

## FTD-FONDSCHECK GRÜNE MITTE ESSEN

# Blühende Landschaften fürs Revier

Markus Gotzi

„Aus dem Hintergrund müsste Rahn schießen! Rahn schießt ... Tor, Tor, Tor, Tor!“ Während der Fußball-EM werden die Sportsender wohl hier und da die Gelegenheit wieder nutzen, das berühmteste Tor der deutschen Nationalmannschaft zu zeigen. Geschossen hat es Helmut Rahn, damals bei Rot-Weiss Essen unter Vertrag. In der Revierstadt rauchten die Schloten, Zigtausende Bergleute förderten Millionen Tonnen Kohle. Diese Zeiten sind vorbei. Während Rot-Weiss heute in der Regionalliga West kickt, hat die Stadt den Wandel von der Montan- zur Dienstleistungsmetropole geschafft. Hannover Leasing finanziert mit seinem aktuellen Fonds einen Büroneubau im Stadtquartier „Grüne Mitte Essen“.

**> Objekt** Zwischen Innenstadt und Universität entsteht auf einem rund 13 Hektar großen Areal ein Wohn- und Gewerbegebiet. Die Gesamtinvestition liegt bei schätzungsweise 530 Mio. Euro. Die WAZ zum Beispiel wird hier ihre neue Konzernzentrale errichten. Das Fondsobjekt, das über 14 400 Quadratmeter verfügt, soll im März kommenden Jahres fertiggestellt sein. Der Prospekt geht von einem Objektwert von 41,5 Mio. Euro aus. Bezogen auf die Einnahmen bedeutet das einen Einkaufsfaktor von knapp 18 Jahresmieten. Deutsche Büroimmobilien sind teuer geworden – auch im Ruhrgebiet. Verkäufer ist Hochtief Projektentwicklung.

**> Markt** Mit 575 000 Einwohnern zählt Essen zu den Top Ten in Deutschland und liegt im Revier hinter Dortmund auf Position zwei. Rund 20 Prozent der Einwohner arbeiten in Büros. Das ist mehr als in Dortmund mit 17,3 Prozent, aber von Düsseldorf mit 38,7 Prozent weit entfernt. Acht der 100 umsatzstärksten Unternehmen Deutschlands haben in Essen ihren Sitz, zum Beispiel RWE, ThyssenKrupp, Aldi Nord und Hochtief. Kaum jemand baut spekulativ in Essen. Daher ist die Leerstandsquote seit Jahren vergleichsweise niedrig. Aktuell stehen nur 4,7 Prozent der Flächen leer. Die Spitzenmiete liegt bei 13,50 Euro pro Quadratmeter. Dieses Niveau ist seit fast zehn Jahren weitgehend konstant geblieben.

**> Mieter** Abgesehen von einigen Tiefgaragenstellplätzen mietet die AOK Rheinland/Hamburg das komplette Gebäude als Regionaldirektion. Mit 24 Millionen Kunden ist die AOK die größte gesetzliche Versicherung Deutschlands. Das Jahr 2011 schloss sie mit einem Gewinn in Höhe von knapp 1,3 Mrd. Euro ab. Im Fonds-



Bisher gibt es das **AOK-Gebäude** in Essen nur als Computeranimation. Anleger können aber schon in die echte Immobilie investieren

objekt zahlt der Krankenversicherer 13,05 Euro pro Quadratmeter und ordnet sich damit im Bereich der Spitzenmiete ein. Der Vertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren und dürfte beim Vertrieb des Fonds Verkaufargument Nummer eins sein. Die Miete erhöht sich nicht – wie bei Gewerbeimmobilien oft üblich – in Abhängigkeit von der Inflationsrate, sondern über eine feste Staffel um jährlich zwei Prozent.

**> Kalkulation** Der Fonds kommt auf eine Gesamtinvestition von 46,6 Mio. Euro. Anleger sind ab Tickets von 10 000 Euro plus fünf Prozent Agio mit insgesamt knapp 25 Mio. Euro dabei. Die Fremdfinanzierung macht rund 45 Prozent des Volumens aus. Dieser Anteil sollte auch bei einer eventuell niedrigeren Neubewertung der Immobilie durch die Bank keinen Stress bereiten. Die Zinsen sind zehn Jahre mit 3,76 Prozent bis April 2023 fest. Sollte eine Anschlussfinanzierung fällig werden, muss der Fonds rund 19 Mio. Euro aufnehmen. Das bedeutet: Er wird innerhalb von zehn Jahren nur knapp zehn Prozent tilgen.

**> Gewinn** Die Tilgung ist mager – irgendwo muss der Fonds bei einem Einkaufsfaktor von 18 und typischen Kosten sparen. Sonst wären Ausschüttungen von anfänglich 5,5 Prozent nicht möglich. Sie steigen im Laufe der Zeit auf sechs Prozent jährlich. In seinem Prospekt geht der Initiator davon aus, dass ein Investor beim prognostizierten Verkauf nach zehn Jahren knapp 45 Mio. Euro für die Immo-

bilie zahlt. Ein im Vergleich zum Einkauf um zwei Jahresmieten geringerer Faktor. Allerdings ist die Miete als Basis des Vielfältigers aufgrund der Staffel bis dahin um rund 17 Prozent gestiegen. So errechnet sich ein Gesamtmittrückfluss von 163 Prozent. Abzüglich des Einsatzes, inklusive Agio, bliebe den Anlegern ein Plus von 58 Prozent vor Steuern. Der Fonds verkauft die Immobilie allerdings nach zehn Jahren nur, sollten drei Viertel der Anleger das beschließen. Denkbar ist daher auch eine längere Laufzeit.

**> Weiche Kosten** Die Kosten liegen bei rund 18 Prozent des Eigenkapitals inklusive Agio. Ein üblicher Wert.

**> Anbieter** Größter Gesellschafter von Hannover Leasing ist die Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale. Das Emissionshaus listet in seiner Leistungsbilanz 140 Publikumsfonds auf, die sich weitgehend entwickeln wie geplant. Bei Beteiligungen an Schiffen und Filmproduktionen läuft nicht alles rund – wie bei fast allen anderen Anbietern auch.

**> Fazit** Die einstige Revierstadt Essen hat sich gemacht. Und der Wandel ist noch nicht abgeschlossen. Logisch, dass die Immobilie bei einem Mietvertrag über 20 Jahre mit Deutschlands größter Krankenversicherung kein Sonderangebot ist. Will der Fonds das Gebäude wie geplant verkaufen, sollte es mit zehn Jahren Restlaufzeit für Investoren interessant sein. Im Vergleich zu anderen Single-Tenant-Objekten ist das unter dem Strich ein gutes Angebot.



Der Experte für Beteiligungsmodelle **Markus Gotzi** analysiert einmal monatlich ein Angebot aus dem Sektor geschlossene Immobilienfonds.

### Der Fonds in Kürze

<b>Fonds</b>	Grüne Mitte Essen
<b>Anbieter</b>	Hannover Leasing, 089/21 10 40, hannover-leasing.de
<b>Objekt</b>	Büroneubau in Essen
<b>Mindestbeteiligung</b>	10 000 Euro plus fünf Prozent Agio
<b>Laufzeit</b>	Verkauf Mitte 2023 prognostiziert
<b>Ausschüttungen</b>	von 5,5 Prozent auf sechs Prozent steigend
<b>Steuern</b>	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung

Quelle: eigene Recherche