

Marktnotizen

■ **TIAA-CREF**, New York, hat die Übernahme der verbleibenden Anteile an **TIAA Henderson Real Estate** (TH Real Estate), London, vom Joint-Venture-Partner Henderson Global Investors, London, für 80 Millionen Britische Pfund abgeschlossen. Damit ist TH Real Estate nun im alleinigen Besitz von TIAA-CREF; zuvor hatte das Unternehmen 60 Prozent der Anteile gehalten. TH Real Estate wird künftig als eigenständige Tochtergesellschaft innerhalb der Multi-Boutique-Asset-Management-Plattform von TIAA-CREF operieren. TH Real Estate wird über eine eigene Führungsmannschaft sowie unabhängig agierende Investmentteams verfügen.

■ Die **Aareal Bank AG**, Wiesbaden, hat den am 22. Februar 2015 angekündigten Erwerb sämtlicher Anteile der auf gewerbliche Immobilienfinanzierungen spezialisierten **Westdeutschen Immobilienbank AG**, (Westimmo) Mainz, abgeschlossen. Die Transaktion wurde mit Wirkung zum 31. Mai 2015 vollzogen. Die Westimmo ist damit nun eine rechtlich selbstständige Tochtergesellschaft unter dem Dach des Aareal-Bank-Konzerns. Der endgültige Kaufpreis wird nur unwesentlich von den bisher kommunizierten 350 Millionen Euro abweichen. Aufgrund der getroffenen vertraglichen Vereinbarungen unterliegt der Kaufpreis möglicherweise noch geringen Anpassungen, deren Höhe bezogen auf das Datum des Closings errechnet wird. Für die Aareal Bank ergibt sich ein Zugangsgewinn in Höhe von zirka 150 Millionen Euro, der zum Closing vereinnahmt wird. Zum anderen wird die Transaktion auch über diesen Einmaleffekt hinaus positiv zum Konzernbetriebsergebnis der Aareal Bank Gruppe beitragen. Die technische Integration ist bis zum Jahresende angestrebt.

■ Eine Finanzierung über 58 Millionen Euro für die Bebauung des Grundstücksareals Kureck in Wiesbaden hat die **pbb Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, der **IFM Immobilien AG**, Heidelberg, zur Verfügung gestellt. Mit den Mitteln wird in einer ersten Projektphase ein neues Bürogebäude mit 10 700 Quadratmetern Fläche und einer Tiefgarage mit 120 Stellplätzen errichtet, das das Hessische Ministerium für Soziales und Integration langfristig nutzen wird. Daneben dient die Finanzierung der Kernsanierung und Erweiterung eines

denkmalgeschützten Geschäftshauses mit künftig rund 3 700 Quadratmetern Mietfläche und 60 Tiefgaragenstellplätzen und dem Bau einer Stadtvilla mit 11 Wohnungen und 20 Tiefgaragenstellplätzen.

■ Der kanadische Konzern **Firstservice Corporation**, Toronto, und **Colliers International**, Seattle, gaben ihre Aufspaltung bekannt. Beide Unternehmen werden künftig als unabhängige, öffentlich gehandelte Gesellschaften agieren. Dadurch soll der Immobiliendienstleister Colliers für Investoren sichtbarer werden sowie flexibler agieren und schneller wachsen können.

■ Die **RBS – Projektmanagement GmbH – Unternehmensberatung**, München, ist seit dem 1. Mai 2015 eine hundertprozentige Beteiligung der **Drees & Sommer AG**, Stuttgart. Die Marke der RBS – Projektmanagement GmbH – Unternehmensberatung, die Führung und die Strukturen bleiben vollständig erhalten. Die RBS – Projektmanagement GmbH – Unternehmensberatung verstärkt damit die Drees & Sommer-Beraterkompetenz vor allem im Bereich Workplace Consulting.

■ Die **HSH Nordbank AG**, Hamburg/Kiel, stellt dem von Tristan Capital Partners LLP London beratenen Immobilienfond „European Property Investors Special Opportunities 3 L. P.“ (EPISO 3 Fund) und der **FREO Group Holding S. à r.l.**, Senningerberg/Luxemburg, im Rahmen eines Joint Ventures 91 Millionen Euro für den Ankauf des Barthonia-Forums in Köln-Ehrenfeld zur Verfügung.

■ Ihren Bericht zum ersten Quartal 2015 veröffentlichte die **Conwert Immobilien Invest SE**, Wien. Das Konzernergebnis nach Steuern war im ersten Quartal 2015 wieder positiv und erreichte 2,5 Millionen Euro nach einem Verlust von 5,9 Millionen Euro im ersten Quartal des Vorjahres. Zwar sanken die Vermietungserlöse im ersten Quartal 2015 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht um 6,7 Prozent auf 55,2 Millionen Euro, dennoch stiegen die Umsatzerlöse im ersten Quartal 2015 verglichen mit dem ersten Quartal 2014 von 78,9 Millionen Euro auf 106,9 Millionen Euro, was einem Plus von 35,5 Prozent entspricht. Der Zuwachs ist vor allem auf die mehr als doppelt so hohen Verkaufserlöse von 50,1 Millionen Euro zurückzuführen sowie auf Reduzierungen

bei Personal- und Finanzaufwendungen. Die durchschnittliche Leerstandsrate konnte sowohl durch Verkauf als auch durch aktive Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien um 6 Prozent gesenkt werden. Der FFO I (Funds from Operations vor Verkauf und Einmaleffekten) erhöhte sich entsprechend den operativen Fortschritten deutlich um 52,4 Prozent auf 12,7 Millionen Euro im ersten Quartal 2015 (1–3/2014: 8,4 Millionen Euro). Der Loan-to-Value (LTV) konnte weiter gesenkt werden und betrug zum Stichtag 52,4 Prozent (31. Dezember 2014: 53,6 Prozent). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht auf 37,7 Prozent (31. Dezember 2014: 37,1 Prozent).

■ Die **pbb Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, und die **Unicredit Bank Austria AG**, Wien, stellen der **Lone Star Funds**, Dallas, eine Finanzierung über 120 Millionen Euro für den Erwerb eines mixed-used Portfolios zur Verfügung. Das Portfolio umfasst Bürogebäude hauptsächlich in Warschau und Prag sowie Einzelhandels- und Logistikgebäude in Polen, der Tschechischen Republik, Slowakei und Ungarn. Lone Star erwirbt das Portfolio für seinen Lone Star Real Estate Fund III.

■ Auf Grundlage der aktuellen guten Erlössituation aus bereits verwerteten Kreditportfolien sieht die von der **Publity AG**, Leipzig, aufgelegte Publity Performance Fonds Nr. 4 GmbH & Co. KG Anfang Juni 2015 Auszahlungen in Höhe von 5 Prozent beziehungsweise 1 705 100 Euro und bis zum 15. Oktober 2015 in Höhe von 15 Prozent des von den Anlegern jeweils eingezahlten Kommanditkapitals vor. Ferner plant sie, für das Jahr 2015 weitere Auszahlungen in Höhe von insgesamt 20 Prozent des eingezahlten Kapitals beziehungsweise 6 820 400 Euro an die betreffenden Anleger vorzunehmen.

■ Ihren Marktauftritt neu geordnet hat die **MSR Consulting Group GmbH**, Köln. Um das zunehmend differenzierte Leistungsportfolio beider Bereiche klarer zu positionieren, wird die Marktforschung künftig unter **MSR Insights** firmieren, die Beratung weiterhin unter **MSR Consulting**. MSR Insights wird von den Partnern Michael Kullmann und Torben Tietz geleitet. MSR Consulting von den Partnern André Denneburg, Dr. Frank Esselmann, Andreas C. Müller und Dr. Eberhard Peill.

Verkauf und Vermietung

■ Rund 25000 Quadratmeter vermietbare Bürofläche hat die **Infrared Capital Partners**, London, von der **Deka Immobilien Investment GmbH**, Frankfurt am Main, erworben. Das Münchener Bürohaus verfügt über ein 13000 Quadratmeter großes Grundstück und eine Tiefgarage mit etwa 400 Stellplätzen. Das 1982 erbaute Gebäude übernahm Infrared mit einem Vermietungsstand von etwa 50 Prozent und einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge von knapp eineinhalb Jahren. Ziel ist es, die Immobilie umfassend zu renovieren, und sie unter Anwendung der „Manage to Core“-Strategie komplett zu repositionieren.

■ Die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, hat für rund 230 Millionen Euro den Bürokomplex „4 + 5 Grand Canal Square“ in Dublin erworben. Das aus zwei Gebäuden mit einer Gesamtfläche von rund 23 300 Quadratmetern bestehende Ensemble ist vollständig und mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit von über zehn Jahren vermietet. Der im Jahr 2009 fertiggestellte Bürokomplex ist mit dem Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM „Excellent“ ausgezeichnet. Verkäufer ist der irische Projektentwickler Chartered Land zusammen mit der staatlichen National Asset Management Agency. Die Objekte ergänzen das Portfolio des offenen Immobilienfonds Unilmmo: Europa, für den Union Investment sich erst kürzlich eine 50-Prozent-

Beteiligung am Büroobjekt „Watermark Place“ in London gesichert hatte.

■ Ein Büroportfolio mit 19 Objekten verkauften die beiden von der **Credit Suisse Real Estate Investment Management**, Zürich, gemanagten Immobilienfonds CS Euroreal und CS Property Dynamic im Rahmen ihrer geordneten Auflösung. Käufer des Immobilienportfolios sind Tochtergesellschaften von Orion European Real Estate Fund IV, C.V., der von **Orion Capital Managers LLP**, London, gesponsert wird. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Der von den unabhängigen Sachverständigen zuletzt festgestellte Verkehrswert für das Immobilienportfolio lag bei rund 625 Millionen Euro. 16 der Objekte stammen aus dem Bestand des offenen Immobilien-Publikumsfonds CS Euroreal, drei aus dem auf institutionelle Anleger ausgerichteten offenen Immobilienfonds CS Property Dynamic.

■ Die **Deka Immobilien Investment GmbH**, Frankfurt am Main, hat eine Logistikimmobilie in Moerdijk in der Nähe von Breda an **Prologis**, San Francisco, veräußert. Das Objekt gehörte zum Liegenschaftsvermögen eines Immobilien-Spezialfonds. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die 2002 fertiggestellte Immobilie verfügt über eine Mietfläche von fast 57000 Quadratmetern und 275 Stellplätze und ist bis zum Jahr 2026 an den globalen Transport- und Logistikdienstleister DSV vermietet.

■ Den Elisenhof in München hat die **AXA Real Estate Investment Managers SA**, Paris, für die AXA Insurance Companies von **Tishman Speyer**, New York, erworben. Das Gebäude wurde 1984 erbaut und verfügt über 46200 Quadratmeter Fläche verteilt auf zehn Etagen, davon 30900 Quadratmeter Büroflächen, 13400 Quadratmeter Verkaufs- und 1900 Quadratmeter Lagerflächen. Die Tiefgarage bietet 395 Stellplätze. Der bisherige Eigentümer, ein Value Add-Fund von Tishman Speyer, hat das Gebäude mittels umfangreicher Renovierungsarbeiten zwischen 2012 und 2014 repositioniert, nachdem er es 2006 für 150 Millionen Euro von der BBI Bayerischen Bau- und Immobiliengruppe erworben hat.

■ Für den paneuropäischen Einzelhandelsfonds Herald handelnd hat die **TIAA Henderson Real Estate**, London, das Fachmarktzentrum „Dreieich Nordpark“ bei Frankfurt am Main verkauft. Käufer ist ein von **M&G Real Estate**, London, gemanagter globaler Immobilienfonds. Der Kaufpreis für das 23000 Quadratmeter große Fachmarktzentrum beträgt 51,9 Millionen Euro.

■ Die **Intercontinental Hotels Group PLC**, Denham, hat das letzte in ihrem Eigentum befindliche europäische Hotel, das Intercontinental Paris – Le Grand, im Rahmen einer Sale- und Manage-Back Vereinbarung veräußert. Käufer ist die **Constellation Hotels Holding Limited**, Katar. Der Kaufpreis für das Hotel (470 Zimmer) beläuft sich auf 330 Millionen Euro.

Realkredite: Konditionen Juni 2015

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	1,08 bis 1,56	100	1,09 bis 1,57
	10 Jahre	1,44 bis 2,11	100	1,45 bis 2,13
	15 Jahre	1,82 bis 2,41	100	1,84 bis 2,44
	20 Jahre	2,13 bis 2,88	100	2,15 bis 2,92
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	1,02 bis 1,51	100	1,02 bis 1,52
	10 Jahre	1,33 bis 1,88	100	1,34 bis 1,90
	15 Jahre	1,35 bis 2,24	100	1,36 bis 2,26
Versicherungen	5 Jahre	1,23 bis 1,71	100	1,24 bis 1,72
	10 Jahre	1,23 bis 1,95	100	1,24 bis 1,97
	15 Jahre	1,63 bis 2,28	100	1,64 bis 2,30
	20 Jahre	1,87 bis 2,42	100	1,89 bis 2,45

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