

Marktnotizen

Das Bundeskartellamt hat den im Zuge des Übernahmeangebots der **Deutsche Annington Immobilien SE**, Berlin, geplanten Zusammenschluss der Deutschen Annington und der Gagfah S.A. ohne Auflagen genehmigt. Durch den Zusammenschluss der Immobilienunternehmen entsteht ein Unternehmen mit einem Portfolio von rund 350 000 Wohneinheiten. Mit einem Portfoliowert von rund 21 Milliarden Euro wird es das zweitgrößte börsennotierte Immobilienunternehmen in Kontinentaleuropa. Mit der Genehmigung des Bundeskartellamts wurde eine weitere Vollzugsbedingung erfüllt, nachdem die Mindestannahmeschwelle bereits erreicht wurde.

Die **Lasalle Investment Management Kapitalanlagegesellschaft mbH**, München, hat von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis für die Tätigkeit als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB erhalten und wird daher ab sofort unter dem Namen Lasalle Investment Management Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH firmieren. Die Erlaubnis umfasst die Verwaltung von offenen und geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF, wodurch Lasalle sein Geschäftsfeld um die Verwaltung von geschlossenen AIFs erweitert.

Neu am Investmentmarkt ist die **German Estate Group (GEG)**, Frankfurt am Main, hinter der die Deutsche-Immobilien-Chancen-Gruppe (DIC) und der US-amerikanische Finanzinvestor KKR stehen. Zu Beginn hält die DIC 75 Prozent der Anteile, mittelfristig aber will die KKR gleichberechtigter Partner werden. Die gemeinsame Tochter GEG soll sich als führende deutsche Investment- und Asset-Management-Plattform im gewerblichen Immobilienbereich, vor allem im deutschen Büro- und Einzelhandelsmarkt, etablieren und vornehmlich in Topobjekte der Risikoklasse Core ab einem Anlagevolumen von 80 Millionen Euro investieren. Die Kooperation ist langfristig angelegt.

Die **Adler Real Estate AG**, Frankfurt am Main, übernimmt endgültig das Portfolio mit zirka 6 750 Wohneinheiten in Wilhelmshaven, welches sich das Unternehmen bereits im vergangenen Jahr vertraglich gesichert hatte. Sämtliche Bedingungen für eine Übernahme sind erfüllt, sodass das Gesamtportfolio von Adler damit auf eine Größenordnung

von über 32 000 Wohneinheiten wächst. Der Erwerb umfasst die mehrheitliche Beteiligung an der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH in Wilhelmshaven und deren Tochtergesellschaften, die für das Property und Facility Management zuständig sind. Der Wert des Portfolios beläuft sich auf deutlich über 200 Millionen Euro. Die jährliche Nettomieteinnahme beträgt derzeit rund 20,5 Millionen Euro. Die Vermietungsquote nähert sich 93 Prozent.

Die **Bilfinger Real Estate**, Frankfurt am Main, gibt die Zusammenarbeit der französischen Immobilienberatung Keops mit GVA Worldwide bekannt. Mit der Aufnahme von Keops in das unabhängige Partnernetzwerk GVA Worldwide, das sich mehrheitlich im Besitz des Bilfinger-Real-Estate-Tochterunternehmens GVA befindet, gewinnt die Immobiliendienstleisterin flächendeckenden Zugang zum französischen Markt. Keops ist auf die Vermittlung von Büro-, Einzelhandels- und Industrieobjekten sowie auf Mietervertretung und Immobilienbewertung spezialisiert.

Die Preise für Eigentumswohnungen in Deutschlands Metropolen sind im Jahr 2014 erneut deutlich stärker gestiegen als im Bundesdurchschnitt, jedoch weniger drastisch als noch in den Vorjahren. Das zeigt der aktuelle Immobilienindex IMX von **Immobilienscout 24**. Im bundesweiten Durchschnitt haben die Angebotspreise für Wohnungen im Gebäudebestand im Jahr 2014 um vier Prozent zugelegt. Damit liegt der Anstieg deutlich unter den beiden Vorjahren, in denen sich Eigentumswohnungen in Deutschland im Schnitt um über sieben Prozent verteuerten. In den meisten Metropolen liegt das Preiswachstum nach wie vor über dem landesweiten Durchschnittswert. Spitzenreiter sind Berlin, Frankfurt am Main und Köln mit jeweils rund neun Prozent. Lediglich Hamburg liegt mit drei Prozent deutlich darunter.

Zum Jahresende 2014 verwaltete die **Industria Wohnen**, Frankfurt am Main, ein Immobilienvermögen (Assets under Management) im Gesamtvolumen von 925 Millionen Euro und verzeichnete damit gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg von rund 35 Prozent. Die Zahl der verwalteten Wohnungen erhöhte sich von 10 700 Ende 2013 auf 12 500 Ende 2014. Das Unternehmen realisierte

im Geschäftsjahr 2014 ein Transaktionsvolumen von 327 Millionen Euro (Vorjahr: 228 Millionen Euro), wovon 261 Millionen auf Ankäufe entfielen.

Die **KGAL-Gruppe**, Grünwald, konnte im vergangenen Geschäftsjahr 2014 die Rekordsumme von mehr als einer Milliarde Euro Eigenkapital bei Investoren einwerben. Damit gelang es dem Unternehmen, das Fundraising um über 100 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (487 Millionen Euro) zu steigern. Die Anleger setzten 2014 insbesondere auf Investitionsmöglichkeiten in Immobilien. Diese Assetklasse verzeichnete eine Steigerung der eingeworbenen Gelder auf 683,6 Millionen Euro im Vergleich zu 158,6 Millionen Euro im Jahr zuvor. Mit diesem Kapital sollen 2015 Investitionsmöglichkeiten wahrgenommen und ausgewählte Objekte im Bereich Büro, Geschäftshäuser und Fachmarktzentren in Deutschland und Österreich angekauft werden. Rückläufige Zahlen verzeichnete dagegen der Bereich Infrastruktur, zu dem die Segmente Photovoltaik und Wind gehören. Hier haben Förderkürzungen und rückwirkende Änderungen in südeuropäischen Ländern das Investitionsklima verschlechtert. In der Folge konnte die KGAL im vergangenen Jahr lediglich Eigenkapital in Höhe von 58,5 Millionen Euro einwerben, während es im Jahr zuvor noch 287,9 Millionen Euro waren.

Das Jahresergebnis vor Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2014 der **Hypotheken-Management-Gruppe**, Mannheim, liegt bei gut 1 Million Euro. Neben dem Processing-Volumen haben die gesteigerten Umsätze des Tochterunternehmens More Mobile Ressourcen GmbH sowie des Consulting-Bereichs zu dem Ergebnis beigetragen.

BNY Mellon, New York City, und **Deutsche Asset & Wealth Management**, Frankfurt am Main, schließen einen Vertrag zur Erbringung von Administrationsdienstleistungen für Immobilien- und Infrastrukturfonds. Die Vereinbarung umfasst Assets under Administration in Höhe von rund 43 Milliarden US-Dollar. Die Deutsche Asset & Wealth Management wird im Bereich Immobilien- und Infrastrukturfonds ihr direktes Finanzierungsgeschäft, ihre Fondsbuchhaltung, ihre Vermögensverwaltungsbuchhaltung sowie ihr Kunden- und Finanz-Reporting an BNY Mellon auslagern.

Verkauf und Vermietung

Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat sich das Neubauprojekt Adina Apartment Hotel in Frankfurt für rund 39 Millionen Euro kaufvertraglich gesichert. Verkäufer und Projektentwickler ist die GBI AG. Die Bauarbeiten für das Objekt sollen im Herbst 2016 abgeschlossen sein. Nach Fertigstellung soll das Vier-Sterne-Hotel 181 Apartments bieten und eine Gesamtfläche von rund 11 000 Quadratmetern haben.

Nach acht Jahren Haltedauer hat die **SEB Asset Management**, Frankfurt am Main, die Büroimmobilie 550 West Adams in Chicago verkauft. Der erzielte Verkaufserlös beträgt rund 185 Millionen US-Dollar. Der Käufer ist GLL Real Estate Partners, München. Das 18-geschossige Bürogebäude mit mehr als 44 000 Quadratmetern befindet sich inmitten des Geschäfts- und Finanzzentrums von Chicago und ist aktuell zu 94 Prozent vermietet.

Für ihren neu aufgelegten Spezialfonds CS Europa CORE Top Growth hat die **Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft**, Zürich, zwei Büroobjekte in Manchester erworben. Das Bürohaus 19 Spring Gardens umfasst eine Mietfläche von rund 3 350 Quadratmetern sowie 15 Parkplätze und ist nahezu vollständig vermietet. Der Kaufpreis beträgt rund 13 Millionen britische Pfund. Die Liegenschaft 44 Peter Street bietet rund 2 300 Quadratmeter Bürofläche und

14 Stellplätze. Die Immobilie ist zu hundert Prozent vermietet. Das Objekt wechselte für einen Kaufpreis von 7,4 Millionen britische Pfund den Besitzer.

Die Asset Manager der **KGAL Gruppe**, Grünwald, haben mit BSH Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH einen langfristigen Kontrakt über die Neuvermietung sowie die Mietverlängerung bereits angemieteter Flächen abgeschlossen. Insgesamt mietet die BSH für ihre Konzernzentrale in München-Neuperlach nun rund 58 300 Quadratmeter Brutto-Grundfläche.

Die Stadtverwaltung München hat ein Objekt mit rund 10 000 Quadratmeter in der Landsberger Straße 24-30 in der bayerischen Landeshauptstadt langfristig angemietet. Vermieter ist die **IVG Institutional Funds GmbH**, Bonn. Das Bürogebäude besteht aus vier Häusern mit jeweils vier eigenständigen Erschließungsbereichen. Es verfügt insgesamt über eine Gesamtfläche von zirka 20 200 Quadratmetern und 237 Tiefgaragenplätze.

Die **Amundi Real Estate**, Paris, hat die Frankfurter Büroimmobilie „Square 41“ erworben. Verkäufer sind Peakside Capital und Red Square. Die Finanzierung über 20,7 Millionen Euro erfolgt über die Münchener Hypothekenbank eG. Das im Frankfurter Bankenviertel am neu gestalteten François-Mitterrand-Platz gelegene „Square 41“ umfasst rund 7 200 Quadratmeter Mietfläche auf acht Geschossen sowie eine Tiefgarage.

Für 35 Millionen Euro hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, das „Hotel Zwei“ in Wien für den auf institutionelle Anleger ausgerichteten Sektorenfonds Westinvest Target-Select Hotel erworben. Verkäufer des Vier-Sterne-Hotels mit 244 Zimmern, sieben Suiten und 136 Parkplätzen ist die Wiener Immobiliengesellschaft S Immo AG.

Für insgesamt 64,5 Millionen Euro hat die **Rockspring Property Investment Managers**, London, den Elisen Retail Park in Greifswald und ein Real,-SB-Warenhaus in Frankfurt (Oder) erworben. Zusammen erhöhen diese beiden Ankäufe das Rockspring-Portfolio großflächiger Einzelhandelsobjekte in Deutschland und der Schweiz auf 1,5 Milliarden Euro. Der Elisen Park ist ein 43 500 Quadratmeter großes Fachmarktcenter, das zu 100 Prozent langfristig vermietet ist. Das Real,-SB-Warenhaus in Frankfurt (Oder) ist ebenfalls voll vermietet.

Captiva Capital Partners III ELP (Captiva) der von **A&M Captiva**, Hamburg, beratene Immobilien-Investmentfonds, hat die Veräußerung des „Tonic“-Portfolios abgeschlossen. Das Verkaufsvolumen beträgt mehr als 230 Millionen Euro. Zu dem Portfolio gehörten 38 Einzelhandelsimmobilien sowie zwei Einkaufszentren. Erwerber der 38 Einzelhandelsimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von 87 000 Quadratmetern ist der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft Universal-Investment-Gesellschaft mbH verwaltete Spezial AIF Fonds.

Realkredite: Konditionen Februar 2015

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	0,80 bis 1,73	100	0,80 bis 1,74
	10 Jahre	1,25 bis 1,97	100	1,26 bis 1,99
	15 Jahre	1,53 bis 2,20	100	1,54 bis 2,22
	20 Jahre	1,75 bis 2,34	100	1,76 bis 2,37
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	0,99 bis 1,35	100	0,99 bis 1,36
	10 Jahre	1,17 bis 1,52	100	1,18 bis 1,53
	15 Jahre	1,68 bis 1,90	100	1,69 bis 1,92
Versicherungen	5 Jahre	1,13 bis 1,80	100	1,14 bis 1,81
	10 Jahre	1,24 bis 1,89	100	1,25 bis 1,91
	15 Jahre	1,56 bis 1,99	100	1,57 bis 2,01
	20 Jahre	1,81 bis 2,12	100	1,83 bis 2,14

¹⁾ Bedingungen: anfänglicher effektiver Jahreszins bei ein Prozent Anfangstilgung; monatlicher Zahlung nachträglich, sofortiger Tilgungsverrechnung; Darlehensbetrag: größer als 250 000 Euro/Objekt; Auszahlung: 100 Prozent; erststellige Grundschuld auf wohnwirtschaftlichen Objekten; drei Monate bereitstellungszinsfrei; keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren, Beleihungsauslauf 50 Prozent.
Quelle: Dr. Klein & Co. AG