

Marktnotizen + + + Marktnotizen + + + Marktnotizen + + + Marktnotizen + + +

Der Immobilienmanager **Axa Real Estate Investment Managers**, Paris, hat weitere 147,5 Millionen Euro für seinen paneuropäischen Projektentwicklungsfonds Development Venture III (DV III) eingeworben. Durch die neuen Kapitalzusagen beläuft sich das insgesamt platzierte Eigenkapital auf 377,5 Millionen Euro, das endgültige Zielvolumen beträgt 600 Millionen Euro. Einschließlich Fremdkapital und der Wiederanlage von Erlösen steht DV III ein Gesamtkapital für Projektentwicklungen von bis zu 1,3 Milliarden Euro zur Verfügung.

Die **Deutsche Bau- und Grundstücks-AG**, Bonn, ist mit dem Objektmanagement der beiden Immobilienfonds MPC Deutschland 7 und MPC Deutschland 8 des Emissionshauses MPC Münchmeyer Petersen Capital AG, Hamburg, beauftragt worden. Die Immobilien mit insgesamt 68 200 Quadratmetern befinden sich in Erlangen.

Für den German Commercial Fund hat die **Corestate Capital AG**, Zug, die zweite Finanzierungsrunde abgeschlossen. Das zusätzliche Eigenkapital wurde bei neuen Investoren eingeworben, sodass der Fonds nun über freie Mittel verfügt, die ein Investitionsvolumen von etwa 160 Millionen Euro ermöglichen.

Zum 1. Februar 2011 übernahm die **IC Property One Asset und Real Estate Management GmbH**, Unterschleißheim, das Center Management und das Property Management des Shoppingcenters „Das Ziel“ in Hennigsdorf bei Berlin. Die Immobilie besitzt eine Verkaufsfläche von insgesamt 10 540 Quadratmetern.

Die **IVG Immobilien AG**, Bonn, hat 12,6 Millionen neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien bei institutionellen Anlegern im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert und somit ihr Grundkapital unter teilweiser Ausnutzung ihres genehmigten Kapitals und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre von 126,0 Millionen Euro auf 138,6 Millionen Euro erhöht. Der Platzierungspreis beträgt 6,90 Euro je Aktie. Aus der Kapitalerhöhung fließt der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von rund 87 Millionen Euro zu. Die Emissionserlöse dienen zu zwei Dritteln der Einleitung der Restrukturierung und der damit verbundenen Prolongation des Laufzeitenprofils der Bankverbindlichkeiten der

Gesellschaft. Mit einem weiteren Drittel wird das Projekt Squire Parking finanziert.

Zur Finanzierung der Postgalerie Speyer wurde zwischen der **HSH Nordbank AG**, Hamburg/Kiel, und der Projektgesellschaft Market 12 GmbH & Co. KG, einer 100-prozentigen Tochter der GWB Immobilien AG, Siek/Hamburg, ein Darlehensvertrag geschlossen. Damit ist die Finanzierung des Objektes mit einer Gesamtinvestition in Höhe von rund 44,3 Millionen Euro vollständig gesichert.

Die **Lloyd Fonds AG**, Hamburg, hat die Jones Lang Lasalle GmbH, Frankfurt am Main, mit dem Property Management für einen Gebäudekomplex in der Nikolaistraße 23 in Leipzig beauftragt, der das Hotel „Motel One Leipzig“ sowie Einzelhandelsflächen beherbergt.

Die **Realkapital Partners AS**, Oslo, hat die Pamera Asset Management GmbH, Frankfurt am Main, mit dem Asset Management des Leine-Forums in Laatzen bei Hannover sowie der Bürogebäude Spaldingtor in Hamburg und Solitaire in Frankfurt am Main beauftragt. Die drei Immobilien mit rund 25 000 Quadratmetern gehören zum Immobilienfonds Realkapital European Opportunity.

Rückwirkend zum 31. Dezember 2010 führt die **Aareal Bank AG**, Wiesbaden, für die Ermittlung ihrer Eigenkapitalanforderungen anstelle des bisher verwendeten Kreditrisiko-Standardansatzes (KSA) den sogenannten fortgeschrittenen IRB-Ansatz (Advanced Internal Ratings-Based Approach, AIRBA) ein. Die Zulassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) liegt vor. Auf Basis des AIRBA liegt die Kernkapitalquote (Tier 1-Ratio) der Bank nach derzeitigen Erkenntnissen zum Jahresende 2010 bei 12,9 Prozent. Nach KSA würde die Tier 1-Ratio zu diesem Stichtag bei 10,5 Prozent liegen. Die Tier 1-Ratio nach AIRBA ohne Einbeziehung von Hybridkapital und der verbliebenen stillen Einlage des Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung (SoFFin) beträgt zum Jahresende 2010 voraussichtlich 8,1 Prozent.

Gemeinsam haben das **Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie** und das **Bundesministerium der Finanzen** den Entwurf eines Gesetzes zur Novellierung des Finanzanlagenvermittler- und Vermögensanlagenrechts zur Anhö-

rung versandt. Der Entwurf sieht neben verschärften Prospektvorgaben und der Einführung von Beipackzetteln für Graumarktprodukte die Verschärfung der Anforderungen an gewerbliche Finanzanlagenvermittler vor. Diese müssen künftig einen Sachkundenachweis durch Ablegung einer Sachkundeprüfung erbringen und eine Berufshaftpflichtversicherung nachweisen. Zudem werden die bisher nur für Banken geltenden Informations-, Beratungs- und Dokumentationspflichten des Wertpapierhandelsgesetzes auf die gewerblichen Finanzanlagenvermittler erstreckt. Auch gewerbliche Finanzanlagenvermittler müssen künftig Beratungsprotokolle erstellen, Beipackzettel aushängen und ihre Provisionen offenlegen.

Dem **ZIA Zentralen Immobilien Ausschuss e.V.**, Berlin, sind weitere Mitglieder beigetreten. Mit dem VGF Verband Geschlossene Fonds e.V. gehören ihm nunmehr zwölf Verbände an. Neue Firmenmitglieder sind KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Kondor Wessels Holding, Kienbaum Consultants International, Terranus Real Estate GmbH, Schomberg & Co Real Estate Consulting, TLG Immobilien GmbH und die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft.

Die **GSW Immobilien AG**, Berlin, hat die Refinanzierung ihres CMBS-Kredits (Commercial Mortgage Backed Securities) über ein Volumen von rund 890 Millionen Euro abgeschlossen. Der CMBS-Kredit wurde durch neue Bankenkredite im Volumen von rund 875 Millionen Euro sowie aus Barmitteln des Unternehmens zurückgeführt. Die neuen bilateralen Kreditverträge mit sechs Banken, die jeweils ein Volumen zwischen 50 Millionen Euro und 215 Millionen Euro haben, weisen einen durchschnittlichen Zinssatz von 4,18 Prozent und Laufzeiten von fünf bis 32 Jahren auf. Die gewichtete, durchschnittliche Kreditlaufzeit beträgt mehr als acht Jahre. Die durchschnittliche Verzinsung sämtlicher Verbindlichkeiten der GSW beläuft sich nach Abschluss der Refinanzierung auf rund 3,7 Prozent.

Im Zuge ihres freiwilligen Übernahmeangebots hat die **TAG Immobilien AG**, Hamburg, am 15. Februar 2011 ihren Stimmrechtsanteil an der **Colonia Real Estate AG**, Köln, auf 50,02 Prozent erhöht.

++ Marktnotizen ++ ++ Marktnotizen ++ ++ Marktnotizen ++ ++ Marktnotizen

Verkauf und Vermietung

■ Für den institutionellen Immobilienfonds Immo-Invest Europa hat die **Uni-on Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, den „Zebra-Tower“ in Warschau für rund 76 Millionen Euro erworben. Verkäufer der Immobilie mit 18 280 Quadratmetern Büro- und Einzelhandelsfläche ist der private österreichische Projektentwickler S+B Gruppe AG. Das 17-geschossige, zur Multi-Tenant-Nutzung ausgelegte Gebäude wurde im vierten Quartal 2010 fertiggestellt und ist zu 75 Prozent vermietet; für die freistehenden Flächen besteht seitens des Verkäufers eine dreijährige Mietgarantie.

■ Die **WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG**, Düsseldorf, hat eine Bestandsimmobilie am Berliner Mehringdamm, die 2008 mit 50 Prozent Leerstand erworben wurde, jetzt fast vollständig vermietet an einen Privatinvestor veräußert. Zudem erwarb die WGF in Stuttgart eine leerstehende Büroimmobilie und baut diese zum Apartmenthaus der Premium-Kategorie um. Die Eröffnung ist für das 1. Halbjahr 2012 vorgesehen.

■ In Münster kaufte die **HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH**, Hamburg, für einen von ihr betreuten Spezialfonds der Warburg – Henderson KAG das Büro- und Praxisgebäude Por-

tal 10. Der Kaufpreis liegt im zweistelligen Millionenbereich. Verkäufer ist die Hochtief Projektentwicklung GmbH. Außerdem erwarb die HIH ein rund 1 700 Quadratmeter großes Grundstück in München-Schwabing, auf dem bis Ende 2012 insgesamt 35 Eigentumswohnungen entstehen sollen. Das Investitionsvolumen beträgt 37 Millionen Euro. Das Projekt wird realisiert durch die HIH in Zusammenarbeit mit der Brixx Projektentwicklung GmbH.

■ Von der Sifel Holding B.V., Amsterdam, hat die **APO Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH**, Düsseldorf, für einen ihrer Immobilien-Spezialfonds das Büroobjekt „N 155“ in Stuttgart erworben.

■ Die **Alstria Office REIT-AG**, Hamburg, kaufte ein vollvermietetes Bürogebäude in der Hamburger City-Süd. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf 6 600 Quadratmeter. Verwaltet wird das Objekt von der Corpus Sireo Asset Management Commercial GmbH, die auch den Transaktionsprozess für den Verkäufer koordinierte.

■ Das Düsseldorfer Regionalbüro der **Dr. Lübke GmbH**, Frankfurt am Main, hat eine Wohnanlage mit 458 Wohneinheiten in Düsseldorf-Eller an den Fonds „Wohnen Deutschland Hamburg“ vermittelt, der von der Intreal KAG im Auftrag der Industria Immobilien GmbH betreut wird. Verkäufer war ein Woh-

nungsunternehmen. Unter der Vermittlung des Münchner Regionalbüros der Dr. Lübke GmbH veräußerte eine bayerische Wohnungsgesellschaft ein Wohnungsportfolio mit 341 Einheiten in Nürnberg und Umgebung an die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau BW AG. Ebenfalls beraten von Dr. Lübke hat die Süddeutsche Grund- und Immobilien-Anlagegesellschaft mbH mit ihrer Beteiligungsgesellschaft (SWIA) Wohnungsbestände in Düsseldorf und Ludwigshafen mit insgesamt 132 Einheiten in 14 Gebäuden erworben.

■ Am Bürostandort Helfmann-Park in Eschborn bei Frankfurt am Main hat die **Hochtief Projektentwicklung GmbH**, Essen, zirka 3 100 Quadratmeter im Büroprojekt Loftwerk vermietet. Damit sind etwa 46 Prozent der Bürofläche im ersten Bauabschnitt des Bürogebäudes vor Baubeginn vergeben. Im April 2011 soll mit dem Bau des ersten Abschnitts begonnen werden, der mehr als 7 700 Quadratmeter Bruttogrundfläche umfassen wird.

■ Vermittelt durch die **Jones Lang Lasalle GmbH**, Frankfurt am Main, hat die Unternehmensberatung Towers Watson Deutschland GmbH rund 5 000 Quadratmeter Büro- und 300 Quadratmeter Archivfläche in Wiesbaden, Wettiner Straße 3, angemietet. Vermieterin ist die Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes AG.

Realkredite: Konditionen Ende Februar 2011				
Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,30 bis 5,75	100	4,39 bis 5,90
	2 Jahre	4,25 bis 5,70	100	4,33 bis 5,85
	5 Jahre	3,94 bis 5,89	100	4,01 bis 6,05
	10 Jahre	3,95 bis 4,76	100	4,02 bis 4,87
	15 Jahre	4,25 bis 5,30	100	4,34 bis 5,43
	20 Jahre	4,61 bis 5,11	100	4,71 bis 5,24
Geschäftsbanken	Gleitzins	3,55 bis 4,75	100	3,61 bis 4,86
	5 Jahre	4,19 bis 4,69	100	4,27 bis 4,79
	10 Jahre	4,06 bis 4,56	100	4,14 bis 4,66
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	3,55 bis 4,75	100	3,61 bis 4,86
	5 Jahre	3,99 bis 4,69	100	4,06 bis 4,79
	10 Jahre	4,17 bis 4,67	100	4,25 bis 4,77
Versicherungen	5 Jahre	3,89 bis 4,59	100	3,96 bis 4,69
	10 Jahre	3,87 bis 4,77	100	3,94 bis 4,88

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