



Begehrtes Pflaster: Die City of London glänzt laut Hannover Leasing mit niedrigen Leerstandsquoten.

Foto dpa

Hannover Leasing

Voll vermietet für die nächsten 20 Jahre

Hannover Leasing beginnt mit dem Vertrieb des geschlossenen Immobilienfonds „Wachstumswerte Europa 6–30 Crown Place London“, der in eine 2009 fertig gestellte Trophy-Büroimmobilie in London investiert. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds beläuft sich auf 156,355 Millionen Britische Pfund, davon 80,35 Millionen Kommanditkapital.

Das Bürogebäude hat insgesamt 17 844 Quadratmetern Mietfläche auf 19 Geschossen. Es liegt direkt im Banken- und Finanzviertel City of London. Ein wesentliches Merkmal ist die Energieeffizienz, die sich in der Green-Building-Zertifizierung nach dem Brefam-Standard widerspiegelt. Dabei erhielt „30 Crown Place“ das Prädikat „sehr gut“.

Das Gebäude befindet sich wenige Gehminuten entfernt vom Bahnhof Liverpool Street.

84 Prozent der Mietflächen sind seit dem 1. Januar für 20 Jahre an die Rechtsanwaltskanzlei und Beratungsgesellschaft Pinsent Masons LLP vermietet. Die verbleibenden 16 Prozent der Flächen sind zunächst noch für fünf Jahre an das Unternehmen Crown Place Financial Ltd. vermietet, wobei der Mietzins für diese Zeit bereits in voller Höhe bar hinterlegt ist, so dass nach Angaben von Hannover Leasing das Mietausfallrisiko von vornherein ausgeschlossen ist. Anschließend werden auch diese Flächen bis Ende 2030 von Pinsent Masons als Mieterin übernommen. Damit ist das Gebäude zu 100 Prozent über 20 Jahre vermietet.

Der Mietzins der Fondsimmobilie liegt mit 37,65 Pfund pro Square Foot Bürofläche deutlich unterhalb der aktuellen Marktmiete. „Wir haben gute Aussichten auf mögliche Mietsteigerungen“, sagt Hubert Spechtenhauser, Geschäftsführer der Hannover Leasing GmbH & Co. KG und verantwortlich für den Immobilienbereich. Maklerhäuser wie Jones Lang LaSalle, King Sturge oder CB Richard Ellis rechnen damit, dass die Spitzenmieten angesichts des knappen Angebots an hochwertigen Büroflächen und der starken Nachfrage bis 2015 um bis zu 25 Prozent steigen werden.

Der Leerstand in diesem Markt sei mit 7,4 Prozent bereits heute deutlich niedriger als beispielsweise in der deutschen Finanzmetropole Frankfurt am Main. Bei erstklassigen Immobilien (Grade-A-Standard) liege der Leerstand in der City of London sogar nur noch bei vier Prozent.

„Diese Investitionsgelegenheit hat uns überzeugt, denn für das Objekt sprechen mehrere gute Gründe: der energieeffiziente Neubau, der etablierte Standort mit exzellenter Verkehrsanbindung und der bonitätsstarke Langzeit-Mieter“, sagt Spechtenhauser. „So ein Standort ist für den Mieter enorm wertvoll. Das zeigt sich auch darin, dass Pinsent Masons noch einmal erhebliche Eigenmittel in den Innenausbau investiert hat – insgesamt rund 25 Millionen Pfund. Deutlicher kann man als Mieter kaum zeigen, wie sehr man sich mit einer Immobilie identifiziert und dass man sie wirklich auf lange Sicht nutzen will.“

DSZ