

Marktnotizen

Die **Allianz Real Estate GmbH**, München, weitet die Finanzierung gewerblich genutzter Immobilien aus. In Vertretung von anderen Allianz-Gesellschaften hat sie eine Finanzierung in Höhe von 145 Millionen Euro für das Shoppingcenter „Königsbau Passagen“ in Stuttgart bereitgestellt. Die Transaktion ist Teil einer vollständigen Refinanzierung der erst-rangigen Kredite mit Evans Randall, der von privater Hand gehaltenen Gruppe für Investment Banking und Private Equity. Die europäische Real Estate Debt II S.á.r.l., die von DRC Capital beraten wurde, hat zusätzlich Mezzaninkapital in Höhe von 37,5 Millionen Euro beige-steuert. Das Einkaufszentrum umfasst 26 000 Quadratmeter Einzelhandelsflächen mit rund 70 Läden, 18 000 Quadratmetern Bürofläche und 415 Parkplätzen in einer Tiefgarage.

Die **Bilfinger Real Estate GmbH**, Frankfurt am Main, hat das Property Management für ein weiteres holländisches Immobilienportfolio übernommen. Die 15 Büroobjekte mit 92 500 Quadratmetern Gesamtfläche gehören zu dem von Bouwfonds Investment Management betreuten Immobilienfonds IEF Capital und befinden sich hauptsächlich in den im Westen des Landes gelegenen Städten Den Haag, Utrecht und Hilversum.

Einen Kredit in Höhe von 57 Millionen Euro hat die **Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, zur Refinanzierung eines von AEW Europe verwalteten Portfolios mit Einzelhandelsimmobilien bereitgestellt. Zu den Objekten zählen Fach-, Super und Baumärkte sowie ein innerstädtisches Shoppingcenter in 17 verschiedenen Städten in ganz Deutschland. Die Bank agiert als Sole Lender und Hedge Provider.

Die **CBRE Group, Inc.**, Los Angeles, kündigt die Übernahme der **Valteq GmbH**, Berlin, einem technischen Beratungsunternehmen in Deutschland, an. Die Gesellschaft ist fokussiert auf die technische und Umwelt-Due-Diligence im Gewerbeimmobilienbereich. Nach Abschluss der Übernahme wird Valteq ein vollständig integrierter Teil des Geschäftsbereiches Building Consultancy von CBRE in Deutschland und Europa sein. Die Übernahme wird voraussichtlich im 1. Quartal 2014 abgeschlossen sein. CBRE wurde von McDermott Will & Emery sowie PwC beraten, Valteq von Görg und Munding Drifthauss.

Ende Januar haben Stefan Bartschat, Sebastian Fuchs, Bernd Janssen und Dr. Christian Schlüter in Frankfurt am Main eine Investmentbanking-Boutique für den Immobiliensektor im deutschsprachigen Raum gegründet. Das neue Beratungshaus **Victoriapartners** ist ausschließlich in den Bereichen M & A Advisory, Capital Markets Advisory sowie Equity Research tätig.

Seit 1. Januar 2014 ist die **Strabag Property and Facility Services GmbH**, Münster, für mindestens weitere drei Jahre mit dem technischen Facility Management der Hauptverwaltung des Süddeutschen Verlags in München beauftragt. Strabag war bereits seit 2009 für das Gebäude im Münchner Osten zuständig und hat sich im vergangenen Dezember bei einer Ausschreibung erneut durchgesetzt. Der Bewirtschaftungsauftrag umfasst den Gesamtbetrieb für die technische Gebäudeausstattung der Konzernzentrale mit insgesamt 78 400 Quadratmetern Bruttogeschossfläche. Dazu gehören unter anderem die Sicherstellung des Betriebs, die Wartung der technischen Anlagen und der Störungsnotdienst. Der Vertrag hat eine zweifache Option zur Verlängerung um jeweils ein Jahr auf insgesamt fünf Jahre. Über das Auftragsvolumen wurde Stillschweigen vereinbart.

Engel & Völkers gründete Ende Januar die **E & V Investment Consulting GmbH** mit Sitz in Hamburg und einem Büro in Frankfurt am Main. Zu den Kernkompetenzen der Gesellschaft zählen die Transaktionsberatung, die Portfoliostrukturierung, das Transaktionsmanagement inklusive Sales Asset Management. Geschäftsführender Gesellschafter ist seit dem 15. Januar 2014 Kai Wolfram.

Gemeinsam mit drei regionalen Volksbanken hat die **Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG** (DG Hyp) das Einkaufs- und Freizeitzentrum „Werk-Stadt Limburg“ finanziert. Das Gesamtfinanzierungsvolumen beträgt 40 Millionen Euro. Mit 22 Millionen Euro stellt die DG Hyp rund die Hälfte des Kreditvolumens zur Verfügung. Die Volksbank Mittelhessen beteiligt sich mit zehn Millionen Euro, die Volksbank Rhein-Lahn eG mit fünf Millionen Euro und die Vereinigte Volksbank eG Limburg mit drei Millionen Euro. Kreditnehmerin ist die Feuer-Werk Immobilien GmbH des Investors Marcel Kremer. Die „Werk-

Stadt Limburg“ befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Ausbesserungswerkstatt der Deutschen Bahn. Das Einkaufs- und Freizeitzentrum erstreckt sich über ein Areal von rund 65 000 Quadratmetern. Im dritten und letzten Bauabschnitt wird derzeit eine Passage errichtet. Die Bruttogeschossfläche wird künftig insgesamt 41 465 Quadratmeter betragen. Hinzu kommen rund 900 Parkplätze. Die Fertigstellung des dritten Bauabschnitts ist für das erste Quartal 2015 geplant.

Dem von der Investmentbank Morgan Stanley verwalteten Geschlossenen Immobilienfonds Morgan Stanley Real Estate Fund Global VII stellt die **HSH Nordbank AG**, Hamburg/Kiel, eine Akquisitionsfinanzierung in Höhe von 270 Millionen Euro für den Erwerb von vier Einkaufszentren im Raum Berlin und Dresden zur Verfügung. Die Bank agiert bei der Transaktion als alleiniger Underwriter sowie Bookrunner und beabsichtigt die Beteiligung zweier weiterer Kreditinstitute in Kürze. Die zwischen 1992 und 1996 errichteten Objekte umfassen insgesamt rund 214 000 Quadratmeter Verkaufsfläche, die vollständig und langfristig vermietet sind.

Mit einem Darlehen in Höhe von 241 Millionen Euro finanzieren die **Berlin Hyp AG**, Berlin, die **Deutsche Pfandbriefbank AG** (PBB), Unterschleißheim, und die **Landesbank Baden-Württemberg** (LBBW), Stuttgart, ein Gewerbeimmobilienportfolio für die **DIC Asset AG**, Frankfurt am Main. Vom Darlehensvolumen haben die Berlin Hyp 95 Millionen Euro, die Deutsche Pfandbriefbank 76 Millionen Euro und die LBBW 70 Millionen Euro bereitgestellt. Die Finanzierung hat eine Laufzeit von rund sieben Jahren. Dabei agiert die PBB als Konsortialführer und Mandated Lead-Arranger, die Berlin Hyp und die LBBW sind Co-Arranger.

Eine international agierende Private Equity Gesellschaft hat im Rahmen des Ankaufes des Monsoon-Portfolios **Cushman & Wakefield** (C & W) mit dem Property Management für zehn Einkaufsbeziehungsweise Fachmarktzentren in Deutschland beauftragt. Die Einzelhandelsimmobilien verfügen zusammen über eine Gesamtmieterfläche von etwa 266 000 Quadratmeter und über 400 Mieter. Die Acrest Property Group fungiert in diesem Portfolio als Asset Manager.

Verkauf und Vermietung

Die **Beos AG**, Berlin, hat eine neue Umschlaghalle im Glinnkamp in Glinde bei Hamburg an die Deutsche Post, Bonn, übergeben. Das Logistikunternehmen wird künftig 150 Mitarbeiter der Tochter DHL an dem Standort beschäftigen. Die neue Unternehmensimmobilie wurde seit Mitte 2013 auf einem 25 000 Quadratmeter großen Grundstück in dem Gewerbepark entwickelt. Die Mietvertragslaufzeit beträgt 15 Jahre.

In Leipzig hat die **Activum SG Capital Management Ltd.**, Jersey, der Immobilienfondsmanager mit Anlageschwerpunkt in Deutschland, das Bürohaus „Atrium“ mit einer Gesamtfläche von zirka 22 000 Quadratmetern von der Royal Bank of Scotland erworben. Activum SG Capital Management Ltd. wurde bei der Transaktion von der Activum SG Advisory GmbH und Noerr LLP beraten.

Die **SEB Asset Management AG**, Frankfurt am Main, hat das zehngeschossige Büro- und Geschäftsgebäude „Primegate“ im Wert von 5,5 Milliarden japanischen Yen (umgerechnet rund 39 Millionen Euro) in Tokio erworben. Der Ankauf erfolgte für den SEB Asian Property Fund II SICAV-SIF, einen auf asiatische Immobilien spezialisierten Investmentfonds nach Luxemburger Recht. Die Immobilie verfügt über 2 015 Quadratmeter Einzelhandels- und Gastronomieflächen sowie 1 555 Quadratmeter Büro-

flächen und ist an 13 Unternehmen nahezu komplett vermietet.

Im Auftrag des Internos Hotel Immobilien Spezialfonds kaufte **Internos Global Investors**, London, das Maritim Hotel in Dresden für 49 Millionen Euro von einem Immobilienfonds, der von Axa Investor Managers verwaltet wird. Die Immobilie ist ein 4-Sterne-Hotel mit 328 Zimmern in innenstadtnaher Lage neben dem Kongresszentrum Dresden. Das Hotel wurde 2006 eröffnet und wird von der Maritim Gruppe innerhalb eines langfristigen Mietvertrages betrieben. Nach den jüngsten Akquisitionen und Vertragsunterzeichnungen erreicht das Immobilienvermögen des Internos Hotel Immobilien Spezialfonds nun 310 Millionen Euro.

Die **D.I.I. Deutsche Invest Immobilien GmbH**, Wiesbaden, ist neuer Eigentümer von 643 Wohnungen in Leverkusen. Die Wohnanlage umfasst auf einer Gesamtfläche von 42 385 Quadratmetern 243 Stellplätze für Pkw sowie sechs Gewerbeeinheiten.

Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat für das Bürogebäude „De Resident“ im niederländischen Den Haag eine langfristige Anschlussvermietung abgeschlossen. Der bisherige Mieter, der staatliche Rijksgebouwendienst, hat seinen laufenden Vertrag über eine Bürofläche von rund 51 500 Quadratmetern für weitere 15 Jahre verlängert. Ab 1. Januar 2015 werden in dem 15- bezie-

hungsweise 20-geschossigen Gebäudeensemble neben dem niederländischen Gesundheitsministerium auch das Arbeitsamt sowie das Ministerium für Sozialwesen und Kulturelles ihren Sitz haben. Des Weiteren hat der Asset Manager für das Bürogebäude Itterpark im Raum Düsseldorf zwei Anschluss- sowie zwei Neuvermietungen über insgesamt rund 4 050 Quadratmeter ratifiziert. Zudem wurde für das Bürogebäude in der Wahlerstraße 2 in Düsseldorf eine langfristige Anschluss- und eine Neuvermietung mit der Molkereigenossenschaft Arla Foods abgeschlossen. Das Unternehmen hat seinen deutschen Hauptsitz in dem Objekt und mietet langfristig rund 5 800 Quadratmeter Bürofläche an.

Für ihren institutionellen Immobilienfonds BGV V hat die **Real I. S. AG**, München, drei Objekte erworben. Von Cornerstone Real Estate Advisers Europe wurde eine Einzelhandelsimmobilie am Alten Markt in Elmsborn bei Hamburg übernommen. Das Objekt umfasst rund 8 200 Quadratmeter Verkaufsfläche und ist aktuell zu 98 Prozent langfristig vermietet. Außerdem wurde ein Gebäude in Kirchberg, Luxemburg, gekauft, das eine vermietbare Bürofläche von rund 9 000 Quadratmetern besitzt. Finanziert wurde die Transaktion durch die Münchner Hypothekenbank eG. Der dritte Ankauf betrifft das Anthémis-Gebäude in Lyon. Hauptmieter ist die französische Staatsbahn SNCF. Die Immobilie hat eine vermietbare Bürofläche von rund 19 000 Quadratmetern.

Realkredite: Konditionen Anfang Februar 2014

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	1,64 bis 2,22	100	1,65 bis 2,24
	10 Jahre	2,08 bis 2,91	100	2,10 bis 2,95
	15 Jahre	2,65 bis 3,30	100	2,68 bis 3,35
	20 Jahre	3,04 bis 3,45	100	3,08 bis 3,51
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	1,47 bis 3,08	100	1,48 bis 3,12
	10 Jahre	2,24 bis 2,92	100	2,26 bis 2,96
	15 Jahre	2,82 bis 3,64	100	2,86 bis 3,70
Versicherungen	5 Jahre	2,31 bis 2,46	100	2,33 bis 2,49
	10 Jahre	2,37 bis 2,63	100	2,40 bis 2,66
	15 Jahre	2,81 bis 2,95	100	2,85 bis 2,99
	20 Jahre	2,92 bis 3,15	100	2,96 bis 3,20

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