

Marktnotizen

■ Vereinbarungen über den Verkauf zweier gewerblicher Immobilienportfolios (CRE) mit Investoren hat die **Commerzbank AG**, Frankfurt am Main, getroffen. Ein europäisches Portfolio im Nominalvolumen von 2,2 Milliarden Euro geht an ein Konsortium von J. P. Morgan und Lone Star, ein deutsches Portfolio mit einem Nominalvolumen von rund 0,7 Milliarden Euro an den Investor Oaktree. Die veräußerten Portfolios machen rund 17 Prozent der gesamten per Ende März 2015 noch im Segment Non-Core Asset (NCA) verbliebenen gewerblichen Immobilienfinanzierungskredite in Höhe von 17,5 Milliarden Euro aus. Das veräußerte deutsche Portfolio gewerblicher Immobilienfinanzierungen besteht vor allem aus notleidenden Krediten. Im europäischen Portfolio enthalten sind sowohl Problemkredite als auch nicht notleidende Kredite. Die Commerzbank erwartet, dass durch den Verkauf das Ergebnis im zweiten Quartal 2015 mit rund 65 Millionen Euro und im dritten Quartal mit rund 20 Millionen Euro belastet wird. Die Transaktionen führen aber aufgrund der Freisetzung von risikogewichteten Aktiva (RWA) um 1,9 Milliarden Euro zu einem positiven Nettokapitaleffekt von rund 105 Millionen Euro.

■ Die **Adler Real Estate AG**, Frankfurt am Main, konnte ihr Übernahmeangebot an die Aktionäre der **Westgrund AG**, Berlin, erfolgreich beenden. Mit Abschluss der Übernahme im Wege eines kombinierten Bar- und Tauschangebots zum Monatsende wird die Adler Real Estate AG 94,9 Prozent der Westgrund-Aktien halten, sodass die Westgrund AG voraussichtlich noch zum Ende des zweiten Quartals von Adler konsolidiert werden kann. Damit entsteht das fünftgrößte börsennotierte Wohnungsunternehmen in Deutschland mit über 50 000 Wohneinheiten.

■ Die **Deutsche Annington Immobilien SE**, Bochum, hat ihre am 14. Juni 2015 bekanntgegebene Bezugsrechtskapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital erfolgreich abgeschlossen. Während der Bezugsfrist wurden 105 514 060 neue Aktien zu einem Preis von 20,90 Euro je Aktie bezogen, was einer Quote von 98,1 Prozent entspricht. Die 2 024 546 Aktien, für welche das Bezugsrecht nicht ausgeübt wurde, werden am Markt verkauft. Der erwartete Bruttoemissionserlös beläuft sich auf rund 2,25 Milliarden Euro. Die aus der Kapitalerhöhung erzielten Nettoerlöse sollen in

Höhe von rund 1,9 Milliarden Euro zur Finanzierung der Akquisition der Südewo-Gruppe und der Restbetrag von rund 0,3 Milliarden Euro zur Refinanzierung besicherter Darlehen und zur Deckung von Transaktionskosten verwendet werden.

■ Im vergangenen Geschäftsjahr (1. April 2014 bis 31. März 2015) schwächte sich das Konzernergebnis der **IMW Immobilien SE**, Berlin, auf 17 Millionen Euro (Vorjahr: 21,7 Millionen Euro) ab. Positiv verlief die Entwicklung der Mieteinnahmen: Die Mieterlöse stiegen auf insgesamt 19,4 Millionen Euro (Vorjahr: 18,1 Millionen Euro). Mit Blick auf das Berichtsjahr 2015/2016 erwartet die IMW Immobilien SE steigende Erlöse aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von über 20 Millionen Euro bei einem abermals schwächeren Unternehmensergebnis. Aufgrund des stetigen Finanzbedarfs für die Modernisierung gewisser Portfolios sowie einer künftigen strategischen Ausrichtung der Unternehmensgruppe erscheint eine Notierung im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse nicht mehr zweckdienlich. Daher hat sich der Verwaltungsrat des IMW-Konzerns entschlossen, für den 30. Juli 2015 eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen, um gemeinsam mit den Aktionären einen vollständigen Rückzug von der Börse zu diskutieren.

■ Vorstand und Aufsichtsrat der **WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG**, Frankfurt am Main, haben beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von 33 782 538 Euro um bis zu 76 010 706 Euro durch Ausgabe von bis zu 76 010 706 neuen Stammaktien ohne Nennbetrag gegen Bareinlage zu erhöhen. Die neuen Aktien werden zu einem Euro je Aktie ausgegeben. Das gesetzliche Bezugsrecht wird gewährt, indem die Konsortialbanken Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG und Oddo Seydler Bank AG die neuen Papiere zum Ausgabebetrag zeichnen und sich verpflichten, sie den Aktionären im Verhältnis 4 zu 9 (pro vier gehaltenen Aktien können neun neue Aktien bezogen werden) zu einem Bezugspreis von 2,05 Euro zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Bei vollständiger Abnahme durch die Aktionäre winkt der WCM ein Bruttoemissionserlös in Höhe von 155,8 Millionen Euro.

■ Der Vorstand der **Hamborner REIT AG**, Duisburg, hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung ge-

gen Bareinlagen mit Bezugsrechten der Aktionäre der Gesellschaft beschlossen. Das Grundkapital soll durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals und die Ausgabe von bis zu 16 680 888 Stückaktien mit einem rechnerisch anteiligen Betrag am Grundkapital von je 1 Euro und voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2015 gegen Bareinlagen erhöht werden. Das Bezugsverhältnis beträgt 3 zu 1, der Bezugspreis je neuer Aktie beträgt 8,50 Euro, was einem Abschlag von neun Prozent vom Xetra-Schlusskurs der Aktien am 23. Juni entspricht. Der Bruttoemissionserlös könnte so maximal 141,8 Millionen Euro betragen.

■ Die **Tristar Beteiligungs GmbH**, Berlin, hat ihre Anteile an der Tristar Hotel und Management GmbH an die Mitgesellschafter Ulrich Enzinger und Matthias Koerber veräußert. Mit dem erfolgreichen Exit konzentriert sich die Tristar Beteiligungs GmbH zukünftig auf ihre Beteiligungen an der GS Star GmbH und der Primestar Hospitality GmbH.

■ Die **Catella Group**, Stockholm, trennt das Projektentwicklungs- und das Corporate-Finance-Geschäft in Deutschland. Zu diesem Zweck werden die Projektentwicklungsaktivitäten abgespalten und in der neu gegründeten Catella Projekt Management GmbH gebündelt. Das neue Unternehmen wird von Klaus Franken geführt.

■ Zehn zur Sunrise Properties Gruppe zählenden Objektgesellschaften stellt die **HSH Nordbank AG**, Hamburg/Kiel, eine Finanzierung für den Ankauf von 127 Einzelhandelsimmobilien in 84 deutschen Städten zur Verfügung. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt knapp 200 000 Quadratmeter.

■ Unter dem Namen Engel & Völkers Projektvertrieb etabliert **Engel & Völkers**, Hamburg, einen eigenständigen Bereich und bietet maßgeschneiderte Beratungs- und Vermittlungsdienstleistungen für Bauträger und Projektentwickler an.

■ Die **Deutsche Hypothekbank**, Hannover, finanziert als alleiniger Darlehensgeber ein Büroimmobilien-Portfolio, bestehend aus Objekten in München, Berlin, Hamburg und Offenbach. Die Finanzierungssumme beläuft sich auf insgesamt 188,3 Millionen Euro. Darlehensnehmer sind vier Objektgesellschaften, die von Invesco Real Estate für ein Einzelmandat gemanagt werden.

Verkauf und Vermietung

Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat das Objekt Urban Terrace Chayamachi in Osaka aus dem Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-Immobilien Global für rund 70 Millionen Euro veräußert. Käufer ist ein an der Börse in Tokio gelistetes Unternehmen. Die Liegenschaft umfasst eine vermietbare Fläche von fast 3 700 Quadratmetern. Der 2006 fertig gestellte Einzelhandelskomplex besteht aus drei Gebäudeteilen, die vollständig an zwölf Nutzer vermietet sind.

Die **DO Deutsche Office AG**, Köln, gibt die Vermietung von rund 11 220 Quadratmetern Hallen- und Bürofläche in ihrem Lager- und Logistikzentrum in Bruchsal an das Karlsruher Logistikunternehmen Esperia Logistics GmbH bekannt. Die Anmietung erfolgt für drei Jahre. Die Mieterin bezieht die Flächen ab 1. Oktober 2015 sukzessive. Mit dem Mietvertragsabschluss steigt der Vermietungsstand im Objekt auf 88 Prozent. Auf Portfolioebene der Deutschen Office sinkt der Leerstand im Zuge der Vermietung um rund 1,25 Prozentpunkte von 17,1 Prozent per 31. März 2015 auf unter 16 Prozent zum 30. Juni 2015.

Mit Unterzeichnung des Kaufvertrags übernimmt die **WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG**, Frankfurt am Main, die Gewerbeimmobilie Main

Triangel. Verkäufer ist eine Tochtergesellschaft der Aareal Bank AG. Die Gewerbeimmobilie wurde 2006 erbaut und verfügt über eine Gesamtmietfläche von zirka 28 400 Quadratmetern. Bei einer Vermietungsquote von derzeit 86,7 Prozent belaufen sich die annualisierten Mieteinnahmen auf rund 4,8 Millionen Euro. 72 Prozent der Mieteinnahmen werden mit einem noch 24 Jahre laufenden Mietvertrag mit dem Land Hessen erwirtschaftet. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit (WALT) der Immobilie insgesamt liegt bei rund 20 Jahren. Der Kaufpreis beläuft sich auf rund 92 Millionen Euro. Das Closing der Transaktion wird für September 2015 erwartet.

Die **Deka Immobilien GmbH**, Frankfurt am Main, hat einen Mietvertrag in Luxemburg abgeschlossen. Vertragspartner ist die Europäische Union, die mehr als 11 000 Quadratmeter Bürofläche sowie rund 600 Quadratmeter Archivfläche und fast 250 Parkplätze im Objekt Laccolith in der Cloche d'Or langfristig angemietet hat. Das Bürohaus ist damit voll vermietet. Die Liegenschaft zählt zum Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-Immobilien Global.

Die **Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH**, Hamburg, und TIAA-CREF haben ein Portfolio aus sieben Logistikimmobilien an wirtschaftsstarken Standorten in Europa veräußert. Das Portfolio beinhaltet sieben Objekte in Frankreich, den

Niederlanden, Spanien und Deutschland mit einer Mietfläche von insgesamt mehr als 600 000 Quadratmetern. Die Objekte stammen aus den Portfolios der Warburg – Henderson Pan-Europa Fonds Nr. 1 und Nr. 3 sowie aus dem europäischen Immobilienvermögen von TIAA-CREF. TH Real Estate hat den Verkauf für 346 Millionen Euro an CBRE Global Investment Partners begleitet.

Im Auftrag eines internationalen Investors hat **Lasalle Investment Management**, Chicago, eine Büro- und Einzelhandelsimmobilie, 60 London Wall, von der Deutsche Fonds Holding AG für 197,5 Millionen Britische Pfund erworben. Das im Jahr 1991 errichtete Gebäude ist derzeit voll vermietet und bietet 261 748 Quadratfuß an Büro-, Einzelhandels- und Nebenflächen mit 16 abgeschlossenen Pkw-Stellplätzen im Untergeschoss. Es ist an den niederländischen multinationalen Banken- und Finanzdienstleister ING für 42,94 Britische Pfund pro Quadratfuß vermietet. Das Unternehmen wird mit Ablauf des Mietvertrages im September 2016 ausziehen.

Ein an der Börse in Singapur notierter REIT, **IREIT Global**, hat eine Vereinbarung zum Kauf eines Bürogebäudes in Berlin-Lichtenberg unterzeichnet. Der insgesamt zirka 80 000 Quadratmeter Bürofläche umfassende Komplex ist langfristig an die „Deutsche Rentenversicherung Bund“ vermietet. Der Kaufpreis beläuft sich auf zirka 144 Millionen Euro. Das Closing wird für August 2015 erwartet.

Realkredite: Konditionen Anfang Juli 2015				
Institutsgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	1,10 bis 1,65	100	1,11 bis 1,66
	10 Jahre	1,55 bis 2,20	100	1,56 bis 2,22
	15 Jahre	2,05 bis 2,68	100	2,07 bis 2,71
	20 Jahre	2,40 bis 3,10	100	2,43 bis 3,14
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	0,60 bis 2,33	100	0,60 bis 2,36
	10 Jahre	1,51 bis 2,27	100	1,52 bis 2,29
	15 Jahre	1,89 bis 2,67	100	1,91 bis 2,70
Versicherungen	5 Jahre	1,35 bis 2,00	100	1,36 bis 2,02
	10 Jahre	1,64 bis 2,08	100	1,65 bis 2,10
	15 Jahre	2,04 bis 2,40	100	2,06 bis 2,43
	20 Jahre	2,24 bis 2,61	100	2,26 bis 2,64

¹⁾ Bedingungen: anfänglicher effektiver Jahreszins bei 1 Prozent Anfangstilgung, monatlicher Zahlung nachträglich, sofortiger Tilgungsverrechnung; Darlehensbetrag: größer als 250 000 Euro/Objekt; Auszahlung: 100 Prozent; erstellte Grundschuld auf wohnwirtschaftlichen Objekten; 3 Monate bereitstellungszinsfrei; keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren, Beleihungsauslauf 50 Prozent. Quelle: Dr. Klein & Co. AG