

Marktnotizen

■ Die **TLG Immobilien AG**, Berlin, ist erfolgreich in das neue Jahr gestartet. Die im Konzern im ersten Quartal erzielten Mieterlöse summierten sich im Berichtszeitraum auf rund 32,5 Millionen Euro und lagen damit sieben Prozent höher als im Auftaktquartal des Vorjahres mit 30,4 Millionen Euro. Die Funds from Operations (FFO) stiegen um 8,8 Prozent auf 17,1 Millionen Euro. Der EPRA Leerstand sank im ersten Quartal um 0,4 Prozentpunkte auf 3,3 Prozent. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio der TLG Immobilien AG liegt aktuell bei 6,5 Jahren. Parallel zu ihrer erfolgreichen operativen Entwicklung weist die TLG Immobilien AG weiterhin eine konservative Finanzierungsstruktur auf. So lag der Verschuldungsgrad (Net LTV) zum Berichtsstichtag bei 36,2 Prozent – Ende 2015 waren es 33,6 Prozent und die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten der Gesellschaft betragen 2,91 Prozent.

■ **PGIM Real Estate**, Newark, hat für den kürzlich geschlossenen Asia Property Fund III (ASPF III) Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Sydney, Kuala Lumpur, Shanghai und Tokio erworben. PGIM Real Estate ist die Immobiliens-Tochter des Vermögensverwalter PGIM Inc., dem globalen Asset Manager des amerikanischen Versicherungskonzerns Prudential, Inc. Die Transaktionen erfolgen im Anschluss an das endgültige Closing des ASPF III. Der Fond hat Kapitalzusagen in Höhe von insgesamt 580 Millionen Euro von internationalen Investoren erhalten. ASPF III wird im Wesentlichen in Büro-, Logistik- und Einzelhandelsobjekte sowie Wohnimmobilien im asiatisch-pazifischen Raum an etablierten als auch aufstrebenden Märkten investieren. Zielmärkte sind dabei Australien, China, Japan, Malaysia, Singapur, Hongkong und Südkorea.

■ **Jones Lang Lasalle (JLL)**, Chicago, übernimmt Integral UK Ltd., Großbritanniens führenden Anbieter integrierter Gebäudedienstleistungen. Das Unternehmen baut damit sein Gebäudemanagement-Angebot weiter aus. Integral bietet Eigentümern, Mietern und Asset Managern die technische und elektronische Wartung sowie die Instandhaltung ihrer Objekte an. Mit der Akquisition wird JLL seine selbst erbrachten Wartungsdienstleistungen für Kunden in Europa, dem Mittleren Osten und Afrika stärken. Weltweit bietet JLL derzeit Gebäudedienstleistungen auf einer Gesamtfläche von mehr als 370 Millionen Quadratmetern an.

■ Die **Peaksid GRP Capital GmbH**, Frankfurt am Main, legt gemeinsam mit der Service-KVG Hansainvest den Peaksid GRP Residential Fund I auf. Institutionelle Investoren können über den deutschen Immobilien-Spezial-AIF von den Chancen klassischer Wohnimmobilien profitieren. Im Fokus steht für das Fondsmanagement die Erzielung stetig mit dem Marktniveau wachsender, für allgemeine Marktschwankungen weniger anfälliger Miet-Cashflows und somit eine Rendite im Core-Bereich. Investiert wird überwiegend im Neubausegment. Dabei liegt der Fokus des offenen Investmentvermögens auf nachhaltigen Mikrolagen in deutschen Metropolregionen mit starken Mietmärkten sowie einem qualitativen und/oder quantitativen Nachfrageüberhang.

■ Die **Berlin Hyp AG**, Berlin, refinanziert ein Wohnportfolio der Ravensberger Heimstättengesellschaft, einer Tochtergesellschaft der LEG Immobilien AG. Bereitgestellt wird der Gesamtfinanzierungsbetrag von 115 Millionen Euro über eine Laufzeit von zwölf Jahren. Das Wohnportfolio mit insgesamt 90 Immobilien befindet sich im Großraum Ostwestfalen. Die mehr als 4 000 Wohn- und Gewerbeinheiten verteilen sich dabei auf 20 verschiedene Standorte mit einer Gesamtmietfläche von rund 239 000 Quadratmeter, davon etwa 3 330 Quadratmeter Gewerbefläche.

■ Die **Allianz Real Estate France**, Paris, übernimmt die langfristige Finanzierung für den Kauf des IZD Towers in Wien. Koreanische Investoren haben das Gebäude erworben. Die Allianz ist alleiniger Kreditgeber für das Darlehen in Höhe von 154,3 Millionen Euro. Es wird für einen Zeitraum von zehn Jahren zu einem Festzins gewährt. CBRE Global Investors werden das Bürogebäude verwalten. Der IZD Tower wurde 2001 errichtet und kürzlich renoviert. Er ist fast vollständig vermietet. Insgesamt verfügt er über eine Fläche von rund 65 000 Quadratmetern, verteilt auf 39 Stockwerke.

■ **Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG**, Köln, hat ein Projektentwicklungsgrundstück in München für einen Spezialfonds erworben. Auf dem Gelände am neuen Werksviertel befindet sich ein Bestandsgebäude im Rohbau – vormals als „M-Tower“ bekannt. An seiner Stelle plant die Art-Invest einen hochwertigen Bürokomplex

mit einer Gesamtmietfläche von rund 23 000 Quadratmeter zu errichten. Die Projektentwicklung umfasst ein 14-geschossiges Hochhaus sowie ein 6-geschossiges Plaza-Gebäude einschließlich einer Tiefgarage mit rund 240 Stellplätzen. Der Baubeginn ist für das dritte Quartal 2016 geplant, die Fertigstellung für das vierte Quartal 2018.

■ **Bilfinger Real Estate GmbH**, Frankfurt am Main, hat im Rahmen eines Asset-Management-Auftrags für die Royal Bank of Scotland (RBS) die Verwertung eines bundesweiten Gewerbeimmobilienportfolios, am Markt als Pegasus-Portfolio bekannt, erfolgreich abgeschlossen. Von den insgesamt 28 Büro- und Einzelhandelsobjekten mit rund 433 000 Quadratmetern Mietfläche wechselte die letzte Immobilie des Portfolios ihren Besitzer. Seit 2010 verantwortete Bilfinger Real Estate (damals: argoneo) als Asset Manager des Portfolios die Eigentümergebietung sowie die Repositionierung, Vermietung und den Verkauf der Immobilien des Portfolios.

■ Die internationale Wirtschaftskanzlei **Hogan Lovells International LLP**, Frankfurt am Main, hat die Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH beim Kauf des Frankfurter Bürogebäudes beraten. Verkäufer ist die Strabag Real Estate GmbH. Das Gesamtinvestment beträgt rund 105 Millionen Euro. Das 2014 errichtete Objekt bietet 21 000 Quadratmeter Mietfläche auf sieben Stockwerken sowie 300 Pkw-Stellplätze. Hauptmieter des Meandris sind Ed. Züblin AG, Strabag Property and Facility Services GmbH sowie das Pharmaunternehmen Otsuka.

■ **Goodman Germany GmbH**, Düsseldorf, hat mit der Entwicklung eines 48 200 Quadratmeter großen Versorgungszentrums für die BMW Group im bayerischen Landshut begonnen. Die neue Anlage wird direkt mit dem angrenzenden Produktionswerk der BMW Group verbunden sein. Die Übergabe ist für Mitte 2017 geplant. Die neue Anlage im Freistaat ist bereits die zweite Entwicklung von Goodman für den Automobilhersteller innerhalb der letzten zwölf Monate. Erst im Januar hatte der Immobilienkonzern ein 70 000 Quadratmeter großes Distributionszentrum für die BMW Group in Kleingaitingen bei Augsburg fertiggestellt. Das von Goodman entwickelte Versorgungszentrum verteilt sich auf zwei Gebäudeeinheiten mit rund 7 100 und 40 650 Quadratmeter.

Verkauf und Vermietung

■ **Union Investment**, Frankfurt am Main, hat sich die Projektentwicklung des Holiday Inn Hotels in der Hamburger Hafen City für ihren institutionellen Immobilienfonds Uni Institutional German Real Estate gesichert. Verkäufer und Entwickler des Hotels direkt gegenüber der Universität ist die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG. Der schlüsselfertige Kauf steht unter dem Vorbehalt der Erfüllung der für derartige Immobilientransaktionen üblichen Closing-Voraussetzungen und wird mit der Fertigstellung des Hotels 2018 wirksam. Betreiben wird das Vier-Sterne-Haus die Pächterin und Franchisenehmerin Tristar GmbH, die heute bereits ein Holiday Inn und zwei Holiday Inn Express Hotels in Deutschland führt. Beide Marken gehören zur Intercontinental Hotels Group (IHG). Holiday Inn ist die zweitgrößte Marke der Hotelkette.

■ Die **Real I.S.**, München, hat in einem Objekt in Stuttgart rund 700 Quadratmeter Einzelhandelsflächen langfristig an die Buchhandlung Osiander vermietet. Die Real I.S. erwarb das Büro- und Geschäftshaus am Marktplatz 5 im Juli des vergangenen Jahres für einen institutionellen Fonds. Die Buchhandlung wird im Erd- und Untergeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss präsent sein. Insgesamt umfasst das Gebäude vermietbare Gewerbeflächen

von rund 1 000 Quadratmetern. Die Flächen im dritten und vierten Obergeschoss werden als Büroflächen vermietet.

■ Die **Bilfinger Real Estate GmbH**, Frankfurt am Main, hat im Rahmen seines Vermietungsauftrags für den Gorch-Fock-Wall 3-7 in Hamburg-Neustadt einen Mietvertrag mit dem Fürstenberg Institut abgeschlossen. Das Institut war bislang als Untermieter im Objekt ansässig. Mit dem Mietvertragsabschluss nutzt das Fürstenberg Institut weiterhin das komplette erste Obergeschoss des Gebäudes mit rund 1 000 Quadratmetern Bürofläche.

■ Der Immobilien- und Portfoliomanager **AXA Investment Managers – Real Assets** (AXA IM – Real Assets) hat eine projektierte Wohnanlage in Erfurt zu einem Preis von rund 30 Millionen Euro gekauft. Bei dem Objekt wird AXA IM – Real Assets für einen deutschen Wohnimmobilienfonds tätig, der sich ausschließlich an professionelle Investoren wendet. Das Objekt besteht aus 137 Wohnungen in acht Gebäuden. Errichtet wird es von einem lokalen Projektentwickler, der auch für die Vermarktung und Vermietung zuständig ist. Die Bruttomietfläche beträgt etwa 11 500 Quadratmeter, die durchschnittliche Wohnungsgröße ist 85 Quadratmeter. Hinzu kommen 117 Tiefgaragenplätze. Mit dem Bau wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2016 begonnen;

die Fertigstellung wird für Ende 2018 angestrebt.

■ Die letzte verfügbare Bürofläche der Immobilie „Altezza“ in München ist vermietet. Die **HIH Real Estate GmbH**, Hamburg, vermietet ab Juli 2016 insgesamt 374 Quadratmeter im ersten Obergeschoss des Bürogebäudes an die Acrontum GmbH, eine Softwareagentur aus München. Der Mietvertrag ist über eine Dauer von sieben Jahren abgeschlossen. Das im Jahr 2009 erbaute „Altezza“ verfügt über eine Bürofläche von etwa 21 000 Quadratmetern und liegt im Münchener Westend. Bereits im Herbst 2015 konnte die HIH die Vermietung von etwa 5 200 Quadratmetern Bürofläche an ein britisches Pharmaunternehmen melden. Ein weiterer Ankermieter ist das Telekommunikationsunternehmen BT Germany, das eine Fläche von etwa 5 000 Quadratmetern nutzt.

■ Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat das Bürogebäude „Le Triangle“ in Lyon verkauft. **AEW Europe S.A.**, Paris, hat die Liegenschaft als Manager des französischen Pensionsfonds der öffentlichen Bediensteten (ERAFP) erworben. Über den Verkaufspreis wurde Stillschweigen vereinbart. „Le Triangle“ liegt in Part-Dieu, dem Central Business District von Lyon und ist vollständig meist an Mieter aus dem öffentlichen Sektor vermietet. Das Bürohaus aus dem Jahr 2007 bietet eine vermietbare Fläche von rund 11 800 Quadratmetern sowie 249 Parkplätze.

Realkredite: Konditionen Stand 3. Juni 2016

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	0,75 bis 1,32	100	0,80 bis 1,33
	10 Jahre	0,98 bis 1,50	100	1,01 bis 1,51
	15 Jahre	1,47 bis 2,01	100	1,50 bis 2,03
	20 Jahre	1,75 bis 2,46	100	1,78 bis 2,49
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	0,86 bis 2,45	100	0,90 bis 2,49
	10 Jahre	1,06 bis 2,65	100	1,09 bis 2,70
	15 Jahre	1,49 bis 2,85	100	1,52 bis 2,91
Versicherungen	5 Jahre	1,04 bis 1,79	100	1,10 bis 1,86
	10 Jahre	1,15 bis 1,88	100	1,18 bis 1,92
	15 Jahre	1,48 bis 2,08	100	1,51 bis 2,12
	20 Jahre	1,72 bis 2,25	100	1,75 bis 2,29

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