

## Marktnotizen

Die **Allianz Real Estate France**, Paris, übernimmt die Refinanzierung eines Immobilienportfolios, das aus acht Core-Büroimmobilien in Paris und einem weiteren Büroobjekt in Montrouge besteht. Kreditnehmer ist Eurosic SA, Paris, ein Immobilien Investment Trust, der bei Euronext in Paris gelistet und Eigentümer sowie Manager von Assets mit einem Volumen von rund 2,6 Milliarden Euro ist. Die Finanzierung in Höhe von 163,4 Millionen Euro wird zu 100 Prozent von den Allianz Gesellschaften Allianz Leben, Allianz Vie und Allianz SpA bereitgestellt. Die Laufzeit beträgt 20 Jahre mit Fixed Rate und Leverage in Höhe von 55 Prozent.

Das institutionelle Anlagevolumen im Immobilienbereich ist bei **Union Investment Real Estate**, Hamburg, im Jahr 2015 so stark gewachsen wie nie zuvor. Die Assets unter Management stiegen – trotz eines großen Verkaufsvolumens in Höhe von 310 Millionen Euro – im Jahresverlauf um rund 380 Millionen Euro auf über 4,9 Milliarden Euro zum 30. November 2015. Bei den Offenen Immobilien-Publikumsfonds legte die Union Investment im gleichen Zeitraum um rund 250 Millionen Euro zu. Bei den Themen- und Spezialfonds wurden neue Mittel in Höhe von rund 133 Millionen Euro eingeworben. Erfreulich verlief auch die Entwicklung der Service-KVG-Mandate und Bündelungsvehikel. Hier konnten Mittelzuflüsse und Kapitalzusagen in Höhe von rund 750 Millionen Euro eingeworben werden. Insgesamt umfasst das institutionelle Anlagevolumen von Union Investment rund 7,4 Milliarden Euro. Eine positive Bilanz zieht die Gesellschaft auch auf der Transaktionsseite. Im Zeitraum von Januar bis November 2015 erwarb die Union Investment für ihre institutionellen Publikums- und Spezialfonds zwölf Objekte beziehungsweise Projekte in den Segmenten Büro, Einzelhandel, Hotel und Wohnen. Im gleichen Zeitraum wurden aus den institutionellen Immobilienfonds sieben Objekte verkauft, darunter drei im Rahmen des Portfolioverkaufs „Aqua“.

Die **KfW IPEX-Bank**, Frankfurt am Main, finanziert den Bau des neuen Midland Metropolitan Hospitals in Birmingham mit 68 Millionen Pfund. Außerdem sind die Europäische Investitionsbank (EIB), Luxemburg, und zwei weitere Banken an der Finanzierung beteiligt. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um

das erste Krankenhaus, das durch den neuen Europäischen Fonds für strategische Investitionen (EFSI) – das Herzstück des Investitionsplans für Europa, mit dem zusätzliche Investitionen in Höhe von 315 Milliarden Euro mobilisiert werden sollen – unterstützt wird.

Mit dem Münchener Hyp Nachhaltigkeitsdarlehen unterstützt die **Münchener Hypothekbank eG**, München, umweltschonendes und energieeffizientes Bauen und Wohnen. Das Nachhaltigkeitsdarlehen ist für die gesamte Finanzierung der Immobilie einsetzbar. Beim Darlehen steht der ökologische Aspekt der zu finanzierenden Immobilie im Vordergrund. Es orientiert sich deshalb am Primärenergiebedarf von Niedrigenergiehäusern. Im Wesentlichen sind zwei Kriterien zu erfüllen: Erstens darf der Jahresprimärenergiebedarf 70 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter Nutzfläche nicht übersteigen. Zweitens ist die Energieklasse durch einen Energieberater zu bestätigen. Alternativ kann der Energieausweis vorgelegt werden oder eine Bescheinigung, dass die Vorgaben der KfW-Programme zu energieeffizienten Bauen oder Sanieren erfüllt werden.

**Bilfinger Real Estate**, Frankfurt am Main, gewinnt den Marktzugang in den USA durch den neuen GVA-Worldwide Partner, die TCN Worldwide. GVA Worldwide geht hierzu eine strategische Partnerschaft mit einer der führenden US-amerikanischen Gewerbeimmobilienberatungen, dem Netzwerk TCN Worldwide, ein. Die Kooperation eröffnet Bilfinger Real Estate, Hauptanteilseignerin an GVA Worldwide, weiteren Zugang zu den Immobilienmärkten in den USA und Kanada.

**Immobilien Scout 24**, Berlin, erwirbt die **Classmarkets GmbH**, Berlin. Das Technologieunternehmen wird damit eine 100-prozentige Tochter der Immobilien Scout GmbH, die zur Scout 24 AG gehört. Als Technologiepartner für Verlage und Medienhäuser im Rubrikenbereich ist Classmarkets in der Umsetzung digitaler Immobilien-, Stellen- und Automärkte von Tageszeitungen aktiv. Darüber hinaus verfügt Classmarkets mit immobilo.de über eine Immobilien-Suchmaschinen in Deutschland.

Die **Allianz Real Estate**, München, finanziert einen von **Clarion Partners**, New York (USA), gemanagten Fonds mit einem aus mehreren Nutzungsarten

bestehenden Immobilienportfolio. Clarion Partners ist ein Immobilien Investment Manager. Die Allianz ist der einzige Kreditgeber für diese 200 Millionen US-Dollar (zirka 183 Millionen Euro) Finanzierung. Der Kredit ist mit zehn Immobilien besichert, darunter fünf Mehrfamilienhäuser mit 1 006 Wohneinheiten in Lexington (Massachusetts), Montclair (New Jersey), Austin (Texas), Rohnert Park and Ladera Ranch (beide Kalifornien), drei industriell genutzte Objekte mit zirka 120 800 Quadratmetern in Denver (Colorado), Hayward und Whittier (beide in Kalifornien) und zwei Einzelhandelsimmobilien mit zirka 11 500 Quadratmetern in Savannah (Georgia) und Austin (Texas).

Die **Deutsche Grundstücksauktionen AG (DGA)**, Berlin, und ihre Tochterunternehmen sind im Geschäftsjahr 2015 weiter gewachsen. Nach der vorläufigen Jahresbilanz verkaufte die DGA-Gruppe 2 043 Immobilien für rund 105 Millionen Euro (2014: 103 Millionen Euro). Die Netto-Courtage lag bei 10,34 Millionen Euro (2014: 10,39 Millionen Euro). Im Geschäftsjahr 2015 konnte das drittbeste Ergebnis in der über 30-jährigen Unternehmensgeschichte erzielt werden. Unter den Tochterunternehmen legten die Deutsche Internet Immobilien GmbH (DIIA), die Norddeutsche Grundstücksauktionen AG (NGA) und Plettner & Brecht Immobilien GmbH (P&B) am stärksten zu. Die Internet-Auktionstochter DIIA steigerte ihren Jahresumsatz um rund 43 Prozent auf rund 3,1 Millionen Euro. Die NGA folgt mit einem Umsatzwachstum um knapp 30 Prozent auf 13,5 Millionen Euro. P&B erzielte einen Jahresumsatz von rund 14,7 Millionen Euro (plus 22 Prozent).

Der Immobilienbereich der **SEB AG**, Frankfurt am Main, stellt fünf von **MCAP Global Finance LLP**, London (Vereinigtes Königreich) gemanagten Gesellschaften („MCAP“) ein Darlehen in Höhe von 103,35 Millionen Euro zur Verfügung. Es dient zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises für ein Einzelhandels-Immobilien-Portfolio. Das Immobilienpaket umfasst vor allem Objekte, die an namhafte Lebensmittelfilialisten vermietet sind. Das Portfolio mit insgesamt mehr als 100 Mietern – darunter mit zirka 30 Prozent Unternehmen der Edeka-Gruppe und rund 15 Prozent Gesellschaften der Rewe-Gruppe – ist deutschlandweit auf 52 Standorte verteilt.

## Verkauf und Vermietung

■ **Union Investment Real Estate**, Hamburg, erweitert ihr Immobilienfondsportfolio in Seattle: Für rund 299 Millionen US-Dollar erwarb der Hamburger Immobilien-Investment-Manager die auf fünfzehn Jahre und fast vollständig vermietete Büroimmobilie „Amazon Phase VI“. Das erst im Jahr 2014 fertiggestellte, rund 395 000 Quadratfuß Mietfläche umfassende Objekt wurde für den Offenen Immobilienfonds Uni-Immo: Europa angekauft. Union Investment übernimmt das Objekt vom Entwickler Vulcan Real Estate. Das mit einem LEED „Gold“-Zertifikat ausgestattete, aus zwei Gebäudeteilen bestehende Büroobjekt mit der Adresse „515 Westlake Avenue North & 500 Ninth Avenue North“ gehört zur Kategorie „Class A“.

■ **Brookfield Property Partners L.P.**, Bermudas, hat gemeinsam mit ihrem Joint-Venture-Partner, einer staatlich kontrollierten Fondsgesellschaft aus Asien, die Übernahme des Potsdamer Platzes in Berlin erfolgreich abgeschlossen. Über den Kaufpreis haben die beteiligten Parteien Stillschweigen vereinbart. Verkäufer ist **Savills Investmentgesellschaft Management**, Frankfurt am Main. Nur rund zehn Wochen nach der Vertragsunterzeichnung erfolgte planmäßig Anfang Januar 2016 der Eigentumsübergang der siebzehn Immobilien an Brookfield. Die Veräußerung des Immobilienpakets wird somit bei der kom-

menden Auszahlung des Offenen Immobilienfonds SEB ImmoInvest voraussichtlich Ende Januar 2016 in das Ergebnis einfließen.

■ Die **1 & 1 Internet SE**, ein führender DSL- und Mobilfunkanbieter in Deutschland, vergrößert sich am bisherigen Standort in der Berliner Alexanderstraße. Der erweiterte Mietvertrag wurde Ende 2015 geschlossen. Das Unternehmen ist bereits seit Dezember 2014 Mieter von rund 1 000 Quadratmeter Bürofläche in dem Objekt der **TLG Immobilien AG**, Berlin. Ab April 2016 ergänzt 1 & 1 die angemietete Fläche um weitere 2 200 Quadratmeter im zweiten Obergeschoss. Der Vertrag für die insgesamt nun rund 3 200 Quadratmeter Bürofläche läuft vier Jahre zuzüglich einer Option.

■ Die **Allianz Deutschland**, München, hat für ihren Berliner Standort in Adlershof Flächen gemietet und zieht damit 2019 aus einem Teilkomplex der Treptowers, die aus insgesamt vier Gebäuden bestehen, in die „Stadt der Wissenschaft, Wirtschaft und Medien“ in einen Büro Neubau. Dieser wird nach hohen Nachhaltigkeitsstandards von **Corpus Sireo**, Köln, und der **Fom Real Estate GmbH**, Heidelberg, entwickelt. **Colliers International**, Düsseldorf, war bei der Anmietung beratend tätig und wurde dabei von Combine Consulting unterstützt.

■ **Union Investment Real Estate**, Hamburg, hat das Bürogebäude „Amura“ in Madrid an AEW Europe, agierend für

das Sondervermögen Europe Value Investors Fund, veräußert. Der Verkaufspreis beträgt etwas über 37 Millionen Euro. Das 18 178 Quadratmeter Bürofläche umfassende Objekt gehörte seit 2003 zum Portfolio des Offenen Immobilienfonds Uni-Immo: Europa. Zum Verkaufszeitpunkt weist das dreizehn Kilometer nördlich von Madrids Geschäftszentrum in Alcobendas gelegene Gebäude einen Vermietungsstand von 67 Prozent auf.

■ Die **LAV Liewald Anlage- und Vermögensverwaltung GmbH**, Köln, hat ein Portfolio in Celle mit 72 Wohneinheiten und einer Fläche von rund 6 500 Quadratmetern an die Belavita-Wohnen GmbH veräußert. Die LAV Liewald Anlage- und Vermögensverwaltung hatte das Portfolio im Dezember 2014 mit deutlichem Sanierungsbedarf und einem Leerstand von gut 40 Prozent von einem Finanzinvestor übernommen.

■ Die **Stinag AG**, Stuttgart, baut mit dem Erwerb eines weiteren Geschäftshauses in der Stuttgarter City, ihr auf innerstädtische Premiumobjekte ausgerichtetes Immobilienportfolio weiter aus. Verkäuferin des Objektes ist die **Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbh**, Köln. Das vollvermietete Geschäftshaus befindet sich in markanter Ecklage in der Fußgängerzone. Das Gebäude umfasst mehr als 2 000 Quadratmeter Mietfläche sowie eine eigene Tiefgarage. Das ausgestattete Objekt wurde ursprünglich von Hugen-dubel errichtet.

## Realkredite: Konditionen Mitte Januar 2016

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins <sup>1)</sup>
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	0,85 bis 1,45	100	0,85 bis 1,46
	10 Jahre	1,21 bis 1,78	100	1,22 bis 1,79
	15 Jahre	1,74 bis 2,36	100	1,75 bis 2,39
	20 Jahre	2,02 bis 2,80	100	2,04 bis 2,84
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	0,90 bis 2,11	100	0,90 bis 2,13
	10 Jahre	1,33 bis 2,05	100	1,31 bis 2,07
	15 Jahre	1,70 bis 2,46	100	1,71 bis 2,49
Versicherungen	5 Jahre	1,17 bis 1,80	100	1,18 bis 1,81
	10 Jahre	1,21 bis 1,90	100	1,22 bis 1,92
	15 Jahre	1,74 bis 2,25	100	1,75 bis 2,27
	20 Jahre	2,01 bis 2,51	100	2,03 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