

Marktnotizen

Die **IVG Immobilien AG**, Bonn, hat das Geschäftsjahr 2015 mit einem Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 521,6 Millionen Euro abgeschlossen. Dazu trug der Bereich Real Estate rund 502 Millionen Euro, die Triuva, die den Geschäftsbereich Institutional Funds repräsentiert, rund 16 Millionen Euro und das Segment Caverns etwa vier Millionen Euro bei. Auf dieser Basis kann die geplante Ausgliederung des strategischen Immobilienportfolios in eine neue Gesellschaft wie geplant erfolgen. Die IVG Immobilien AG hatte im Verlauf des Geschäftsjahres 2015 entschieden, durch eine Ausgliederung des strategischen Immobilienbestandes und eine Überführung in ein neues Unternehmen ihr Kerngeschäft wieder kapitalmarktfähig zu machen. Hiervon betroffen sind etwa 100 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von rund 1,434 Millionen Quadratmetern, wovon 1,310 Millionen Quadratmeter vermietet waren.

Die **LEG Immobilien AG**, Düsseldorf, hat heute einen Vertrag über den Erwerb eines Portfolios von rund 1 100 Wohnungen, gelegen in Kernmärkten der LEG, im Wege eines Anteilserwerbs unterzeichnet. Der vereinbarte Immobilienwert beträgt 53 Millionen Euro; übernommen werden Verbindlichkeiten in Höhe von rund 20 Millionen Euro. Die Verpflichtungen der LEG unter dem Vertrag können durch Ausgabe neuer LEG-Aktien oder durch Leistung einer Barzahlung beglichen werden. Das Portfolio generierte Mieteinnahmen von rund vier Millionen Euro im vergangenen Geschäftsjahr. Der Vollzug der Transaktion wird bis spätestens Ende Juli erwartet. Die LEG ist mit rund 130 000 Mietwohnungen und zirka 350 000 Bewohnern eines der führenden Wohnungsunternehmen in Deutschland.

Seit Juli 2014 hat der **Project Alternative Investmentfonds (AIF) Wohnen 14**, Bamberg, über 77 Millionen Euro Eigenkapital akquiriert und ist inzwischen in 21 Objekte investiert. Zum 30. Juni allerdings endet die Beteiligungsfrist am Fonds mit Schwerpunkt Wohnen in den Metropolregionen Berlin, Hamburg, Frankfurt, Nürnberg und München. In wenigen Wochen schließt Project den Immobilienentwicklungsfonds Wohnen 14. Der AIF hat gute Chancen seinen Vorgängerfonds Reale Werte 12 im Bereich des akquirierten Eigenkapitalvolumens zu überholen. Bis Ende März haben über 2 300 Privatanleger mehr als 77

Millionen Euro investiert. Der reine Eigenkapitalfonds benötigt damit nur noch rund 14 Millionen Euro auf den Reale Werte 12, der mit 90,7 Millionen Euro im Jahr 2014 nach ebenfalls zweijähriger Platzierungszeit geschlossen wurde.

Die **LBS Immobilien GmbH Nordwest**, Münster, hat im vergangenen Jahr insgesamt 12 474 Häuser, Wohnungen und Grundstücke im Wert von 2,3 Milliarden Euro vermarktet. Damit erzielte sie gegenüber dem Vorjahr ein Plus von einem beziehungsweise 1,6 Prozent und das bislang beste Vertriebsergebnis in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Berlin. Der Courtageumsatz der Gesellschaft stieg um 4,6 Prozent auf 109,8 Millionen Euro. „Wir hätten noch weit mehr Immobilien vermarkten können, wenn es das Angebot zugelassen hätte“, betont Ralf Gebler, Geschäftsführer der Tochtergesellschaft der LBS Nord, Hannover, und LBS West, Münster. Nach seinen Angaben übersteigt die Nachfrage von Selbstnutzern und Kapitalanlegern inzwischen bereits in vielen Regionen das Angebot. Die Neubautätigkeit sei trotz steigender Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen noch immer nicht ausreichend, um den Bedarf zu decken. Deutlich stärker noch sind in Niedersachsen die Preise für Eigentumswohnungen aus zweiter Hand gestiegen. Für die von der LBS Immobilien GmbH Nordwest vermittelten 502 Gebraucht-Wohnungen wurde ein Durchschnittspreis von 1 767 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Das waren 21,8 Prozent mehr als im Vorjahr.

Timbercreek Asset Management, Toronto, ein weltweit anlegender alternativer Investmentmanager, hat seinen zweiten in Luxemburg domizilierten UCITS-Publikumsfonds aufgelegt. Der Fonds investiert in einem Mischfonds aus Aktien- und Renten-ähnlichen Portfolio, das sich aus börsennotierten Immobilienfirmen (REITs) in den USA und dem Rest der Welt zusammensetzt. Das Portfolio des aktiv gemanagten Publikumsfonds Timbercreek Global REIT Preferred Income Opportunity Fund (WKN A2ACB0) besteht zu rund 70 Prozent aus Vorzugspapieren von US-amerikanischen REITs und bis zu 30 Prozent aus Aktien von weltweit gelisteten REITs.

Die **HSH Nordbank**, Kiel, finanziert die Semmelhaack Gruppe aus Schleswig-Holstein eine Bauträgermaßnahme für 54 Wohneinheiten in Potsdam. Die Laufzeit

der Finanzierung beträgt 18 Monate. In dem im Norden Potsdams gelegenen Ortsteil Fahrland entstehen auf einer Gesamtfläche von knapp 20 000 Quadratmetern insgesamt 38 Doppel-, neun Einfamilien- und sieben Reihenhäuser. Die Wohnflächen variieren zwischen 97 und 132 Quadratmeter. Die Fertigstellung der 54 Wohneinheiten ist für das Frühjahr 2017 vorgesehen.

Die **Berlin Hyp**, Berlin, finanziert den Ankauf von zwei Büro- und Gewerbeportfolios, die von Swiss Life unter Federführung der Kölner Corpus Sireo Gruppe in verschiedene Investitionsstrukturen eingebracht werden. Bereitgestellt wird ein Gesamtfinanzierungsbetrag von 188 Millionen Euro für eine Laufzeit von bis zu zehn Jahren. Die insgesamt 22 Objekte befinden sich in Nordrhein-Westfalen, Bayern, Niedersachsen, Sachsen, Hessen, Baden-Württemberg, Hamburg und Berlin. Die Gesamtnutzfläche beläuft sich auf etwa 174 000 Quadratmeter.

Mit einem Transaktionsvolumen von gut 3,48 Milliarden Euro haben sich Büroinvestments auch im ersten Quartal dieses Jahres mit weitem Abstand an die Spitze aller Assetklassen gesetzt. Dies ergibt die Analyse von **BNP Paribas Real Estate**, Berlin. Trotzdem fällt der Umsatz rund zehn Prozent niedriger aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. „Gleichzeitig wurde der zehnjährige Durchschnitt aber um 26 Prozent überschritten und das viertbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre erzielt. Verantwortlich für das etwas rückläufige Volumen ist in erster Linie der Mangel an großvolumigen Core-Objekten an den großen Standorten“, erläutert Sven Stricker, Geschäftsführer und Head of Investment der BNP Paribas Real Estate GmbH.

Die österreichischen Firmen **Immofinanz** und **CA Immo** wollen sich zusammenschließen. Die Immofinanz hat dazu zunächst einen 26-Prozent-Anteil an der CA Immo für 604 Millionen Euro gekauft. Verkäufer des Anteils sind die O1 Group des russischen Immobilieninvestors Boris Mints sowie die Terim Limited. Eine Verschmelzung der beiden Immobilienkonzerne könnte frühestens kommendes Jahr über die Bühne gehen. Aktuell gehen die beiden Unternehmen davon aus, dass die Hauptversammlungen, die über den geplanten Zusammenschluss entscheiden, 2017 stattfinden werden, hieß es in einer gemeinsamen Mitteilung.

Verkauf und Vermietung

■ Für einen Immobilien-Spezial-AIF hat die **KGAL Gruppe**, Grünwald, ein weiteres Objekt gekauft. Es handelt sich dabei um das Bürohochhaus Düsseldorf Office Center Kaistraße (Dock) im Düsseldorfer Medienhafen. Das sechzehngeschossige Hochhaus ist das achte Investment für einen Immobilien-Spezial-AIF. Das Objekt befindet sich in zentraler Lage im Medienhafen Düsseldorf mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Immobilie ist voll vermietet und verfügt über eine diversifizierte Mieterstruktur. Die Mietfläche umfasst rund 10 300 Quadratmeter sowie 100 Pkw-Stellplätze. Zu den Mietern gehören unter anderem die Development Partner AG, Schüco und Pepe Jeans Europe. Weitere Investitionen in Büroimmobilien, Geschäftshäuser und Fachmarktzentren sind geplant.

■ Die Immobilien-Investmentgesellschaft **Invesco Real Estate (IRE)**, München, hat das Designer Outlet Wolfsburg (DOW) für seinen Einzelmandatskunden Bayerische Versorgungskammer (BVK) erworben. Dieses liegt mit einer Fläche von etwa 17 500 Quadratmeter in der Innenstadt. Das Objekt wurde von Europa Capital LLP und Hans Dobke, Geschäftsführer von Outlet Centres International (OCI) gekauft. Im Rahmen der Transaktion behält Hans Dobke eine Minderheitsbeteiligung und OCI wird weiterhin in Verbindung mit IRE das tägliche Management des Centers übernehmen. In Zukunft ist der Ausbau des Zentrums um etwa 4 500 Quadratmeter geplant. Die Zahl der Geschäfte soll auf 100 erweitert werden.

■ Das **Ecos Business Center**, Berlin, hat im Frankfurter Bürogebäude Fifty Avon rund 2 200 Quadratmeter Bürofläche angemietet. Das Unternehmen hat für die Flächen im sechsten und siebten Stock einen 15-Jahres-Vertrag abgeschlossen. Eigentümer des insgesamt 16 700 Quadratmeter umfassenden Bürogebäudes ist die Münchner Mono Asset Management GmbH. Bereits kurz vor Jahresende 2015 hatte die Ineos Styrolution Europe GmbH, weltweit führender Anbieter von Styrolkunststoffen, einen Mietvertrag über 5 280 Quadratmeter Bürofläche für zehn Jahre im vierten und fünften Obergeschoss des Fifty Avon abgeschlossen. Es handelte sich dabei um den größten im vergangenen Jahr im Frankfurter Banken-

viertel abgeschlossenen Mietvertrag. Beide Flächen werden bis zum Einzug der neuen Mieter umfassend ausgebaut.

■ Die **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, hat ein Portfolio mit Einzelhandelsimmobilien erworben. Das Portfolio umfasst den kompletten Immobilienbestand des German Retail Funds CSGRF von Savills Investment Management mit 25 überwiegend großflächigen Handelsstandorten in den alten Bundesländern, die an Einzelhändler, wie beispielsweise Edeka, Rewe, Media Markt, Wöhrl, dm, Deichmann oder Toom vermietet sind. Der Kaufpreis beläuft sich auf 320 Millionen Euro. Die 25 Einzelhandelsimmobilien befinden sich an 23 Standorten ausschließlich in den alten Bundesländern. Rund 75 Prozent des Portfoliowertes entfällt auf Objekte in Bayern, Baden-Württemberg und Hamburg. Die Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 183 000 Quadratmetern sind mehrheitlich nach 2005 erbaut oder wurden umfassend modernisiert.

■ Aus den beiden Immobilienfonds CS Euro und CS Property Dynamic hat die **Crédit Suisse**, Zürich, im Rahmen der geordneten Auflösung einen Großteil des niederländischen Immobilienportfolios veräußert. Das hinsichtlich Lage und Qualität ausbalancierte Immobilienpaket mit einem Verkehrswert von rund 380 Millionen Euro umfasst 14 Liegenschaften in sechs Städten der Niederlande (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht, Eindhoven und Arnheim). Käufer des in einem internationalen Bieterverfahren vermarkteten Portfolios ist ein mit MCAP Global Finance (UK) LLP verbundenes Unternehmen. Neun der insgesamt 14 verkauften Objekte stammen aus dem Bestand des CS Euroreal, der nach dem Verkauf noch zwei Liegenschaften in den Niederlanden besitzt.

■ Die **HSH Nordbank**, Kiel, stellt der Hamburger Becken Gruppe einen mittleren zweistelligen Millionenbetrag für den Ankauf eines Grundstücks in Frankfurt am Main zur Verfügung. Das Areal an der Stiftstraße in zentraler Lage der Frankfurter Innenstadt umfasst rund 5 900 Quadratmeter und ist derzeit bebaut. Mit den Abrissarbeiten soll Mitte kommenden Jahres begonnen werden. Für Herbst 2017 ist auf dem Gelände der Beginn der Projektentwicklung geplant, die eine Bebauung mit drei in der Höhe gestaffelten Wohntürmen sowie in der Sockel-

zone Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und auch eine Kita vorsieht. Das Leistungsportfolio der Becken Gruppe reicht von Projektentwicklung und -management bis hin zur Verwaltung.

■ Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt, hat für rund 105 Millionen Britische Pfund (132 Millionen Euro) das Büroobjekt Atria in Edinburgh erworben. Verkäufer ist The City of Edinburgh Council. Die Liegenschaft ist für den offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-Immobilien Europa bestimmt. Das 2013 fertiggestellte, moderne Bürohaus liegt im Central Business District der schottischen Hauptstadt Edinburgh, die nach London das zweitgrößte Finanzzentrum Großbritanniens ist. Atria besteht aus zwei Gebäudeteilen (Atria One und Atria Two) mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt etwa 18 580 Quadratmeter sowie 20 Parkplätzen. Aktuell ist das Objekt an zehn Nutzer vermietet. Der Finanzdienstleister Brewin Dolphin Ltd. und PWC Services Ltd sind Hauptmieter. Die Liegenschaft wurde mit dem britischen Gütesiegel für nachhaltiges Bauen BREEAM „Excellent“ zertifiziert.

■ Die **Peach Property Group**, Zürich, ein auf Bestandhaltung in Deutschland spezialisierter Investor mit Fokus auf Wohnimmobilien, hat einen Vertrag für den Kauf von 287 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten in der Nähe des bereits bestehenden Portfolios in Munster/Niedersachsen beurkundet. Damit baut die Gesellschaft ihr Wohnportfolio in Niedersachsen weiter aus. Die Anzahl der Wohnungen im Bestand der Peach Property Group steigt durch diese Akquisition auf insgesamt 2 250 Einheiten, die vermietbare Wohnfläche erhöht sich um 19 700 Quadratmeter auf insgesamt rund 150 000 Quadratmeter. Mit dem Abschluss der Transaktion wird im Mai gerechnet. Die jährliche Soll-Miete der aus einer Sondersituation heraus erworbenen Wohnungen beträgt rund eine Million. Der Leerstand des Wohnportfolios liegt bei rund 50 Prozent. Die Bruttoanfangsrendite des Wohnportfolios errechnet sich dennoch mit über 10 Prozent. Die neu erworbene Wohnanlage mit Ensemble-Schutz ist zentral gelegen und weist attraktive Außenbereiche auf. Die Peach Property Group wird das Wohnportfolio nachhaltig revitalisieren und dadurch den Leerstand deutlich zurückführen. Als Muster dafür dient die benachbarte „Gartensiedlung in der Lüneburger Heide“ in Munster.