

Marktnotizen

Die **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, hat im Geschäftsjahr 2015 Immobilientransaktionen von 8,7 Milliarden Euro realisiert. Diese umfassen alle An- und Verkäufe von Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Patrizia für die von ihr verantworteten Fonds-, Co- und Principal-Investments vorgenommen hat. Das Transaktionsvolumen 2015 hat sich damit im Vergleich zu 2014 (4,1 Milliarden Euro) mehr als verdoppelt. Insgesamt konnte Patrizia von institutionellen Investoren rund 1,5 Milliarden Euro Eigenkapital einwerben, etwa ein Drittel davon außerhalb Deutschlands. Mittlerweile investieren rund 200 Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Altersvorsorgeeinrichtungen, Versicherungen oder Staatsfonds europaweit über Patrizia in Immobilien. Den Ankäufen stehen Verkäufe von Wohn- und Gewerbeimmobilien von rund 4,3 Milliarden Euro gegenüber (2014: 0,7 Milliarden Euro). Das Verkaufsgeschäft war dabei geprägt von mehreren Großtransaktionen. So wurde im Juni 2015 die Süddeutsche Wohnen GmbH mit knapp 20 000 Wohnungen für rund 1,9 Milliarden Euro verkauft. Im November wurde zudem ein Portfolio mit 13 500 Wohnungen für zirka 1,1 Milliarden Euro abgegeben.

Die **Sprengnetter GmbH**, Sinzig/Rhein, übernimmt die österreichische **R&S Software GmbH** aus Feldkirchen, Kärnten. Durch die Übernahme wird R&S sein Leistungsportfolio kurzfristig erweitern und seinen Bestands- und Neukunden neue Möglichkeiten in der prozess- und effizienzoptimierten Immobilienbewertung bieten. Mit der Übernahme der R&S Software GmbH wird Sprengnetter nun erstmals und dauerhaft auch im nahen Ausland tätig. Die 1994 gegründete R&S Software GmbH ist ein inhabergeführtes Softwareunternehmen und bietet Lösungen für die Bereiche Immobilienbewertung und -management, Finanzierung und Anlageberatung an. Das Unternehmen betreut mit seinen rund 20 Mitarbeitern mehr als 7 000 Kunden.

Die **Aareal Bank AG**, Wiesbaden, hat im Auftrag eines Fonds von Primonial Reim eine Finanzierung für den Erwerb des Bürogebäudes „Noda“ im südwestlichen Stadtgebiet von Paris bereitgestellt. Die Aareal Bank trat dabei als Arranger, Lender und Agent für die Finanzierung in Höhe von 80 Millionen Euro auf. Das Bürogebäude „Noda“ befindet sich in guter Lage von Issy-les-Moulineaux am

Ufer der Seine, gegenüber der Île Saint-Germain. Das Gebäude ist BREEAM-zertifiziert und verfügt über eine Fläche von rund 22 000 Quadratmetern. Zu den Mietern gehört unter anderem die Frankreich-Zentrale von Coca-Cola.

Der **Bouwfonds Investment Management (IM)**, DA Hoevelaken (Niederlande) hat den Vertrieb des Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II zum Jahresende 2015 abgeschlossen. Das Eigenkapital in Höhe von rund 55 Millionen Euro wurde vorwiegend bei Privatanlegern eingesammelt. Daneben konnte eine Reihe von Stiftungen und semiprofessionellen Investoren gewonnen werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen, inklusive Fremdkapital, beläuft sich auf etwa 97 Millionen Euro. Investitionsobjekte des Fonds sind sechs Parkhausimmobilien in den Niederlanden. Die Objekte wurden schon vor Vertriebsbeginn angebunden. Ende Juni 2015 konnte zudem ein Vertrag über die Aufnahme der langfristigen Fremdmittel in Höhe von 36,25 Millionen Euro geschlossen werden. Darlehensgeber ist die **Berlin Hyp AG**, Berlin.

Die **KfW**, Frankfurt am Main, stockt die Anfang September 2015 gestartete Sonderförderung Flüchtlingsunterkünfte mit zinslosen Krediten für Kommunen letztmalig um 500 Millionen Euro auf insgesamt 1,5 Milliarden Euro. Mit der letztmaligen Aufstockung können nun alle bereits der KfW vorliegenden Kreditanträge in Höhe von rund 200 Millionen Euro bearbeitet werden. Darüber hinaus können in begrenzter Zahl auch neue Anträge gestellt werden. Mit dem Gesamtvolumen von 1,5 Milliarden Euro aus der Sonderförderung können Erstunterkünfte für bis zu 150 000 Menschen geschaffen werden. Zum 31. Dezember 2015 hat die KfW rund 550 Kreditzusagen in einem Gesamtvolumen von 1 045 Milliarden Euro (davon 945 Millionen Euro an Kommunen, 100 Millionen Euro Globaldarlehen an Landesförderinstitute) getätigt. Um einen Beitrag zur Deckung der stark steigenden Nachfrage nach dauerhaftem Wohnraum insgesamt zu leisten, unterstützt die KfW Länder und Kommunen zudem bei der Schaffung von bezahlbaren Wohnungen. Hierzu stellt die KfW in Abstimmung mit der Bundesregierung bis zu 2,0 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bereit. Mit Hilfe der Mittel aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der Bundesregierung wird die KfW den Landesförderinstituten

zinsvergünstigte Globaldarlehen zur Refinanzierung von Landesprogrammen zur sozialen Wohnraumförderung anbieten.

Für das am 31. Dezember 2015 abgelaufene Geschäftsjahr erwartet die **Deutsche Wohnen AG**, Berlin, einen über der jüngsten Prognose liegenden FFO I von rund 300 Millionen Euro (Vorjahr: 217,6). Dies entspricht einer Steigerung von 38 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Geschäftsjahr 2015 profitierte die Gesellschaft wiederholt von einem dynamischen Marktumfeld insbesondere in den Core+- sowie Core-Regionen. So wird die Deutsche Wohnen im abgelaufenen Geschäftsjahr den EPRA NAV je Aktie um voraussichtlich 27 Prozent steigern und ein Niveau von rund 23 Euro je Aktie (Vorjahr: 18,10) erreichen. Insgesamt wird der Wert des Portfolios im Geschäftsjahr 2015 voraussichtlich um 1,7 Milliarden Euro gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2014 aufgewertet. Der Verschuldungsgrad wird zum 31. Dezember 2015 bei voraussichtlich 38 Prozent liegen. Für das Geschäftsjahr 2016 prognostiziert die Deutsche Wohnen einen weiteren Anstieg des FFO I von rund 20 Prozent gegenüber dem abgelaufenen Geschäftsjahr auf mindestens 360 Millionen Euro. Die Deutsche Wohnen erwartet zum Ende des Geschäftsjahrs 2016 einen EPRA NAV von 25 bis 26 Euro je Aktie.

Die **Commerz Real AG**, Eschborn, hat im Transaktions- als auch im Neugeschäft die Vorjahreszahlen teils deutlich übertroffen. Das produktübergreifend verwaltete Vermögen belief sich zum Jahresende 2015 auf rund 31 Milliarden Euro, wobei zirka 20 Milliarden Euro auf Anlageprodukte und rund 11 Milliarden Euro auf Finanzierungsprodukte entfielen. Mit rund 3 Milliarden Euro konnte das Transaktionsvolumen 2015 produkt- und assetübergreifend weiter gesteigert werden (Vorjahr: 2,5 Milliarden Euro), wobei sich An- und Verkäufe die Waage hielten. Aufgrund der hohen Preise im Immobilienmarkt werden verstärkt Investitionen in Bauvorhaben getätigt.

Die **Münchener Hypothekbank e.G.**, München, und die **Hausbank München e.G.**, München, sind übereingekommen, ihre gute Zusammenarbeit der vergangenen Jahre weiter zu intensivieren. Dazu wurde eine Reihe von geeigneten Kooperationsfeldern identifiziert. Eine Fusion wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht angestrebt. Siehe auch „Im Blickfeld“.

Verkauf und Vermietung

Der Geschäftsbereich für Immobilienfonds der **Deutschen Asset Management**, Frankfurt am Main, wird für den offenen Immobilienfonds Grundbesitz Europa rund 500 Millionen Euro (aktuell rund 370 Millionen Britische Pfund) in die Immobilien-Projektentwicklung "The International Quarter" im Geschäftsviertel Stratford in London investieren. Der Fonds wird rund 48 000 Quadratmeter Gewerbeflächen des ehemaligen Olympia-Geländes erwerben, das mit einer Gesamtentwicklungsfläche von rund 370 000 Quadratmetern und einem erwarteten Gesamtinvestitionsvolumen von rund 2,3 Milliarden Britischen Pfund derzeit eines der größten und ambitioniertesten Immobilien-Vorhaben in London ist. Transaktionspartner sind hierbei die britischen Immobilienunternehmen Lendlease und LCR. Das Gebäude wird auf neunzehn Etagen hochwertige Büroflächen und im Erdgeschoss Einzelhandelsflächen bieten.

Die **Allianz Real Estate**, München, hat zum Jahresende 2015 das „Central Shopping Center“ in der slowakischen Hauptstadt Bratislava zu 100 Prozent erworben. Verkäufer ist ein Unternehmen des slowakischen Immobilienentwicklers Immocap Group. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 175 Millionen Euro. Es ist das erste Immobilieninvestment der Allianz in der Slowakei. Das Central Shopping Center wurde im Jahr 2012 eröffnet und verfügt über insgesamt rund 40 000 Quadratmeter vermietbare Fläche. Davon werden rund 31 500 Quadratmeter vom Einzelhandel und etwa 2 500 Quadratmeter von der Gastronomie genutzt, rund 2 300 Quadratmeter stehen für ein Fitnessstudio zur Verfügung. Das Center ist an bekannte internationale Marken wie Armani, Gant, L'Occitane, Mango, New Yorker und verschiedene Marken der Inditex Gruppe vermietet. Die ECE verantwortet das Centermanagement.

Eine Anlagegruppe der **Credit Suisse Anlagestiftung**, Zürich, hat Mitte Januar 2016 im Stadtzentrum von Berlin-Mitte die historische Liegenschaft Haus Friedrichstadt erworben. Die Büro- und Einzelhandelsliegenschaft wird im Alleineigentum im Rahmen eines Asset-Deals erworben. Die vermietbare Fläche beträgt zirka 7 000 Quadratmeter. Der Käufer

übernimmt alle laufenden Mietverträge. Verkäufer der Liegenschaft sind eine durch Tristan Capital Partners beratede Investmentgesellschaft und die Caleus Capital Investors GmbH. Das Einzelgebäude aus dem Baujahr 1935 steht unter Denkmalschutz und liegt in der Bürozone Checkpoint-Charlie/Spittelmarkt. Zu Zeiten der DDR stellte die Liegenschaft das letzte Haus an der Friedrichstrasse auf der Ostseite Berlins dar und beherbergte das beliebte Café Stadtmitte.

Die **Real I.S. AG**, München, hat für einen institutionellen Individualfonds, das Mandat einer großen deutschen Versorgungseinrichtung, ein Büro- und Geschäftshaus in München-Freiham erworben. Über den Kaufpreis haben beide Seiten Stillschweigen vereinbart. Das Objekt wurde 2010 errichtet, umfasst eine Mietfläche von 4 719 Quadratmetern und ist vollvermietet. Mieter sind Logitech, 3D-Connexion, Küchentreff sowie das Münchner Traditionsunternehmen Schlafräumkonzept Stephan.

Wealthcap, München, akquiriert zu Jahresbeginn weiter auf dem deutschen Immobilienmarkt. Am Standort Frankfurt am Main wurde die Büroimmobilie Silva im etablierten Stadtteil Sachsenhausen angebanden. Verkäufer war der Fonds CFB-Fonds 142 der **Commerz Real AG**, Frankfurt am Main. Der Kaufpreis beläuft sich auf 86 Millionen Euro. Das Objekt an der Darmstädter Landstraße besteht aus rund 27 500 Quadratmeter Büro- und rund 3 300 Quadratmeter Lagerfläche. Berater des Verkäufers war die **Savills Immobilien Beratungsgesellschaft mbH**, Frankfurt am Main. Rechtlich begleitet wurde Wealthcap von **Heuking Kühn Lüer Wojtek**, Hamburg. Die technische Beratung übernahm die **Preuss GmbH**, München/Frankfurt am Main. Die Immobilienbewertung wurde durch die **Colliers International Valuation GmbH** in München durchgeführt.

Die **Leipziger Publixy AG** erwirbt die Unternehmenszentrale des Baby- und Kinderausstatters „Baby Walz“. Das seit 1969 in Bad Waldsee ansässige Unternehmen ist langjähriger Mieter des Gebäudekomplexes. Die Firmenzentrale in Bad Waldsee verfügt über eine Gesamtnutzfläche von nahezu 50 000 Quadratmetern. Davon entfallen rund 33 000 Quadratmeter auf Lager- und Logistikflächen, zirka 10 000 Quadratmeter auf

Büroflächen sowie etwa 7 000 Quadratmeter auf sonstige Flächen.

La Française Forum Real Estate Partners (LFF Real Estate Partners), Paris, hat für einen von ihm gemanagten Fonds das Bürogebäude M_Eins, das derzeit im Berliner Stadtteil Friedrichshain-Kreuzberg entsteht, von den Joint-Venture-Partnern **OVG Real Estate GmbH**, Berlin, und **LBBW**, Stuttgart, Immobilien erworben. Bis Anfang 2017 entsteht inmitten eines der größten innerstädtischen Entwicklungsareale Berlins in direkter Nachbarschaft zur Mercedes-Benz-Arena auf dem Grundstück Mühlenstraße 25 ein siebenstöckiges Bürogebäude mit rund 13 000 Quadratmeter Bürofläche, einer Dachterrasse sowie 55 Tiefgaragenstellplätzen. Die Immobilie ist bereits komplett an die Zalando SE, Europas größten Online-Anbieter für Schuhe und Mode, vermietet.

Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat ein Büro- und Geschäftsgebäude im Londoner West End für rund 216 Millionen britische Pfund (rund 296 Millionen Euro) erworben. Verkäufer ist Marcol House Jersey Limited, eine Gesellschaft des britischen Immobilien-Investors und Entwicklers Great Portland Estates plc (GPE). Die Immobilie wird in das Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-Immobilien Europa eingebracht. Das Büro- und Geschäftshaus wurde 2012 fertiggestellt und verfügt über eine prominente Lage in der 33 Margaret Street nahe der Londoner Haupteinkaufsstraße Oxford Street. Hinter der teilweise denkmalgeschützten Fassade im edwardianischen Stil befinden sich rund 9 600 Quadratmeter vermietbare Flächen. Hauptnutzer ist das weltweit tätige und an der Londoner Börse notierte Immobiliendienstleistungsunternehmen Savills Plc, London, welches im Objekt seinen Hauptsitz unterhält und dessen Mietvertrag bis 2032 läuft.

Die **HIH Real Estate GmbH (HIH)**, München, hat mit Sky Deutschland eine Neuvermietung in Unterföhring am Stadtrand Münchens vereinbart. Der Mietvertrag mit dem Medienkonzern wurde langfristig abgeschlossen und umfasst rund 7 000 Quadratmeter Bürofläche. Der Mieter wird das Gebäude nach einer Renovierung im Sommer 2016 beziehen. Das Objekt gehört zum Portfolio des Immobilien-Spezialfonds Warburg-Henderson Pan-Europa Fonds Nr. 3, für den die HIH als Asset- und Vermietungsmanager agiert.