

OLG München hat den Weg frei gemacht

Die neue Erwe Immobilien AG will künftig hauptsächlich in innerstädtische Einzelhandelsobjekte und Shopping-Center investieren. Ein erster Kauf in Lübeck glückte im Mai 2018.

Als die börsennotierte Hamburger Beteiligungsgesellschaft Elbstein AG ihren letzten Aktionärsbrief im Dezember 2017 veröffentlichte, war davon die Rede, dass eine Beteiligung von gut 60 % an der im Freiverkehr börsennotierten Deutsche Technologie Beteiligungen AG (Detebe) erworben werden konnte. Eine kurze Recherche ergab, dass es sich dabei um eine ehemalige Mehrheitsbeteiligung der U.C.A. AG handelte, deren Aktienkapital in 1.1 Mio. Aktien eingeteilt und deren einziges Aktivum ein Bankguthaben von 1 Mio. Euro war. Weitere Nachforschungen erwiesen sich zu diesem Zeitpunkt als nicht erforderlich. Es hieß, schlichtweg abzuwarten, welche Absichten die Hamburger damit verfolgten.

Einzelhandelsimmobilie in Lübeck gekauft

Erst Anfang Mai 2018 gab es dann einen guten Grund, sich näher mit diesem Thema zu befassen. Die neue Erwe Immobilien AG kaufte die Königspassage in Lübeck (15 000 qm; Baujahr 1994). Dabei handelt es sich um eine der größten Einzelhandelsimmobilien der Stadt. Allerdings ist das Objekt sanierungsbedürftig. Erwe veranschlagt dafür einen zweistelligen Millionenbetrag.

GmbH als Sacheinlage eingebracht

Erwe wurde bislang in der Rechtsform einer GmbH geführt, die in der Vergangenheit mit mehreren namhaften Joint

Venture-Partnern zusammengearbeitet hat. Geschäftszweck war und ist die Entwicklung von aussichtsreichen innerstädtischen Gewerbeimmobilien in A-Lagen von B-Städten (Büros, Hotels, Einzelhandel). Die nun vom OLG München freigegebene Sacheinbringung der GmbH-Anteile wird zu einer Erhöhung des Aktienkapitals um 9 062 500 Aktien zum Preis von 1.- Euro führen, so dass es künftig 10.162 Mio. Aktien gibt. Der Finanzbedarf für die zunächst geplanten Projekte wird vom neuen Management auf etwa 20 bis 25 Mio. Euro veranschlagt. Dafür wird es weitere Kapitalrunden geben müssen.

Namhaftes Management

Geleitet wird die Gesellschaft von den beiden erfahrenen Immobilien-Kaufleuten Axel Harloff (59; ex Adler Real Estate) und Heinz-Rüdiger Weitzel (59). Die Detebe ihrerseits hatte in ihrer HV am 23.10.2017 beschlossen, den bisherigen Aufsichtsrat um Dr. Joachim Kaske und Achim Lutterbeck abzulösen. Zum neuen Vorsitzenden wurde Dr. Olaf Hein von der Elbstein AG gewählt, Dr. Holger Henkel zog in den Aufsichtsrat ein.

Klagen letztlich abgewiesen

In der ao. HV am 08.12.2017 in München standen schließlich eine Änderung der Satzung sowie die Einbringung der Erwe Real Immobilien GmbH als Sacheinlage auf der Tagesordnung, gegen die zunächst geklagt wurde. Insgesamt fünf Aktionäre gingen gegen den Beschluss zu Tagesordnungspunkt 3 über die Erhöhung des Grundkapitals durch Sacheinlage unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts gerichtlich vor und reichten drei Anfechtungsklagen, hilfsweise Nichtigkeitssklagen, ein. Nach einem positiven Entscheid des OLG München vom

04.04.2018 wurde nun der Weg frei für die Erwe Immobilien AG.

Kein aktuelles Zahlenwerk vorhanden

Die noch unter dem Namen Deutsche Technologie Beteiligungen (Detebe) gelisteten Aktien notieren an der Börse München derzeit mit 2.10 Euro, wobei in den letzten Wochen einige Umsätze stattfanden. Mit aktuellen Zahlen können wir zu diesem Zeitpunkt noch nicht dienen. Der letzte Zwischenbericht der Detebe datiert vom 30.06.2017 und weist bei einem kleinen Verlust lediglich Bankguthaben von 1 Mio. Euro aus, die inzwischen durch die Kosten der Klagen abgeschmolzen sind. Mitte des Jahres soll eine HV stattfinden, die noch nicht exakt terminiert ist.

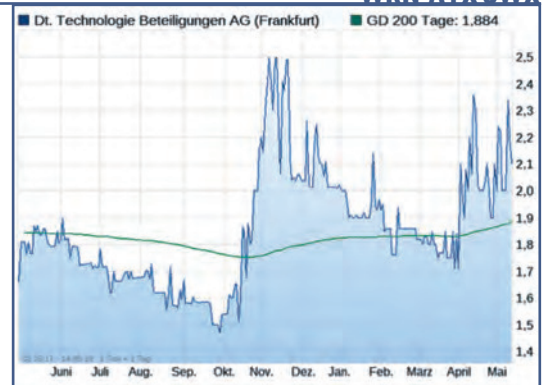
Aufstockung nicht geplant

Die beiden amtierenden Vorstände genießen in der Branche einen guten Ruf. Die Elbstein AG ihrerseits, die jetzt gut 6 % des erhöhten Kapitals besitzt, beabsichtigt derzeit nicht, ihren Anteil aufzustocken, wie das vom Nebenwerte-Journal mit Dr. Olaf Hein geführte Gespräch ergab. Allerdings erscheint es wahrscheinlich, dass die Gesellschafterin an weiteren Kapitalerhöhungen teilnehmen wird, um ihren Anteil nicht weiter zu verwässern.

Durchaus erfolgversprechendes Geschäftsmodell

Dieser Kommentar kann daher zunächst nur den Zweck haben, frühzeitig auf einen neuen Wert aufmerksam zu machen. Auf dem deutschen Aktienmarkt tummeln sich inzwischen zahlreiche Immobilienwerte. Das von Erwe gewählte Geschäftsmodell ist nach bisherigen Erfahrungen durchaus mit überdurchschnittlichen Risiken verbunden, wie die AVW Immobilien AG und die GWB Immobilien zeigen. **CM**

WKN A1X3WX



KENNZAHLEN

	H1 2017	2016
Ergebnis gew. GT	-63 000	-183 000
Liquidität	996 000	1.07 Mio.
Eigenkapital	982 000	1.045 Mio.
Eigenkapital je Aktie	0.89	0.95
EK-Quote	97.9 %	97.7 %