

MARKTNOTIZEN

1. März bis 22. März 2019

Die **Strabag Property and Facility Services GmbH**, Frankfurt, übernimmt den gesamten Bereich Property Management der **Corpus Sireo Real Estate GmbH** sowie die rund 50 dort angesiedelten Mitarbeiter. Das Closing wird zum 1. April 2019 erwartet – vorbehaltlich der Zustimmung des Kartellamtes. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart. Parallel zum Vertrag wurde eine Reihe von langfristigen Property-Management-Verträgen zwischen der **Swiss Life-Gruppe** und der **Strabag PFS** abgeschlossen. Aktuell geht es dabei um mehr als 340 in Deutschland gehaltene **Swiss Life-Immobilien** unterschiedlicher Assetklassen mit einem Gesamtwert von mehr als 3 Milliarden Euro.

Die **PSD Bank Berlin-Brandenburg**, Berlin, erweitert ihr Portfolio abseits des gängigen Bankengeschäfts und will bis 2022 rund 130 Millionen Euro zusätzlich in Immobilien investieren, was einer Verdreifachung des Immobilienbestandes entsprechen würde. Zum bisherigen Portfolio der Bank, die als Eigentümer, Vermieter und Bauherr auftritt, gehören rund 300 Wohnungen und rund 70 Gewerbeimmobilien. Die Bestands- und Neubauobjekte befinden sich hauptsächlich in Berlin und Umgebung. Studien zufolge gibt es zu wenig Neubau- und Büroimmobilien in Deutschland und das Baukindergeld sowie Sonderabschreibungsmöglichkeiten wirken zusätzlich preistreibend. Das will die **PSD Bank Berlin** nutzen, um zusätzliche Ertragsquellen zu generieren.

Der Finanzdienstleister **MLP Gruppe**, Wiesloch, baut das Immobiliengeschäft strategisch aus und erwirbt zu diesem Zweck 75,1 Prozent an der **Hannoveraner Deutschland-Immobilien Gruppe**. Das Unternehmen ist ein Marktplatz für Anlageimmobilien und arbeitet dazu mit rund 5800 Vertriebspartnern zusammen. Teil der umfangreichen Online-Plattform sind sowohl fremd- als auch in ausgewählten Bereichen selbst entwickelte Immobilienprojekte, vor allem im Bereich altersgerechtes Wohnen und Pflege.

Dieses erfolgreiche Geschäftsmodell soll nun im Besitz der **MLP** fortgeführt und gestärkt werden. Der Gesamtkaufpreis liegt im unteren zweistelligen Millionenbereich und setzt sich zusammen aus einem Initialkaufpreis und einer erfolgsabhängigen Kaufpreiskomponente, die an die Geschäftsentwicklung von 2019 bis 2021 ge-

koppelt ist. Für die restlichen Anteile, die beim Management des Unternehmens verbleiben, hat **MLP** ein Vorkaufsrecht vereinbart. Bereits ab dem ersten vollen Geschäftsjahr nach Erwerb, dem Jahr 2020, rechnet **MLP** mit einem Beitrag zum Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) im niedrigen einstelligen Millionenbereich durch die **Deutschland-Immobilien Gruppe**.

Die **DIC Asset AG**, Frankfurt am Main, hat wie im Dezember angekündigt ein erstes Aktienpaket ihrer Beteiligung an der **TLG Immobilien AG** veräußert. Käufer ist die **Ouram Holding S.à.r.l.**, die damit ihre Option auf einen Anteil von 6 Prozent am Grundkapital der **TLG Immobilien AG** ausgeübt und entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen die Transaktion abgeschlossen hat. Aus dieser Transaktion resultiert ein Ergebnis von 32,9 Millionen Euro, das direkt im Bilanzgewinn erfasst wird, ohne die Gewinn- und Verlustrechnung der **DIC** zu tangieren. Die Umsetzung der Kaufvertragsvereinbarung mit **Bedrock** über ein Aktienpaket von rund 8 Prozent an der **TLG Immobilien AG** ist für April 2019 vorgesehen. Nach deren Vollzug wäre dann die Veräußerung der Anteile der **DIC Asset AG** an der **TLG Immobilien AG** erfolgreich abgeschlossen.

Institutionelle Investoren in den **Niederlanden** haben den **Hypothekenmarkt für Wohnimmobilien** als Zielinvestment für sich entdeckt. Rund 28 Prozent aller privaten Immobilienkäufe wurden im Jahr 2018 von Pensionskassen und Versicherungen finanziert. Die Quote der von Banken finanzierten Immobilien sank von über 80 Prozent im Jahr 2008 auf unter 65 Prozent im Jahr 2018.

Gründe für das stark steigende Engagement der institutionellen Investoren in den viertgrößten Hypothekenmarkt nach England, Deutschland und Frankreich sind das attraktive Rendite-Risiko-Profil, lange Laufzeiten, typischerweise zwischen 10 und 30 Jahren, eine im europäischen Vergleich sehr geringe Ausfallquote, ein staatliches Garantiesystem für private Hypotheken sowie für den Kreditgeber günstige gesetzliche Rahmenbedingungen. Bisher sind es vor allem inländische Investoren, die in private Hypotheken in den **Niederlanden** investieren. Das Interesse der europäischen Nachbarn ist jedoch geweckt.

Der Immobilienentwickler **Gateway Real Estate AG**, Frankfurt am Main, strebt nach der Akquisition der **Development Partner AG** eine Notierung im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse im ersten Halbjahr 2019 an. In Verbindung mit diesem Uplisting sollen neue Aktien aus einer Kapitalerhöhung von rund 10 Prozent des Grundkapitals gemeinsam mit bestehenden Aktien aus dem Besitz des derzeitigen Mehrheitsaktionärs im Wege einer Privatplatzierung Investoren zum Kauf angeboten werden. Der endgültige Zeitablauf sowie die Höhe der Platzierung werden noch festgelegt. Begleitet wird die Privatplatzierung von **Credit Suisse** als Sole Global Coordinator und Joint Bookrunner, **Société Générale** als Joint Bookrunner und der **Quirin Privatbank** als Co-Lead Manager.

Die **Deutsche Wohnen SE**, Berlin, hat ihre Investitionen im Bereich Neubau im vergangenen Jahr von 8,2 Millionen Euro auf 23,6 Millionen Euro fast verdreifacht, wobei der Neubau von Pflegeeinrichtungen einen wesentlichen Anteil einnahm. Für die kommenden Jahre sind weitere umfangreiche Aktivitäten geplant. So sollen bis 2022 rund 2.500 Wohnungen in deutschen Städten errichtet werden. Die Investitionen in den eigenen Bestand wurden im abgelauften Geschäftsjahr um rund 25 Prozent auf 416 Millionen Euro erhöht. Insgesamt konnte das Unternehmen sein Ergebnis 2018 um 5,6 Prozent auf 1,9 Milliarden Euro steigern, das Immobilienportfolio verzeichnete einen Wertzuwachs von 2,2 Milliarden Euro.

Das deutsche Bauunternehmen **Goldbeck GmbH**, Bielefeld, übernimmt den französischen Industrie- und Logistik-Generalunternehmer **GSE** zu 100 Prozent. Damit soll die Marktposition als führender Anbieter schlüsselfertiger Gewerbeimmobilien in Europa gestärkt werden. 80 Prozent der Anteile stammen von dem Investmentfonds **Towerbrook Capital Partners**, die restlichen vom Gründer und dem bisherigen Gesellschafter. Eine Integration der **GSE** ist nicht geplant, vielmehr soll diese als Tochtergesellschaft von **Goldbeck** ihren unabhängigen Unternehmensstatus und ihren Markennamen beibehalten. Auch die Struktur von **GSE** als vereinfachte Aktiengesellschaft und die derzeitige Führung der Gruppe um CEO **Roland Paul** bleiben unverändert.

VERKAUF UND VERMIETUNG

1. März bis 22. März 2019

Großtransaktion auf dem deutschen Wohnungsmarkt: Für 685 Millionen Euro hat **Akelius Residential Property AB**, Danderyd, ein Portfolio von 2839 Wohnungen an die Deutsche Wohnen verkauft. Davon liegen 1753 Wohnungen in Köln und Düsseldorf, 1086 in Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz. Die Baujahre der Wohnungen liegen zwischen 1900 und 2018. Die geplante Übergabe soll im Juni 2019 stattfinden.

Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat sich für rund 45 Millionen Euro das Bürogebäude „Flintholm Company House II“ in Kopenhagen kaufvertraglich gesichert. Verkäufer ist der Projektentwickler NCC. Das Gebäude, dessen Fertigstellung für November 2019 geplant ist, umfasst eine vermietbare Fläche von fast 9800 Quadratmeter. Es ist langfristig und vollständig an EY vermietet. Mit dieser Transaktion investiert die Deka Immobilien erstmals seit mehr als zehn Jahren wieder in Dänemark. Außerdem hat sich die Deka das voraussichtlich im Sommer 2020 fertiggestellte Intercity Hotel in Graz zu einem Preis von fast 39 Millionen Euro gesichert.

Die **Wohnbau GmbH**, Bonn, hat im Berliner Stadtgebiet das aus insgesamt 670 Wohneinheiten sowie sieben Gewerbeeinheiten bestehende „Carus“-Portfolio erworben. Alle Objekte, die sich auf sieben Standorte verteilen, wurden im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus errichtet, größtenteils ab 1996. Der Besitzübergang erfolgte zum 1. März 2019. Die Transaktion wurde federführend von der Mehrheitsgesellschaftlerin Caristo Management GmbH strukturiert und durchgeführt.

Die **Schwaiger Group**, München, hat für das Fachhandels- und Gewerbequartier „Centro Tesoro“ in der bayerischen Landeshauptstadt einen weiteren Mieter gewonnen: Das US-amerikanische Unternehmen Perceptron bezieht eine Fläche von rund 2400 Quadratmetern. Darüber hinaus hat die Schwaiger Group für Superfly, einen Entwickler und Betreiber von Indoor-Trampolin-Parks, mit dem Ausbau der mehr als 3600 Quadratmeter großen Mietfläche begonnen.

Die **Deutsche Hypothekbank (Aktien-Gesellschaft)**, Hannover, finanziert für ei-

nen Immobilienfonds der LIP Invest GmbH den Ankauf von vier Logistikimmobilien in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Brandenburg. Das Finanzierungsvolumen beträgt insgesamt 34,5 Millionen Euro und wird über eine Laufzeit von zehn Jahren zur Verfügung gestellt. Die Logistikzentren befinden sich in Braunschweig, Achim, Remscheid und Ludwigsfelde und verfügen über Mietflächen von 9000 bis 36000 Quadratmetern. Nutzer sind unter anderem Rewe, Siemens und die Nagel Group, die die Objekte jeweils langfristig angemietet haben.

Die **Allianz Real Estate GmbH**, München, hat eine Partnerschaft mit AEW geschlossen. Mit der Vereinbarung wird eine Develop-to-Core-Strategie für den Erwerb britischer Logistikimmobilien umgesetzt. Das von AEW gemanagte Vorhaben zielt auf Logistikobjekte mit einer Fläche von mindestens 20000 Quadratmetern in Großbritannien ab. Die Allianz stellt dafür insgesamt 290 Millionen Euro zur Verfügung. Die Transaktion wird von der Allianz Real Estate im Auftrag verschiedener Versicherungsgesellschaften der Allianz Gruppe umgesetzt.

Die **Hansainvest Real Assets GmbH**, Hamburg, hat den bestehenden Mietvertrag mit der Hypoport AG in Lübeck langfristig verlängert und auf nun über 6300 Quadratmeter Mietfläche ausgebaut. Das Objekt ist somit voll an die Hypoport AG vermietet.

Die **Münchener Hypothekbank eG**, München, hat als Mandated Lead Arranger die Finanzierung des neuen Hauptquartiers von Novartis Pharma in Paris arrangiert. Die Finanzierung beläuft sich auf insgesamt 219,6 Millionen Euro. Neben der Münchener Hypothekbank beteiligte sich die Deutsche Pfandbriefbank mit 50 Prozent. Darüber hinaus stellt die Münchener Bank eine Mehrwertsteuerzwischenfinanzierung über 27,1 Millionen zur Verfügung. Das Objekt hat eine Gesamtfläche von 42300 Quadratmeter, der Kaufpreis beläuft sich auf 396 Millionen Euro.

Brickvest Ltd., London und Berlin, gibt das finale Closing ihrer ersten US-Transaktion bekannt. Dabei handelt es sich um die Beteiligung an der Investition in den Neubau eines Hilton Hotels in Chicago, das im Sommer 2019 eröffnen soll, mit einem In-

vestitionsvolumen von rund 134,4 Millionen US-Dollar. Diese wurde im Rahmen einer Partnerschaft mit der Acron AG angeboten zu einem bislang realisierten Transaktionsvolumen von rund 1,7 Milliarden Schweizer Franken. Das erste Investmentmandat mit einem Volumen von 15 Millionen Euro war bereits vollständig über die Plattform von Brickvest und durch Interessenten aus dem Investorenpool von Acron gezeichnet.

Der **FC Bayern München** bezieht im Dezember 2020 einen Neubau in der Münchner Innenstadt. Dort sollen laut des Vereins über sechs Etagen entstehen: ein Fanshop, ein Boutiquehotel mit 30 Zimmern und eine Gastronomie die bayerische und internationale Küche anbietet. Vermietet wurde die Anmietung durch Lührmann.

Die **Aurelis Real Estate**, Eschborn, hat das 18 Hektar große Areal der ehemaligen Turbinenfabrik der General Electric Power AG in Mannheim Käfertal von GE erworben. Seit dem 20. Jahrhundert wurden auf dem Gelände vorwiegend Generatoren, Lokomotiven sowie Gas- und Dampfturbinen hergestellt. Aurelis beabsichtigt, die Produktionsstätte, in enger Abstimmung mit der Stadt, zu einem zukunftsfähigen Gewerbequartier zu entwickeln und langfristig im eigenen Bestand zu halten. GE mietet Teilflächen des 26 Einzelobjekte umfassenden Industriestandorts zurück.

Die **Siemens AG**, München, hat im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion zwei Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Nürnberg an einen offenen Immobilien-Spezial-AIF von Beos veräußert. Das heißt, dass Siemens die Immobilien zwar verkauft hat, die Flächen mit insgesamt rund 34500 Quadratmetern jedoch weiterhin – künftig als Mieter – nutzen wird. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Die **Hamburg Commercial Bank**, Hamburg, stellt der Kölner Pandion Gruppe eine Finanzierung in Höhe von 70 Millionen Euro für die Projektentwicklung eines Bürogebäudes in Berlin zur Verfügung. Das Projekt soll ein fünfgeschossiges Gebäude mit einer Bürofläche von knapp 14000 Quadratmetern sowie rund 3400 Quadratmetern Handels- und Lagerfläche umfassen.