

Marktnotizen

Der Vorstand der **Deutsche Wohnen AG**, Frankfurt am Main, hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit Bezugsrechten für die Aktionäre der Deutsche Wohnen aus genehmigtem Kapital beschlossen. Hierzu sollen von der Deutschen Wohnen bis zu 42,2 Millionen neue Stammaktien ausgegeben werden. Die neuen Aktien werden den Aktionären mit einem Bezugsverhältnis von 7:1 zu einem noch festzusetzenden Bezugspreis je neuer Aktie angeboten. Die Deutsche Wohnen strebt aus der Kapitalerhöhung einen Bruttoemissionserlös in Höhe von 875 Millionen bis 950 Millionen Euro an. Die Kapitalerhöhung dient insbesondere der Finanzierung des Kaufs von rund 6 500 Wohneinheiten, die im Wesentlichen zum Ende des ersten Halbjahres 2015 übernommen werden sollen. Das Gesamtportfolio hat einen Ankaufswert von rund 500 Millionen Euro. Insgesamt erwirtschaften die Ankäufe jährlich rund 25,6 Millionen Euro Nettokaltmiete bei einer aktuellen Leerstandsquote von rund 2,6 Prozent. Ein jährlicher EBITDA-Beitrag von mehr als 20 Millionen Euro wird erwartet. Zudem beabsichtigt die Deutsche Wohnen Finanzverbindlichkeiten mit einem Volumen von rund 1,5 Milliarden Euro zu refinanzieren und somit den Pro-Forma-LTV auf unter 45 Prozent zu reduzieren.

Auf eine Fusion geeinigt haben sich **Cushman & Wakefield**, New York, und **DTZ**, Chicago. Damit entsteht eines der größten Immobilienservice-Unternehmen weltweit. Das neue Unternehmen, das unter der Marke Cushman & Wakefield geführt werden soll, rechnet mit Umsätzen von mehr als 5,5 Milliarden US-Dollar, wird über 43 000 Angestellte beschäftigen und weltweit über vier Milliarden Quadratfuß verwalten. Nach Abschluss der Fusion wird Carlo Barel di Sant'Albano, derzeit International CEO bei Cushman & Wakefield und CEO für EMEA, die globale Führungsrolle übernehmen. John Santora, zurzeit CEO für Nordamerika bei Cushman & Wakefield, wird Chief Operating Officer und Chief Integration Officer, und Tod Lickerman, gegenwärtig Global CEO bei DTZ, wird die Rolle des Präsidenten des globalen Unternehmens übernehmen. Die Transaktion soll vor Ende des Jahres abgeschlossen werden und unterliegt den üblichen allgemeinen Abschlussbedingungen.

Eine Finanzierung über 300 Millionen Euro hat die **Unicredit Bank Austria AG**, Wien, gemeinsam mit der **pbb Deutsche Pfandbriefbank AG**, Unterschleißheim, für die Immofinanz Group gestellt. Die ausgereichten Darlehen dienen der Refinanzierung eines österreichischen Liegenschaftsportfolios mit insgesamt 38 Objekten mit rund 218 000 Quadratmetern Gesamtmietfläche. Die Bank Austria und die pbb agierten bei der Transaktion als Joint Lead Arranger. Das gemischte Portfolio besteht primär aus Büro- und Einzelhandelsobjekten.

Die **Conwert Immobilien Invest SE**, Wien, gab bekannt, dass die **Mountainpeak Trading Limited**, Zypern, den Erwerb der von der Haselsteiner Familien-Privatstiftung und Albona Limited gehaltenen Conwert-Aktien abgeschlossen hat und daher über 24,79 Prozent der Aktien verfügt. Die Mountainpeak Trading Limited wird von dem israelischen Milliardär Teddy Sagi kontrolliert, der damit zum neuen Großaktionär der Conwert avanciert. Um eine dementsprechende Zusammensetzung des Verwaltungsrats zu ermöglichen, wird Kerstin Gelbmann als Vorsitzende des Verwaltungsrats aus dem Verwaltungsrat ausscheiden. Alexander Tavakoli hat sich als ihr Stellvertreter entschieden, ebenfalls sein Mandat niederzulegen und aus dem Verwaltungsrat auszuscheiden.

Die **Adler Real Estate AG**, Frankfurt am Main, erzielte aus ihrem gewachsenen Wohnimmobilienbestand (Ende März 2015: 30 840 Einheiten, März 2014: 10 142 Einheiten) einen steigenden operativen Ertrag. Im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres 2015 erhöhten sich die Funds from Operations aus dem Bestand (FFO I) um gut 5 Millionen Euro auf 3,78 Millionen Euro (Vorjahresquartal: minus 1,39 Millionen Euro). Ferner sank das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Investment Properties (Loan to Value) per Ende März 2015 gegenüber Ende 2014 auf 69,14 Prozent (71,17 Prozent) inklusive der von Adler ausgegebenen Wandelanleihen, exklusive der Wandelanleihen auf 67,10 Prozent (68,72 Prozent). Für das Gesamtjahr 2015 wird ein FFO I zwischen 15 und 20 Millionen Euro erwartet, unberücksichtigt der Effekte aus der anstehenden Übernahme der Westgrund. Die Ertragsverbesserung führte für den Adler-Konzern im ersten

Quartal inklusive der Effekte aus Übernahmen zu einer Verdoppelung des Konzernergebnisses auf 42,90 Millionen Euro (21,40 Millionen Euro). Das EBITDA nach IFRS verbesserte sich ebenfalls auf 55,06 Millionen Euro (Vorjahresquartal: 28,43 Millionen Euro). Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung im ersten Quartal 2015 haben sich nach endgültigen Zahlen auf 40,18 Millionen Euro gegenüber 12,12 Millionen Euro im Vergleichszeitraum des Vorjahres erhöht. Die Bilanzsumme des Adler-Konzerns weitete sich im ersten Quartal auf 1,687 Milliarden Euro (Ende 2014: 1,416 Milliarden Euro) aus.

Die **Fair Value REIT-AG**, München, teilt mit, dass der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Volumen der am 17. April 2015 beschlossenen Barkapitalerhöhung mit Bezugsrecht der Aktionäre festgelegt hat. Das Grundkapital der Gesellschaft soll um 9 406 882 auf 28 220 646 Euro durch Ausgabe von 4 703 441 neuen Aktien erhöht werden. Alle 4 703 441 angebotenen neuen Aktien werden bei Aktionären und Investoren platziert. Der Bruttoemissionserlös beträgt rund 37 Millionen Euro.

Die **pbb Deutsche Pfandbriefbank**, Unterschleißheim, ist mit einem deutlich gestiegenen Vorsteuerergebnis (IFRS, untestiert) von 51 Millionen Euro für das erste Quartal (Q1/2014: 38 Millionen Euro) in das Geschäftsjahr 2015 gestartet. Das Ergebnis versteht sich nach Verrechnung einer weiteren Wertkorrektur in Höhe von 79 Millionen Euro auf die vom Bundesland Kärnten garantierten Forderungen gegenüber der Abbaueinheit Heta. Diese Sonderbelastung konnte durch positive Sondereffekte und eine gute operative Entwicklung des Geschäfts überkompensiert werden. Das Neugeschäft erreichte im ersten Quartal ein Volumen von 2,8 Milliarden Euro (Q1/2014: 1,6 Milliarden Euro).

Eine Finanzierung in Höhe von 120 Millionen Euro hat die **Aareal Bank AG**, Wiesbaden, für den Erwerb eines Bürogebäude-Portfolios in Madrid bereitgestellt. Kreditnehmer ist Torre Rioja Madrid S.A., ein auf den Madrider Immobilienmarkt ausgerichteter nationaler Investor und Entwickler. Das Bürogebäude-Portfolio besteht aus drei Gebäuden mit einer Bruttomietfläche von ungefähr 65 000 Quadratmetern.

Verkauf und Vermietung

- Für rund 900 Millionen Euro hat die **Patrizia Immobilien AG**, Augsburg, etwa 14 000 Wohnungen übernommen. Über 13 500 Wohnungen befinden sich in den Metropolregionen Deutschlands, 500 in Schweden. Das Wohnungsportfolio wurde bislang vom schwedischen Fonds Hyresbostäder i Sverige III Gul AB gehalten, der zu 67,4 Prozent der norwegischen Boligutleie Holding III AS und zu 32,6 Prozent der schwedischen Hyresfastigheter Holding III Gul AB gehört. Der Leerstand liegt bei unter vier Prozent.
- Die **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, hat sich in einem Joint-Venture-Investment mit der kanadischen Oxford Properties Group eine 50-Prozent-Beteiligung am Büroobjekt „Watermark Place“ in London gesichert. Union Investment erwirbt den 50-Prozent-Anteil für ihren offenen Immobilienfonds Uniimmo: Europa. Das Closing des Kaufvertrages wird für Juni erwartet. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das Objekt wurde 2009 fertiggestellt, umfasst insgesamt 50 418 Quadratmeter Bürofläche sowie 33 Stellplätze und ist vollständig mit einer Laufzeit bis 2029 an die japanischen Investmentbank Nomura vermietet.
- Die **Universal-Investment-Gesellschaft mbH**, Frankfurt am Main, und **CBRE Global Investors**, Los Angeles, haben ein Bürogebäude im japanischen Osaka für einen Immobilienspezialfonds erworben. Investor des Fonds ist die Bayerische Versorgungskammer. Das Investitionsvolumen lag im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich. Das rund 30 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche und 21 Stockwerke umfassende Bürogebäude wurde 1994 erstellt. Verkäufer der Landmark-Immobilie ist die japanische Seiko Epson Corporation.
- In einem Joint Venture mit der **FREO Group Holding S. à r.l.**, Luxemburg, hat der von **Tristan Capital Partners**, London, verwaltete Fonds European Property Investors Special Opportunities 3 L.P. (EPISO 3) das Barthonia Forum in Köln-Ehrenfeld für 110 Millionen Euro erworben. Das gemischt genutzte Areal umfasst die denkmalgeschützten ehemaligen „4711 Kölnisch Wasser“-Fabriken. Insgesamt verfügt das Forum über eine Nettomietfläche von rund 70 000 Quadratmetern,

die sich auf zwölf Gebäude verteilt. Neben den früheren Produktionsstätten von 4711 beheimatet das Areal Wohn- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsflächen.

- Ein 16 600 Quadratmeter großes Büroensemble in Ratingen bei Düsseldorf hat die **Publity AG**, Leipzig, erworben. Die Immobilie ist vollvermietet und wurde 1999 fertiggestellt. Zum Objekt gehören 173 Tiefgaragenstellplätze sowie 28 Außenstellplätze. Verkäufer des Gebäudes ist ein geschlossener Immobilienfonds, der von der SF Asset Management GmbH, einem Unternehmen der Sachsenfonds Holding GmbH, München, gemanagt wird. Kurz zuvor meldete die Publity AG außerdem den Erwerb des zirka 16 650 Quadratmeter großen Bürokomplexes „K-LAN“ in Düsseldorf. Die Immobilie wurde im Jahr 2002 erbaut und 2013 modernisiert. Das fast vollvermietete Objekt verfügt über 273 Pkw-Stellplätze im Außenbereich sowie in einer Tiefgarage.
- Die **DO Deutsche Office AG**, Köln, hat in ihrem Bürogebäude Am Seestern 1 in Düsseldorf einen langfristigen Mietvertrag über 2 520 Quadratmeter Bürofläche abgeschlossen. Mieter ist die Alloheim Senioren-Residenzen GmbH, Düsseldorf, ein privater Betreiber von Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen. Der Mietvertrag beginnt am 16. September 2015 und hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Das Gebäude umfasst eine Mietfläche von rund 36 100 Quadratmetern und eine Tiefgarage mit 714 Parkplätzen. Der Vermietungsstand im Gebäude erhöht sich damit um zirka neun Prozent auf rund 30 Prozent.
- Für einen Fonds hat die **ZBI Zentral Boden Immobilien AG**, Erlangen, von einem dänischen Investor ein Wohn- und Geschäftshaus-Portfolio in Magdeburg erworben. Insgesamt umfasst das Portfolio 130 Wohn- und 23 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 12 000 Quadratmetern. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die Bruttoanfangsrendite wird mit über 7 Prozent pro Jahr angegeben.
- Die **IVG Institutional Funds GmbH**, Frankfurt am Main, hat in Bonn zwei Mietverträge für das „Artquadrat“ abschließen können. Das Gebäude bietet auf einem zirka 6 500 Quadratmeter großen Grundstück eine Gesamtmietfläche von rund 9 800 Quadratmetern und wird momentan bis Auslaufen des Mietvertrages im Jahr 2015 allein von der GMG Gene-

ralmietgesellschaft mbH (Telekom) genutzt. Künftig soll die Immobilie als Multi-Tenant-Objekt angeboten werden. Eine zirka 3 600 Quadratmeter große Fläche wird von der SRC Security Research GmbH genutzt werden, zusätzlich bezieht das Bonner Business Center „Der Thinker“ 672 Quadratmeter.

- Die **RFR Management GmbH**, Frankfurt am Main, und **DC Values GmbH & Co. KG**, Hamburg, vermieten 10 000 Quadratmeter an die Galeria Kaufhof GmbH, die damit ihren Standort an der Frankfurter Zeil vergrößert. RFR hatte das Grundstück im Frühjahr 2014 gemeinsam mit dem Projektentwickler DC Values erworben und weiterentwickelt. Auf sieben Etagen sollen zusätzliche Verkaufsflächen für das benachbarte Warenhaus geschaffen werden.
- Das Büro- und Geschäftshaus „Kurfürsten Hof“ in Heidelberg hat die **Hannover Leasing GmbH & Co. KG**, Pullach, erworben. Der fünfstöckige Neubau verfügt über rund 14 500 Quadratmeter Mietfläche sowie 217 Tiefgaragenstellplätze. Größte Mieter der 2014 fertiggestellten und gemischt genutzten Immobilie sind der Hotelentwickler und -betreiber Foremost mit einem „Holiday Inn Express“-Hotel und Edeka. Verkäufer ist die Strabag Real Estate GmbH, Köln. Die Immobilie ist bis auf einige Lagerflächen vollständig vermietet. Die durchschnittliche gewichtete Laufzeit der Mietverträge liegt bei über 15 Jahren.
- Die **EB GROUP Holding GmbH**, Berlin, hat für ihren neuen Immobilienfonds die Liegenschaft „Neue Mälzerei“ in Berlin-Friedrichshain erworben. Das fünfgeschossige Gebäude verfügt über eine Gesamtfläche von 7 315 Quadratmeter. Verkäufer der Liegenschaft ist die Mistral Real Estate B.V., Amsterdam. Die „Neue Mälzerei“ ist eine ehemalige Brauerei und wird seit 2004 als Büro- und Gewerbeobjekt sowie als Eventlocation genutzt.
- Das Ramada-Hotel in Berlin Mitte wurde an einen **Berliner Privatinvestor** verkauft. Neben dem Ramada-Hotel mit 145 Zimmern und einer Gesamtfläche von 5 400 Quadratmetern befindet sich noch ein Rewe-Supermarkt mit 1 590 Quadratmetern Verkaufsfläche im Erdgeschoss des Gebäudes. Verkäufer war ein spanischer Immobilienfonds. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart.