Marktnotizen

Die Ratingagentur **Scope**, Berlin, hat die Renditekomponenten von zehn offenen Immobilien-Publikumsfonds für Privatanleger untersucht. Ergebnis: Im vergangenen Jahr konnten die Fonds eine durchschnittliche Netto-Mietrendite in Höhe von 4,4 Prozent erwirtschaften. Die durchschnittliche Wertänderungsrendite belief sich 2016 auf nur 0,6 Prozent. In Summe und nach Abzug von Steuern sowie Aufwendungen für Fremdkapital betrug das durchschnittliche Gesamtergebnis der untersuchten Immobilienportfolios 4,4 Prozent. Die Immobilienportfolios machen derzeit im Durchschnitt nur rund drei Viertel der Fondsvermögen aus. Ein Viertel der Fondsvermögen ist Liquidität – überwiegend in Form von Bankeinlagen oder Geldmarktpapieren. Da die durchschnittliche Verzinsung der Liquidität im vergangenen Jahr bei lediglich 0,4 Prozent lag, drückt sie die Gesamtperformance der Fonds – auf durchschnittlich 3,3 Prozent.

Mit 14,0 Milliarden Euro konnte die genossenschaftliche **Union Investment**, Frankfurt am Main, in den ersten sechs Monaten den guten Nettoabsatz des Vorjahres von 10,6 Milliarden Euro noch einmal deutlich übertreffen. Von Ende 2014 bis Mai 2017 sei der Marktanteil in Deutschland von 12,4 auf 14,2 Prozent gestiegen, heißt es. Die Assets under Management stiegen im Vergleich zur Jahresmitte 2016 um 12,4 Prozent auf 309,6 Milliarden Euro. Der Nettoabsatz des institutionellen Geschäfts lag im ersten Halbjahr mit 9,9 Milliarden Euro 50 Prozent über dem Vorjahreswert von 6,6 Milliarden Euro. Die Assets under Management, die Union Investment für institutionelle Kunden verwaltet, erreichten mit 180,4 Milliarden Euro (158,1 Milliarden Euro) einen neuen Höchststand. Gefragt waren im ersten Halbjahr 2017 vor allem Produkte mit größeren Renditechancen wie Unternehmens- und Schwellenländeranleihen. Darüber hinaus gewannen Multi-Asset- und Absolute-Return-Produkte sowie Immobilieninvestments an Bedeutung.

Die **Berlin Hyp**, Berlin, hat gemeinsam mit der **Deutschen Postbank AG**, Bonn, für den Ankauf eines paneuropäischen Parkhaus-Portfolios durch den BEREPF III einen Kredit in Höhe von 92 Millionen Euro bereitgestellt. Laufzeit: fünf Jahre mit einer Verlängerungsoption. Konsortialführer ist die Berlin Hyp. Die Konsortialfinanzierung ist wesentlicher Bestandteil der Gesamtfinanzierung des in 2014 aufgelegten, offenen Spezial-AIF BEREPF III, der damit nunmehr in sieben west-europäischen Ländern in Parkhäuser investiert hat. Das neu finanzierte Portfolio umfasst zwölf Parkhäuser: sieben in Frankreich, drei in Deutschland sowie zwei in den Niederlanden mit zusammen etwa 6300 Parkplätzen.

BNP Paribas Real Estate UK, London, gibt die Übernahme des Unternehmens Strutt & Parker, London, bekannt. Es handelt sich dabei nach Angaben von BNP um einen bedeutenden Akteur auf dem britischen Immobilienmarkt. Der Zusammenschluss soll bereits im September abgeschlossen sein. Der Zukauf erweitert das Tätigkeitsfeld der UK-Dependance des französischen Unternehmens. Die Teams von Strutt & Parker in den Bereichen Wohnen, Landwirtschaft, Entwicklung und Planung werden weiterhin unter der Marke Strutt & Parker agieren, wohingegen die Gewerbeimmobiliensparte unter dem Namen BNP Paribas Real Estate firmieren wird.

Die **BF.direkt AG**, Stuttgart, hat im zweiten Quartal 2017 insgesamt 35 Transaktionen – im selben Zeitraum des Vorjahres waren es 41 – mit einem Finanzierungsvolumen von rund 180 Millionen Euro – 2016 waren es 230 Millionen Euro – begleitet. Die 35 Transaktionen stehen für ein gesamtes Transaktionsvolumen von rund 290 Millionen Euro. Der wichtigste geografische Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit liegt nach Angaben des Unternehmens unverändert auf der Hauptstadtregion. Dort habe man fünf größere Deals mit einem Transaktionsvolumen von rund 160 Millionen Euro begleitet. In Sachsen seien es zwei größere Transaktionen mit einem Volumen von 25 Millionen Euro gewesen. Dabei verlagere sich das Geschäft insgesamt von Bestandsfinanzierungen hin zu Developments.

Die elf verwalteten Immobilien-Spezialfonds der **aik Immobilien-Investmentgesellschaft**, Düsseldorf, können nach den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres eine Performance von im Schnitt 4,5 Prozent (BVI-Methode) vorweisen. Vier Immobilien mit einem Gesamtvolumen von rund 90 Millionen Euro wurden kaufvertraglich gesichert. Schwerpunkt der Akquisition ist wie im Vorjahr der Heimatmarkt Deutschland. So handelt es sich bei den Investments um gemischt genutzte Objekte in Hamburg und Braunschweig, ein Einzelhandelsobjekt in Dresden und eine Wohnimmobilie in Halle. Eine Spezialimmobilie in Düsseldorf sowie ein Bürogebäudekomplex in Wiesbaden konnten im Rahmen einer Portfoliooptimierung veräußert werden. Damit summiert sich das Gesamttransaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2017 auf rund 100 Millionen Euro. Auch für die zweite Jahreshälfte plant das Unternehmen weitere Zu- und Abverkäufe.

Die **LBS Bayern**, München, hat sich im ersten Halbjahr 2017 mit einem Absatz von 4,1 Milliarden Euro um 10,3 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum steigern können. Man sei optimistisch, bis Ende des Jahres das Umsatzziel von 7,7 Milliarden Euro erreichen zu können. 2016 sei ein Übergangsjahr gewesen. Der Wegfall anderer Produktangebote hatte zur Folge, dass das Bausparneugeschäft um 22 Prozent auf 6,85 Milliarden Euro zurückging. Im Finanzierungsgeschäft setzt die LBS Bayern ihren Wachstumskurs ebenfalls fort. Die Sofortkredite legen nach einem Zuwachs von 14 Prozent im Jahr 2016 auf 731 Millionen Euro auch im ersten Halbjahr 2017 zu. Die Maßnahmen, mit denen die LBS Bayern dem Niedrigzinsumfeld begegnet, zeigen Wirkung. Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge ist gegenüber dem Vorjahr auf 36,3 Millionen Euro angestiegen.

Die Geschäfte der Baubranche in Europa werden in diesem Jahr um rund drei Prozent zulegen. Damit steigt die Baunachfrage im vierten Jahr nacheinander. Für die kommenden beiden Jahre prognostiziert das Forschungs- und Beratungsnetzwerk Euroconstruct, dem das **ifo Institut**, München, angehört, einen Zuwachs von erst 2,5 und dann 2,0 Prozent. Gründe: die robuste Erholung der europäischen Wirtschaft, die niedrigen Zinsen sowie die Gesundung der öffentlichen Haushalte. Überdies wird die Nachfrage vielerorts von der Zu- und Binnenwanderung, von öffentlichen Infrastruktur-Programmen, wie beispielsweise in Deutschland, sowie von der stärkeren Nutzung europäischer Fördermittel angeregt. Aktuell kommen die Impulse vor allem vom Wohnungsbau. Später wird der Tiefbau sein Wachstumstempo deutlich erhöhen. Der Hochbau ohne Wohnungen dürfte bis 2019 zwar stetig, aber nur unterdurchschnittlich stark zunehmen.

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH

Verkauf und Vermietung

Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat für rund 82 Millionen Euro die Bürogebäude an der Oberen Donaustraße in Wien veräußert. Die Donauhof Immobilien GmbH & Co KG, eine Objektgesellschaft des Projektentwicklers Reitenburg GmbH, hat die Liegenschaften aus dem Portfolio des offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-Immobilien-Europa erworben. Die Bürohäuser im zweiten Bezirk von Wien wurden 1991 und 1998 errichtet. Sie umfassen eine vermietbare Fläche von mehr als 40 000 Quadratmetern sowie 854 Parkplätze.

TH Real Estate, London, hat eine Logistikimmobilie im niederländischen Waddinxveen für das Portfolio des European Logistics Fund (ELOF) im Rahmen eines Forward-Deals erworben. Das in der Entwicklung befindliche Objekt hat eine Nutzfläche von etwa 19 500 Quadratmetern. Das Asset, das von den niederländischen Unternehmen Volker Wessels Vastgoed und Volker Wessels Logistics Development realisiert wird, soll nach geplanter Fertigstellung im zweiten Quartal 2018 über knapp 14 500 Quadratmeter Logistik- und rund 3 800 Quadratmeter Bürofläche verfügen. Das Objekt ist vollständig an den internationalen Lebensmittellogistiker Eosta vermietet, der einen Mietvertrag über 15 Jahre abgeschlossen hat.

Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg, hat das 18 000 Quadratmeter große Bürohaus Krisztina Palace in Budapest verkauft. Das Objekt im Stadtteil Buda in der Nähe der großen Metrostation Déli Pályaudvar wurde im Jahr 2008 im Status der Projektentwicklung erworben und war seitdem im Bestand des offenen Immobilien-Publikumsfonds UniImmo: Global. Käufer ist der Erste Open-Ended Real Estate Investment Fund. Dieser wird von Erste Asset Management verwaltet, dem Asset-Management-Bereich der Erste Group. CBRE war bei der Transaktion vermittelnd tätig, die Rechtsberatung hat die Anwaltskanzlei CMS übernommen.

Die österreichische **Immofinanz AG**, Wien, hat im Zuge ihrer Portfolio-Optimierung das Gerling Quartier in Köln an die deutschen Unternehmen Quantum Immobilien AG und Proximus Real Estate AG verkauft. Erwerber der sechs Büroimmobilien des ersten Bauabschnitts mit einer Mietfläche von insgesamt rund 21 500 Quadratmetern ist die Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Zudem kaufen Quantum und Proximus ein derzeit nicht genutztes Gewerbeobjekt am Hohenzollernring 62 in Köln mit einer oberirdischen Mietfläche von rund 10 000 Quadratmetern sowie die restlichen Wohnungen des ersten Bauabschnitts im Gerling Quartier. Die abgegebenen Gewerbeimmobilien wiesen per Ende 2016 einen Buchwert von über 100 Millionen Euro auf.

Die **Publity AG**, Leipzig, hat als fünftes Objekt im Fonds Nr. 7 ein Büroobjekt in Hamburg erworben. Die Immobilie wurde im Jahr 1994 als Teil des vierteiligen Ensembles „Willhoop" errichtet und befindet sich in der Nähe des Flughafens der Hansestadt. Die Immobilie hat eine Mietfläche von etwa 3 500 Quadratmetern.

Die **Immobilienberatungs-, Investment- und Assetmanagement-Gesellschaft CR**, Berlin, hat das letzte ehemalige Hertie-Warenhaus in Velbert mit einer Gesamtfläche von 9 000 Quadratmetern verkauft. Die Verwertung des sogenannten Mercatoria-Portfolios sei damit aus Sicht des Unternehmens erfolgreich abgeschlossen. Das Mercatoria-Portfolio enthielt Immobilien, die ein gewerbliches Hypotheken-Darlehen besicherten, das auch als „Karstadt-Kompakt-Loan" bekannt ist und durch die Deutsche Bank in DECO 7-Pan Europe 2 p.l.c. verbrieft wurde. Das Mercatoria-Portfolio bestand ursprünglich aus 36 leerstehenden ehemaligen Hertie-Warenhäusern in vornehmlich westdeutschen B-Städten, die anfangs als Karstadt-Kompakt-Häuser betrieben und später an die Hertie GmbH vermietet wurden.

Die **Hansainvest Real Assets GmbH**, Hamburg, hat den Mietvertrag für ihr Objekt in der Kruppstraße 105 in Frankfurt am Main vorzeitig verlängert. Der langfristige Mietvertrag mit Ferchau Engineering GmbH umfasst insgesamt rund 1 300 Quadratmeter. Damit ist das Gebäude nahezu vollvermietet. Insgesamt betreuen rund 80 Mitarbeiter Vermögenswerte von über 4,4 Milliarden Euro.

Realkredite: Konditionen Stand 7. August 2017

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*)
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	0,81 bis 1,45	100	0,86 bis 1,51
	10 Jahre	1,15 bis 1,65	100	1,18 bis 1,69
	15 Jahre	1,58 bis 2,20	100	1,61 bis 2,24
	20 Jahre	1,84 bis 1,91	100	1,87 bis 1,95
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	0,67 bis 1,35	100	0,70 bis 1,41
	10 Jahre	0,99 bis 1,70	100	1,02 bis 1,74
	15 Jahre	1,43 bis 1,79	100	1,46 bis 1,83
Versicherungen	5 Jahre	1,05 bis 1,79	100	1,11 bis 1,86
	10 Jahre	1,19 bis 1,88	100	1,22 bis 1,92
	15 Jahre	1,48 bis 2,08	100	1,51 bis 2,12
	20 Jahre	1,77 bis 2,25	100	1,80 bis 2,29

*) 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 Privatkunden AG

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH