

## MARKTNOTIZEN

20. April bis 25. Mai 2018

Der Bund hat sich größtenteils von seiner Beteiligung an der **pbb Deutsche Pfandbriefbank**, Unterschleißheim, getrennt. Der Finanzmarktstabilisierungsfonds (FMS), der seit 1. Januar 2018 von der Finanzagentur des Bundes verwaltet wird, hat 16,5 Prozent (rund 22,2 Millionen Aktien) über ein sogenanntes beschleunigtes Bookbuilding-Verfahren veräußert. Die Aktien wurden dabei an institutionelle Investoren verkauft. Ein langfristiger Ankerinvestor erwarb 4,5 Prozent an der pbb. Der Platzierungserlös beträgt rund 287 Millionen Euro. Offizieller Verkäufer der Anteile ist die Hypo Real Estate Holding GmbH, die sich zu 100 Prozent im Besitz des FMS befindet. Der Aktienverkauf ist nach dem Börsengang in 2015 der zweite große Schritt zur vollständigen Reprivatisierung der pbb. Diese hat sich in den vergangenen Jahren als solides und profitables Unternehmen gezeigt. Die Erlöse aus dem Börsengang sowie aus der abgeschlossenen Aktienplatzierung von zusammen rund 2,5 Milliarden Euro übersteigen die der pbb durch den FMS gewährten Kapitalzuführungen in Höhe von 2,3 Milliarden Euro. Die restliche 3,5-prozentige Beteiligung an der pbb will der FMS nun mittel- bis langfristig halten.

Die Bausparkasse Schwäbisch Hall, Schwäbisch Hall, und Hypoport, Berlin, haben zum 30. April 2018 die **Baufinex GmbH** gegründet. Das Unternehmen mit Sitz in Schwäbisch Hall stellt einen B2B-Marktplatz zur Verfügung, der sich ausschließlich an freie Vermittler von Baufinanzierungen richtet. Die Vermittler können über Baufinex auf die Angebote einer Vielzahl von Baufinanzierern zugreifen. Die Baufinex GmbH betreibt den Marktplatz und sorgt für die bundesweite Gewinnung von Vermittlern. Ziel des Marktplatzes ist es, Banken der genossenschaftlichen Finanzgruppe einen neuen Vertriebskanal mit erheblichem Wachstumspotenzial zu erschließen. Schwäbisch Hall ist mit 70 Prozent Mehrheitseigner von Baufinex, Hypoport hält 30 Prozent. Geschäftsführer von Baufinex sind Thomas Schüttler, Innovationsmanager bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall, der auch die Sprecherfunktion übernimmt, und Jens Fehlhauer, zugleich Geschäftsführer der Genopace GmbH. Derzeit wird Baufinex mit ersten genossenschaftlichen Pilotbanken getestet. Ergebnisse der Pilotphase werden zum Ende des Jahres erwartet.

Die Aktionäre der **Aareal Bank AG**, Wiesbaden, haben auf der Hauptversammlung in Wiesbaden die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,50 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2017 beschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr (2,00 Euro je Aktie) entspricht dies einer deutlichen Erhöhung von 25 Prozent. Die Ausschüttungsquote beträgt 78 Prozent. Sie liegt damit nahe dem oberen Ende der für das Geschäftsjahr 2017 kommunizierten Bandbreite von insgesamt 70 bis 80 Prozent. Der Dividendenvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat wurde von 99,99 Prozent des Aktionariats angenommen. Außerdem hat die Hauptversammlung die bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Marija Korsch sowie Richard Peters als Mitglieder des Aufsichtsrats wiedergewählt. Frau Korsch wurde in der an die Hauptversammlung anschließenden Aufsichtsratsitzung in ihrem Amt als Aufsichtsratsvorsitzende bestätigt. Auch den übrigen Beschlussvorschlägen der Verwaltung stimmten die Aktionäre mit großer Mehrheit zu.

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, Berlin, und Immobilienportalbetreiber **Immowelt Group**, Nürnberg, bauen ihre Kooperation weiter aus. Die Portale der Immowelt Group sind damit exklusiver Immobilienportal-Partner des GdW. Seit 2016 unterstützt Immowelt mit ihrer Reichweite und Anfragenqualität die Arbeit der GdW-Mitgliedsunternehmen wirkungsvoll, heißt es. Künftig soll nun ein Fachbeirat aus Mitgliedern des GdW und der Immowelt Group die Entwicklung innovativer Leistungen im Zuge der weiteren Digitalisierung der Vermietungsprozesse unterstützen. Die Hoffnung dahinter: Teure Leerstände von Wohnungen bei Aus- oder Umzügen werden so auf ein zeitliches Minimum beschränkt. Es wird zudem betont, dass mit dieser Partnerschaft gewährleistet wird, dass die Hoheit über die Daten in größtmöglichem Umfang bei den Wohnungsunternehmen bleibt.

Die **Wüstenrot & Württembergische-Gruppe (W&W)**, Stuttgart, erreichte im ersten Quartal 2018 im Neugeschäft sowohl in der Baufinanzierung als auch in der Schaden-/Unfallversicherung deutliche Zuwächse. Im Baufinanzierungsgeschäft erreichte die W&W-Gruppe im ersten Quartal ein Plus von 6,3 Prozent auf 1,4 Milliarden Euro (inklusive Vermittlung

ins Fremdbuch). Im Bausparen konnte die Wüstenrot Bausparkasse ihre Stellung als zweitgrößte deutsche Bausparkasse behaupten. Mit 3,5 Milliarden Euro (Vorjahr: 3,7 Milliarden Euro) lag das Brutto-Neugeschäft nach Bausparsumme im Rahmen der Erwartungen. Das Netto-Neugeschäft betrug 2,6 Milliarden Euro (Vorjahr: 3,0 Milliarden Euro). In der Schaden- und Unfallversicherung legten die gebuchten Bruttobeiträge um 5,8 Prozent zu und stiegen auf 879,5 Millionen Euro (Vorjahr: 831,4 Millionen Euro). Trotz höherer Elementarschäden blieb die Combined Ratio (Schaden-/Kostenquote) brutto mit 87,4 Prozent nahezu konstant.

In der Personenversicherung wuchsen die gebuchten Bruttobeiträge auf 550,9 Millionen Euro nach 545,9 Millionen Euro im Vorjahr. Angesichts des von 2018 bis 2020 laufenden großen Investitionsprogramms lag der Konzernüberschuss in den ersten drei Monaten mit 58,0 Millionen Euro wie geplant unter dem entsprechenden Vorjahreswert (69,5 Millionen Euro). Für das Gesamtjahr 2018 rechnet die Finanzdienstleistungsgruppe weiterhin mit einem Konzernüberschuss von mindestens 200 Millionen Euro.

Die Ratingagentur **Scope**, Berlin, hat die Vermietungsquoten von 18 offenen Immobilienpublikumsfonds untersucht. Im Vergleich zum Vorjahr konnten 12 der 18 Fonds ihre Vermietungsquote steigern. Den größten Zuwachs verzeichnete der Westinvest Interselect. Die nach Fondsvermögen gewichtete durchschnittliche Vermietungsquote der 18 untersuchten Fonds liegt laut Scope per 26. April 2018 bei 95,3 Prozent. Damit wurde der hohe Vermietungsstand des Vorjahres von 94,5 Prozent nochmals übertroffen. Der erneute Rückgang des Leerstands basiert im Wesentlichen auf dem weiterhin positiven konjunkturellen Umfeld in Europa, das zu einem Anstieg der Büroflächennachfrage geführt hat. Ein weiterer Aspekt: Zahlreiche Manager offener Immobilienfonds nutzen das aktuelle Hochpreisumfeld auf den Immobilienmärkten gezielt für Portfoliobereinigungen. Dabei werden häufig Objekte mit hohem Leerstand veräußert. Auch der Ankauf voll vermieteter großvolumiger Objekte wirkt sich positiv auf die Vermietungsquote aus. Die vorzeitige Verlängerung von Mietverträgen sorgt darüber hinaus für Stabilität in Bezug auf die Vermietungsquote.

## VERKAUF UND VERMIETUNG

20. April bis 25. Mai 2018

Hines und Universal-Investment haben das Pariser Büro- und Geschäftshaus „114 Champs-Élysées“ für rund 600 Millionen Euro im Auftrag der **Bayerischen Versorgungskammer**, München, erworben. Verkäufer ist die EPI Group. Das 5500 Quadratmeter große Gebäude soll nach Abschluss eines umfassenden Renovierungsprogramms zum europäischen Flagshipstore und Hauptsitz von Apple in Kontinentaleuropa werden. Die Eröffnung ist für Ende 2018 geplant.

Die **Münchener Hypothekbank eG**, München, finanziert für einen offenen Immobilien-Spezialfonds der Deutschen Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft den Erwerb von 13 Wohn- und Geschäftshäusern in Hamburg. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rund 136 Millionen Euro. Die Finanzierung der Münchener Hyp für die 13 sowie zwei bereits im vergangenen Jahr erworbene Objekte des Fonds beläuft sich auf 76,5 Millionen Euro. Das nahezu voll vermietete Portfolio besteht unter anderem aus 325 Wohnungen mit rund 20700 Quadratmetern Wohnfläche. Die dänische Verkaufsgesellschaft „De Københavnske Ejendomsselskaber“ hat JLL exklusiv mandatiert, die Transaktion des sogenannten „Downtown Living Portfolios“ in Form eines Asset Deals durchzuführen.

**Madison International Realty LLC**, New York, hat 50 Prozent an dem Bürohaus „Warsaw Spire“ in Warschau erworben. Damit ist das Unternehmen nun gemeinsam mit Ghelamco, das ebenfalls 50 Prozent an der Liegenschaft hält, gleichberechtigter Eigentümer. Mit einem Wert von fast 350 Millionen Euro zählt der Erwerb zu den größten Transaktionen im polnischen Büromarkt in der jüngeren Vergangenheit.

Für rund 56,0 Millionen Euro hat die **TLG Immobilien AG**, Berlin, das Bürohaus „Office 3001“ in Hamburg-Altona erworben. Dabei handelte es sich nach Mannheim und Eschborn um den dritten Ankauf, den die TLG im Laufe des Jahr vermeldet. Verkäuferin ist eine Tochtergesellschaft von Orion European Real Estate Fund IV, C.V., der von Orion Capital Managers gesponsert wird. Die rund 23300 Quadratmeter Mietfläche weisen einen Vermietungsgrad von 85,2 Prozent auf, die jährliche Nettokaltmiete beträgt etwa 3,4 Millionen Euro.

Die **BMO Real Estate Partners GmbH & Co. KG**, München, hat das Einzelhandelsportfolio „Boulevard“ an ein deutsches Versorgungswerk verkauft. Die insgesamt 18 Immobilien eines als Spezialfonds aufgesetzten Mehranlegerfonds verteilen sich auf ganz Deutschland, wobei der Großteil in Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen liegt. Das Portfolio generiert auf einer Mietfläche von rund 80000 Quadratmetern eine Jahresnettomiete von über 14,2 Millionen Euro. Der Kaufpreis liegt im dreistelligen Millionenbereich, zu weiteren Details haben die Parteien Stillschweigen vereinbart.

Im Joint Venture mit dem Pensionsvermögen eines deutschen Energiekonzerns hat die **Commodus Real Estate Capital GmbH**, München, ein Single-Tenant-Bürogebäude in Berlin-Mitte erworben. Die Immobilie verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 60000 Quadratmetern und ist vollständig an einen Finanzdienstleister mit einem mehrjährigen Mietvertrag vermietet. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das Objekt wird in einen neu aufgelegten Fonds von Commodus eingebracht.

PwC hat im Auftrag der **Vivaplan GmbH**, Regensburg, kaufmännisch und rechtlich beim Verkauf eines Pflegeheimportfolios mit Schwerpunkt in Bayern beraten. Das Portfolio aus Pflegeheimimmobilien trägt den Projektnamen „Together“ und hat einen Wert von rund 65 Millionen Euro. Es umfasst sechs Objekte in der Oberpfalz und ein Objekt in Sachsen. Käufer des Portfolios ist die Deutsche Wohnen SE.

Acht Gewerbeimmobilien mit einem Gesamtwert von rund 148 Millionen Euro hat die **Consus Real Estate AG**, Berlin, an einen institutionellen Investor verkauft. Der Verkauf der Immobilien führte laut Unternehmensangaben zu einem Nettozufluss auf Basis des vorläufigen Kaufpreises in Höhe von rund 68,2 Millionen Euro und zu einem signifikanten Buchgewinn. Die korrespondierende annualisierte Nettokaltmiete der Immobilien belaufe sich auf zirka zehn Millionen Euro.

Das Frankfurter Bürogebäude „Westend Gate“ hat einen neuen Mieter: Die **Rent24 GmbH**, Berlin, wird dort künftig auf über

3300 Quadratmetern seinen zweiten Coworking Space zur Verfügung stellen. Aus dem zur RFR-Gruppe gehörenden Gebäude war zuletzt der Verband der Sparda-Banken ausgezogen.

Die **Gateway Real Estate AG**, Frankfurt am Main, hat ein Portfolio aus 21 Gewerbeimmobilien mit nahezu 100000 Quadratmetern vermietbarer Fläche von Värde Partners erworben. Die Objekte verteilen sich über ganz Deutschland, mit einem Schwerpunkt auf den Bundesländern Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen. Die Leerstandsquote aller Objekte liegt bei knapp 14,3 Prozent, die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt knapp fünf Jahre. Über den Kaufpreis haben beide Seiten Stillschweigen vereinbart.

Rund 3600 Quadratmeter Bürofläche hat die **Hanse Merkur Grundvermögen AG**, Hamburg, in ihrem Bonner Büroneubau „Bonnjour“ an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) vermietet. Die zirka 9800 Quadratmeter große Liegenschaft war von der Codic Development GmbH im Rahmen eines Share Deals für einen offenen Immobilien-Spezialfonds von Hanse Merkur ohne Vorvermietung erworben worden.

Die **Coreo AG**, Frankfurt am Main, hat sich in dem von der Commerzbank initiierten Verkaufsprozess des sogenannten „Hydra“-Portfolios durchgesetzt und für rund 22,5 Millionen Euro zwölf Value-Add-Büro-, Wohn- und Geschäftshäuser in deutschen Innenstädten erworben. Die einstigen Commerzbank-Filialen verfügen über eine Gesamtmietfläche von mehr als 22000 Quadratmeter. Für Sanierung, Ausbau und Neuvermietung plant Coreo Investitionen in Höhe von rund 5,5 Millionen Euro.

Insgesamt 12500 Quadratmeter Hallen- und Mezzaninfläche hat die **Gazeley Germany GmbH**, Frankfurt am Main, im Gewerbepark Schwäbische Alb in Geislingen/Steige an Schneider Logistik vermietet. Der Mieter wird mit dem für Ende des Jahres geplanten Umzug seinen Firmensitz in den Logistikneubau verlegen. DLA Piper war bei der Transaktion für Gazeley beratend tätig.