

Marktnotizen

Die **Berlin Hyp**, Berlin hat im Geschäftsjahr 2016 ein Ergebnis vor Gewinnabführung und Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankenrisiken von 123 Millionen Euro erzielt. Im Vorjahr waren es 112 Millionen Euro. An den Fonds führte das Unternehmen 50 Millionen Euro ab. Im Vorjahr zahlte der Immobilienfinanzierer 20 Millionen Euro. Das Immobilienfinanzierungsneugeschäft wächst um elf Prozent – insgesamt sechs Milliarden Euro wurden realisiert. Hier von entfielen 0,6 Milliarden Euro auf Prolongationen. 2015 waren es eine Milliarde Euro. 77,4 Prozent des Neugeschäftes machte die Bank im Inland. Positiv entwickelte sich auch das gemeinsam mit den Sparkassen entwickelte Geschäft. Hier wurde ein Gesamtvolumen von 1,5 Milliarden Euro realisiert – 500 Millionen Euro mehr als im Vergleich zum Vorjahr. Davon entfielen 476 Millionen Euro auf drei durch die Berlin Hyp arrangierten Immo-Schuldscheine. 90 Sparkassen haben sich hierüber an Finanzierungen der Berlin Hyp beteiligt. Erstmals die Milliardenmarke hat das Volumen im gemeinsamen Konsortialgeschäft mit den Sparkassen geknackt und liegt nun bei 1,1 Milliarden Euro. Zur mittel- und langfristigen Refinanzierung hat die Bank 2016 Fremdkapital mit einem Volumen von 2,6 Milliarden Euro aufgenommen.

Der **ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.)**, Berlin, warnt vor einer gefährlichen Verknappung an Büroflächen in den sieben größten deutschen Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Grundlage ist die Analyse von Andreas Schulten, Vorstand der Bulwiengesa AG, im aktuellen Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2017. Der Analyse zufolge habe sich der Leerstand bei Büroflächen an diesen Standorten um etwa 80 Basispunkte auf Fünf Prozent reduziert. Der mit Abstand deutlichste Rückgang von Angebotsflächen wurde in München (minus 130 Basispunkte auf 2,5 Prozent), Stuttgart (minus 80 Basispunkte auf 2,9 Prozent) und Berlin (minus 70 Basispunkte auf 3,1 Prozent) erfasst. Das entspreche laut dem Frühjahrsgutachten einer faktischen Vollvermietung in den drei Topstandorten.

Das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot der **Vonovia SE**, Bochum, an alle Aktionäre der Conwert Immobilien Invest SE, Wien, ist abgeschlossen. So

wurden 21 965 224 weitere Conwert-Aktien in das Übernahmeangebot eingeliefert. Das Angebot wurde somit für insgesamt 94 867 722 Conwert-Aktien angenommen. Dies entspricht zirka 93,09 Prozent des aktuellen Grundkapitals und der Stimmrechte von Conwert. Im Zuge des gesamten Übernahmeangebots wurden 87,57 Prozent aller Conwert-Aktien in das Barangebot eingeliefert; für 5,52 Prozent der Conwert-Aktien wurde die Tauschalternative gewählt. Durch den Zusammenschluss von Vonovia und Conwert entsteht ein Unternehmen mit einem kombinierten Portfolio von rund 355 000 Wohnungen. Die rund 24 500 Wohnungen von Conwert liegen vor allem in Leipzig, Berlin, Potsdam, Dresden und Wien.

Der Investmentfonds **NEIF II (Next Estate Income Fund II)**, der von **BNP Paribas Real Estate Investment Management**, Luxemburg, verwaltet wird, war in den vergangenen Monaten sehr aktiv. Der Fonds erwarb zwei Objekte in München und Mailand und unterzeichnete einen weiteren Deal in Frankfurt am Main. Bei den Transaktionen handelt es sich um Off-Market-Deals über insgesamt 200 Millionen Euro und einer Gesamtmietfläche von etwa 42 000 Quadratmetern. Der Investmentfokus von NEIF II liegt auf neuen, nachhaltigen Immobilien, die den lokalen Umweltstandards entsprechen. Auch die drei jüngsten Investmentobjekte wurden vor kurzem fertiggestellt oder stehen kurz vor der Fertigstellung und sind LEED Gold zertifiziert. Die Vermietungssituation entspricht der Core-Strategie des Fonds: Die Objekte weisen im Schnitt einen Vermietungsstand von 94 Prozent bei einer verbleibenden Mietdauer von über sieben Jahren auf.

Der Vermögensmanager **Feri AG**, Bad Homburg, hat zwei neue Private Equity-Beteiligungsprogramme gestartet. Beim Feri Private Equity Portfolio 2017 handelt es sich um den ersten geschlossenen Publikums AIF der Fereal AG nach deutschem Recht, in dem vornehmlich Buy-out- und Wachstumsstrategien im Small-to-Mid-Market-Segment mit Schwerpunkt in Europa und der Beimischung von Nordamerika und Emerging Markets im Fokus stehen. Der Feri Private Equity Real Estate-Fonds II, eine Luxemburger SICAV S.A. RAIF für professionelle und semi-professionelle Investoren, zielt auf unternehmerische Real Estate Strategien

im Bereich Value-Add und opportunistische Immobilienstrategien mit Hauptfokus Europa und Nordamerika sowie Emerging Markets ab.

Die **Deutsche Hypo**, Hannover, hat im Geschäftsjahr 2016 ein Neugeschäftsvolumen in Höhe von 4,54 Milliarden Euro erzielt. Der Vorjahreswert von 4,08 Milliarden Euro ist somit um 465,5 Milliarden beziehungsweise 11,4 Prozent gesteigert worden. Sowohl im Inland als auch in den ausländischen Zielmärkten hat die Deutsche Hypo ihre Zusagevolumina erhöht. Mit einem Anteil von 62,4 Prozent (Vorjahr: 60,1 Prozent) lag der regionale Schwerpunkt des Neugeschäfts weiterhin in Deutschland. Das inländische Zusagevolumen belief sich auf 2,83 Milliarden Euro (Vorjahr 2,45 Milliarden Euro). Bei den Assetklassen dominierten Büroimmobilien mit einem Volumen von 2,01 Milliarden Euro (1,82 Milliarden Euro) weiterhin das Neugeschäft der Bank. Während das Finanzierungsvolumen für Einzelhandelsimmobilien auf 974 Millionen Euro (Vorjahr 1,38 Millionen Euro) zurückging, konnte das Volumen für wohnwirtschaftliche Finanzierungen auf 871 Millionen Euro (412 Millionen Euro) mehr als verdoppelt werden.

Die Crowdinvestment-Plattform **Rea-Capital**, Hamburg, schließt erfolgreich das Projekt „Kreuzberger Carré“. Am 31. März hat Rea-Capital über die Schwarmfinanzierung das Finanzierungsziel von 400 000 Euro erreicht. Die Rückzahlung an die Privatanleger erfolgt am 30. September 2019 – diese erhalten für ihr Investment 6,25 Prozent Zinsen pro Jahr. Im Berliner Stadtteil Kreuzberg realisiert der etablierte Projektentwickler Außenalster WPB Wohnungsbau GmbH eine Immobilie mit mehr als 1700 Quadratmetern Wohnfläche und 20 Wohneinheiten auf sieben Etagen. Der Wohnungsverkauf beginnt im ersten Quartal 2019 und endet vor der Darlehensrückzahlung.

BNP Paribas Real Estate Belgium, Brüssel, hat das Property Management von sieben Gebäuden in Brüssel und Umgebung von der Deka Immobilien GmbH übernommen. Das Portfolio umfasst eine Gesamtfläche von über 95 200 Quadratmetern und besteht aus sechs Büroobjekten und einem Hotel. Europaweit verwaltet BNP Paribas Real Estate Objekte mit einer Gesamtfläche von 38 Millionen Quadratmetern.

Verkauf und Vermietung

Die **Alstria Office REIT-AG**, Hamburg, hat einen Mietvertrag für das Entwicklungsprojekt Bieberhaus abgeschlossen. Der neue Mieter, eine Werbeagentur, wird rund 5 900 Quadratmeter Büro- und Nebenflächen anmieten. Der Vertrag mit einer Laufzeit von zehn Jahren beginnt am 1. Mai 2018 und generiert jährliche Mieteinnahmen in Höhe von 1,3 Millionen Euro. Vermittelt wurde der Mietvertrag von CBRE.

Die **Lesara GmbH**, Berlin, hat im Zuge ihrer Flächenexpansion rund 5 300 Quadratmeter Bürofläche im Schicklerhaus, einem im Jahr 1910 im Stil des Neoklassizismus errichteten Gebäudekomplex in Berlin-Mitte, gemietet. Lesara ist ein Online-Shop für Mode- und Lifestyleprodukte. Vermieter der Liegenschaft ist eine durch Tristan Capital Partners und die Caleus Capital Investors GmbH beratene Investmentgesellschaft.

Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat einen langfristigen Mietvertrag über rund 3 400 Quadratmeter Bürofläche für die Frankfurter Büroimmobilie „Westend Sky“ abgeschlossen. Willis Towers Watson, ein weltweit agierendes Unternehmen in den Bereichen Advisory, Broking und Solutions, wird die Büroräume im Herbst 2017 beziehen. Mit dem Umzug innerhalb der Mainmetropole legt das Unternehmen nach der Fusion von Towers Watson und Willis seine

Standorte in Frankfurt zusammen. Mit diesem Abschluss sind vor Fertigstellung bereits knapp ein Viertel der Gesamtflächen des im Umbau befindlichen Bürogebäudes vermietet.

Union Investment, Frankfurt am Main, hat das Ende 2016 fertiggestellte Bürohaus Maraton im polnischen Posen für ihren offenen Immobilien-Publikumsfonds Uni-Immo Deutschland erworben. Verkauft wurde das Bürogebäude vom Büroentwickler Skanska Property Poland. Das Bürohaus verfügt über eine Mietfläche von rund 26 000 Quadratmeter und eine flexible Flächenkonzeption. Zum Ausweis der Nachhaltigkeit des Objekts ist eine LEED Gold Zertifizierung vorgesehen.

Cairn Real Estate, die niederländische Tochtergesellschaft des Asset- und Investmentmanagers MPC Capital AG, hat den Bürokomplex „La Guardia“ in Amsterdam an einen internationalen institutionellen Investor zu einem Preis von über 130 Millionen Euro veräußert. Die Transaktion ist der erste Exit von Cairn. Der IRR (Internal Rate of Return) des Projekts liegt bei rund 23 Prozent nach Steuern. Der Bürokomplex La Guardia besteht aus vier Gebäuden mit einer Gesamtfläche von rund 64 000 Quadratmeter.

BR-NAS, Luxemburg, das Joint Venture von Bluerock und NAS Invest, hat im Rahmen der Strategie „BR-NAS German Mittelstand Properties“ je eine Büroimmobilie in Dortmund, Berlin sowie Walluf westlich von Wiesbaden erworben.

BR-NAS investiert in Multi-Tenant-Büroobjekte und Arzthäuser in deutschen Metropolregionen, deren Mieterschaft von kleinen und mittleren Unternehmen des Mittelstands geprägt ist.

Die **Peach Property Group**, Zürich, baut ihren Immobilienbestand durch die Übernahme von 1 114 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen um mehr als ein Drittel auf insgesamt 4 243 Wohneinheiten aus. Die vermietbare Wohnfläche im gesamten Immobilienportfolio der Gruppe steigt damit um rund 73 000 Quadratmeter auf etwa 283 500 Quadratmeter. Die jährlichen Sollmieteinnahmen der Peach Property Group steigen durch den Portfoliokauf um 5,7 Millionen auf 22 Millionen Franken. Mit einem Closing wird im ersten Halbjahr 2017 gerechnet. Verkäufer ist ein großes deutsches Immobilienunternehmen; über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Der Immobilieninvestmentmanager **Invesco Real Estate (IRE)**, München, und der Immobilienentwickler **Thor Equities**, New York, haben den Verkauf der Immobilie 102 Champs Élysées in Paris für 115 Millionen Euro an AEW bekanntgegeben. Dem Verkauf ging ein 18-monatiges Value-Add-Programm zur Revitalisierung der Immobilie voraus. Der Flagship-Store ist nun zu 100 Prozent an die internationale Kosmetikmarke Kiko Milano vermietet. Bei dieser Transaktion wurden Invesco Real Estate und Thor Equities von Knight Frank beraten, während Savills den Käufer AEW beriet.

Realkredite: Konditionen Stand 4. April 2017

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	0,70 bis 1,25	100	0,75 bis 1,31
	10 Jahre	1,01 bis 1,45	100	1,04 bis 1,49
	15 Jahre	1,45 bis 1,95	100	1,48 bis 1,99
	20 Jahre	1,76 bis 1,83	100	1,79 bis 1,86
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	0,67 bis 1,89	100	0,72 bis 1,92
	10 Jahre	1,06 bis 1,83	100	1,09 bis 1,86
	15 Jahre	1,54 bis 2,22	100	1,57 bis 2,26
Versicherungen	5 Jahre	1,10 bis 1,79	100	1,16 bis 1,86
	10 Jahre	1,24 bis 1,88	100	1,28 bis 1,92
	15 Jahre	1,60 bis 2,08	100	1,63 bis 2,12
	20 Jahre	1,79 bis 2,32	100	1,82 bis 2,36

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