

Marktnotizen

■ Die **Omega Immobilien Gruppe**, Köln, hat vom Fondsmanager Invesco Real Estate das letzte von vier Facility-Management-Mandaten für neu errichtete Gebäudekomplexe erhalten. Die hochwertig ausgestatteten Wohn- und Gewerbeobjekte befinden sich jeweils in den Innenstädten von Berlin, Frankfurt am Main, Dresden und Köln. Insgesamt übernimmt Omega in den vier Großstädten damit das Facility Management für rund 76 000 Quadratmeter neu entstandener Nutzfläche und rund 700 Stellplätze.

■ Die **Allianz**, München, kofinanziert eine von der **Aareal Bank AG**, Wiesbaden, arrangierte und bereitgestellte Kreditfazilität für ein paneuropäisches Immobilienportfolio. Der Anteil der Allianz an dieser zehnjährigen Finanzierung mit einem Gesamtvolumen von insgesamt 610 Millionen Euro beträgt 366 Millionen Euro. Die Transaktion wird im Auftrag der Allianz Leben von der Allianz Real Estate, dem strategischen Kompetenzzentrum für Immobilieninvestitionen in der Allianz Gruppe, durchgeführt. Invesco Real Estate (IRE) ist der Kreditnehmer für das Portfolio mit Objekten an 27 Standorten in sieben Ländern Europas. Die Kreditvereinbarung bietet der IRE die Möglichkeit, die Kreditfazilität um weitere, noch nicht fest zugesagte 390 Millionen Euro bis zu einem Höchstbetrag von einer Milliarde Euro zu erweitern. Die Aareal Bank tritt als Arranger und Agent für diese Finanzierung auf. Die Transaktion ist nach Angaben der beiden Beteiligten eine der größten Finanzierungen und syndizierten Kreditfazilitäten der Immobilienwirtschaft des Jahres 2016.

■ Die **Catella Real Estate AG**, München, startet den Offenen Immobilien-Publikums-AIF „Catella Bavaria“. Der Fonds ist auf die Metropolregionen München und Nürnberg fokussiert und hat ein Zieleigenkapitalvolumen von 250 Millionen Euro. Er ergänzt den Vorgängerfonds Catella Max, der auf Investments in München fokussiert ist. Der Offene Immobilien-Publikums-AIF ist erfahrenen Privatanlegern sowie semi-professionellen Investoren vorbehalten, die mindestens 100 000 Euro investieren möchten. Erworben werden sollen Core und Core+ Objekte ab einer Größe von fünf Millionen Euro.

■ Die **Deutsche Hypo**, Hannover, die **Berlin Hyp**, Berlin, und die **HSH Nord-**

bank, Hamburg, finanzieren im Rahmen eines Club Deals ein umfangreiches Bestandsimmobilien-Portfolio für die DIC Asset AG. Das Finanzierungsvolumen beläuft sich auf 960 Millionen Euro, wovon die Deutsche Hypo als Arranger und Konsortialführer 510 Millionen Euro, die Berlin Hyp 250 Millionen Euro und die HSH Nordbank 200 Millionen Euro bereitstellen. Das Darlehen mit einer Gesamtlaufzeit von bis zu sieben Jahren löst die bisherigen bei mehreren Banken gezeichneten Finanzierungen für das Commercial Portfolio der DIC vorzeitig ab. Das finanzierte Portfolio umfasst Gewerbeimmobilien in ganz Deutschland, wobei Nordrhein-Westfalen und Hessen die regionalen Schwerpunkte bilden. Der überwiegende Anteil entfällt auf Büroimmobilien.

■ Die Immobiliengesellschaft **Deutsche Wohnen AG**, Frankfurt am Main, übernimmt die Hamburger Senioren Domizile GmbH (HSG). Die Übernahme umfasst sowohl die Immobilien als auch den Betrieb der drei HSG-Einrichtungen. Das HSG-Portfolio umfasst drei Seniorenresidenzen in den Hamburger Stadtteilen Eidelstedt, Wandsbek und Blankenese mit insgesamt 500 Plätzen. HSG war Eigentümer und Betreiber der Häuser. Mit der Übernahme setzt die Deutsche Wohnen ihren Wachstumskurs im Pflege-segment fort. Erst im August hatte die Immobiliengesellschaft ein Berlinovo-Portfolio mit 28 Häusern erworben. Wie schon beim Berlinovo-Deal wurde die Deutsche Wohnen von der Sozialimmobilienberatung Terranus unterstützt. Im Rahmen des Beratungsmandats prüfte Terranus insbesondere die rechtlichen Rahmenbedingungen, die Bedarfs- und Wettbewerbssituation sowie die Betreiberkonzepte und die Wirtschaftlichkeit der Häuser.

■ Die **Deutsche Grundstücksauktionen AG (DGA)**, Berlin, hat im Geschäftsjahr 2016 ihr eigenes Umsatzziel erreicht und ihre Courtageeinnahmen gesteigert. Wie das Unternehmen mitteilte, veräußerten die DGA und ihre fünf Tochterunternehmen im vergangenen Jahr insgesamt 1 888 Immobilien im Wert von über 100,3 Millionen Euro. 2015 waren es 105,0 Millionen Euro. Die bereinigten Courtageeinnahmen stiegen um 2,4 Prozent auf 10,59 Millionen Euro. 2015 waren es 10,34 Euro. Unter den Tochterunternehmen legte die Westdeutsche Grundstücksauktionen

AG beim Objektumsatz am stärksten zu – von 12,9 Millionen Euro auf 15,7 Millionen Euro. Weiteres Wachstum verzeichneten Sächsische Grundstücksauktionen AG, Plettner & Brecht Immobilien GmbH und Deutsche Internet Immobilien Auktionen GmbH.

■ Die **Buwog AG**, Wien, hat im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2016/17 vor allem in den beiden Geschäftsbereichen Asset Management und Property Sales bessere Ergebnisbeiträge erzielt. Der Geschäftsbereich Property Development konnte im Halbjahresvergleich ebenfalls zulegen. Eine signifikante Steigerung der Ergebnisse aus dem Bereich Property Development wird nach Angaben des Unternehmens im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/17 erwartet. Durch neue Grundstücksankäufe im Berichtszeitraum wurde die Development-Pipeline der Buwog Group auf ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund 2,55 Milliarden Euro weiter ausgebaut, was mit einer Verbreiterung der Basis für künftige Erträge und für organisches Wachstum einhergeht. Der Recurring FFO als zentrale Steuerungsgröße des Konzerns stieg im Vergleich zum Zeitraum des Vorjahres um 18,6 Prozent auf insgesamt 57,6 Millionen Euro. Im operativen Geschäft der Buwog Group hat das Asset Management als größter Geschäftsbereich während des Berichtszeitraums einen Ergebnisbeitrag in Höhe von 78,5 Millionen Euro erwirtschaftet. In den Geschäftsbereichen Property Sales und Property Development wurden Ergebnisbeiträge von 25,5 Millionen beziehungsweise 2,1 Millionen Euro erzielt. In Summe erzielte die Buwog Group im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/17 ein Ebitda von 86,4 Millionen Euro.

■ Die auf Immobilien-Management und studentisches Wohnen spezialisierte **Vegis Unternehmensgruppe**, Neu-Isenburg, expandiert weiter: Nachdem bereits zur Jahresmitte zwei Hausverwaltungen aus München und Stuttgart erworben wurden, wurde nun zu Jahresbeginn die Hecht Hausverwaltung GmbH aus Darmstadt übernommen. Deren bisheriger Geschäftsführer Michael Hecht scheidet zum 31. Dezember aus. Die beiden Vegis-Geschäftsführer Lutz Dammaschk und Adolf Wunder übernehmen ab Januar die Geschäftsleitung des neuen Tochterunternehmens.

Verkauf und Vermietung

Die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, hat das Stadt-Center Düren mit 54 Einzelhändlern und Gastronomieanbietern auf einer Mietfläche von rund 17 800 Quadratmetern erworben. Das zweigeschossige Shoppingcenter in unmittelbarer Innenstadtlage umfasst zudem ein Parkdeck mit 311 Pkw-Stellplätzen. Verkäufer des Objekts, mit einem aktuellen Vermietungsstand von 96 Prozent, ist ein durch CBRE Global Investors gemanagter Immobilienfonds. Der Kaufpreis liegt bei rund 70 Millionen Euro. Das im Jahr 2004 fertiggestellte Shoppingcenter ergänzt das Portfolio des offenen Immobilienpublikumsfonds Uniimmo: Deutschland. Zu den größten Mietern im Shoppingcenter gehören ein Saturn-Markt auf 3 800 Quadratmetern, ein H&M auf 2 200 Quadratmetern sowie weitere bekannte Marken wie Deichmann, dm Drogeriemarkt und New Yorker.

Zum Jahresende 2016 konnte in Köln einer der größten Deals im Bereich Bürovermietung noch unter Dach und Fach gebracht werden: Die Unitymedia NRW GmbH mietete rund 19 400 Quadratmeter, davon gut 15 900 Quadratmeter Büro- und 3 500 Quadratmeter Lagerfläche, im Hubertushof in Köln-Müngersdorf in der Aachener Straße 746-750. Unitymedia hat für die Deutschland-Zentrale einen neuen, langfristigen Mietvertrag mit der **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt, abgeschlossen, der Ende 2018 in Kraft tritt.

Die Berater von BNP Paribas Real Estate haben Unitymedia im Rahmen eines exklusiven Alleinsuchmandats betreut.

Die Münchner „Highlight Towers“ hat die **Commerz Real AG**, Eschborn, für ihren offenen Immobilienfonds „Haus-Invest“ erworben. Verkäufer ist die zur Kanam-Gruppe gehörende Bürozentrum Parkstadt München-Schwabing KG. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die 126 beziehungsweise 113 Metern großen, LEED-Gold zertifizierten Bürotürme verfügen über eine Bruttogeschossfläche von insgesamt rund 86 000 Quadratmetern. Vermietet ist es zu etwa 97 Prozent langfristig an Unternehmen wie IBM, Fujitsu und Unify.

Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat den „Atrium Business Park“ in Luxemburg erworben. Verkäufer ist ein zur Kan Am Grund Group gehörender Fonds. Der aus vier Gebäuden bestehende Büropark umfasst eine vermietbare Gesamtfläche von knapp 54 000 Quadratmetern und weist einen breiten Nuttermix auf. Die Objekte sollen in offene Immobilienpublikumsfonds der Deka eingebracht werden.

Für einen ihrer offenen Spezial-AIF hat die **Real I.S. AG**, München, die Single-Tenant-Büroimmobilie „C de Ligne“ im Brüsseler Central Business District gekauft. Das Objekt mit insgesamt rund 13 000 Quadratmetern Mietfläche ist langfristig an die Region Brüssel-Hauptstadt für die Abteilung „Bruxelles Prévention & Sécurité“ (BPS) vermietet. Verkäufer ist ein Joint Venture des belgischen Projektentwicklers Immobil mit dem niederländischen Projektentwickler Breevast.

Für rund 9,5 Millionen Euro hat die **Hamborner REIT AG**, Duisburg, ein Fachmarktzentrum in Duisburg an ein Unternehmen der FIM Unternehmensgruppe verkauft. Die Immobilie am „Kaßlerfelder Kreisel“ mit einer Mietfläche von 5 100 Quadratmetern, fünf Mieteinheiten und jährlichen Mieterträgen von rund 0,7 Millionen Euro war unmittelbar nach ihrer Fertigstellung im Jahr 2009 von Hamborner erworben worden.

Im Auftrag eines internationalen Investors hat die **Corpus Sireo Asset Management Commercial GmbH**, Hamburg, ein Einkaufszentrum in Buchholz bei Hamburg verkauft. Die Liegenschaft erstreckt sich über rund 6 900 Quadratmeter Mietfläche. Der neue Eigentümer, die Groth Immobilien Verwaltungs-GmbH, plant das Center mithilfe begleitender Baumaßnahmen attraktiver zu gestalten. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart.

Die **RFR Holding GmbH**, Frankfurt am Main, und die **DC Values GmbH & Co.KG**, Hamburg, haben gemeinsam die Objekte Leipziger Platz 14, 15 und 16 in Berlin von der HGHI Holding GmbH erworben. Die Geschäftshäuser verfügen über eine Mietfläche von rund 22 500 Quadratmeter. Die Deutsche Pfandbriefbank begleitete die Käufer bei der Finanzierung.

Realkredite: Konditionen Stand 4. Januar 2017

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	0,68 bis 1,25	100	0,73 bis 1,31
	10 Jahre	0,90 bis 1,50	100	0,93 bis 1,54
	15 Jahre	1,42 bis 1,95	100	1,45 bis 1,99
	20 Jahre	1,64 bis 1,72	100	1,67 bis 1,75
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	0,85 bis 1,79	100	0,86 bis 1,82
	10 Jahre	1,06 bis 1,73	100	1,09 bis 1,76
	15 Jahre	1,49 bis 2,15	100	1,52 bis 2,19
Versicherungen	5 Jahre	1,00 bis 1,79	100	1,05 bis 1,86
	10 Jahre	1,26 bis 1,88	100	1,29 bis 1,92
	15 Jahre	1,57 bis 2,08	100	1,60 bis 2,12
	20 Jahre	1,76 bis 2,26	100	1,79 bis 2,30

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