



MARKTNOTIZEN

22. Juni bis 24. Juli 2018

Nun also doch: Die **Immofinanz AG**, Wien, verkauft ihren 26-Prozent-Anteil, den sie an der ebenfalls börsennotierten CA Immo hält, zu einem Gesamtpreis von 757,9 Millionen Euro an den US-Investor **Starwood**. Das entspricht rund 29,5 Euro je CA-Immo-Aktie. Noch im Mai war der US-Investor mit seinen Übernahmegelüsten gescheitert. Bis zum Stichtag 30. Mai wurden Starwood lediglich 0,16 Prozent der ausstehenden CA-Immo-Aktien und 0,21 Prozent der Immofinanz-Aktien angeboten – geboten hatte er für 26 Prozent an CA Immo und 5 Prozent an Immofinanz. Gegenüber dem früheren Angebot von 27,50 Euro haben die Amerikaner nachgebessert, nachdem dieses vom Immofinanz-Management als „nicht angemessen“ bezeichnet worden war.

Mit dem Verkauf des CA-Immo-Pakets durch die Immofinanz gehören die ursprünglichen Fusionspläne beider Gesellschaften endgültig der Vergangenheit an. Bereits im Frühjahr erklärte Immofinanz, als Kernaktionär aus der CA Immo aussteigen und ihre Beteiligung losschlagen zu wollen, nachdem sich in Investorenkreisen Widerstand gegen einen Zusammenschluss geregt hatte. Die Investmentfondsgesellschaft Petrus Advisers hat sich sogar öffentlich gegen eine Fusion der beiden Wiener Immobilienfirmen ausgesprochen. Die Kartellbehörden müssen der Transaktion ebenso noch zustimmen wie der CA-Immo-Vorstand die Übertragung der Namensaktien absegnen muss. Der Abschluss des Geschäfts wird im dritten Quartal erwartet.

Die **Sparda-Bank West**, Düsseldorf, und die **Sparda-Bank Münster**, Münster, haben ihren seit dem vergangenen Jahr angestrebten Zusammenschluss endgültig vollzogen. Die ordentliche Vertreterversammlung der Sparda-Bank West hat dem Vorhaben mit einer Mehrheit von 98,4 Prozent der abgegebenen Stimmen zugestimmt. Die Vertreterversammlung der Sparda-Bank Münster hatte bereits am 13. Juni grünes Licht gegeben. Das neue Institut trägt den Namen Sparda-Bank West und ist mit rund 630.000 Mitgliedern die mitgliederstärkste Kreditgenossenschaft in Deutschland. Die Bilanzsumme des fusionierten Instituts beläuft sich auf mehr als 11 Milliarden Euro. Rechtswirksam wird die Fusion mit öffentlicher Bekanntmachung der Eintragung im Genossenschaftsregister voraussichtlich Mitte August.

Die **Helaba Digital GmbH**, Frankfurt, die Beteiligungsgesellschaft der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen, und Lucht Probst Associates (LPA) starten das Joint Venture „Komuno“. Über diese digitale Plattform sollen ab dem 3. September 2018 Kommunalfinanzierungen an Bankinstitute vermittelt werden. Die Ausschreibungsprozesse für Investitions- sowie Kassenkredite lassen sich über den individuell anpassbaren Workflow vereinfachen. Je nach individuellem Bedarf entscheiden Kommunen selbst, welche Investoren sie ansprechen möchten, auf Wunsch auch in mehreren Varianten. Das Spektrum umfasst Leistungen von Neuaufnahmen und Prolongationen über kurzfristige Liquidität bis zu langer Zinsbindung. Dank Haushaltskennzahlen, haushaltsrechtlicher Dokumentation oder Informationen über die Gesamtverschuldung können Investoren mit geringem Aufwand rasche, fundierte Entscheidungen treffen.

Der Immobilienmarkt in Deutschland, Österreich und der Schweiz gewinnt für Private-Equity-Investoren zunehmend an Bedeutung. Wie eine aktuelle Analyse der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft **PwC**, Düsseldorf, in Zusammenarbeit mit dem Datendienstleister Preqin zeigt, entfielen zuletzt 27 Prozent aller Private-Equity-Immobilien-Transaktionen in Europa auf die DACH-Region. Zum Vergleich: 2014 waren es gerade einmal 15 Prozent. Noch stärker stieg im gleichen Zeitraum das aggregierte Deal-Volumen: Während die Transaktionen in Deutschland, Österreich und der Schweiz 2014 nur 13 Prozent des europäischen Gesamtmarkts ausmachten, kamen die drei Länder im vergangenen Jahr bereits auf 26 Prozent.

Eines der Argumente, die für die DACH-Region sprechen, sind die immer noch auskömmlichen Renditen. So liegt die durchschnittliche Verzinsung eines hochwertigen deutschen Immobilienportfolios immer noch rund drei Prozentpunkte über der Rendite einer zehnjährigen Bundesanleihe. Zudem herrscht im DACH-Markt momentan eine ungeheure Dynamik: Während die Zahl der Private-Equity-Transaktionen in Europa zwischen 2012 und 2017 um durchschnittlich 30 Prozent pro Jahr stieg, waren es in den drei deutschsprachigen Ländern 42 Prozent. Der Gesamtwert aller Deals stieg pro Jahr sogar um durchschnittlich 87 Prozent. Auch damit hängt die DACH-Region das gesamte Europa (37 Prozent) deutlich ab.

Die **Strabag Property and Facility Services GmbH** (Strabag PFS), Frankfurt, sowie ihre Tochter- und Auslandsgesellschaften haben die Gesamtleistung im Geschäftsjahr 2017 auf 1,106 Milliarden Euro gegenüber dem Vorjahr mit 1,098 Milliarden Euro leicht gesteigert. In Deutschland wurden 994 Millionen Euro erwirtschaftet, nach 993 Millionen Euro im Vorjahr. Davon entfielen 596 Millionen Euro auf das Technische Facility Management und Baumanagement, 309 Millionen Euro auf Infrastrukturelle Facility Services und Industrieservices sowie 84 Millionen Euro auf das Real Estate Management. Im Ausland legte Strabag PFS ebenfalls zu und erzielte eine Leistung von 112 Millionen Euro (2016: 106 Millionen Euro).

Die Vorstände und Geschäftsführer von acht Asset Management- und Immobilienunternehmen haben sich zusammen mit dem Proptech **Architrave**, Berlin, auf eine gemeinsame, offene Digitalstrategie geeinigt. Im Rahmen des erstmalig durchgeführten „Real Estate Data Summit“ (REDS) verständigten die Teilnehmer sich darauf, unternehmensübergreifende statt individuelle Lösungen für eine erfolgreiche Digitalisierung durchzusetzen. Zu den Mitgliedern des im REDS zusammengeschlossenen Netzwerks zählen Commerz Real, Credit Suisse, Deka Immobilien, DWS, ECE, Patrizia Immobilien AG, Union Investment, Architrave und Beos. Als ersten Schritt vereinbarten die Teilnehmer die Ausarbeitung und Definition eines verbindlichen Katalogs von Dokumentenklassen. Ziel ist es, mittels offener Standards in der Klassifizierung den Datenaustausch für die gesamte Branche, etwa im Falle von Transaktionen, zu erleichtern. Darüber hinaus identifizierten die REDS-Mitglieder weitere Anwendungsfälle für gemeinsame Datenstrukturen. Dazu zählt etwa die Informationsübergabe bei Angeboten für den Kauf eines Assets. Mit den beschlossenen Maßnahmen arbeitet der REDS darauf hin, den Aufwand für Transaktionen mittelfristig auf ein Minimum zu reduzieren und durch eine gemeinsame Datenplattform Objekttransparenz für einen besseren Informationszugang zu schaffen.

Die **LBS West**, Münster, hat ihr Bausparneugeschäft im ersten Halbjahr 2018 um 5,4 Prozent auf 3,8 Milliarden Euro gesteigert. Mehr als 82.000 Menschen in Nordrhein-Westfalen und Bremen eröffneten ein neues Bausparkonto bei der LBS West, um sich unabhängiger vom Zinsmarkt zu machen.

VERKAUF UND VERMIETUNG

22. Juni bis 24. Juli 2018

Die **Allianz Real Estate GmbH**, München, hat für rund 174 Millionen Euro das Bürogebäude „Gångaren 11“ mit einer Fläche von 30000 Quadratmetern in Stockholm erworben. Bei der Transaktion handelt es sich um den ersten Immobilienerwerb der Allianz in Schweden seit sechs Jahren. Verkäufer ist das Immobilienunternehmen AMF Fastigheter. Das Gebäude wurde im Auftrag von mehreren Versicherungsgesellschaften der Allianz gekauft.

Für rund 79 Millionen Euro hat **Greenman Investments**, Dublin, das „Biesdorf-Center“ in Berlin erworben. Verkäufer des rund 32200 Quadratmeter Mietfläche umfassenden Einkaufszentrums ist eine Tochtergesellschaft von Cerberus, die das Objekt seit 2013 im Bestand gehalten hatte. Kaufland zeichnet als Ankermieter für rund 40 Prozent der jährlichen Mieteinnahmen verantwortlich.

Die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, hat zwei Objekte im „Stuttgarter Engineering Park“ mit insgesamt 15000 Quadratmetern Mietfläche für über 30 Millionen Euro erworben. Beide Immobilien sind zum Zeitpunkt des Ankaufs vollvermietet, Verkäufer und zukünftiger Objektverwalter ist die Step Stuttgarter Engineering Park GmbH. Dagegen trennte sich Union Investment von einer 9100 Quadratmeter großen Büroimmobilie in Helsinki sowie dem 21000 Quadratmeter umfassenden „Pórtico“ in Madrid.

Die **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, ist auf Shoppingtour: In Hannover hat das Unternehmen jüngst ein Portfolio mit 145 Wohnungen für knapp 34 Millionen Euro erworben. Außerdem wurde das Düsseldorfer Büroensemble „Ideenbotschaft“ von Warburg-HIH Invest Real Estate, eine Projektentwicklung mit 97 Wohnungen in Kopenhagen sowie eine Logistikimmobilie in Amsterdam für rund 59 Millionen Euro akquiriert.

Die als „Gucci-Building“ bekannte New Yorker Liegenschaft hat die **DF Deutsche Finance Holding AG**, München, als Investmentmanager erworben und in ein Mandat überführt. Das Mandat ist ein Joint Venture bestehend aus Versicherungen, Versorgungseinrichtungen und institutionellen Immobilienfonds der Deutschen Finance Group.

Die **Beos AG**, Berlin, hat für eine deutsche Investorengruppe ein Gewerbeareal in Berlin-Mitte von der Thyssenkrupp Materials Services GmbH erworben. Das am Spreekanal gelegene Areal umfasst rund 28000 Quadratmeter. Die Bebauung besteht aus einem zirka 3500 Quadratmeter großen Bürogebäude sowie einer Kalkhalle mit etwa 13000 Quadratmetern. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Die **Hamborner REIT AG**, Hamburg, hat die verbliebenen Leerstandsflächen in ihrem Büroobjekt „Kiel“ in Höhe von rund 2000 Quadratmetern langfristig vermietet. Für einen Zeitraum von zehn Jahren wird dort künftig die Regus Management GmbH flexible Bürolösungen und Coworking-Flächen anbieten. Damit ist das Gebäude nun voll vermietet.

Weit vor Fertigstellung des Nürnberger „Tafelhof Palais“ hat der Coworking-Anbieter Design Offices rund 12400 Quadratmeter Fläche in dem Objekt der **Hubert Haupt Immobilien Holding e.K.**, Grünwald, angemietet. Der Baustart für den Hotel- und Bürokomplex erfolgt im Herbst dieses Jahres, die Fertigstellung ist für Anfang 2021 vorgesehen.

Die **DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH**, Hamburg, hat das „Rilano Hotel“ in Oberursel gekauft. Verkäufer ist ein privater Investor, über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Betreiber des Geschäftshotels mit 220 Zimmern und 12 Konferenzräumen ist die Rilano Group GmbH aus München.

Ein Wohnportfolio in Berlin-Spandau hat **Heimstaden AB**, Malmö, für 66 Millionen Euro gekauft. Es handelt sich um zehn Wohnimmobilien, die 484 Einheiten auf insgesamt 27831 Quadratmeter umfassen. Verkäufer ist ein Berliner Family Office. Heimstaden, die größte privat geführte Wohnungsgesellschaft Skandinaviens, plant bereits weitere Ankäufe in der Bundeshauptstadt.

Die **Dekabank Deutsche Girozentrale**, Frankfurt am Main, hat eine Finanzierung in Höhe von 117,3 Millionen Euro zum Erwerb von drei Logistikeinrichtungen in Deutschland für KWASA Goodman Ger-

many, einem Co-Investment von Goodman und dem Employee Provident Fund (Malaysia) bereitgestellt. Die pbb Deutsche Pfandbriefbank AG hat die Finanzierung gemeinsam mit der Dekabank ausgegeben, die als Arrangeur agiert. Das Darlehen wurde als Forward-Darlehen mit drei verschiedenen Auszahlungsbeträgen nach Fertigstellung der einzelnen Einrichtungen strukturiert.

Im neu errichteten „Greenfield Logistikpark“ am Baden-Airpark (Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden) hat die **Realogis Holding GmbH**, München, einen Ankermieter vermittelt. Die Karl-Dischinger-Gruppe unterzeichnete einen langfristigen Mietvertrag über rund 25000 Quadratmeter Logistikfläche.

Fünf Gebäude im Nürnberger Nordostpark hat die **Alitus Capital Partners GmbH**, Erlangen, von einem institutionellen Verkäufer erworben. Der Ankauf erfolgte mit dem Kapitalpartner Pegasus Capital Partners sowie zwei regionalen Banken. Die fünf Objekte umfassen eine Gesamtfläche von rund 25200 Quadratmeter, rund 80 Mieter sind auf dem Campusgelände angesiedelt wie etwa die Fraunhofer-Gesellschaft, ImmoWelt und Siemens.

Prologis, Inc., San Francisco, hat die Logistikflächen für den Technologiekonzern Continental in Groß-Rohrheim (Südhessen) auf rund 34000 Quadratmeter erweitert. Das sind knapp 7000 Quadratmeter mehr als bisher. Kürzlich startete der Bau der zusätzlichen Flächen, die Fertigstellung ist für Anfang 2019 geplant.

Savills Investment Management, London, hat für einen von ihm gemanagten Logistikfonds ein Distributionszentrum in Beychac-et-Caillau im Großraum Bordeaux erworben. Verkäufer der Immobilie ist der angelsächsische Investmentmanager Northwood Investors, vertreten durch Stam Europe. Der Kaufpreis beläuft sich auf 33 Millionen Euro.

Die „Bavaria Towers“ in München haben einen weiteren Neumieter: Der Entwickler **Bayern Projekt GmbH**, München, konnte für das Immobilienensemble einen langfristigen Vertrag ab Februar 2019 über 5400 Quadratmeter mit einem amerikanischen Tech-Unternehmen abschließen.