 Jahre	4,34 bis 5,39	100	4,43 bis 5,53
	20 Jahre	4,71 bis 5,21	100	4,81 bis 5,33
Geschäftsbanken	Gleitzins	3,55 bis 4,75	100	3,61 bis 4,85
	5 Jahre	4,44 bis 4,94	100	4,53 bis 5,05
	10 Jahre	4,20 bis 4,70	100	4,28 bis 4,80
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	3,55 bis 4,75	100	3,61 bis 4,85
	5 Jahre	4,24 bis 4,94	100	4,32 bis 5,05
	10 Jahre	4,31 bis 4,81	100	4,40 bis 4,92
Versicherungen	5 Jahre	4,14 bis 4,84	100	4,22 bis 4,95
	10 Jahre	4,01 bis 4,91	100	4,08 bis 5,02

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