

# Ein Glasturm in der City

London ist eine Stadt der Superlative: 7,6 Millionen Einwohnern leben in **Europas Finanzzentrum Nr. 1**. **Anwälte und Banken** müssen in der City präsent sein, das **macht sich Hannover Leasing zunutze**.

**P**rinz Charles liebt das Landleben und findet die Glasfassaden der Hochhäuser in Londons City „disgusting“, wenn er nicht zu garstigeren und wenig noblen Begriffen greift. Den Luxus eines ausgefallenen Geschmacks und des beleidigten Rückzugs aufs Bio-Landgut Highgrove können sich die Gehilfen der Finanzindustrie nicht leisten. Rechtsanwälte und Consulting-Firmen

müssen schnell greifbar sein, denn die Hochfinanz ist sehr viel schneller getaktet als die Royals. Wer da ist, verdient gut, wer weg ist, gerät sofort ins Hintertreffen.

Das ist das Szenario, in dem sich für das Emissionshaus Hannover Leasing eine Chance auftut. Buchstäblich „fünf Minuten vor zwölf“ sicherten sich die Pullacher eine spektakuläre Immobilie im Herzen von Londons Finanzdistrikt.

Das Fondsobjekt heißt 30 Crown Place und ist zu 85 Prozent an eine der traditionsreichsten Anwaltskanzleien vermietet. Pinsent Masons wirbt für sich selbstbewusst mit Spruchbändern wie: We empower our clients to achieve more, such as transforming a town etc. – übersetzt: Wir befähigen unsere Kunden mehr zu erreichen, ... damit sie eine Stadt neu gestalten, ... damit sie das erste Kraftwerk privatisieren, ... damit sie ein Kreditportfolio umschichten können – und so fort.

Mit diesem elitären Anspruch wohnt man nicht irgendwo, sondern an einer der ersten Adressen. Crown Place ist so eine und das Gebäude nicht nur auf dem Papier eine First-Class-Immobilie. Der Büroturm wurde 2009 fertig gestellt und bietet auf 17 Etagen 18 397 Quadratmeter Fläche. Dazu kommen zwei Untergeschosse und 16 Pkw-Parkplätze. Der Grundriss lässt eine flexible Aufteilung in Zellen-, Kombi- und Großraumbüros zu.

Eine Anschlussvermietung sollte somit problemlos möglich sein, vorerst ist davon aber keineswegs die Rede. Im Gegenteil Pinsent Masons hat bereits angekündigt, 2016 die restlichen 15 Prozent der Fläche ebenfalls zu beanspruchen.

**Lichtfluten von allen Seiten** erreichte der britische Architekt Horden Cherry Lee, indem er dem Gebäude eine zweite Glas-haut verpasste. Die vorgehängte Fassade wurde in Bayern maßgefertigt. Optisch ein Hingucker, passt sich das Gebäude nahtlos in die Londoner Skyline ein mit außergewöhnlichen Wolkenkratzern wie dem Tower 42, Broadgate Tower, 90 Bishopsgate oder „The Gherkin“ einem Objekt der börsennotierten deutschen Immobiliengesellschaft IVG.

Die moderne, energiesparende Bauweise von 30 Crown Place, so der Fondsinitiator in seinem Verkaufsprospekt, ermöglicht einen kostengünstigen und umweltfreundlichen Betrieb des Gebäu-



## EXECUTIVE SUMMARY

Der Initiator ist markterfahren, konzeptionsstark und zuverlässig. Auch Lage des Objekts, Bonität des Nutzers und 20-jährige Mietdauer stimmen. Nur den volatile Markt und das Pfundrisiko darf man nicht sorglos hinnehmen.

des. Dazu trägt auch eine großflächige Photovoltaik-Anlage auf den bogenförmigen Dachebenen bei. Das alles bringt der Immobilie bei der Green-Building-Zertifizierung nach BREEAM die Note „sehr gut“ ein. Vergeben wird die Bewertung nach der britischen Research Establishment Environmental Assessment Method. Sie ist das älteste und international am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen.

**Ein Hochhaus an jeder Ecke** gehört bei dieser Lage mit dazu. Das Fondsobjekt liegt mitten in der City of London, dem historischen und wirtschaftlichen Zentrum der Stadt. Die „City“ ist einer der wichtigsten Teilmärkte Londons: rund um die Londoner Börse haben sich neben den Versicherungen auch zahlreiche große Anwaltskanzleien und IT-Unternehmen angesiedelt. Der Anteil an ausländischen Investoren steigt rasant und liegt zurzeit schon bei 88 Prozent, allein in Central London bei 56 Prozent.

Etwa die Hälfte des gesamten Büroflächenbestands von rund 10 Millionen Quadratmetern in Central London entfällt auf die „City“. Durch den Anstieg der Flächenumsätze seit Mitte 2009 ging der Leerstand bis Mitte 2011 auf rund 6,9 Prozent zurück. Für erstklassige Immobilien (mit „Grade A“ klassifiziert wie das Fondsobjekt) lag er nur bei 3,9 Prozent.

Die Mieten sind hier seit 2009 um fast 25 Prozent gestiegen. Renommiertere Maklerhäuser wie JLL, King Sturge oder CB Richard Ellis erwarten bis 2014 einen Anstieg der Spitzenmieten um 22 bis 35 Prozent. Der Grund: Die Nachfrage übersteigt das knappe Angebot an hochwertigen Büroflächen bei weitem.

**Der Mietvertrag bietet** noch genügend Luft nach oben. 30 Crown Place bringt mit 37,65 Pfund je Quadratmeter aktuell weniger ein, als bei Neuvermietungen für erstklassige Büroräume zu erzielen ist. Dem britischen Immobilienberater Frank Knight LLP zufolge liegt die Spitzenmiete in diesem Teilmarkt zurzeit bei 55 Pfund (Juni 2011), soll aber bis Ende 2012 auf 65 Pfund und bis 2015 noch auf 69 Pfund je Quadratmeter steigen. Bis 2015, so die Frank Knight-Prognose, ziehen die Mieten jährlich um weitere fünf Prozent



an. „Daraus resultiert ein erhebliches Potenzial für Mietwachstum bei den alle fünf Jahre stattfindenden Markt-Anpassungen“, erklärt Hannover-Leasing-Geschäftsführer Hubert Spechtenhauser.

Der Fonds profitiert zudem in erheblichem Maße vom britischen Mietrecht und einer „upwards-only“-Klausel. Danach dürfen Anpassungen an die jeweilige Marktmiete nur nach oben erfolgen. In diesem Jahr soll die Nettomiete 7,16 Millionen Pfund betragen. Dass Pinsent Masons die Miete über die gesamte Fondslaufzeit und darüber hinaus zahlen kann, ist selbst für Skeptiker nicht zu bezweifeln.

**Die Kanzlei Pinsent Masons** ist eine der ältesten Anwalts-Societäten im Land. Die Ratingagentur Dun & Bradstreet stufte sie im Mai 2011 mit sehr guter Bonität ein. Die Kanzlei vertritt Klienten überall in der Welt, hat sich internationales Ansehen in Rechtsfragen der Bereiche Energie, Infra-

struktur, Bauwesen, Technologie und Immobilien erworben. In Sachen alternative Investments gilt Pinsent Masons sogar als die Nummer 1 unter den Beratern Großbritanniens. Das mehr als 1700 Mitarbeiter zählende Unternehmen hat 30 Crown Place als neues Londoner Headquarter für 20 Jahre angemietet. Zunächst nur 85 Prozent der Fläche, ab 2016 übernimmt es die restlichen 15 Prozent von der Tochtergesellschaft des Projektentwicklers Greycot.

**Traditional british** bürdet der Mietvertrag der Nutzerin während der Mietdauer sämtliche Betriebs- und Versicherungskosten der Immobilie sowie die komplette Instandhaltung auf. Daher kann Hannover Leasing halbwegs plausibel nur 5,6 Millionen Pfund Liquiditätsreserve für das Jahr 2021 ansetzen. Üblich ist als Faustregel: ein Prozent vom Kaufpreis für Renovierung/Instandsetzung als Reserve.

Die zentrale Lage und die gute Anbindung an den Nahverkehr waren Spechtenhauser zufolge wichtige Kriterien für Pinsent Masons – und sind es vermutlich auch für folgende Mieter. Denn das Londoner Verkehrschaos ist legendär. „Fünf U-Bahn-Linien und zwei Bahnhöfe sind binnen vier Minuten zu Fuß zu erreichen, darunter der Bahnhof Liverpool Street Station, einer der wichtigsten Bahnhöfe in Großbritanniens Hauptstadt“, sagt Spechtenhauser. Jährlich tummeln sich hier 115 Millionen Reisende, um die Züge in den Osten oder zum Flughafen London-Stansted zu nehmen. Der Londoner City Airport ist vom Bahnhof Liverpool Street aus viertelstündlich in rund 30 Minuten zu erreichen.

Hannover Leasing plant Ende 2021 den Verkauf der Immobilie. Niemand kann die Londoner Preise zu diesem Zeitpunkt voraussagen. Der Markt ist grundsätzlich volatil, den Spekulationswellen folgte stets ein Crash, der, zuletzt 2008/2009, die Preise für Gewerbe-Immobilien fast um die Hälfte einbrechen ließ. Da die Fondsbeteiligung frühestens zu Ende 2015 erstmals gekündigt werden, bleibt Spielraum für den Exit. Positiv ist, dass der Mietvertrag noch zehn Jahre weiterläuft, es gibt also keinen Handlungsdruck. Zudem haben die Pullacher solide kalkuliert: Verkauft soll zum 16-fachen, gekauft hat man zum 19-fachen. ● Susanne Osadnik

## FondsCheck\*

### HL WACHSTUMSWERTE EUROPA 6

Zielmarkt	Neubau City of London
Fondsvolumen	160,37 Mio. GBP
Anteil Eigenkapital	50,11 %
Mindestbeteiligung	10 000 GBP
Platzierungsgarantie	ja
Agio	5 %
Gesamtausschüttung (v. St./n. St.)	186/k.A. %
Laufzeit	2022
<b>Unternehmensberechnungen</b>	
Weichkosten zu Fondsvolumen	
exkl./inkl. Agio	8,14/9,92 %
Weichkosten zu Eigenkapital	
exkl./inkl. Agio	20,67/25,57 %
Rendite nach Steuern (Mid Case)	6,04 %
High-Case-Rendite nach Steuern	6,45 %
Low-Case-Rendite nach Steuern	6,75 %
Renditeerwartung	–
Volatilität	–
Scope-Rating	–
Fondstelegramm-Wertung	–
TKL-Note Initiator	–
TKL-Note Fonds	–
TKL-Gesamtwertung	–
<b>Fonds&amp;Co.-Urteil**</b>	<b>gut</b>
Kontakt	<a href="http://www.hannover-leasing.de">www.hannover-leasing.de</a>

\*Erklärungen s. S. 5; \*\*gemessen an der Risikoklasse