

Marktnotizen

■ Der **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Berlin**, hat insgesamt zwölf neue Mitglieder im Zentralverband der Immobilienwirtschaft aufgenommen. Mit BNP Paribas Real Estate konnte der Verband einen der führenden internationalen Immobiliendienstleister als Verbandsmitglied gewinnen. Zudem werden sich künftig die Signa, sowie die Daimler Real Estate GmbH im ZIA engagieren. Ein weiterer Neuzugang ist die Hafencity Hamburg GmbH, die im Auftrag der Hansestadt die Hafencity entwickelt und das „Sondervermögen Stadt und Hafen“ verantwortet. Der Stadtentwickler wird im Verband zukünftig insbesondere bei Themen der Stadtentwicklung und der ZIA-Forderung nach einer Novellierung der BauNVO und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unterstützen. Weitere Neumitglieder sind der Immobilienfinanzierungsberater BF.direkt AG, die auf Business Development, Communications sowie Event- & Congressmanagement spezialisierte Unternehmensberatung Feldhoff & Cie. GmbH, die internationalen Kanzleien Freshfields Bruckhaus Deringer LLP sowie White & Case LLP und der Projektentwickler Panattoni Europe, der sich auf Logistik- und Industrieimmobilien spezialisiert hat. Auch die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG sowie die Drooms GmbH werden künftig die Arbeit des ZIA unterstützen.

■ Die **Münchener Hypothekbank eG**, München, hat mit der GFW Capital GmbH einen Vertrag zur Auflösung einer stillen Beteiligung an der Bank zum 30. Juni 2016 geschlossen. Die GFW Capital kann damit eine Anleihe, die zur Refinanzierung dieser stillen Beteiligung ausgegeben wurde, ebenfalls zum 30. Juni kündigen. Durch die aufsichtsrechtliche Neuregelung der Bestimmungen zur Anrechnung von Eigenkapital können stille Beteiligungen nur noch in einer Übergangsfrist bis zum Jahr 2022 mit jährlich abnehmendem Volumen zum Kernkapital gerechnet werden. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Auflösung der stillen Beteiligung der GFW Capital mit der Münchener Hyp. Die Bank plant weiterhin den Aufbau von hartem Kernkapital durch die Einwerbung von Geschäftsguthaben.

■ Die **Hamborner REIT AG**, Duisburg, hat ihre Miet- und Pächterlöse in den ersten drei Monaten auf rund 14,7 Millionen Euro steigern können – 23,2 Prozent über Vorjahresniveau. Der FFO als

wesentliche Steuerungsgröße der Gesellschaft ist im ersten Quartal 2016 sogar um 35,8 Prozent gestiegen und betrug rund neun Millionen Euro. Der Periodenüberschuss lag mit 6,1 Millionen Euro ebenfalls deutlich über dem Vergleichsquartal des Vorjahres mit 2,4 Millionen Euro. Die bereits sehr niedrige Leerstandsquote hat sich im Vergleich zu 2015 nochmals verringert und betrug zum 31. März 2016 unter Berücksichtigung erhaltener Mietgarantien 1,2 Prozent. Hervorzuheben im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres ist insbesondere der Besitzübergang des in 2015 erworbenen Haerder-Centers in Lübeck. Das Einkaufszentrum ging am 29. Februar 2016 in den Besitz der Gesellschaft über und stellt mit einem Investitionsvolumen von rund 50 Millionen Euro die bislang größte Einzelakquisition der Gesellschaft dar.

■ Die **Deutsche Hypo**, Hannover, hat im Geschäftsjahr 2015 ein Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit in Höhe von 70,3 Millionen Euro erzielt. Der Anstieg um 69,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresergebnis, das von Wertberichtigungen auf Forderungen an die Heta Asset Resolution AG (Heta) belastet gewesen ist, resultiert insbesondere aus einer positiven Entwicklung des Risikoegebnisses. Das vergangene Geschäftsjahr war für die Deutsche Hypo aber auch durch eine solide Entwicklung ihres Kerngeschäftsfelds geprägt. So steigerte die Bank ihr Neugeschäftsvolumen in der gewerblichen Immobilienfinanzierung um 2,8 Prozent auf 3 710,7 Millionen Euro, wobei sie an ihren hohen Qualitätsansprüchen unverändert festhielt. Der leichte Zuwachs verteilte sich prozentual nahezu gleichmäßig auf Aktivitäten im Heimatmarkt Deutschland mit 2,18 Milliarden Euro und im Ausland mit 1,53 Milliarden Euro. Innerhalb der ausländischen Kernmärkte entfielen auf Großbritannien mit 648,9 Millionen Euro und auf Benelux mit 555,5 Millionen Euro die höchsten Anteile am Neugeschäft. Trotz des erhöhten Neugeschäftsvolumens verzeichnete die Deutsche Hypo einen Rückgang des gewerblichen Immobilienfinanzierungsbestands um 3,7 Prozent auf 11 953,6 Millionen Euro, für den hohe vorzeitige Kreditrückzahlungen ausschlaggebend waren.

■ Die **Europäische Investitionsbank (EIB)**, Luxemburg, stellt eine Milliarde

Britische Pfund für den Bau neuer Sozialwohnungen im Vereinigten Königreich bereit. Dabei arbeitet sie mit der Housing Finance Corporation (THFC) zusammen. Affordable Housing Finance PLC stellt dazu Mittel zur Verfügung. Mit diesem neuen Finanzierungsbeitrag vergibt die EIB ihr bisher größtes Darlehen für sozialen Wohnungsbau in Europa. Sie knüpft damit an das erfolgreiche Darlehen von 500 Millionen Britische Pfund an, das im Dezember 2013 für die Initiative der Affordable Housing Finance unterzeichnet wurde. Die Mittel werden an anerkannte Sozialwohnungsunternehmen im Vereinigten Königreich weitergeleitet. Das EIB-Darlehen, das eine Laufzeit von 30 Jahren hat und durch eine staatliche Garantie besichert ist, wird von der THFC mit weiteren Mitteln ergänzt. Damit stehen insgesamt zwei Milliarden Britische Pfund für neue Sozialwohnungen und Stadtsanierungsvorhaben zur Verfügung, die Wohnungsunternehmen im gesamten Land durchführen. Mehr als 70 Wohnungsbaugesellschaften haben bereits einen Finanzierungsbeitrag im Rahmen der neuen AHF-Initiative beantragt. Weitere Anträge dürften in den kommenden Wochen geprüft werden. Seit Jahresbeginn wurden bereits Finanzierungen von 500 Millionen Britische Pfund unterzeichnet. Die übrigen 500 Millionen sollen in den nächsten Wochen folgen.

■ Die **Adler Real Estate AG**, Frankfurt am Main, konnte ihre Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung um 258,3 Prozent von 83,9 Millionen Euro auf 216,6 Millionen Euro steigern. Insbesondere die auf die Wohnungsprivatisierung spezialisierte Adler-Tochtergesellschaft Accentro Real Estate AG, Berlin, konnte dabei im Berichtsjahr nach Unternehmensangaben reüssieren. So verbesserte sich das vorläufige FFO I (Funds from Operations aus der Immobilienbewirtschaftung) auf 16,1 Millionen Euro. Im Vorjahr gab es hier noch ein Minus von 1,1 Millionen Euro. Das vorläufige FFO II aus der Veräußerung von Immobilien wuchs deutlich auf 44,3 Millionen Euro im vergangenen Jahr – von 1,4 Millionen Euro im Jahre 2014. Der Wohnungsbestand der Adler Real Estate hat sich binnen eines Jahres von rund 24 000 auf etwa 50 000 Einheiten mehr als verdoppelt. Die Vermietungsquote stieg dabei um 1,6 Prozentpunkte Ende 2015 auf knapp 89 Prozent. Im Vorjahr waren es 87,2 Prozent.

Verkauf und Vermietung

Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat für rund 139 Millionen US-Dollar das Class-A-Bürogebäude "175 Federal Street" in Boston erworben. Verkäufer der Immobilie ist die amerikanische Investmentgesellschaft Blackstone. Die Liegenschaft wird in das Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-Immobilien-Global eingebracht. Das 1979 fertiggestellte Bürohaus liegt im Central Business District von Boston und ist derzeit an 34 Nutzer vermietet. Es umfasst eine vermietbare Fläche von mehr als 20 000 Quadratmeter.

Im Auftrag der Bayerischen Ärzterversorgung (BÄV) hat **Lasalle Investment Management**, München, in Zusammenarbeit mit der Investmentgesellschaft **Universal-Investment**, Frankfurt am Main, ein Einkaufszentrum im australischen Morayfield nördlich von Brisbane erworben. Das Objekt wird über einen Spezial-AIF von Universal-Investment gehalten. Das Objekt namens "Morayfield Supa Centre" ist als großflächige Einzelhandelsagglomeration ("bulky goods") gleichzeitig ein großes Nahversorgungszentrum. Die Ankermieter sind Woolworth, Aldi, Spotlight und Fantastic Furniture.

Die **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, hat im Münchner Stadtteil Untergiesing ein Büro- und Geschäftsgebäude erworben. Der Ankauf des Objekts mit einer vermietbaren Fläche von knapp

21 000 Quadratmetern erfolgt für ein Value-Add-Mandat. Verkäufer ist die Fondsgesellschaft Jargonant Partners. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Das „Lübeck Zentrum Lohmühle“ hat den Besitzer gewechselt. Eine Projektgesellschaft der **FFIRE Immobilienverwaltung AG**, Berlin, hat das Objekt von MH German Property II, Luxembourg, übernommen. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die Verkäuferseite wurde von JLL beraten. Das Asset Management und den Verkauf koordinierten Hatfield Philips. In dem 2004 erbauten Komplex im Gewerbegebiet „Bei der Lohmühle“ konnten 2015 bereits zwei Neuvermietungen erfolgreich realisiert werden. FFIRE beabsichtigt nun, das Objekt durch die Vermietung der frei gewordenen Handelsfläche im Erdgeschoss neu zu positionieren. Der Komplex verfügt über eine Mietfläche von 12 400 Quadratmeter, deren Nutzung durch Freizeit und Handel dominiert wird.

Die **Bayern-LB**, München, begleitet ein Tochterunternehmen der Metropolian Firmengruppe bei der Finanzierung der wohnwirtschaftlichen Projektentwicklung „Ludwig“ in München. Die Bayern-LB stellt für diese Baumaßnahme der Metropolian PL2 GmbH insgesamt Kredite über 79,4 Millionen Euro zur Verfügung. Errichtet wird der Neubau eines exklusiven Mehrfamilienhauses mit insgesamt 72 Eigentumswohnungen ab etwa 37 Quadratmeter Wohnfläche sowie zwei Pent-

häuser. Die Baumaßnahme wird voraussichtlich Anfang 2019 abgeschlossen sein.

Zum vierten Quartal 2016 verlegt die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln ihren Sitz mit rund 550 Mitarbeitern in das Gebäudeensemble Köln-Triangle. Die Verwaltung hat in der Immobilie am Ottoplatz 1 durch Vermittlung von **BNP Paribas Real Estate**, Frankfurt am Main, rund 13 000 Quadratmeter Bürofläche angemietet. HH Real Estate übernimmt das Vermietungsmanagement.

Die **German Asset Management GmbH**, Berlin, hat ein Portfolio aus zwölf Einzelhandelsobjekten erworben. Es handelt sich um ein Portfolio bestehend aus Bau-, Elektro- und Lebensmittelmärkten. Die Fachmärkte liegen breit diversifiziert an Standorten wie unter anderem Berlin, Leipzig, Dresden, Düsseldorf. Das Investitionsvolumen liegt im mittleren zweistelligen Millionenbereich.

Der St Martin Tower in Frankfurt am Main hat zwei neue Mieter. Es ziehen die Vermögensverwaltung Grüner Fisher Investments und der Rieker Planungsgesellschaft ein. Beide Unternehmen beziehen laut dem Immobiliendienstleister **Savills**, London, Flächen von rund 550 Quadratmeter und erhöhen damit den Auslastungsgrad der Immobilie. Auf einer Fläche von insgesamt 25 000 Quadratmetern bietet der Gebäudekomplex Büroflächen in zentraler Lage an. Mittlerweile sind damit 1 100 Quadratmeter im St Martin Tower vermietet.

Realkredite: Konditionen Stand 3. Mai 2016

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	0,75 bis 1,38	100	0,80 bis 1,39
	10 Jahre	1,05 bis 1,53	100	1,08 bis 1,54
	15 Jahre	1,55 bis 2,15	100	1,58 bis 2,17
	20 Jahre	1,87 bis 2,62	100	1,90 bis 2,65
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	0,89 bis 2,25	100	0,94 bis 2,28
	10 Jahre	1,06 bis 2,45	100	1,09 bis 2,49
	15 Jahre	1,49 bis 2,65	100	1,52 bis 2,70
Versicherungen	5 Jahre	1,04 bis 1,80	100	1,10 bis 1,87
	10 Jahre	1,15 bis 1,90	100	1,18 bis 1,95
	15 Jahre	1,48 bis 2,10	100	1,51 bis 2,14
	20 Jahre	1,72 bis 2,27	100	1,75 bis 2,31

¹⁾ 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