



ABG Real Estate Group und HanseMerkur Grundvermögen erwerben mit Club institutioneller Anleger Büroensemble „Qubes“ in München

Hamburg/München

- **Neuwertiges Büroensemble aus dem Jahr 2023**
- **25.000 Quadratmeter Mietfläche mit durchschnittlicher Mietrestlaufzeit von 30 Jahren**
- **Zertifiziert mit „DGNB Gold“ und „LEED Gold“**

Die ABG Real Estate Group hat zusammen mit der HanseMerkur Grundvermögen einen Club deutscher institutioneller Anleger zusammengeführt, der die Büroimmobilie „Qubes“ in München-Moosach im Olympia Business District erworben hat. Finanzierungspartner ist die BayernLB. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Verkäufer ist eine sich in Insolvenz in Eigenverwaltung befindliche Projektgesellschaft. Der Veräußerungsprozess wurde vom Sachwalter JAFFÉ Rechtsanwälte Insolvenzverwalter eingeleitet und von CBRE durchgeführt.

Beim „Qubes“ handelt es sich um ein 2023 fertiggestelltes, modernes Gebäudeensemble im Agnes-Pockels-Bogen 27/33. Die fünf untereinander verbundenen Gebäuderiegel mit bis zu fünf oberirdischen und zwei Untergeschossen sind Teil des Technologie Campus Munich und umfassen rund 25.000 Quadratmeter Mietfläche. Sie sind vollständig an das Informations- und Telekommunikations-Dienstleistungszentrum IT@M der Landeshauptstadt München vermietet und haben mit einer gewichteten durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) von 30 Jahren eine außergewöhnlich langfristige Vertragsstruktur. Das „Qubes“ wird auch als IT-Rathaus der Landeshauptstadt München bezeichnet.

Die Immobilie weist eine hohe Gebäudequalität auf und überzeugt mit hochwertigen und modernen Büro- und Verwaltungsflächen. Sie ist in Stahlbetonskelettbauweise errichtet und hat eine wärmegeämmte Aluminium-Elementfassade. Ein elektrisch gesteuerter, außenliegender Sonnenschutz sowie offenbare Fenster ergänzen die mechanische Lüftung und tragen zu einem hohen Nutzerkomfort bei. Das „Qubes“ verfügt über die Nachhaltigkeitszertifikate „DGNB Gold“ und „LEED Gold“. Zum Objekt gehören 341 Tiefgaragen- und 5 Außenstellplätze. Zusätzlich sind Fahrradstellplätze vorhanden.

Die HanseMerkur Grundvermögen wird die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft beim Fondsmanagement beraten, die ABG Real Estate Group wird das Assetmanagement verantworten. Da der Investorenkreis bereits abschließend feststeht, befindet sich das Investmentvermögen nicht im Vertrieb.

Malte Andes, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der HanseMerkur Grundvermögen, ordnet ein: „„Qubes“ bietet eine seltene Kombination aus äußerst langfristig planbarem Cashflow, hoher Ertragssicherheit und nachhaltiger Wertstabilität. In Verbindung mit dem gefragten Standort ergibt sich ein Investmentprofil, das insbesondere sicherheitsorientierten Investoren ein hohes Maß an langfristiger Planungssicherheit bietet.“

Ulrich Höller, Geschäftsführender Gesellschafter der ABG Real Estate Group, betont: „Die langjährige

Zusammenarbeit zwischen der HanseMerkur Grundvermögen und uns ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor dieser Transaktion, bei der wir als Lösungsanbieter für institutionelle Kunden agieren können. Auf dieser Grundlage ist es uns gelungen, die Voraussetzungen für den gemeinsamen Erwerb der Immobilie zu schaffen.“

Etablierter Standort mit guter Verkehrsanbindung

Das „Qubes“ befindet sich im wirtschaftsstarken Nordwesten Münchens, wo sich zahlreiche namhafte Großunternehmen und DAX-Konzerne angesiedelt haben. Die Liegenschaft verfügt durch die in der Nähe gelegenen U-Bahnstationen Georg-Brauchle-Ring und Westfriedhof über einen guten Anschluss an den ÖPNV der bayerischen Landeshauptstadt. Außerdem besteht eine Anbindung an den Mittleren Ring und die Autobahnen A8 und A99 sind schnell erreichbar.

Juristisch wurde die Käuferseite bei der Transaktion von McDermott Will & Schulte Rechtsanwälte Steuerberater LLP beraten. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) fungiert künftig die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

Über die ABG Real Estate Group

Die ABG Real Estate Group, 1967 in München gegründet, blickt auf eine fast 60-jährige Erfolgsgeschichte zurück. Mit den Bereichen Development sowie Investment- und Assetmanagement deckt sie aus einer Hand den kompletten Immobilienzyklus ab – von der Projektentwicklung über die Baubetreuung bis hin zu Vermietung, Finanzierung und Investmentbetreuung.

Das Unternehmen ist mit Büros an den Standorten Hamburg, Frankfurt, Berlin, Köln und München bundesweit präsent. Die ABG Real Estate Group projiziert, realisiert und betreut mit über 75 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowohl Gewerbeimmobilien als auch Wohnobjekte und Stadtquartiere. Das aktuelle Volumen der Assets under Management beträgt rund 4 Mrd. Euro.

Zu den Referenzen zählen namhafte Immobilien wie beispielsweise das Stadtquartier Living Isar auf dem ehemaligen Osram-Areal in München, das Deutschlandhaus in Hamburg sowie das VoltAir in Berlin.

Aktuelle ABG-Projekte sind beispielsweise die Stadt- und Wohnquartiere Mariengärten und Quartier Helene in München, das Gebäudeensemble "Central Parx" und das "Palais Rossmarkt" im Zentrum Frankfurts sowie das "Yorcks" in Düsseldorf. Mehr unter www.abg-group.de.

Über die HanseMerkur Grundvermögen AG

Die HanseMerkur Grundvermögen AG (HMG) ist der Immobilieninvestment- und Assetmanager der HanseMerkur Versicherungsgruppe. Institutionelle Investoren investieren gemeinsam mit der HanseMerkur z. B. in Immobilien-Spezialfonds und Finanzierungsfonds. Bereits mehr als 70 Investoren nutzen diese Form der Partnerschaft mit der HanseMerkur. Der Anlagefokus liegt auf modernen und nachhaltigen Wohn- und Büroimmobilien in Deutschlands Wachstumsregionen. Aktuell verantwortet die HanseMerkur Grundvermögen AG mit ihren rund 115 Immobilienexperten ein Immobilienvermögen von ca. 7 Milliarden Euro. Mehr unter www.hmg.de.

Bildquellen

- Qubes Muenchen.jpg: Technologie Campus Munich GmbH; Urheberin Fotodesign Bettina Theisinger