

## Marktnotizen

Die **Real I.S. AG**, München, setzt mit dem BGV VI das Modell der BGV-Reihe weiter fort. Der neue Spezialfonds wird seinen Ankaufsfokus auf Büro- und Handelsimmobilien legen, Logistikkimmobilien- und Budgethotels können das Portfolio gegebenenfalls ergänzen. Das geplante Investitionsvolumen von 650 Millionen Euro soll bis zu 70 Prozent in Deutschland investiert werden, zwischen 20 und 40 Prozent in Frankreich und zu maximal 40 Prozent in den Benelux-Staaten. Die Real I.S. rechnet beim BGV VI mit einer jährlichen Ausschüttung von durchschnittlich 4,75 Prozent bis fünf Prozent.

Die **Deutsche Annington Immobilien SE**, Düsseldorf, hat das unbesicherte Darlehen in Höhe von 2,3 Milliarden Euro, welches im Juli 2013 zur Ablösung der Verbindlichkeiten gegenüber German Residential Asset Note Distributor P.L.C. („Grand“) diente, vollständig zurückgeführt. Dies gelang durch die erfolgreiche Emission einer US-Anleihe sowie die Erstplatzierung im Rahmen eines neuen Schuldverschreibungsprogramms. Damit schließt die Deutsche Annington den stufenweisen Refinanzierungsprozess von Grand ab. Die Erlöse der Doppelemission in den USA betragen insgesamt 740 Millionen Euro, während durch die EMTN-Emission 500 Millionen Euro erlöst wurden. Bereits im Juli 2013 war durch die Platzierung eines Eurobonds über 1,3 Milliarden Euro eine Teilablösung erfolgt. Die übrigen Erlöse dienen der Rückführung anderer besicherter Verbindlichkeiten und erhöhen den Anteil unbesicherter Verbindlichkeiten weiter.

Die **Deutsche Pfandbriefbank**, Unterschleißheim, und die Investitionsbank Berlin, Berlin, haben eine Kooperation zur Finanzierung Berliner Wohnungen vereinbart. Dabei gewährt die IBB der Pfandbriefbank ein Globaldarlehen in Höhe von 50 Millionen Euro. Aus diesem Globaldarlehen bestreitet die Deutsche Pfandbriefbank den ungedeckten Teil von Krediten, die sie an Berliner Wohn- und Immobilienunternehmen ausreicht und über Pfandbriefe refinanziert.

Die **GSW Immobilien AG**, Berlin, und die **Deutsche Wohnen AG**, Frankfurt am Main, haben sich auf die Grundlagen für einen Zusammenschluss beider Gesellschaften geeinigt. Vorstand und Aufsichtsrat der GSW bewerten das Umtauschverhältnis von jeweils 2,55 Deutsche Wohnen-Aktien für eine GSW-Aktie

aus finanzieller Sicht als angemessen. Beide Führungsgremien der GSW empfehlen daher den Aktionären der Gesellschaft das Umtauschangebot anzunehmen. Es ist vorgesehen, die beiden Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen, Michael Zahn und Lars Wittan, zu Vorständen der GSW zu bestellen. Den Vorstandsvorsitz bei der GSW soll zukünftig Michael Zahn übernehmen. Zugleich sollen Jörg Schwagenscheidt als Chief Operating Officer (COO) und Andreas Segal als Chief Financial Officer (CFO) in den Vorstand der Deutsche Wohnen aufrücken. Weiter haben GSW und Deutsche Wohnen ein Integrationsprojekt beschlossen, zu dessen Auftakt eine sechsmonatige Konzeptionsphase steht. Jedes Teilprojekt soll gemeinschaftlich von jeweils einem Mitarbeiter von GSW und Deutsche Wohnen geleitet werden.

In den ersten neun Monaten 2013 erhöhte sich das Transaktionsvolumen des Finanzmarktplatzes **Europace AG**, Berlin, um 11,4 Prozent gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Hierzu trugen nach dem soliden Jahresauftakt das zweite und insbesondere das dritte Quartal bei. Das Transaktionsvolumen stieg von Juli bis September 2013 um 19,3 Prozent gegenüber dem dritten Quartal 2012. Die Produktbereiche Immobilienfinanzierungen und Privatkredite legten in diesem Zeitraum jeweils um 18,3 beziehungsweise 18,8 Prozent zu, während Bausparen mit einem Plus von 24 Prozent den stärksten Anstieg verzeichnet.

Clifford Chance hat die **Bank of America Merrill Lynch**, London, und die **Deutsche Bank AG**, Frankfurt am Main, bei der dritten CMBS Transaktion für die Gagfah im Jahr 2013 beraten. Die Erlöse aus der Begebung von Schuldverschreibungen in einem Volumen von knapp 700 Millionen Euro durch die Zweckgesellschaft German Residential Funding 2013-2 Limited wurden zur Refinanzierung eines Immobiliendarlehens an die in den Gagfah-Konzern integrierte Nileg-Gruppe verwendet. Zur Besicherung der Schuldverschreibungen dienen Wohnimmobilien in Norddeutschland.

Der Logistikkimmobilien-Investor und -Entwickler **Verdion**, London, hat mit dem kanadischen Pensionsfonds Health-care of Ontario Pension Plan (HOOPP) eine Exklusivpartnerschaft für die Finanzierung und Entwicklung von Logistik-

parks in Europa vereinbart. Im Rahmen dieser neuen Partnerschaft wollen Verdion und Hoopp bei der Entwicklung von europäischen Logistikkimmobilien in den kommenden fünf Jahren ein Gesamtportfolio im Wert von über einer Milliarde Euro aufbauen. Verdion wird dabei auch weiterhin mit den größten Logistikdienstleistern, den sogenannten Third-Party-Logistics beziehungsweise „3PLs“, sowie Einzelhändlern und Herstellern in Europa zusammenarbeiten.

Aufgrund einer weiteren Erhöhung der **Grunderwerbsteuer** um bis zu 1,5 Prozentpunkte müssen Immobilienkäufer in Berlin, Bremen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein ab 1. Januar 2014 mit höheren Kosten rechnen. Die neuen Grunderwerbsteuern ab 1. Januar 2014 im Überblick:

Baden-Württemberg	5 Prozent
Bayern	3,5 Prozent
Berlin	6 Prozent (aktuell: 5 Prozent)
Bremen	5 Prozent (aktuell: 4,5 Prozent)
Brandenburg	5 Prozent
Hamburg	4,5 Prozent
Hessen	5 Prozent
Mecklenburg-Vorpommern	5 Prozent
Niedersachsen	5 Prozent (aktuell: 4,5 Prozent)
Nordrhein-Westfalen	5 Prozent
Rheinland-Pfalz	5 Prozent
Saarland	5,5 Prozent
Sachsen	3,5 Prozent
Sachsen-Anhalt	5 Prozent
Schleswig-Holstein	6,5 Prozent (aktuell: 5 Prozent)
Thüringen	5 Prozent

Die Vermietungsquoten von Offenen Immobilienpublikumsfonds sind seit Ende 2011 im Durchschnitt um einen Prozentpunkt gesunken. Die nach wie vor schwierige Vermietungssituation auf zahlreichen Märkten hat zu einem durchschnittlichen Rückgang dieser Kennzahl bei den untersuchten Fonds geführt – sowohl 2012 als auch in der ersten Jahreshälfte 2013 sank sie um jeweils 0,5 Prozentpunkte. Das Spektrum bei den Vermietungsquoten reicht dabei von 96,9 Prozent bis 84,3 Prozent. Das ergab eine Untersuchung der **Scope Group**, Berlin, bei 16 Offenen Immobilienfonds. Sechs der 16 untersuchten Fonds konnten die Vermietungsquoten steigern, bei zehn Vehikeln sank die Quote dagegen.

## Verkauf und Vermietung

■ **Industria Wohnen**, Frankfurt am Main, hat ein Portfolio aus 191 Wohn- und sieben Gewerbeeinheiten mit Schwerpunkt in Frankfurt am Main erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 20 Millionen Euro. Industria Wohnen plant, etwa die Hälfte der erworbenen Einheiten im Rahmen der Wohnungsprivatisierung an private Kapitalanleger zu veräußern. Die übrigen Objekte gehen langfristig in den Bestand des Unternehmens über, ein kleinerer Teil wird im Rahmen der Portfoliooptimierung weiterveräußert.

■ Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat die Büroimmobilie „Astratum“ in Hamburg erworben. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Verkäufer ist die zur Conren Land Gruppe gehörende Luxemburger Objektgesellschaft Alpina Real Estate Hamburg. Das im Jahre 2008 fertiggestellte Objekt ist nahezu vollständig vermietet und verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 11 500 Quadratmetern. Insgesamt gibt es in dem Gebäude derzeit 16 Mietparteien. Dazu gehören zum Beispiel die Hamburger Wappen Reederei, die Rechtsanwaltskanzlei Corvel und der Immobilienendienstleister DWI.

■ Die **Deutsche Post Immobilien GmbH**, Bonn, hat im Gewerbepark Glinnkamp, unmittelbar hinter der östlichen Stadtgrenze von Hamburg gelegen, langfristig Flächen angemietet. Auf einem 25 000 Quadratmeter großen Grundstück errichtet der Asset Manager Beos für eine internationale Investorengruppe eine moderne Umschlaghalle und Zustellbasis mit zirka 7 350 Quadratmeter Hallen- und zirka 500 Quadratmeter Büro-/Sozialflächen. Der Baubeginn ist bereits erfolgt. Anfang 2014 können die Flächen bezogen werden. **Jones Lang Lasalle**, Frankfurt am Main, hat damit den zweiten Mietvertrag im Raum Hamburg zwischen der von Beos vertretenen internationalen Investorengruppe und der Deutschen Post vermittelt.

■ **Invesco Asset Management Deutschland GmbH**, Frankfurt am Main, gab den Erwerb des einundzwanzigstöckigen Westside Towers in Frankfurt am Main mit knapp 250 Wohneinheiten und einer Bruttogeschossfläche von rund 26 000 Quadratmeter bekannt. Baube-

ginn ist für das vierte Quartal 2013 geplant. Verkäufer ist die **Revitals Real Estate AG**, Hamburg. Über den Kaufpreis haben die beteiligten Parteien Stillschweigen vereinbart. Bei der Transaktion waren die Rechtsanwaltskanzlei CMS und das Ingenieurbüro SMV beratend tätig. Der Westside Tower ist die erste Akquisition des von Invesco kürzlich aufgelegten Wohnimmobilien-Spezialfonds, mit einem anfänglichen Zielvolumen von 250 Millionen Euro. Der Fonds richtet sich ausschließlich an deutsche institutionelle Anleger.

■ Die **Commerz Real AG**, Frankfurt am Main, hat die Konzernzentrale der **Sky Deutschland Fernsehen GmbH & Co. KG**, Unterföhring, an eine Objektgesellschaft des schweizerischen Immobilieninvestors Gold Tree für 50 Millionen Euro verkauft. Das Gebäude war von Commerz Real AG auf einem Erbbaurecht errichtet worden. Im Rahmen der Transaktion strukturierte Continuum Capital, Frankfurt am Main, gemeinsam mit Gold Tree das bestehende Erbbaurecht neu und platzierte das Grundstück, auf dem das Erbbaurecht begründet ist, auf Basis eines neu gefassten Vertrags mit 99-jähriger Laufzeit und weiteren Verlängerungsoptionen parallel zu vorstehender Transaktion bei einer deutschen Pensionskasse. Über die Höhe dieser Teiltransaktion wurde Stillschweigen vereinbart.

■ **BNP Paribas Real Estate**, Berlin, hat in Schenkendorf am Schönefelder Kreuz eine Logistikimmobilie verkauft. Die Liegenschaft umfasst ein insgesamt 17 000 Quadratmeter großes Grundstück, das mit etwa 4 500 Quadratmetern Logistikfläche und einem 900 Quadratmeter großen Bürogebäude bebaut ist. Das Objekt ist zu 100 Prozent vermietet. Hauptmieter ist ein internationaler Produzent und Vertreiber von Früchten und Gemüse, der noch einen mittelfristigen Mietvertrag besitzt. Käufer ist eine Privatperson, Verkäufer ein luxemburgischer Immobilienfond. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart

■ Die **Buwog – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH**, Wien, hat in der Schleswig-Holsteinischen Landeshauptstadt Kiel ein Portfolio mit insgesamt 582 Wohnungen erworben. Das Paket besteht aus neun Objekten und verfügt über eine Gesamtmietfläche von 28 210 Quadratmetern. Verkäufer ist das niederländische Wohnungsunternehmen RVG Real Estate,

der Kaufpreis beläuft sich auf 24,5 Millionen Euro, die Bruttorendite beträgt 7,7 Prozent, die Ist-Miete 5,74 Euro pro Quadratmeter.

■ Ein Wohnimmobilienportfolio für rund 140 Millionen Euro hat die **ZBI Boden Immobilien AG**, Erlangen, an einen Immobilien-Spezialfonds der Deutschen Investment Kapitalanlagegesellschaft, eine Gesellschaft der Deutschen Seereederei GmbH und Core Finance GmbH, veräußert. Den Großteil trägt dazu der Verkauf der Bestandsobjekte des geschlossenen Wohnimmobilienfonds „ZBI Professional 3“ bei.

■ Die **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG**, München, hat ihr Wohnbauareal an der Meineckestraße in München Feldmoching verkauft. Den Zuschlag für die knapp 14 500 Quadratmeter große Baufläche unweit des Lerchenauer Sees erhielt die Christmann Wohnbau II GmbH & Co. KG. Für das Bauvorhaben hat die Aurelis bereits einen positiven Bauverbescheid für fünf Doppelhäuser sowie ein Einfamilienhaus erhalten.

■ Captiva Capital Partners III ELP („Captiva“), ein von **Captiva Capital Management**, Hamburg, verwalteter Immobilien-Investmentfonds, hat in Deutschland ein weiteres Einkaufszentrum von der Metro AG erworben. Es handelt sich um das Halle Center in Peißen, eine voll vermietete Einzelhandelsimmobilie mit rund 60 000 Quadratmetern vermietbarer Fläche. Mit Real als Ankermieter bietet das Einkaufszentrum ein breites Sortimentsangebot in über 50 Geschäften, darunter Aldi, Media Markt, Tchibo und Adler Modemarkt.

■ Die **HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH**, Hamburg, hat eine der letzten Büroflächen des „Sumtrakontors“ in der Hamburger Hafencity, Überseeallee 1, vermietet. Die rund 1 600 Quadratmeter umfassende Mietfläche wurde Anfang September dieses Jahres bereits an ein Handelsunternehmen für Druckerzubehör übergeben. Auf zwei Geschossen wurde eine individuelle, moderne und kompakte Büroarchitektur weitgehend als Open Space realisiert. Aufseiten des Eigentümers TMW Pramerica Property Investment GmbH war HIH federführend bei der Vermietung tätig. Das „Sumtrakontor“ verfügt über zirka 30 000 Quadratmeter Nutzfläche, davon rund 18 000 Quadratmeter Büroflächen.