



## MARKTNOTIZEN

Die beiden genossenschaftlichen Immobilienbanken **DG Hyp**, Hamburg, und **WL Bank**, Münster, treiben ihren geplanten Zusammenschluss zur DZ Hyp voran. Nach Unterzeichnung der gemeinsamen Absichtserklärung (Memorandum of Understanding) im Juni 2017 haben die Vorstände von DG Hyp und WL Bank nun den Verschmelzungsvertrag unterschrieben. Die beschlussfassenden Hauptversammlungen der beiden Institute werden Ende Mai 2018 über die Fusion entscheiden. Die Verschmelzung soll bis Ende Juli 2018 durch die Eintragung in das Handelsregister rechtlich vollzogen werden. Da die Arbeiten zur strukturellen, technischen und kulturellen Integration planmäßig verlaufen, könnten die DZ Hyp dann an den Start gehen.

Welch ein Lob für **Gunther Adler**. Kurz nachdem bekannt wurde, dass der bisherige Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit in gleicher Funktion in das neugeschaffene Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat unter der Leitung von Horst Seehofer wechseln wird, meldeten sich nahezu alle großen Interessenvertretungen der Immobilienwirtschaft zu Wort und begrüßten diese Entscheidung unisono. Adler gilt als ausgewiesener Fachmann auf dem Gebiet der Wohnungspolitik und hat wesentlich zum Gelingen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen beigetragen. Durch den Übergang des Bauministeriums zum Innenministerium erhofft sich die Immobilienwirtschaft eine noch stärkere Sensibilität für ihre Themen und einen Wegfall des Interessenkonfliktes zwischen Bauen und Naturschutz.

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland laut **Statistischem Bundesamt** 7,3 Prozent oder 27.300 weniger Baugenehmigungen von Wohnungen erteilt als im Jahr 2016. Damit war die Zahl der genehmigten Wohnungen erstmals seit 2008 niedriger als im jeweiligen Vorjahr. Insgesamt wurde im Jahr 2017 der Bau von 348.100 Wohnungen genehmigt. Die Immobilienbranche fürchtet nun, dass Wohnraum künftig noch knapper und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in vielen Großstädten zum größten sozialen Problem der nächsten Jahre werden wird. Auch die Engpässe sind schnell ausgeglichen: Zu wenig Grundstücke, zu wenig Planungs- und Genehmigungskapazitäten und vielfach erschöpfte Kapazitäten am Bau. Hier müssen Kommunen, Länder und

die gerade vereidigte neue Bundesregierung jetzt dringend ansetzen, so die Forderung der großen Immobilienverbände.

Das Jahr 2017 setzte eine Rekordmarke für die Immobilieninvestitionen der **Allianz Real Estate AG**, München. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 stiegen die Assets under Management (AuM) auf ein Volumen von 56 Milliarden Euro. Die Neuinvestitionen erreichten eine Höhe von 8,9 Milliarden Euro. Einschließlich der Verkäufe umfasste das Transaktionsvolumen 10 Milliarden Euro. Die Equity Investments der Allianz Real Estate legten im Jahr 2017 mit 5,2 Milliarden Euro deutlich zu. 2,6 Milliarden Euro entfielen auf direkte Investitionen und weitere 2,6 Milliarden Euro auf indirekte Anlagen wie Fonds und Joint Ventures. Das Equity Portfolio stieg auf insgesamt 40,2 Milliarden Euro: 31 Milliarden Euro davon waren direkte Investments, 9,2 Milliarden Euro indirekte. Die indirekten Investments umfassten zum Jahresende 16 Prozent des Portfolios der Allianz Real Estate. Auch auf der Finanzierungsseite baute die Allianz Real Estate ihre Aktivitäten aus. Die Investitionen in erstrangige Finanzierungen wuchsen um 3,7 Milliarden Euro, 1,8 Milliarden Euro davon in den Vereinigten Staaten und 1,9 Milliarden Euro in Europa. Die Finanzierungen stiegen damit auf insgesamt mehr als 16 Milliarden Euro.

Der **Verband deutscher Pfandbriefbanken** (vdp), Berlin, begrüßt das von der Europäischen Kommission vorgelegte Gesetzespaket zur Harmonisierung von Covered Bonds in der Europäischen Union. Der Richtlinien-vorschlag sei wie erwartet prinzipienbasiert und führe alle wesentlichen Qualitätsmerkmale von Covered Bonds auf, heißt es. Er fordere ein Minimum an Harmonisierung und lasse – basierend auf nationalen Gesetzeswerken – ausreichend Raum für den Erhalt bewährter nationaler Besonderheiten. Lediglich die Anforderungen an die Deckungsfähigkeit von Aktiva hätten aus Sicht der Pfandbriefbanken in der Richtlinie detaillierter und strikter ausfallen können, um das Qualitätsprodukt Covered Bonds noch besser zu schützen (siehe auch Im Blickfeld).

Die **Vonovia SE**, Bochum, ist der Übernahme der Buwog AG ein gutes Stück näher gekommen. Die für den Vollzug des Übernahmeangebots notwendige Mindestannahmeschwelle von 50 Prozent plus

## 27. Februar bis 19. März 2018

1 Aktie wurde bereits am 12. März 2018 überschritten. Auch die weiteren Vollzugsbedingungen sind allesamt bereits eingetreten. Bis zum Ende der ursprünglichen Annahmefrist wurden 82.844.967 Stück Buwog-Aktien zum Verkauf angedient; dies entspricht einer Annahmquote von insgesamt 73,8 Prozent der Buwog-Aktien. Zudem wurde das Angebot für 2.988 Stück Buwog-Wandelschuldverschreibungen, die 99,6 Prozent des gesamten Nominales entsprechen, angenommen. Gleichzeitig verlängert Vonovia das Angebot an die noch ausstehenden Inhaber von Buwog-Papieren bis 18. Juni 2018.

Vorstand und Aufsichtsrat der **Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, haben eine neue Dividendenpolitik beschlossen. Bis einschließlich 2019 soll die Ausschüttungsquote von derzeit 40 bis 50 Prozent des IFRS-Konzernergebnisses nach Steuern auf eine Regeldividende von 50 Prozent plus einer Sonderdividende von 25 Prozent erhöht werden. Zusätzlich will die pbb für das Geschäftsjahr 2017 den Mehrertrag nach Steuern über die ursprüngliche Ergebnis-Guidance hinaus vollständig ausschütten. Daraus errechnet sich eine Dividende von insgesamt 1,07 Euro je Aktie und eine Ausschüttungsquote von 79 Prozent. Damit trägt die pbb einerseits ihrer starken Kapitalbasis und andererseits den weiterhin erheblichen regulatorischen Anforderungen, möglichen zyklischen Marktschwankungen sowie dem geplanten strategischen Wachstum ausreichend Rechnung. Die pbb hat im Jahr 2017 nach vorläufigen, bislang ungeprüften Zahlen ein Konzernergebnis vor Steuern von 204 Millionen Euro erzielt. Beim Neugeschäft hat die pbb im vierten Quartal noch einmal zugelegt und übertrifft mit 11,6 Milliarden Euro das Niveau des Vorjahres. Das Nachsteuerergebnis 2017 beträgt bei einer deutlich reduzierten Steuerquote 182 Millionen Euro. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 1,35 Euro.

Die **Apcoa Parking Deutschland GmbH**, Stuttgart, hat eine umfassende Kooperation mit Sunhill Technologies GmbH, einem Tochterunternehmen der Volkswagen Financial Services AG (VWFS), vereinbart. Gemeinsam bieten die Unternehmen für Kunden aller Marken der VW-Gruppe berührungsloses Ein- und Ausfahren sowie eine automatisierte Abrechnung von Parkvorgängen im Hintergrund an. Der Service ist ab dem Sommer 2018 verfügbar.

## VERKAUF UND VERMIETUNG

Das Land Hessen verkauft das alte Polizeipräsidium in Frankfurt am Main für 212,5 Millionen Euro an die **Gerchgroup AG**, Düsseldorf. Nach Plänen des Projektentwicklers soll auf dem 15 000 Quadratmeter großen Grundstück in den kommenden Jahren ein Gebäudeensemble mit Wohnungen, Büros und einem Hotel entstehen. Die Gerchgroup rechnet nach eigenen Angaben mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 800 Millionen Euro für die Entwicklung des alten Polizeipräsidiums. Der Baubeginn ist derzeit für das Jahr 2022 geplant und eine Fertigstellung des Gesamtprojektes bis 2026 vorgesehen.

Die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, hat die Büroimmobilie „U6“ mit rund 18 000 Quadratmeter Mietfläche in Solna bei Stockholm erworben. Der Großteil der Fläche ist an Siemens vermietet. Verkäufer ist der schwedische Projektentwickler Fa-bege, der weiterhin für die Verwaltung der Immobilie zuständig sein wird. Der Kaufpreis liegt bei rund 120 Millionen Euro. Für diese Summe hat Union Investment kürzlich auch das Hotel „The Porter“ in Portland (USA) von Widewaters Hotel LLC erworben.

Für rund 90 Millionen Euro hat die **Barings Real Estate Advisers GmbH**, Frankfurt am Main, ein 184 000 Quadratmeter großes Logistikobjekt in Deutschland von einem Joint Venture bestehend aus einem US-Investor und M7 Real Estate erworben. Das Objekt in der Nähe von Dortmund ist bis 2026 vollständig an die Kaufhauskette Karstadt vermietet und fungiert als ihr bundesweiter Vertriebsstandort. Den Ankauf führte Barings im Auftrag eines US-amerikanischen institutionellen Investors durch.

Die **Commerz Real AG**, Eschborn, hat das Büroobjekt „Marienbader Höfe“ in Bad Homburg v. d. Höhe an ein Sondervermögen der Patrizia Immobilien AG verkauft. Über den Kaufpreis haben beide Parteien Stillschweigen vereinbart. Das sechsstöckige Gebäude verfügt über eine Gesamtmietfläche von mehr als 27 000 Quadratmetern. Mieter sind unter anderem Fresenius und Deutsche Leasing. Außerdem konnte die Commerz Real für das Büroensemble „Eurotheum“ in Frankfurt am Main drei neue Mieter über insgesamt mehr als 2 200 Quadratmeter gewinnen, darunter Visa. Damit liegt der Vermietungsstand am ehemaligen Sitz der EZB bei aktuell etwa 95 Prozent.

**Lasalle Investment Management Inc.**, Chicago, hat in Stuttgart das „Salamanderhaus“ im Auftrag der Anlagestiftung Testina erworben. Der Preis für die gemischt genutzte Büro- und Einzelhandelsimmobilie lag bei zirka 73 Millionen Euro. Verkäufer ist die La Francaise Group. Die Transaktion ist als Share Deal strukturiert, wobei Lasalle 100 Prozent der Anteile der GmbH erworben hat.

Die **Catella Residential Investment Management GmbH**, Berlin, hat in Hamburg eine schlüsselfertige Projektentwicklung einer 347 Ein- und Zweizimmerapartment-Anlage erworben. Verkäufer ist der Hamburger Projektentwickler Sicon, der Kaufpreis beträgt rund 43,5 Millionen Euro.

Den „Opelturm“ in Eschborn-Süd hat die **Loancos GmbH**, Gießen, an die MKO Immobilienverwaltung 2 GmbH, eine Tochtergesellschaft der VR-Bank Main-Kinzig-Büdingen eG, verkauft. Im Rahmen eines Share Deals hat sich außerdem die Immax Projekt GmbH mit 20 Prozent an dem Kauf beteiligt. Die neuen Eigentümer wollen das Gebäude neu positionieren und exklusive Büroflächen schaffen. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Das Büro- und Geschäftshaus „Berliner Allee 26“ in Düsseldorf hat einen neuen Eigentümer: Die **Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH**, Frankfurt am Main, hat das Objekt zu einem Kaufpreis von rund 27 Millionen Euro erworben. Verkäufer ist eine Objektgesellschaft der europäischen Fondsgesellschaft Ardstone Capital. Beraten wurde der Käufer bei der Transaktion von BNP Paribas Real Estate, für den Verkäufer führte das Team von ON Real Estate die Projektentwicklung und den Verkauf durch.

Ein Wohnportfolio bestehend aus 17 Objekten mit 144 Wohneinheiten hat die **d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH**, Wiesbaden, gekauft. Die Häuser mit einer Gesamtmietfläche von rund 10 500 Quadratmetern befinden sich im Rhein-Main-Gebiet mit Schwerpunkt in Frankfurt und Offenbach. Die Jahresnettokaltmiete beträgt rund 1,1 Millionen Euro. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Engel&Völkers begleitete die Transaktion.

27. Februar bis 19. März 2018

Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat einen neuen, langfristigen Mietvertrag mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG über rund 2 000 Quadratmeter Bürofläche am Potsdamer Platz in Berlin abgeschlossen. Der neue Vertrag des Unternehmens, das bereits in dem Multi-Tenant-Objekt ansässig ist, wird nach einem Umbau ab Mitte 2018 wirksam.

Ein gemeinsamer offener Immobilienfonds der **Joh. Berenberg, Gossler&Co. KG**, Hamburg, und der **Universal-Investment-Gesellschaft mbH**, Frankfurt am Main, hat das „Neumann Forum“ in Berlin-Pankow erworben. Verkäufer des Nahversorgungszentrums mit einer Mietfläche von knapp 26 500 Quadratmetern ist die Hamburger Immobiliengesellschaft RI Partners. Über den Preis wurde Stillschweigen vereinbart.

Im Rahmen eines Club-Deals hat die **Alcaro Invest GmbH**, Köln, den Logistikpark „Log Plaza Colonia“ in Köln an Invesco Real Estate veräußert. Alcaro hatte das innerstädtische, 63 000 Quadratmeter umfassende Logistikareal 2012 als Value-Add-Produkt erworben und anschließend ertüchtigt und mit Neubaufächen versehen. Die insgesamt 37 000 Quadratmeter Logistikflächen sind langfristig an Speditionen wie Geodis und das Gesundheitsvorsorgeunternehmen Publicare vermietet. Über den Kaufpreis wurde von allen Seiten Stillschweigen vereinbart.

In unmittelbarer Nähe des Hamburger Flughafens hat die **Magna Immobilien AG**, Hamburg, ein vollvermietetes Bürogebäude mit 6 234 Quadratmetern Gewerbe- und Lagerflächen für den eigenen Bestand erworben. Hauptmieter sind die Bundesagentur für Arbeit, die Freie und Hansestadt Hamburg sowie die Six Payment Services (Germany) GmbH. Der Kaufpreis liegt im zweistelligen Millionenbereich.

Die **Comfort Management Services GmbH**, Düsseldorf, hat im „Petersbogen“ in Leipzig eine Ladenfläche von rund 2 500 Quadratmetern an Decathlon vermittelt. Der neue Mieter wird sein Sportfachgeschäft im „Petersbogen“ voraussichtlich im Sommer 2018 eröffnen. Aktuell laufen umfassende Revitalisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der Einkaufspassage in Richtung Burgplatz.