
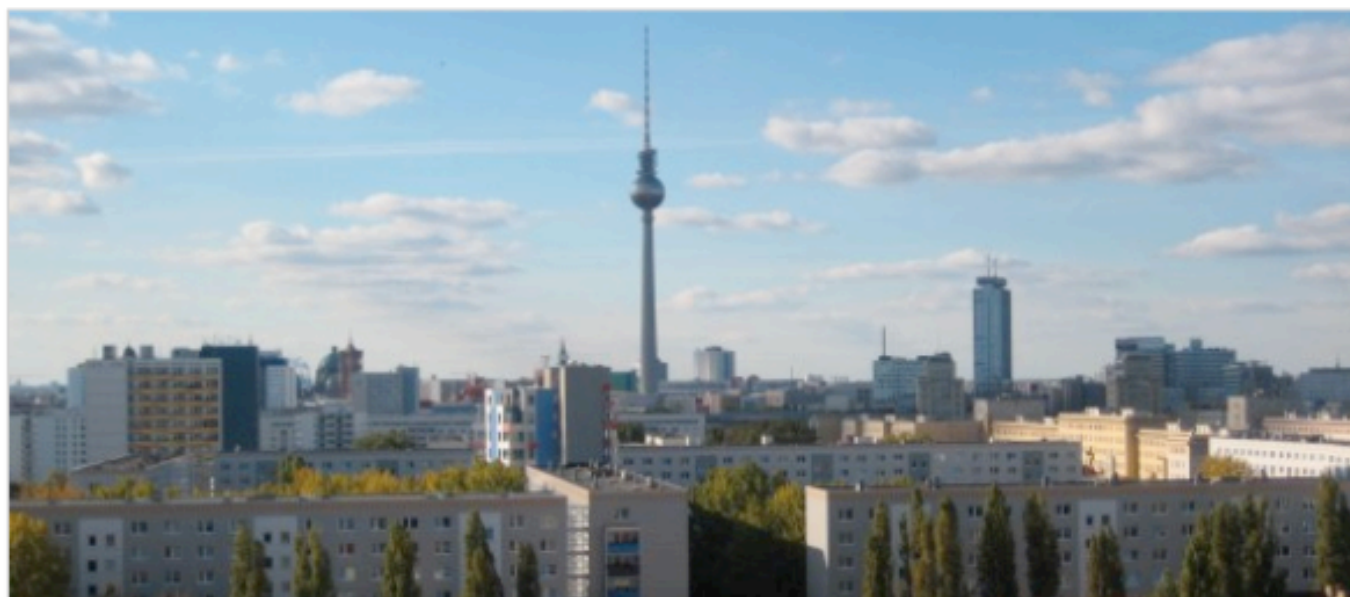




Aktuelle Berichterstattung			
23.03.2012	IZ.de	 FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT	
Medienart:	Internet	Erscheinungsweise:	täglich

Benson Elliot übernimmt das Speymill-Portfolio Noah

VON CHRISTINE REBHAN



In Berlin liegen die meisten der verkauften Wohnungen.

Bild: pixelio.de/Kristin Charlotte Schmeding

Der britische Investmentmanager Benson Elliot Capital Management wird mit der deutschen Wertgrund Immobilien als Co-Investor das Noah getaufte Speymill-Portfolio mit seinen 3.000 Wohnungen übernehmen. Noah ist das kleinere von zwei Portfolios der gekenterten Speymill Deutsche Immobilien Company (SDIC). Mit dem Verkauf der 3.000 Einheiten würde der Zwangsverkauf eines notleidenden CMBS-Kredits seinen Abschluss finden, dessen Kapitalbetrag sich Benson Elliot zufolge Ende 2011 auf 187 Mio. Euro belief.



WERTGRUND

Die Übernahme erfolgt in Form eines Asset-Deals, Verträge mit mehreren SDIC-Tochtergesellschaften sind laut Benson Elliot unterzeichnet. Die Immobilien sollen in den Fonds Benson Elliot Real Estate Partners III eingebracht werden. Wertgrund ist als Co-Investor mit im Boot und wird gemeinsam mit den Briten das Asset-Management übernehmen. Den Kauf finanziert die Landesbank Berlin, ein Preis wird nicht genannt.

Großteil des Noah-Portfolios in Berlin

Das Noah-Portfolio umfasst insgesamt 3.000 Wohn- und 80 Gewerbeeinheiten. Die Immobilien seien in "A-Metropolregionen" gelegen, davon 60% in Berlin, weitere vor allem in Frankfurt am Main, München, Hamburg und Köln, heißt es. Die Gesamtfläche des Bestands, der sich aus Einzelgebäuden wie auch Wohnanlagen zusammensetzt, wird auf 230.000 qm beziffert. Die Leerstandsquote soll bei 9% liegen.

Insgesamt hat die SDIC mit Sitz auf der Isle of Man vor allem im Boomjahr 2006 etwa 25.000 Wohnungen zusammengekauft. Das während des Verkaufsverfahrens unter der Bezeichnung Noah angebotene Portfolio wurde laut Benson Elliot über ein CMBS-Darlehen, den so genannten TOR-Kredit, als Teil der Emission "Mesdag Charlie" fremdfinanziert. Das TOR-Darlehen, das größte verbrieft Darlehen im Speymill-Kreditkonglomerat, wurde Ende 2010 an einen externen Verwalter, Hatfield Philips International, übertragen, später wurde Ernst & Young als Zwangsverwalter bestellt.

Auch der Verkauf des 22.000 Einheiten umfassenden größeren Speymill-Portfolios ist auf der Zielgeraden. Derzeit werde nur noch mit Cerberus verhandelt, die zusammen mit Corpus Sireo bieten, heißt es aus Branchenkreisen. Während der Verkauf des Noah-Pakets ein Asset-Deal ist, soll das große Portfolio im Rahmen eines Share-Deals veräußert werden.