Marktnotizen

Der Quartalsbericht der **Nord-LB**, Hannover, zum ersten Quartal hat es in sich. So überrascht die Hannoveraner Landesbank mit einem Ergebnis vor Steuern von 255 Millionen Euro und einem Konzernergebnis nach Steuern von 214 Millionen Euro. Im ersten Quartal des Vorjahres hatte die Bank noch einen Vorsteuerverlust von 107 Millionen Euro verzeichnet. Grund sind unter anderem deutlich geringere Zuführung zu den Einzelwertberichtigungen sowie die Auflösung von § 340 g Reserven. Trotz dieses Gewinns ist die Schiffskrise für die Nord-LB nach Aussage des Bankchefs Thomas Bürkle weiter herausfordernd. Daher soll ein Kostenprogramm das Unternehmen wieder nachhaltig profitabel machen. Bis Ende 2020 sollen von den derzeit 6000 Mitarbeitern bis zu 1250 Stellen abgebaut werden. Das Einsparpotenzial wird auf 150 Millionen bis 200 Millionen Euro beziffert. Zum sogenannten Transformationsprogramm One Bank gehört auch, dass sämtliche Tochtergesellschaften und Beteiligungen auf den Prüfstand gestellt werden. Dabei würden explizit auch Veräußerungen in Erwägung gezogen. Auch ein Verkauf der Deutschen Hypo wird geprüft.

Die Immobilien-Crowdinvesting-Plattform **Exporo AG**, Hamburg, hat weitere acht Millionen Euro Risikokapital von e.ventures, Holtzbrinck Ventures, Sunstone und BPO Capital erhalten. Das Geld der neuen Finanzierungsrunde soll unter anderem in die Entwicklung neuer Produkte fließen. Rund 39 Millionen Euro Kapital wurden seit der ersten Finanzierungsrunde vermittelt – nach Unternehmensangaben deutlich mehr als das mit den Investoren vereinbarte Ziel. Verglichen mit 2016 sei das vermittelte Kapital im ersten Quartal 2017 um 560 Prozent gewachsen, heißt es seitens Exporos. Die Zahl der Mitarbeiter stieg von 25 auf 60. Neben dem Fokus auf weiteres Wachstum im bisherigen Kerngeschäft strebt Exporo auch die Auflage von neuen Produkten an. Geplant ist unter anderem, Privatanlegern das Investment in Immobilienprojekte auch über Anleihen zu ermöglichen.

Das Immobiliendienstleistungsunternehmen **CBRE**, Los Angeles, hat seinen US-amerikanischen Partner Mainstream Software Inc., Twinsburg, gekauft und in den CBRE-Konzern eingegliedert. Mainstream ist spezialisiert auf digitale und technologische Dienstleistungen im Facility Management. Besondere Synergien bestehen bereits bei der Zusammenarbeit mit CBRE Global Workplace Solution (GWS), die im Zuge der Übernahme weiter vertieft werden. Die von Mainstream entwickelten Technologien werden demnach von über 90000 Usern genutzt, zu denen unter anderem viele CBRE Facility Manager, Kunden und Lieferanten zählen. Das System ist darauf ausgelegt, Millionen von jährlich eingehenden Facility-Management-Anfragen abzuarbeiten. Dabei unterstützt das System Anfragen von Mitarbeitern und übernimmt reaktive und präventive Wartungsplanungen sowie analytische Aufgaben für Gebäudemanager in 50 Ländern.

Die **Immofinanz AG**, Wien, hat im ersten Quartal 2017 ein Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, also ausgenommen Russland, in Höhe von 101,7 Millionen Euro erwirtschaftet – nach einem Verlust von 139,3 Millionen Euro im ersten Quartal 2016. Die Mieterlöse belaufen sich im ersten Quartal 2017 auf 57,1 Millionen Euro nach 58,2 Millionen Euro im ersten Quartal 2016. Der leichte Rückgang um 1,9 Prozent ist vor allem eine Folge der Portfoliobereinigung im österreichischen Einzelhandelsbereich. Bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe (like-for-like) sind die Mieterlöse im Startquartal 2017 hingegen um 3,7 Prozent auf 49,7 Millionen Euro gestiegen. Das operative Ergebnis beläuft sich auf 17,8 Millionen Euro. Im ersten Quartal 2016 waren es 57,2 Millionen Euro. Das Finanzergebnis konnte auf 93,0 Millionen Euro, deutlich verbessert werden. Das ist vor allem eine Folge positiver Bewertungseffekte bei den Beteiligungen an CA Immo und Buwog.

Der Assetmanager **Polares Real Estate GmbH**, Frankfurt am Main, hat seine Geschäftstätigkeit beendet. Bereits Ende Oktober hatte das Unternehmen einen Antrag auf Insolvenzeröffnung gestellt. Dieses Schutzschirmverfahren sollte dem Unternehmen helfen, sich zu verkleinern, zu restrukturieren und wieder profitabel zu sein. Die Mitarbeiterzahl sank in dieser Zeit von 90 auf nur noch 15. Die Sanierungschancen wurden jedoch erschwert durch eine abwartende Haltung potenzieller Mandanten und Investoren, nachdem die Insolvenz veröffentlicht worden war. Eine profitable Fortführung des Geschäfts durch die Polares GmbH sei auf diese Weise nicht mehr möglich gewesen, hieß es. Daher hat sich die Geschäftsführung nach eigenen Angaben entschlossen, diesen Weg zu gehen.

Die **Vonovia SE**, Duisburg, ist mit guten Zahlen in das Geschäftsjahr 2017 gestartet. Das Unternehmen hat in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres verglichen mit dem Vorjahresquartal alle wesentlichen Kennzahlen gesteigert. Die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen sei konstant geblieben. In den ersten drei Monaten des Jahres stieg das FFO 1 als wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens gegenüber der Vergleichsperiode 2016 um 17,1 Prozent auf 218,2 Millionen Euro. Im gleichen Vorjahreszeitraum waren es 186,3 Millionen Euro. Das entspricht einer Steigerung der Ertragskraft je Aktie um 17,5 Prozent auf 0,47 Euro (Q1 2016: 0,40 Euro).

Die ordentliche Hauptversammlung der **TLG Immobilien AG**, Berlin, hat die von dem Vorstand und dem Aufsichtsrat eingebrachten Beschlüsse mit deutlichen Mehrheiten angenommen. Diese befassten sich neben den regulären Themen zum ordentlichen Abschluss des Geschäftsjahres 2016 unter anderem mit der Kapitalbeschaffung zur Finanzierung weiteren Wachstums der TLG Immobilien AG. Mit einer fast hundertprozentigen Zustimmung nahm die Hauptversammlung den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von rund 60,8 Millionen Euro an. So wird ein Gesamtbetrag von rund 59,3 Millionen Euro an die Aktionäre als Dividende ausgeschüttet.

Die Aktionäre der **Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb)**, Unterschleißheim, erhalten je dividendenberechtigter Stückaktie eine Dividende von 1,05 Euro. Das hat die Hauptversammlung der Gesellschaft beschlossen und ist damit dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat gefolgt. Die pbb hatte im Jahr 2016 auf der Grundlage eines soliden Kerngeschäfts und unterstützt durch einen Sonderertrag ein Ergebnis von 301 Millionen Euro vor Steuern erzielt, das Nachsteuerergebnis belief sich auf 197 Millionen Euro oder 1,46 Euro je Aktie. Die Dividende enthält eine Sonderdividende zusätzlich zur Ausschüttung im Rahmen der kommunizierten Dividendenstrategie von 40 bis 50 Prozent des IFRS-Konzernergebnisses nach Steuern. Bezogen auf den Xetra-Jahresschlusskurs beträgt die Dividendenrendite 11,5 Prozent. Die Hauptversammlung hat außerdem mit großer Mehrheit den Vorstand und den Aufsichtsrat entlastet und die KPMG AG zum Abschlussprüfer gewählt.

Verkauf und Vermietung

Die **Allianz Real Estate GmbH**, München, erwirbt für mehrere Allianz-Gesellschaften die als „Eight Floors" bekannte Büroentwicklung in Berlin-Charlottenburg. Verkäufer ist Patron Capital Partners und ihr langjähriger lokaler Partner Suprema. Die Allianz konnte sich das Gebäude im Rahmen eines Forward Deals für rund 175 Millionen Euro sichern. Das Closing ist nach der Fertigstellung der noch laufenden Revitalisierung im Jahr 2018 geplant. Die achtgeschossige Immobilie bietet Mieteinheiten von bis zu 4 500 Quadratmetern pro Etage. Aktuell ist das Objekt zu 83 Prozent vermietet.

Die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**, Bonn, hat einen langfristigen Mietvertrag für insgesamt rund 20 400 Quadratmeter Fläche in Köln-Deutz unterschrieben. Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum eines Investors und wird an das Bundesamt für Familie und zivilgesellschaftliche Aufgaben untervermietet. Der neue Nutzer ist eine Dienstleistungsbehörde im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend und zieht nach vierzig Jahren vom bisherigen Standort in Köln-Zollstock auf die andere Rheinseite. Während des Vermittlungsprozesses war Savills im Rahmen eines Leadmaklermandats sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite beratend tätig.

Die **Commerz Real AG**, Eschborn, hat den Büroneubau „Dexter Station" in Seattle im US-Bundesstaat Washington für einen offenen Immobilienfonds erworben. Verkäufer des Gebäudekomplexes ist die Stockbridge Capital Group, der Kaufpreis liegt bei etwa 286 Millionen US-Dollar. Die US-amerikanische RFR Group agiert als Joint-Venture-Partner der Commerz Real und übernimmt auch das Asset- und Propertymanagement. Alleiniger Mieter der Büroflächen mit einem Vertrag über zehn Jahre ist Facebook. Die Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss sind unter anderem an Starbucks vermietet. Insgesamt umfasst das Gebäude eine Fläche von 32 000 Quadratmetern.

Die Gewerbeimmobilie „TM50" im Südosten von Nürnberg hat die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, erworben. Das Objekt mit einer Mietfläche von rund 40 600 Quadratmetern setzt sich aus vier Einzelgebäuden zusammen. Verkäufer ist die Unternehmensgruppe H. Schmelzer, die den Komplex auf dem ehemaligen Gelände des Quelle-Konzerns zwischen 2007 und 2015 entwickelt hat. Über den Kaufpreis haben die Vertragspartner Stillschweigen vereinbart.

Die **Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH**, eine Tochtergesellschaft der UBM Development AG, hat die denkmalgeschützte Potsdamer Hauptpost und eine nebenliegende Freifläche für einen Neubau in Potsdam gekauft. Der Baubeginn ist für das zweite Quartal 2018 geplant. Die Gesamtgrundstücksgröße des Projekts rund um die Potsdamer Hauptpost umfasst rund 11 450 Quadratmeter, wovon 6 560 Quadratmeter auf das Gebäude, und 4 890 Quadratmeter auf das Neubaufeld entfallen. Auf Letzterem soll ein Gebäude mit einer Brutto-Geschossfläche von knapp 14 600 Quadratmeter entstehen.

Im Auftrag der Bayerischen Ärzteversorgung (BÄV) hat **Lasalle Investment Management Inc.**, Chicago, in Zusammenarbeit mit der **Universal-Investment-Gesellschaft mbH**, Frankfurt am Main, den Gebäudekomplex „Mayo Clinic Square" in Minneapolis erworben. Das gemischt genutzte Objekt mit einer Fläche von rund 20 600 Quadratmeter wird über einen Spezial-AIF der Universal Investment gehalten. Die Immobilie ist derzeit zu 96 Prozent an acht Mieter mit einer gewichteten durchschnittlichen Mietvertrags-Restlaufzeit von mehr als elf Jahren vermietet.

Die Design Offices GmbH, Nürnberg, hat einen langfristigen Mietvertrag über 4 000 Quadratmeter in unmittelbarer Nähe zum Frankfurter Hauptbahnhof unterzeichnet. Vermieterin des nun vollvermieteten Bürohauses ist die **MEAG Munich Ergo Asset Management GmbH**, München. Die Abteilung Investor & Asset Advisory von BNP Paribas Real Estate hat die MEAG im Zuge eines umfassenden Mandats beraten.

Realkredite: Konditionen Stand 6. Juni 2017

Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins*)
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	0,72 bis 1,25	100	0,77 bis 1,31
	10 Jahre	1,06 bis 1,45	100	1,09 bis 1,49
	15 Jahre	1,51 bis 2,05	100	1,54 bis 2,09
	20 Jahre	1,81 bis 1,88	100	1,84 bis 1,91
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	0,73 bis 1,25	100	0,76 bis 1,31
	10 Jahre	1,04 bis 1,55	100	1,07 bis 1,59
	15 Jahre	1,49 bis 1,69	100	1,52 bis 1,73
Versicherungen	5 Jahre	1,05 bis 1,79	100	1,11 bis 1,86
	10 Jahre	1,15 bis 1,88	100	1,18 bis 1,92
	15 Jahre	1,44 bis 2,08	100	1,47 bis 2,12
	20 Jahre	1,74 bis 2,38	100	1,77 bis 2,41

*) 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