

Marktnotizen

■ Auf der Hauptversammlung der **Vonovia SE**, Bochum, ist eine Dividende in Höhe von 1,12 Euro pro Aktie beschlossen worden. Die Aktionäre folgten dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von 19 Prozent. Als Option zur Bardividende wird die Vonovia zum ersten Mal auch eine Aktiendividende anbieten. Jeder Aktionär hat die Wahl, die Dividende in bar zu erhalten oder sich für den Bezug neuer Aktien zu entscheiden, um so verstärkt von der zukünftigen Wertsteigerung des Unternehmens zu profitieren. Die Hauptversammlung beschloss zudem die Wiederaufstockung des genehmigten Kapitals. 2018 plant das Unternehmen den Einzug in die neue Unternehmenszentrale in Bochum.

■ Die **ING-Diba**, Frankfurt am Main, bringt in Zusammenarbeit mit dem Immobilienbewerter **Sprengnetter GmbH**, Bad Neuenahr-Ahrweiler, die App „ING-Diba Immowert2Go“ auf den Markt. Damit können Interessenten den indikativen Wert einer Immobilie ermitteln, ohne einen Experten zu beauftragen und für die Schätzung zu zahlen. Die App ermittelt per Foto den Schätzwert von Immobilien. Dabei unterscheidet die App jeweils nach Haus oder Wohnung. Die Wertermittlung erfolgt auf Basis der erkannten Immobilienart und des Standortes. Die ermittelten Objektwerte können in Immowert2Go auch gespeichert werden. So sehen Nutzer der App die unterschiedlichen Immobilien, für die sie sich interessieren, direkt im Vergleich und können diese über Social-Media-Kanäle wie Facebook und Twitter mit Bekannten teilen. In einem weiteren Schritt können Kaufinteressenten nach Angaben des Kreditinstitutes über die App direkt ein Finanzierungsangebot für das jeweilige Objekt beantragen.

■ Die **Fair Value Reit-AG**, München, hat im ersten Quartal 2017 alle relevanten Ergebniskennzahlen deutlich gesteigert. Das Betriebsergebnis (EBIT) lag mit 3,5 Millionen Euro deutlich über dem Wert der Vorjahresperiode von 2,8 Millionen Euro. Maßgeblich hierfür waren vor allem die von 3,7 Millionen auf 4,3 Millionen Euro gestiegenen Nettomieteinnahmen im Konzern. Der Konzernüberschuss verbesserte sich von 0,9 Millionen auf 1,7 Millionen Euro und die Funds from Operations (FFO) stiegen

von 1,6 Millionen auf 1,8 Millionen Euro. Dies entspricht ein FFO je Aktie im ersten Quartal 2017 von 0,13 Euro verglichen mit 0,11 Euro im Vorjahreszeitraum. Grundlage sei das substanzstarke, direkt und indirekt gehaltene Immobilienportfolio aus derzeit 32 Objekten mit einem Marktwert von rund 289 Millionen Euro. Der Vermietungsstand konnte auf 91 Prozent zum Stichtag leicht gesteigert werden. Unter Berücksichtigung der bereits abgeschlossenen Mietverträge für bisher leerstehende Flächen, die demnächst an Mieter übergeben werden, liegt er bei 91,7 Prozent.

■ Die **Property-First GmbH**, Bochum, eine 100-prozentige Tochter der RGM Holding GmbH, hat das Property Management für zwei Bürogebäude des Hamburger Asset Managers Hanse-Merkur Grundvermögen AG übernommen. Der Auftrag umfasst zwei Büroimmobilien – das Smarthouse in München mit zirka 24 000 Quadratmeter Mietfläche und die Rosenberghöfe in der Stuttgarter Innenstadt mit zirka 11 000 Quadratmeter Mietfläche. Die Betreuung der vollvermieteten Immobilien erfolgt über die Standorte der Property-First GmbH in München und Stuttgart. Das Leistungsspektrum umfasst das gesamte kaufmännische und für die Rosenberghöfe auch das technische Property Management.

■ Die **Deutsche Wohnen**, Frankfurt am Main, hat in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2016 ihren FFO I (Funds from Operations) als wesentliche finanzielle Kennzahl im Vergleich zum Vorjahr um elf Prozent auf 113,1 Millionen Euro erhöhen können. Je Aktie stieg der FFO I um zehn Prozent auf 0,33 Euro. Der EPRA NAV belief sich zum Stichtag auf 29,64 Euro je Aktie. Der Verschuldungsgrad des Konzerns (Loan to Value Ratio) reduzierte sich auf 36,1 Prozent. Das Portfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 31. März 2017 etwa 160 000 Wohn- und Gewerbeimmobilien mit einem Fair Value von rund 15,7 Milliarden Euro (ohne Pflege und Betreutes Wohnen). Die durchschnittliche monatliche Vertragsmiete im Gesamtbestand betrug zum Stichtag 6,16 Euro je Quadratmeter. Auf Like-for-like-Basis erzielte die Deutsche Wohnen im Vermietungsbestand ein Mietwachstum von 3,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Der Leerstand belief sich hier

auf einem anhaltend niedrigen Niveau von 1,6 Prozent; davon waren rund 0,3 Prozent investitionsbedingt.

■ Die **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG**, Eschborn, konnte ihren Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) auf 180,6 Millionen Euro steigern und verbesserte damit ihr Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr um 33 Prozent. Dieser EBITDA ist wie in den Jahren zuvor durch Vermietungen und die Realisierung von Gewinnen aus Immobilienverkäufen operativ geprägt. Die Aurelis baute ihr Mietportfolio in den vergangenen Jahren durch Zukäufe von Gewerbeimmobilien und Investitionen ins Bestandsportfolio weiter aus. Entsprechend stiegen die Mieterlöse von 67,4 Millionen Euro um 28 Prozent auf 86,1 Millionen Euro. Die Neu- und Anschlussmietverträge summierten sich im zurückliegenden Geschäftsjahr auf eine Jahresmiete von 19,3 Millionen Euro. Die Verkaufserlöse stiegen 2016 von 307 Millionen auf 331,9 Millionen Euro. Dabei habe Aurelis nach eigenen Angaben von dem günstigen Marktumfeld und von der Veräußerung zweier neu erbauter Großprojekte profitiert. Das Unternehmen hat 2016 Objekte in einem Volumen von insgesamt 143,8 Millionen Euro akquiriert und die Ankäufe notariell abgeschlossen. Im Fokus standen Gewerbeparks sowie Lager- und Logistikobjekte in Ballungsräumen.

■ Der Markt für geschlossene alternative Immobilienfonds (AIF) stagniert auch im ersten Quartal des laufenden Jahres. Nach Angaben der Ratingagentur **Scope**, Frankfurt am Main, hat die BaFin in diesem Zeitraum nur sechs geschlossene Publikums-AIF mit einem prospektierten Eigenkapitalvolumen von 144 Millionen Euro genehmigt. Vier dieser Produkte investieren in Immobilien. Im Auftaktquartal des Vorjahres wurden vier Fonds mit einem Eigenkapitalvolumen von 144 Millionen Euro von der Bankaufsichtsbehörde zugelassen. Innerhalb dieser Fonds setzt sich immer mehr der Trend zu immer kleineren Volumina durch. Brachten die vier Fonds aus dem Vorjahresquartal im Schnitt noch ein Eigenkapitalvolumen von 42 Millionen Euro auf die Waage, kamen die in den ersten drei Monaten dieses Jahres zugelassenen Fonds nur noch auf durchschnittlich 24 Millionen Euro.

Verkauf und Vermietung

Die **BMO Real Estate Partners GmbH & Co. KG**, München, hat das Einzelhandelsportfolio „Sidewalk“ an den AEW Europe verkauft. Der Kaufpreis soll im dreistelligen Millionenbereich liegen. Das Portfolio umfasst insgesamt 20 Immobilien eines als Spezialfonds aufgesetzten Individualmandats. Annähernd die Hälfte der Objekte befindet sich dabei in Bayern und Baden-Württemberg. Auf einer Gesamtmietfläche von rund 60 000 Quadratmetern generiert das Portfolio eine Jahresnettomiete von über 8,8 Millionen Euro.

Ein im Bau befindliches Wohnprojekt südlich von Stuttgart hat die **Württembergische Lebensversicherung AG**, Stuttgart, im Rahmen eines Forward-Asset-Deals gekauft. Verkäufer des 101 Appartements und 25 Mietwohnungen umfassenden Projekts ist eine Projektgesellschaft der ZBI Zentral Boden Immobilien AG. Die Fertigstellung des Neubauprojekts ist für Frühjahr 2018 vorgesehen, über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Ellwanger & Geiger Real Estate war vermittelnd tätig. Die Württembergische Lebensversicherung wurde von CMS Hasche Sigle rechtlich beraten.

Die **TLG Immobilien AG**, Berlin, hat im Rahmen zweier Vertragsabschlüsse mit der Reduktion des Leerstandes in einem Berliner Bürohaus begonnen. Zum 1. September 2017 werden 962 Quadratmeter Bürofläche an das örtliche Bezirksamt vermietet. Außerdem konnte eine rund 200 Quadratmeter große Ladenfläche ab sofort an Europcar vermietet werden. Dadurch sinkt der EPRA-Leerstand in dem Objekt um rund 6,2 Prozent. Die Immobilie mit insgesamt 18 186 Quadratmetern war im August 2016 mit etwa 60 Prozent Leerstand erworben und im Oktober 2016 in den Bestand übernommen worden.

Die **Commerz Real AG**, Eschborn, hat für einen ihrer offenen Immobilienfonds zwei im Bau befindliche Hotels in Mannheim von dem Projektentwickler GBI AG erworben. Dabei handelt es sich um ein 4-Sterne-Business-Hotel der NH-Gruppe mit 225 Zimmern und ein Budgethotel der Novum Hotel Group mit 168 Zimmern. Die Fertigstellung ist für Ende 2018 geplant.

Für rund 63 Millionen Euro hat die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, das Bürogebäude „Le Sémaphore“ bei Paris veräußert. Erworben wurde die Liegenschaft von der britischen Fondsgesellschaft Europa Capital im Rahmen eines Joint Ventures mit einem lokalen Partner. Das Objekt umfasst eine vermietbare Fläche von fast 11 500 Quadratmetern und war zuletzt vollständig an BNP Financial Services vermietet. Nach dem Auszug des Mieters im September 2016 hat sich das Fondsmanagement der Deka für den Verkauf der Immobilie entschieden, um nach mehr als 13 Jahren Haltedauer Projektentwicklungsrisiken zu vermeiden.

Für einen ihrer Immobilienfonds hat die **DC Values GmbH & Co. KG**, Hamburg, das Braunschweiger Einkaufszentrum „City-Point“ erworben. Verkäufer des rund 15 000 Quadratmeter großen Objektes ist die Aberdeen Asset Management Deutschland AG. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die Comfort Hamburg GmbH war aufseiten des Verkäufers vermittelnd tätig. Begleitet wurde der Asset-Deal durch die WTS Legal Rechtsanwalts-gesellschaft mbH und Greenfort Rechtsanwälte.

Im Rahmen eines Asset-Management- und Vermietungsauftrags für das Bürogebäude „Victoria Office“ in Hamburg hat die **Apleona GVA GmbH**, Neulsenburg, neue Mietverträge über insgesamt rund 6 400 Quadratmeter Bürofläche abgeschlossen. Zu den größten neuen Mietern in der 19 000 Quadratmeter großen Liegenschaft gehört unter anderem ein Dienstleister für selbstständige Finanz- und Versicherungsberater, der ab Oktober 2017 knapp 2 200 Quadratmeter beziehen wird. Colliers International Hamburg sowie Grossmann & Berger waren bei den Vermietungen vermittelnd tätig.

Die **AOC Immobilien AG**, Magdeburg, hat ein Bauvorhaben in Potsdam im Rahmen eines Forward Deals an die HPG Capital GmbH verkauft. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2018 geplant. AOC übernimmt die Erstvermietung sowie nach der Übergabe die gesamte Verwaltung einschließlich Miet- und Bestandsmanagement für die HPG Capital. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Beide Parteien streben in den kommenden zwei Jahren

die weitere Kooperation mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 100 Millionen Euro an.

Mit dem „Innovationszentrum Bauen“ (IZB) hat die **Harpen Immobilien GmbH**, Dortmund, ein vollvermietetes Büroobjekt im Entree des Technologiequartiers Bochum erworben. Die 2002 errichtete Immobilie verfügt über eine Bürofläche von rund 5 460 Quadratmetern und 145 Stellplätzen. In dem Gebäudekomplex sind primär technologieorientierte Unternehmen ansässig. Harpen hat das Objekt aus einem Nachlass erworben und wurde dabei von der Wirtschaftskanzlei Husemann, Eickhoff, Salmen & Partner unterstützt.

Die **Prelios Immobilien Management GmbH**, Frankfurt am Main, hat zwei neue Mietverträge für das Shoppingcenter „Galerie Neustädter Tor“ in Gießen mit einem Volumen von insgesamt rund 5 000 Quadratmetern abgeschlossen. Mit einem Fitnessanbieter, der voraussichtlich Ende 2017 eröffnet, wurde ein Vertrag über mehr als 2 500 Quadratmeter Mietfläche geschlossen. Darüber hinaus hat eine Einzelhandelskette einen langfristigen Mietvertrag für rund 1 300 Quadratmeter Mietfläche unterzeichnet und wird voraussichtlich im vierten Quartal 2018 einziehen.

Für den „Büropark am Einsteinring“ in Aschheim-Dornach bei München konnte die **Publity AG**, Leipzig, einen Vermietungserfolg verzeichnen: Ein internationaler Hydraulikhersteller hat einen Mietvertrag über rund 8 500 Quadratmeter Fläche und eine Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen. Zusätzlich werden noch 100 Pkw-Stellplätze am Objekt angemietet. Der Vermittlungsprozess wurde von Savills im Rahmen eines Exklusivmandats beratend begleitet. Als Raumplaner und technischer Support war die Office Group GmbH unterstützend tätig.

Einen langfristigen Mietvertrag konnte die **Commodus Real Estate Capital GmbH**, München, im „Dock13“ in Düsseldorf abschließen. Ein französisches Bekleidungsunternehmen bezieht im neunten und zehnten Geschoss etwa 640 Quadratmeter Büro-Loftflächen. Durch die Vermietung sinkt die Leerstandsquote, die zum Zeitpunkt des Ankaufs im April 2017 bei 40 Prozent lag, auf 25 Prozent.