

## Marktnotizen

- Der Immobilienmanager **Corestate Capital Holding**, Luxemburg, hat auf den letzten Drücker vom geplanten Börsengang in Frankfurt Abstand genommen. Die Gesellschaft macht das verschlechterte Marktumfeld dafür verantwortlich. Es sollten 100 Millionen Euro über eine Kapitalerhöhung platziert sowie weitere Aktien im Volumen von 81 bis 99 Millionen Euro aus dem Besitz der Gründer verkauft werden. Mit der Absage teilte die Firma mit, an den Wachstumsplänen für 2016 festzuhalten. Das Geschäftsmodell der Schweizer, deren Hauptsitz Luxemburg ist, liegt schwerpunktmäßig auf Club Deals mit institutionellen Investoren und Family Offices. Mit dem geplanten Börsengang waren Berenberg (Sole Bookrunner) und Bankhaus Lampe (Co-Bookrunner) betraut.
- Um 50 auf insgesamt 350 Millionen Euro hat die **Adler Real Estate AG**, Frankfurt am Main, die im April dieses Jahres begebene Unternehmensanleihe aufgestockt. Die Mittel werden vorrangig für die Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten genutzt. Ende Juni 2015 lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten der Gesellschaft bei 4,15 Prozent. Die Aufstockung der Anleihe wurde von der Oddo Seydler Bank (Sole Global Coordinator) sowie Oddo & Cie. (Joint Bookrunner) an den Markt gebracht.
- Die **pbb Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, hat an einen Fonds, der von **Primorial REIM**, Paris, als Asset Manager verwaltet wird, einen Kredit über 58 Millionen Euro vergeben. Die pbb fungiert als Agent und Sole Lender. Mit dem Betrag soll ein Bürogebäude in Nanteree, in der Nähe von Paris La Défense, mit gut 32 000 Quadratmeter Fläche erworben werden. Das Gebäude ist vollständig vermietet, unter anderem an Manpower France, Sodexo und Total.
- Darüber hinaus hat die **pbb Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, für **CBRE Global Investment Partners**, London, und **TH Real Estate**, London, eine 138 Millionen Euro betragende Akquisitionsfinanzierung arrangiert. Damit soll ein sieben Objekte umfassendes Immobilienportfolio mit 600 000 Quadratmeter Fläche erworben werden, das sich überwiegend in Frankreich sowie in den Niederlanden, Spanien und Deutschland befindet. Alleiniger Kreditgeber ist die pbb, die auch als Hedge-Gegenpartei fungiert.
- BNP Paribas Real Estate Management Germany**, München, kann künftig auch geschlossene Alternative Investment Fonds (AIF) nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) auflagen. Die BaFin hat dem entsprechenden Antrag stattgegeben. Damit kann der Investment Manager neben offenen AIF-Anlageformen wie Spezialfonds für Immobilien und Darlehen künftig auch geschlossene AIFs (früher: geschlossene Fonds) sowohl für Immobilien als auch für Immobiliendarlehen auflagen.
- Die irische Bad Bank **National Asset Management Agency (NAMA)**, Dublin, hat notleidende Darlehen der **Cannon Kirk**, Dublin, veräußern können. Käufer der leistungsgestörten Kredite sind die Projektentwickler Trockland IX Real Estate GmbH, Berlin, und Trockland Holdings Ltd. Die notleidenden Darlehen waren durch das Grundstück „Checkpoint Charlie“ besichert. Die Grundstückseigentümerin und Schuldnerin von Cannon Kirk hatte Insolvenz angemeldet. Die NAMA stand hinter Cannon Kirk, indem sie ein Grundschuldpfandrecht an der Grundschuld zugunsten von Cannon Kirk als Sicherheit für die Finanzierung hielt. **Taylor Wessing**, Frankfurt am Main, hat die NAMA bei der Veräußerung beraten.
- Die **Alstria Office REIT AG**, Hamburg, hat von den ehemaligen Mehrheitsaktionären der DO Deutsche Office AG, von Fonds – die von Oaktree Capital Management verwaltet werden, weitere 7,2 Millionen Aktien erworben. Damit erhöht sich die Beteiligung an der DO Deutsche Office REIT auf rund 94,6 Prozent. Der Erwerb der weiteren Aktien erfolgte im Rahmen einer von Oaktree eingeräumten Option. Das Umtauschverhältnis entsprach dem des Übernahmeangebots.
- Ihre im Juni begebene Anleihe hat die **Deutsche Real Estate Funds (DREF)**, Luxemburg, um 33 auf insgesamt 77 Millionen Euro aufgestockt. Das Emissionsvehikel Deutscher Studenten Wohn Bond I S.A. hat eine Laufzeit bis 2020 und zahlt einen Kupon von 4,675 Prozent. Der Bond ist mit erstrangigen Grundschulden besichert und von Creditreform mit „BBB“ bewertet. Zu den Investoren gehören unter anderem die Versicherungskammer Bayern sowie die Barmenia Versicherung, die sich in der Pressemitteilung nennen lassen. Die Equinet
- Bank fungierte auch für die Aufstockung als Federführer.
- Die Immobilienauktionen der **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)**, Berlin, werden auch künftig von der **Deutsche Grundstücksauktionen AG (DGA)**, Berlin, durchgeführt. Die börsennotierte DGA erhielt bei einer EU-weiten Ausschreibung den Zuschlag für einen bis Dezember 2019 laufenden Rahmenvertrag und ist damit im Bereich der Auktionen erstmals exklusiv für die BImA tätig.
- Gemeinsam mit fünf weiteren kommerziellen Banken und der **Europäischen Investitionsbank (EIB)**, Luxemburg, finanziert die **KfW IPEX-Bank**, Frankfurt am Main, den Bau und die Unterhaltung einer neuen Schleuse in IJmuiden in den Niederlanden. Der Neubau soll die „Noordersluis“ ersetzen, die seit 1929 den Zugang von der Nordsee über den Nordseekanal zum Hafen von Amsterdam ermöglicht. Das Projekt ist Bestandteil eines niederländischen Schleusenprogramms und Teil der Transeuropäischen Netze (TEN), die von der Europäischen Union unterstützt werden. Bei ihrer für 2019 vorgesehenen Fertigstellung wird die neue Schleuse mit 500 Metern Länge, 70 Metern Breite und 18 Metern Tiefe wieder zu den größten der Welt gehören. Die Banken stellen im Rahmen einer komplexen PPP-Finanzierungsstruktur Fremdkapital von zirka 500 Millionen Euro zur Verfügung. Bei einer Konzessionslaufzeit von 30 Jahren (vier Jahre Bauzeit, 26 Jahre Unterhaltung) werden die Darlehen während der 26-jährigen Betriebsphase zurückgeführt. Die KfW IPEX-Bank unterstützt mit ihrer Finanzierungszusage ein Konsortium bestehend aus zwei niederländischen Bauunternehmen sowie den Finanzinvestoren DIF und PGGM, die sich bei einem Bieterverfahren durchsetzen konnten.
- Die **Cornerstone Real Estate Advisers GmbH (Cornerstone)**, Hamburg, hat ein berufsständisches Versorgungswerk als weiteren deutschen institutionellen Investor im Bereich Fondsmanagement gewonnen. Das Sondervermögen wurde über die Investoren-KVG Institutionaler Investment Partners als Masterfonds aufgelegt. Cornerstone wurde für das Investment- und Portfoliomanagement für europäische Value-Add-Investments mit Fokus Büro und Einzelhandel mandatiert.

## Verkauf und Vermietung

Das 25 000 Quadratmeter große Stadtquartier „Südtor“ an der Hauptstätter Straße in Stuttgart hat den Besitzer gewechselt. **Cushman & Wakefield**, Hamburg, hat die bisherige Eigentümerin, die **TAG Immobilien AG**, Hamburg, beim Verkauf beraten. Neuer Eigentümer des Südtors ist **Patrizia Immobilien**, Augsburg. Hauptmieterin der Mixed-Use-Immobilie ist das „Park Inn“-Hotel. Weitere gewerbliche Mieter sind unter anderem DM, REWE, APCOA. 77 Wohneinheiten ergänzen den stabilen Mietermix. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart. Patrizia plant, das Objekt in einen Immobilienfonds für Privatanleger einzubringen, der 2016 in die Platzierung gehen soll.

**Union Investment Real Estate**, Hamburg, und **Amundi Real Estate**, Paris, haben die erste Verkaufstranche des rund eine Milliarde Euro schweren „Aqua Portfolioteils“ vollzogen. Es wurden insgesamt elf Büroobjekte mit einer Gesamtmietfläche von 190 000 Quadratmetern übertragen. Die Verkaufsobjekte befinden sich in Deutschland, Frankreich, Großbritannien und den Niederlanden. Bei allen veräußerten Projekten wurde der Sachverständigenwert erreicht beziehungsweise übertroffen. Der Verkauf zielte darauf ab, die Gebäudebestände weiter zu verjüngen und zukünftige Ertragsrisiken aus den Fondsportfolios herauszunehmen. Der Verkaufserlös soll in

renditestarke Objekte und Projekte in Europa, den USA, Mexiko, Japan und Australien reinvestiert werden. Eine zweite und dritte Tranche sollen im November 2015 und Januar 2016 abgewickelt werden.

Die **Talanx Immobilien Management**, Köln, hat 1 115 Quadratmeter Interimsfläche an die Deutsche Bundesbank in Mainz vermietet. Die Hegelstraße 61 dient vom Frühjahr 2016 bis Ende 2019 als Ausweichquartier für einzelne Arbeitseinheiten der Hauptverwaltung der Deutschen Bundesbank in Mainz.

Die APO Projekt GmbH zieht als Mieter in das von der **Strabag Real Estate GmbH**, Köln, entwickelte Meandris im Frankfurter Europaviertel. Gemietet werden 650 Quadratmeter. Das von der Strabag entwickelte Meandris Objekt bietet rund 22 500 Quadratmeter Bruttogrundfläche auf sieben Etagen.

**Axa Investment Managers – Real Assets**, Paris, hat über ihre Tochtergesellschaft Axa Investment Managers Deutschland GmbH, Köln, ein gemischt genutztes Gebäude in Kiel erworben. Die Immobilie verfügt über eine Fläche von knapp 12 100 Quadratmetern und beherbergt mehrere Einzelhandelsgeschäfte und Büroflächen, die an eine öffentlich-rechtliche Gesellschaft vermietet sind. Verkäufer ist der Developer **Centrum Projektentwicklung GmbH**, Düsseldorf, der das in den sechziger Jahren erbaute Gebäude komplett renoviert hat.

Die österreichische **Immofinanz**, Wien, verkauft ihr gesamtes Logistikportfolio sowie drei in Bau befindliche Projektentwicklungen an den Private Equity Investor **Blackstone**, London. Abgegeben werden 36 Logistikbestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund einer Million Quadratmeter, die mehrheitlich in Deutschland (24 Objekte) sowie in Ungarn, Rumänien, Polen, Slowakei und Russland angesiedelt sind. Kaufpreisrelevant ist ein Immobilienwert von rund 536 Millionen Euro, abzüglich offener Baukosten in Höhe von rund 28 Millionen Euro. Der Immobilienwert entspricht in etwa den Buchwerten per 31. Juli 2015. Der Verkauf steht noch unter transaktionsüblichen, aufschiebenden Bedingungen. Mit dem Verkauf setzt Immofinanz die Vereinfachung und Optimierung der Portfoliostruktur fort und konzentriert sich auf Einzelhandel und Büro.

Ein Logistikimmobilienportfolio an den Standorten Tychy und Bierun in Polen hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, erworben. Das Investmentvolumen beträgt rund 80 Millionen Euro. Verkäufer ist die polnische Immobiliengesellschaft MLP Group S.A. Die Objekte sollen in den offenen Immobilienpublikumsfonds „WestInvest InterSelect“ übergehen. Die sieben Gewerbehallen haben eine vermietete Fläche von rund 90 000 Quadratmetern und es gibt eine Erweiterungsmöglichkeit um zusätzliche 22 000 Quadratmetern. Die Liegenschaften sind nahezu voll an 16 international tätige Konzerne und Mittelständler vermietet.

### Realkredite: Konditionen Anfang November 2015

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins <sup>1)</sup>
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	0,99 bis 1,52	100	0,99 bis 1,53
	10 Jahre	1,30 bis 2,02	100	1,31 bis 2,04
	15 Jahre	1,71 bis 2,46	100	1,72 bis 2,49
	20 Jahre	2,06 bis 2,90	100	2,08 bis 2,94
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	0,90 bis 2,11	100	0,90 bis 2,13
	10 Jahre	1,20 bis 2,05	100	1,21 bis 2,07
	15 Jahre	1,70 bis 2,41	100	1,71 bis 2,44
Versicherungen	5 Jahre	1,17 bis 1,80	100	1,18 bis 1,81
	10 Jahre	1,31 bis 1,90	100	1,32 bis 1,92
	15 Jahre	1,69 bis 2,25	100	1,70 bis 2,27
	20 Jahre	1,93 bis 2,51	100	1,95 bis 2,54

<sup>1)</sup> Bedingungen: anfänglicher effektiver Jahreszins bei 1 Prozent Anfangstilgung, monatlicher Zahlung nachträglich, sofortiger Tilgungsverrechnung; Darlehensbetrag: größer als 250 000 Euro/Objekt; Auszahlung: 100 Prozent; erststellige Grundschuld auf wohnwirtschaftlichen Objekten; 3 Monate bereitstellungszinsfrei; keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren, Beleihungsauslauf 50 Prozent. Quelle: Dr. Klein & Co. AG