

## Marktnotizen

Um das Einkaufsquartier „Forum Hanau“ in Hanau zu entwickeln, stellt die **Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG**, Berlin, ein Finanzierungsvolumen von 100 Millionen Euro für gut 44 Monate zur Verfügung. Darlehensnehmerin ist eine Objektgesellschaft der **HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH**, Hamburg. Das „Forum Hanau“ wird im Stadtkern von Hanau am Freiheitsplatz entstehen und ein innerstädtisches Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum mit öffentlichen Einrichtungen und einer Tiefgarage beinhalten. Mit dem Bau ist bereits begonnen worden, die Eröffnung des Einkaufszentrums ist im dritten Quartal 2015 vorgesehen.

Zwischen der **Aareon AG**, Mainz, und die **Planon Gruppe**, Frankfurt am Main, wurde mit Wirkung vom 8. Juli 2013 eine Kooperation vereinbart. Ziel der Exklusiv-Partnerschaft ist es, das Service-Portal Mareon der Aareon in die Computer Aided Facility Management Software von Planon zu integrieren, um es so für den Prozess der laufenden Instandhaltung nutzen zu können.

Die **Cordea Savills Invest GmbH**, die Kapitalanlagegesellschaft der internationalen Immobilien-Investmentgesellschaft Cordea Savills, München, wird im dritten Quartal 2013 das Verwahrstellenmandat für ihre Immobilien-Spezialfonds auf die **Caceis Bank Deutschland GmbH**, München, übertragen.

Mit 19,8 Millionen Euro finanziert die **HSH Nordbank AG**, Hamburg/Kiel, eine Bauträgermaßnahme der Hamburger Wohnungsbaugesellschaft **GS Bau GmbH** in der Hansestadt. Auf einem von der Bank bereits finanzierten Eckgrundstück im Stadtteil Rotherbaum errichtet das Unternehmen drei siebengeschossige Wohngebäude. Insgesamt entstehen hier 62 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von gut 5 100 Quadratmetern, eine Gewerbeeinheit mit 205 Quadratmetern sowie 58 Tiefgaragenplätze.

Der Kreditfonds „Deka Realkredit Klassik“ hat eine Erstrangtranche eines gewerblichen Immobilienkredites mit einem Volumen von 20 Millionen US-Dollar von der **Deka Bank Deutsche Girozentrale**, Frankfurt am Main, erworben. Das Darlehen ist Bestandteil einer Gesamtfinanzierung von 500 Millionen US-Dollar, die von der HSBC und der Deka Bank als Arrangeure mit zwei weiteren US-ameri-

kanischen Banken im Rahmen der Refinanzierung und Revitalisierung für das „Empire State Building“ in New York dargestellt wird. Das im Jahr 1931 fertiggestellte „Empire State Building“ wird seit dem Jahr 2008 umfassend modernisiert und verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 260 000 Quadratmetern.

Seit 10. Juli 2013 firmiert die NAI Apollo Residential Advisory GmbH, Frankfurt am Main, unter „**NAI apollo valuation & research GmbH**“. Mit der Umbenennung möchte das Unternehmen die Weiterentwicklung in den vergangenen drei Jahren zum ganzheitlichen Unternehmen für Bewertung sowie lokale und nationale Marktforschung verdeutlichen.

Gemeinsam stellten die **Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale**, Frankfurt am Main, und die **Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, einen langfristigen Kredit in Höhe von 180 Millionen Euro zur Finanzierung des Büro- und Gewerbeparks „The Park“ in Prag bereit. The Park wurde von einer Tochter der Starwood Capital Group erworben. Beide Banken agieren bei der Transaktion als Joint Lead Arranger.

Die **Deutsche Pfandbriefbank AG** (PPB), Unterschleißheim, hat für die **Deutsche Annington Immobilien SE**, Bochum, zwei Immobilienportfolios refinanziert. Das gesamte Darlehensvolumen der Transaktion beläuft sich auf 208 Millionen Euro. Die Kreditverträge wurden Ende April 2013 unterzeichnet und die Mittel Anfang Juli 2013 ausgezahlt. Gemeinsam mit weiteren Banken finanzierte die Deutsche Pfandbriefbank den Erwerb von Gesellschaften der Blackstone Real Estate Partners Europe III durch die **Deutsche Wohnen AG**, Berlin. Diese Gesellschaften halten ein Immobilienportfolio mit rund 6 900 Wohneinheiten. Das Volumen des Darlehens, das die PPB bereitstellt, beträgt rund 63 Millionen Euro. Die Transaktion wurde im Juli 2013 abgeschlossen. Die Deutsche Wohnen hatte Ende April 2013 den Erwerb des Immobilienportfolios bekannt gegeben. Das von der pbb finanzierte Teilportfolio umfasst rund 2 240 Wohneinheiten mit dem Schwerpunkt Berlin. Weitere Standorte sind Potsdam und Eberswalde. Des Weiteren hat die Bank der **TAG Wohnen GmbH**, ein Unternehmen der TAG Immobilien AG, Hamburg, ein langfristiges Darlehen in Höhe von rund 108 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Die Kredit-

verträge wurden im Juni 2013 unterzeichnet und das Darlehen im Juli 2013 ausgezahlt. Mit den Mitteln refinanziert die TAG ein Immobilienportfolio mit 96 Immobilien die sie mit der Übernahme der TLG Wohnen von der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2012 erworben hat. Die Immobilien sind über 18 Standorte in den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Berlin und Sachsen-Anhalt verteilt.

Für die Soltauer F.O.C Outlet Centre hat die **Bayerische Landesbank**, München, eine Refinanzierung abgeschlossen. Das Gesamtinvestment hat ein Volumen von 80 Millionen Euro. Der Kredit ist für eine Erstinvestition strukturiert. Nachdem zusätzliche Geschäftsflächen im Gebäude vermietet wurden, können nachträglich weitere Fazilitäten in Anspruch genommen werden.

Die **Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale**, Frankfurt am Main, arrangiert für die **Stadtentwässerung Dresden GmbH**, eine Beteiligungsgesellschaft der Gelsenwasser AG, Gelsenkirchen, gemeinsam mit den lokalen Partnern Ostsächsische Sparkasse Dresden und Sächsische Aufbaubank Förderbank eine weitere langfristige Finanzierungstranche. Die Mittel im Gesamtvolumen von 106,50 Millionen Euro dienen der Finanzierung künftiger Investitionen der Abwasserentsorgung in das rund 1 700 Kilometer lange Kanalnetz sowie in die Erweiterung der Hauptkläranlage der Landeshauptstadt Dresden.

Seit dem 1. August 2013 ist die **WGZ Bank AG Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank**, Düsseldorf, Mitglied im **bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V.**, Berlin. Damit ist das Kreditinstitut das erste Unternehmen, das dem bsi beiträgt, nachdem die Mitglieder des VGF Verband Geschlossene Fonds e.V. die Erweiterung und Umbenennung ihres Verbandes beschlossen haben. Die Bank wird als Verwahrstelle für Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) tätig werden und ist die dritte Depotbank, die als Branchenmitglied im bsi aktiv ist. Der Verband vertritt die Verwalter Alternativer Investmentfonds (AIF) und selbstverwaltete AIF sowie Unternehmen mit einer KVG-Zulassung und solche, die AIFs durch Dritte verwalten lassen und die dabei ihren Fokus auf Sachwertinvestitionen haben.

## Verkauf und Vermietung

Ende Juli verkaufte die **Aberdeen Asset Management Deutschland AG**, Frankfurt am Main, den Bürokomplex The Park in Prag an ein Unternehmen der **Starwood Capital Group**, Greenwich, bekannt. Die zwölf Bürogebäude mit zusammen rund 116 000 Quadratmetern Mietfläche wurden zwischen 2003 und 2008 im Geschäftsviertel Prag 4 erstellt. Der Gesamterlös für die nahezu voll vermieteten Objekte lag leicht unter den zuletzt durch die unabhängigen Gutachter ermittelten Verkehrswerten. Es ist die bisher größte Transaktion, die in der Geschichte des Prager Büroimmobilienmarkts stattgefunden hat. Der Verkäufer wurde von Cushman & Wakefield, Clifford Chance und KPMG beraten.

Von der **Alstria Office REIT-AG**, Hamburg, wurde das unter dem Namen Immermann Tower bekannte Bürogebäude in Düsseldorf erworben. Das Hochhaus umfasst 8 200 Quadratmeter Bürofläche, die von unterschiedlichen Mietparteien belegt werden. Hauptmieter sind Peek & Cloppenburg und die Allianz SE. Das Gebäude generiert derzeit jährlich Mieteinnahmen in Höhe von 1,1 Millionen Euro und weist einen Leerstand von rund 12,5 Prozent auf, was etwa 1 000 Quadratmetern entspricht.

Verbundene Unternehmen von **Cerberus Capital Management**, Frankfurt am Main, haben zwei Portfolios mit deut-

lichen Einzelhandelsimmobilien erworben. So wurde mit Wells Fargo ein Kaufvertrag über den Erwerb von neun bestehenden Einkaufszentren, das sogenannte „Phoenix“-Portfolio, abgeschlossen. Die über ganz Deutschland verteilten Gebäude verfügen insgesamt über 92 000 Quadratmeter Ladenfläche. Dem freihändigen Verkauf ging ein Wettbewerbsprozess voraus. Darüber hinaus haben die Cerberus-Gesellschaften einen Vertrag über den Kauf von zehn deutschen Einzelhandelsimmobilien aus der Zwangsverwaltung unterzeichnet. Dieser Bestand wird als „Monsoon“-Portfolio bezeichnet. Die Gesamtfläche der erworbenen Immobilien beträgt 263 677 Quadratmeter.

**Axa Real Estate Investment Managers**, Paris, verkaufte im Kundenauftrag 21 Einzelhandelsimmobilien in Deutschland an die international tätige Immobilien- und Kapitalanlagegesellschaft **Fairvesta Real Estate Fund**, Tübingen. Das veräußerte Immobilienpaket umfasst in erster Linie Gebäude aus dem Lebensmitteleinzelhandel mit Flächen von 1 200 bis 2 600 Quadratmeter und einer Gesamtfläche von rund 40 000 Quadratmetern. Die Immobilien verteilen sich auf ganz Deutschland mit Schwerpunkten in Norddeutschland, Sachsen, Bayern und Rheinland-Pfalz. Die veräußerten Flächen sind gegenwärtig zu 98 Prozent vermietet. Bei dem Verkauf wurde Axa Real Estate von **DTZ Investment**, Berlin, unterstützt. Außerdem hat Axa Real Estate Investment Managers im Auftrag eines ihrer Separate Accounts das Arte-Fabrik-

gebäude, eine gemischt genutzte Core-Liegenschaft in der Münchener Innenstadt, erworben. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 40 Millionen Euro. Verkäufer ist Pramerica Real Estate International AG, München, die im Auftrag des TMW Immobilien Weltfonds tätig war.

Im niedersächsischen Lüneburg hat **Henderson Global Investors**, Dublin, ein Fachmarktzentrum an die Unternehmensgruppe Bartels-Langness verkauft. Zu dieser Unternehmensgruppe gehört auch der bisherige Ankermieter, die SB-Warenhauskette Famila. Die vermietbare Fläche des im Stadtteil Neu-Hagen gelegenen Objekts beträgt 6 359 Quadratmeter. Neben dem Famila-Warenhaus befinden sich eine Filiale der Sparkasse Lüneburg und eine Gastronomie im Objekt. Die Immobilie gehörte zum Portfolio eines von Henderson Global Investors verwalteten Fonds für institutionelle Kapitalanleger und wurde zu einer Nettoanfangsrendite von 8,73 Prozent veräußert.

Das Immobilienunternehmen **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG**, Eschborn, hat das erste Wohnbaufeld im Augsburger „Beethovenpark“ an die Eser & Conform Projektentwicklung und Wohnungsbau GmbH & Co. KG verkauft. Das Grundstück bietet Platz für rund 4 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche und liegt im Süden des Teilbereichs „Andante“ (ehemals Äußerer Ladehof). Hier sollen im Rahmen von drei Baukörpern insgesamt 36 Wohneinheiten entstehen. Der Baubeginn ist für Anfang 2014 geplant.

### Realkredite: Konditionen Anfang August 2013

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins <sup>1)</sup>
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	1,81 bis 5,12	100	1,83 bis 5,24
	10 Jahre	2,25 bis 5,06	100	2,27 bis 5,18
	15 Jahre	2,90 bis 5,03	100	2,94 bis 5,15
	20 Jahre	3,13 bis 5,02	100	3,18 bis 5,14
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	1,49 bis 2,88	100	1,50 bis 2,92
	10 Jahre	2,29 bis 3,01	100	2,31 bis 2,97
	15 Jahre	2,89 bis 3,78	100	2,93 bis 3,85
Versicherungen	5 Jahre	2,35 bis 2,59	100	2,38 bis 2,62
	10 Jahre	2,55 bis 2,63	100	2,58 bis 2,71
	15 Jahre	2,89 bis 3,06	100	2,93 bis 3,10
	20 Jahre	3,01 bis 3,17	100	3,05 bis 3,22

<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