

Marktnotizen

■ Gemeinsam haben die **Aareal Bank AG**, Wiesbaden, und die **Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale** (Helaba), Frankfurt am Main, eine vorrangige Finanzierung über 280 Millionen Euro für den Erwerb von sieben Fachmarkt- und Einkaufszentren in Schweden bereitgestellt. Für 446 Millionen Euro veräußerte Kooperativa Förbundet die Liegenschaften an eine Konzerngesellschaft der Starwood Capital Group. Neben Starwood beteiligt sich Vencom als Minderheitsinvestor an der Transaktion und wird vor Ort als Betreiber der Zentren fungieren. Aareal Bank und Helaba sind Joint Arranger. Zusätzlich übernahm die Aareal Bank die Rolle des Facility Agent und des Security Agent. Die sieben Objekte mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 205 000 Quadratmetern befinden sich in den vier größten Städten Schwedens Stockholm, Göteborg, Malmö und Uppsala.

■ Die **Deutsche Wohnen AG**, Berlin, gab Ende November die erfolgreiche Durchführung der durch die außerordentliche Hauptversammlung vom 30. September 2013 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage bekannt. Mit Durchführung der Kapitalerhöhung ist die letzte Vollzugsbedingung des an die Aktionäre der **GSW Immobilien AG**, Berlin, gerichteten freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots erfüllt. Infolge der Kapitalerhöhung hat sich das Grundkapital der Deutsche Wohnen AG durch Ausgabe von 117,3 Millionen neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Beitrag am Grundkapital von jeweils einem Euro von 168,9 Millionen Euro auf 286,2 Millionen Euro erhöht. Die Sacheinlage umfasst rund 46 Millionen auf den Inhaber lautende Stammaktien der GSW. Die neuen Aktien sind ab dem Geschäftsjahr 2014 voll dividendenberechtigt.

■ Eine Finanzierung in Höhe von rund 31 Millionen Euro stellte die **HSH Nordbank AG**, Hamburg, der Becken Gruppe, Hamburg, für das Projekt Fleet Office in der Hamburger City Süd zur Verfügung. Das Kapital dient sowohl der Realisierung des ersten Bauabschnitts als auch dem Grundstückserwerb für den zweiten Bauabschnitt. Die Laufzeit des Kredits beträgt etwa 2,5 Jahre. Des Weiteren sagte die HSH Nordbank der **FFIRE Immobilienverwaltung AG**, Berlin, einen Kredit in Höhe von 40 Millionen Euro für drei Gewerbehöfe in Berlin zu. Die Objekte haben jeweils knapp 100 000 Quadratmeter Nutz-

fläche und befinden sich in den Ortsteilen Wedding und Moabit. Außerdem gewährte die HSH Nordbank der **Grafental GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, ein Darlehen in Höhe von 71,5 Millionen Euro für eine Bauträgermaßnahme in Düsseldorf. Die Mittel werden für die Bauabschnitte II und III sowie für die Errichtung einer Kindertagesstätte im Stadtteil Grafental eingesetzt. Die Laufzeit der Finanzierung beträgt knapp drei Jahre.

■ Die **DIC Asset AG**, Frankfurt am Main, hat ihre Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen. 98,95 Prozent der Bezugsrechte wurden durch die Bezugsrechtshaber ausgeübt und daraus rund 16,45 Millionen neue Aktien zum Bezugspreis von sechs Euro je neuer Aktie bezogen. Die übrigen rund 202 000 neuen Aktien, die nicht bezogen wurden, sind verkauft worden. Insgesamt wurde das Grundkapital der Gesellschaft im Rahmen der Barkapitalerhöhung um 16,65 Millionen neue Aktien erhöht. Der Bruttoemissionserlös für das Unternehmen beträgt damit rund 100 Millionen Euro.

■ Zum 1. Oktober 2013 hat die **Strabag Property and Facility Services GmbH**, Frankfurt am Main, im Auftrag der CA Immobilien Deutschland GmbH das Facility Management für den Tower 185 im Frankfurter Europaviertel übernommen. Der Auftrag umfasst die ganze Bandbreite der FM-Dienstleistungen für das 2012 fertiggestellte und mit 52 Geschossen und einer Gebäudehöhe von 200 Metern viertgrößte Hochhaus in Deutschland. Die Laufzeit des Vertrags beträgt drei Jahre, über das Auftragsvolumen wurde Stillschweigen vereinbart.

■ **BNP Paribas Real Estate** hat den Erwerb der Internationales Immobilien-Institut GmbH (iii-Investments), München, von der Unicredit Bank AG, München, abgeschlossen. Damit ist die am 17. September 2013 bekanntgegebene Transaktion rechtswirksam. Zukünftig firmiert die iii-Investments als BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH mit Sitz in München.

■ Gemeinsam mit der **Hanseatische Investment-GmbH**, Hamburg, legte die **PPM Investment Management GmbH**, Frankfurt am Main, den „PPM-Immobilien-Spezialfonds 01“ auf. Die strategische Ausrichtung des Fonds sieht Wohnhäuser mit einer geringen Beimischung an Geschäften in guten Innenstadtlagen in

Mittel- und Großstädten mit einem guten Entwicklungspotenzial vor. Die Objekte werden zudem über eine attraktive Relation zwischen Rendite und Wertsicherheit verfügen. Der Fonds hat ein Zielvolumen von 200 Millionen Euro, davon 110 Millionen Euro Eigenkapital, und wird bis August 2015 voll investiert sein.

■ Für 164,1 Millionen Euro verkaufte die Prime Office REIT-AG, München, das Bürohaus der Süddeutschen Zeitung. Erwerber ist ein Joint Venture aus **AXA Real Estate Investment Managers**, Paris, und **Norges Bank Investment Management**, Oslo, an dem beide Partner zu jeweils 50 Prozent beteiligt sind.

■ Die Deutsche Börse hat bekannt gegeben, dass die **GSW Immobilien AG**, Frankfurt am Main, im MDax durch SGL Carbon ersetzt wird. Infolge der Übernahme durch die Deutsche Wohnen AG ist der Streubesitzanteil der GSW auf unter zehn Prozent gesunken. Damit erfüllt das Unternehmen nicht mehr die Indexkriterien. Im SDax wird SGL Carbon durch Villeroy & Boch ersetzt. Die Änderung der Zusammensetzung trat am 27. November 2013 in Kraft.

■ Seit dem 8. November 2013 firmiert das Fondshaus Hamburg Immobilien, Hamburg, unter dem Namen **IWH Immobilienwerte Hamburg GmbH & Co. KG**. Geschäftsführer des Unternehmens bleiben wie bei der Vorgängergesellschaft Angelika Kunath und Lars N. Follmann. Neben Beteiligungen für Privatanleger sollen künftig auch Produkte für institutionelle Investoren und alternative Anlagevehikel angeboten werden.

■ Die **Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, hat der LBBW Immobilien, der Immobiliertochter der Landesbank Baden-Württemberg, ein Darlehen über 125 Millionen Euro für ein Wohnbauprojekt in München zur Verfügung gestellt. Die Mittel aus dem Darlehen fließen in den Erwerb eines Grundstückes südwestlich der Parkanlage Hirschgarten im Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg sowie die Errichtung zweier 53 Meter hoher Wohntürme mit jeweils 15 Geschossen und insgesamt rund 260 Wohnungen. Der Vertrieb der Immobilien soll Anfang 2014 starten. Der Baubeginn erfolgt nach derzeitiger Planung im Sommer 2014. Mit der Fertigstellung des Komplexes wird für den Sommer 2016 gerechnet.

Verkauf und Vermietung

Die **Commerz Real AG**, Eschborn, und die Europäische Zentralbank (EZB), Frankfurt am Main, haben einen Vertrag zur Anmietung von Flächen im Frankfurter Japan-Center geschlossen. Damit ist das seit 2002 zum Offenen Immobilienfonds Hausinvest gehörende Objekt vollständig vermietet. Die EZB benötigt die neu angemieteten Räume für die Mitarbeiter, die mit der Bankenaufsicht befasst sind, bis diese den sanierten Eurotower beziehen können.

Für den Uni-Institutional German Real Estate hat die **Union Investment Institutional Property GmbH**, Hamburg, das Büroobjekt „Franklinstraße 50“ in Frankfurt am Main erworben. Die im Jahr 2003 fertiggestellte Immobilie verfügt über rund 8 700 Quadratmeter Büro- und Lagerflächen, die vollständig und langfristig an ein Wirtschaftsprüfungsunternehmen vermietet sind. Das mit 110 Stellplätzen ausgestattete Objekt befindet sich im Büroteilmarkt City-West in Nähe der Messe. Union Investment wurde bei der Transaktion rechtlich von Hogan Lovells beraten. BNP Paribas Real Estate war im Auftrag des Verkäufers vermittelnd tätig.

Als erstes Objekt für den neu aufgelegten Immobilienfonds „SEB Konzept Stiftungsfonds“ übernimmt die **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, vom Hamburger Projektentwickler

Ixocon planmäßig eine Logistikimmobilie in Wolfsburg. Der Kauf wurde bereits Ende September 2013 beurkundet. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf knapp 18 Millionen Euro. Der im September 2013 fertiggestellte Neubau verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 31 600 Quadratmetern und ist für zehn Jahre vollständig an die Rudolph Automotive Logistik GmbH vermietet.

Durch Vermittlung der **Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, unterzeichnete die Feha Lasertec Halle GmbH, Halle, im „Q-Park“, Guardianstraße 16, in Bitterfeld-Thalheim einen langfristigen Mietvertragsabschluss über rund 2 600 Quadratmeter Logistikfläche sowie 25 Pkw-Stellplätze. Mietbeginn war der 1. Dezember 2013. Ab 2014 – nach entsprechenden Umbauten mit einem Investitionsvolumen von rund 250 000 Euro – will Feha Lasertec am Standort Bitterfeld produzieren.

Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat für rund 500 Millionen Euro die Büroimmobilie „The St. Botolph Building“ in London erworben. Sie wird in das Liegenschaftsvermögen des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-Immobilien Europa übergehen. Das Objekt verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 51 900 Quadratmeter. Hauptmieter ist das Versicherungsunternehmen Jardine Lloyd Thompson. Das 2010 fertiggestellte Gebäude befindet sich in zentraler Lage im Versicherungsviertel der Londoner City und verfügt über eine

sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Immobilie besitzt eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach BREEAM „very good“.

In München-Freimann hat die **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG**, Eschborn, eine 6 000 Quadratmeter große Teilfläche an der Bahnhofstraße an die Firma Deubl Alpha GmbH verkauft. Das Unternehmen produziert am Standort Glasbausysteme für den Innenausbau sowie für den Möbel- und Ladenbau.

Die **Union Investment Real Estate GmbH** hat sich für ihren Offenen Immobilienfonds Uni-Immo: Deutschland die erste Gewerbeimmobilie im neuen Münchener Stadtquartier „Am Hirschgarten“ erworben. Verkäufer ist die Hochtief Projektentwicklung GmbH, Essen.

Für rund 26 Millionen Euro inklusive der Erwerbsnebenkosten hat die **LEG Immobilien AG**, Düsseldorf, weitere 735 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen gekauft. Das übernommene Portfolio generiert eine jährliche Nettokaltmiete von derzeit über 2,1 Millionen Euro. Dieses entspricht einer aktuellen durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,68 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von sieben Prozent. Der wirtschaftliche Übergang der neuerworbenen Wohnungen ist für den 1. Februar 2014 geplant. Die Transaktion steht noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Kartellbehörden.

Realkredite: Konditionen Anfang Dezember 2013

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	1,68 bis 5,12	100	1,68 bis 5,24
	10 Jahre	2,25 bis 5,06	100	2,27 bis 5,18
	15 Jahre	2,85 bis 5,03	100	2,89 bis 5,15
	20 Jahre	3,14 bis 5,02	100	3,19 bis 5,14
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	1,48 bis 2,93	100	1,49 bis 2,97
	10 Jahre	2,27 bis 2,92	100	2,29 bis 2,96
	15 Jahre	2,95 bis 3,43	100	2,99 bis 3,48
Versicherungen	5 Jahre	2,39 bis 2,64	100	2,42 bis 2,67
	10 Jahre	2,51 bis 2,77	100	2,54 bis 2,81
	15 Jahre	2,92 bis 3,13	100	2,96 bis 3,18
	20 Jahre	3,04 bis 3,25	100	3,08 bis 3,30

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