

Marktnotizen

Der Kreditfonds „Deka Realkredit Klassik“ hat Erstrangtranchen aus zwei gewerblichen Immobilienkrediten der **Deka Bank Deutsche Girozentrale**, Frankfurt am Main, erworben. Die eine Tranche stammt aus einer gemeinsamen Finanzierung mit der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main, die für den Erwerb eines Büro- und Geschäftshauses in Paris vergeben wurde. Das im Jahr 2005 komplett renovierte Gebäude im Hausmann-Stil befindet sich an der Champs-Élysées und hat eine Gesamtfläche von 10 500 Quadratmetern. Mieter sind unter anderem Nike und Tommy Hilfiger. Die andere Tranche hat ein Volumen von zehn Millionen US-Dollar und ist Teil eines gewerblichen Immobilienkredites in Höhe von rund 33 Millionen US-Dollar, die von der Deka Bank für ein Bürohaus in San Francisco vergeben wurde. Das voll vermietete Gebäude befindet sich in Nähe des Central Business Districts von San Francisco im Teilmarkt „Greater South of Market“.

Die **Deutsche Hypothekenbank (Aktien-Gesellschaft)**, Hannover, hat im März eine Repräsentanz in Warschau eröffnet. Der neue Standort befindet sich in der Chmielna, einer Einkaufsstraße im Zentrum Warschaws. Dort hat die Bank in einer neu gebauten Einzelhandels- und Büroimmobilie eine Bürofläche von rund 150 Quadratmetern angemietet.

In Brüssel finanzierte die **Aareal Bank AG**, Wiesbaden, den Erwerb des Büro- und Verwaltungsgebäudekomplexes „Belair“ durch ein Joint Venture bestehend aus der Hannover Leasing Gruppe und einem institutionellen Investor aus Asien. Bei dieser Transaktion agierte die Aareal Bank als Arranger, Konsortialführer und Lender. Die Finanzierung hat eine Laufzeit von zehn Jahren und ein Volumen von 152 Millionen Euro. Ein Teil des Kredites wurde an eine große deutsche Versicherung syndiziert. Die Liegenschaft befindet sich zwischen dem Boulevard Pachéco und der Rue Royale. Insgesamt verfügt der Komplex über rund 64 000 Quadratmeter Büro- und rund 15 000 Quadratmeter Verwaltungsfläche sowie 681 Pkw-Stellplätze. Langfristiger Mieter des Gebäudes ist die belgische Bundespolizei. Des Weiteren haben die Aareal Bank AG und die **Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, gemeinsam als Joint Arranger eine erstrangige Finanzierung über 138 Milli-

onen Euro sowie eine Mehrwertsteuerfinanzierung in Höhe von 52 Millionen Euro für den Erwerb des Poznan City Center in Polen durch ECE European Prime Shopping Centre Fund und Resolution Property bereitgestellt. Verkäufer ist ein Konsortium bestehend aus Europa Capital, Trigranit Development und PKP S.A. Die Aareal Bank fungierte bei der Transaktion als Facility Agent und Security Agent. Das Poznan City Center, welches sich in Polens fünftgrößter Stadt befindet, hat eine Fläche von 58 000 Quadratmetern und ist derzeit zu fast 90 Prozent vermietet.

Ende März gab die **Aareal Bank AG**, Wiesbaden, bekannt, dass sie den am 22. Dezember 2013 angekündigten Erwerb der Corealcredit Bank AG, Frankfurt am Main, abgeschlossen hat. Die Corealcredit Bank AG ist fortan eine rechtlich selbstständige Tochtergesellschaft unter dem Dach des Aareal-Bank-Konzerns. Der mit dem Verkäufer festgelegte vorläufige Kaufpreis betrug 342 Millionen Euro. Aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen unterliegt die Kaufsumme aber Anpassungen, deren Höhe nun bezogen auf das Datum des Closings errechnet wird.

Für die Finanzierung des Einkaufszentrums Galeria Mokotów in Warschau stellen die **Berlin Hyp AG**, Berlin, und die **Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale** (Helaba), Frankfurt am Main, Unibail-Rodamco einen Kredit in Höhe von 200 Millionen Euro zur Verfügung. Das Engagement hat eine Laufzeit von fünf Jahren und dient der Refinanzierung eines bestehenden Kredits. Beide Institute sind bei dieser Transaktion Co-Arranger und Kreditgeber für die volle Summe. Die Berlin Hyp fungiert darüber hinaus als Agent. Galeria Mokotów liegt mitten im Zentrum von Mokotów, dem Geschäftsviertel von Warschau. Sie gehört zu den meistbesuchten Einkaufszentren der polnischen Hauptstadt und wurde seit der Fertigstellung im Jahr 2000 mehrmals erweitert, zuletzt im vergangenen Jahr. Auf 66 800 Quadratmetern Mietfläche umfasst das Shoppingcenter 260 Ladeneinheiten.

Zur Refinanzierung eines Portfolio von Logistikimmobilien hat **ING Real Estate Finance Germany**, Frankfurt am Main, der Goodman-Gruppe 54 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Dabei fungierte die ING als Konsortialführer und

Swap Arranger. Das neue Darlehen wird durch neun Logistikobjekte in ganz Deutschland besichert. Die Objekte verfügen insgesamt über eine vermietbare Grundfläche von 393 505 Quadratmeter. Darüber hinaus hat ING Real Estate Finance Germany eine Kreditvereinbarung in Höhe von 73 Millionen Euro mit dem Prologis Targeted Europe Logistics Fonds (PTELF) geschlossen. Damit wird ein Portfolio von Vertriebszentren im Hamburger Hafen und im Frankfurter Flughafen finanziert. Auch bei dieser Transaktion agierte die ING als Konsortialführer und Swap Arranger. Die Objekte haben insgesamt eine mietbare Grundfläche von 155 000 Quadratmetern und sind vermietet.

Die **HSH Nordbank**, Hamburg, stellte der HBB Hanseatische Wohnungsbaugesellschaft mbH & Co. KG gut neun Millionen Euro zur Finanzierung einer Bau-trägermaßnahme in Berlin zur Verfügung. Die Laufzeit des Kredits beträgt 24 Monate. In der Gaillardstraße im Berliner Bezirk Pankow entstehen 34 Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 3 200 Quadratmetern sowie 30 Stellplätzen. Der Vorverkauf hat bereits begonnen.

Als Konsortialführerin finanziert die **Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG** (DG Hyp), Hamburg, gemeinsam mit der VR Bank Neumünster eG, der Volksbank Raiffeisenbank eG, Itzehoe und der Sparkasse Südholstein das Shoppingcenter „Holsten-Galerie“ in Neumünster. Das Gesamtkreditvolumen beträgt 83,5 Millionen Euro. Eigentümerin des Einkaufszentrums ist ein Unternehmen der ECE-Gruppe unter maßgeblicher Beteiligung der Familie Otto. Die „Holsten-Galerie“ wird nach Fertigstellung langfristig im Bestand gehalten und von der ECE betrieben.

Die **Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, hat eine Akquisitionsfinanzierung in Höhe von 1,385 Milliarden Schwedischen Kronen (umgerechnet 155 Millionen Euro) an Areim Fastigheter 2 AB zur Verfügung gestellt. Der Fonds wird damit eine 38 000 Quadratmeter umfassende Büroimmobilie im zentralen Geschäftsviertel der schwedischen Hauptstadt Stockholm erwerben. Das 1975 errichtete Gebäude ist der Hauptsitz der Versicherungsgesellschaft Trygg-Hansa. Die Transaktion wurde am 31. März 2014 geschlossen.

Verkauf und Vermietung

■ Für rund 77 Millionen Euro hat die **Corestate-Gruppe**, Zug/Schweiz, ein Wohnimmobilienportfolio mit zirka 2 000 Einheiten an zwei institutionelle Investoren veräußert. Die Objekte liegen in Bremen sowie mehreren Mittelstädten in Bayern, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Schleswig-Holstein.

■ Die **Estavis AG**, Berlin, hat beschlossen, ein deutschlandweites Wohnimmobilienportfolio zu erwerben. Das Portfolio umfasst 4 085 Wohn- und 187 Gewerbeeinheiten in Bayern, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Sachsen-Anhalt. Der Kaufpreis des Portfolios liegt bei rund 160 Millionen Euro, die Jahresnettokaltmiete beträgt insgesamt 16,65 Millionen Euro. Das Wohnungsportfolio der Estavis AG wächst damit um rund 150 Prozent auf nun 6 750 Wohneinheiten.

■ In Eschborn bei Frankfurt am Main kaufte die **Activum SG Capital Management Ltd.**, Berlin, den „Büropark am Taunus“ mit 23 000 Quadratmetern Nutzfläche. Übernommen wurde das Objekt aus einem Axa-Mandat. Mieter sind unter anderem das Karriereportal Monster Worldwide Deutschland GmbH, die Siemens Healthcare Diagnostics Holding GmbH, Hertz Autovermietung GmbH und die Deutsche Pfandbriefbank AG. Activum SG Capital Manage-

ment Ltd. wurde bei dieser Transaktion von **Olswang LLP**, Berlin, beraten.

■ Mit dem Kauf einer Wohnanlage in der Nürnberger Südstadt vergrößerte die **GBW Gruppe**, München, ihren Objektbestand. 39 Wohnungen, eine Ladeneinheit sowie eine Tiefgarage kommen zum Portfolio des Immobilienunternehmens hinzu. Über die Höhe des Kaufpreises wurde zwischen den Parteien Stillschweigen vereinbart. Jones Lang Lasalle, Frankfurt am Main, war vermittelnd tätig.

■ Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat das „Florenc Office Center“ in Prag für rund 34 Millionen Euro an die tschechische Fondsinvestmentgesellschaft ZFP Investments investicni spolecnost, a.s verkauft. Das 2003 erbaute Bürogebäude gehörte zum Liegenschaftsvermögen des Immobilien-Individualfonds Deka-S-Property Fund No. 1. Die Mietfläche beträgt insgesamt rund 11 000 Quadratmeter und ist voll vermietet. Hauptmieterin ist die Unternehmensberatungsgesellschaft KPMG. Das Objekt wurde mit dem britischen Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM ausgezeichnet. Außerdem hat sich die Deka Immobilien für rund 70 Millionen Euro das Büro- und Geschäftshaus „Battello“ am Standort München-Arnulfpark kaufvertraglich gesichert. Verkäufer ist der Lasalle German Income & Growth Fund, ein von Lasalle Investment Management gemanagter Fonds. Die 2008 fertiggestellte Immobilie wird in den Bestand

des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Westinvest Interselect eingebracht. Aus dem Liegenschaftsvermögen dieses Fonds verkaufte der Asset Manager ein Bürogebäude in Wien für sieben Millionen Euro an die Bank Austria Leasing, die das Gebäude im Rahmen eines Leasingmodells dem Fonds Soziales Wien überlässt. Der Fonds Soziales Wien erbringt als Sozialhilfeträger der Stadt Wien soziale Aufgaben und Leistungen. Nach einem Umbau soll in der im Jahr 2000 erbauten Büroimmobilie ein Aus- und Weiterbildungszentrum eröffnet werden.

■ Für rund 300 Millionen Euro verkaufte der Black Rock Europe Property Fund II, Teil von Black Rocks Immobiliensparte, den Bürokomplex Rondo One in Warschau. Käufer sind ein deutscher Spezialfonds und der Offene Immobilienfonds Grundbesitz Europa, die beide von der **Deutsche Asset & Wealth Management**, dem Vermögensverwalter der Deutschen Bank AG, Frankfurt am Main, verwaltet werden. Die Immobilie ist mit LEED Gold zertifiziert. Momentan sind 95 Prozent der Fläche an mehr als 50 internationale Unternehmen vermietet. Dazu gehören Blue-Chip-Gesellschaften wie EY, Allen & Overy, Baker & McKenzie, DZP, Frontex, Dentons und Volkswagen Bank. Der Black Rock Europe Property Fund II hatte 2006 einen Anteil von 50 Prozent an Rondo One erworben und das Gebäude 2008 schließlich vollständig übernommen. Der Komplex war das größte Investment im Bestand.

Realkredite: Konditionen Anfang April 2014

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	1,62 bis 2,21	100	1,68 bis 2,23
	10 Jahre	1,99 bis 2,86	100	2,01 bis 2,90
	15 Jahre	2,57 bis 3,25	100	2,60 bis 3,30
	20 Jahre	3,01 bis 3,42	100	3,05 bis 3,47
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	1,40 bis 2,88	100	1,41 bis 2,92
	10 Jahre	2,09 bis 2,70	100	2,11 bis 2,73
	15 Jahre	2,60 bis 3,22	100	2,63 bis 3,27
Versicherungen	5 Jahre	2,23 bis 2,36	100	2,25 bis 2,39
	10 Jahre	2,24 bis 2,63	100	2,26 bis 2,66
	15 Jahre	2,64 bis 2,90	100	2,67 bis 2,94
	20 Jahre	2,83 bis 3,08	100	2,87 bis 3,12

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