

# RHEINISCHE POST

## Rheinische Post Nr. 107 - Ausgabe Düsseldorf vom 09.05.2014

### Sonderthema

#### Immobilien

##### Stadttor fürs Depot

Kaum eine Anlageklasse erfreut sich derzeit einer solchen Beliebtheit wie die Immobilie. Es muss nicht immer das eigene Haus sein. Anleger können sich auch an Qualitätsimmobilien beteiligen, zum Beispiel dem Düsseldorfer Stadttor.

Von Jürgen Grosche

Düsseldorfer und Besucher der Stadt kennen das markante Hochhaus im Hafenviertel: Wie ein überdimensioniertes Tor ragt es aus dem Umfeld hervor daher auch der Name: Stadttor. Im vergangenen Jahr hat die Fondsgesellschaft Hannover Leasing das Gebäude erworben und es in einen Geschlossenen Fonds eingebracht. An dem können sich Anleger beteiligen.

Die Nachfrage sei gut, sagt Harald Norbistrath, Direktor Geschäftsbereich Filialen bei der Stadtparkasse Düsseldorf, über die man Anteile erwerben kann. Kein Wunder: Das Bürogebäude ist bekannt und hat ebenso wie der Standort Düsseldorf einen guten Ruf", sagt Norbistrath. Der deutsche Immobilienmarkt gelte als sicherer Hafen für Geldanlagen, ergänzt Michael Ruhl, Geschäftsführer der Hannover Leasing. Daher sind ‚Core-Immobilien‘ in Top-Lage, mit bonitätsstarken Mietern und in sehr guten Objektzustand aktuell zu vernünftigen Preisen schwierig zu finden."

Umso mehr freut er sich, dass es der Gesellschaft gelang, das Objekt zu erwerben. Wir waren schon länger daran interessiert", sagte Ruhl im vergangenen Jahr unserer Zeitung. Das Stadttor beherbergt einige bekannte und renommierte Mieter. Allen voran die Staatskanzlei der NRW-Landesregierung. Sie hat einen Mietvertrag, der noch 15 Jahre läuft und für rund 46 Prozent der Gesamtmieteträge sorgt.

Neben diesem Nutzer mit erstklassiger Bonität zählen insbesondere namhafte Rechts- und Steuerberatungsunternehmen wie Kapellmann und Partner, die internationale Anwalts- und Steuerberaterkanzlei McDermott Will & Emery oder die Unternehmensberater von Boston Consulting (BCG) zu den weiteren Hauptmietern. Boston Consulting, die rund ein Viertel der Stadttorfläche gemietet haben, werden allerdings im April 2015 das Stadttor verlassen und in den Kö-Bogen umziehen.

Für die Flächen hat der Vorinvestor aber eine Mietgarantie gegeben. Sollte ein neuer Mieter später also weniger zahlen als die Unternehmensberater, ist die Differenz bis zu 5,5 Millionen Euro und für bis zu fünf Jahre gedeckt. Aktuell werden am Düsseldorfer Büromarkt jedoch stabile und teils sogar steigende Mieten in Top-Lagen registriert ein Indiz für reges Interesse potenzieller Mieter an freien Flächen. Die hätten auch schon angeklopft, bestätigt Peter-Michael Engel, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Engel und Canessa, die seit Fertigstellung für das Gebäudemanagement des Stadttors verantwortlich ist: Die Berater residieren in den begehrten obersten Etagen. Es gibt bereits jetzt genügend Interessenten."

Der Geschlossene Fonds sieht für die Immobilie eine Gesamtfinanzierung im Volumen von 143,2 Millionen Euro vor. Davon bringen die Anleger 77,25 Millionen an Eigenkapital auf. Rund 62 Millionen Euro sollen fremdfinanziert werden. Das ist im Vergleich zu anderen Objekten überschaubar. Eine Fremdfinanzierungsquote von 43 Prozent gilt als vergleichsweise konservativ. Am Markt üblich sei durchaus eine 50-Prozent-Quote, heißt es von der Stadtparkasse. Der Objektwert entspricht rund dem 17,8-Fachen der

Jahresnettomieteinnahmen. Auch dies gilt für ein Landmark-Gebäude wie das Stadttor als solide.

Anleger können sich ab 10 000 Euro zuzüglich fünf Prozent Agio beteiligen. Die Auszahlungen sollen in den Anfangsjahren rund 5,1 Prozent betragen. Die Anlage ist unbefristet, der Prognosezeitraum läuft bis Juni 2024. Ein solches Investment eigne sich für langfristig orientierte Anleger, sagt Harald Norbistrath, was im Übrigen für alle Immobilien-Engagements gelte.

Ebenso die Risikobewertung: Es ist ein ausgezeichnetes Objekt in guter Lage und lässt sich wahrscheinlich auch in Zukunft gut vermieten vorausgesetzt, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stimmen." Anleger müssen sich darüber im Klaren sein, dass sie bei einem solchen Investment in einer ähnlichen Rolle sind wie Eigentümer einer Privatimmobilie. Auch hier kann der Wert schwanken oder eine Mietzahlung ausfallen.

Grundsätzlich sollten sich Anleger fragen, wie sie beim Thema Immobilien aufgestellt sind, rät der Finanzexperte. Viele hätten mit eigenen Immobilien diese Anlageklasse bereits ausreichend abgedeckt. Wer hingegen hier Investitionsbedarf habe, sei häufig mit Fondsanteilen besser bedient: Man kann kleinere Summen investieren als beim Kauf eigener Immobilien, und man kann sein Investment streuen." Am gesamten Vermögen sollte das Engagement in Geschlossene Fonds 20 bis 25 Prozent nicht überschreiten, empfiehlt Norbistrath.

Von Jürgen Grosche

(c) Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH

7439697, RP, 09.05.2014, Words: 643, NO: 20140509013511000037835391