

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

■ In Krakau finanziert die **Westdeutsche Immobilienbank AG**, Mainz, als Arranger mit rund 21,6 Millionen Euro für den spanischen Immobilienfonds Azora den Erwerb des Class-A-Bürogebäudes Avatar. Langfristiger Mieter des Objektes ist BNP Fortis Bank Polska.

■ Die Gremien der **Estavis AG**, Berlin, haben eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft von 9,546 Millionen Euro auf bis zu 14,319 Millionen Euro beschlossen. Den Aktionären wird dabei ein mittelbares Bezugsrecht mit einem Bezugsverhältnis von einer neuen Aktie je zwei bereits gehaltener Aktien eingeräumt. Der Bezugspreis beträgt 1,70 Euro je neue Aktie. Ein öffentliches Angebot erfolgt nicht. Der Erlös aus der Kapitalerhöhung soll zur Finanzierung des Erwerbs weiterer Bestandsimmobilien und denkmalgeschützter Objekte zur Entwicklung genutzt werden.

■ Die **Hannover Leasing GmbH & Co. KG**, Pullach, hat mit ihrer Projektgesellschaft Yolande Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG die europaweite Ausschreibung um das PPP-Projekt für den Neubau der Hochtaunus-Kliniken gewonnen. Im Rahmen der Umsetzung wird Hannover Leasing mit ihren Partnern, der Arbeitsgemeinschaft BAM Neubau Hochtaunus-Kliniken und der Dussmann Service Deutschland GmbH, die Planung, Errichtung, Finanzierung und den 25-jährigen Betrieb der Kliniken in Bad Homburg und Usingen übernehmen. Hannover Leasing wird die Strukturierung und Finanzierung des Projekts verantworten und führt außerdem die Geschäfte der Projektgesellschaft. Die Gesamtinvestitionskosten für die beiden neuen Krankenhäuser betragen 196,1 Millionen Euro. Das Land Hessen wird sich mit Fördermitteln von 70 Millionen Euro beteiligen.

■ Die **Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH**, Hamburg, hat ein Mandat für einen neuen pan-europäischen Immobilien-Spezialfonds von vier kommunalen Versorgungskassen erhalten, die für den neuen Fonds Warburg-Henderson KOOP kooperieren. Sie stellen insgesamt 200 Millionen Euro Eigenkapital zur Verfügung. Der Fonds soll Immobilien im Wert von mehr als 300 Millionen Euro erwerben. Im Fokus der Anlagestrategie stehen Investitionen in Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Westeuropa. Angestrebt

wird eine Rendite von 6,5 Prozent bei gleichzeitig stabiler Ausschüttung.

■ Zum Preis von 106,5 Millionen Euro verkaufte die EH Estate Management, Eschborn, eine Tochtergesellschaft der **Eurohypo AG**, ihre nicht-strategische Beteiligung von 7,25 Prozent an dem an der Pariser Börse gehandelten französischen REIT, verkauft. Erwerber ist die europäische Immobiliengesellschaft Uni-bail-Rodamco.

■ Die **Intreal International Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH**, Hamburg, ist neues Mitglied im BVI Bundesverband Investment und Asset Management. Die Gesellschaft ist eine 100-prozentige Tochterfirma der Warburg-Henderson KAG und verwaltet fünf Offene Immobilienfonds mit einem Vermögen von 338,5 Millionen Euro. Damit gehören dem BVI 83 Vollmitglieder an.

■ Um kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten abzulösen beziehungsweise zu refinanzieren, insbesondere um mögliche Ansprüche der Gläubiger der Wandschuldverschreibungen bedienen zu können, hat die **TAG Immobilien AG**, Hamburg, der Colonia Real Estate AG, Köln, einen Rahmenkredit in Höhe von 75 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von zwei Jahren und eine marktübliche Verzinsung.

■ Die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, hat am 17. März 2011 die Rücknahme und Ausgabe von Anteilscheinen ihres Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Global vorübergehend ausgesetzt. Zu diesem Schritt sah sich die Kapitalanlagegesellschaft aufgrund der Folgen des Erdbebens vor der japanischen Küste – speziell des Störfalls im Atomkraftwerk Fukushima – gezwungen, da das in Tokio liegende Immobilienvermögen mit rund 14 Prozent einen wesentlichen Teil des Gesamtimmobilienvermögens des Fonds darstellt. Die Union Investment Real Estate hatte ihre externen Sachverständigen gebeten, eine Neubewertung der Immobilien in Tokio durchzuführen, doch der zuständige Sachverständigenausschuss erklärte, dass eine Bewertung unter den gegebenen, außergewöhnlichen Umständen vor Ort derzeit nicht möglich ist. Somit können die Anteilswerte des Fonds aktuell nicht ordnungsgemäß ermittelt werden, sodass

Anteilscheingeschäfte nicht mehr ausführbar sind.

■ Als erstes Kreditinstitut hat die **Corealcredit Bank AG**, Frankfurt am Main, alle Anleihen, die mit einer Garantie des Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung (SoFFin) versehen waren, vorzeitig zurückgezahlt. Zeitgleich wird der verbleibende SoFFin-Garantierahmen vollständig zurückgegeben. Die Bank hatte Mitte 2009 im Kontext der weltweiten Finanzkrise zur Verbesserung ihrer Liquiditätssituation vorsorglich einen SoFFin-Garantierahmen in Höhe von 500 Millionen Euro in Anspruch genommen und damit bis Jahresende 2009 insgesamt vier Anleihen emittiert, die regulär zwischen Juni und November 2011 fällig gewesen wären.

■ Die Niederlassung Stuttgart der **Eurohypo AG**, Eschborn, finanziert als Fremdkapital-Partner das neue Stuttgarter Stadtteilzentrum „Forum K“. Dem Investor Fürst Development GmbH stellt die Bank eine Aufbaufinanzierung in Höhe von bis zu 63 Millionen Euro zur Verfügung. Als Eigenkapitalpartner ist Ellwanger & Geiger Financial Services GmbH, München, eingebunden. Der Investor beabsichtigt, das Projekt an einen Endinvestor zu veräußern. Aus dem Verkaufserlös soll der Eurohypo-Kredit zurückgeführt werden.

■ Die **HSH Nordbank AG**, Hamburg/Kiel, führt die von den Ländern Hamburg und Schleswig-Holstein im zweiten Quartal 2009 gewährte Zweitverlustgarantie um eine Milliarde Euro auf nunmehr neun Milliarden Euro zurück. Mit der Rückführung des Garantieschirms sinken die Aufwendungen der Bank für die Bereitstellung der Garantie um jährlich rund 40 Millionen Euro auf rund 360 Millionen Euro.

■ Die **Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, finanziert den Kauf von zwei polnischen Shoppingcentern für den Pradera Open-Ended Retail Fund. Bei den beiden Objekten handelt es sich um die Galeria Tulipan in Lodz und die Galeria Kometa in Torun. Darüber hinaus hat die Deutsche Pfandbriefbank gemeinsam mit der Unicredit Bank AG, München, als Arranger für die Bürozentrum Parkstadt München-Schwabing KG einen Kredit in Höhe von 224 Millionen Euro zur Refinanzierung der High-Light Towers in München neu strukturiert.

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

Verkauf und Vermietung

Die **Corestate Gruppe**, Zug/Schweiz, erwarb ein Portfolio von 153 Wohngebäuden mit 2 100 Wohneinheiten in der Rhein-Ruhr-Region durch ein Joint Venture. Der Wert dieser Immobilien beläuft sich auf 85 Millionen Euro. Die Finanzierung wurde durch eine deutsche Bank bereitgestellt.

Die **Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH**, Frankfurt am Main, verkaufte aus dem Portfolio ihres Offenen Immobilienfonds CS Euroreal die in der Via Pergolesi 25 in Mailand gelegene Immobilie an einen italienischen institutionellen Investor. Der am 30. September 2010 veröffentlichte Verkehrswert der Liegenschaft betrug 21,87 Millionen Euro.

Für ihren Offenen Immobilien-Publikumsfonds Westinvest Interselect erwarb die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, für 103 Millionen Euro die vollständig vermietete Büroimmobilie „North Gate“ in Warschau von zwei Gesellschaften aus der österreichischen Volksbank Gruppe, die über ihre Projektentwicklungsgesellschaft Premiumred das Gebäude entwickelt hat. Hauptmieter ist das Pharma-Unternehmen Sanofi Aventis. Gleichzeitig wurde aus dem Sondervermögen ein Bürogebäude in Woluwe, einem Vorort der belgischen Hauptstadt Brüssel, für rund 15 Millio-

nen Euro an den belgischen Versicherungskonzern Ethias verkauft. Außerdem erwarb die Deka Immobilien GmbH für rund 20 Millionen Euro von einem institutionellen Investor das voll vermietete Logistikzentrum „TK Maxx“ in Bergheim, das in einen Immobilienspezialfonds eingebracht wird.

Die **Deutsche Bank AG**, Frankfurt am Main, wird ihre Firmenzentrale in Frankfurt am Main an einen Geschlossenen Immobilienfonds verkaufen, der von der DWS aufgelegt wird. Der Verkaufspreis wird bei rund 600 Millionen Euro liegen. Langfristiger Mieter der Doppeltürme bleibt die Deutsche Bank. Der Fonds soll ab Mitte Mai 2011 exklusiv an Privat Anleger der Deutschen Bank vertrieben werden. Die beiden Hochhäuser waren bereits in den Jahren 1984 bis 2007 in einem Geschlossenen Fonds, bevor die Bank das Gebäude zum Zweck der Modernisierung erworben hatte. Durch die energetische Sanierung des Objektes konnte der Energiebedarf um die Hälfte, der Verbrauch von Wasser um über 70 Prozent und die CO₂-Emissionen um fast 90 Prozent verringert werden. Die Ressourcen- und Energieeffizienz wurde mit LEED-Platin und DGNB-Gold zertifiziert.

Aus dem Portfolio des SEB Immoinvest veräußerte die **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, zwei Bürogebäude in Mailand und Brüssel für insgesamt rund 125 Millionen Euro. Käufer der Gewerbeimmobilie in der Rue de

la Loi 70-74 in Brüssel ist Befimmo S.C.A., ein belgischer REIT. Über den neuen Eigentümer des Mailänder Objektes Via Dante 15 wurde Stillschweigen vereinbart.

Von einem Joint Venture aus Area Property Partners und Rida Development erwarb die **DIC Asset AG**, Frankfurt am Main, zwei Einzelhandelsimmobilien in Bremen und Chemnitz mit „Galeria Kaufhof“ als Mieter. Das Investitionsvolumen im Rahmen eines Share-Deals liegt bei rund 108 Millionen Euro.

Für rund 48 Millionen Euro übernahm die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, vom italienischen Projektentwickler Immobiliare Europea die 9 830 Quadratmeter Mietfläche (inklusive Nebenflächen) umfassende Galerie des Shoppingcenters „Casal Bertone“ in Rom. Eingebracht wird die Immobilie in den institutionellen Publikumsfonds Immo-Invest Europa.

Etwa ein Jahr vor der Fertigstellung hat die **Württembergische Lebensversicherung AG**, Stuttgart, den Globetrotter-Flagshipstore in Frankfurt am Main erworben. Verkäufer der Einzelhandelsimmobilie ist die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH. Der fünfgeschossige Megastore inklusive Tiefgarage entsteht gegenüber dem neuen Standort der Europäischen Zentralbank (EZB). Der Outdoorhändler wird dort 5 500 Quadratmeter mieten.

Realkredite: Konditionen Ende März 2011

| Institutgruppe | Zinsbindung | Zinssatz in Prozent p.a. | Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent | Effektivzins* |
|--------------------------------------|-------------|--------------------------|---|---------------|
| Pfandbriefinstitute | 1 Jahr | 4,26 bis 5,71 | 100 | 4,34 bis 5,86 |
| | 2 Jahre | 4,20 bis 5,65 | 100 | 4,28 bis 5,80 |
| | 5 Jahre | 3,98 bis 5,93 | 100 | 4,05 bis 6,09 |
| | 10 Jahre | 4,01 bis 4,82 | 100 | 4,08 bis 4,93 |
| | 15 Jahre | 4,28 bis 5,33 | 100 | 4,37 bis 5,46 |
| | 20 Jahre | 4,64 bis 5,14 | 100 | 4,74 bis 5,26 |
| Geschäftsbanken | Gleitzins | 3,61 bis 4,81 | 100 | 3,67 bis 4,92 |
| | 5 Jahre | 4,23 bis 4,73 | 100 | 4,31 bis 4,83 |
| | 10 Jahre | 4,12 bis 4,62 | 100 | 4,20 bis 4,72 |
| Sparkassen und Genossenschaftsbanken | Gleitzins | 3,61 bis 4,81 | 100 | 3,67 bis 4,92 |
| | 5 Jahre | 4,03 bis 4,73 | 100 | 4,11 bis 4,83 |
| | 10 Jahre | 4,23 bis 4,73 | 100 | 4,31 bis 4,83 |
| Versicherungen | 5 Jahre | 3,93 bis 4,63 | 100 | 4,00 bis 4,73 |
| | 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