

FONDSCHECK SUBSTANZWERTE DEUTSCHLAND 7

Zu Fuß zum Flieger

Am Frankfurter Flughafen entsteht ein neuer Bürokomplex. Anleger können sich über einen geschlossenen Fonds beteiligen. Sie müssen jedoch eine magere Rendite akzeptieren – und darauf vertrauen, dass sich nach zehn Jahren ein Nachmieter findet

Braucht Frankfurt zusätzliche Büros? Immerhin stehen rund 17 Prozent der bestehenden Flächen leer. Hannover Leasing sieht dennoch Investitionschancen und bietet aktuell einen geschlossenen Fonds an, mit dem sich Zeichner an einem Neubau am Frankfurter Flughafen beteiligen. Das Objekt des „Substanzwerte Deutschland 7“ soll im Februar 2012 fertiggestellt sein und wird dann zehn Jahre lang von der Firma Imtech angemietet.

> Objekt Noch ist nicht viel zu sehen. In den kommenden zwölf Monate soll an dem neuen Gewerbestandort „Gateway Garden“ das Bürogebäude „Imtech Haus Frankfurt“ mit 16000 Quadratmeter Nutzfläche und 260 Stellplätzen entstehen. Das Baurisiko liegt nicht bei der Beteiligungsgesellschaft und damit auch nicht beim Anleger, weil der Fonds die Immobilie erst übernimmt, wenn sie komplett fertig ist und der Mieter das Übergabeprotokoll unterzeichnet hat. Der Fonds hat für das Projekt einen Preis von 16,5 Jahresnettomieten gezahlt. Nicht unbedingt ein Sonderangebot. Wie bei Neubauten inzwischen üblich, soll das Fondsobjekt in die Kategorie Green Building fallen.

> Mikrostandort Bis 2005 befand sich in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Frankfurt noch eine Wohnanlage des US-Militärs. Unter der Marke Gateway Gardens sollen hier unter anderem 700 000 Quadratmeter Bürofläche entstehen. Ein Selbstläufer ist der Standort nicht. Bislang sind 29 Prozent der Grundstücke vermarktet, was 19 Prozent der Gebäudeflächen bedeutet. Seit Juni 2008 kocht dort die Lufthansa-Tochter LSG Sky Chefs Fertiggerichte für die Passagiere, und im Juni vergangenen Jahres eröffnete das Park Inn Hotel. Nicht weit davon entfernt versucht IVG, die mit 140 000 Quadratmetern gewaltige Immobilie „The Squire“ auf dem 660 Meter langen Dach des ICE-Bahnhofs zu vermarkten.

> Markt Mehr als zwei Millionen Quadratmeter Bürofläche stehen in Frankfurt derzeit leer – ein Minus von drei Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das geht aus der aktuellen Auswertung von BNP Paribas Real Estate hervor. Die Durchschnittsmiete liegt bei 24,40 Euro, rund um den Flughafen bei

16,40 Euro. Ungefähr zu diesem Preis hat auch Hannover Leasing die Imtech-Zentrale vermietet. Für den Gesamtmarkt Frankfurt erwartet BNP Paribas 2011 eine positive Entwicklung. Vor allem der Leerstand moderner Büros sollte sich spürbar reduzieren.

> Mieter Namen zählen oft mehr als Bonität. In Sachen Imtech dürfte auf Hannover Leasing daher einiges an Aufklärungsarbeit warten. In der Hauptsache sollten Fans des Fußballklubs HSV das Unternehmen kennen: Es ist bis zu Jahre 2016 Namensgeber des HSV-Stadions. Imtech zählt mit seiner 150-jährigen Historie zu den führenden technischen Gebäudeausrüstern Deutschlands mit internationalen Aufträgen.

> Einnahmen Imtech zahlt 16,50 Euro pro Quadratmeter. Bis zum Ende des Vertrages sollen die indexierten Einnahmen um rund 17 Prozent steigen. Grundlage ist eine unterstellte Inflationsrate von durchgehend zwei Prozent. Beim Verkauf berücksichtigt

Hannover Leasing einen Sicherheitsabschlag von acht Prozent und rechnet mit einem Faktor von 15,5 Jahresmieten. Auf dieser Grundlage soll das Gebäude dann 60 Mio. Euro kosten.

> Kalkulation An der 64 Mio. Euro schweren Gesamtinvestition beteiligen sich Anleger mit insgesamt 33,6 Mio. Euro inklusive Agio. Ein Darlehen über 30,5 Mio. Euro verzinst sich bis Ende Januar 2022 zu 4,6 Prozent. Innerhalb dieser Zeit tilgt der Fonds 5 Mio. Euro – ein akzeptabler Wert. Sind alle Kosten beglichen, bleiben Anlegern Ausschüttungen von 5,3 Prozent, die auf 5,5 Prozent steigen. Insgesamt machen Zeichner bis zum geplanten Verkauf der Immobilie ein Plus von knapp 49 Prozent vor Steuern.

> Weiche Kosten Die fondstypischen Ausgaben summieren sich auf knapp 6,9 Mio. Euro. Das sind rund elf Prozent der Gesamtinvestition oder 20,4 Prozent bezogen auf das Eigenkapital inklusive Agio.

> Steuern Anleger erzielen Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Zeichnern mit Höchststeuersatz bleibt am Ende ein Plus von rund 33 Prozent ihres Einsatzes inklusive Agio.

> Fazit Für international tätige Unternehmen bietet die Lage des Fondsobjekts tatsächlich Vorteile, denn Standort ist in wenigen Minuten vom Terminal zu Fuß zu erreichen. Die Kalkulation erscheint vernünftig, beim Exitszenario berücksichtigt Hannover Leasing Sicherheitsabschläge. Dennoch verlassen sich Anleger darauf, dass die Büros nach Ablauf des ersten Vertrages dauerhaft und auskömmlich weitervermietet werden. Mit 33 Prozent nach elf Jahren ist das kalkulierte Nachsteuerergebnis etwas mager.

Der Experte für Beteiligungsmodelle **Markus Gotzi** analysiert einmal monatlich ein Angebot aus dem Sektor geschlossene Immobilienfonds.

Substanzwerte Deutschland 7

Anbieter	Hannover Leasing, 089/21 10 40, www.hannover-leasing.de
Objekt	Büroneubau am Frankfurter Flughafen
Mindestbeteiligung	10 000 Euro plus fünf Prozent Agio
Laufzeit	Verkauf ist für das Jahr 2022 geplant
Ausschüttungen	von 5,3 Prozent auf 5,5 Prozent steigend
Steuern	Das Ergebnis reduziert sich um rund 30 Prozent der Vorsteuereinnahmen

Quelle: Angaben des Anbieters

FTD 11.01.2011/ Picture Press