

## Marktnotizen

■ **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, konnte im vergangenen Jahr insgesamt eine Fläche von rund 663 000 Quadratmetern neu- und nachvermieten. Dadurch blieb die Gesamtvermietungsquote nach Ertrag bezogen auf alle Immobilienfonds konstant bei 96,2 Prozent. Mit über 300 000 Quadratmetern machen die europäischen Märkte außerhalb Deutschlands den größten Anteil aus. Rund 81 000 Quadratmeter entfallen auf die außereuropäischen Märkte. In Deutschland beläuft sich das Vermietungsergebnis auf rund 282 000 Quadratmeter. Das entspricht einem Anteil von 42,5 Prozent. Zu den Märkten mit den größten Vermietungsleistungen außerhalb Deutschlands zählten Polen mit rund 91 000 Quadratmetern, Benelux mit über 66 000 Quadratmetern und Frankreich mit insgesamt 37 000 Quadratmetern.

■ Im Rahmen einer Barkapitalerhöhung hat die **TLG Immobilien AG**, Berlin, 6,7 Millionen neue Aktien zu einem Ausgabepreis von 17,20 Euro je Aktie im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) bei institutionellen Anlegern platziert. Der Bruttoemissionserlös beträgt damit 116 Millionen Euro. Die Gesellschaft beabsichtigt, die Nettoerlöse aus der Privatplatzierung zur Finanzierung der jüngsten sowie zukünftiger Ankäufe von deutschen Büro- und Einzelhandelsimmobilien im Einklang mit ihren festgelegten Akquisitionskriterien sowie für allgemeine Gesellschaftszwecke zu nutzen.

■ **TH Real Estate**, Frankfurt am Main, hat im Jahr 2016 die globale Plattform für Investitionen in gewerbliche Immobilienfinanzierungen (Commercial Loans) kräftig ausgebaut. Das Kreditportfolio wuchs bis zum Jahresende auf ein Volumen von 20,4 Milliarden US-Dollar. Es setzt sich aus Finanzierungen für Büro-, Einzelhandels- und Logistik-Immobilien sowie für Mehrfamilienhäuser und Studentenwohnungen in den USA und dem Vereinigten Königreich zusammen. Im vergangenen Jahr vergab TH Real Estate über die Plattform in beiden Märkten neue Kredite im Gesamtvolumen von 4,4 Milliarden US-Dollar.

■ **Commerz Real AG**, Eschborn, die hundertprozentige Tochter der Commerzbank, konnte sowohl im Transaktions- als auch im Neugeschäft die Vorjahreszahlen deutlich übertreffen. So stieg das Transaktionsvolumen assetübergreifend um

mehr als ein Drittel auf rund 4,1 Milliarden Euro. 2015 waren es etwa drei Milliarden Euro, wobei es sich zu 99 Prozent um Immobilientransaktionen handelte. Mit rund 2,7 Milliarden Euro lag das Volumen der Verkäufe etwa doppelt so hoch wie jenes der Ankäufe mit zirka 1,4 Milliarden Euro. Mehr als die Hälfte der Transaktionen – etwa 2,4 Milliarden Euro – entfiel auf den offenen Immobilienfonds Hausinvest, bei dem sich An- und Verkäufe in etwa die Waage hielten. Signifikant wuchs auch das Neugeschäft.

■ Die **HSH Nordbank AG**, Hamburg/Kiel, stellt der Frankonia Eurobau AG für eine Bauträgermaßnahme in zentraler Lage von Düsseldorf eine Finanzierung von rund 113 Millionen Euro zur Verfügung. Das Vorhaben besteht aus zwei Wohntürmen mit jeweils 19 Etagen und einem Loftgebäude. Außerdem gehört eine Tiefgarage mit 282 Stellplätzen zu dem Ensemble. Die Türme verfügen jeweils über eine Mietfläche von rund 8 200 Quadratmetern, das Loftgebäude hat eine Fläche von rund 3 800 Quadratmetern – insgesamt bietet das Projekt „Heimathafen“ 19 907 Quadratmeter Wohnfläche und 589 Quadratmeter Gewerbefläche. Die Besonderheit bei dieser Transaktion ist der Kauf eines der beiden Türme und des Loftgebäudes bereits in der Ankaufphase durch einen institutionellen Investor. Der zweite Turm wird als klassische Bauträgermaßnahme mit Einzelverkauf finanziert.

■ Die **Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, hat Objektgesellschaften eines Joint Ventures der RFR Gruppe und der DC Values eine Finanzierung über insgesamt 170 Millionen Euro gestellt. Die Mittel unterstützen den Ankauf des Büro- und Handelensembles am Leipziger Platz 14-16 in Berlin. Die von der HGHI Holding GmbH erworbenen Objekte verfügen über eine Gesamtmietfläche von etwa 22 500 Quadratmetern und 113 Stellplätzen. Die Nutzungsart teilt sich in Büro (rund 60 Prozent der Fläche), Einzelhandel (rund 30 Prozent) sowie Wohnen und Lager auf. Hauptmieter sind unter anderem Uniqlo, Vodafone und Superdry.

■ **Timbercreek Asset Management**, Toronto, hat seinen geschlossenen Immobilienfonds „Timbercreek Canadian Multi-Residential Value Add Fund“ mit Kapitalzusagen in Höhe von 245 Millionen Kanadische Dollar (rund 175 Millionen Euro) geschlossen. Der Fonds ist bereits der vierte von Timbercreeks kana-

dischen „Value Add“-Immobilienfonds, die sich auf vermietete Mehrfamilienhäuser in Schlüsselregionen Kanadas konzentrieren. Der Fonds ist so angelegt, dass ihn auch deutsche institutionelle Investoren erwerben können. Infolgedessen stammen 60 Prozent der Eigenkapitalzusagen von dieser Zielgruppe; die Gelder werden in einem Investmentvehikel gehalten, das von LRI Invest Luxembourg aufgelegt wurde und verwaltet wird. Ein maßgeblicher Investor des Fonds ist die in München beheimatete Bayerische Versorgungskammer (BVK). Der Fonds soll vermietete Mehrfamilienhäuser erwerben, deren Wert durch Timbercreeks aktives Management- und Wertsteigerungsprogramm (Value-Add-Program) erhöht wird.

■ **Swiss Life Asset Managements AG**, Zürich, hat den Offenen Immobilien-Publikumsfonds „Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working“ nach deutschem Recht aufgelegt. Der Investmentfonds geht mit der Kurzbezeichnung „Swiss Life Living and Working“ an den Markt und wendet sich an deutsche Privatanleger. Der Fonds investiert in deutsche und europäische Immobilien. Dabei möchte das Fonds-Management nach eigenen Angaben mittelfristig ein Immobilien-Ziel-Portfolio mit Wohn- und Gesundheitsimmobilien sowie Büro- und Einzelhandelsimmobilien aufbauen.

■ Der Asset- und Investment-Manager **MPC Capital AG**, Hamburg, hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 seinen Wachstumskurs erfolgreich fortgesetzt. Nach vorläufigen Zahlen stieg der Konzernumsatz von 47,8 Millionen Euro im Vorjahr um 13 Prozent auf 53,8 Millionen Euro. Die Erlöse aus Management Services stiegen dabei um 15 Prozent auf 40,2 Millionen Euro. Die Transaktionserlöse aus dem An- und Verkauf von Assets (Transaction Services) lagen mit 12,8 Millionen Euro leicht über dem Vorjahresniveau von 12,1 Millionen Euro. Das Vorsteuerergebnis (EBT) des MPC Capital-Konzerns stieg von 11,4 Millionen Euro im Vorjahr um 38 Prozent auf 15,7 Millionen Euro. Das Gesamtvolumen der Asset-Pipeline umfasst Projekte im Gesamtvolumen von über sechs Milliarden Euro. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Immobilienprojekten in Deutschland, den Niederlanden und Südeuropa sowie auf Investments in Erneuerbare Energien und Industrieanlagen in Entwicklungs- und Schwellenländern.

## Verkauf und Vermietung

Ein Portfolio aus zwei Windenergieparks in Brandenburg im Wert von insgesamt etwa 105 Millionen Euro hat die **Commerz Real AG**, Eschborn, erworben. Es handelt sich dabei um das erste Asset für einen kürzlich gestarteten Spezialfonds des Unternehmens. Verkäufer ist das Projektentwicklungsunternehmen UKA Umweltgerechte Kraftanlagen, welches auch weiterhin die technische Betriebsführung der Anlagen übernimmt. Für die Transaktion wurde die Commerz Real rechtlich und steuerlich von Watson Farley & Williams LLP beraten.

Für rund 136 Millionen Euro hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, das „The Adam Grant Building“ in San Francisco erworben. Ein Immobilienfonds der Credit Suisse AG hat das Bürohaus im Herzen des Finanzdistrikts veräußert. Das Objekt soll in das Portfolio eines offenen Immobilien-Publikumsfonds einbracht werden. Das vierzehngeschossige Bürogebäude verfügt über eine vermietbare Fläche von fast 18 000 Quadratmetern und ist nahezu voll vermietet.

Die **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, hat zehn Büroimmobilien in Hessen an die französische Perial Gruppe verkauft. Der Verkaufspreis liegt im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich. Die zehn Immobilien verfügen über eine vermietbare Fläche von über 85 000 Quadratmetern und eine Grundstücksfläche von

insgesamt rund 200 000 Quadratmetern. Die Anwaltssozietät Clifford Chance war für den Verkäufer beratend tätig.

Der offene kontinentaleuropäische Immobilienfonds „Encore+“ hat in der Pariser Region Fontenay-Trésigny ein 70 800 Quadratmeter großes Logistikareal erworben. Das bereits an FM Logistics vermietete Gelände ist die sechste Akquisition des Fonds in Frankreich, der seit über zehn Jahren von **Aviva Investors Global Services Limited**, London, als Fondsmanager und **Lasalle Investment Management**, Chicago, als Asset Manager gemeinsam verwaltet wird.

**Sirius Real Estate Limited**, London, hat das fünfstöckige Bürohaus „Atrogon“ in Dreieich-Sprendlingen von Deka Immobilien erworben. Der 1996 fertiggestellte Solitär bietet eine Gesamtnutzfläche von 12 900 Quadratmeter, wovon 1 400 auf Lager- und 1 100 Quadratmeter auf Serviceflächen entfallen. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Die **VIB Vermögen AG**, Neuburg, hat zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 105 500 Quadratmeter in Bayern erworben. In der Nähe von Augsburg kaufte das Unternehmen ein Grundstück mit einer Fläche von rund 38 500 Quadratmetern. Das multifunktionale Nutzungskonzept sieht eine potenzielle Nutzfläche von rund 24 000 Quadratmetern vor. Für die zweite Liegenschaft in der Nähe von Nürnberg werden auf einer Grundstücksfläche von etwa 67 000 Qua-

dratmeter vermietbare Logistikflächen mit rund 30 000 Quadratmeter projektiert.

Der IT-Bereich der Stadt München zieht um: Im Nordwesten der bayerischen Landeshauptstadt unterschrieb der neue Mieter einen Vertrag über rund 7 760 Quadratmeter. Die angemietete Bürofläche befindet sich im Campusgebäude E, das zum Areal des Hochhauses „Uptown Munich“ gehört. Eigentümer der Immobilie mit einer Gesamtfläche von rund 9 050 Quadratmeter sind Fonds, die von **Blackrock Inc.**, New York, verwaltet werden.

**RLI Investors GmbH**, München, hat einen Logistik-Komplex mit einer Gesamtmietfläche von rund 14 300 Quadratmetern in Nordrhein-Westfalen für einen offenen Immobilien-Spezial-AIF erworben. Das Objekt in Hückelhoven in der Metropolregion Rhein-Ruhr ist langfristig an den Versanddienstleister Hermes Germany vermietet.

Das „Nikko Hotel“ in Düsseldorf hat die **Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG**, Köln, für einen ihrer Fonds erworben. Verkäufer der Immobilie ist ein Fonds von Benson Elliot. Neben 386 Zimmern und Suiten verfügt die Liegenschaft als Teil des Deutsch-Japanischen Centers aktuell über rund 7 500 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsflächen. Art-Invest Real Estate hat zusammen mit Event Hotels in den Erwerb der Immobilie investiert und im Rahmen des Joint Venture einen langfristigen Mietvertrag mit Event Hotels geschlossen.

### Realkredite: Konditionen Stand 6. Februar 2017

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins <sup>1)</sup>
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	0,72 bis 1,35	100	0,77 bis 1,41
	10 Jahre	1,11 bis 1,55	100	1,14 bis 1,59
	15 Jahre	1,65 bis 2,00	100	1,68 bis 2,04
	20 Jahre	1,90 bis 1,97	100	1,93 bis 2,01
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	0,85 bis 1,98	100	0,88 bis 2,01
	10 Jahre	1,14 bis 2,03	100	1,17 bis 2,08
	15 Jahre	1,59 bis 2,46	100	1,62 bis 2,51
Versicherungen	5 Jahre	1,07 bis 1,79	100	1,13 bis 1,86
	10 Jahre	1,19 bis 1,88	100	1,22 bis 1,92
	15 Jahre	1,54 bis 2,08	100	1,57 bis 2,12
	20 Jahre	1,74 bis 2,31	100	1,77 bis 2,35

<sup>1)</sup> 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