

## Marktnotizen

■ Eine Finanzierung über 50 Millionen Euro hat die **Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, der **GSW Immobilien AG**, Berlin, zur Verfügung stellt. Mit diesem langfristigen Darlehen refinanziert das Unternehmen ein Berliner Portfolio, das aus insgesamt 40 Immobilien mit 1 229 Wohn- und 125 Gewerbeeinheiten besteht. Die Objekte sind über das gesamte Berliner Stadtgebiet verteilt. Dabei liegt der Schwerpunkt auf den Stadtteilen Kreuzberg, Schöneberg, Tiergarten und Siemensstadt/Jungfernheide. Zudem stellte die Bank der **Pandion Gruppe**, Köln, ein Darlehen über 83 Millionen Euro für ein Wohnbauprojekt in München zur Verfügung. Mit den Mitteln aus dem Darlehen haben zwei Projektgesellschaften der Pandion im März 2013 ein Areal von der Deutsche Post Pensions-Treuhand GmbH & Co. KG, Bonn, erworben. Auf den Grundstücken an der Arnulfstraße in München-Neuhausen sollen insgesamt rund 315 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 26 200 Quadratmeter sowie Tiefgaragen errichtet werden. Der Vertriebsstart des ersten Bauabschnittes mit rund 140 bis 150 freifinanzierten Wohnungen ist für Herbst 2013 geplant, der Baubeginn im Frühjahr 2014.

■ Ergänzend zu ihren bestehenden Tochtergesellschaften hat die **Südwestbank AG**, Stuttgart, die **Vertiva Family Office GmbH**, Stuttgart, gegründet. Zudem eröffnet die unabhängige Privatbank zwei weitere Standorte: ein Büro in Fellbach für die Betreuung von Private-Banking-Kunden sowie Geschäftsräume in Tuttlingen zur Stärkung des Unternehmenskundengeschäfts. Mit insgesamt fünf Mitarbeitern nimmt die 51-prozentige Tochter der Südwestbank nun ihre Geschäftstätigkeit auf. Sitz der Vertiva Family Office ist die Rothschild-Villa in Stuttgart.

■ Die **Aareal Bank AG**, Wiesbaden, hat gemeinsam mit der **Landesbank Hessen-Thüringen** (Helaba), Frankfurt am Main, der **Deutschen Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, der **Hypothekensbank Frankfurt AG**, Eschborn, der **Bank Zachodni WBK**, Breslau, und der **Bank Pekao S.A.**, Warschau, für ein Handelsimmobilien-Portfolio in Polen einen Kredit in Höhe von 650 Millionen Euro refinanziert. Kreditnehmer sind verschiedene Zweckgesellschaften eines Investorenkonsortiums aus Apollo-Rida Poland

Sp.zo.o., Warschau, Area Property Partners, New York, und Axa Group, Paris. Das Portfolio umfasst 28 Shoppingcenter, Retail Parks und Nahversorgungszentren in ganz Polen mit einer Nettomietfläche von insgesamt knapp 708 000 Quadratmeter. Die Immobilien sind überwiegend an Tochtergesellschaften der Metro AG verpachtet. Der Wert des Portfolios liegt bei rund 1,2 Milliarden Euro. Bei dem Club Deal hat die Aareal Bank als Mandated Lead Arranger sowie als Konsortialführer und Security Agent einen Kreditanteil von 250 Millionen Euro übernommen. Helaba und Deutsche Pfandbriefbank fungierten als Co-Arranger und stellten jeweils 100 Millionen Euro zur Verfügung. Die drei weiteren Banken waren als Lender an dem Syndikat mit Kreditsummen unterschiedlicher Höhe beteiligt. Neben der Senior Tranche von 650 Millionen Euro umfasst die gesamte Refinanzierung noch einen weiteren nachrangigen Kredit im Umfang von 55 Millionen Euro, der aus dem Kreis des Investorenkonsortiums gestellt werden.

■ Für den Neubau der Firmenzentrale der **Team-Bank AG**, Nürnberg, hat die **Sontowski & Partner Group**, Erlangen, als Investor den Grundstein gelegt. Das Bürogebäude entsteht im Auftrag der Team-Bank, die das Objekt langfristig anmietet. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 45 Millionen Euro. Der Neubau wird von der **DG Hyp – Deutsche Genossenschafts-Hypothekensbank AG**, Hamburg, finanziert. An der Finanzierung werden sich die VR Bank Nürnberg und die VR Bank Erlangen-Höchststadt-Herzogenaurach beteiligen. Auf dem rund 10 500 Quadratmeter großen Grundstück wird auf vier Etagen ein energetisch hochmodernes Bürogebäude mit einer Mietfläche von rund 15 000 Quadratmetern realisiert.

■ In einem gemeinsamen Projekt haben die **Aareon AG**, Mainz, und die **IT-Power GmbH**, Flensburg, die Stadtwerke Mühlhausen sowie die beiden Wohnungsunternehmen Wohnungsgenossenschaft Mühlhausen eG und Städtische Wohnungsgesellschaft mbH, Mühlhausen, an den Aareon Rechnungsservice angebunden.

■ Die **Stern Immobilien AG**, Grünwald, emittiert eine fünfjährige Mittelstandsanleihe mit einem Kupon von 6,25 Pro-

zent, die von der Ratingagentur Scope Ratings GmbH mit der Note „A minus“ bewertet wurde (siehe dazu auch in diesem Heft Seite 28). Im Rahmen eines öffentlichen Angebots sollen bis zu 20 Millionen Euro bei privaten Anlegern sowie institutionellen Investoren platziert werden. Die Zeichnungsfrist der Anleihe der Stern Immobilien AG begann am 2. Mai und soll am 17. Mai 2013 enden. Bei starker Nachfrage ist eine vorzeitige Schließung der Zeichnung möglich. Der Wertpapierprospekt der Anleihe wurde von der Luxemburger Wertpapieraufsichtsbehörde CSSF gebilligt. Begleitet wird die Transaktion wird von der VEM Aktienbank, München. Darüber hinaus agiert die Schnigge Wertpapierhandelsbank AG, Düsseldorf, als Selling Agent.

■ Für das Frankfurter Bürogebäude Signaris übernimmt die **BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH**, Frankfurt am Main, zukünftig das Property Management. Das Bürogebäude liegt an der Mainzer Landstraße 35–37 im Frankfurter Bankenviertel. Hauptmieter ist die Commerzbank AG, Frankfurt am Main, mit knapp 13 400 Quadratmetern. Weitere Mieter sind die Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. und die Hochtief AG, Essen. Das Gebäude verfügt über eine gute technische Ausstattung und strebt eine DGNB-Zertifizierung an. Eigentümer des Signaris ist NEIF. Der von BNP Paribas Real Estate Investment Services verwaltete Investmentfonds hat das Gebäude im März 2013 für 65 Millionen Euro erworben. Die Investmentberater von BNP Paribas Real Estate waren bei der Transaktion vermittelnd und beratend tätig.

■ Die Kanzlei **CMS Hasche Sigle**, Berlin, hat die Regierung des Landes Brandenburg, speziell den Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen, in einem vierjährigen Bieterverfahren beraten. Ziele waren die Vergabe und Vertragsverhandlungen bis zum Zuschlag für den Neubau und den Betrieb eines komplexen Regierungsbüdes in Potsdam. Für die reine Bauzeit sind etwa zwei Jahre geplant. Das Projekt in Public Privat Partnership ist auf eine Dauer von 30 Jahren Gebäudebetrieb angelegt. Ende April wurden die entsprechenden Verträge unterzeichnet.

## Verkauf und Vermietung

Ein rund 6 900 Wohneinheiten umfassendes Immobilienportfolio in Berlin kaufte die **Deutsche Wohnen AG**, Berlin, von **Blackstone Real Estate Partners Europe III**, Frankfurt am Main. Der Erwerb erfolgt durch eine Bar- und Aktienkomponente, sodass Blackstone nach Abschluss der Transaktion etwa fünf Prozent an der Deutsche Wohnen AG halten wird.

Der Geschäftsbereich für Immobilienfonds der **Deutschen Asset & Wealth Management**, Frankfurt am Main, hat für rund 150 Millionen Euro das Gebäude "Metris" im Münchener Arnulfpark für den Offenen Immobilienfonds Grundbesitz Europa gekauft. Verkäufer des Objekts ist der Lasalle German Income and Growth Fonds, ein von der Lasalle Investment Management Inc., Chicago, betreuter Fonds. Die im Jahr 2011 fertiggestellte Gebäude bietet auf über 31 000 Quadratmetern Bürofläche und ist komplett vermietet.

Für umgerechnet rund 100 Millionen Euro hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, die Büroimmobilie „95 Gresham Street“ in London erworben. Die Immobilie wird in den Liegenschaftsbestand des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Westinvest Immovalue übergehen. Verkäufer ist die britische Versicherungsgesellschaft Standard Life. Das im Jahr 2010 unter Erhaltung der

denkmalgeschützten Fassade fertiggestellte Bürogebäude verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 10 100 Quadratmeter. Bis auf eine Etage ist das Objekt voll vermietet. Außerdem verkaufte die **Deka Immobilien GmbH** das Büro- und Geschäftshaus „TK Shinbashi“ in Tokio für umgerechnet rund 44 Millionen Euro. Das Objekt gehörte seit 2004 zum Liegenschaftsvermögen des Immobilienfonds Deka S-Property No.1. Käufer ist ein japanischer REIT. Bei der 1998 erbauten Immobilie handelt es sich um ein neugeschossiges Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von etwa 5 200 Quadratmetern.

Mit der **CA Immo Deutschland GmbH**, Frankfurt am Main, hat die **Google Inc.**, Mountain View, einen Mietvertrag für das geplante Bürogebäude Kontorhaus im Münchener Arnulfpark abgeschlossen. Der Mietvertrag beläuft sich auf insgesamt 14 000 Quadratmeter Geschossfläche. Damit ist das Gebäude bereits zum Baustart zu rund 55 Prozent vermietet. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Mitte 2015 vorgesehen. Das Immobiliendienstleistungsunternehmen CBRE war bei der Anmietung beratend tätig und DLA Piper UK LLP in Rechtsfragen.

Im Auftrag verschiedener Gesellschaften der **Allianz SE**, München, hat die Allianz Real Estate GmbH, München, das Bürohaus „Skyper“ an der Taunusanlage 1 in Frankfurt am Main erworben. Verkäufer ist ein von UBS betreuter

Fonds, das Investitionsvolumen liegt bei rund 300 Millionen Euro. Zu dem Gebäudekomplex, der insgesamt rund 54 100 Quadratmeter umfasst, zählen neben einem Hochhaus mit 38 Bürotagen ein Büro- und Retailgebäude mit sechs Stockwerken und die frühere Villa Holzmann. Der Käufer wurde von CBRE und Berwin Leighton Paisner beraten, der Verkäufer von Jones Lang Lasalle.

Die **TLG Immobilien GmbH**, Berlin, hat sich von ihrer 33-prozentigen Beteiligung am Dresdner Shoppingcenter Altmarkt-Galerie getrennt. Für rund 70 Millionen Euro übernahm die Deutsche Euroshop AG, Hamburg, die Anteile, die damit 100 Prozent an der Einzelhandelsimmobilie hält. Die Galerie umfasst rund 77 000 Quadratmeter vermietbarer Fläche, wovon rund 44 000 Quadratmeter auf Einzelhandelsflächen entfallen.

Für 12,5 Millionen Euro hat die **Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft**, München, ein 5 160 Quadratmeter großes Geschäftshaus in der Landsberger Straße 480-482 erworben. Das voll vermietete Objekt wird in den regional investierten Offenen Immobilienfonds Catella Max eingebracht. Im Erdgeschoss befinden sich 821 Quadratmeter Einzelhandelsflächen. Die Flächen in der ersten bis dritten Etage verteilen sich auf Arztpraxen und Büros mit insgesamt 3 079 Quadratmetern. Die internationale Rechtsanwaltskanzlei DLA Piper UK LLP hat die Catella Real Estate beim Erwerb der Immobilie beraten.

Realkredite: Konditionen Anfang Mai 2013				
Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins <sup>1)</sup>
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	1,33 bis 5,12	100	1,34 bis 5,24
	10 Jahre	1,89 bis 5,06	100	1,91 bis 5,18
	15 Jahre	2,53 bis 5,03	100	2,56 bis 5,15
	20 Jahre	2,77 bis 5,02	100	2,81 bis 5,14
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	1,24 bis 2,73	100	1,25 bis 2,76
	10 Jahre	2,01 bis 2,72	100	2,03 bis 2,75
	15 Jahre	2,51 bis 3,64	100	2,54 bis 3,70
Versicherungen	5 Jahre	2,30 bis 2,40	100	2,32 bis 2,43
	10 Jahre	2,35 bis 2,63	100	2,38 bis 2,66
	15 Jahre	2,66 bis 2,97	100	2,69 bis 3,01
	20 Jahre	2,79 bis 3,09	100	2,83 bis 3,13

<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; erststellige Grundschuld auf wohnwirtschaftlichen Objekten; drei Monate bereitstellungszinsfrei; keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren, Beleihungsauslauf 50 Prozent. Quelle: Dr. Klein & Co. AG