

Drei Hochhausdeals in nur einer Woche



Quelle: Commerz Real, Urheber: TS Tessuto S.à.r.l
Der Omniturm fällt besonders durch seinen Knick in der Mitte auf. Der Entwurf stammt von Bjarke Ingels.

Frankfurt. Mit dem Omniturm, dem Pollux und dem Garden Tower haben gleich drei Frankfurter Hochhäuser binnen einer Woche den Eigentümer gewechselt. Insgesamt zahlten die Käufer dafür mehr als 1 Mrd. Euro. Damit wird das Investmentjahr 2018 in Frankfurt das Vorjahr voraussichtlich deutlich übertreffen.

Mit den drei Transaktionen dürfte das Gesamtinvestmentvolumen am Frankfurter Immobilienmarkt 2018 deutlich über dem Vorjahreswert von rund 6,7 Mrd. Euro liegen. Zum ersten Halbjahr 2018 hatte Frankfurt laut CBRE bereits 3,24 Mrd. Euro eingefahren. Peer N. Neiser, Head of Investment Frankfurt beim Beratungsunternehmen, hält es für möglich, dass die Stadt ein neues Rekordjahr mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 8 Mrd. Euro erlebt.

Den größten Batzen der Summe, die nun in die drei Hochhäuser investiert wurde, beansprucht der 190 m hohe, im Bau befindliche Omniturm für sich. Commerz Real soll nach Marktinformationen rund 690 Mio. Euro für die Immobilie ausgeben, die die Fondsgesellschaft per Share-Deal von einem Joint Venture unter Führung von Tishman Speyer erworben hat. Als Hybridhochhaus wird der 45-stöckige Omniturm an der Großen Gallusstraße 16-18 nach seiner voraussichtlichen Fertigstellung im August kommenden Jahres über 44.200 m² Büro-, 8.200 m² Mietwohn- und rund 1.700 m² öffentlich zugängliche Fläche verfügen. Ein Teil des Gebäudes ist für Coworking vorgesehen.

Der Nutzungsmix des Omniturms war auch einer der Gründe, warum sich Commerz Real entschieden hat, die Immobilie für seinen offenen Fonds hausInvest zu erwerben. "Die Risiken sind besser verteilt und die Attraktivität der Büroflächen erhöht sich durch den Wohnraum im Gebäude", erklärt Andreas Muschter, Vorstandsvorsitzender von Commerz Real. Die künftigen Büronutzer hätten teils Wohnungen für ihre Mitarbeiter angemietet. Mit dem One Forty West an der Frankfurter Senckenberganlage errichtet die Fondsgesellschaft gemeinsam mit Groß & Partner aktuell selbst ein Hybridhochhaus.

Der Vertragsschluss sowie die erste Teilzahlung für den Omniturm erfolgten nach vier Wochen Verhandlungszeit am vergangenen Freitag. Commerz Real ging es Muschter zufolge darum, schnell mit der Liquidität seines Fonds die bestehende Finanzierung der Immobilien abzulösen, um auf diese Weise die Projektkosten zu senken.

Bei einem geschätzten Kaufpreis von ca. 690 Mio. Euro soll der Vervielfältiger beim 28,5fachen der Jahresnettokaltniete liegen. Die Unternehmen BNP Paribas Real Estate, CBRE und die Kanzleien Freshfields Bruckhaus Deringer und Taylor Wessing berieten bei der Großtransaktion.

Das Grundstück, auf dem der Turm entsteht, hatte Tishman Speyer 2015 vom Bankhaus Metzler erworben. Es war schon länger im Hochhausrahmenplan als Hochhausstandort vermerkt. Bald darauf legte Tishman Speyer mit dem Bau los. Seitdem wurden sukzessive Mietvertragsabschlüsse für die Immobilie bekannt. Zu Morgan Stanley gesellte sich die Kanzlei Hogan Lovells. Danach folg-

ten CBRE, eine internationale Bankengruppe und ein Coworkinganbieter als Mieter. Aktuell liegt der Vermietungsstand der Büroflächen bei gut 60%.



Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Ulrich Schüppler
Das Pollux, einst gemeinsam mit dem Nachbargebäude Kastor für die Deutsche Bahn gebaut, hat sich inzwischen zum Multi-Tenant-Objekt gewandelt.

Deutlich günstiger als der Omniturm war das Bürohochhaus Pollux im Umfeld der Frankfurter Messe zu haben.

Der Vermögensverwalter Schroders, der die Immobilie am Platz der Einheit 2 für ein Joint Venture mit dem finnischen Pensionsfonds Ilmarinen Mutual Pension Insurance Company und einem weiteren internationalen institutionellen Investor erworben hat, nennt einen Objektwert von mehr als 220 Mio. Euro. Marktkreise berichten davon, dass rund 230 Mio. Euro gezahlt worden seien. Das 1997 gebaute und kürzlich sanierte Pollux bietet auf 32 Stockwerken 35.000 m² Mietfläche. Das Objekt ist zu 95% vermietet. Hauptmieter auf 17 Etagen ist die Zurich Versicherung. Darüber hinaus nutzen unter anderem HauckSchuchardt, die FinTech Community (das TechQuartier), Aon und Lavazza Flächen.

Die Mieten im Pollux liegen laut Schroders deutlich unter dem Durchschnitt für Core-Immobilien in Frankfurt. Das Wachstumspotenzial bei der Wiedervermietung will das Unternehmen heben. "Die Mikrolage an der Messe hat sich in den letzten Jahren städtebaulich sehr positiv entwickelt. Wir sehen langfristig eine weitere Verbesserung des Standorts, der vor allem auch durch das TechQuartier im Pollux profitiert", sagt Philipp Ellebracht, Deutschlandchef von Schroder Real Estate.

Für Ilmarinen geht es insbesondere um die geografische Diversifizierung des Immobilienportfolios. "Wir sind sehr optimistisch, was die Entwicklung des Frankfurter Büromarkts angeht, und gehen davon aus, dass die Stadt sich als Finanzzentrum der Europäischen Union verfestigt", erläutert Mikko Antila, Head of International Real Estate bei Ilmarinen. JLL vermittelte die Transaktion.

Die Wirtschaftskanzlei Greenberg Traurig beriet Schroders in rechtlichen Aspekten der Transaktion und der Finanzierung sowie beim Aufsetzen des Joint Ventures. Es war der erste Auftrag, den die Kanzlei in Deutschland für Schroders übernahm.

Der 127 m hohe Garden Tower an der Neuen Mainzer Straße 46-50 mit ca. 27.500 m² Bürofläche, ging an die **GEG German Estate Group**, die die Gesamtinvestition mit ca. 275 Mio. Euro angibt.