

Marktnotizen

Das Logistikunternehmen **Prologis Inc.**, Düsseldorf, hat die Kaufoption für ein zirka 65 000 Quadratmeter großes Grundstück von der Stadt Hamm ausgeübt. Die Fläche ist Teil des interkommunalen Industriegebiets Inlogparc Hamm - Bönen. Prologis wird dort spekulativ eine 31 500 Quadratmeter große Logistikimmobilie mit zusätzlichen 4 500 Quadratmetern Büro-, Sozial- und Lagerflächen auf der Mezzanin-Ebene entwickeln. Der Bau startet nach Angaben des Unternehmens im November, die Fertigstellung ist für Juni des kommenden Jahres geplant. Das Konzept der Immobilie hat Prologis auf eine flexible Nutzung ausgerichtet: Möglich ist eine Unterteilung auf bis zu sechs Einheiten. So kann die Logistikanlage von einem Unternehmen komplett gemietet oder auf mehrere Kunden verteilt werden.

Allianz Real Estate GmbH, München, hat ein Finanzierungsgeschäft in Schweden abgeschlossen, bei dem das Unternehmen einen Kredit in Höhe von etwa 73 Millionen Euro für die Refinanzierung des Bergvik Einkaufszentrums in Karlstad zur Verfügung stellt. Es ist das erste direkte Debt-Investment der Allianz Real Estate in dem skandinavischen Land. Realisiert wurde es gemeinsam mit Eurocommercial Properties, einem in Amsterdam gelisteten Euronext-Unternehmen mit einer Marktkapitalisierung von rund zwei Milliarden Euro. Eurocommercial ist seit 25 Jahren auf Investitionen in Einkaufszentren spezialisiert und konzentriert sich dabei ausschließlich auf Frankreich, Italien und Schweden. Ankermieter der Immobilie mit fast 33 000 Quadratmetern Fläche wird die Supermarktkette Coop sein.

Die **Hansainvest Hanseatische Investment-GmbH**, Hamburg, legt einen neuen Immobilienspezialfonds auf, der in Wohnimmobilien in den USA investieren wird. Der „Hansa US Residential“ richtet sich an institutionelle Investoren, die sich an Core-Wohnobjekten in den USA beteiligen wollen. Das Zielfondsvolumen beträgt eine Milliarde US-Dollar, das Eigenkapital soll bei rund 500 Millionen US-Dollar liegen. Die Ausschüttungsrendite für die Investoren wird mit 4,5 Prozent pro Jahr prognostiziert. Der Fonds firmiert in der rechtlichen Gestalt eines deutschen Immobilienspezialfonds nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Hansainvest, die als Fondsmanager fungiert, wird dabei mit Bell Partners (Bell) kooperieren – einer Investment- und Manage-

ment-Gesellschaft von Wohnimmobilien mit Fokus auf qualitativ hochwertigen Multi-Family-Houses in den gesamten Vereinigten Staaten.

Die **Zurich Gruppe Deutschland**, Frankfurt am Main, hat Bilfinger Real Estate, Neu-Isenburg, mit dem Management von zwei weiteren Objekten ihres bundesweiten Immobilienportfolios beauftragt. Die Büro- und Geschäftshäuser in der Bayerstraße in München befinden sich in Innenstadtlage zwischen Hauptbahnhof und Stachus und sind vollständig vermietet. Mit den Neuaufträgen verantwortet Bilfinger Real Estate nun für 13 deutsche Core-Immobilien von Zurich die Eigentümervertretung, das kaufmännische und technische Property Management sowie die Steuerung von Vermietung, Mietflächen-Ausbauten, Instandhaltungsarbeiten und Facility-Management-Leistungen. Die betreuten Büro- und Einzelhandelsobjekte liegen in den Stadtzentren von Frankfurt am Main, Hanau, Stuttgart, München und Hamburg.

Der Vorstand der **Hamborner REIT AG**, Duisburg, hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit Bezugsrechten der Aktionäre der Gesellschaft beschlossen. Das Grundkapital soll durch Ausnutzung des Genehmigten Kapitals II und die Ausgabe von bis zu 17 715 032 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem rechnerisch anteiligen Betrag am Grundkapital von einem Euro je Stückaktie und voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2016 gegen Bareinlagen erhöht werden. Entsprechend dem Bezugsverhältnis von sieben zu zwei kann ein Aktionär für jeweils sieben alte Aktien zwei neue Aktien zum Bezugspreis beziehen. Der größte Einzelaktionär der Hamborner REIT AG, die RAG Stiftung hat sich bereits im Vorfeld verpflichtet, sämtliche ihr zustehende Bezugsrechte auszuüben.

Für die Refinanzierung des neuen „W-Hotels“ in Amsterdam haben die **Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, als Konsortialführer und die Deutsche Hypo als Co-Lead verschiedenen Objektgesellschaften der Fentonir Trading and Investment Limited ein Darlehen über 135 Millionen Euro bereitgestellt. Dabei entfallen vom gesamten Darlehensvolumen 85 Millionen Euro auf die pbb und 50 Millionen Euro auf die Deutsche Hypo. Die

Transaktion wurde im Juli abgeschlossen. Die Teileröffnung des Hotels fand bereits im Herbst 2015 statt. Vollständig fertiggestellt wurde das Projekt im Mai. Das Hotel hat insgesamt 238 Zimmer. Zudem gibt es im Hotel drei Restaurants. Der Hotelbereich wird von Starwood betrieben, die Restaurants und der Einzelhandel von der Liran Wizman's Europe Hotels Private Collection and Entourage Group.

Die **GxP German Properties AG**, Berlin, hat sich mehrere Büroimmobilien für ihr Portfolio gesichert. Der Wert der Gebäude liegt insgesamt bei rund 30 Millionen Euro. Der Eigentumsübergang ist für November geplant. Zwei Büroimmobilien befinden sich in zentraler Lage Dresdens. Sie verfügen zusammen über eine vermietbare Fläche von insgesamt rund 14 600 Quadratmetern. Die Objekte sind mit einer Leerstandsquote von knapp vier Prozent annähernd voll vermietet. Das zweite Büroobjekt befindet sich im hessischen Erbach. Die Gesamtfläche der Immobilie beträgt 15 000 Quadratmeter.

Die **Landesbank Hessen-Thüringen**, Frankfurt am Main, stellt ihre Minderheitsbeteiligung an der **Hannover Leasing GmbH & Co. KG**, Pullach, zum Verkauf, da sich das Umfeld für geschlossene Fonds in den letzten Jahren erheblich verändert habe. Branchenweit sei die Nachfrage von Retailkunden spürbar zurückgegangen. Darüber hinaus hätten sich die regulatorischen Rahmenbedingungen verschärft. Daher hat die Landesbank nach eigenen Angaben entschieden, dass die Hannover Leasing nicht mehr zum Kerngeschäft zählen soll.

Die **Quantum Immobilien AG**, Hamburg, und **Richard Ditting GmbH**, Hamburg, haben in einem Joint Venture das Grundstück Lützowstraße in Berlin-Tiergarten erworben. Der Grundstückskaufvertrag wurde mit dem Verkäufer der Lützow S.a.r.l. unterzeichnet. Das geplante Bauvorhaben wird voraussichtlich 36 500 Quadratmeter BGF sowie 140 Tiefgaragenstellplätze umfassen. Neben frei finanziertem Mietwohnungsbau werden Eigentumswohnungen sowie Micro-Apartments entstehen. Die Planungsvorbereitungen haben begonnen. Der Start der Bauarbeiten wird voraussichtlich 2018 beginnen, sodass die ersten Wohnungen bereits Ende 2019 fertiggestellt sein werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen wird nach Quantum-Angaben voraussichtlich bei rund 140 Millionen Euro liegen.

Verkauf und Vermietung

Ein Portfolio mit 91 Neubauwohnungen in München hat die **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, erworben. Die Wohnungen mit einer Gesamtfläche von rund 6 000 Quadratmetern entstehen derzeit an der Willy-Brandt-Allee in der Messestadt Riem im Rahmen einer Projektentwicklung. Der Baubeginn ist bereits erfolgt, die Fertigstellung ist für 2018 vorgesehen. Der Ankauf erfolgt für einen von Patrizia gemanagten Immobilienfonds des Projektentwicklers, der **TBB Ten Brinke-Projektentwicklungs-GmbH**, Regensburg. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Die **Publity AG**, Leipzig, hat einen neuen Mieter für den im Jahr 2014 erworbenen „City Tower“ in Offenbach gewonnen. Ab November 2016 bezieht das Agendis Business Center für die kommenden 15 Jahre eine Fläche von über 1 500 Quadratmetern in dem insgesamt 25 000 Quadratmeter großen Hochhaus. JLL war für den Mieter beratend tätig. Darüber hinaus steht die Publity AG mit zwei weiteren langjährigen Mietern in Verhandlungen, die eine zusätzliche Fläche von rund 1 000 Quadratmetern über die nächsten zehn Jahre anmieten wollen.

Das Walle-Center in Bremen hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, erworben. Verkäufer ist ein von

Tristan Capital gemanagter Fonds, über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das 1999 errichtete und 2015 umfassend modernisierte Fachmarktzentrum bietet eine vermietbare Fläche von rund 24 000 Quadratmetern und 714 Parkplätze. Über rund 70 Prozent der Flächen erstrecken sich Einzelhandel und Gastronomie, wobei Edeka Ankermieter ist. Die Liegenschaft wird in den Immobilien-Spezialfonds Domus Einzelhandel-Deutschland (DED) eingebracht.

Die **Hansainvest Hanseatische Investment-GmbH**, Hamburg, hat mit der Hochschule Fresenius zwei Mietverträge vorzeitig um weitere acht Jahre bis zum Jahr 2027 verlängert. Die beiden Objekte in der Alten Rabenstraße 1 und 2 werden bereits seit mehreren Jahren komplett von der Hochschule genutzt. Ausgeweitet wurde das Mietverhältnis durch die Neuvermietung einer ebenfalls in der Alten Rabenstraße gelegenen Büroimmobilie. Hier übernimmt die Hochschule Fresenius über eine Laufzeit von elf Jahren einen Teil der Gesamtfläche von 2 834 Quadratmetern, wodurch die Liegenschaft weiterhin voll vermietet ist.

Als Asset Manager eines Logistikportfolios in Biebesheim hat die **Alpha Industrial GmbH & Co. KG**, Köln, einen Vermietungserfolg erzielt. Ein Pharma-Logistikunternehmen, das bereits seit Ende 2015 Mieter des ersten Bauabschnitts ist, hat einen langfristigen Mietvertrag über eine 11 500 Quadratmeter

große Logistikanlage gezeichnet. Diese letzten verfügbaren Flächen waren im zweiten Bauabschnitt spekulativ erstellt worden. Damit sind alle Flächen im Logistikpark Biebesheim voll vermietet. Der Eigentümer des 127 000 Quadratmeter großen Logistikportfolios, zu dem der Biebesheimer Logistikpark gehört, ist **Global Gate Capital Management Limited**, Genf.

Die **Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**, Hamburg, hat für einen von ihr verwalteten Immobilien-Spezialfonds die von der **Strabag Real Estate GmbH**, Köln, geplante Wohnungsentwicklung „LaVie“ in der Düsseldorfer Schwannstraße als Forward-Deal erworben. Die Durchführung des Projekts mit insgesamt rund 16 000 Quadratmetern Wohnfläche bleibt dabei weiterhin in den Händen von Strabag. Mit dem „LaVie“ entstehen auf rund 8 000 Quadratmeter 190 Mietwohnungen, von denen etwa 30 Prozent als preisgedämpfter Wohnraum realisiert werden.

Die **GRR Real Estate Management GmbH**, Nürnberg, hat für einen ihrer offenen Spezial-AIF ein Fachmarktzentrum mit rund 11 500 Quadratmeter Gesamtmietfläche in Zirndorf im Landkreis Fürth erworben. Das Transaktionsvolumen liegt bei 23 Millionen Euro, Verkäufer ist ein Family Office. Ankermieter der Liegenschaft ist ein Rewe-Markt. Es handelt sich damit um den bislang größten von der GRR Group durchgeführten Immobilienankauf.

Realkredite: Konditionen Stand 21. September 2016

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	0,60 bis 0,85	100	0,65 bis 0,90
	10 Jahre	0,74 bis 1,10	100	0,77 bis 1,13
	15 Jahre	1,26 bis 1,55	100	1,29 bis 1,58
	20 Jahre	1,53 bis 1,61	100	1,56 bis 1,64
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	0,63 bis 1,54	100	0,64 bis 1,56
	10 Jahre	0,76 bis 1,66	100	0,79 bis 1,69
	15 Jahre	1,19 bis 1,85	100	1,22 bis 1,88
Versicherungen	5 Jahre	0,89 bis 1,79	100	0,94 bis 1,86
	10 Jahre	0,90 bis 1,88	100	0,93 bis 1,92
	15 Jahre	1,18 bis 2,08	100	1,21 bis 2,12
	20 Jahre	1,42 bis 2,25	100	1,45 bis 2,29

¹⁾ Bedingungen: anfänglicher effektiver Jahreszins bei 1 Prozent Anfangstilgung, monatlicher Zahlung nachträglich, sofortiger Tilgungsverrechnung; Darlehensbetrag: größer als 250 000 Euro/Objekt; Auszahlung: 100 Prozent; ersttellige Grundschuld auf wohnwirtschaftlichen Objekten; 3 Monate bereitstellungszinsfrei; keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren, Beleihungsauslauf 50 Prozent.
Quelle: Dr. Klein & Co. AG