

## Marktnotizen

Die **Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG**, Hamburg, übernimmt die langfristige Finanzierung für das Stadtquartier „Neuer Markt“ in Neumarkt in der Oberpfalz. Bei dem Projekt handelt es sich um die größte Einzelinvestition in der Stadtgeschichte von Neumarkt. Kreditnehmerin ist die Neuer Markt Besitz- und Vermietungs GmbH, ein Unternehmen der Firmengruppe Max Bögl. Das Stadtquartier „Neuer Markt“ entsteht derzeit auf einem Areal von rund 28 000 Quadratmetern am Rande der historischen Altstadt von Neumarkt. Nach Fertigstellung werden in dem Gebäudekomplex zirka 35 Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von 13 100 Quadratmetern sowie Gastronomie- und Dienstleistungseinheiten untergebracht sein.

Die **DIC Asset AG**, Frankfurt am Main, startet mit „DIC Office Balance II“ ihren dritten offenen Immobilien-Spezial-AIF (Alternativer Investmentfonds). Der Fonds wird in Büroimmobilien in Deutschland anlegen und sich dabei auf langfristig vermietete Core-Immobilien in Ballungszentren und Metropolen, aber auch in regionalen Wirtschaftszentren fokussieren. Das Zielvolumen des Fonds liegt zunächst bei 200 Millionen Euro, das aber aufgestockt werden kann. Der Fonds wird für zwei Adressen aufgelegt: die **SV Sparkassen-Versicherung**, Stuttgart, sowie die **Helaba Invest KA GmbH**, Frankfurt am Main. Mit rund fünf Prozent wird sich die DIC Asset AG als Co-Investor ebenfalls beteiligen; außerdem übernimmt sie auch das Asset- und Property Management und führt die An- und Verkäufe durch. Wie bei den anderen Fonds fungiert die **IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**, Hamburg, als Service-KVG.

Insolvenzverwalter Stephan Ammann von der **Pluta Rechtsanwalts GmbH**, Ulm, konnte ungeachtet der Insolvenz den gesamten Immobilienbestand der Wohnungsgesellschaft BGP Immo-West veräußern. Das Amtsgericht München hatte im Sommer 2012 das Insolvenzverfahren über das Vermögen der BGP Immo-West S.à.r.l. & Co. KG eröffnet. Zu diesem Zeitpunkt verfügte das Unternehmen über ein Immobilienportfolio von rund 2 400 Wohn- und Geschäftseinheiten. Das Closing des Kaufvertrages mit verschiedenen Fondsgesellschaften der Ares Management L.P. über 1 692 Wohneinheiten ist Ende Juli 2014 erfolgt.

Die **Deutsche Immobilien Asset Management GmbH**, Rostock, hat einen weiteren Auftrag für Facility-Management-Dienstleistungen zu verbuchen. Zum 1. Juli 2014 übernahm das Unternehmen weitere Facility-Management Dienstleistungen für Aida Cruises in Rostock, darunter die Betreuung des Neubaus „Aida Home“. Die Fertigstellung des Bürokomplexes ist für August dieses Jahres geplant. Die Nettogrundfläche beträgt für alle drei Gebäudekomplexe über 37 000 Quadratmeter inklusive Garagen- und Parkflächen.

Die **Warburg – Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH**, Hamburg, hat für den Immobilien-Spezialfonds Warburg – Henderson Deutschland Top 5 Fonds 18 Monate nach seiner Auflage die Vollinvestition erreicht. Als letztes Objekt für das Portfolio wurde die im Bereich Caffamacherreihe/Valentinskamp gelegene Büroimmobilie Valentinshof in Hamburg angekauft. Das Portfolio des Warburg – Henderson Deutschland Top 5 Fonds besteht damit aus sechs Büroobjekten in Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main und München. Der Fonds hat ein Investitionsvolumen von rund 400 Millionen Euro, das den Investment-Segmenten Core und Core plus zuzurechnen ist.

**Pramerica Real Estate Investors**, München, und **Kauri CAB Management GmbH**, Berlin, gaben Ende Juli den erfolgreichen Verkauf eines Wohnimmobilienportfolios im Wert von 78,6 Millionen Euro bekannt. Das Portfolio besteht aus 25 Altbauten im Einzugsbereich des Berliner S-Bahn-Rings. Die in Berlin gelegenen Objekte wurden in den Jahren 1886 bis 1913 errichtet und verfügen über 50 000 Quadratmeter Mietfläche. Bei der Transaktion wurden die verbliebenen Immobilien eines Portfolios veräußert, das im Rahmen eines von Pramerica Real Estate Investors gemeinsam mit Kauri CAB im August 2011 gegründeten Joint Ventures erworben worden war. Das Joint Venture hatte zum Zweck, in den Berliner Wohnungsmarkt zu investieren.

Eine Finanzierung in Höhe von 228 Millionen Euro für die Refinanzierung eines Portfolios aus 23 Objekten haben die **Aareal Bank AG**, Frankfurt am Main, und die **Deutsche Pfandbriefbank**, Unterschleißheim, gemeinsam bereitgestellt. Diese sind zum überwiegenden Teil im

zentralen Pariser Geschäftsbezirk gelegen. Die Aareal Bank AG und die Deutsche Pfandbriefbank sind Joint Arranger und Initial Lenders. Die Deutsche Pfandbriefbank übernimmt zusätzlich die Rolle des Facility Agent und Security Agent. Die Transaktion wurde bereits am 1. Juli 2014 abgeschlossen. Die 23 Immobilien verfügen über eine Gesamtfläche von 42 400 Quadratmetern. Die Gebäude umfassen vornehmlich Büro- und Einzelhandelsflächen und sind zu 88 Prozent vermietet.

Zum 1. Juli 2014 hat die **Bau-Grund Immobilien-Management GmbH**, Bonn, ihren zehnten deutschen Standort eröffnet. Der Immobilienspezialist ist derzeit mit zirka 100 Mitarbeitern in zehn deutschen Städten vertreten und verwaltet Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von über 1,9 Milliarden Euro. Mit der neuen Niederlassung in Düsseldorf ist das Unternehmen neben Bonn, Wuppertal und Frankfurt am Main überwiegend im Westen Deutschlands aufgestellt.

Die **Project Investment Gruppe**, Bamberg, erhielt Ende Juli eine Vertriebsgenehmigung für einen neuen Immobilienfonds. Dieser Fonds richtet sich an semi-professionelle Anleger wie Unternehmen, Family Offices und Stiftungen mit gewerblicher Ausprägung. Das Beteiligungsangebot investiert vor allem in die Entwicklung hochwertiger Wohnimmobilien in den fünf Metropolregionen Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, Nürnberg und München. „Fünf Metropolen“ ist der dritte nach dem neuen Kapitalanlagegesetzbuch genehmigte Immobilienfonds aus dem Hause Project Investment. Platzierungsstart ist der 18. August 2014.

Die **Unicredit Bank Austria AG**, Wien, beabsichtigt den Kauf der Immobilien Holding GmbH-/Gruppe, die bislang zu 100 Prozent im Eigentum der Immobilien Privatstiftung stand. Der Verkaufsvertrag wurde am 25. Juli 2014 vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats der Bank Austria und der Genehmigung durch die Bundeswettbewerbsbehörden unterzeichnet. Im Zuge dieser Transaktion gehen die bisher von der Bank Austria gehaltenen Genussrechte an der Immobilien Holding GmbH unter. Über weitere Details und den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

## Verkauf und Vermietung

Die Joint-Venture-Partner **Morgan Stanley Eurozone Office Fund** und **Madison International Realty** vermelden einen Großabschluss im Frankfurter Bankenviertel für das Trianon an der Mainzer Landstraße. Der 186 Meter hohe Büroturm hat 15 000 Quadratmeter Bürofläche an die Deutsche Bundesbank vermietet. Die Zentralbank der Bundesrepublik Deutschland wird elf Etagen belegen, der Einzug in das Objekt erfolgt schrittweise. Damit ist das Trianon voll vermietet.

Boston Scientific bleibt für weitere fünfzehn Jahre Mieter im Goldbach Office Park in Ratingen. Der Hersteller von Medizintechnikprodukten verlängerte den Mietvertrag mit **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, bis 2019 über eine Fläche von 4 316 Quadratmetern. Berater war **Savills**, Frankfurt am Main. Das insgesamt rund 26 720 Quadratmeter umfassende Objekt gehört zum Offenen Immobilienfonds Uni-Immo: Europa. Im „Goldbach-Office-Park“ können pro Bauteil bis zu 6 000 Quadratmeter Bürofläche angemietet werden.

Das **AXA Real Estate Team von AXA Investment Managers Deutschland GmbH**, Köln, hat den Kauf der Park Kolonnaden in Berlin für 50 Millionen Euro im Namen eines neuen Joint Ventures abgeschlossen, das für zwei institutionelle Kunden strukturiert wurde. Verkäufer des gemischt genutzten Gebäudes ist eine

Tochtergesellschaft der HVB Immobilien AG. Das hochwertige Core-Asset-Objekt mit 17 417 Quadratmetern Nutzfläche hat acht Ebenen mit 15 748 Quadratmetern Bürofläche und 1 669 Quadratmetern Ladenfläche sowie Stellplätze. Gegenwärtig ist das Gebäude zu 95 Prozent an öffentliche Einrichtungen vermietet. Die durchschnittliche Mietdauer beträgt vier Jahre. Größter Mieter ist eine Dienststelle der Bundesregierung, an die langfristig 60 Prozent des Gebäudes vermietet sind.

Die Theorem Clinical Research GmbH, Schwalbach, hat langfristig 915 Quadratmeter Bürofläche und 2 690 Quadratmeter Hallenfläche angemietet. Vermittler war die Immobilienberatungsgesellschaft **NAI Apollo Real Estate GmbH & Co. KG**, Frankfurt am Main. Der Einzug ist für das erste Quartal 2015 geplant. Vermieterin der Liegenschaft, die insgesamt zirka 23 000 Lager- und Produktionsfläche sowie rund 10 000 Quadratmeter Bürofläche umfasst, ist die **Beos AG**, Berlin.

Die **Peach Property Group AG**, Zürich, hat den ersten Abschnitt des Berliner Grossprojekts „Am Zirkus 1“ erfolgreich abgeschlossen. Als Ankermieter konnte Roland Berger Strategy Consultants gewonnen werden. Die Immobilie umfasst neben dem Gewerbeanteil auch ein Hotel mit 309 Zimmern. Dort betreibt die Fattal Group ein Hotel unter dem Label „Leonardo“, das zum 14. August 2014 eröffnet wurde. Mit der Fattal Group wurde ein entsprechender Pachtvertrag über 20 Jahre abgeschlossen.

Der Investment- und Asset Manager **MPC Capital**, Hamburg, hat den Millennium Tower sowie die Millennium City mit Shoppingmall und Entertainment Center an ein internationales Konsortium verkauft. Strukturiert wurde die Transaktion, die voraussichtlich im dritten Quartal abgeschlossen wird, von der Konzern-Tochter MPC Münchmeyer Petersen Real Estate Consulting. Der mit 202 Metern zu den höchsten Bürotürmen Österreichs zählende Millennium Tower verfügt auf 50 Stockwerken über rund 43 000 Quadratmetern Bürofläche. Der Verkauf dieses Landmark-Buildings wurde von der Konzern-Tochter MPC Münchmeyer Petersen Real Estate Consulting durchgeführt.

**IVG Institutional Fund**, Bonn, wird den Bürokomplex Westend-Carree in Frankfurt am Main, von Tishman Speyer erwerben. Im Rahmen eines sogenannten Club Deals stellen zwei Immobilienspezialfonds institutioneller Investoren das für die Transaktion notwendige Eigenkapital zur Verfügung. IVG Institutional Funds übernimmt das Fonds- und Asset Management. Die Immobilie im Frankfurter Westend ist aktuell zu rund 95 Prozent vermietet. Sie umfasst eine Gesamtmietfläche von knapp 30 600 Quadratmetern sowie 318 Tiefgaragen-Stellplätze. Mieter sind unter anderem das Max-Planck-Institut, die französische Investmentbank Natixis, die Personalberatung Michael Page und die Fluggesellschaft Emirates.

Realkredite: Konditionen Ende August 2014				
Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins <sup>1)</sup>
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	1,25 bis 1,87	100	1,26 bis 1,89
	10 Jahre	1,79 bis 2,43	100	1,80 bis 2,46
	15 Jahre	2,31 bis 2,90	100	2,33 bis 2,94
	20 Jahre	2,53 bis 3,22	100	2,56 bis 3,27
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	1,31 bis 1,78	100	1,32 bis 1,79
	10 Jahre	1,87 bis 2,22	100	1,89 bis 2,24
	15 Jahre	2,50 bis 2,69	100	2,53 bis 2,72
Versicherungen	5 Jahre	1,76 bis 2,50	100	1,77 bis 2,53
	10 Jahre	1,87 bis 2,53	100	1,89 bis 2,56
	15 Jahre	2,28 bis 2,75	100	2,30 bis 2,78
	20 Jahre	2,47 bis 2,78	100	2,50 bis 2,82

<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