

Marktnotizen

Die österreichische Bundeswettbewerbsbehörde hat die Freigabe für den geplanten Zusammenschluss der **Vonovia SE**, Düsseldorf, und der **Conwert Immobilien Invest SE**, Wien, am 28. Oktober 2016 erteilt. Das deutsche Bundeskartellamt hatte den Zusammenschluss bereits am 6. Oktober 2016 genehmigt. Am 5. September 2016 hatten Vonovia und Conwert ein Business Combination Agreement unterzeichnet. Die Zustimmung beider Wettbewerbsbehörden ist Voraussetzung für den Vollzug des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der Conwert. Vonovia lässt sich die Übernahme von Conwert bis zu 2,9 Milliarden Euro einschließlich Schulden kosten. Die 24 500 Wohnungen von Conwert liegen zum größten Teil in deutschen Städten wie Leipzig und Berlin.

Die **Hypoport AG**, Berlin, konnte ihren Umsatz in den ersten neun Monaten des Jahres 2016 um rund zehn Prozent auf 113,5 Millionen Euro steigern. Auch beim Ertrag wies der Finanzdienstleister mit 17,0 Millionen Euro ein deutliches Plus (15 Prozent) gegenüber den ersten drei Quartalen des Vorjahres aus. Während bei den Geschäftsbereichen Finanzdienstleister und Privatkunden Umsatzzuwächse zu verzeichnen waren, entwickelte sich das Segment Immobilienfirmenkunden rückläufig. Dort liegt der Umsatz mit 11,9 Millionen Euro unter dem Vorjahreswert (12,5 Millionen Euro). Als Begründung nannte Hypoport das „impulslose Zinsumfeld“.

Die **Buwog AG**, Wien, hat mit der Berlin Hyp als Konsortialführerin und der Helaba eine Kreditvereinbarung im Volumen von 550 Millionen Euro zur Refinanzierung eines bestehenden Kreditportfolios mit einer Kreditlaufzeit von acht Jahren unterzeichnet. Dabei handelt es sich um die Neustrukturierung der Finanzierung eines Immobilienportfolios bestehend aus rund 18 000 Bestandseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,1 Millionen Quadratmetern, hauptsächlich in den deutschen Bundesländern Schleswig-Holstein, Niedersachsen und in Berlin. Das Closing wird für Ende Januar 2017 erwartet.

Die Hotel-Beratungsgesellschaft **HCMI**, Oberstaufen, hat sich mit der **Reba Immobilien AG**, einem Schweizer

Immobilien- und Hotelmakler, zusammengeschlossen. Die Reba Immobilien AG zählt mit Repräsentanzen in Berlin und Großalmerode bei Kassel zu den führenden Hotelmaklern in Europa. Das Portfolio umfasst derzeit über 300 Hotelimmobilien.

Die **Catella Real Estate AG**, München, hat die **Caceis Bank**, München, als Verwahrstelle für zwei weitere Immobilienfonds beauftragt. Die beiden Fonds wurden im Laufe des Jahres aufgelegt und haben insgesamt ein Zielvolumen von über einer Milliarde Euro. Die Fonds investieren in Objekte in nord- und westeuropäischen Ländern, darunter Deutschland, Frankreich, die Niederlande und Skandinavien.

Der Schweizer Immobilieninvestor **Helvetic Financial Services (HFS)**, Wollerau, hat die Mehrheit der Aktien an Acron übernommen. HFS kaufte 51 Prozent der Anteile an dem Unternehmen, das in seiner 35-jährigen Geschichte Immobilieninvestments in Deutschland, Österreich, der Schweiz und den USA getätigt hat. Ein Ziel des Einstiegs von HFS bei Acron soll nach Angaben beider Unternehmen darin bestehen, weitere US-Immobilieninvestments tätigen zu können.

Die **Catella Real Estate AG**, München, hat die **Heico Property Partners GmbH**, Wiesbaden, mit der Verwaltung einer rund 7 000 Quadratmeter großen Gewerbeimmobilie in Nürnberg beauftragt. Darüber hinaus übernimmt Heico das Management einer Wohnanlage im Norden Münchens mit knapp 100 Wohneinheiten für Catella. Damit konnte Heico im Jahr 2016 die für Catella insgesamt verwaltete Fläche fast verdreifachen.

Das deutsche Property Management **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, wird ab dem 2. Januar 2017 von der **DIM-Unternehmensgruppe**, Berlin, übernommen. Patrizia Property Management (PM) verwaltet hierzulande bislang in 200 Kommunen insgesamt 16 000 Gewerbe- und Wohneinheiten mit rund 3,7 Millionen Quadratmetern Fläche. Im Zuge der Übergabe des Property Managements an DIM Holding will sich Patrizia künftig noch stärker auf das Investmentmanagement fokussieren. Das Spezialgebiet Sondereigentumsverwaltung hat Patrizia an die BGV Unter-

nehmensgruppe abgegeben. Dabei handelt es sich um einen Berliner Fremdverwalter, der rund 18 000 Einheiten managt.

TH Real Estate, London, **TPG Real Estate**, Fort Worth, und **Partners Group**, Baar, legen mit dem Southern European Value-Add Mandate (SEVA) ein neues Investmentvehikel auf, das sich vorrangig auf Retail-Investments in Südeuropa konzentriert. Ausgestattet ist das SEVA-Mandat bereits mit einem Startportfolio von drei Assets in Spanien und Italien mit einem Wert von über 250 Millionen Euro. Weitere Investmentchancen in Italien, Spanien und Portugal werden derzeit geprüft. Das Mandat ist Teil einer Reihe von Investmentlösungen und -produkten, die TH Real Estate für globale Investoren auf der Suche nach Gewinnen aus Value-add und opportunistischen Assets entwickelt hat.

Die **Mecklenburgische Versicherungsgruppe**, Hannover, plant den Ausbau ihres Immobilienbestands, der sich momentan auf einen Wert von rund 62 Millionen Euro beläuft. Dabei will man vor allem auf Direktkäufe, auch von Projektentwicklungen, setzen. Aktuell beträgt der Wert der Kapitalanlagen der Mecklenburgischen 2,2 Milliarden Euro. Immobilien sind nach Ansicht der Versicherung mit einer Quote von 2,8 Prozent aktuell unterrepräsentiert. Die Immobilienquote soll auf fünf Prozent erhöht werden. Einen genauen Zeitraum, bis wann das erreicht sein soll, gibt es nicht.

Die **Cromwell Property Group**, Brisbane, und **Valad Europe**, die europäische Fondsplattform von Cromwell, haben den Fonds Cromwell European Cities Income Fund (CECIF) aufgelegt. Das Anfangsportfolio besteht aus drei Objekten in den Niederlanden im Wert von 205 Millionen Euro. Der CECIF mit einem vorläufigen Anlageziel von zwei Milliarden Euro ist nach Angaben von Cromwell ein langfristig orientierter, offener Core-Fonds, der eine laufende Rendite von über fünf Prozent und einen Gesamtertrag von acht Prozent anstrebt und in ausgewählte europäische Städte investiert. Der Fonds werde in erster Linie in Einzelhandels-, Gewerbe- und Büroimmobilien sowie in ausgewählte Spezialimmobilienbereiche investieren.

Verkauf und Vermietung

■ **Conwert Immobilien Invest SE**, Wien, hat ein Gewerbeimmobilienpaket bestehend aus 34 Büro- und Handelsimmobilien in Österreich und Deutschland mit einer Gesamtnutzfläche von rund 200 000 Quadratmetern an einen Immobilien-Spezialfonds der **Hanse Merkur Grundvermögen AG**, Hamburg, verkauft. Das Paket stellt einen Großteil des Gewerbeimmobilienportfolios von Conwert dar. Der Verkaufspreis liegt mit 331 Millionen Euro leicht über den Buchwerten der Immobilien. Die Transaktion steht unter Vorbehalt der üblichen wettbewerbsrechtlichen Genehmigungen. Das Closing wird für Jahresende 2016 erwartet.

■ Die **GRR Real Estate Management GmbH**, Nürnberg, hat fünf Edeka-Märkte in Nordrhein-Westfalen für ihr Eigenportfolio erworben. Das Transaktionsvolumen liegt bei über 13 Millionen Euro. Verkäufer ist ein luxemburgischer Immobilien Investmentfonds, für den Valad Europe im Rahmen des Asset Management Mandats den Verkauf durchführte. Die Gesamtmietfläche beträgt rund 9 400 Quadratmeter, die einzelnen Mietflächen bewegen sich zwischen 800 und 3 800 Quadratmetern. Bei der Transaktion wurde die GRR Group von der Kanzlei Rödl & Partner begleitet. Der Verkäufer wurde von Berwin Leighton Paisner in Berlin beraten.

■ Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat einen neuen und lang-

fristigen Mietvertrag über fast 2 000 Quadratmeter Bürofläche im Objekt „Kurze Mühren 20“ in Hamburg abgeschlossen. Neuer Mieter wird das in Hamburg ansässige Immobilienunternehmen HIH Property Management sein. Die Liegenschaft gehört zum Portfolio des Immobilien-Spezialfonds KVMS-Domus-Fonds.

■ Das „Kudamm Karree“ in Berlin-Charlottenburg hat einen neuen Mieter: Die **Polis Immobilien AG**, Berlin, wird dort im 14. Obergeschoss insgesamt 950 Quadratmeter Bürofläche beziehen. Hierfür unterzeichnete das Unternehmen einen Vertrag mit dem Eigentümer, der **Cells Bauwelt GmbH**, Berlin. Savills war dabei vermittelnd tätig.

■ **Heitman LLC**, Chicago, hat ein auf sieben deutsche Bundesländer verteiltes Immobilienportfolio bestehend aus 1 000 Mietwohnungen und 24 Gewerbeeinheiten für einen seiner Fonds erworben. Verkäufer des insgesamt rund 65 000 Quadratmeter Mietfläche umfassenden Portfolios ist **Landericus Limited**, Guernsey. Die internationale Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus und Deringer war bei der Transaktion für den Käufer beratend tätig.

■ Für 1 500 Quadratmeter Büroflächen im denkmalgeschützten Palais Leopold in München hat die **Corpus Sireo Asset Management Commercial GmbH**, Köln, einen neuen Mieter akquiriert. Das Co-Working Office Nutrion wird noch im Jahr 2016 einziehen. Die Lie-

genschaft befindet sich im Eigentum der **Swiss Life AG**, Zürich, und verfügt über insgesamt 14 000 Quadratmeter Büroflächen. Der Mieter wurde vom Münchner Immobilienmaklerbüro Breitwieser Roth beraten.

■ Die **Commerz Real AG**, Eschborn, hat etwa 1 700 Quadratmeter Bürofläche im „Eurotheum“ in Frankfurt am Main vermietet. Neben einem Marktforschungsunternehmen, das einen sechsjährigen Vertrag über 1 320 Quadratmeter unterzeichnet hat, bezieht zum 1. Dezember eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 410 Quadratmeter im Rahmen eines 15-Jahres-Vertrags. Zudem hat ein Cateringunternehmen einen Mietvertrag für Flächen im Erdgeschoss der Immobilie unterzeichnet. Damit ist das Büro- und Hotelhochhaus im Frankfurter Bankenviertel mit einer Gesamtnutzfläche von etwa 21 000 Quadratmetern bereits wieder zu mehr als einem Drittel der Gesamtmietflächen belegt.

■ Die **Ergo Group AG**, Düsseldorf, hat rund 2 200 Quadratmeter Bürofläche im Düsseldorfer Büro- und Geschäftshaus „Global Gate I“ angemietet. Die Fläche wird zukünftig von einer Tochtergesellschaft des Versicherungskonzerns genutzt und bereits kurzfristig bezogen. Eigentümerin des Objekts ist die **Savills Fund Management GmbH**, Frankfurt am Main. Der Mieter wurde in einem Gemeinschaftsgeschäft von der Cubion Immobilien AG und BNP Paribas Real Estate beraten.

Realkredite: Konditionen Stand 3. November 2016

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	0,67 bis 0,95	100	0,72 bis 1,01
	10 Jahre	0,80 bis 1,20	100	0,83 bis 1,23
	15 Jahre	1,31 bis 1,65	100	1,34 bis 1,68
	20 Jahre	1,57 bis 1,65	100	1,60 bis 1,68
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	0,69 bis 1,71	100	0,74 bis 1,74
	10 Jahre	0,74 bis 1,66	100	0,77 bis 1,69
	15 Jahre	1,19 bis 2,01	100	1,22 bis 2,04
Versicherungen	5 Jahre	0,89 bis 1,79	100	0,94 bis 1,86
	10 Jahre	0,82 bis 1,88	100	0,85 bis 1,92
	15 Jahre	1,17 bis 2,08	100	1,20 bis 2,12
	20 Jahre	1,41 bis 2,25	100	1,44 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