

Effizienter Bau am Tor zur Welt

Direkt am Frankfurter Drehkreuz baut der Initiator **Hannover Leasing** für den Energie-Optimierer **Imtech Deutschland die neue Hauptniederlassung Frankfurt.**

Wer in Gateway Gardens ankommt, landet in Europa. Der Slogan eines großen Entwicklungsprojekts in Frankfurt macht die zwei wichtigsten Vorteile greifbar: nah an Deutschlands größtem Flughafen und zentral inmitten Europas. Auf dem 35 Hektar großen Gelände einer ehemaligen US-Militärsiedlung wird für großen Bedarf gebaut. 700 000 Quadratmeter Bürofläche sollen hier einmal versammelt sein, 29 Prozent der Grundstücke sind bereits vermarktet. Die Gebäude sind meist an Unternehmen vermietet, die mit dem Flughafen und Reisen zu tun haben. Im Juli 2010 eröffnete das Park Inn, ein Mei-

ninger-Hotel ist im Bau. Die Lufthansa-Tochter LGS Sky Chefs ist bereits vor Ort. Der Condor Flugdienst ebenfalls.

Das Emissionshaus Hannover Leasing sicherte sich in Gateway Gardens ein Eckgrundstück für den Substanzwerte Deutschland 7. Dort soll die neue Hauptniederlassung Frankfurt von Imtech Deutschland entstehen. Wenn der siebengeschossige Neubau Anfang des Jahres 2012 fertiggestellt ist, werden von hier aus 500 Mitarbeiter für den niederländischen Energieverbrauchs-Optimierer mit Hauptsitz in Gouda arbeiten.

Als Mieter zählt Imtech zu den ersten Adressen: Die Ratingagentur Bürgel

Wirtschaftsinformationen, eine Euler Hermes Tochter, meldet sehr gute Bonität und damit ein sehr geringes Ausfallrisiko. Zudem ist das Unternehmen in einem zukunftssträchtigen Bereich sehr gut positioniert. Imtech-Chef Klaus Betz will neue Standards im Industriebau für CO₂-freie Produktion schaffen. „Energie-Effizienz ist keine Vision, sie ist unser Anspruch“, lautet die Devise. Und sie wird nach Möglichkeit auch in Bestandsobjekten umgesetzt. So hat der Stadion-Sponsor des Hamburger Fußball-Erstligisten HSV die Gebäude- und Energietechnik der Zwillingstürme der Deutschen Bank erneuert und sorgt bei 1000

EXECUTIVE SUMMARY

Im neuen Büro-Quartier Gateway Gardens baut der Initiator Hannover Leasing das neue Imtech-Gebäude in Frankfurt. Der Fonds Substanzwerte Deutschland 7 bietet ein modernes Gebäude mit Green-Building-Zertifizierung und einen Mieter mit exzellenter Bonität. Nur der verkehrsgünstige Standort im Dreieck von Autobahn, Airport und ICE-Bahnhof muss sich erst noch etablieren.



Immobilien der Deutschen Post für die Betreuung und die Erneuerung der Energieversorgung.

Der besondere Clou: Imtech bringt sein Know-how bei der Energie-Optimierung mit ein und baut das Gebäude in diesen Bereichen praktisch mit. „Obwohl das Objekt nach den Wünschen des Mieters gebaut wurde, kann es trotzdem später kleinteilig weitervermietet werden, falls Imtech einmal ausziehen sollte“, sagt Hubert Spechtenhauser, Geschäftsführer der Hannover Leasing. Dieses Szenario ist aber alles andere als wahrscheinlich: Der Neubau entspricht genau dem Bedarf von Imtech. Die unmittelbare Anbindung an den Airport, den ICE-Fernbahnhof und die Autobahn vereinfacht es enorm, Geschäfte mit der internationalen Kundschaft voranzutreiben.

Den Nahverkehr bedienen vorerst Busse, bis voraussichtlich 2016 die neue S-Bahn-Linie ihren Dienst aufnimmt. Zudem wird das Gebäude auch nach außen dem Imtech-Anspruch gerecht: Die Green-Building-Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen ist mit Kosten von gut 300 000 Euro bereits fest einkalkuliert.

Ohne Projektierungs-Risiko übernimmt der Fonds die Immobilie erst bei Fertigstellung. Der Anleger ist also auch hier auf der sicheren Seite. Freilich gibt es das Objekt nicht zum Schnäppchenpreis: Gekauft wurde das Imtech-Gebäude zum 16,5-Fachen der anfänglichen Jahres-Nettomiete. Experten beurteilen den Kaufpreis als nicht wirklich günstig, aber in der Gesamtsicht der gebotenen Qualität als mittlerweile wieder marktüblich.

Imtech zahlt ab dem Bezug 16,50 Euro pro Quadratmeter, wobei die Miete zu 100 Prozent indexiert ist. Für den Standort liegt dieser Mietpreis im oberen Bereich. Makler von Jones Lang Lasalle halten sie dennoch für noch angemessen, zumal das Eckgrundstück auch direkt von der Autobahn aus markant zu sehen ist.

Der Mietvertrag läuft zehn Jahre, danach hat der Imtech das Recht, das Mietverhältnis zweimal um fünf Jahre zu verlängern. Die Gesamtinvestition beträgt 64 Millionen Euro: 33,5 Millionen davon sollen als Eigenkapital von Anlegern kommen. Das Fremdkapital ist über ein langfristiges Darlehen bei der Deutschen Hypothekenbank,



einer Tochter der Nord LB finanziert. Die weichen Kosten liegen bei vernünftigen 11,2 Prozent bezogen auf die Gesamtinvestition. Rechnet man sie auf Eigenkapital um, entfallen darauf 21,2 Prozent.

Besonders hervorzuheben sind in der Kalkulation zwei Aspekte: Der Fonds tilgt ordentlich, was ihn von vielen Konkurrenz-Produkten abhebt. Im schwachen Vertriebsmarkt der vergangenen Monate ließen viele Initiatoren die Darlehensrückführung unter den Tisch fallen, um höhere, sprich verkaufswirksame Ausschüttungen darstellen zu können. Im Klartext: Ohne fünf Millionen Euro Tilgung über die Laufzeit wäre auch hier ein schöner Sechs-Prozenter drin gewesen. Nach Tilgung und Kosten erhalten die Anleger so eine Ausschüttung von anfänglich 5,3 Prozent, die nach und nach auf 5,5 Prozent steigen soll.

Auch das Exit-Szenario mit eingebautem Puffer ist ein Highlight. Hannover

Leasing kalkuliert einen Verkaufspreis von 60 Millionen Euro. Das entspricht dem 15,5-Fachen der über die Laufzeit durch die Indexierung um 17 Prozent gestiegenen Einnahmen. Der Pullacher Initiator rechnet aber vorsichtshalber mit 330 000 Euro weniger. Dadurch ist in der Kalkulation genug Luft, um nach Auslaufen des Mietvertrags die Miete senken zu können. Das erleichtert eine vernünftige Anschlussvermietung.

Konzept und Standort haben Charme. Die geografische Lage ist für national und international agierende Unternehmen ideal. Ein gewisses Risiko ist, dass sich Gateway Gardens als Standort erst noch entwickeln und etablieren muss.

Der hohe Leerstand in Frankfurts Büromarkt hält sich hartnäckig. Zu Jahresbeginn standen, wie Jones Lang Lasalle berichtet, noch 14,7 Prozent der Flächen im Großraum Frankfurt leer. 2009 lag die Quote bei 13,6 Prozent. CBRE gibt die Zahl für den Gesamtmarkt im Oktober 2010 mit 17,2 Prozent an. Zu einem ähnlichen Wert kommt BNP Paribas Real Estate. Selbst wenn bereits ein positiver Trend zu erkennen ist, geben sich viele Firmen noch vorsichtig.

Freilich kann man den Standort Flughafen mit Neubau-Mieten um die 16 Euro nicht direkt mit Frankfurt vergleichen, wo im Stadtzentrum das Doppelte aufgerufen wird. Doch auch dort herrscht Wettbewerb. So sucht die IVG mit ihrem Mega-Rucksack auf dem ICE-Bahnhof „The Square“ eifrig nach Mietern. Zu bedenken ist zudem, dass von Frankfurts Zentrum der Airport in nur 30 Minuten zu erreichen ist. „Der Anreiz Flughafenanlage fällt hier – anders als in London oder Paris – weniger ins Gewicht“, erklärt Marcus Monhart, Leiter Bürovermietung bei Jones Lang Lasalle in Frankfurt.

Bei einem Zehn-Jahres-Mietvertrag birgt auch ein bonitätsstarker Einzelmietter wie Imtech ein gewisses Risiko. Damit sich der Verkauf 2022 so realisieren lässt, wie in der Prognoserechnung vorgesehen, muss zuvor ein neuer Vertrag abgeschlossen sein. Bei Hannover Leasing hofft man, dass der Mieter im Gebäude bleibt, da es ja ganz auf die Bedürfnisse von Imtech abgestimmt ist. Und daran, dass Frankfurt im Herzen Europas liegt, wird sich auch nichts ändern. ● Beatrix Boutonnet

FondsCheck*

HL SUBSTANZWERTE DEUTSCHLAND 7

Zielmarkt	Immobilien Deutschland
Fondsvolumen	64 Mio. €
Anteil Eigenkapital	49,9 %
Mindestbeteiligung	10 000 €
Platzierungsgarantie	ja
Agio	5 %
Gesamtausschüttung (v. St./n. St.)	153,7 % / 137,9 %
Laufzeit	2022
Unternehmensberechnungen	
Weichkosten zu Fondsvolumen	
exkl./inkl. Agio	6,22 % / 8,71 %
Weichkosten zu Eigenkapital	
exkl./inkl. Agio	12,46 % / 17,45 %
Rendite nach Steuern (Mid Case)	3,53 %
High-Case-Rendite nach Steuern	5,46 %
Low-Case-Rendite nach Steuern	0,74 %
Renditeerwartung	–
Volatilität	–
Scope-Rating	–
Fondstelegramm-Wertung	–
TKL-Note Initiator	–
TKL-Note Fonds	–
TKL-Gesamtwertung	–
Fonds&Co.-Urteil**	noch sehr gut
Kontakt	www.hannover-leasing.de

*Erklärungen s. S. 5; **halbe Note Abschlag, da kein externes Rating