Marktnotizen

Die **IVG Immobilien AG**, Bonn, hat mit der Deutschen Bank als Partner eine umfassende Refinanzierung über insgesamt knapp 1,5 Milliarden Euro abgeschlossen. Dadurch wurden die verbliebenen Bankverbindlichkeiten des Unternehmens sowie der Beteiligungsgesellschaften umfassend neu strukturiert. Eine Vielzahl von unterschiedlichen Kreditlinien und Einzelverbindlichkeiten des Unternehmens gegenüber Kreditinstituten wurden in zwei neue Kreditverträge überführt. Bei beiden Verträgen ist die Deutsche Bank der alleinige Vertragspartner.

Die **Doric Investment GmbH**, Offenbach, und die **Notenstein Privatbank AG**, St. Gallen, eine Tochtergesellschaft der Raiffeisen Schweiz, lancieren ihren ersten gemeinsamen offenen Immobilien-Spezialfonds. Der Fonds unterliegt den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches in Deutschland. Der Vertrieb beginnt am 29. September 2014. Das Zielvolumen des Immobilienfonds beträgt 500 Millionen Euro Eigenkapital. Die angestrebte Ausschüttungsrendite aus Mieterträgen liegt bei 4,0 bis 4,5 Prozent pro Jahr.

Bei der Auflage eines Hotelimmobilien-Spezialfonds für institutionelle Anleger, der ein Volumen von 150 Millionen Euro umfassen soll, berät **Colliers International Hotel GmbH**, München, die Dr. Peters Group und deren Kapitalverwaltungsgesellschaft. Neben Hotelprojekten ist zudem die Einbringung von Projektentwicklungen und auch Bestandobjekten in B-Standorten in den Spezialfonds geplant. Dieser Mix soll die Erzielung einer optimalen Rendite für Investoren und die Fungibilität der Einzelobjekte gewährleisten.

Die **Volkswagen Immobilien GmbH**, Wolfsburg, plant, in der Stadt Wolfsburg in den kommenden Jahren rund 500 Wohnungen zu errichten. Dafür steht ein Investitionsrahmen von rund 100 Millionen Euro zur Verfügung. Das größte Bauentwicklungsprojekt im Rahmen des Wohnungsneubauprogramms entsteht in sehr guter Lage am Steimker Berg-Ost mit einem Potenzial von bis zu 1 250 Wohneinheiten, davon sollen 300 Wohnungen im eigenen Bestand bleiben, die übrigen Baufelder sollen Partnern und Investoren angeboten werden.

Nach der Evaluation des gesamten, nicht zum Kerngeschäft gehörenden Beteiligungsportfolio hat sich die **Unicredit Bank Austria AG**, Wien, im Juli 2014 dazu entschlossen die Verwertung ihrer Anteile an der CA Immo in einem strukturierten Verkaufsprozess zu prüfen. Dieses offene Bieterverfahren ist auf großes Interesse von in- und ausländischen Investoren gestoßen. Nach Abschluss des Bieterverfahrens gibt die Unicredit Bank Austria bekannt, dass sie ihre CA-Immo-Aktienbeteiligung in Höhe von 16,35 Prozent an den strategischen Immobilien-Investor O1 Group Limited verkauft. Der verkaufte Anteil an der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft umfasst 15 954 891 Stammaktien (davon 15 954 887 Inhaberaktien und vier Namensaktien). Der Verkaufspreis wurde mit 18,50 Euro pro Stammaktie festgelegt.

Die **Immonet GmbH**, Hamburg, baut ihre Aktivitäten im Umzugsbereich weiter aus und übernimmt sämtliche Anteile an der Umzugsauktion GmbH & Co. KG. Mit dem Einstieg bei Umzugsauktion im Frühjahr 2010 hielt Immonet zunächst 51 Prozent und hat nunmehr von den beiden Gründern Franz Jelinic und Sebastian Palos planmäßig je 24,5 Prozent der Geschäftsanteile übernommen.

Die internationale Managementberatung **Alvarez & Marsal** hat die Immobilien-Investmentgesellschaft **Captiva Capital Management GmbH**, Hamburg, übernommen. CCMG wird von nun an unter dem Namen A&M Captiva firmieren und soll den Kunden von A&M, künftig eine Komplettlösung aus Asset Management, Investmentdienstleistung und end-to-end Immobilienberatung anbieten.

Die **Bilfinger Real Estate GmbH**, Frankfurt am Main, hat für die Zurich Gruppe Deutschland das Management eines Core-Immobilienportfolios mit neun Büroobjekten in Hessen und Süddeutschland übernommen. Damit ist Bilfinger Real Estate für den weltweit tätigen Versicherungs- und Finanzdienstleistungskonzern nun erstmals auch in Deutschland tätig. Das neu betreute Portfolio hat eine Gesamtfläche von 80 000 Quadratmetern verteilt auf neun nahezu vollvermietete Bürogebäude in den Innenstädten von Frankfurt am Main, Stuttgart und München.

Seit dem 1. Oktober bietet die **Kreditanstalt für Wiederaufbau**, Frankfurt am Main, eine Zuschussvariante zur Förderung von altersgerechtem Umbau. Hierfür stellt der Bund insgesamt 54 Millionen Euro bis 2018 zur Verfügung. Damit wird das seit fünf Jahren erfolgreiche Kreditprogramm der KfW „Altersgerecht Umbauen" um eine Zuschussvariante ergänzt. Kombiniert werden können die Zuschüsse mit den Programmen zur energetischen Gebäudesanierung. Antragsberechtigt sind private Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen sowie Mieter. Finanziert werden bis zu acht Prozent der förderfähigen Investitionskosten für die Durchführung einzelner, frei kombinierbarer Maßnahmen zur Barrierereduzierung, maximal jedoch 4 000 Euro pro Wohneinheit. Für den Förderstandard „Altersgerechtes Haus" können Zuschüsse in Höhe von zehn Prozent der förderfähigen Investitionskosten, maximal 5 000 Euro pro Wohneinheit, beantragt werden.

Für die 6,5 Prozent Immobilienprojekt-Anleihe der **KSW Immobilien GmbH & Co. KG**, Leipzig, liegen Gebote über 20 Millionen Euro vor. Damit ist das Mindestvolumen erreicht und die Platzierung gesichert. Das Maximalvolumen der fünfjährigen Anleihe zur Baufinanzierung des Leipziger Hotel- und Restaurantprojekts „Kosmos-Ensemble" beträgt 25 Millionen Euro. Eine Zeichnung ist voraussichtlich bis zum 2. Oktober 2014 weiterhin möglich – vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung bei Überzeichnung. Spätestens am 7. Oktober 2014 soll die Handelsaufnahme der KSW-Immobilienanleihe an der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgen.

Die auf Immobilienfonds für institutionelle Investoren spezialisierte **Mondial Kapitalanlagegesellschaft mbH**, München, hat für ihren Nahversorgungsfonds bereits 47 Immobilien im Volumen von rund 275 Millionen Euro erworben. Damit hat der Immobilien-Spezialfonds zwei Jahre nach seiner Auflegung bereits über die Hälfte des geplanten Investitionsvolumens erreicht. Die gesamten Mietflächen der Immobilien belaufen sich auf rund 150 000 Quadratmeter. Dabei wurden die Mietverträge langfristig abgeschlossen. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt rund 11,4 Jahre.

Verkauf und Vermietung

Das im Jahr 2013 entwickelte Tullnau Carrée in Nürnberg mit einer Mietfläche von rund 10 100 Quadratmetern wurde verkauft. Käufer ist eine Gesellschaft des Talanx-Konzerns, vertreten durch die **Talanx Immobilien Management GmbH**, Köln. Projektentwickler und Verkäufer der Liegenschaft ist Rainer Alzinger, der in der Projektphase von der cgmunich Gruppe beraten wurde. Den rechtlichen Teil des Transaktionsprozesses begleitete auf Verkäuferseite Rödl & Partner, auf Käuferseite Hecker Werner Himmelreich, Köln. Der Neubau ist eines der wenigen Objekte im Großraum Nürnberg, das über ein DGNB-Nachhaltigkeitszertifikat verfügt.

Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat für rund 105 Millionen Euro die Büroimmobilie „Gate 2" (Wiener Wohnen) im 3. Gemeindebezirk von Wien erworben. Verkäuferin ist eine Tochtergesellschaft der BAI Bauträger Austria Immobilien GmbH. Der größtenteils fertiggestellte Gebäudekomplex wird in das Liegenschaftsvermögen des offenen Immobilien-Publikumsfonds Westinvest Immovalue übergehen. Nach Fertigstellung im Januar 2015 werden die beiden sechs- und neunstöckigen Gebäudeteile des Ensembles über eine Fläche von insgesamt rund 31 200 Quadratmetern verfügen, die vollständig und langfristig an die Stadt Wien vermietet sind. Eine Zertifizierung als nachhaltiges Gebäude nach der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft in Gold wird angestrebt, das entsprechende Vor-Zertifikat liegt bereits vor.

Für ihren offenen Immobilienfonds Hausinvest hat die **Commerz Real**, Frankfurt am Main, in München einen kurz vor der Fertigstellung befindlichen Gebäudekomplex erworben, der als Mieter zwei Hotels der Accor-Gruppe aufnehmen wird. Auf einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 10 000 Quadratmetern werden das Adagio Access Hotel und das Ibis Budget Hotel jeweils rund 160 Zimmer anbieten. Hinzu kommt eine gemeinsame Tiefgarage mit 132 Stellplätzen. Beide Hotels werden zum Jahresende 2014 eröffnen. Verkäufer des Objekts ist die Mysuitehome München GmbH, ein Joint Venture der LSR Europe und der Grundkontor Projekt, München. Bezüglich des Kaufpreises wurde zwischen den Vertragsparteien Stillschweigen vereinbart.

Der Projektentwickler und Investor **Alcaro Invest GmbH**, Rösrath, hat seinen Logistikpark IV am Standort Güterverkehrszentrum Großbeeren veräußert. Auf dem 70 000 Quadratmeter großen Grundstück hat die Alcaro Invest über 35 000 Quadrameter Logistikflächen errichtet. Käufer der langfristig an Unternehmen aus dem E-Commerce-Bereich vermieteten Immobilien ist ein Fonds der RREEF Spezial Invest GmbH. Die Transaktion erfolgte im Rahmen eines Share-Deals.

Bouwfonds Investment Management, Berlin, hat in drei Einzeltransaktionen drei Wohnungsneubauprojekte in Berlin, Dresden und Köln für den Immobilienspezialfonds eines süddeutschen Versorgungswerkes erworben. Der Kaufpreis beträgt in Summe 60,3 Millionen Euro. Auf die drei Neubauprojekte verteilen sich insgesamt 274 Wohneinheiten, 128 Tiefgaragen- und 70 Außenstellplätze, die in 2015 bis 2016 fertiggestellt übergeben werden. Die Projekte befinden sich in den Stadtteilen Berlin-Köpenick, Dresden-Südvorstadt und Köln-Nippes. Damit umfasst das Wohnportfolio des Fonds aktuell ein Volumen von rund 163 Millionen Euro. Weitere 240 Millionen sollen in den nächsten 18 Monaten in Bestands- und Neubauprojekte in nachgefragten Wohnungsmärkten investiert werden.

Nach fünf Jahren hat die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, eine Gelegenheit im aktuellen Marktzyklus genutzt und sich von einer Logistikimmobilie in Aurora/Colorado getrennt. Das rund 38 100 Quadratmeter Mietfläche umfassende Objekt mit dem alleinigen Mieter Whirlpool Corporation wurde aus dem offenen Immobilienfonds Uniimmo: Global an einen Fonds der US-amerikanischen Investmentgesellschaft Stoltz Real Estate Partners veräußert. Der Verkaufspreis beträgt 37,5 Millionen US-Dollar und liegt damit über dem zuletzt festgestellten Sachverständigenwert der Immobilie. Union Investment beabsichtigt den Verkaufserlös in Amerika zu reinvestieren.

Realkredite: Konditionen Ende Oktober 2014

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*)
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	0,96 bis 1,88	100	0,96 bis 1,90
	10 Jahre	1,59 bis 2,39	100	1,60 bis 2,42
	15 Jahre	2,05 bis 2,90	100	2,07 bis 2,94
	20 Jahre	2,29 bis 2,97	100	2,31 bis 3,01
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	1,13 bis 1,59	100	1,14 bis 1,60
	10 Jahre	1,65 bis 1,98	100	1,66 bis 2,00
	15 Jahre	2,26 bis 2,45	100	2,28 bis 2,48
Versicherungen	5 Jahre	1,56 bis 2,20	100	1,57 bis 2,22
	10 Jahre	1,75 bis 2,54	100	1,76 bis 2,57
	15 Jahre	2,15 bis 2,66	100	2,17 bis 2,69
	20 Jahre	2,34 bis 2,74	100	2,37 bis 2,77

*) 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