

Marktnotizen

Die **pbb Deutsche Pfandbriefbank AG**, München, hat Heitman European Residential Investment Partners eine Finanzierung über 59 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Mit dem Darlehen wird ein bestehendes Immobilienportfolio refinanziert. Im Rahmen der Transaktion hat die pbb auch andere Bankpartner abgelöst. Das überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Portfolio liegt vornehmlich in den Regionen Rhein-Main, Mannheim und Nürnberg in durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Lagen. Die Immobilien sind weitestgehend vermietet, der Leerstand ist den Angaben zufolge der natürlichen Fluktuation geschuldet. Verwaltet werden die Immobilien von Heitman, einem weltweit agierenden Investment Manager.

Die **Dekabank**, Frankfurt am Main, hat gemeinsam mit ING Real Estate Finance eine Finanzierung für den Ankauf des Bürogebäudes One Spencer Dock in Dublin bereitgestellt. Das Darlehen beläuft sich auf 144 Millionen Euro; der Anteil der Dekabank beträgt 88 Millionen Euro. Die Grade-A Büroimmobilie wurde 2007 errichtet und liegt in den North Docklands von Dublin. Das Objekt grenzt an den aktuell noch im Bau befindlichen Hauptsitz der irischen Zentralbank. One Spencer Dock ist vollständig an PwC vermietet. Das fünfjährige Darlehen ist eine der größten Finanzierungen in Irland in diesem Zyklus.

Die Immobiliengesellschaft **Deutsche Wohnen AG**, Frankfurt am Main, hat von der **Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH**, Berlin, für 420 Millionen Euro ein umfangreiches Pflegeheim-Portfolio erworben. Das Portfolio umfasst 28 Häuser im gesamten Bundesgebiet mit über 4 100 Pflegeplätzen und langfristigen Pachtverträgen. Damit handelt es sich um die bislang größte Portfolio-Transaktion im Marktsegment Pflegeimmobilien. Beraten wurde die Deutsche Wohnen von Terranus. Schwerpunkte im Rahmen des Beratungsmandats waren vor allem strategische Fragen sowie die Absicherung des Investments. Eine besondere Rolle spielten dabei die aktuellen gesetzlichen Anpassungen. Im Rahmen der Due Diligence wurden auch die Betreiberkonzepte sowie die Wirtschaftlichkeit sämtlicher Häuser eingehend geprüft.

McDonald's Deutschland hat **Jones Lang Lasalle GmbH**, Frankfurt am Main, im Zuge einer strategischen Zusammen-

arbeit mit der Betreuung seines im Eigentum befindlichen und angemieteten Immobilienportfolios in Deutschland und Luxemburg beauftragt. Insgesamt betreibt das Unternehmen in Deutschland rund 1 480 Restaurants – weitere zehn Standorte befinden sich in Luxemburg. Jones Lang Lasalle übernimmt große Teile der Immobilienvertragsverwaltung des bestehenden Restaurantportfolios. Hierzu zählt neben Mietvertragsverhandlungen auch die Bearbeitung von Störmeldungen und Anfragen an den Restaurantstandorten. Darüber hinaus werden die Unternehmen in Zukunft verstärkt im Bereich der Netzwerk- und Standortoptimierung sowie der zielgerichteten Akquisition neuer Standorte zusammenarbeiten.

Mit einem geplanten Investitionsvolumen von über 50 Millionen Euro für Sanierungen und Neubauten im Wohnungsbereich im laufenden Jahr konnte das Magdeburger Immobilienunternehmen **MCM Investor Management AG**, Magdeburg, das Ergebnis des vergangenen Jahres mehr als verdoppeln. Diesen Kurs will das Unternehmen nach eigenen Angaben insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen fortsetzen. MCM setzt dabei insbesondere auf die Schaffung beziehungsweise Sanierung von Mehrfamilienhäusern im Denkmalschutzbereich in den Metropolen Magdeburg, Leipzig und Halle. Seit Anfang vergangenen Jahres wurden hierbei Immobilien mit einem Investitionsvolumen von rund 19,72 Millionen Euro fertiggestellt beziehungsweise stehen kurz vor der Realisierung. Es handelt sich überwiegend um zentrumsnahe Denkmalsanierungen von Mehrfamilienhäusern. Mit einem Investitionsvolumen von 10,91 Millionen Euro lag der „Bärenanteil“ der Immobilienprojektentwicklungen dabei in Leipzig.

Der Konzern **Versicherungskammer Bayern (VKB)**, München, wird mit Unterstützung von **DC Values Investment Management GmbH & Co. KG**, Hamburg, Einzelhandelsimmobilien und Geschäftshäuser mit dem Ertragschwerpunkt Einzelhandel in den A-Lagen deutscher Großstädte sowie Oberzentren erwerben. Im Mittelpunkt stehen Bestandsimmobilien in Fußgängerzonen mit bestehendem Cashflow und mittel- bis langfristig realisierbaren Wertsteigerungspotenzialen. Dabei strebt die VKB Immobilieninvestitionen mit dem Rendite-Risiko-Profil „Core“ und „Core Plus“ an. Im Rahmen dieser Investitionsstrate-

gie wird DC Values geeignete Investitionsobjekte am Markt identifizieren und den Konzern VKB bei der Objektprüfung, dem Management während der Haltedauer sowie der Umsetzung etwaiger Optimierungspotenziale unterstützen.

Die **Peach Property Group AG**, Zürich, ein auf Bestandshaltung in Deutschland spezialisierter Investor mit Fokus auf Wohnimmobilien, hat im ersten Halbjahr 2016 ein Ergebnis vor Steuern von sieben Millionen Euro erzielt. Das sind nach Angaben des Unternehmens rund 65 Prozent mehr als der Gewinn der Vorjahresperiode. Nach Steuern erhöhte sich das Ergebnis um gut sechs Prozent auf 3,3 Millionen Euro. Darin enthalten sind erheblich höhere, einmalige Steueraufwendungen, die sich durch den profitablen Verkauf des Gretag-Areals in Regensburg bei Zürich sowie den Verkauf von „Erkrath Retail“ ergeben haben. Positiv auf das Ergebnis wirkten sich Objektverkäufe, höhere Mieteinnahmen sowie Wertsteigerungen bei den Bestandsimmobilien durch den signifikanten Ausbau des Wohnportfolios und durch operative Fortschritte bei den Beständen aus.

Die **Bayern-LB**, München, hat erstmals eine Finanzierung eines Immobilienfonds in Form einer Investment KG begleitet. Die „Westend Ottensen GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ hat zunächst einen Bürokomplex in Hamburg Ottensen für knapp 44 Millionen Euro erworben und anschließend ein Bürogebäude in Frankfurt für rund 100 Millionen Euro. Der Finanzierungsanteil der Bayern-LB beträgt rund 72 Millionen Euro. Bei der Investment KG handelt es sich nicht um ein klassisches Sondervermögen, sondern um eine Struktur nach dem neuen Investmentrecht KAGB.

Die **SL Immobilien GmbH**, Essen, und **Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG**, Düsseldorf, vermitteln gemeinsam im Bankenauftrag den Verkauf eines vollvermieteten Fachmarktzentums in Duisburg für einen siebenstelligen Euro-Betrag an einen internationalen Investor zur Bestandshaltung. Die Liegenschaft verfügt über mehr als 10 000 Quadratmeter Handels- und Bürofläche. Zu den Mietern zählen unter anderem ein Autofachhandel, ein Geschäft für Motorradbekleidung, ein Fliesenfachhandel, ein Vertrieb für Malerbedarf, ein Küchenstudio und ein IT-Dienstleister. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die Bruttoanfangsrendite wird mit rund 11,5 Prozent im Jahr angegeben.

Verkauf und Vermietung

■ Catalyst Capital LLP, London, hat im Rahmen eines Share Deals das Westfalen Einkaufszentrum (WEZ) für 26,1 Millionen Euro von der **Luximmo AG**, Glattbrugg, erworben. In dem 20 150 Quadratmeter großen WEZ sind 17 Mieter angesiedelt, darunter Aldi und Deichmann. In zwei weiteren getrennten Transaktionen veräußerte Catalyst das Fachmarktcenter E96 in Bielefeld und das Bürogebäude „City Gate“ in Neu-Isenburg. Die Wirtschaftskanzlei FPS war für Catalyst Capital bei den drei Transaktionen rechtlich beratend tätig.

■ Das Objekt „One St Peter’s Square“ in Manchester hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, für 164 Millionen britische Pfund erworben. Die Liegenschaft ist für das Portfolio eines offenen Immobilienfonds bestimmt und umfasst rund 26 000 Quadratmeter vermietbare Fläche auf 14 Stockwerken sowie 65 Tiefgaragenstellplätze. Hauptmieter ist KPMG. Die Immobilie ist mit dem britischen Gütesiegel für nachhaltiges Bauen BREEAM mit „excellent“ zertifiziert.

■ Die **Bilfinger Real Estate GmbH**, Neu-Isenburg, hat zwei neue Mieter für insgesamt 10 650 Quadratmeter Bürofläche im „Doppel X“ in der Hamburger City Süd gewinnen können. Ab 1. Juli 2017 mietet TUI Cruises die Flächen im Erdgeschoss sowie im achten bis elften Obergeschoss des Gebäudes, Hapag-Lloyd

Cruises wird zum 1. November 2017 die Etagen fünf bis sieben beziehen. Beide Mietverträge haben eine Laufzeit von zehn Jahren. Bis zum Einzug der Unternehmen wird das Doppel X, das eine Gesamtfläche von rund 17 000 Quadratmetern hat, umfassend saniert. Bilfinger Real Estate verantwortet im Auftrag des Eigentümers das Asset Management der Liegenschaft und ist dabei auch für die Eigentümerversammlung und Vermietung der Immobilie zuständig.

■ Die BMW AG hat für ihr Tochterunternehmen **Alphabet Fuhrparkmanagement GmbH**, München, rund 11 400 Quadratmeter Bürofläche in Unterschleißheim angemietet. Bei dem nördlich von München gelegenen Objekt handelt es sich um die ehemalige Microsoft-Zentrale, die derzeit umgestaltet wird. Vermieter ist die **Versicherungskammer Bayern**, München, die von BNP Paribas und JLL beraten wurde. Colliers International war für die BMW Group beratend und vermittelnd tätig.

■ Die **Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG**, Köln, hat ein Datacenter in Frankfurt am Main erworben. Verkäuferin der langfristig vermieteten Immobilie mit einer Grundstücksgröße von über 20 000 Quadratmetern ist die Melf Monti I S.à r.l., Luxemburg. Über den Kaufpreis haben die beteiligten Parteien Stillschweigen vereinbart. Das Rechenzentrum wurde für einen von Art-Invest betreuten Spezialfonds erworben. King & Wood Mallesons und BNP

Paribas Real Estate waren bei der Transaktion beratend und vermittelnd tätig.

■ Ein von **J.P.Morgan Asset Management (Europe) S.à r.l.**, Frankfurt am Main, verwalteter Fonds und LGT Capital Partners Ltd., Pfäffikon, haben gemeinsam einen Bürokomplex in Stuttgart erworben. Verkäufer sind von der Brompton Asset Management Group verwaltete Fonds. Das Büroensemble in der Nähe des Hauptbahnhofs umfasst sechs separate Gebäude mit einer Gesamtfläche von 58 000 Quadratmetern. Der gesamte Komplex ist an die Deutsche Telekom vermietet.

■ Ein Wohnportfolio mit 577 Einheiten und einer Gesamtfläche von knapp 38 300 Quadratmetern in Heidenheim an der Brenz hat die **Imnovation Immobilien Handels AG**, Kassel, an die **Capital Bay GmbH**, Berlin, verkauft. Zu dem Immobilien-Portfolio Heidenheim gehören auch zwei Gewerbeeinheiten. Rund 40 Prozent der Wohnungen wurden von Innovation in den vergangenen Jahren renoviert.

■ Die Stadt Berlin mietet rund 17 600 Quadratmeter Büro- und Nebenflächen in einem der Alstria Office REIT-AG, Hamburg, gehörenden Gebäude im Stadtteil Charlottenburg an. Der Mietvertrag beginnt voraussichtlich am 1. Februar 2017 und wird eine Laufzeit von zehn Jahren haben. Damit ist das Objekt mit einer Gesamtmietfläche von 22 200 Quadratmetern vollständig vermietet.

Realkredite: Konditionen Stand 5. September 2016

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	0,60 bis 0,86	100	0,65 bis 0,91
	10 Jahre	0,72 bis 1,10	100	0,75 bis 1,13
	15 Jahre	1,20 bis 1,55	100	1,22 bis 1,58
	20 Jahre	1,47 bis 1,55	100	1,49 bis 1,58
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	0,69 bis 1,33	100	0,74 bis 1,35
	10 Jahre	0,76 bis 1,66	100	0,79 bis 1,69
	15 Jahre	1,19 bis 1,62	100	1,22 bis 1,65
Versicherungen	5 Jahre	0,89 bis 1,79	100	0,94 bis 1,86
	10 Jahre	0,90 bis 1,88	100	0,93 bis 1,92
	15 Jahre	1,23 bis 2,08	100	1,26 bis 2,12
	20 Jahre	1,43 bis 2,25	100	1,46 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