

Marktnotizen

- Die **Assicurazioni Generali**, Mailand, wird zukünftig alle Dienstleistungen und Aktivitäten zum Management von Immobilien in einer gemeinsamen Gesellschaft nach italienischem Recht bündeln. Die neue Generali Real Estate wird ab 1. Juli 2012 das konzerneigene Immobilienportfolio sowie Bestände Dritter im Gesamtvolumen von rund 28 Milliarden Euro betreuen und ihre Leistungen auch am Markt aktiv anbieten. Ziel der Gesellschaft ist es, bis zum Jahr 2016 Assets under Management von insgesamt 36 Milliarden Euro zu erreichen, was einer jährlichen Wachstumsrate von sechs Prozent entspricht. Generali Real Estate ist in Italien, Frankreich, Deutschland, Österreich, Spanien, Belgien, den Niederlanden, der Schweiz, in osteuropäischen Ländern sowie in Israel und Asien präsent, mit lokalen Niederlassungen an den strategischen Angelpunkten der jeweiligen Märkte sowie 600 Fachkräften mit Erfahrungen auf internationaler Ebene.
- Nachdem das Bundeskartellamt zugestimmt hatte, übernahm die **EPM Assetis GmbH** aus Frankfurt am Main, ein Tochterunternehmen der Bilfinger Berger Facility Services GmbH, zum 1. Januar 2012 die **Argoneo Real Estate GmbH**, Frankfurt am Main, von Morgan Stanley. Die Kanzlei Jones Day war bei der Transaktion beratend tätig. Argoneo betreut als Asset Manager europaweit Gewerbeimmobilien im Wert von rund 2,7 Milliarden Euro.
- Gemeinsam haben die **Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft**, München, und die **Landesbank Baden-Württemberg**, Stuttgart, einen Immobilien-Spezialfonds nach deutschem Investmentrecht aufgelegt. An dem „Immo-Spezial – Wirtschaftsregion Süddeutschland“, der im Großraum Stuttgart, im Rhein-Neckar Gebiet, in Freiburg, Augsburg, Ingolstadt, Nürnberg/Erlangen, München und Regensburg investieren soll, können sich institutionelle Investoren ab einer Zeichnungssumme von fünf Millionen Euro beteiligen. Ziel ist ein Eigenkapitalvolumen von 150 Millionen Euro, sodass bei einer maximalen Fremdfinanzierung von 50 Prozent bis zu 300 Millionen Euro investiert werden können. Gekauft werden sollen Büro-, Einzelhandels- und Logistimmobilien der Kategorien Core und Core Plus zwischen acht und 20 Millionen Euro pro Einzelobjekt. Angestrebt wird eine Rendite von fünf bis sechs Prozent per annum und eine jährliche Ausschüttung zwischen 3,5 und vier Prozent.
- Die **DWS Investment GmbH**, Frankfurt am Main, plant, das Verwaltungsrecht für das gemischte Sondervermögen DB Immo-Flex unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten mit Wirkung zum 16. November 2012 zu kündigen. Angestrebt wird, den Fonds bis Mai 2014 aufzulösen und die Liquidität an die Anleger auszuzahlen. Bereits seit Mai 2011 war die Rücknahme und Ausgabe von Anteilen des Fonds ausgesetzt worden. Alle neun Offenen Immobilienfonds, in die der DB Immo-Flex investiert hat, haben die Rücknahme ihrer Anteilsscheine ausgesetzt, fünf Zielfonds befinden sich in der Auflösung. Der Anteil der liquiden Mittel im Fonds lag per 30. November 2011 bei 10,3 Prozent. Der Fonds wird mit einer Kostenpauschale von nur noch 0,1 Prozent per annum belastet statt der in den Vertragsbedingungen vorgesehenen 0,9 Prozent per annum.
- Hauptsächlich unter Einsatz der verfügbaren Barmittel aus der jüngsten Kapitalerhöhung hatte die **Alstria Office REIT-AG**, Hamburg, rund 172 Millionen Euro in Immobilien investiert. Jetzt refinanzierte die Gesellschaft ihre Investitionen mit einem endfälligen Kredit von der Berlin-Hannoverschen Hypothekbank AG, Berlin, und der Landesbank Berlin. Die Finanzierung hat eine Laufzeit von sieben Jahren und ist mit einem Zins-Cap von drei Prozent voll abgesichert.
- Die **Bau Grund Immobilien Management GmbH**, Bonn, ist von MPC Capital für den Fonds MPC Deutschland 9 seit dem 1. Dezember 2011 mit dem Immobilienmanagement für das neue Bürogebäude von Philip Morris in München-Gräfelfing beauftragt worden. Das Objekt umfasst 14 833 Quadratmeter Bürofläche sowie 229 Parkplätze und ist mit DGNB Silber bereits vorzertifiziert.
- Die **Deutsche Hypothekbank**, Hannover, hat für die französische Gecina-Gruppe die Finanzierung von zwei Objekten mit einem Gesamtvolumen von 104 Millionen Euro übernommen. Die Gebäude befinden sich in der Innenstadt von Paris in der Rue de Louvre und der Avenue Matignon. Das Objekt in der Avenue Matignon mit einer Nutzfläche von zirka 13 500 Quadratmetern beinhaltet den Geschäftssitz von Christie's in Frankreich. Hauptmieter im Gebäude Rue de Louvre mit 8 000 Quadratmetern Nutzfläche ist die Banque de France. Die Darlehen haben eine durchschnittliche Laufzeit von 8,5 Jahren.
- Die **Hamburgische Immobilien Handlung GmbH**, Hamburg, hat ihren ersten Projektentwicklungsfonds platziert. Für das Private Placement HH Development Fund wurden mehr als 14 Millionen Euro eingeworben. Etwa die Hälfte davon wird in den Neubau eines hochwertigen Wohn- und Geschäftshauses in München-Schwabing investiert. Das zweite Wohnprojekt soll im Münchener Stadtteil Ludwigsvorstadt realisiert werden. Als Projektentwickler ist jeweils die Tochtergesellschaft Hamburgische Projektentwicklung GmbH tätig.
- Die **Aareal Bank AG**, Wiesbaden, hat die Finanzierung eines aus 17 Logistikimmobilien in Deutschland bestehenden Portfolios mit einem Gesamtkreditbetrag von 130 Millionen Euro für den von Prologis Inc. verwalteten Prologis European Properties Fund II (PEPFII) übernommen. Die Objekte umfassen insgesamt rund 400 000 Quadratmeter Distributionsflächen in 1a-Lagen.
- Die Deutsche Gesellschaft zur Zertifizierung von Managementsystemen (DQS) hat der **BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.**, Berlin, im Dezember 2011 erneut ein Qualitätsmanagement gemäß ISO Norm 9001:2008 bescheinigt.
- Die **BUD Bau- und Dienstleistung GmbH**, Schleswig, hat zum 1. Januar 2012 die Aktivitäten der LEG NRW GmbH, Düsseldorf, im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung übernommen. Die Geschäftsanteile an der LEG Betreuung von Wohneigentum GmbH wurden im Rahmen eines Share Deals zu 100 Prozent erworben.
- Die EU-Kommission hat die im April vom Land Niedersachsen angekündigten Kapitalmaßnahmen des Landes und der Träger-Sparkassen bei der **Norddeutschen Landesbank (Nord-LB)**, Hannover, in einer Größenordnung von insgesamt 1,67 Milliarden Euro nach beihilferechtlicher Prüfung genehmigt. Damit sind alle rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Kapitalmaßnahmen geschaffen.

Verkauf und Vermietung

Die **JK Wohnbau AG**, München, verkaufte 203 Wohnungen in München für über 40 Millionen Euro an einen institutionellen Investor. Das zentral in der Innenstadt, Schillerstraße 43–46, nahe der Ludwig-Maximilian-Universität gelegene Wohnimmobilienensemble wird saniert und soll im 1. Quartal 2012 bezugsfertig sein. Die Vermietung übernimmt JK Wohnbau.

Die **Quantum Immobilien AG**, Hamburg, erwarb das 1,7 Hektar große Auto-Becker-Areal zwischen der Karolinger Straße und der Suitbertusstraße in Düsseldorf. Auf dem Areal sollen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zirka 340 Wohnungen entstehen. Des Weiteren sind Läden entlang der Merowingerstraße sowie eine Kindertagesstätte in Planung. Das Projekt umfasst ein Gesamtinvestitionsvolumen von über 100 Millionen Euro.

Der Immobilienentwickler **Goodman**, Sydney, sicherte sich zwei weitere Verträge für Logistikzentren in Koblenz und Pforzheim. Die Objekte umfassen jeweils 110 000 Quadratmeter und werden für den Internetversandhändler Amazon entwickelt. Die Fertigstellungen sind für das 3. Quartal 2012 geplant.

Prologis Inc., Düsseldorf, erwarb zwei Logistikanlagen in Nordrhein-Westfalen.

Die von Dexus Fund Management Ltd. verkauften Immobilien in Duisburg und Düsseldorf umfassen insgesamt mehr als 41 000 Quadratmeter und sind vollständig vermietet.

Für rund 12,5 Millionen Euro kaufte die **Wertgrund Immobilien AG**, Starnberg, für den Offenen Wohnimmobilienfonds Wertgrund Wohn Select D zwei Wohnimmobilien in Berlin und Leipzig von privaten Verkäufern. Das Berliner Objekt befindet sich in Charlottenburg-Wilmersdorf und umfasst 84 Wohn- und zehn Gewerbeeinheiten mit 4 950 Quadratmetern Wohn- und 1 230 Quadratmetern Gewerbefläche. Das vollständig sanierte Objekt im Leipziger Waldstraßenviertel hat 80 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 4 150 Quadratmetern und ist ebenfalls vollständig vermietet.

Für umgerechnet rund 73,7 Millionen Euro erwarb die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, von Stoford Developments die Projektentwicklung eines 19 137 Quadratmeter Mietfläche umfassenden Bürohauses in der David Street in Cardiff. Das Gebäude ist mit einer Laufzeit von 25 Jahren an die Versicherungsgruppe Admiral vermietet und ergänzt das Portfolio des Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Europa. Darüber hinaus kaufte das Unternehmen ein Bürogebäude in München-Bogenhausen für seinen Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Deutschland. Verkäufer der voll-

ständig vermieteten Immobilie mit einer Gesamtmietfläche von rund 20 000 Quadratmetern ist die Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

Die **IVG Immobilien AG**, Bonn, hat einen Mietvertrag über ein 14 000 Quadratmeter großes ehemaliges Verlagshaus im Zentrum von Hamburg abgeschlossen. Mieter des unmittelbar an der Außenalster gelegenen und im Bestand der IVG gehaltenen Gebäudes ist die Universität Hamburg. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von zehn Jahren.

Für rund 35 Millionen Euro erwarb die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, eine Logistikimmobilie im Magna Park Kassel. Verkäufer des Objekts ist die Gazeley Germany GmbH. Die Logistikhalle verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 47 000 Quadratmetern und ist langfristig und vollständig an die SMA Solar Technology AG vermietet. Das Gebäude ist nach den Richtlinien des DGNB Silber-Zertifikats geplant und ausgeführt und wird in den Sektorenfonds Westinvest Target Select Logistics eingebracht. Des Weiteren wurde das Fachmarktzentrum „Parkboulevard“ mit einer Gesamtmietfläche von 25 000 Quadratmetern in Rotterdam erworben. Das Objekt wird in den Immobilien-Spezialfonds Westinvest Target Select Shopping eingebracht. Verkäuferin ist die VOF Vierhafens, ein Joint Venture der niederländischen Bauträger MAB und Dura Vermeer.

Realkredite: Konditionen Anfang Januar 2012

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	4,01 bis 5,46	100	4,08 bis 5,60
	2 Jahre	3,94 bis 5,39	100	4,01 bis 5,53
	5 Jahre	3,72 bis 5,67	100	3,78 bis 5,82
	10 Jahre	3,80 bis 4,61	100	3,87 bis 4,71
	15 Jahre	4,10 bis 5,15	100	4,18 bis 5,27
	20 Jahre	4,47 bis 4,97	100	4,57 bis 5,09
Geschäftsbanken	Gleitzins	3,40 bis 4,60	100	3,46 bis 4,70
	5 Jahre	3,97 bis 4,47	100	4,04 bis 4,56
	10 Jahre	3,91 bis 4,41	100	3,98 bis 4,50
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	3,40 bis 4,60	100	3,46 bis 4,70
	5 Jahre	3,77 bis 4,47	100	3,84 bis 4,56
	10 Jahre	4,02 bis 4,52	100	4,09 bis 4,61
Versicherungen	5 Jahre	3,67 bis 4,37	100	3,73 bis 4,46
	10 Jahre	3,72 bis 4,62	100	3,78 bis 4,72

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