

## MARKTNOTIZEN

Die **TLG Immobilien**, Berlin, und die **Aroundtown SA** haben Mitte November ein sogenanntes Business Combination Agreement („BCA“) abgeschlossen. Gemäß den Bedingungen des BCA beabsichtigt Aroundtown, allen TLG-Aktionären ein freiwilliges öffentliches Umtauschangebot von 3,6 Aroundtown-Aktien je TLG-Aktie zu unterbreiten. Auf Grundlage der XETRA-Schlusskurse für die Aktien beider Unternehmen zum 18. November 2019 beläuft sich der damit vorausgesetzte Preis je TLG-Aktie auf 27,66 Euro, was einer Prämie von 3,2 Prozent entspricht. Der Zusammenschluss würde eine führende paneuropäische Plattform für Gewerbeimmobilien mit einem Vermögen von über 25 Milliarden Euro, insbesondere in Büro, Hotel- und Wohnimmobilien, schaffen. Die endgültigen und rechtlich verbindlichen Bedingungen des Angebotes werden in der Angebotsunterlage festgelegt, die voraussichtlich im Dezember 2019 veröffentlicht wird. Die Bestimmungen des BCA gelten für eine Laufzeit von 24 Monaten. Die Großaktionärin der TLG, Ouram Holding S.à. r.l., hat sich unter bestimmten Bedingungen verpflichtet, ihre rund 28-prozentige Beteiligung an der TLG im Rahmen des Angebotes anzudienen.

Die Investmentgesellschaft **Colcap**, Köln, der bisherigen Duxton-Geschäftsführer Uwe Hellendahl und Dr. Claus-Henning Tillner hat sämtliche Immobilienaktivitäten und Mitarbeiter der Duxton Group in Deutschland übernommen. Colcap vertritt namhafte internationale Endinvestoren, im Wesentlichen große Family Offices und Institutionelle Anleger, bei deren Engagements im deutschen Immobilienmarkt und deckt dabei den kompletten Zyklus eines Immobilieninvestments ab – von der Marktanalyse, über Transaktionsberatung, Strukturierung, das laufende Management bis hin zum Exit. Aktuell konzentriert sich Colcap im Ankauf vorrangig auf das Marktsegment Commercial, dabei überwiegend auf Büro- und Hotelprojekte. Grundsätzlich kommen jedoch auch Investments in Wohn- und Logistikimmobilien in Betracht. Das Transaktionsvolumen pro Projekt liegt zwischen 20 und 250 Millionen Euro. Investitionsziel sind neben Bestandsobjekten auch Projektentwicklungen im Wege eines Forward Deals.

Die **pbp**, München, hat nach einem starken 3. Quartal mit einem Vorsteuerergebnis von 70 Millionen Euro das Vorsteuerergebnis für die ersten 9 Monate auf 187 Millionen

Euro gesteigert, zum gleichen Zeitpunkt im Vorjahr standen 171 Millionen Euro zu Buche. Positiv wirkte sich erneut das Zinsergebnis aus. Hinzu kam ein höheres Realisationsergebnis, in dem sich vor allem deutlich höhere Entschädigungen für vorfällig zurückgezahlte Finanzierungen auswirkten. Da sich in den ersten 9 Monaten des laufenden Geschäftsjahres auch das Neugeschäft positiv entwickelt hat (das Volumen im Kerngeschäftsfeld gewerbliche Immobilienfinanzierung stieg von 5,5 Milliarden Euro nach den ersten neun Monaten 2018 auf 6,9 Milliarden Euro), hat die pbp die Guidance angehoben und rechnet nunmehr mit einem Vorsteuerergebnis zwischen 205 Millionen Euro und 215 Millionen Euro im laufenden Jahr.

Die **TAG Immobilien AG**, Hamburg, steigt in den polnischen Wohnimmobilienmarkt ein und wird über ihre Tochtergesellschaft TAG Beteiligungs- und Immobilienverwaltungs GmbH alle Aktien an der Vantage Development S.A. übernehmen. Das bislang von Vantage ebenfalls betriebene Gewerbeimmobiliengeschäft wird durch die Altaktionäre herausgelöst und weitergeführt. Auf der Grundlage eines Übernahmeangebotspreises in Höhe von 11,50 polnischen Zloty je Aktie ergibt sich ein Gesamttransaktionspreis von zirka 131 Millionen Euro. Darin enthalten sind rund 46 Millionen Euro für das Gewerbeimmobiliengeschäft. Infolgedessen beläuft sich der gesamte durch die TAG zu entrichtende Nettokaufpreis für das Wohnimmobiliengeschäft und die Plattform von Vantage Development auf rund 85 Millionen Euro. Der Transaktionspreis wird in voller Höhe aus bestehender Liquidität finanziert. Die bisherigen Aktionäre haben sich verpflichtet, 100 Prozent der ausstehenden Aktien anzudienen. Der Abschluss der Transaktion wird für das erste Quartal 2020 erwartet und steht noch unter dem Vorbehalt der kartellrechtlichen Genehmigung. Nach Abschluss der Transaktion ist ein Delisting der Aktien von Vantage Development, die derzeit an der Warschauer Börse notiert sind, geplant.

**Ivanhoé Cambridge** kehrt in den deutschen Markt zurück und beteiligt sich an der deutschen, auf Manage-to-Core-Investments spezialisierten Immobilieninvestmentgesellschaft Golden Capital. Das Portfolio von Golden Capital umfasst 39 Immobilien, zum größten Teil Bürogebäude, die sich in den sieben größten Städten

## 23. Oktober bis 21. November 2019

Deutschlands befinden. Die Objekte verfügen über mehr als 500 000 Quadratmeter Mietfläche bei einem Gesamtvermögenswert von 1 Milliarde Euro.

Die RAG-Stiftung hat sich an der Ratingagentur **Scope SE & Co. KGaA**, Berlin, beteiligt. Die Beteiligung ist Bestandteil einer Finanzierungsrunde, die eine umfassende Ausweitung der europaweiten Marktabdeckung sicherstellt. In den vergangenen fünf Jahren hat Scope rund 70 Millionen Euro für den Aufbau einer europäischen Ratingagentur aufgewendet. Das nun neu dazugewonnene Kapital wird vorrangig in den Ausbau der Marktabdeckung im Sektor Corporate Ratings und in die Digitalisierung der Dienstleistungen investiert. In den nächsten 30 Monaten will Scope eine Marktabdeckung unter den europäischen large-cap Corporates aufbauen, die auf dem Niveau der beiden Marktführer S&P und Moody's liegt.

Der Immobilienfinanzierer **Aareal Bank**, Wiesbaden, kooperiert mit Realxdata, einem Unternehmen für KI-gestütztes Immobilienportfoliomanagement und Standortanalysen. Realxdata wird mit einer speziellen Software Daten vereinheitlichen, die in verschiedenen Formaten vorliegen und sich nur mit hohem Zeitaufwand analysieren lassen. Mithilfe einer lernenden Datenbank werden diese Daten einheitlich formatiert, zum Teil aggregiert und für bankweite Systeme bereitgestellt. Mit der eingesetzten Realxdata-Technologie wird dieser Prozess automatisiert und um ein Vielfaches schneller erfolgen. Die Datenbank schafft die Grundlage für KI-gestützte Auswertungen und Szenario-Berechnungen für verschiedene Bereiche der Bank.

Die **Vonovia SE**, Bochum hat Anfang November von der schwedischen Fusionskontrollbehörde die kartellrechtliche Freigabe für den Erwerb von 69,3 Prozent der Stimmrechte (61,2 Prozent des Grundkapitals) an dem schwedischen Wohnungsunternehmen Hembla AB erhalten. Nachdem der Mehrheitserwerb formal wirksam wird, muss Vonovia ein öffentliches Übernahmeangebot für die verbleibenden Hembla-Aktien unterbreiten. Nach dem Erwerb von Victoria Park im Jahr 2018 ist dies der zweite Schritt von Vonovia auf dem schwedischen Markt, die so zum größten schwedischen Wohnungsunternehmen aufsteigt.

## VERKAUF UND VERMIETUNG

23. Oktober bis 21. November 2019

Die **LEG Immobilien AG**, Düsseldorf, hat ein Portfolio bestehend aus rund 2200 Wohn- und 30 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtmietfläche von zirka 140000 Quadratmetern an den Standorten Bremen, Oldenburg, Delmenhorst und Cuxhaven von der Baum-Gruppe aus Hannover erworben. Der Vermietungsstand der Wohnungen liegt bei rund 98,5 Prozent, das durchschnittliche Mietpreisniveau bei etwa sechs Euro pro Quadratmeter. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Im Rahmen einer Off-Market-Transaktion hat die **Commerz Real AG**, Wiesbaden, das Berliner Hotel de Rome an Caleus Capital Partners, einer Investmentplattform von Caleus und des Staatsfonds von Singapur GIC, veräußert. Im Gegenzug konnten dafür zwei Neuakquisitionen verkündet werden. So erwarb die Commerz Real für etwa 33,4 Millionen Euro ein neu zu errichtendes 3-Sterne-Intercity-Hotel in Wiesbaden und in der Düsseldorfer Airport-City sicherte sich der Asset Manager das Hotel Maritim im Rahmen eines Sale-and-Lease-back-Geschäfts für 162 Millionen Euro. Letzter Transaktion wurde über ein langfristiges Darlehen eines offenen Konsortiums aus dem Sparkassenverbund unter Führung der Deutschen Hypo finanziert.

Mit einem erstrangigen Darlehen über 300 Millionen Euro hat die **Allianz Real Estate GmbH**, München, den vollständigen Erwerb des Einkaufszentrums „Posnania“ durch den französischen Projektentwickler Apsys finanziert. Das Darlehen mit einer Laufzeit von zehn Jahren dient Apsys zum Erwerb einer noch ausstehenden Minderheitsbeteiligung an dem 100000 Quadratmeter großen Einkaufszentrum im polnischen Posen.

Für knapp 60 Millionen Euro hat **Pandox AB**, Stockholm, das Maritim Hotel Nürnberg gekauft. Das unweit des Nürnberger Hauptbahnhofs gelegene 4-Sterne-Hotel war Teil eines institutionellen Immobilienfonds, der von der Warburg-HIH Invest Real Estate gemanagt wird. Für das 1986 gebaute Hotel plant Pandox Investitionen von rund 18 Millionen Euro.

Die **Deutsche Pfandbriefbank AG**, Garching, hat zwei Grundstücksfinanzierungen in Berlin und Frankfurt am Main übernommen. In der Bundeshauptstadt stellt die pbb

dem Schweizer Family Office Lakeward 87,5 Millionen Euro für den Grundstücksankauf und Neubau des Wohnquartiers „Ferdinand's Garden“ (25000 Quadratmeter) zur Verfügung. In Frankfurt handelt es sich um ein Darlehen in Höhe von 140 Millionen Euro an Instone Real Estate, die auf dem ehemaligen Avaya-Areal (51000 Quadratmeter) ein neues Stadtquartier errichtet.

Die **D.V.I. Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltungs GmbH**, Berlin, hat eine rund 11500 Quadratmeter umfassende Büroimmobilie am Flughafen Erfurt-Weimar erworben. Verkäufer ist ein geschlossener Immobilienfonds. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Wichtigster Mieter in dem Multi-Tenant-Büroobjekt ist Vodafone.

Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat für 64 Millionen Euro ein kernsaniertes historisches Büro- und Einzelhandelsobjekt in Rotterdam gekauft. Das Gebäude wird in das Liegenschaftsvermögen eines offenen Immobilienfonds der Deka eingebracht. Verkäufer ist der niederländische Entwickler und Immobilienmanager Multi Corporation.

Für seine europäische Logistikplattform hat **Nuveen Real Estate**, London, ein Logistikzentrum im südlichen Bremer Umland erworben. Der Kaufpreis des Objekts mit einer Gesamtmietfläche von rund 19000 Quadratmetern liegt bei rund 20,8 Millionen Euro. Die Immobilie ist langfristig an einen deutschen Automobilzulieferer vermietet und wird als Logistik- und Produktionszentrum genutzt.

Im Rahmen eines Asset Deals hat die **Garbe Industrial Real Estate GmbH**, Hamburg, den Business Campus Kiel erworben. Der Multi-Tenant-Komplex verfügt über zwölf Objekte mit einer Gesamtmietfläche von rund 76700 Quadratmetern mit Büro-, Produktions-, Light Industrial- und Lagernutzungen. Verkäufer ist ein durch die Stargame Deutschland GmbH exklusiv vertretenes europäisches Family Office. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

**Blackrock Real Assets**, Frankfurt am Main, hat den „Kustermannpark“ in München nach zweijähriger Haltedauer wieder ver-

kauft. Der Käufer ist ein Konsortium aus Henderson Park und Swiss Life Asset Managers. Das Ensemble umfasst 74000 Quadratmeter Bürofläche, verteilt auf zwei Gebäudeteile und 889 Stellplätze. Hinsichtlich des Kaufpreises vereinbarten die drei Parteien Stillschweigen.

Die Deutsche Bundesbank hat umfangreiche Flächen in dem zum Portfolio der **LBBW Immobilien Asset Management GmbH**, Stuttgart, gehörenden Büroobjekt „Signaris“ in Frankfurt am Main angemietet. Die Büros dienen als zusätzliches Übergangsquartier für die Zeit der Bauarbeiten auf dem Gelände der Bundesbank-Zentrale. Die Bundesbank wird als Hauptmieter rund 13500 Quadratmeter des „Signaris“-Gebäudes als Büro- und Archivfläche nutzen. Der Umzug der Mitarbeiter ist für den Sommer 2021 angesetzt, der Vertrag läuft über zehn Jahre.

Im Büropark IT-Port Unterschleißheim, einer 30000 Quadratmeter großen Büroimmobilie, hat die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, rund 2300 Quadratmeter Bürofläche an Philips vermietet. Knight Frank München hatte die Vermietung im Rahmen eines exklusiven Beratungsmandats des Mieters vermittelt. Für weitere Vermietungen in dem derzeit modernisierten Büropark wurde BNP Paribas Real Estate von Union Investment beauftragt.

Im Rahmen eines Sale-and-Lease-back hat die **E&G Funds & Asset Management GmbH**, Stuttgart, für einen deutschen Spezial-AIF ein Portfolio von sieben Kindertagesstätten erworben. Die Immobilien befinden sich in Großstädten in Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg und wurden zum großen Teil erst vor Kurzem errichtet. Weitere Ankäufe sind bereits in Prüfung.

Die **Patrizia AG**, Augsburg, hat für einen ihrer deutschen Fonds einen vollständig vermieteten, 127-teiligen Wohnimmobilienbestand im dänischen Valby-Viertel in Kopenhagen erworben. Verkäufer sind Europa Capital und Keystone Investment Management A/S. Mit dieser Akquisition erhöhen sich die Assets under Management von Patrizia in Dänemark auf 1,5 Milliarden Euro.