

Deals

**Düsseldorf:** CT Real Estate Partners Germany hat das Wohnquartier „Fürstenhöfe“ im Stadtteil Friedrichstadt im Fürstentwall 183–189 erworben. Insgesamt umfasst das über 4.400 qm große Grundstück zehn Gebäudeteile. Während des gesamten Vermittlungsprozesses waren **Savills** und **Lehel Finance** für den Verkäufer, eine private Trägerschaft, beratend tätig. Rechtlich wurde die Transaktion auf Käuferseite durch **JEBENS MENSCHING** und auf Verkäuferseite durch **McDermott Will & Emery** sowie **KKS Keim Kuhmann Schwerdtfeger** begleitet. **KROLL REAG** beriet den Käufer in technischer Hinsicht.

**Frankfurt:** Die Wirtschaftskanzlei **FPS** hat **Peaksid Capital Advisors** beim Erwerb des seit 2020 geschlossenen „Grandhotel Hessischer Hof“ von der **Hessischen Hausstiftung** rechtlich beraten. Die neue Immobilie wird Teil des „**Peaksid Real Estate Fund IV**“. Das Hotel bietet aktuell 121 Zimmer und Suiten; das gesamte Gebäude-Ensemble umfasst 12.330 qm sowie 560 qm Bürofläche. Das Immobilien- und Investment-Unternehmen plant einen Neubeginn für das ehemals prominente Luxus-Hotel in attraktiver Lage gegenüber der Frankfurter Messe.

**Wehrheim:** Die **Gudeco Elektronik Handelsgesellschaft mbH** mietet ca. 1.250 qm Lager- und 440 qm Bürofläche Am Kappengraben 24-26. **Immolox** vermittelte. Eigentümer ist ein privater Investor.

## KAUFPREISE JENSEITS DES 25-FACHEN SIND UNREALISTISCH

Kommentar zur Quadoro-Positionierung von Michael Denk, GF Quadoro Investment GmbH

**Der historisch schnelle Zinsanstieg um 400 bps, eine Inflation von mehr als 10%, die Energiekrise und auch der Ukraine Krieg hinterlassen an den Märkten ihre Spuren. Dazu kommen immer neue ESG Regularien, zu denen sich eine klare Verwaltungspraxis erst etablieren muss. Kaufpreisfaktoren jenseits des 25-fachen des Jahresrohertrages werden im derzeitigen Zinsumfeld unrealistisch.**

Die Zeit der Negativzinsen ist vorbei, dennoch ist der Realzins deutlich niedriger als vor einem Jahr - ein Umfeld, in dem Sachwerte mehr denn je ihre Berechtigung haben. Die Nachrichten zu den Immobilienmärkten zeigen ein differenziertes Bild und verunsichern viele Investoren. Ob offene Immobilienfonds in stürmischen Zeiten als solides Immobilien Investment zu betrachten sind, hängt von folgenden Merkmalen ab, die für **Quadoro** eine hohe Bedeutung haben.



Michael Denk  
Geschäftsführer  
Quadoro Investment

Kaufpreisfaktoren jenseits des 25-fachen des Jahresrohertrages werden im derzeitigen Zinsumfeld unrealistisch. Viele Verkäufer verhalten sich daher abwartend. Das neue Gleichgewicht dürfte sich deutlich darunter einpendeln. Die Bewertung der Quadoro Fonds liegt derzeit beim rund 16 fachen.

Eine hohe Fremdfinanzierungsquote, oft sogar noch in Verbindung mit kurzen Zinsbindungsfristen, führen zu einem enormen Risiko und einer Abhängigkeit vom Darlehensgeber. Quadoro setzt konsequent auf eine niedrigere Leverage-Quote als gesetzlich erlaubt und hat auch in der Vergangenheit nicht nur auf kurze Zinsbindungsfristen gesetzt. Daneben wird laufend die Finanzierungssensitivität bezogen auf die Ausschüttungsfähigkeit kontrolliert. Die Indexierung der Mieterträge und Vermietungssicherheit spielen dabei eine große Rolle und im Gegensatz zu den meisten Wohnungsmietverträgen sehen Gewerbemietverträge oftmals eine Indexierung der Mieterträge vor. Daneben spielen Vermietungsquote und Mieterbonität eine wichtige Rolle. Quadoro's Immobilien unterliegen fast vollständig der Indexierung. Die Vermietungsquote liegt bei 97%. Die Bonität des Mieters wird bei Abschluss eines jeden Mietvertrages gründlich geprüft.

Die Regulierung im Zuge des Green Deals der EU führt zu einer immer größeren Aufmerksamkeit hinsichtlich des energetischen Zustandes und dem CO2 Ausstoß von Immobilien. Die Gefahr von Stranded Assets ist dabei enorm groß und betrifft einen Großteil des gesamten Immobilienbestandes in Europa. Quadoro ist die erste Fondsgesellschaft, die sich zum Monitoring mittels CRREM gegenüber ihren Anlegern verpflichtet hat. Das aktuelle CO2 Budget wird dabei deutlich unterschritten. Damit sieht sich Quadoro im derzeitigen Umfeld bestens positioniert. □