

Marktnotizen

Die **Adler Real Estate AG**, Hamburg, konnte im ersten Halbjahr ihre Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung, die überwiegend von den Mieteinnahmen geprägt sind, auf 130,8 Millionen Euro steigern. Das waren 61,7 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Gründe für die kräftige Zunahme sind die Ausweitung des Immobilienbestands wegen der im vergangenen Jahr getätigten Akquisitionen und höhere Mieteinnahmen. Nach Abzug der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung ergab sich ein Ergebnis in Höhe von 61 Millionen Euro, 55,6 Prozent mehr als im Vorjahr mit 39,2 Millionen Euro. Für das erste Halbjahr ergab sich ein FFO in Höhe von 27,4 Millionen Euro, zu dem die FFO I zwölf Millionen beitrugen, gut doppelt so viel wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Nach Abzug aller nicht-finanziellen Aufwendungen ergab sich für die ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahres ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (Ebit) in Höhe von 83,8 Millionen Euro. Mit 97,1 Millionen Euro hatte der vergleichbare Vorjahreswert deutlich höher gelegen, weil er massiv von einem einmaligen Ergebniseffekt aus der Akquisition der Wohnungsbaugesellschaft Jade GmbH im Januar 2015 profitiert hatte.

Die **Wüstenrot & Württembergische-Gruppe (W&W)**, Stuttgart, konnte ihr Neugeschäft im ersten Halbjahr steigern. Für das Gesamtjahr bekräftigt die Stuttgarter Finanzdienstleistungsgruppe ihre Ergebnisprognose von über 220 Millionen Euro. Voraussetzung dafür sei, dass vor allem außergewöhnliche Belastungen infolge extremer Schäden oder besonderer Kapitalmarktveränderungen ausblieben. Der Konzernüberschuss lag im ersten Halbjahr mit 121 Millionen Euro erwartungsgemäß unter dem auch durch steuerliche Effekte geprägten Vorjahreswert.

Die Wüstenrot Bausparkasse legte per Ende Juni im Brutto-Neugeschäft weiter zu und erreichte eine Bausparsumme von 7,6 Milliarden Euro, was einer Steigerung um 4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Noch stärker wuchs das Netto-Neugeschäft mit fast 14 Prozent auf sechs Milliarden Euro. Entgegen der Marktentwicklung konnte Wüstenrot damit ein deutliches Wachstum erzielen und weitere Marktanteile gewinnen. Bei den Versicherungen der

W&W-Gruppe erzielten die Personenversicherungen knapp 1,2 Milliarden Euro gebuchte Bruttobeiträge. In der Schaden-Unfallversicherung erhöhten sich die gebuchten Bruttobeiträge im ersten Halbjahr um rund 30 Millionen Euro auf 1,07 Milliarden Euro.

Die **Jones Lang Lasalle (JLL)**, Frankfurt am Main, hat Anfang August ein Online-Portal für Immobilieninvestments mit der Adresse jll.de/investment gestartet. Bereits heute generiert JLL in Deutschland nach eigenen Angaben mehr als die Hälfte aller Mietgesuche nach Büro- und Industrieimmobilien über Online-Kanäle. Mit dem Launch komplettiere man die Online-Vermarktung für die Transaktionsbereiche. Der kostenlose Online-Distributionskanal für Investmentimmobilien erhöhe auf Verkäuferseite die Möglichkeit, neue Investoren über das Internet zu identifizieren – bundesweit sowie außerhalb des institutionellen Käufersegments, auf das man sich bis dato konzentriert habe. Die Honorierung erfolge nur im Erfolgsfall. Gleichzeitig behielten die Verkäufer die Hoheit über die jeweilige Informationstiefe je online dargestelltem Angebot.

Die **Tattersall Lorenz Immobilienverwaltung und -management GmbH**, Berlin, hat für den französischen Fonds SCPI Novapierre Allemagne, welche durch die Internos Global Investors beraten wird, das Mandat für elf weitere Objekte in den Regionen Dortmund, Leipzig, Koblenz und Meppen erhalten. Tattersall Lorenz übernimmt sowohl das technische als auch kaufmännische Property Management für die elf Liegenschaften, die insgesamt 42 Mieter auf rund 34000 Quadratmeter Mietfläche umfassen. Das Mietvolumen beläuft sich auf 7,62 Millionen Euro jährlich. Bei den Objekten handelt es sich um Einzelhandelsimmobilien. Das Portfolio setzt sich aus Single Tenants sowie Fachmarktzentren zusammen. Die ersten Objekte werden bereits seit Anfang Juni von Tattersall Lorenz verwaltet. Bis Ende Juli wurde die Verwaltung der weiteren Objekte übernommen. Das Mandat der Immobilienverwaltung und -management GmbH für SCPI Novapierre Allemagne wächst damit auf insgesamt 24 Liegenschaften mit einer Gesamtmietfläche von rund 75000 Quadratmetern.

Die **DG Hyp, Hamburg**, konnte das Neugeschäft mit einem Volumen von

rund 3,4 Milliarden Euro gegenüber dem Vorjahreszeitraum steigern. Im ersten Halbjahr des Vorjahres waren es 2,2 Milliarden Euro. Auch das gemeinschaftlich mit Volks- und Raiffeisenbanken dargestellte Kreditgeschäft wurde intensiviert und lag zum 30. Juni mit einem Volumen von 1,1 Milliarden Euro über dem Vorjahreszeitraum. Der Zinsüberschuss liegt mit 134,1 Millionen Euro auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

Das Provisionsergebnis verbesserte sich, angetrieben durch steigende Erträge im Kreditgeschäft, von 12,9 Millionen auf 17,4 Millionen Euro. Gleichzeitig konnte der Verwaltungsaufwand von 75,4 Millionen Euro auf 71,7 Millionen Euro reduziert werden. Darin enthalten ist eine um 9,6 Millionen Euro gesunkene Bankenabgabe von 15,4 Millionen Euro. Das Kreditportfolio der DG Hyp zeigt unverändert eine unauffällige Risikolage, sodass die Kreditrisikovorsorge auch im ersten Halbjahr netto leicht positiv ausfällt.

Die **Hamborner Reit AG**, Duisburg, konnte ihre Miet- und Pachterlöse in den ersten sechs Monaten dieses Jahres um 20,9 Prozent auf 29,9 Millionen Euro steigern. Der FFO als maßgebliche Steuerungsgröße ist im ersten Halbjahr um 23,9 Prozent gestiegen und betrug 17,3 Millionen Euro. Der Periodenüberschuss lag mit 8,8 Millionen Euro ebenfalls deutlich über dem Wert des ersten Halbjahres 2015. Die Leerstandsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (2,5 Prozent) deutlich verringert und betrug zum 30. Juni 1,4 Prozent.

Nachdem bereits im ersten Quartal dieses Jahres der Besitzübergang des Haerder-Centers in Lübeck stattgefunden hat, erfolgte im Juni der Besitzübergang eines Baumarkts in Ditzingen, für den bereits 2015 der Kaufvertrag unterzeichnet wurde. Der Kaufpreis des im März 2016 fertiggestellten Objektes betrug 13,7 Millionen Euro bei einer Bruttoanfangsrendite von rund sieben Prozent. Damit wurden im ersten Halbjahr Investitionen in neue Immobilien in Höhe von insgesamt 62,8 Millionen Euro getätigt. Darüber hinaus hat die Hamborner im Juli 2016 den Kaufvertrag für ein Neubauobjekt in Kiel unterzeichnet. Das Bürogebäude mit einer Mietfläche von rund 6550 Quadratmetern wird in den kommenden Monaten in attraktiver Innenstadtlage an der Kieler Förde errichtet. Der Kaufpreis beträgt 20,9 Millionen Euro.

Verkauf und Vermietung

Das „Berlage“-Portfolio, bestehend aus 13 innerstädtischen Einzelhandelsobjekten in Deutschland, hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, erworben. Verkäufer sind von **D & R Investment B.V.**, Amsterdam, verwaltete geschlossene Fonds nach holländischem Recht. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die Immobilien werden in das Portfolio des im Oktober 2015 aufgelegten Fonds Domus-Einzelhandel-Deutschland (DED) eingebracht. Das Paket umfasst eine vermietbare Fläche von insgesamt rund 19 000 Quadratmetern. Zu den Standorten zählen beispielsweise Bochum, Erfurt, Hildesheim, Kiel, Lübeck, Oldenburg und Wiesbaden.

Die **Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH**, Hamburg, hat aus ihrem Österreich Fonds Nr. 1 zwei Objekte veräußert. Käufer der beiden Gewerbeimmobilien in Wiener Neudorf südlich der Wiener Stadtgrenze ist die **Bena Business Center GmbH**, Wien. Bei dem einen Objekt handelt es sich um einen zweistöckigen Bürotrakt sowie eine angrenzende Lagerhalle mit zusammen 6 900 Quadratmetern Mietfläche. Das zweite Gebäude umfasst eine eingeschossige Halle inklusive zweigeschossigen Büro- und Nebenräumen mit insgesamt 2 000 Quadratmetern Mietfläche.

Die **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, hat in Augsburg eine 2012 errichtete Hotelimmobilie übernommen. Das Drei-Sterne-Hotel Holiday Inn Express verfügt über 136 Zimmer und befindet sich am Rande der Altstadt. Der Ankauf des Hotels erfolgt für den Immobilienfonds Patrizia Hotel-Invest Deutschland I. Verkäufer ist ein privater Eigentümer. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das fünfstöckige Hotelgebäude verfügt über eine Bruttogrundfläche von rund 5 200 Quadratmetern. Das Hotel ist über einen Zeitraum von 20 Jahren fest an die Success Hotel Management GmbH verpachtet.

Für ihren Immobilienspezialfonds DCV Highstreet Nr. 1 hat die **DC Values GmbH & Co. KG**, Hamburg, ein von der Galeria Kaufhof angemietetes Objekt in Trier erworben. Die Gesamtmietfläche der Einzelhandelsimmobilie beträgt rund

22 000 Quadratmeter. Verkäufer ist BMO Real Estate Partners Deutschland für einen seiner geschlossenen Immobilienfonds. Über den Kaufpreis haben die beteiligten Unternehmen Stillschweigen vereinbart.

Zwei Objekte im Großraum Stuttgart hat die **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG**, Eschborn, erworben. Die erste Immobilie liegt in einem Gewerbegebiet in Sindelfingen, in dessen Umgebung vorrangig Unternehmen aus dem Automotive-Sektor ansässig sind. Der Gebäudekomplex besteht aus einem Büroobjekt mit angrenzender Lagerhalle. Die Mietflächen betragen insgesamt rund 6 700 Quadratmeter und sind vollständig an ein Automobilunternehmen vermietet. Die zweite Immobilie liegt im Gewerbegebiet Hulb in Böblingen. Die insgesamt 24 000 Quadratmeter Mietfläche werden derzeit von vier Unternehmen genutzt. Die beiden Hauptmieter stammen aus dem Transport- und Logistikbereich beziehungsweise aus dem Bereich der Oberflächentechnik.

Das Objekt „Hotel Hohenzollern“ in Frankfurt am Main hat die **Gateway Real Estate AG**, Frankfurt am Main, als Asset Deal von einer Fondsgesellschaft erworben. Die vermietbaren Flächen von rund 7 100 Quadratmetern des Büro- und Geschäftshauses in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs verteilen sich über fünf Etagen. Während in den Obergeschossen Büroflächen vorzufinden sind, handelt es sich im Erdgeschossbereich um Einzelhandels- und Gastronomieflächen. Das denkmalgeschützte Objekt ist derzeit zu etwas mehr als 80 Prozent vermietet, eine umfangreiche Revitalisierung und Neuvermietung der Einzelhandelsflächen wird angestrebt.

Die **TLG Immobilien AG**, Berlin, hat ein Bürohaus am Kapweg 3–5 in Berlin erworben. Das Investitionsvolumen der Transaktion beläuft sich auf rund 32,1 Millionen Euro. Das Objekt wird von einem privaten Verkäufer veräußert, Colliers International war vermittelnd tätig. Die Mieterschaft des Bürohauses, das über sieben Etagen mit insgesamt rund 18 200 Quadratmeter Mietfläche verfügt, setzt sich derzeit aus Büronutzern und Arztpraxen zusammen. Der Vermietungsgrad beträgt rund 40 Prozent, da der Verkäufer für die Immobilie zunächst eine Umnutzung vorsah und

Büroflächengesuche demzufolge zurückstellte. In den Augen der TLG besteht Mietsteigerungspotenzial durch Nachvermietungen, die über eine Neupositionierung der Immobilie generiert werden sollen.

Die **DO Deutsche Office AG**, Hamburg, hat das Gebäude im Maarweg 165 in Köln neu vermietet. Für fünf Jahre wird der neue Mieter ab September 2016 rund 2 500 Quadratmeter Büro- und Nebenflächen beziehen. Die Mietfläche in dem 22 800 Quadratmeter großen Gebäude diente zuvor als Hauptsitz der DO Deutsche Office AG, die eine 90,9 prozentige Tochter der Alstria Office REIT-AG, Hamburg, ist. Vermittelnd tätig waren Greif & Contzen Immobilien und Jones Lang Lasalle.

Die **Hanse-Merkur Grundvermögen AG**, Hamburg, hat für einen ihrer offenen Immobilien-Spezial-AIF in Hildesheim das im Bau befindliche Jobcenter mit einer Mietfläche von rund 7 000 Quadratmetern erworben. Verkäuferin ist eine Tochtergesellschaft der Kubera Bauunternehmen GmbH & Co. KG, Hildesheim. Das komplette Gebäude ist für mindestens 20 Jahre an das Jobcenter Hildesheim vermietet. Die Übernahme des Projektes durch die Hanse-Merkur Grundvermögen ist für das vierte Quartal 2017 geplant.

AXA Investment Managers Deutschland GmbH, Köln, hat einen Zehnjahres-Mietvertrag über 44 250 Quadratmeter Fläche im Niedersachsenpark, einem rund 400 Hektar großen Gewerbegebiet, abgeschlossen. Der neue Mieter, eine weltweit agierende Sportbekleidungskette, wird dort sein einziges Distributionszentrum in Europa einrichten. Derzeit wird die Immobilie entsprechend seinen Anforderungen umgebaut. Das Logistikobjekt umfasst 44 250 Quadratmeter, wobei 40 000 Quadratmeter davon auf Lagerfläche entfallen.

Die **Domicil Beteiligungs GmbH**, München, hat ein Wohnensemble mit 118 Mietwohnungen in Berlin Tempelhof-Schöneberg erworben. Der größtenteils im Jahr 1928 erbaute Gebäudekomplex mit dem Namen „Kaiserkarree“ umfasst über 7 800 Quadratmeter Wohnfläche sowie 32 Stellplätze. Verkäufer ist ein Berliner Family Office. Die juristische Begleitung erfolgte durch Heuking Kühn Lüer Wojtek.