

## Schwabinger Tor

### München

388 Mio €

Development- und Investmentfinanzierung in einem Konsortium  
März 2014

#### **Besonderes innerstädtisches Entwicklungsprojekt**

Das „Schwabinger Tor“ zählt aktuell zu den größten innerstädtischen Bauprojekten in Deutschland. Hier entsteht in prominenter Lage in München entlang der Leopoldstraße auf einer ehemaligen Großhandelsfläche gleichsam ein neues Viertel: Das Schwabinger Tor wird auf einer Fläche von rund 3,5 ha insgesamt neun Gebäude mit einer Nutzfläche von rund 90.000 Quadratmetern umfassen, die sehr unterschiedlich genutzt werden: Einzelhandel, Gastronomie, eine Kindertagesstätte, 200 Wohnungen, 18.000 Quadratmeter Bürofläche, ein Fünf-Sterne-Plus-Hotel mit rund 280 Zimmern und integrierten Kongresszentrum sowie 900 Tiefgaragenplätze. Die einzelnen Gebäude werden von namhaften deutschen und internationalen Architekten gestaltet. Projektträger und Grundstückseigentümer ist die Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG, die das Objekt langfristig im Eigenbestand halten möchte.

#### **Rolle der pbb Deutsche Pfandbriefbank**

Die pbb Deutsche Pfandbriefbank gehört zu den führenden Spezialbanken für die Immobilienfinanzierung in Europa. Das Kreditgeschäft in Deutschland macht rund 50 Prozent des Kreditbestands aus. Damit ist Deutschland der wichtigste Markt für die pbb, die hier an den Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten ist. Vor Ort verfügt die pbb über Knowhow entlang der gesamten Prozesskette vom Vertrieb über Immobilienexperten, Immobilienrechtsspezialisten, Finanzierungsexperten bis hin zur Betreuung der Kreditengagements. Von dieser Kompetenz profitieren die Kunden.

An ihrem Unternehmenssitz München hat die pbb eine herausgehobene Stellung als Finanzierungspartner der Immobilienwirtschaft. Mit der Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft ist es der pbb gelungen, eine hochinteressante Neukundenverbindung zu akquirieren.

#### **Finanzierung für das Projekt Schwabinger Tor**

Die Finanzierung des Schwabinger Tor stellt in vielerlei Hinsicht eine Herausforderung dar. Zum einen ist das Volumen mit rund 390 Mio. € relativ hoch. Zum anderen geht die Laufzeit von 20 Jahren deutlich über die Standardlaufzeiten bei Finanzierungen von Pfandbriefbanken hinaus, die durch die Refinanzierung bedingt sind. Darüber hinaus sind Developmentfinanzierungen beziehungsweise Investmentfinanzierungen mit Developmentkomponenten schwerer darzustellen als reine Bestandsfinanzierungen, bei denen die Immobilien bereits Erträge abwerfen. Deshalb hat die pbb den Kredit als Arranger strukturiert und zu einem frühen Zeitpunkt die ERGO Lebensversicherung als Partner eingebunden: Die pbb nimmt als Finanzierer einen Teil auf die eigene Bilanz, während langfristige der größere Teil durch ERGO bereitgestellt wird. Das Konsortium profitiert dabei von einer regulatorischen Änderung. Seit dem 1. Januar 2014 können Grundsichereicherheiten – wie bislang nur unter Banken vorgesehen – auch für Versicherungsunternehmen treuhänderisch über ein Refinanzierungsregister gehalten werden. Zusätzlich kommen bei dieser Finanzierung Fördermittel der KfW Bankengruppe zum Einsatz.

Während der Development- und der Investmentphase führt und verwaltet die pbb das Konsortium als Konsortialführer und erbringt damit weitere Dienstleistungen.

## Zusammenarbeit mit Finanzierungspartnern

Die pbb arbeitet bei Finanzierungen regelmäßig mit Dritten in Konsortien, die sie organisiert oder zu denen sie eingeladen wird. Abhängig von den Anforderungen an die jeweiligen Finanzierungen arbeitet sie mit unterschiedlichen Partnern zusammen und bedient sich dabei eines Netzwerks von Bankpartnern und Finanzierungspartnern mit unterschiedlicher Ausrichtung, zum Beispiel in den Bereichen Mezzanine oder Private Equity. Es besteht aus Partnern im In- und Ausland, zu dem Kreditnehmer unabhängig von ihrem regionalen Fokus Zugang bekommen.

Dazu gehören auch Versicherungen, die in den letzten Jahren ihre Kapitalanlagen im Bereich der Realkredite weiter ausbauen. Diese Partner profitieren vom Zugang der pbb als spezialisiertem Finanzierer zu professionellen Immobilieninvestoren, von der Kompetenz beim Underwriting von Immobilienkrediten und von der Infrastruktur für das Kreditmanagement. Sie stellen im Gegenzug zusätzliches Kapital für Finanzierungen an die Immobilienwirtschaft.

## Ansprechpartner bei der pbb Deutsche Pfandbriefbank

Real Estate Finance Germany  
Gerhard Meitinger  
[gerhard.meitinger@pfandbriefbank.com](mailto:gerhard.meitinger@pfandbriefbank.com)

Region Süd  
Dirk Jakubiak  
[dirk.jakubiak@pfandbriefbank.com](mailto:dirk.jakubiak@pfandbriefbank.com)

Region Mitte  
Peter Miller  
[peter.miller@pfandbriefbank.com](mailto:peter.miller@pfandbriefbank.com)

Region West  
Michael Schmidt-Russnak  
[michael.schmidt-russnak@pfandbriefbank.com](mailto:michael.schmidt-russnak@pfandbriefbank.com)

Region Nord  
Constantin Graf zu Stolberg  
[constantin.stolberg@pfandbriefbank.com](mailto:constantin.stolberg@pfandbriefbank.com)

Region Nord-Ost  
Martin Gimber  
[martin.gimber@pfandbriefbank.com](mailto:martin.gimber@pfandbriefbank.com)

Loan Markets Real Estate and Public Finance  
Andreas Wuermeling  
[andreas.wuermeling@pfandbriefbank.com](mailto:andreas.wuermeling@pfandbriefbank.com)

[www.pfandbriefbank.com](http://www.pfandbriefbank.com)

**Deutsche Pfandbriefbank AG**  
Freisinger Strasse 5  
85716 Unterschleissheim  
05/2014