

Marktnotizen

Die **BF.direkt AG**, Stuttgart, ein Spezialist für die Finanzierung von Immobilienprojekten, hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016/17 einen Rückgang des Gewinns verzeichnet. Der Bilanzgewinn sank von 1,5 Millionen Euro im Vorjahr auf rund 1,2 Millionen Euro. Allerdings wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Kapitalerhöhung in Höhe von 750 000 Euro aus Gesellschaftsmitteln durchgeführt. Durch diese Maßnahme verringerte sich der Bilanzgewinn, der ansonsten knapp 2 Millionen Euro betragen hätte. Das gesamte von BF.direkt begleitete Transaktionsvolumen erreichte im Geschäftsjahr 2016/17 mit 1,64 Milliarden Euro einen Wert oberhalb des Vorjahreswertes (2015/2016: 1,49 Milliarden Euro). Das von BF.direkt vermittelte Finanzierungsvolumen lag mit 1,08 Milliarden Euro knapp über dem Rekordwert des Vorjahres (2015/16: 1,04 Milliarden Euro). BF.direkt begleitete im abgelaufenen Geschäftsjahr 164 Transaktionen (2015/16: 159 Transaktionen).

Zinsbaustein.de, Berlin, die digitale Plattform für Immobilieninvestments, zahlt seinen Anlegern das zweite Projekt erfolgreich und vorzeitig zurück. Bereits sechs Monate vor dem offiziellen Rückzahlungstermin erhalten Investoren ihre Baubeteiligung an dem Pflegezentrum „Spectrum“ im fränkischen Stein mit einer Rendite von 5,25 Prozent. Möglich macht die vorzeitige Rückzahlung eine im Darlehensvertrag berücksichtigte Sicherheitsmaßnahme seitens zinsbaustein.de, das bei Projekten sechs Monate auf den Termin, an dem der Entwickler zurückzahlen möchte, hinzuaddiert. Bei planmäßigem Verlauf ist es Projektentwicklern möglich, ein Darlehen bereits sechs Monate vor dem offiziellen Termin zurückzahlen.

Über eine Pflichtwandelanleihe hat sich der bundesweit tätige Projektentwickler **CG Gruppe AG**, Berlin, frisches Kapital in Höhe von 100 Millionen Euro besorgt. Die Mittel wurden bereits an das Unternehmen ausgezahlt. Gemeinsam mit den Unternehmensgewinnen aus dem Geschäftsjahr 2016 und den erwarteten Überschüssen dieses Jahres wächst damit das Eigenkapital der CG Gruppe AG auf über 200 Millionen Euro an. Die Kapitalerhöhung erfolgte im Zusammenhang mit der Übernahme von 50 Prozent der Unternehmensanteile durch die Consus Real Estate AG vor wenigen Wochen.

Die Preise für deutsche Wohn- und Gewerbeimmobilien waren laut dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp), Berlin, im dritten Quartal 2017 weiter klar aufwärtsgerichtet. Der auf Basis echter Transaktionsdaten ermittelte vdp-Immobilienpreisindex für den gesamten deutschen Markt legte von Juli bis September 2017 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal um 7,7 Prozent zu. Maßgebliche Treiber der Preisanstiege waren – mit Preisanstiegen im Vorjahresvergleich von 9,2 Prozent und 9,5 Prozent – erneut die Segmente Mehrfamilienhäuser und Büros. Dabei ist der starke Preisauftrieb bei Mehrfamilienhäuser und Büroimmobilien vor allem Zeichen einer ungebrochen hohen Investmentnachfrage. Investoren erwarten trotz des bereits hohen Preisniveaus offenbar weiter steigende Preise und Mieten.

Der Vorstand der **DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG**, Langen, hat Ende November aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs und nach erfolgreicher Umsetzung erster Schritte des Strategieprogramms DEMIRE 2.0 beschlossen, die Prognose für das Geschäftsjahr 2017 zu erhöhen. Die Schätzungen für die Funds from Operations I (FFO I, vor Minderheiten, nach Steuern) für das Geschäftsjahr 2017 wurden von bisher 8 bis 10 auf 11 bis 12 Millionen Euro angehoben. Ebenso erwartet der Vorstand auf Basis des aktuellen Immobilienbestandes nunmehr Mieterträge in Höhe von rund 74 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2017 zu erzielen statt wie bisher 72 bis 73 Millionen Euro.

Eine außerordentliche Hauptversammlung der **TLG Immobilien AG**, Berlin, hat Ende November den Weg für zügige Integration der WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft geebnet. Dem zwischen der TLG Immobilien AG und der WCM AG) am 6. Oktober 2017 geschlossenen Beherrschungsvertrag wurde mit großer Mehrheit von 99,99 Prozent zugestimmt. Die Hauptversammlung der WCM AG hatte dem Beherrschungsvertrag bereits am 17. November 2017 zugestimmt. Dieser wird wirksam, sobald die Eintragung in das Handelsregister der WCM AG erfolgt ist. Die Hauptversammlung hat zudem mit einer Mehrheit von jeweils ebenfalls 99,99 Prozent neues genehmigtes Kapital in Höhe von 20,4 Millionen Euro und eine Ermächtigung zur Ausgabe von

Wandelschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von bis zu 750 Millionen Euro und einem zur Erfüllung von aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen resultierenden Wandlungsrechten- oder pflichten dienenden bedingten Kapital in Höhe von 20,4 Millionen Euro beschlossen.

Die **Goodman Group**, Düsseldorf, ein integrierter Immobilienkonzern, der weltweit Logistikimmobilien und -flächen entwickelt und verwaltet, und der chinesische Versanddienstleister SF Express, Shenzhen, haben eine langfristige, strategische Kooperationsvereinbarung abgeschlossen. Im Rahmen des in Hongkong unterzeichneten Abkommens werden Goodman und SF Express ihre Geschäftsbeziehungen ausweiten. SF Express verfolgt globale Expansionspläne. Seit seiner Gründung im Jahr 1993 hat sich SF Express zu einer der bekanntesten Marken in der chinesischen Express-Zustellbranche entwickelt. In China ist SF Express nach der staatlichen Post der zweitgrößte Paketdienstleister.

Die **pbb Deutsche Pfandbriefbank**, Unterschleissheim, finanziert mit einem Kredit über 112 Millionen Euro den Neubau „KARL“ in der Münchner Innenstadt. Dieser entsteht unweit des Münchner Hauptbahnhofs. Bauherr und Kreditnehmer ist die Unternehmerfamilie Brecht-Bergen. Der Neubau verfügt oberirdisch über rund 30 000 Quadratmeter vermietbare Fläche sowie über zirka 300 Tiefgaragenplätze. Der Baubeginn ist für 2018 vorgesehen, die Fertigstellung für 2021. Die pbb will ihr Kreditgeschäft in der Immobilienfinanzierung durch neue Kundengruppen diversifizieren. Das Angebot richtet sich unter anderem an vermögende Privatkunden. Dabei kooperiert die Bank zum einen mit Vermögensverwaltern, die selbst keine Immobilienfinanzierung anbieten oder auch direkt mit Family Offices.

Der Deutsche Bundestag verlängert zum 1. Januar 2018 bereits zum vierten Mal die Sicherheitspartnerschaft mit der **Piepenbrock GmbH & Co. KG**, Osnabrück. Rund 350 Mitarbeiter des Gebäudedienstleisters sind dafür im Einsatz. Das Leistungsspektrum umfasst unter anderem Pforten- und Empfangsdienste sowie Personen- und Postkontrollen. Der Auftrag läuft zunächst bis Ende 2021. Anschließend besteht die Option auf eine Verlängerung um weitere zwei Jahre.

Verkauf und Vermietung

Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat sich das Bürohochhaus „Tower 185“ in Frankfurt für rund 775 Millionen Euro kaufvertraglich gesichert. Verkäufer sind die CA Immo Deutschland GmbH, der WPI Fonds SCS-Fis, eine weitere Pensionsgesellschaft sowie die Fagas Asset GmbH. Die Liegenschaft wird anteilig in mehrere Immobilienfonds der Deka eingebracht. Es handelt sich um die bislang größte Einzelobjekt-Transaktion auf dem deutschen Investmentmarkt.

Für rund 83 Millionen Euro hat die **Hansinvest Real Assets GmbH**, Hamburg, das Bürogebäude „Generation Park X“ in Warschau akquiriert. Hauptmieter in dem Objekt mit einer Gesamtfläche von rund 21 400 Quadratmetern wird der zur Citigroup gehörende Finanzdienstleister Citi Service Center Poland. Verkäufer ist der Projektentwickler Skanska Polen.

Die **Publity AG**, Leipzig, hat für den Bürokomplex „Alsterpark“ in Hamburg eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung sowie eine Mietflächenerweiterung abschließen können. Der bereits seit 1999 ansässige Bestandsmieter Freenet AG bleibt mindestens bis zum Jahr 2021 in dem Objekt und bezieht künftig 9 000 Quadratmeter Fläche.

Für ein Sondervermögen hat die **Catella Residential Investment Management GmbH**, Berlin, zwei Projekt-

entwicklungen in Bremen und dem dänischen Aarhus erworben. Der Kaufpreis des rund 25 000 Quadratmeter großen Portfolios liegt bei 88,6 Millionen Euro. Außerdem akquirierte Catella für den Spezialfonds eines süddeutschen Versorgungswerkes zwei Wohnprojektentwicklungen in Nürnberg und Stuttgart für zusammen rund 23,6 Millionen Euro.

Die **GEG German Estate Group AG**, Frankfurt am Main, hat vier finale Großvermietungen im „WINX-Tower“ mit insgesamt rund 9 000 Quadratmetern Gewerbeflächen abgeschlossen. Damit ist das Maintor-Areal in Frankfurt am Main bereits zehn Monate vor Fertigstellung vollständig vermietet. Die jetzt abgeschlossenen Mietverträge, unter anderem mit der Union Asset Management Holding AG, sind alle langfristig vereinbart und beginnen im vierten Quartal 2018.

Rund 13 000 Quadratmeter hat **We Work Companies Inc.**, New York City, im Berliner Quartier Potsdamer Platz gemietet. Das Unternehmen wird die Flächen im Sommer 2018 nach Abschluss einer Umbauphase beziehen. Damit entsteht am Potsdamer Platz die umfangreichste Coworking-Fläche in Deutschland.

Die **Hannover Leasing GmbH & Co. KG**, Pullach, hat das derzeit im Bau befindliche „Leonardo Royal Hotel“ in Ulm im Rahmen eines Forward-Share-Deals erworben. Verkäufer ist der Entwickler und Eigentümer der Liegenschaft, die Pro-

Invest GmbH. Die Hannover Leasing plant das voraussichtlich im Frühjahr 2018 fertiggestellte Hotel im Publikums-geschäft zu platzieren. Savills war für den Verkäufer vermittelnd und beratend tätig, die Luther Rechtsanwalts-gesellschaft für den Käufer.

Ein offener Immobilien-Publikums-fonds der **Swiss Life Kapitalver-waltungsgesellschaft mbH**, Heusenstamm, hat sich vier Wohnimmobilien in Berlin und Wolfsburg mit einem Investitionsvo-lumen von über 50 Millionen Euro gesichert. Seit dem Vertriebsstart des Fonds im Sommer 2017 konnten bislang zehn Immobilien im Volumen von über 200 Millionen Euro akquiriert werden.

Die **Allianz Real Estate GmbH**, München, hat einen Anteil in Höhe von 43 Prozent an der Liegenschaft „1515 Broadway“ in New York erworben. Das von SL Green Realty verkaufte Objekt bietet 172 800 Quadratmeter Fläche und hat einen Gesamtwert von 1,95 Milliarden US-Dollar. Die Durchführung der Transaktion erfolgte für verschiedene Allianz-Gesellschaften.

Eine Vorvermietung in Paris konnte die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, verzeichnen: Der fran-zösische Telekommunikationsanbieter Iliad hat einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von neun Jahren für die gesamte Büroimmobilie „57M“ unterschrieben. Das Objekt, das noch bis März 2018 re-vitalisiert wird, hat eine Mietfläche von 6 900 Quadratmetern.

Realkredite: Konditionen Stand 5. Dezember 2017

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	0,89 bis 1,25	100	0,94 bis 1,31
	10 Jahre	1,08 bis 1,45	100	1,11 bis 1,49
	15 Jahre	1,53 bis 1,90	100	1,56 bis 1,94
	20 Jahre	1,79 bis 2,01	100	1,82 bis 2,05
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	0,81 bis 1,25	100	0,85 bis 1,31
	10 Jahre	0,95 bis 1,55	100	0,98 bis 1,59
	15 Jahre	1,46 bis 1,93	100	1,49 bis 1,96
Versicherungen	5 Jahre	0,97 bis 1,79	100	1,03 bis 1,86
	10 Jahre	1,08 bis 1,88	100	1,11 bis 1,92
	15 Jahre	1,49 bis 2,08	100	1,52 bis 2,12
	20 Jahre	1,67 bis 2,25	100	1,70 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 Privatkunden AG