

Marktnotizen

Die **Tattershall Lorenz Immobilienverwaltung und -management GmbH**, Berlin, hat das technische sowie kaufmännische Property Management für das „Gravity“-Portfolio übernommen. Das Portfolio besteht aus 68 Einzelhandelsobjekten in ganz Deutschland und wurde im Februar dieses Jahres von Fonds unter Führung der US-Investmentgesellschaft Castlelake gekauft. Das Portfolio umfasst rund 250 000 Quadratmeter Mietfläche und rund 200 Mieter. Der überwiegende Anteil des „Gravity“-Portfolios besteht aus Single-Tenant-Objekten. Außerdem gehört ein Shoppingcenter in Frankfurt (Oder) sowie das „Dessau-Center“ in Dessau-Roßlau dazu.

Die **Wisag Facility Management Holding GmbH & Co. KG**, Frankfurt am Main, erbringt erstmals in Polen Facility-Service-Dienstleistungen für ein Einkaufszentrum. Die **ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG**, Hamburg, hat die Wisag mit der Bewirtschaftung der Zielone Arkady im polnischen Bydgoszcz (Bromberg) beauftragt. Dieser Auftrag ging mit vier weiteren Neuaufträgen für Shoppingcenter in Deutschland einher. Die fünf Center mit einer Mietfläche von insgesamt rund 200 000 Quadratmetern bedient die Wisag mit verschiedenen infrastrukturellen Dienstleistungen.

Die **Aareal Beteiligungen AG (ehemals Corealcredit Bank AG)**, Frankfurt am Main, ein in den Konzernabschluss der Aareal Bank Gruppe einbezogenes Tochterunternehmen der Aareal Bank AG, hat nach abschließender Einigung über zum Zeitpunkt des Erwerbs der Corealcredit Bank AG durch die Aareal Bank Gruppe noch offene vertragliche Sachverhalte mit einem Dritten und dem Erlass von Steuerbescheiden Rückstellungen in Höhe von 66 Millionen Euro ertragswirksam aufgelöst. Dem steht ein korrespondierender Aufwand in Höhe von 42 Millionen Euro gegenüber, der in Höhe von 16 Millionen Euro im Betriebsergebnis und in Höhe von 26 Millionen Euro in der Steuerposition ausgewiesen wird. Insgesamt ergibt sich damit im Konzernbetriebsergebnis der Aareal Bank Gruppe ein im zweiten Quartal 2017 anfallender positiver Ergebniseffekt vor Steuern von 50 Millionen Euro beziehungsweise nach Steuern von 24 Millionen Euro.

Zum 1. Mai 2017 hat die **Commerzbank AG**, Frankfurt am Main, gemäß Investmentgesetz als Depotbank die wei-

tere Abwicklung des CS Euroreal übernommen. Am 21. Mai 2012 hatte die Crédit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft das Verwaltungsmandat für den offenen Immobilienfonds mit Wirkung zum 30. April 2017 gekündigt und damit dessen geregelte Abwicklung eingeleitet. Inklusiv der gerade veräußerten größten Fondsliegenschaft in Rimini hat die Crédit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft im Rahmen der rund fünfjährigen Abwicklungsperiode 74 Liegenschaften für einen Verkaufspreis von insgesamt rund 4 Milliarden Euro veräußert. Seit der Einleitung der Rücknahmeaussetzung summieren sich die Verkäufe bereits auf 89 Objekte für insgesamt rund 5,3 Milliarden Euro.

Die **Dr. Klein Firmenkunden AG**, Lübeck, kooperiert ab sofort mit den Crowdinvesting-Plattformen Exporo und Zinsland. Diese verknüpfen auf ihren Online-Marktplätzen die Interessen von Mikroinvestoren und kapitalsuchenden Projektentwicklern. Ziel der Zusammenarbeit zwischen Dr. Klein und den Kooperationspartnern ist es nach Angaben des Unternehmens, den Kunden weitere Zugänge zu den Bereichen Mezzanine-Kapital und Immobilienfinanzierung zu ermöglichen. So wollen Exporo und Zinsland ihre Kunden bei entsprechendem Bedarf auf zusätzliche Leistungen aus den Bereichen Finanzierung, Consulting und Versicherung von Dr. Klein verweisen.

Die **Vonovia SE**, Bochum, hat an die Conwert Immobilien Invest SE das schriftliche Verlangen nach § 1 Abs. 1 Gesellschafts-Ausschlussgesetz gestellt, dass die Hauptversammlung der Conwert über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Vonovia gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung im Rahmen einer noch anzuberaumenden Hauptversammlung der Conwert beschließen möge. Vonovia hält nach der Abwicklung des erfolgreichen Übernahmeangebots und auch nach Abwicklung der innerhalb der Nachfrist eingeleiteten Aktien insgesamt 94 867 722 Stückaktien an der Conwert – dies entspricht einer Beteiligung am Grundkapital des Unternehmens in Höhe von 93,09 Prozent. Vonovia ist somit Hauptaktionärin der Conwert im Sinne des § 1 GesAusG. Details zur Höhe der angemessenen Barabfindung würden nach Abschluss der erforderlichen Unternehmensbewertung gesondert bekanntgegeben.

Die bisher getrennt agierenden Wohnentwickler **Formart GmbH & Co KG**, München, und die **GRK-Holding GmbH**, Leipzig, werden ab Mitte 2017 gemeinsam unter der neuen Dachmarke **Instone Real Estate** auftreten. Im Zuge des Markenlaunches entsteht die Instone Real Estate Group B.V. Die Gesellschaft wird die Instone Real Estate Gruppe strategisch und operativ führen und die neue Marke etablieren. Als Geschäftsführer werden Kruno Crepulja (CEO), Andreas Gräf, Torsten Kracht und Oliver Schmitt berufen. Harald Meerße, Andreas Rühle und Carsten Sellschopf führen gemeinsam mit den Geschäftsführern der Holding unverändert die operativen Tochtergesellschaften. Instone Real Estate konzentriert sich als Wohnentwickler auch künftig auf die Projektentwicklung, Realisierung und Vermarktung von mittleren bis großen Alt- und Neubauquartieren. Zu den Projekten zählen die Sanierung und die Revitalisierung von Altbauten und Denkmälern genauso wie innerstädtische Wohnkomplexe und Apartmenthäuser. Darüber hinaus konzipiert Instone Real Estate für die öffentliche Hand Baurecht für komplexe Grundstücke.

Die 11. Projektentwicklerstudie Deutsche A-Städte 2017 der **Bulwiengesa AG**, Berlin, sieht die Projektentwicklungen wieder auf dem Vormarsch. Mit 1,03 Millionen Quadratmeter beziehungsweise vier Prozent ist der Gesamtmarkt im Trading Development in den sieben A-Städten demnach wieder deutlich gewachsen. Auch wenn der starke Anstieg aus dem Jahr 2015 – 1,63 Millionen Quadratmeter beziehungsweise 6,8 Prozent – nicht übertroffen werde, sei dieses Wachstum im Vergleich mit den letzten Jahren überdurchschnittlich. Somit werden bis 2021 rund 27 Millionen Quadratmeter an Trading-Development-Fläche geplant, gebaut oder fertiggestellt und fließen in die aktuelle Studie ein – ein neues Hoch im Projektentwicklermarkt. Dazu kommen mittlerweile rund 15 Millionen Quadratmeter Investor-Development-Fläche. Zum ersten Mal seit 2009 stieg das Volumen der klassischen Trading Developments (Entwicklungen zum Verkaufszweck) für Büros mit 8,3 Prozent sehr deutlich. Das Wohnsegment legte dagegen lediglich um 3,4 Prozent zu, was im Vergleich zu den Vorjahren mit Wachstum zwischen zehn und 20 Prozent p. a. wenig ist. In absoluten Zahlen kommt damit das Bürosegment mit 405 000 Quadratmeter Flächenwachstum dem Wohnsegment (573 000 Quadratmeter) schon sehr nahe.

Verkauf und Vermietung

Die **Fiduciary Capital GmbH**, Grünwald, hat ein sechs Hektar großes Areal mit 80 000 Quadratmeter Mietfläche im Münchner Süden für 85 Millionen Euro erworben. Der Komplex umfasst elf Gebäude, die überwiegend Büroflächen bieten und laut Unternehmensangaben nahezu vollvermietet ist. Verkäufer ist die in London börsennotierte Sirius Real Estate.

Das Bürohaus „The Triangle“ in Denver (USA) hat die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, für 154 Millionen US-Dollar gekauft. Die Verkäuferin ist ein Tochterunternehmen der Starwood Capital Group und East West Partners. Darüber hinaus hat die Union Investment das „Mercado“, ein Einkaufszentrum im Norden von Nürnberg, erworben. Das Shoppingcenter verfügt über eine Mietfläche von 43 500 Quadratmetern. Beide Objekte gehen in den Bestand offener Immobilienpublikumsfonds der Union Investment über.

Eine gemischt genutzte Value-Add-Immobilie hat die **Publity AG**, Leipzig, im Darmstädter Regierungsbezirk Bensheim erworben. Das Objekt mit einer Mietfläche von 15 000 Quadratmetern ist unter anderem an die Krankenkassen AOK und Barmer vermietet. Der Vermietungsstand der Liegenschaft liegt aktuell bei gerade einmal 54 Prozent, weshalb

Publity eigenen Angaben zufolge mithilfe des Asset Managements und gezielter Investitionen zeitnah eine Hebung des Vermietungspotenzials zu erreichen gedenkt. Die Kanzlei CMS Hasche Sigle übernahm die rechtliche Beratung bei der Transaktion.

Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat sich das Bürohaus „Cannon Place“ in London für rund 485 Millionen britische Pfund kaufvertraglich gesichert. Das US-amerikanische Immobilienunternehmen Hines hatte das Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von fast 39 000 Quadratmeter in Zusammenarbeit mit Network Rail und London Underground entwickelt. Das Objekt soll im Rahmen eines Joint Ventures anteilig in einen offenen Immobilien-Publikumsfonds der Deka eingebracht werden.

Die **Catella Real Estate AG**, München, hat für einen ihrer offenen Publikumsfonds ein Wohnimmobilienportfolio bestehend aus zehn deutschen Bestandsimmobilien für 118 Millionen Euro erworben. Das gekaufte Portfolio besteht aus Liegenschaften in den Metropolregionen Düsseldorf, Hamburg und Frankfurt, sowie Göttingen und Reutlingen. Auf die zehn Immobilien verteilen sich 1 041 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten, die eine Gesamtmietfläche von über 62 000 Quadratmeter umfassen. Über alle Objekte hinweg liegt die Auslastung laut Catella bei 99 Prozent.

Ein Portfolio bestehend aus sechs deutschen Gewerbeparks hat die **Segro Germany GmbH**, Düsseldorf, für 54,2 Millionen Euro an von der Beos AG gemanagte Immobilien-Spezial-AIF verkauft. Der Preis stellt laut Segro eine Nettoanfangsrendite von 6,5 Prozent dar. Insgesamt umfassen die Objekte 59 000 Quadratmeter Lager- und Bürofläche und haben eine Leerstandsquote von zehn Prozent sowie eine durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von knapp über drei Jahren.

Rund 8 700 Quadratmeter Büro- und Nebenflächen hat die **Alstria Office REIT-AG**, Hamburg, in Neuss vermietet. Dabei wurden 6 700 Quadratmeter eines existierenden Mietvertrags vorzeitig verlängert und darüber hinaus 2 000 Quadratmeter neue Flächen angemietet. Der gesamte Mietvertrag hat eine Laufzeit von 10,5 Jahren, er begann am 1. Mai 2017 und generiert jährliche Mieteinnahmen in Höhe von 780 000 Euro.

Die **Revitalis Real Estate AG**, Hamburg, hat zusammen mit ihrem Joint-Venture-Partner, dem Kölner Family Office Dereco, ein Hotel in Dresden im Rahmen eines Forward Deals an die Aberdeen Asset Management Deutschland AG veräußert. Aberdeen erwirbt das Hotel für einen Immobilien-Spezialfonds mit Schwerpunkt Wohnimmobilien. Voraussichtlich bis zum Herbst 2018 wird das Hotel fertiggestellt. Betreiberin des Boutique-Hotels mit 132 Gästezimmern wird die Tristar GmbH sein.

Realkredite: Konditionen Stand 5. Mai 2017

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	0,75 bis 1,15	100	0,80 bis 1,21
	10 Jahre	1,10 bis 1,35	100	1,13 bis 1,39
	15 Jahre	1,58 bis 1,95	100	1,61 bis 1,99
	20 Jahre	1,84 bis 1,91	100	1,87 bis 1,95
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	0,76 bis 1,35	100	0,81 bis 1,41
	10 Jahre	0,96 bis 1,65	100	0,99 bis 1,69
	15 Jahre	1,39 bis 1,78	100	1,42 bis 1,82
Versicherungen	5 Jahre	1,10 bis 1,79	100	1,16 bis 1,86
	10 Jahre	1,20 bis 1,88	100	1,23 bis 1,92
	15 Jahre	1,54 bis 2,08	100	1,57 bis 2,12
	20 Jahre	1,87 bis 2,25	100	1,90 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