

Marktnotizen

Die **Deutsche Wohnen AG**, Berlin, hat eine Vereinbarung über den Erwerb eines rund 13 600 Wohneinheiten umfassenden Immobilienportfolios mit der **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, geschlossen. Der hohe Anteil von Wohnungen in Berlin ermöglicht die schnelle und kosteneffiziente Integration, bedeutet aber auch eine sehr hohe Überschneidung und Konzentration mit den bestehenden Standorten der Deutsche Wohnen. Zudem eröffnen die Berliner Objekte, bei einer aktuellen Durchschnittsmiete unterhalb des Mietspiegelniveaus, ein Wachstumspotenzial von aktuell bis zu 30 Prozent. Der Kaufpreis einschließlich übernommener Verbindlichkeiten liegt bei rund 1,2 Milliarden Euro und wird zu jeweils rund 50 Prozent über den Bankenmarkt sowie aus bestehenden liquiden Mitteln finanziert. Die Akquisitionen werden mit der geplanten Finanzierungsstruktur voraussichtlich zu einer Erhöhung des jährlichen FFO der Deutsche Wohnen AG von rund 40 Millionen Euro nach vollständiger Integration führen. Der Vollzug der Zukäufe soll, vorbehaltlich der Erfüllung üblicher kaufvertraglicher Bedingungen wie kartellrechtlicher Zustimmungen, in den kommenden Monaten erfolgen.

Die **Vonovia SE („Vonovia“)**, Bochum, wird von ihren Aktionären in dem Vorhaben unterstützt, den Aktionären der **Deutsche Wohnen AG**, Berlin, ein Übernahmeangebot zu unterbreiten. Auf der außerordentlichen Hauptversammlung des Unternehmens stimmten 78,21 Prozent des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals für die erforderliche Sachkapitalerhöhung. Damit wurde das erforderliche Quorum von 75 Prozent erreicht. Bedingung für den Vollzug der Offerte ist es, dass Vonovia mindestens 50 Prozent plus eine Aktie (auf voll verwässertes Basis) angegliedert werden. Dies ist die Schwelle, die für die Realisierung des vollen Synergiepotenzials notwendig ist. Der von der Deutsche Wohnen verkündete Erwerb von 13 600 Wohnungen zum Preis von 1,2 Milliarden Euro (Kaufpreis inklusive Schuldenübernahme) hatte keinen Einfluss auf die Entscheidung von Vonovia, die Übernahmeofferte zu starten.

Am 1. Dezember 1865 wurde Georg Kropp geboren, der die **Wüstenrot Bausparkasse**, Luwigsburg, gegründet hat. Zu diesem Jubiläum verkündete die Stuttgarter Finanzdienstleistungsgruppe **Wüstenrot & Württembergische (W&W)**, Stuttgart, starke Neugeschäftszahlen. So

wird das Baufinanzierungsgeschäft 2015 nach vorläufigen Zahlen konzernweit inklusive Baufinanzierungsportal von rund 4,7 Milliarden Euro im Jahr 2014 auf gut 5,6 Milliarden Euro steigen, ein Zuwachs von knapp 20 Prozent. Auch für das Bausparen rechnet die Wüstenrot Bausparkasse 2015 mit einem Bruttoneugeschäft über dem Vorjahreswert von 13,7 Milliarden Euro. Darüber hinaus gaben die Stuttgarter Veränderungen im Osteuropageschäft bekannt: Sie übernimmt – vorbehaltlich der Zustimmung der tschechischen Aufsichtsgremien – das Aktienpaket der österreichischen Wüstenrot-Gruppe aus Salzburg an der Bausparkasse Wüstenrot stavební spořitelna a.s., an der sie damit 99,43 Prozent hält. Im Gegenzug gibt W&W den 40-prozentigen Anteil an der slowakischen Wüstenrot Bausparkasse (Wüstenrot stavebná sporiteľ'ňa a.s.) an Wüstenrot Salzburg ab. Der Vorsorgekonzern und die österreichische Wüstenrot sind voneinander unabhängige Unternehmen. Bereits Anfang September hatte die W&W ihre beiden tschechischen Versicherungen an die Allianz verkauft und gleichzeitig eine langfristige Vertriebskooperation zwischen der Allianz und der tschechischen Wüstenrot Bausparkasse sowie der tschechischen Wüstenrot Hypothekbank vereinbart. Die tschechische Wüstenrot Bausparkasse plant 2015 mit einem Brutto-Neugeschäft von rund 500 Millionen Euro. Sie konnte ihr Eigenkapital in den vergangenen Jahren durch Gewinthesaurierungen deutlich auf heute rund 110 Millionen Euro steigern.

Der Kreditfonds „Deka Realkredit Klassik“ hat eine Erstrangtranche eines gewerblichen Immobilienkredites in Höhe von 15 Millionen Euro von der **Dekabank**, Frankfurt am Main, erworben. Die Tranche ist Bestandteil einer Gesamtfinanzierung in Höhe von 55,2 Millionen Euro, die von der Dekabank für den Ankauf der Grade-A-Büroimmobilie „Bishop Square“ in Dublin ausgereicht wurde. Kreditnehmer ist ein von Hines gemanagter Immobilienfonds. Mit dem Ankauf vollzieht der „Deka Realkredit Klassik“ seinen Markteintritt in Irland. Bei allen vom „Deka Realkredit Klassik“ angekauften vorrangigen Tranchen verpflichtet sich die Dekabank bis zur Rückzahlung des Kredites eine nachrangige Tranche in Höhe von mindestens 50 Prozent des Fondsanteils zu halten. Das Fondsvermögen des „Deka Realkredit Klassik“ beträgt rund 530 Millionen Euro (Stand: 30. September 2015).

Telefónica Deutschland hat die **Strabag Property and Facility Services**, Frankfurt am Main, exklusiv mit dem Technischen Facility Management für ihre Informations- und Telekommunikationsstandorte für das Festnetz in Deutschland beauftragt. Das betreute Portfolio umfasst bundesweit über 1 200 technische Einrichtungen und Betriebsstandorte, darunter auch 120 Vermittlungsstellen. Der Dienstleistungsvertrag umfasst die Instandhaltung und Wartung aller technischen Gewerke, darunter auch Spezialgewerke wie Sicherheitstechnik und Netzersatzanlagen sowie die Gewährleistung der Höchstverfügbarkeit (Klimatisierung und Stromversorgung) der wichtigsten Verbindungsknoten im Festnetz von Telefónica. Der Vertrag wurde zum 1. Januar 2016 mit einer Laufzeit von drei Jahren und einer Option auf Verlängerung unterzeichnet. Über das Auftragsvolumen wurde Stillschweigen vereinbart.

Die **UBM Development AG**, Wien, plant die Emission einer Unternehmensanleihe (ISIN DE000A18UQM6) im Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse. Die Anleihe hat ein Emissionsvolumen von bis zu 75 Millionen Euro, mit einer Aufstockungsmöglichkeit von bis zu 100 Millionen Euro. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre, die Verzinsung liegt bei 4,25 Prozent. Begleitet wird die Transaktion von der Quirin Bank AG, Spezialist ist die Wolfgang Steubing AG. Die Gesellschaft konzentriert sich auf die Immobilienentwicklung, der Fokus liegt dabei auf den drei Heimatmärkten Österreich, Deutschland und Polen sowie auf den drei Asset-Klassen Wohnen, Hotel und Büro.

Das Verwaltungsmandat der **Aberdeen Asset Management** Deutschland AG, Frankfurt am Main, für den offenen Immobilienfonds Degi German Business endete am 20. November 2015. Ab dem 21. November 2015 übernahm die Depotbank des Fonds, die **Commerzbank AG**, Frankfurt am Main, die Verwaltung des Fonds. Aberdeen konnte für den Degi German Business fünfzehn Immobilien für insgesamt 268 Millionen Euro veräußern und bisher 146 Millionen Euro an die Anleger auszahlen. Die Erlöse wurden außerdem dazu genutzt, sämtliche bei Dritten aufgenommene Kredite zurückzuführen. Derzeit hält der Fonds noch zwei Immobilien in Hamburg und Winsen und umfasst ein Fondsvermögen von rund 40 Millionen Euro.

Verkauf und Vermietung

Die **Commerz Real**, Düsseldorf, hat den Bürokomplex „Deelbögenkamp 4“ im Hamburger Stadtteil Alsterdorf an die Leipziger **Publity AG** veräußert. Rund 28 000 Quadratmeter vermietbare Bürofläche sowie 550 Tiefgaragenstellplätze umfasst die nordöstlich der Innenstadt und unmittelbar an der Alster gelegene Immobilie. Hauptnutzer des 1995 fertiggestellten Objekts ist die Verwaltungsberufsgenossenschaft (VBG).

Die Leipziger **Publity AG** erwirbt den ehemaligen Erweiterungsbau der Karstadt-Hauptverwaltung in Essen. Der zirka 46 000 Quadratmeter große Gebäudekomplex wurde 1999 erbaut und ist heute unter anderem an Straßen.NRW sowie Thyssen Krupp vermietet.

Mit der Büroimmobilie „Avenida Duarte Pacheco“ in Lissabon hat die in Luxemburg ansässige **Corpus Sireo International S.à.r.l.** das dreizehnte Objekt für den Core-Büroimmobilienfonds „DEREIF SICAV-FIS“ erworben. Dieser wurde im Dezember 2012 für einen deutschen institutionellen Investor aufgelegt. Verkäufer ist eine portugiesische Immobiliengruppe. Die Transaktion wurde rechtlich von SRS Legal und technisch von TA Europe begleitet. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart. Die 2015 fertiggestellten Bürogebäude liegen in der „Zone 1“, dem Central Business District der portugiesischen Hauptstadt.

Die **Habacker Holding GmbH & Co. KG**, Hamburg, hat ein zirka 31 500 Quadratmeter großes Logistikimmobilienportfolio an die Realogis Real Estate, München, verkauft. Das Portfolio umfasst zwei neu entwickelte Logistikanlagen in Waiblingen bei Stuttgart und in Langenau bei Ulm, die langfristig vermietet sind.

Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg, hat kurz nach Fertigstellung das erste Hotel der Marke „**Motel One**“ in den Niederlanden erworben. Das erst im August 2015 in Amsterdam eröffnete Budget Design Hotel „Motel One Amsterdam RAI“ ergänzt das Portfolio des offenen Immobilienfonds Uni-Immo: Europa. Der auf 25 Jahre geschlossene Mietvertrag sichert stabile Erträge. Verkäufer ist die niederländische Kozamo B.V., Amsterdam. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das 320-Zimmer-Haus befindet sich in zentraler Lage Amsterdams. Der 10 069 Quadratmeter Hotelfläche umfassende Komplex verfügt zusätzlich über 1 100 Quadratmeter Einzelhandelsfläche und ist mit 51 Tiefgaragenstellplätzen ausgestattet.

Curzon Capital Partners IV („CCP IV“), ein vom paneuropäischen Investmentmanager **Tristan Capital Partners**, London, beratener „Core plus“-Fonds hat den Garden Tower im Frankfurter Bankenviertel erworben. Dabei handelt es sich um einen 27 513 Quadratmeter Mietfläche umfassenden Büroturm, der

von verschiedenen Mietern genutzt wird. Der Kaufpreis beträgt 175 Millionen Euro. Cornerstone Real Estate Advisers übernimmt das Asset Management der Immobilie und berät bei Repositionierungsvorhaben. Das deutsche Management-Team von **Cornerstone Real Estate Advisers**, Frankfurt am Main, hat sich zudem parallel zum CCP IV Fonds als Co-Investor beteiligt.

Die **HIH Real Estate GmbH** (HIH, Hamburg, hat eine Bürofläche von rund 5 300 Quadratmetern an die Glaxo Smith Kline Consumer Healthcare GmbH & Co. KG (GSK) in München vermietet. Die Mietfläche befindet sich im Bürohaus „Altezza“ in der Barthstr. 4. Darüber hinaus schloss die HIH einen Mietvertrag über rund 974 Quadratmeter mit dem Zentrum Mikroelektronik Dresden im selben Gebäude und verlängerte den Mietvertrag mit dem Bestandsmieter BT Germany GmbH & Co. KG um weitere fünf Jahre. Das Telekommunikationsunternehmen hat dort eine Bürofläche von zirka 5 000 Quadratmetern.

Der Büropark Ruhrallee an der B 227 in Essen bekommt einen neuen Mieter: Gut 3 800 Quadratmeter Bürofläche vermittelte **BNP Paribas Real Estate**, Frankfurt am Main, an die Ohletz Rechtsanwälte, Notare und Steuerberater. Die Sozietät mit aktuellem Sitz in der Rüttenscheider Straße in Essen wird Anfang 2017 die neuen Kanzleiräume beziehen. Vermieterin der Fläche am Bonsiepen 13 ist die **Deka Immobilien**, Frankfurt am Main.

Realkredite: Konditionen Anfang Dezember 2015

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	0,79 bis 1,36	100	0,79 bis 1,37
	10 Jahre	1,20 bis 1,82	100	1,21 bis 1,84
	15 Jahre	1,68 bis 2,37	100	1,69 bis 2,40
	20 Jahre	1,99 bis 2,83	100	2,01 bis 2,87
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	0,74 bis 2,18	100	0,74 bis 2,20
	10 Jahre	1,30 bis 2,12	100	1,31 bis 2,14
	15 Jahre	1,70 bis 2,51	100	1,71 bis 2,54
Versicherungen	5 Jahre	1,17 bis 1,80	100	1,18 bis 1,81
	10 Jahre	1,31 bis 1,90	100	1,32 bis 1,92
	15 Jahre	1,79 bis 2,25	100	1,80 bis 2,27
	20 Jahre	2,03 bis 2,51	100	2,05 bis 2,54

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