

Marktnotizen

- Mit dem Beos Corporate Real Estate Fund Germany II legt die **Beos AG**, Berlin, ihren zweiten Immobilien-Spezialfonds nach dem deutschen Investmentgesetz auf. Das Sondervermögen hat ein Zielvolumen von 400 Millionen Euro, wovon rund 230 Millionen Euro als Eigenkapital eingebracht werden. Der Fokus liegt auf Immobilien in städtisch-integrierten Lagen der Top-7-Städte und den deutschen Wachstumsregionen.
- Dem **Zentralen Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA)**, Berlin, sind die HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH, die One Hotels & Resorts AG, die Mace GmbH, die Sto AG, die Trinavis GmbH & Co. KG, die TA Heimeier GmbH, die Feuring Hotelconsulting GmbH und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) als neue Mitglieder beigetreten.
- Der Immobilienkonzern **GSW Immobilien AG**, Berlin, hat eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit mittelbaren Bezugsrechten für die Aktionäre beschlossen. Die neuen Anteilscheine sollen bis zum 2. Mai 2012 mit einem Bezugsverhältnis von 13 zu drei zum Stückpreis von 21,30 Euro angeboten werden. Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 41 Millionen Euro soll durch Ausnutzung des vorhandenen genehmigten Kapitals auf 50,5 Millionen Euro gegen Bareinlagen durch Ausgabe von 9,5 Millionen neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) erhöht werden. Die neuen Anteilscheine sind bereits für das Jahr 2011 voll dividendenberechtigt. Darüber hinaus ist das Berliner Wohnungsunternehmen eine Partnerschaft mit den Entsorgungsunternehmen **Berlin Recycling GmbH**, Berlin, und der **Alba Group plc & Co. KG**, Berlin, eingegangen. Durch ein neues Abfallmanagementkonzept für rund 53 000 Mieterhaushalte sollen die Betriebskosten um rund eine Million Euro reduziert werden.
- In einem Club Deal finanziert die **Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba)**, Frankfurt am Main, zusammen mit der **Landesbank Berlin AG (LBB)**, Berlin, die Projektentwicklung des Büro- und Geschäftshauses „One Goetheplaza“ in Frankfurt am Main in Höhe eines dreistelligen Millionenbetrages für ein Joint Venture des luxemburgischen Freo Fonds und eines Fonds der Area Property Partners. Die Helaba agiert bei der Transaktion als Lead Arranger und Lender, die LBB als Co-Lender.
- Die **KWG Kommunale Wohnen AG (KWG AG)**, Hamburg, hat die Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital abgeschlossen und vollständig platziert. Durch die Ausgabe von insgesamt 3,6 Millionen neuen Aktien zu einem Bezugspreis von 5,25 Euro fließen dem Unternehmen brutto rund 18,8 Millionen Euro zu. Die neuen Aktien, die nicht im Rahmen des Bezugsangebots platziert wurden, zeichneten anschließend institutionelle Anleger im Rahmen eines Private Placements zum Bezugspreis von 5,25 Euro je Aktie. Das Grundkapital der KWG erhöht sich von 10,9 Millionen Euro um 3,6 Millionen Euro auf 14,5 Millionen Euro. Der anteilige Betrag am Grundkapital der Gesellschaft beträgt je Aktie 1,00 Euro.
- Im Rahmen einer Kapitalerhöhung hat die **Fairvesta Europe AG**, Vaduz, das Aktienkapital der Gesellschaft von 50 000 Schweizer Franken auf insgesamt 1,25 Millionen Schweizer Franken aufgestockt. Die Kapitalerhöhung in Höhe des 25-fachen Ursprungskapitals erfolgte durch die Gesellschafter in Form einer Einzahlung per Barüberweisung.
- Von der Data Connexx GmbH, Schönebeck, hat die **Aareon AG**, Mainz, die webbasierte Mietinteressentenlösung ImmoBlue-Plus gekauft. Mit dem Vermarktungssystem für die Wohnungswirtschaft wird der komplette Prozess – von der Publikation des Mietangebots über die Pflege der Objekte bis hin zur qualifizierten Angebotserstellung für den Mietinteressenten – unterstützt.
- Am 1. März 2012 wurde der als Offener Immobilienfonds ausgestaltete Axa Immoresidential für institutionelle Anleger der **Axa Investment Managers Deutschland GmbH**, Frankfurt am Main, in einen Spezialfonds umgewandelt. Der Umstellung haben alle Investoren zugestimmt.
- Die **Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, organisiert den Vertrieb ihres Immobilienfinanzierungsgeschäfts neu. Die Gesamtverantwortung für internationale, länderübergreifende tätige Immobilieninvestoren wird zukünftig bei einer zentralen Einheit am Standort London liegen; die Akquisition und Betreuung einzelner Geschäfte erfolgt weiterhin abhängig von den Gegebenheiten durch die nationalen Einheiten. Aus London wird auch der britische Markt betreut sowie die Region Mittel- und Osteuropa. Eine zweite internationale Vertriebsseinheit wird sich primär auf Kunden mit regionalem Fokus in den Märkten Frankreich, Spanien und Skandinavien ausrichten. Deutschland bleibt unverändert eine eigenständige Vertriebsseinheit.
- Zum 1. April 2012 ist die **Jones Lang Lasalle GmbH**, Frankfurt am Main, mit dem Center- und Property Management sowie der Vermietung des Cannstatter Carré in Stuttgart beauftragt worden. Auftraggeber ist die **Encore Plus Objekt Bad Cannstatt Management GmbH**, München. Das Gebäudeensemble verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 38 800 Quadratmetern.
- Von der Berliner Ärzteversorgung wurde die **Pramerica Real Estate International AG**, München, beauftragt, ein paneuropäisches Immobilienportfolio als Einzelmandat zu managen. Der Auftrag umfasst das laufende Asset und Portfolio-Management für mehrere Bestandsobjekte mit Schwerpunkt Deutschland sowie einen Spezialfonds, der über eine externe Service-KAG administriert wird.
- Die **Atos Asset Management AG**, Hamburg, übernimmt das Asset Management, insbesondere die Vermietung und den Verkauf, eines 21 Objekte umfassenden Deutschlandportfolios. Eigentümer der Objekte sind verschiedene luxemburgische Objektgesellschaften. Die Gewerbeimmobilien mit insgesamt rund 250 000 Quadratmetern Mietfläche befinden sich in Hamburg, München und Frankfurt sowie in westdeutschen Mittelstädten.
- Die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft **Optegra HHKL GmbH & Co. KG**, Köln, hat ihre erste asiatische Tochtergesellschaft, die Optegra Japan GK mit Sitz in Tokio, gegründet.
- Eine langfristige Kreditvereinbarung bis zu 715 Millionen US-Dollar hat die **Immofinanz AG**, Wien, mit der russischen **Sberbank**, Moskau, abgeschlossen. Die über zehn Jahre laufende Finanzierung wird zum überwiegenden Teil für die Rückführung der Developmentfinanzierung des Einkaufszentrums Golden Babylon Rostokino in Moskau verwendet.

Verkauf und Vermietung

■ Für den Offenen Immobilien Publikumsfonds Westinvest Interselect tätigte die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, zwei Ankäufe und einen Verkauf. Für umgerechnet rund 285 Millionen Euro wurde die Büroimmobilie „Kings Place“ in London erworben. Verkäufer war der britische Immobilienentwickler **Parabola Land Ltd.**, Newcastle upon Tyne. Außerdem kaufte das Unternehmen die Büroimmobilie „The Rock“ in Amsterdam von **Evans Randall**, einer britische Private Equity- und Investmentbank. Der Kaufpreis betrug rund 132 Millionen Euro. Darüber hinaus veräußerte die Kapitalanlagegesellschaft das Büro- und Geschäftsgebäude „La Stafa“ in Wien an einen österreichischen Investor.

■ Für rund 104 Millionen Euro hat die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, das Shoppingcenter Luisencenter in Darmstadt aus dem Bestand des Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Europa an einen von Lasalle Investment Management verwalteten Fonds veräußert. Die ECE übernimmt auch für den neuen Eigentümer weiterhin langfristig das Centermanagement und die Vermietung. Darüber hinaus hat das Unternehmen das „Rosmarin Karree“ in Berlin-Mitte gekauft. Das Büro- und Geschäftshaus wird in den Offenen Immobilienfonds Uni-Immo Deutschland eingebracht.

■ Die **Allianz Real Estate Germany GmbH**, München, übernimmt 45 Prozent der Anteile am Hamburger Shoppingcenter „Europa Passage“ vom Mitgesellschafter, der **HSH Nordbank AG**, Hamburg. Bis dahin hielten die Allianz Lebensversicherungs-AG und die Allianz Real Estate Germany GmbH gemeinsam über die Alida Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG 55 Prozent an der Immobilie. Außerdem erwarb der Versicherer das Wohn- und Geschäftshaus „Quartier 207“ in der Friedrichstraße 76-78 in Berlin-Mitte. Verkäufer der Immobilie mit rund 35 000 Quadratmetern Nutzfläche war eine luxemburgische Fondsgesellschaft.

■ Zum Kaufpreis von 137 Millionen Euro erwarb **Tristan Capital Partners**, London, für den Fonds Curzon Capital Partners III ein Logistikportfolio mit einer Gesamtmietfläche von 240 000 Quadratmetern. Verkäufer der Objekte war ein von **Prologis Inc.**, San Francisco, verwalteter Fonds. Als operativer Partner und Co-Investor von Curzon Capital Partners III im Rahmen der Transaktion fungierte **Alpha Industrial GmbH & Co. KG**, Köln. Die sechs Logistikzentren und zwei Logistikparks verteilen sich auf Logistikstandorte in Malsfeld, Saarwellingen, Leipzig, Herbrechtingen, Neuenstadt und Herford. Darüber hinaus erwarb der von von Tristan Capital Partners und AEW Europe gemanagte luxemburgische Fonds Episo das Forum am Brühl in der Leipziger Innenstadt. Die Transaktion wurde in

einem Joint Venture mit Caleus Capital Investors GmbH, Berlin, getätigt. Verkäufer des Büro- und Geschäftskomplexes war die RREEF Investment GmbH, Frankfurt am Main.

■ **Prologis, Inc.**, San Francisco, hat mit der Rosenbaum Fruchthof Import & Logistik GmbH einen Mietvertrag über eine Logistikimmobilie mit fast 9 300 Quadratmetern Lagerfläche und 490 Quadratmetern Bürofläche abgeschlossen. Der Vertrag über die Fläche im Prologis Park Köln-Eifeltor hat eine Laufzeit von zehn Jahren.

■ Für den ILG Fonds 38 erwarb die **ILG Fonds GmbH**, München, das Tau-nus Carré in Friedrichsdorf bei Frankfurt am Main. Die Fondsgesellschaft kaufte das Einkaufszentrum im Zuge eines Share-Deals. Nutzen und Lasten des Objektes gehen am 31. März 2013 auf die Fondsgesellschaft über. Die Ankaufs- und Langfristfinanzierung wird von der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG in einem Konsortium mit der Münchner Bank übernommen.

■ Die **Hannover Leasing GmbH & Co. KG**, Pullach, hat das City Center in Budweis in Tschechien verkauft. Das Gebäude verfügt insgesamt über rund 21 000 Quadratmeter Mietfläche für Büro- sowie Einzelhandelsnutzungen. Die Transaktion wurde durch Cushman & Wakefield und Clifford Chance begleitet.

Realkredite: Konditionen Ende April 2012

| Institutgruppe | Zinsbindung | Zinssatz in Prozent p.a. | Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent | Effektivzins* |
|--------------------------------------|-------------|--------------------------|---|---------------|
| Pfandbriefinstitute | 1 Jahr | 4,13 bis 5,58 | 100 | 4,21 bis 5,72 |
| | 2 Jahre | 4,03 bis 5,48 | 100 | 4,11 bis 5,62 |
| | 5 Jahre | 3,79 bis 5,74 | 100 | 3,86 bis 5,89 |
| | 10 Jahre | 3,84 bis 4,65 | 100 | 3,91 bis 4,75 |
| | 15 Jahre | 4,13 bis 5,18 | 100 | 4,21 bis 5,31 |
| | 20 Jahre | 4,48 bis 4,98 | 100 | 4,57 bis 5,09 |
| Geschäftsbanken | Gleitzins | 3,56 bis 4,76 | 100 | 3,62 bis 4,87 |
| | 5 Jahre | 4,04 bis 4,54 | 100 | 4,12 bis 4,64 |
| | 10 Jahre | 3,95 bis 4,45 | 100 | 4,02 bis 4,54 |
| Sparkassen und Genossenschaftsbanken | Gleitzins | 3,56 bis 4,76 | 100 | 3,62 bis 4,87 |
| | 5 Jahre | 3,84 bis 4,54 | 100 | 3,91 bis 4,64 |
| | 10 Jahre | 4,06 bis 4,56 | 100 | 4,14 bis 4,66 |
| Versicherungen | 5 Jahre | 3,74 bis 4,44 | 100 | 3,80 bis 4,53 |
| | 10 Jahre | 3,76 bis 4,66 | 100 | 3,83 bis 4,76 |

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