

## Marktnotizen

- In den kommenden Monaten will der Immobilien-Dienstleister **Accentro GmbH**, Berlin, eine Tochter der Estavis AG, 250 Wohnungen aus den Beständen der **TAG Immobilien AG**, Hamburg, privatisieren. Die Bestände, die unter anderem auch aus dem Portfolio der ehemaligen DKB Immobilien AG stammen, befinden sich ausschließlich in Berlin und Potsdam.
- Künftig will die **DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG**, Hannover, über die bundesweite Städtebauentwicklung und Baulandentwicklung hinaus auch die Projektentwicklung im Wohnungs- und Gewerbebau anbieten. Im Zuge dessen unterzeichnete die Muttergesellschaft, DSK Beteiligungs GmbH, den Kaufvertrag für den Erwerb der 45-prozentigen Beteiligung an der Big Bau Unternehmensgruppe von der HSH Real Estate AG. Der Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Freigabe durch die zuständige Kartellbehörde.
- Langfristige Darlehensmittel in Höhe von insgesamt 92 Millionen Euro stellte die **SEB AG**, Frankfurt am Main, für die Umschuldung des von der **ECE GmbH & Co. KG**, Hamburg, verwalteten Olympia-Einkaufszentrums in München der Objektgesellschaft zur Verfügung.
- Gemeinsam mit der **DSR Deutschen Investment Kapitalanlagegesellschaft mbH**, Hamburg, legt die **ZBI Zentral Boden Immobilien AG**, Erlangen, den Spezialfonds „Deutsche Investment – ZBI Wohnen I“ für institutionelle Anleger auf. Nach dem deutschen Investmentgesetz konzipiert, hat der Fonds ein Zielvolumen von 250 Millionen Euro und ist in Form einer Immobilienpartnerschaft angelegt. Die ZBI übernimmt das laufende Immobilien Asset und Property Management, während sich die Deutsche Investment im Rahmen der Gesamtverantwortung um die Fondsadministration sowie das Risiko und Portfolio Management, das heißt auch den An- und Verkauf, kümmert.
- Eine Finanzierung in Höhe von 550 Millionen schwedische Kronen (zirka 65 Millionen Euro) stellte die **Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, den Tochtergesellschaften der **Hyesbostäder i Sverige II AB**, Göteborg, für die Refinanzierung von zwei Wohnimmobilienportfolios in Schweden zur Verfügung. Die Portfolios umfassen rund 2 000 Wohnungen, die sich im Großraum Stockholm und Göteborg befinden. Die Transaktion wurde am 28. September 2012 abgeschlossen. Darüber hinaus haben das Kreditinstitut und **AB Sagax**, Stockholm, für ein bestehendes Darlehen im Wert von 4 300 Millionen Schwedische Kronen (zirka 505 Millionen Euro) zur Refinanzierung von zwei Industrie- und Lagerhallenportfolios eine Verlängerung um fünf Jahre vereinbart. Die Transaktion wird voraussichtlich im vierten Quartal 2012 abgeschlossen.
- Die **Vitus Immobilien S.a.r.l.**, Mönchengladbach, hat ihr Mehrfamilien-Immobilienportfolio refinanziert. Das Finanzierungspaket umfasst eine Verbriefung gewerblicher Immobiliendarlehen (Commercial Mortgage Backed Securitisation, CMBS) im Volumen von 754 Millionen Euro sowie ein neues Mezzanine-Darlehen eines institutionellen Investors. Die Erlöse aus der Transaktion dienen der Refinanzierung von Darlehen, die Vitus im Rahmen einer früheren Verbriefung gewährt wurden. Nach der planmäßigen Darlehensfälligkeit im Oktober 2017 besteht eine optionale siebenjährige Restlaufzeit.
- Mit der Veröffentlichung einer Verkaufsanzeige hat die **Bayerische Landesbank (Bayern-LB)**, München, offiziell den Verkaufsprozess für ihre Anteile an der **GBW AG**, München, gestartet. Die Beteiligung wird im Zuge der Erfüllung der EU-Auflagen verkauft, nach denen sich das Kreditinstitut in einem diskriminierungsfreien und transparenten Bieterverfahren bis zum Ende des Jahres 2013 vollständig von ihrem rund 92-prozentigen Anteil an der GBW AG trennen soll. Die Bayern-LB hat beschlossen, beim Verkauf der GBW AG-Anteile eine umfassende Sozialcharta für den Käufer verbindlich werden zu lassen.
- Eine langfristige Refinanzierung in Höhe von insgesamt rund 80 Millionen Euro gewährte die **Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)**, Frankfurt am Main, der **Immofinanz AG**, Wien, für die beiden Bürogebäude Brama Zachodnia und IO-1 in Warschau. Das 14-stöckige, moderne Bürohaus Brama Zachodnia befindet sich im Warschauer Bezirk Ochota und umfasst rund 24 000 Quadratmeter vermietbare Fläche. Das zweite Objekt IO-1 mit rund 22 500 Quadratmetern vermietbarer Fläche liegt im Bezirk Mokotów im Süden der Stadt.
- **Activum SG Capital Management Ltd.**, Jersey, reichte ein Mezzanine-Darlehen an den Frankfurter Entwickler Ardi Goldman für dessen Projekt „Material Arts“ aus. Dabei handelt es sich um ein 15 500 Quadratmeter großes Büro- und Geschäftshaus in der Stephanstraße, direkt neben der Haupteinkaufsstraße Zeil in Frankfurt am Main. Das Mezzanine-Darlehen belegt in der Gesamtdarlehenssumme den Bereich von 60 bis 80 Prozent, direkt nach den erstrangigen Hypothekendarlehen einer deutschen Bank.
- An der **Redos Real Estate GmbH**, Hamburg, hat sich die **Proximus Real Estate AG**, Köln, als Minderheitsgesellschafter beteiligt. Die strategische Beteiligung hat das Ziel, den weiteren Ausbau der deutschlandweiten Einzelhandelsplattform mitzugestalten sowie zusätzlich die vorhandenen Synergiepotenziale beider Unternehmen zu nutzen. Proximus entwickelt und repositioniert nicht mehr marktfähige Bestandsimmobilien, Redos ist als Asset Manager und Investor auf großflächige Einzelhandelsobjekte spezialisiert.
- Am 17. Oktober 2012 hat die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, ihren zweiten Offenen Immobilien-Publikumsfonds aufgelegt. Der Uni-institutional German Real Estate investiert ausschließlich in Deutschland mit Schwerpunkt auf Losgrößen zwischen 20 und 50 Millionen Euro und soll ein Volumen von rund 500 Millionen Euro erreichen. Zu seinem Profil gehört eine breite Diversifizierung über Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien sowie weitere Nutzungsarten wie beispielsweise Logistik. Investiert werden soll auch in deutschen Oberzentren.
- Im derzeit in Frankfurt am Main entstehenden Europaviertel übernimmt die **DG Hyp – Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG**, Hamburg, die Fremdfinanzierung des Wohn- und Geschäftshauses „Le Quartier Parigot“. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 75,5 Millionen Euro, der Finanzierungsanteil der DG Hyp liegt bei 32 Millionen Euro. Kreditnehmerin ist die RVI GmbH, Saarbrücken, die auf die Projektentwicklung von Wohnimmobilien spezialisiert ist.

## Verkauf und Vermietung

■ Von Siemens Real Estate, einer Sparte des Industriekonzerns **Siemens AG**, München, hat die **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, ein insgesamt rund 65 000 Quadratmeter großes Areal im Münchener Stadtteil Obersendling erworben. Auf dem Gelände befinden sich mehrere Bürogebäude mit insgesamt 43 400 Quadratmetern Nutzfläche. Nach Ablauf der Mietverträge will die Käuferin auf dem Grundstück ein Wohngebiet entwickeln. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf zirka 300 Millionen Euro.

■ Der Insolvenzverwalter der Firma Anton Schlecker e.K., Arndt Geiwitz, hat **Jones Lang Lasalle Deutschland GmbH**, Frankfurt am Main, mit dem Verkauf von insgesamt 24 Immobilien mit rund 400 000 Quadratmetern Nutzfläche beauftragt. Bei dem Mandat handelt es sich um die Konzernzentrale mit 34 000 Quadratmetern (und 45 000 Quadratmetern Grundstücksfläche), das nationale und europäische Zentrallager sowie das Schlecker Home-Shopping-Lager mit rund 130 000 Quadratmetern (und 310 000 Quadratmetern Grundstücksfläche) – allesamt Objekte im schwäbischen Ehingen bei Ulm. Darüber hinaus umfasst das Mandat ein Einzelhandelsareal in Neu-Ulm mit rund 30 000 Quadratmetern Grundstücksfläche sowie 14 regionale Logistikimmobilien im gesamten

Bundesgebiet mit zirka 200 000 Quadratmetern Nutzfläche und 475 000 Quadratmetern Grundstücksfläche.

■ Einen 25-jährigen Pachtvertrag für ein Hotelprojekt am östlichen Rand der Hamburger Hafen-City hat Meliá Hotels International mit der **WGF Westfälischen Grundbesitz und Finanzverwaltung AG**, Düsseldorf, abgeschlossen. Meliá plant die Eröffnung eines „Innside by Meliá“-Hotels der 4-Sterne-Kategorie. Die WGF verantwortet über ihre Tochterfirma Ilse Bau und Planung GmbH die Projektrealisierung des Neubauvorhabens am Högerdamm mit 205 Hotelzimmern auf einer Bruttogeschossfläche von 8 980 Quadratmetern. Die Bauarbeiten beginnen 2013, die Fertigstellung ist für 2015 vorgesehen.

■ Für 115 Millionen Euro haben **Tristan Capital Partners**, London, und **AEW Europe S.A.**, Paris, die von Karstadt gemietete Immobilie in der Einkaufsstraße Zeil in Frankfurt am Main aus dem Bestand des gemeinsam gemanagten EPI Fonds verkauft. Das 44 412 Quadratmeter große Objekt wurde an die Unternehmensgruppe Sahle, Greven, veräußert.

■ Für insgesamt 784 Millionen Euro (rund 5,8 Milliarden Norwegische Kronen) kaufen die **AXA France Versicherungen**, Paris, und **Norges Bank Investment Management (NBIM)**, Oslo, Asset Manager des norwegischen staatlichen Pensionsfonds, zwei Gebäude in Deutschland

von der **Royal Bank of Scotland**, Edinburgh. Dabei handelt es sich um ein gemischt genutztes Objekt am Berliner Kurfürstendamm mit 72 400 Quadratmetern und um ein Gebäude in Frankfurt am Main mit 81 600 Quadratmetern und überwiegender Büronutzung. Nach der Transaktion, deren Abschluss Ende dieses Jahres erwartet wird, werden beide Partner des Joint Ventures mit 50 Prozent an beiden Gebäuden beteiligt sein.

■ Der von der **Schroder Property Investment Management GmbH**, Frankfurt am Main, gemanagte „Schroder German Residential Fund“ hat den Großteil seiner Wohnimmobilien an den von der **Industria Bau- und Vermietungsgesellschaft mbH**, Frankfurt am Main, verwalteten Immobilien-Spezialfonds „Wohnen Deutschland“ veräußert. Das Portfolio umfasst zirka 2 200 Wohneinheiten, rund 150 Gewerbemieteinheiten und 1 275 Stellplätze in München, Berlin, Nordrhein-Westfalen und Hamburg. Die Wohn-/Nutzfläche des Portfolios liegt bei 156 800 Quadratmetern, der Vermietungsstand bei 97 Prozent.

■ Von der **Gagfah Group**, Essen, erwirbt die **LEG Wohnen Bocholt GmbH i. G.**, eine Tochtergesellschaft der LEG NRW GmbH, Düsseldorf, 1 244 Wohnungen in Bocholt im Münsterland. Die LEG wird ihre neuen Wohnungen ab dem 1. Januar 2013 betreuen. Die Mietverträge der bisherigen Gagfah-Mieter gehen unverändert auf die LEG über.

### Realkredite: Konditionen Ende Oktober 2012

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins <sup>1)</sup>
Pfandbriefinstitute	1 Jahr	3,04 bis 3,64	100	3,08 bis 3,70
	2 Jahre	2,07 bis 2,86	100	2,09 bis 2,90
	5 Jahre	1,79 bis 1,86	100	1,80 bis 1,88
	10 Jahre	2,54 bis 2,57	100	2,57 bis 2,60
	15 Jahre	2,96 bis 3,14	100	3,00 bis 3,19
	20 Jahre	3,17 bis 3,24	100	3,22 bis 3,29
Geschäftsbanken	Gleitzins	2,74 bis 5,00	100	3,83 bis 5,12
	5 Jahre	1,88 bis 5,70	100	1,90 bis 5,85
	10 Jahre	2,50 bis 6,20	100	2,53 bis 6,38
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	Gleitzins	1,82 bis 4,84	100	1,84 bis 5,07
	5 Jahre	1,44 bis 3,75	100	1,45 bis 3,82
	10 Jahre	1,98 bis 3,24	100	2,00 bis 3,29
Versicherungen	5 Jahre	2,35 bis 3,57	100	2,38 bis 3,63
	10 Jahre	2,45 bis 3,47	100	2,48 bis 3,53

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