

Marktnotizen

■ Bis Ende 2014 sind nach Angaben von **Colliers International Deutschland**, München, in Europa 851 bezugsfertige, große Büroflächen für Gesuche ab 5 000 Quadratmeter verfügbar, davon 221 in Deutschland. Die Studie, die im ersten Quartal 2014 durchgeführt wurde, vergleicht 24 wichtige europäische Büromärkte mit einem Bestand von insgesamt rund 251,7 Millionen Quadratmeter Bürofläche hinsichtlich der Verfügbarkeit einer mindestens 5 000 Quadratmeter großen, zusammenhängenden Bürofläche in einem Class-A- oder Class-B-Objekt für einen Mietinteressenten.

■ Die **Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz**, Mainz, senkt aktuell die Zinsen im Wohneigentumsprogramm. Seit dem 24. Juni 2014 sind für den Neubau, den Erwerb und die Modernisierung von selbst genutzten Wohnimmobilien Zinsen in Höhe von jährlich 2,25 Prozent bei einer Zinsfestschreibung von zehn Jahren zu zahlen; 3,0 Prozent und 3,25 Prozent im Jahr beträgt der Zinssatz bei Zinsfestschreibungen von fünfzehn beziehungsweise zwanzig Jahren. Die geänderten Konditionen der ISB-Darlehen Wohneigentum und Modernisierung gelten für alle Anträge, die ab diesem Tag in der ISB eingehen.

■ Das Verwaltungsmandat der **Aberdeen Asset Management Deutschland AG**, Frankfurt am Main, für den offenen Immobilienfonds Degi Global Business endete am 30. Juni 2014. Seit dem 1. Juli 2014 übernimmt die Depotbank des Fonds, die Commerzbank AG, Frankfurt am Main, gemäß Investmentgesetz die Verwaltung des Fonds. Aberdeen konnte seit Bekanntgabe der Kündigung des Verwaltungsmandates für den Degi Global Business neun Immobilien für insgesamt 254 Millionen Euro veräußern und bisher insgesamt 106 Millionen Euro an die Anleger auszahlen. Vorerst wird eine Liquidität von zirka 17 Millionen Euro im Fonds verbleiben, diese entspricht rund 36 Prozent des Nettofondsvolumens. Aktuell umfasst der Degi Global Business noch ein Fondsvermögen von rund 47 Millionen Euro.

■ Bilfinger Real Estate übernimmt die britische Immobilienberatung GVA. Nach der Zustimmung zu dem von **Bilfinger Real Estate GmbH**, Frankfurt am Main, vorgelegten Kaufangebot durch 99 Prozent der knapp 300 Anteilseigner der GVA unterzeichneten die Geschäftsfüh-

rer beider Gesellschaften in der vergangenen Woche die Verträge zum Zusammenschluss. Damit liegen nun 100 Prozent der GVA-Anteile bei Bilfinger Real Estate. Über den Kaufpreis vereinbarten die Parteien Stillschweigen.

■ Der Geschäftsbereich für Immobilienfonds der **Deutschen Asset & Wealth Management GmbH**, Frankfurt am Main, hat das Wohnimmobilien-Portfolio „Mercur“ von Corpus Sireo gekauft. Das Portfolio mit 3 604 Wohnungen, 154 Gewerbeeinheiten und einer Gesamtmietfläche von rund 260 000 Quadratmetern ist Teil der Corpus Sireo Investment Residential GmbH. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart. Corpus Sireo wird die insgesamt 123 Objekte für zunächst zehn Jahre als exklusiver Asset Manager weiterhin betreuen. Die Deutsche Asset & Wealth Management hat das Portfolio für Fonds für institutionelle Anleger gekauft. Die Wohnungen stammen aus den Baujahren 1857 bis 2005 und befinden sich zum Großteil in Berlin. Die Bestände hatte Corpus Sireo bis zum Jahr 2008 sukzessive angekauft. Seither ist Corpus Sireo als reiner Immobiliendienstleister tätig und hat seinen Eigenbestand Schritt für Schritt abgebaut. Mit dem nun erfolgten Verkauf ist die Veräußerung der noch verbliebenen eigenen Immobilien abgeschlossen.

■ Die **Adler Real Estate AG**, Frankfurt am Main, hat die Übernahme der Estavis AG, Berlin, erfolgreich abgeschlossen. Nach Ablauf der Frist für die Annahme des Umtauschangebots sowie des Ablaufs der weiteren Annahmefrist, steht nun fest, dass das Umtauschangebot für insgesamt 21 465 229 Estavis-Aktien angenommen wurde.

■ Die **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**, Berlin, baut sein Netzwerk weiter aus: Acht weitere Unternehmen aus den Bereichen Finanzdienstleistungen, Energietechnik und -versorgung, Verlagswesen, Multimedia, Bauträger und Gebäudedienstleistungen hat der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in den Kreis seiner Fördermitglieder aufgenommen. Der GdW hat damit das Spektrum seines Expertenkreises über seine rund 3 000 Wohnungsunternehmen hinaus um weitere branchenverwandte Spezialisten vergrößert.

■ Laut einer Umfrage des **Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW)** ist die Entwicklung der Baufertigstellungen zwar erfreulich. Doch hat sich seit 2007/2008 ein jährliches Neubaufizit von 250 000 bis 800 000 Wohneinheiten zusätzlich aufgebaut. Es muss also bei Weitem mehr gebaut werden, um die entstandene Lücke zu schließen.

Jedoch werden sich laut BFW die neuen Regularien, Mietpreisbremse und EnEV 2014 negativ auf den Wohnungsneubau auswirken und das Problem von knappem Wohnraum verschärfen. Allein aufgrund der Ankündigung der Mietpreisbremse gab jedes fünfte BFW-Unternehmen an, seine Aktivitäten im Wohnungsneubau in 2015 zurückfahren zu wollen, so die BFW-Umfrageergebnisse. Für 2014 hat dies nicht einmal jedes zwölfte Unternehmen angekündigt. Der Verband vermutet deshalb, dass seine Mitgliedsunternehmen 2014 zwar viel in den Wohnungsneubau investieren werden, der Fokus allerdings auf dem Eigentumssegment liegen wird. Denn langfristig planbare und wirtschaftlich tragbare Investitionen sind laut Verband beim Mietwohnungsneubau derzeit nicht mehr möglich.

■ Die Kapitalanleger stürzen sich laut **Otto Stöben Immobilien** momentan auf Wald- und Ackerland. Wie das Statistikamt Nord in Kiel gerade bekannt gegeben hat, liegt der durchschnittliche Kaufpreis für „Flächen landwirtschaftlicher Nutzung“ aktuell bei durchschnittlich 25 013 Euro pro Hektar. Otto Stöben Immobilien ermittelte bei seinen Verkäufen schon in 2012 einen deutlich höheren Wert. In Spitzenlagen lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis für Acker- und Waldland schon bei rund 34 500 Euro pro Hektar und hat in den letzten zwei Jahren einen weiteren Preisanstieg von zirka 25 Prozent auf rund 43 000 Euro pro Hektar erfahren. Die mittleren Lagen ziehen deutlich nach: Während der durchschnittliche Kaufpreis 2012 noch bei zirka 21 600 Euro pro Hektar lag, stieg er in den letzten zwei Jahren um 52 Prozent auf rund 32 800 Euro pro Hektar. Das Interesse an Wald- und Wiesenflächen hat sich aber vor allem bei den Kapitalanlegern verstärkt, da diese Flächen als sichere Anlage gelten. Die Vorteile: keine laufenden Kosten und der geringe Werterhaltungsaufwand.

Verkauf und Vermietung

Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat sich die Büroimmobilie „The Edge“ in Amsterdam kaufvertraglich gesichert. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Verkäufer ist der niederländische Projektentwickler OVG Real Estate. Das am Bürostandort „Amsterdam-Zuidas“ gelegene Gebäude befindet sich derzeit noch im Bau und wird mit geplanter Fertigstellung im Herbst 2014 in den Liegenschaftsbestand des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-Immobilien-Global übergehen. Die Büro- und Lagerflächen von insgesamt rund 40 000 Quadratmetern verteilen sich auf zwei unterirdische sowie 15 oberirdische Geschosse und sind bereits langfristig unter anderem an die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte Holding, Düsseldorf, und die Anwaltskanzlei AKD, Berlin, vermietet.

Die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, ist neue Mehrheitseignerin des Shopping Centers „Le Terrazze“ im norditalienischen La Spezia. Die Hamburger Immobilien-Investment-Manager haben 40 Prozent der Anteile von Sonae Sierra und 50 Prozent von ING übernommen. **Sonae Sierra**, das weiterhin für das Management des 2012 eröffneten, rund 38 455 Quadratmeter und 2 000 Parkplätze umfassenden Einkaufszentrums verantwortlich sein wird, bleibt mit einem Anteil von zehn Prozent an

„Le Terrazze“ beteiligt. Union Investment erwirbt die 90-Prozent-Beteiligung für ihren institutionellen Publikumsfonds Uni Institutional European Real Estate. Über den Kaufpreis wurde zwischen den Parteien Stillschweigen vereinbart.

Das Regionalbüro Stuttgart der **Dr. Lübke & Kelber GmbH**, Berlin, hat eine rund 795 Quadratmeter große Büro- und Lagerfläche in der Fabrikstraße 17 in Filderstadt-Bonlanden vermittelt. Die Dokumenten- und Datenservice Wandel GmbH verlagerte im Juni mit ihrem Umzug in diese Immobilie ihren Stammsitz. Eigentümer und Vermieter des Gewerbetekomplexes im Industriepark Filderstadt-Bonlanden ist die Grundstücksgemeinschaft Gutperle und Partner.

Das Bürogebäude „Trias-Leipzig“ ist fertiggestellt und die ersten Mieter ziehen planmäßig ab Anfang Juli 2014 in wohl eines der prägnantesten Bürogebäude in Leipzig ein. Unter dem Beisein von Leipzigs Oberbürgermeister Burkhard Jung und weiteren 350 Gästen präsentierte der Bauherr und Projektentwickler, **Formart GmbH und Co. KG**, Essen, das Gebäude der Öffentlichkeit. Den Aspekt des ökologischen und nachhaltigen Bauens lässt Formart extern bestätigen. So wird angestrebt, für das Trias das Silber-Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen zu erhalten. Nach 19 Monaten Bauzeit entstand in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen Rathaus auf dem Gelände der alten Pleißenburg das 39 Meter

hohe Trias mit rund 6 330 Quadratmetern Mietfläche.

Die **Westgrund AG**, Berlin, setzt den angekündigten Wachstumskurs fort und hat den im Dezember 2013 beurkundeten Erwerb des Immobilienportfolios in Sachsen und Thüringen mit insgesamt 1 245 Einheiten vollzogen. Damit ist der Bestand an Wohnungen des Westgrund Konzerns auf insgesamt 7 000 Wohneinheiten gestiegen. Das neu erworbene Wohnimmobilienportfolio verteilt sich über die Bundesländer Sachsen und Thüringen. Die Gesamtmietfläche der Wohn- und Gewerbeeinheiten beträgt rund 81 000 Quadratmeter und erwirtschaftet bei einem Leerstand von aktuell 7,7 Prozent eine jährliche Nettokaltmiete von über fünf Millionen Euro.

Die **Publity AG**, Leipzig, hat mit einer ihrer Objektgesellschaften den markanten Büroturm „City Tower“ in Offenbach erworben, der vom Offenbacher Architekturbüro Novotny Mähner Assoziierte entworfen und zwischen den Jahren 2000 und 2003 errichtet wurde. Auf insgesamt 33 Etagen verfügt das Gebäude über knapp 25 000 Quadratmeter Mietfläche. In zwei Untergeschossen befinden sich 197 Pkw-Stellplätze. Die Baukosten lagen über rund 100 Millionen Euro. Die Kaufentscheidung erfolgte auf Grundlage der von den Rechtsanwälten CMS Hasche Sigle durchgeführten Legal Due Diligence und der von dem Immobilienberater Drees & Sommer erstellten Immobilienbewertung.

Realkredite: Konditionen Ende Juli 2014				
Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	1,23 bis 1,90	100	1,24 bis 1,92
	10 Jahre	1,89 bis 2,56	100	1,91 bis 2,59
	15 Jahre	2,46 bis 2,98	100	2,49 bis 3,02
	20 Jahre	2,68 bis 3,32	100	2,71 bis 3,37
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	1,30 bis 1,79	100	1,31 bis 1,80
	10 Jahre	1,92 bis 2,34	100	1,94 bis 2,37
	15 Jahre	2,46 bis 2,81	100	2,49 bis 2,85
Versicherungen	5 Jahre	1,88 bis 2,60	100	1,90 bis 2,63
	10 Jahre	1,99 bis 2,63	100	2,01 bis 2,66
	15 Jahre	2,43 bis 2,85	100	2,46 bis 2,89
	20 Jahre	2,57 bis 2,98	100	2,60 bis 3,02

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