Marktnotizen

Die **Allianz Real Estate GmbH**, Frankfurt am Main, hat im Auftrag mehrerer Gesellschaften der Allianz Gruppe eine Finanzierung in Höhe von 155 Millionen Euro zugunsten von Lafinca Global Assets abgeschlossen. Lafinca ist ein spanisches Immobilienunternehmen, dessen Hauptaktionäre die Lafinca-Gruppe und der nordamerikanische Fonds Värde sind. Die Beteiligung ist Teil einer Refinanzierung über insgesamt 395 Millionen Euro zur Renovierung und Optimierung der Büroimmobilien von Lafinca. Sie wurde von einem Konsortium übernommen, das die Société Générale koordiniert und in dem die Allianz wesentlichster Beteiligter ist. Die Lafinca-Assets umfassen rund 230 000 Quadratmeter Bürofläche mit einem Vermietungsstand von über 90 Prozent sowie 6 200 Parkplätze an verschiedenen Standorten in Madrid.

Das Residential-Team des Investmentmanagers **Catella Real Estate AG**, München, hat insgesamt 650 Wohneinheiten in Deutschland, Spanien und den Niederlanden für den Immoblienfonds „Catella Wohnen Europa" erworben. Der Gesamtkaufpreis betrug rund 84,45 Millionen Euro. In Deutschland sind dies 96 Businessapartments im Zentrum von Mainz für 13 Millionen Euro sowie insgesamt 84 Einheiten für rund elf Millionen Euro in St. Augustin, zwischen Bonn und Köln. Das spanische Portfolio umfasst 216 Wohneinheiten in Madrid, die für 23,45 Millionen Euro angekauft wurden. In den Niederlanden konnten 254 Wohneinheiten für 37 Millionen Euro in Almere, östlich von Amsterdam und Den Bosch, der Hauptstadt der Provinz Nordbrabant, erworben werden. Der „Catella Wohnen Europa" hat ein Portfolio in Höhe von 339,8 Millionen Euro aufgebaut und wird von der Catella-Gruppe aus Berlin betreut.

Die Schweizer Fondsgesellschaft **Bluerock Group**, Zürich, und der Immobilieninvestor und Asset Manager **NAS Invest GmbH**, Berlin, haben das Joint Venture BR-NAS German Mittelstand Properties gegründet. Hierzu haben die Joint Venture Partner den insgesamt 13. Bluerock-Immobilienfonds aufgelegt. Der Fonds „BR-NAS German Mittelstand Properties RAIF-SICAV" investiert bis zu 100 Millionen Euro an Eigenkapital in mittelständisch geprägte Büro- und Ärztehäuser in deutschen Metropolregionen. Gekauft werden Objekte, deren Mieterschaft durch kleine und mittlere Unternehmen geprägt ist und die durch ihre Multi-Tenant-Struktur eine hohe Diversifikation und damit Risikooptimierung erreichen. Zugang zur Fondsserie erhalten sowohl europäische und internationale Investoren als auch vermögende Privatkunden sowie Family Offices. BR-NAS plant eine Ausschüttungsrendite von fünf Prozent jährlich nach Steuern. Die jährliche Gesamtrendite wird mit acht bis zwölf Prozent kalkuliert. Die Laufzeit des Fonds liegt bei mindestens sieben Jahren.

Die **Hamborner REIT AG**, Duisburg, hat nach vorläufigen Jahresabschlusszahlen Miet- und Pachterlöse von 61,8 Millionen Euro erzielt. Das ist eine Steigerung von 17,9 Prozent. Auf vergleichbarer Basis – das heißt, bei Immobilien, die sich 2015 und 2016 ganzjährig im Bestand befanden – liegen die Miet- und Pachterlöse 1,8 Prozent über dem Vorjahreswert. Die Leerstandsquote bewegt sich unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien mit 1,3 Prozent noch unter dem bereits sehr niedrigen Niveau des Vorjahres von 1,9 Prozent. Das Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT) liegt im Berichtsjahr bei 31,7 Millionen Euro. Im Vorjahr waren es 27,1 Millionen Euro. Nach Abzug des Finanzergebnisses ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 17,4 Millionen Euro, der mit 26,5 Prozent deutlich über dem Vorjahresniveau liegt. Der FFO (Funds from Operations) als maßgebliche Kennzahl für die operative Geschäftsentwicklung der Gesellschaft ist im Jahr 2016 um 23,5 Prozent auf 36,1 Millionen Euro gestiegen. Auch der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich deutlich. Vor dem Hintergrund der nachhaltig guten Geschäftsentwicklung beabsichtigt die Gesellschaft, der Hauptversammlung am 10. Mai 2017 eine Erhöhung der Dividende für das Geschäftsjahr 2016 von 42 auf 43 Cent je Aktie vorzuschlagen.

Das Quartalsbarometer des Immobilienprojektfinanzierers **BF.direkt AG**, Stuttgart, ist erheblich gefallen – von 2,05 auf 0,11. Ein positiver Barometerwert steht für eine hohe Finanzierungsbereitschaft der Banken und eine gute Versorgung der Immobilienwirtschaft mit Krediten. Ein negativer Barometerwert bedeutet das Gegenteil. Liegt der Barometerwert – wie aktuell – nahe Null, zeugt dies von einem ausgeglichenen Markt. Der Anteil der Befragten, die die aktuelle Lage am Finanzierungsmarkt als progressiv einstufen, ist signifikant gefallen. Waren im vierten Quartal 2016 noch 47 Prozent der Befragten optimistisch, sind es im ersten Quartal 2017 nur noch 22 Prozent. Grund: Größere Unsicherheit im Markt und leicht steigende Zinsen. Ebenfalls negativ auf den Barometerwert wirkt, dass die Margen der Finanzierer im Vergleich zum Vorquartal gesunken sind. Diese bewegen sich derzeit wieder nahe am tiefsten Stand der letzten beiden Jahre – sowohl bei der Finanzierung von Projektentwicklungen als auch von Bestandsimmobilien.

Gemeinsam mit einem Ankerinvestor aus der Versicherungsbranche hat die Investmentgesellschaft **Apollo Real Estate Investment**, Luxemburg, ihren ersten Teilfonds lanciert, der sich ausschließlich an professionelle und semiprofessionelle Anleger primär mit Wohnsitz oder Sitz in Deutschland richtet. Ein Vertrieb an Privatanleger ist nicht gestattet. Der Teilfonds investiert in die Assetklasse Kindertagesstätte in Deutschland. Dabei stehen Bestandsimmobilien und Neuentwicklungen im Fokus. Das geplante Eigenkapital des Teilfonds beträgt 75 Millionen Euro sowie ein Leverage in gleicher Höhe. Zwischenzeitlich hat der Teilfonds die ersten vier Objekte erworben, weitere Bestandsobjekte und Projektentwicklungen befinden sich derzeit im Erwerbsprozess. Zukünftig will man innerhalb der Gruppe planen, weitere Fondsprodukte umzusetzen.

Der Entwickler **Goodman Germany GmbH**, Düsseldorf, entwickelt ein neues, 12 700 Quadratmeter großes Logistikzentrum im GVZ Altenwerder im Hamburger Hafen. Die Anlage gliedert sich in zwei Einheiten, von denen Goodman 7 100 Quadratmeter für den Duft- und Geschmackstoffanbieter Symrise errichtet. Die zweite Einheit über 5 600 Quadratmeter Logistikfläche ist noch verfügbar. Die Immobilie wird im Sommer 2017 fertiggestellt. Um die Logistikkapazitäten mehrerer Standorte zu bündeln, entschied sich das Unternehmen für den Aufbau eines neuen Logistikzentrums im Hamburger Hafen.

Die **HSH Finanzfonds AöR**, Hamburg, hat erneut eine öffentliche Anleihe mit fixer Verzinsung und einem Emissionsvolumen von 750 Millionen Euro platziert. Das Unternehmen wurde dabei begleitet durch die Barclays Bank PLC in London, die Commerzbank, die HSBC Trinkaus & Burkhardt AG und die Unicredit Bank AG. Ein Team von CMS Deutschland hat die Konsortialführer umfassend beraten.

Verkauf und Vermietung

Für rund 375 Millionen britische Pfund hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, die Büroimmobilie „One Rathbone Square" im Londoner West End gekauft. Verkäufer ist die britische Immobiliengesellschaft Great Portland Estates. Der Neubau verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 25 000 Quadratmeter und soll im Rahmen eines Joint Ventures anteilig in zwei offene Immobilien-Publikumsfonds der Deka eingebracht werden.

Aviva Investors Global Services Limited, London, und **Lasalle Investment Management**, Chicago, haben das Bürogebäude „Gravity" in Luxemburg von der Commerzbank erworben. Der Kauf erfolgte im Namen eines paneuropäischen Fonds und stellt die erste Akquisition des Fonds in Luxemburg dar. Die Liegenschaft bietet rund 12 500 Quadratmetern Nutzfläche auf sechs Etagen und ist vollständig an Julius Baer und die Commerzbank vermietet.

Das rund 17 400 Quadratmeter große Bürohaus „Uarda 7" im Norden von Stockholm hat **Union Investment Institutional Property GmbH**, Hamburg, erworben. Verkäufer des Objekts ist der schwedische Entwickler Fabege. Der Kaufpreis des zehngeschossigen Objekts, das in einen offenen institutionellen Immobilienfonds von Union Investment eingebracht wird, liegt bei 121 Millionen Euro.

Die **Catella Real Estate AG**, München, hat aus dem Portfolio eines ihrer Sondervermögen eine Gewerbeimmobilie in Amsterdam verkauft. Das dabei generierte Kapital wurde umgehend in den Erwerb eines knapp 3 500 Quadratmeter Nutzfläche bietenden Wohn- und Geschäftshauses in der Innenstadt von Utrecht reinvestiert.

Die **Gazeley Germany GmbH**, Frankfurt am Main, hat ein rund 130 000 Quadratmeter großes Areal im „Logistikpark Hamburg 1" in Winsen (Luhe) an Amazon vermietet. 45 500 Quadratmeter der Immobilie, die als Logistikzentrum verwendet wird, wurden bereits an den Mieter übergeben. Zeitgleich beginnt das Unternehmen die Fläche weiter zu entwickeln und errichtet in dem Logistikpark ein zweites Gebäude, das Amazon voraussichtlich im September 2017 beziehen kann.

Das Shoppingcenter „Luisen-Forum" in der Wiesbadener Innenstadt wechselt den Eigentümer: **M&G Real Estate Ltd.**, London, hat die rund 35 000 Quadratmeter große Immobilie von der Grundstücksgesellschaft Wiesbaden Luisenstrasse/Kirchgasse GbR erworben. Während der Käufer im Rahmen eines Buy-Side-Mandats von Savills beraten wurde, war Jones Lang Lasalle für den Verkäufer tätig.

TH Real Estate Limited, London, und die **Palmira Capital Partners GmbH**, Frankfurt am Main, haben den „Logistikpark Unterschleißheim" erworben. Verkäufer ist die Gewerbe- und Containerpark 24 GmbH & Co. KG. Der als Distributions- und Umschlagszentrum genutzte Logistikpark mit einer Gesamtmietfläche von rund 24 000 Quadratmetern ist vollständig und langfristig vermietet.

Die **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, hat ein Büro- und Geschäftshaus in Mainz von der UBS Real Estate GmbH erworben. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das Objekt umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 48 000 Quadratmetern, verteilt auf fünf Stockwerke, sowie ein Grundstück von rund 22 000 Quadratmetern. Zu den Hauptmietern gehören unter anderem das Land Rheinland-Pfalz, die Deutsche Bahn sowie das Bundesamt für Güterverkehr. Die Wirtschaftskanzlei Watson Farley & Williams war für den Käufer beratend tätig.

Die Rechtsanwaltskanzlei Herbert Smith Freehills expandiert im Frankfurter Bürohaus an der Alten Oper und verlängert langfristig ihren Mietvertrag über eine Fläche von rund 3 400 Quadratmeter. BNP Paribas Real Estate war bei der Vermietung für den Eigentümer, die **Mann Management GmbH**, Karlsruhe, beratend tätig. Die Liegenschaft mit ihren rund 20 000 Quadratmetern Bürofläche hat damit gegenwärtig eine Leerstandsquote von unter zehn Prozent.

Das Londoner Bürogebäude "One Kingdom Street" hat **TH Real Estate Limited**, London, für 292 Millionen britische Pfund an einen Investor aus Hongkong verkauft. Zu den Nutzern der Immobilie mit einer Fläche von über 24 610 Quadratmetern zählen unter anderem Vodafone und Statoil.

Der amerikanische Vermögensverwalter Black Rock hat für einen ausländischen institutionellen Investoren das „Tal-Center" in Berlin veräußert: Käufer des knapp 7 000 Quadratmeter großen Nahversorgungszentrums ist die **Ratisbona Holding GmbH & Co. KG**, Regensburg. Savills war für den Verkäufer beratend tätig.

Einen langfristigen Mieterfolg für das Büroensemble „Atlas" im Münchener Werksviertel konnte die **Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG**, Köln, vermelden. Über 13 000 Quadratmeter wird der französische Werbedienstleister Publicis Groupe dort ab Mitte 2019 beziehen.

Die **RLI Investors GmbH**, München hat gemeinsam mit der **Bauwo Grundstücksgesellschaft mbH**, Hannover, die noch verfügbaren Flächen in einer neu errichteten Logistikimmobilie in Achim bei Bremen vermietet. Mercedes-Benz mietet eine Fläche von 26 480 Quadratmetern für einen seiner Logistikdienstleister. Die restlichen der insgesamt 37 600 Quadratmeter Nutzfläche werden von der Coca-Cola GmbH genutzt.

9 300 Quadratmeter Logistik- und rund 400 Quadratmeter Bürofläche konnte **VGP NV**, Zele, in der Nähe des Frankfurter Flughafens an die 4 PX Express GmbH vermieten. Die Halle ist derzeit im Bau, die Fertigstellung ist für Juni geplant. Colliers International war bei der Anmietung für den Mieter beratend und vermittelnd tätig.

Sirius Real Estate Ltd., London, hat auf Beratung von Knight Frank in Dreieich ein fünfstöckiges Bürohaus mit angegliederten Lager- und Servicehallen erworben. Verkäufer des Atrogon ist die Deka Immobilen GmbH. Die Liegenschaft bietet eine Gesamtnutzfläche von 12 900 Quadratmetern. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Eine niederländische Tochtergesellschaft der **MPC Münchmeyer Petersen Capital AG**, Hamburg, hat in Kooperation mit einem internationalen institutionellen Investor sechs Value-add-Immobilien in mittelgroßen niederländischen Städten erworben. Das Portfolio setzt sich aus sechs Bürogebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von 63 400 Quadratmetern zusammen. Der Kaufpreis für das Portfolio liegt bei rund 60 Millionen Euro.