

Marktnotizen

■ Die **Immofinanz AG**, Wien, hat den Erwerb von 25 690 163 Inhaberaktien – entspricht einer Beteiligung von etwa 26 Prozent – an der **CA Immobilien Anlagen AG**, Wien, von Terim Limited (Zypern) sowie von vier Namensaktien an CA Immo von O1 Group Limited (Zypern) abgeschlossen. Der Kaufpreis für das Paket beläuft sich auf rund 604 Millionen Euro. Diese Akquisition ist die Grundlage für die Verschmelzung der beiden Unternehmen.

■ Die **pbb Deutsche Pfandbriefbank**, München, hat verschiedenen Objektgesellschaften des Catalyst Capital European Property Fund II (CEPFI) Darlehensmittel in Höhe von rund 120 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Die Mittel unterstützen den Erwerb eines Immobilienportfolios in fünf westdeutschen Bundesländern. Das erworbene Portfolio besteht aus zehn Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 93 000 Quadratmetern. Verkäufer des Portfolios waren die Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und ein großes deutsches Versorgungswerk. Das Portfolio umfasst neun Bürogebäude und eine Handelsimmobilie in Bielefeld, Bremen, Dortmund, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Köln, München, Recklinghausen und Stuttgart. Catalyst Capital GmbH wird als Asset Manager die Verwaltung der Immobilien übernehmen.

■ Die **Berlin Hyp**, Berlin, finanziert den Ankauf des Landmark-Buildings Neuer Zollhof in Düsseldorf mit 30 Millionen Euro. Kreditnehmer bei einer Laufzeit von fünf Jahren ist die Neuer Zollhof S. à. r. l. (Luxemburg). Das Asset-Management wird durch die Shaftesbury Asset Management GmbH wahrgenommen und das Property-Management durch die BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH gewährleistet.

■ Die **Gieag Immobilien AG**, München, startet in Stuttgart ein weiteres Großprojekt. Unweit der 2015 fertiggestellten und an den renommierten Investor Amundi verkauften Büroimmobilie Oasis II im Stuttgarter Stadtteil Pragsattel soll nun das Projekt „Maybachstraße“ umgesetzt werden. Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 5 800 Quadratmetern sollen zwei Objekte – eine Büroimmobilie sowie eine Wohnimmobilie – mit einer Bruttogeschosfläche (BGF) von insgesamt rund 17 000 Quadratmetern entstehen.

Das gesamte Investitionsvolumen beläuft sich auf mehr als 50 Millionen Euro. Die Bauarbeiten sollen im zweiten Quartal 2017 beginnen und in mehreren Etappen erfolgen. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist nach 24 Monaten, im zweiten Quartal 2019, vorgesehen. Sowohl die geplante Büroimmobilie als auch das Wohnobjekt umfassen jeweils eine BGF von rund 8 500 Quadratmetern.

■ Die **Deutsche Hypothekbank**, Frankfurt am Main, finanziert für eine Objektgesellschaft, die im Namen von vier Investoren von der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH verwaltet wird, als alleinige Darlehensgeberin den Ankauf der Büroimmobilie „Prime Corporate Center“ in Warschau. Das Finanzierungsvolumen beläuft sich auf 40,5 Millionen Euro. Neben dieser langfristigen Investmentfinanzierung stellt die Deutsche Hypo zusätzlich eine kurzfristige Mehrwertsteuerzwischenfinanzierung von 14,2 Millionen Euro zur Verfügung. Der neugebaute 28-geschossige Bürokomplex befindet sich im Stadtteil Wola, der westlich an das Stadtzentrum sowie den Central Business District (CBD) angrenzt, und umfasst eine Nutzfläche von mehr als 20 000 Quadratmetern. Mit der Raiffeisen Bank Polska als Hauptmieterin ist das Gebäude auf Basis eines zehnjährigen Mietvertrags voll vermietet.

■ In Nordrhein-Westfalen hat die **LBS Immobilien GmbH Nordwest**, Münster, im ersten Halbjahr 2016 insgesamt 2 151 Eigenheime aus dem Bestand an neue Besitzer vermittelt. Der Durchschnittspreis lag mit 197 000 Euro zwei Prozent über dem des vergangenen Jahres. Sogar leicht zurückgegangen ist der Durchschnittspreis für Eigentumswohnungen aus zweiter Hand. Für die von der Gesellschaft vermittelten 1 211 gebrauchten Wohnungen wurden im Mittel 1 491 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Roland Hustert, Geschäftsführer der LBS Immobilien GmbH Nordwest sieht eine leichte Entspannung bei den Preisen. Allerdings werde das Angebot an gebrauchten Häusern und Wohnungen immer enger. In vielen Städten und Gemeinden reiche es oft nicht mehr aus, um die immer noch wachsende Nachfrage zu decken. Allerdings seien bei den Sparkassen und LBS-Immobilienberatern vor Ort bereits einige tausend Kaufinteressenten vorgemerkt,

denen passende Immobilien auf direktem Weg angeboten werden.

■ **TH Real Estate**, London, hat die erste Platzierungsphase für den European Cities Fund abgeschlossen. Für den auf europäische Core-Immobilien spezialisierten und diversifizierten offenen Fonds liegen nun Kapitalzusagen institutioneller Anleger in Höhe von rund 500 Millionen Euro vor. Einschließlich des geplanten Fremdkapitaleinsatzes in Höhe von bis zu 30 Prozent ergibt sich somit ein Investitionspotenzial in Höhe von zirka 700 Millionen Euro. Der Fonds war im März an den Start gegangen und von TIAA, der Muttergesellschaft von TH Real Estate, mit Startkapital ausgestattet worden. Im Mai wurde der Meraville Retail Park in Bologna, Italien, im Zuge einer Off-Market-Transaktion als erstes Objekt für den Fonds erworben. Der in Luxemburg als Special Limited Partnership Fund aufgelegte Fonds soll innerhalb der nächsten fünf Jahre ein Eigenkapitalvolumen von drei bis fünf Milliarden Euro erreichen. Die durchschnittliche Beleihungsquote (LTV) soll bei 30 Prozent liegen.

■ Die **IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**, Hamburg, hat innerhalb des ersten Halbjahres die Position als größte Service-KVG für Immobilienfonds weiter ausgebaut. Zum 30. Juni des laufenden Jahres lag das administrierte Immobilienvermögen bei 11,8 Milliarden Euro. Gegenüber dem Jahresende 2015 bedeutet das einen Anstieg um 16 Prozent. Die Zahl der auf der IntReal-Plattform administrierten Immobilien-Investmentprodukte legte auf nunmehr 71 zu. Besonders dynamisch wuchs erneut das Geschäft mit Partnerfonds, in dem IntReal Asset Managern einen Zugang zu institutionellem Kapital eröffnet. Die Assets under Administration in diesem Bereich legten im ersten Halbjahr um 28 Prozent auf 6,3 Milliarden Euro verteilt auf 36 Fonds zu – Ende 2015 waren es 4,9 Milliarden Euro. Der Kreis der IntReal-Fondspartner besteht mittlerweile aus 19 Asset Managern, von denen viele bereits mehrere Produkte über die Plattform realisiert haben. Dabei handelt es sich im Schwerpunkt um Immobilien-Spezial-AIF; darüber hinaus administriert IntReal Partnerfonds in der Struktur des offenen Immobilien-Publikumsfonds sowie der Investment-KG.

Verkauf und Vermietung

■ Zehn Handelsimmobilien mit einer Mietfläche von rund 100 000 Quadratmetern hat die **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, für über 200 Millionen Euro erworben. Verkäufer des sogenannten „Alster 10“-Portfolios ist die **Newport Holding GmbH**, Hamburg. Es handelt sich um zehn Fachmarktzentren, die sich fast ausschließlich in den alten Bundesländern befinden und über 70 Mieter – darunter Real, Edeka und Rewe – beherbergen. Etwa 85 Prozent der Fläche soll vor dem Übergang auf Patrizia umfassend modernisiert und durch die Mieter auf ihre neuesten Verkaufskonzepte umgestellt werden. Der Ankauf erfolgt für den Immobilienfonds Patrizia Handels-Invest Deutschland II, der mit einem Gesamtvolumen von nunmehr 750 Millionen Euro voll investiert ist. White & Case LLP war für Patrizia beim Erwerb des Portfolios beratend tätig.

■ Die **Commerz Real AG**, Eschborn, hat in Frankfurt am Main einen noch zu errichtenden Hotelkomplex der Marke „Novum Style“ für ihren offenen Immobilienfonds Hausinvest gekauft. Verkäufer ist die **Adolf Lupp GmbH + Co KG**, Nidda, die gleichzeitig auch als Generalunternehmer das Hotel schlüsselfertig erstellen wird. Die Akquisition befindet sich unweit der Zentrale der Europäischen Zentralbank im Stadtteil Ostend. Nach seiner Fertigstellung im ersten

Halbjahr 2020 soll das sechsgeschossige Gebäude mit einer Mietfläche von insgesamt etwa 6 300 Quadratmetern über 179 Hotelzimmer und 43 Stellplätze verfügen. Mit der Novum Hotel Group wurde ein Mietvertrag über 20 Jahre zuzüglich einer Verlängerungsoption von zwei mal fünf Jahren abgeschlossen. Über den Kaufpreis wurde Schweigen vereinbart.

■ Drei langfristige Vermietungen mit einem Gesamtvolumen von fast 5 000 Quadratmetern konnte die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, für Objekte in Berlin erzielen. Die Forschungsorganisation Helmholtz-Gemeinschaft sowie die Solaris Bank AG haben ihre Mietverträge im „Spreepalais“, das zum Portfolio des Publikumsfonds Deka-Immobilien Europa gehört, verlängert. Im Büro- und Geschäftshaus „Edison Höfe“ hat die Sony Music Entertainment GmbH eine Mietprolongation über rund 1 400 Quadratmeter Bürofläche unterzeichnet. Die Liegenschaft zählt zum Portfolio des Publikumsfonds WestInvest ImmoValue, der sich ausschließlich an institutionelle Anleger richtet.

■ Die **Realogis Real Estate GmbH**, München, hat für das Portfolio des Immobilienfonds Realogis Real Estate Logistics Fund-Germany eine Logistikimmobilie in Bielefeld erworben. Die Immobilie mit 4 419 Quadratmetern Hallen- sowie Bürofläche wird von der Deutsche Post DHL Group genutzt, die dort eine mechanisierte Zustellbasis für Paketsendun-

gen betreibt. Der Kaufpreis für das 2013 fertiggestellte Objekt liegt im zweistelligen Millionenbereich.

■ Ein neun Büroimmobilien umfassendes Paket hat die **Allianz Real Estate GmbH**, München, an einen von der **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, gemagneteten institutionellen Fonds verkauft. Das Gesamtvolumen der Transaktion, die unter anderem den Sprinkenhof im Hamburger Kontorhausviertel umfasst, über 400 Millionen Euro. JLL und CMS waren für den Verkäufer beratend tätig.

■ Einen sechsgeschossigen Gebäudeteil in der 5-7 Rue d'Athènes in Paris hat die **HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH**, Hamburg, vermietet. Insgesamt 3 795 Quadratmeter Bürofläche werden für eine Laufzeit von sechs Jahren von einer Agentur aus der E-Commerce-Branche bezogen. Das Bürogebäude ist Teil des Bürokomplexes „Vicinia“, das aus vier miteinander verbundenen Bürogebäuden mit einer Mietfläche von insgesamt 12 950 Quadratmetern besteht.

■ Die **Stern Immobilien AG**, Grünwald, hat ein Grundstück im Herzogpark in München veräußert. Für das Grundstück mit einer Fläche von 650 Quadratmetern wurde bereits eine Baugenehmigung für eine Einzelvilla mit einer Wohnfläche von mehr als 500 Quadratmetern erteilt. Der Verkaufspreis liegt im mittleren einstelligen Millionenbereich, der Kaufpreis wurde bereits bezahlt.

Realkredite: Konditionen Stand 3. August 2016

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	0,75 bis 1,21	100	0,75 bis 1,22
	10 Jahre	0,75 bis 1,22	100	0,78 bis 1,23
	15 Jahre	1,21 bis 1,78	100	1,23 bis 1,79
	20 Jahre	1,46 bis 2,24	100	1,48 bis 2,26
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	0,77 bis 1,60	100	0,78 bis 1,63
	10 Jahre	0,86 bis 1,66	100	0,89 bis 1,69
	15 Jahre	1,29 bis 2,85	100	1,32 bis 2,91
Versicherungen	5 Jahre	1,02 bis 1,79	100	1,08 bis 1,86
	10 Jahre	1,08 bis 1,88	100	1,11 bis 1,92
	15 Jahre	1,28 bis 2,08	100	1,31 bis 2,12
	20 Jahre	1,48 bis 2,25	100	1,51 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; erststellige Grundschuld auf wohnwirtschaftlichen Objekten; 3 Monate bereitstellungszinsfrei; keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren, Beleihungsauslauf 50 Prozent. Quelle: Dr. Klein & Co. AG