

Runderneuerte Perle

Brüssel strahlt in neuem Glanz: Das Atomium hat die Aluminium-Haut gegen eine aus Edelmetall ausgetauscht. Das Belair, in das **Hannover Leasing** investiert, bekommt ebenfalls eine neue Fassade. Wichtiger noch sind die inneren Werte: **Lage, Energie-Effizienz und ein stabiler staatlicher Mieter.**

Nicht nur die Vereinigten Staaten haben ein Pentagon. Nur hat die Liebe zur Geometrie in Brüssel kein Verteidigungsministerium hervorgebracht, sondern den 30 Hektar großen Jubelpark (Parc du Cinquantaire) und die fünfeckige Ringstraße, die um die Innenstadt führt. Der Verlauf ist zwar nicht ganz so gradlinig wie die Struktur des Atomiums. Doch wie dieses stilisierte Metall-Atom, das zur Weltausstellung 1958 entstand, charakterisiert auch das Pentagon die belgische Hauptstadt.

Zur gleichen Zeit begann am nördlichen Rand des Brüsseler Zentrums, das sich im Stadtplan als auf den Kopf gestelltes Häuschen darstellt, die Entwicklung eines Verwaltungsquartier. An der Cité Administrative, die alle wichtigen Einrichtungen zusammenbringen sollte, wurde bis 1985 gebaut. Im Jahr 2002 verkaufte der belgische Staat das Areal, um es durch private Entwickler von Grund auf sanieren zu lassen.

Das Münchner Emissionshaus Hannover Leasing hat sich ein knapp 80.000 Quadratmeter großes Tortenstück aus diesem Paket gesichert. Wenn die Kernsanierung des elfgeschossigen Gebäudes (zu denen noch drei Kelleretagen und ein fünf Stock hohes Parkhaus kommen) abgeschlossen ist, wird dort die belgische Bundespolizei einziehen. Der Mietvertrag läuft über 18 Jahre und kann solange nicht gekündigt werden. Falls das nicht erfolgt, verlängert er sich um jeweils ein Jahr.

Hauptmieter ist die Liegenschaftsverwaltung des belgischen Staats, Régie des Bâtiments, deren Bonität mit der Kreditwürdigkeit Belgiens (AA bzw. Aa3) gleichzusetzen ist. Im Erdgeschoss wollen auf 1081 Quadratmetern Feuerwehr und Rettungsdienst ihr Quartier aufschlagen. Die Verträge – ebenfalls über 18 Jahre – sind noch nicht unterschrieben, der Verkäufer garantiert sie aber in voller Höhe.

Ebenfalls noch offen sind 129 Quadratmeter im zweiten Obergeschoss. Sollte sich bis zur Fertigstellung kein Einzelhändler finden, der die 2000 Beamten in der Zentrale der Police Fédérale versorgen will, übernimmt der Verkäufer hier für drei Jahre die Miete. Gemessen am staatlichen Hauptmieter, der 98,5 Prozent der Flächen hält, sind das Peanuts.



Dafür dass der belgische Staat jährlich gut 15 Millionen Euro Miete zahlt (die parallel zum belgischen Gesundheitsindex steigt), verlangt er einige Vorleistungen. Dazu gehören Empfangstheken und Teeküchen für seine Bundespolizei ebenso wie Schießstände und kugelsichere Verglasung zur Straßenseite hin.

Außerdem muss die Immobilie nach der Revitalisierung den energie-sparenden und kostengünstigen Bürobetrieb erlauben. Das Verkäufer-Quartett weist die Green-Building-Qualität durch ein BREEAM-Siegel nach. Ein vorläufiges Zertifikat mit Bewertung „very good“ wurde bereits Anfang März ausgestellt.

Lage, Mieter und Nutzungsdauer könnten kaum besser sein. Mit 18,55 Einkaufsfaktor ist das 310 Millionen Euro schwere Investment aber nicht gerade billig. Ein Wertgutachten von Jones Lang Lasalle nennt allerdings sogar 316 Millionen als angemessen. Allerdings werden Zeichner das Objekt nicht allein übernehmen, sondern sich mit einem institutionellen Partner teilen. Der Initiator garantiert die vollen 79 Millionen Euro Eigenkapital, die private Zeichner zusteuern sollen.

Die Investitionsquote ist mit 91,29 Prozent ohne Agio (86,93 % mit) sehr ordentlich. Das Darlehen über 152 Millionen wird mit einem Prozent getilgt. Das ist angesichts dessen, dass das Belair zu 53,57 Prozent mit Eigenmitteln erworben wird, gut vertretbar. Der Verkauf ist nach zehn Jahren abhängig vom Markt vorgesehen.

Die Prognose rechnet mit dem 17,75-Fachen des Netto-Ertrags 2024. Da nach neun Jahren die Miete auf Marktniveau angepasst werden kann, wird vorsorglich der (mit zwei Prozent indexierte) Betrag ab Jahr 2023 um fünf Prozent nach unten korrigiert. Das Belair ist dann auch beim Verkauf kein Schnäppchen, aber dank seiner Innenstadtlage immer noch eine Perle. ● Barbara Schweighofer

HL BELAIR BRÜSSEL in Kürze¹

Gesamt-Investition (ohne Agio) ²	151 Mio. €
Anteil Fremdkapital (Leverage) ²	46,47%
Investitionsquote	90,66%
Gesamt-Rückfluss/ Laufzeit ²	155,28/2024
Rendite (v./n. St.) ²	5 %
Gebühren zu Einnahmen, p.a.	5,55 %
Kapitalbindung nach Jahr 10	50 %
Mindest-Beteiligung ²	10.000 €
Agio ²	5 %
Platzierungsgarantie	ja, 79 Mio. €
Berechnungen²	
Weichkosten ³ zu Gesamtinvest/EK	6,72/12,57 %
Kumulierte Tilgung nach Jahr 10	10 %
High-Case/Low-Case (v.St) ⁴	167/141 %

Bewertungen	
Asset-Chance ²	Erstklassige Lage + Mieter
Asset-Risiko ²	begrenzt: Immobilienrisiko
Scope-Rating	–
Feri-Rating	A- (sehr gut)
Fondstelegramm	–

Internet www.hannover-leasing.deng

FONDS & CO.-NOTE SEHR GUT

¹s. S. 5; ²lt. Initiator; ³inkl. Agio; ⁴Faktor 18,25/17,25; Infl. 2,5/1,5%