

Marktnotizen

Die niederländische Regierung hat dem Konsortium „SAAone“ den Auftrag zum Neu- und Ausbau sowie späteren Betrieb eines Autobahnabschnitts zwischen Amsterdam und Almere erteilt. Das Konsortium, an dem die **Hochtief Solutions AG** über Tochtergesellschaften zu 20 Prozent beteiligt ist, wird ein Teilstück der A1 sowie eine Teilstrecke der sich anschließenden A6 auf Basis einer Public-Private-Partnership (PPP) planen, finanzieren, bauen und dann 25 Jahre betreiben. Damit ist dem Essener Unternehmen der Eintritt in den niederländischen PPP-Markt gelungen. Der Anteil von Hochtief Solutions an der Bauarbeitsgemeinschaft beträgt 35 Prozent. Das Projekt hat ein Gesamtvolumen von mehr als einer Milliarde Euro

Im Dezember 2012 hat die **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, die **Tamar Capital Group**, London, übernommen. Es handelt sich dabei um einen Konzern, der sich ausschließlich auf den Bereich der Gewerbeimmobilien konzentriert und ein Unternehmensvermögen von umgerechnet rund 700 Millionen Euro betreut.

Vorbehaltlich der kartellrechtlichen Freigabe erhält die **Conwert Immobilien Invest SE**, Wien, einen Mehrheitsanteil von etwa 60 Prozent am Grundkapital der KWG Kommunale Wohnen AG, Hamburg. Ziel der Beteiligung ist die Stärkung der strategischen Ausrichtung der KWG als Bestandshalter von Wohnimmobilien in Deutschland. Besonderes Interesse gilt der Stärkung der Finanzierungs- und Akquisitionsfähigkeit neben erwarteten operativen Synergien.

Die **Deutsche Pfandbriefbank AG**, München, vergab einen Kredit in Höhe von 106 Millionen Britischen Pfund an Plaza Global Real Estate Partners, London. Das gemeinsame Unternehmen von Quantum Global Real Estate AG, Zug, und Lasalle Investment Management, München, erwirbt mit dem Kredit den eigenen Unternehmenssitz in 23 Savile Row, Mayfair, London. Außerdem finanziert die Deutsche Pfandbriefbank gemeinsam mit der **Bawag P.S.K.**, Wien, den Ankauf von 30 Einzelhandelsimmobilien durch Catalyst Capital, Frankfurt am Main. Das Portfolio wurde in Form von Share- und Asset-Deals erworben und umfasst Gewerbeflächen von rund 125 000 Quadratmetern mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von rund 150 Millionen Euro. Hierfür gewähren die

Banken einen Kredit in Höhe 106,5 Millionen Euro, von denen 85 Millionen Euro durch die Deutsche Pfandbriefbank als Lead Arranger und 21,5 Millionen Euro durch die Bawag als Stretched-Senior-Kreditgeber zur Verfügung gestellt werden. **Latham & Watkins LLP**, Hamburg, war auf Seiten des Hauptfinanzierers beratend tätig. Darüber hinaus stellte die Deutsche Pfandbriefbank die Finanzierung für den Erwerb des Bienenkorbhauses durch die RFR Holding GmbH, Frankfurt am Main, zur Verfügung. Das Darlehensvolumen der Transaktion beläuft sich auf über 50 Millionen Euro. Zudem gewährte die Bank der schwedischen AB Sagax ein Darlehen in Höhe von 4,3 Milliarden Schwedischen Kronen (umgerechnet rund 495 Millionen Euro) für zwei Portfolios mit insgesamt 94 Industrie- und Logistikimmobilien in Schweden und Finnland.

In einem Konsortium mit der **Münchener Bank eG** und der **Raiffeisenbank München-Süd eG** hat die **DG Hyp – Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG**, Hamburg, Anfang Januar die Finanzierung eines Apartmenthauses in München übernommen. Kreditnehmerin ist eine Projektgesellschaft von Jargonant Partners, München, an der die Büschl Unternehmensgruppe, München, sowie die KW Financial Services Holding AG, Grasbrunn, als Projektpartner beteiligt sind. Das Projektvolumen beträgt 82 Millionen Euro. Die Finanzierungshöhe beläuft sich auf rund 43 Millionen Euro.

Der Gewerbeimmobilienentwickler **Segro**, Frankfurt am Main, hat die **Hochtief Solutions AG**, Essen, mit dem technischen und infrastrukturellen Facility Management für etwa 30 Gebäude beauftragt. Die zurzeit noch leer stehenden Objekte sollen in Zukunft als Büros, Nutzungsflächen für Logistik und Gewerbe sowie für den Einzelhandel dienen. Hochtief Solutions betreibt alle gebäudetechnischen Anlagen und ist für Sicherheitsdienste, Grünpflege sowie die Reinigung der Objekte verantwortlich.

Für den skandinavischen Wohnimmobilienfonds „BSA Berlin - Selektion 01“ haben die **Skjerven Group GmbH**, Berlin, und die **SEB AG**, Frankfurt am Main, eine Refinanzierungsvereinbarung unterzeichnet. Die Kredithöhe beträgt 70 Millionen Euro, die Finanzierung ist bis zum ersten Quartal 2018 zugesagt. Der Immobilienfonds „BSA Berlin - Selektion 01“ wird von der Skjerven Group gemanagt. Er

investiert ausschließlich in Wohnimmobilien innerhalb Berlins. Der Kredit soll die Bestandsimmobilien des Fonds finanzieren. Aktuell werden ausgewählte Objekte des Fonds privatisiert. Den Verkauf der Wohnungen übernimmt der Berliner Makler Part-B Immobilien, eine 100-prozentige Tochter der Skjerven Group.

Prologis, Inc., San Francisco, Betreiber und Entwickler von Logistikimmobilien, hat Ende Dezember 2012 die endgültige Vertragsunterzeichnung für die Bildung des in Euro notierenden Joint Ventures Prologis European Logistics Partners Sàrl bekannt gegeben. Partner ist **Norges Bank Investment Management**, Oslo, die Managementgesellschaft des norwegischen staatlichen Pensionsfonds Government Pension Fund Global. Das 50:50 Joint Venture ist mit einem Eigenkapital in Höhe von 2,4 Milliarden Euro strukturiert. Die Fremdkapitalquote soll anfänglich weniger als 15 Prozent des Gesamt-Bruttowertes der Vermögenswerte des Unternehmens betragen. Investieren wird das neue Unternehmen in ein Portfolio aus Logistikimmobilien in elf europäischen Zielmärkten, die sich bislang im vollständigen Besitz von Prologis befanden.

Die **VIB Vermögen AG**, Neuburg, hat im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren eine Pflichtwandelanleihe mit einem Emissionsvolumen von 17,0 Millionen Euro platziert. Diese ist mit einem Kupon von 4,5 Prozent ausgestattet und hat eine Laufzeit von zwei Jahren. Das Bezugsrecht für bestehende Aktionäre wurde ausgeschlossen. Es bestehen zwei Wandlungsfenster zwischen dem 6. Juli 2013 und dem 18. Dezember 2013 sowie zwischen dem dritten Kalendertag nach Abschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft im Jahr 2014 und der Fälligkeit der Anleihe am 18. Dezember 2014. Der Wandlungspreis beträgt zehn Euro. Nach erfolgter Wandlung werden insgesamt 1,7 Millionen neue Aktien entstehen, die ab dem 1. Januar des Jahres, in dem die Wandlung stattfindet, dividendenberechtig sind. Mit einem Teil des Emissionserlöses werden zwei Logistikobjekte in Neufahrn und Großmehring mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 14 Millionen Euro erworben. Zudem entwickelt das Unternehmen eine MAN-Servicestation in Neuss mit einer Investitionssumme von 9,8 Millionen Euro.

Verkauf und Vermietung

■ In Kopenhagen hat die **Catella Real Estate AG Kapitalgesellschaft**, München, Mitte Dezember eine sanierte, historische Immobilie mit 6 168 Quadratmetern vermietbarer Fläche für zirka 175 Millionen Dänische Kronen, umgerechnet etwa 23,5 Millionen Euro, für den Immobilien-Spezialfonds „Catella Scandia Chances“ erworben. Das Objekt wurde 1890 und 1909 erbaut und 2012 vollständig saniert. Die Mieteinnahmen tragen rund zehn Millionen Dänische Kronen, umgerechnet 1,34 Millionen Euro.

■ Im Rahmen eines Asset-Deals erwarb die **KWG Kommunale Wohnen AG**, Hamburg, ein Portfolio mit 2 908 Wohn- und Gewerbeeinheiten und einer Gesamtfläche von 202 146 Quadratmetern. Der Kaufpreis von 89,5 Millionen Euro entspricht dem 9,2-fachen der bisherigen Jahresnettokaltmiete. Da der wirtschaftliche Übergang bereits zum 31. Dezember 2012 erfolgte, wird das Portfolio noch im Geschäftsjahr 2012 voll konsolidiert.

■ In Osnabrück vermietete die **Strabag Property and Facility Services GmbH**, Frankfurt am Main, im Auftrag des Immobilieneigentümers 900 Quadratmeter Bürofläche inklusive 15 Stellplätzen an das Land Niedersachsen. Die Anmietung erfolgte zum 1. November 2012. Darüber hinaus wurden zum 1. Dezember 2012

rund 4 500 Quadratmeter in einem Bürogebäude in der Hannoverschen Straße einschließlich 81 Stellplätzen vermietet. Das viergeschossige Verwaltungsgebäude umfasst insgesamt 13 500 Quadratmeter Bürofläche.

■ Die **IFM Immobilien AG**, Frankfurt am Main, hat das Frankfurter Bürohochhaus „Romeo & Julia“ verkauft. Käufer ist die Schweizerische **AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland**, Zürich. Das Gebäude bietet insgesamt etwa 14 300 Quadratmeter Bürofläche und ist zu rund 90 Prozent unter anderem an Anwaltskanzleien, Wirtschaftsprüfer, Private-Equity-Gesellschaften und Banken vermietet.

■ Die **Deka Immobilien GmbH** kaufte für rund 169 Millionen Euro das Bürogebäude „Austerlitz II“ in Paris für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Deka-Immobilien Europa**. Verkäufer war der Asset Manager **AEW Europe**, der im Auftrag eines französischen Investors handelte. Das im Jahr 2003 fertiggestellte Gebäude verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 22 600 Quadratmeter, die fast vollständig an die französische Investmentbank **Natixis** vermietet sind. Aus dem Sondervermögen veräußert wurde das Büro- und Geschäftshaus „60 Sloane Avenue“ in London für rund 159 Millionen Euro an ein Konsortium europäischer Investoren. Darüber hinaus ist für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Deka-Immobilien Global** die Büroimmobilie „2175 K Street“ in Washington D.C.

für rund 66 Millionen Euro erworben worden. Verkäufer ist ein Joint Venture zwischen einem lokalen Investor und einer amerikanischen Bank. Das 1982 erbaute und 2010 sanierte Gebäude verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 12 600 Quadratmeter. Hauptmieter sind die Europäische Union, die George Washington University und das US Chemical Safety Board. Ebenfalls für diesen Fonds wurde für rund 112 Millionen Euro das Ensemble „Quartier Leipziger Platz 1“ in Berlin übernommen. Verkäuferin ist die **Berlin Leipziger Platz Grundbesitz GmbH**, eine Grundstücksgesellschaft der Württembergischen Lebensversicherung. Bei der Transaktion war **Grossmann & Berger GmbH**, Berlin, beratend tätig. Das im Jahr 2006 fertiggestellte Ensemble mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 22 400 Quadratmeter ist nahezu voll vermietet.

■ Für mehr als 1,1 Milliarden Euro erwarb die **Signa Unternehmensgruppe**, Wien, ein Einzelhandelsportfolio bestehend aus 17 Warenhäusern in deutschen Innenstädten. Alle Objekte sind langfristig an Karstadt vermietet und gehören zum Highstreet-Portfolio. Teil dieses Portfolios ist auch das Berliner „KaDeWe“ mit 60 000 Quadratmetern. Verkäufer ist die Investorengruppe **Highstreet Holding GbR**, Amsterdam, an der unter anderem die US-Großbank **Goldman, Sachs & Co. Wertpapier GmbH**, Frankfurt am Main, sowie die Deutsche Bank Tochter **RREEF Real Estate**, Frankfurt am Main, als Hauptgesellschafter beteiligt sind.

Realkredite: Konditionen Anfang Januar 2013

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	1,45 bis 5,12	100	1,47 bis 5,24
	10 Jahre	2,09 bis 5,06	100	2,12 bis 5,18
	15 Jahre	2,95 bis 5,03	100	2,99 bis 5,15
	20 Jahre	3,09 bis 5,02	100	3,13 bis 5,14
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	1,32 bis 3,75	100	1,33 bis 3,82
	10 Jahre	2,12 bis 2,96	100	2,14 bis 3,29
	15 Jahre	2,53 bis 3,85	100	2,56 bis 3,92
Versicherungen	5 Jahre	2,40 bis 3,05	100	2,43 bis 3,09
	10 Jahre	2,45 bis 3,09	100	2,48 bis 3,13
	15 Jahre	2,79 bis 3,30	100	2,83 bis 3,35
	20 Jahre	2,98 bis 3,44	100	3,02 bis 3,49

¹⁾ Bedingungen: anfänglicher effektiver Jahreszins bei ein Prozent Anfangstilgung; monatlicher Zahlung nachträglich, sofortiger Tilgungsverrechnung; Darlehensbetrag: größer als 250 000 Euro/Objekt; Auszahlung: 100 Prozent; erststellige Grundschuld auf wohnwirtschaftlichen Objekten; drei Monate bereitstellungszinsfrei; keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren, Beleihungsauslauf 50 Prozent. Quelle: Dr. Klein & Co. AG