EXECUTIVE SUMMARY
Essen beherbergt die Zentralen von acht der 100 umsatzstärksten deutschen Konzernen: RWE, ThyssenKrupp, Aldi Nord, Hochtief, Schenker, Evonik, Noweda und Deichmann. Die AOK Rheinland/Hamburg hat ihre in Düsseldorf, zeigt aber in Essen mit einer Regionaldirektion Flagge. Das Objekt finanziert ein solider Geschlossener Fonds.

Ruhrpott-seelig

Es muss nicht immer Hamburg, Paris oder London sein. Manchmal tut es auch Essen. Die Grüne Mitte Essen von Hannover Leasing bietet **eine grüne Immobilie an einem bodenständigen Ort**.

Besser eine 1a-Lage an einem B-Standort als eine B-Lage an einem A-Standort", lautet die Devise von Hubert Spechtenhauser. Der Hannover-Leasing-Geschäftsführer ist von der Grünen Mitte Essen überzeugt – gibt aber zu, dass es eine digitale Entscheidung ist. „Alle Vorteile, Neubau am nördlichen Ende der Fußgängerzone, 20-jähriger Mietvertrag mit der größten deutschen Krankenkasse und vernünftige Einkaufskonditionen können nicht überzeugen, wer Essen als Standort ablehnt."

Für Hannover Leasing ist die Stadt im Ruhrgebiet kein Makel. Das bayerische Emissionshaus hat schon häufig Fondsimmobilien in weniger angesagten Städten gekauft und ist damit bislang gut gefahren. Vor allem das Ruhrgebiet haben die Pullacher fest im Visier. Immerhin haben die Pullacher schon 1,2 Milliarden Euro im Revier investiert, in das markante Bürogebäude am Dortmunder U, in das City Palais in Duisburg und in die Mülheimer Feuerwache. Alle Fonds laufen planmäßig.

Nun ist eine weitere Perle auf die Ruhrpott-Kette gefädelt worden: Die Neubau-Büroimmobilie im Stadtquartier Grüne Mitte Essen ist für 20 Jahre an die AOK Rheinland/Hamburg vermietet. Mit fast 2,85 Millionen Versicherten und mehr als 100 Geschäftsstellen ist sie die größte Krankenkasse in Nordrhein-Westfalen. Und sie ist solvent: 2010 betrugen die Rücklagen fast 152 Millionen Euro und 2011 der erwirtschaftete Überschuss 130 Millionen, sodass man keine Zusatzbeträge von den Mitgliedern erheben musste. Außerdem konnte die AOK Rheinland/Hamburg in diesem Jahr rund 35 000 neue Mitglieder gewinnen – einer der Gründe, warum man in Essen eine neue Regionaldirektion haben will, die auch als Kundenzentrum etwas hermacht.

Fonds & Co.
Hannover Leasing
Grüne Mitte Essen
Ausgabe 03/2012
SEHR GUT

Hohen Ansprüchen an die Lage genügt das fünfgeschossige Fondsobjekt mit 14 400 Quadratmetern problemlos. Fußläufig von der U-Bahn-Station Berliner Platz erreichbar, steht das funktionale Gebäude auf der anderen Straßenseite eines 2009 eröffneten ECE-Einkaufszentrum. Wer es durch einen anderen Eingang verlässt, steht bereits in der Fußgängerzone, vor sich, am Ende der Limbecker Straße, die Marktkirche und weiter hinten, am Porscheplatz, das Rathaus.

Im Rücken des schnörkellosen Zweckbaus liegt das Gelände der Universität Duisburg-Essen sowie die Hauptverwal-

tung von ThyssenKrupp – und hier wird das neue Universitätsviertel Grüne Mitte Essen zu finden sein. Auf der mehr als 13 Hektar großen Fläche soll eine Mischung aus Grün- und Wasserlandschaft sowie Wohnen und Gewerbe entstehen. Auch die WAZ Mediengruppe wird bis 2014 hier ihre Zentrale neu gebaut haben. All das entsteht wie die AOK-Büros auf dem Areal des früheren Güterbahnhofs. Zur Entwicklung des neuen Stadtquartiers werden private Investoren 500 Millionen Euro beisteuern, flankiert von 32 Millionen Euro an öffentlichen Geldern.

Hannover Leasing wird für das Gebäude, das voraussichtlich im April 2013 bezugsfertig sein wird, 41,5 Millionen Euro bezahlen. Gegen das Risiko einer späteren Fertigstellung ist der Fonds vertraglich abgesichert. Die Bauträger Hochtief und Bauwens werden dann die Anleger wirtschaftlich so stellen, als sei die Immobilie pünktlich fertig geworden.

Die Objektqualität lässt wenig Wünsche offen, sie ist ein guter Kompromiss. Die Anforderungen der AOK Rheinland/Hamburg an Bezahlbarkeit und moderne Flächen, die ihren Wandel zum Dienstleistungsunternehmen beflügeln sollen, verbinden sich gut mit den Ansprüchen eines Eigners, dem an guter Drittverwendungsmöglichkeit gelegen ist. Zur Friedrich-Ebert-Straße hin öffnet sich ein großzügiges Foyer, nach hinten ein Nebeneingang, der zugleich zum Park und zu den Haltestellen des Nahverkehrs führt. Zusammen mit vier Treppenhäusern erlaubt dies, das Objekt problemlos kleinteilig zu vermieten.

Das aber steht in weiter Ferne, Büroflächen und 41 Außenparkplätze sind schon vor Fertigstellung für 20 Jahre vermietet. Mietbeginn für die AOK ist der 1. April 2013. Der Vertrag kann fünf Mal um jeweils ein Jahr verlängert werden. Die 83 Parkplätze in der Tiefgarage – ebenfalls eine Zukunftsvorsorge für spätere Mieter – hat die Contipark Gruppe für zehn Jahre mit Verlängerungsoption angemietet. Schon die extrem lange Mietlaufzeit liefert dem Vertrieb gute Argumente.

Zudem soll das Gebäude ein „Green-Building-Zertifikat" erhalten, was die Verkaufschancen nachhaltig steigern dürfte. Vor allem institutionelle Investoren orientieren sich heutzutage an solchen Kriterien. Auch die Anbindung an das Nahverkehrsnetz mit Bus-, Straßenbahn- und U-Bahn spricht für die Immobilie und ihren innerstädtischen Standort.

Auf der Einnahmenseite ist das Mögliche ausgereizt. Die Miete ist mit 13,05 Euro pro Quadratmeter für Essen Spitze. Zudem zahlt die AOK jeweils nach zwei Jahren fix zwei Prozent mehr, die Krankenkasse muss neben der Nettokaltmiete und verbrauchsabhängigen Nebenkosten außerdem eine Betriebskostenpauschale von 3,45 Euro je Quadratmeter entrichten, die jährlich um drei Prozent angehoben wird. Diese geht an Hochtief Solutions als kaufmännischen und technischen Objektverwalter, der für 20 Jahre etwaige Mehrkosten trägt. Die Fondsgesellschaft trägt somit kein Kostenrisiko der Instandhaltung Üblicherweise muss der Eigentümer Dach & Fach in Ordnung halten.

Gesamtinvestition des Fonds inklusive Agio sind 46,6 Millionen Euro. Davon entfallen 41,6 Millionen Euro (89,3 Prozent) auf den Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten. Bezogen auf die Einnahmen bedeutet das einen Einkaufsfaktor von 18 Jahresnettomieten, eine stolze Summe für das Ruhrgebiet.

Hannover Leasing kann diesen Kritikpunkt allerdings etwas abschwächen: „Das Objekt wurde im Rahmen eines Share-Deals und nicht als Asset-Deal erworben. Zieht man Transaktionskosten wie Grundsteuer (in NRW fünf Prozent) und Notarkosten (rund ein Prozent) ab, ergäbe sich ein Einkaufsfaktor von 17." Dieser Unterschied entsteht, weil bei einem Share-Deal der Käufer nicht die Immobilie direkt erwirbt, sondern die Anteile einer Gesellschaft, in deren Besitz das Objekt bereits vorher war – und bleibt.

Finanziert wird die Grüne Mitte Essen zu über der Hälfte (52,05 Prozent) mit Eigenkapital. Für das Fremdkapital wurde bei der Bank für Sozialwirtschaft ein Darlehen über 21,15 Millionen Euro mit einer Laufzeit von zehn Jahren aufgenommen. Der Darlehenszins beträgt 3,76 Prozent p.a. nominal und wird im Schnitt um 0,96 Prozent pro Jahr getilgt. Insgesamt werden damit die Einnahmen nur zu 9,6 Prozent für den Vermögensaufbau genutzt. Hannover Leasing hält dies aber durch die insgesamt niedrige Fremdkapitalquote für gut vertretbar. Sie wird bis Mitte April 2023 auf 41 Prozent der Gesamtinvestiton im Jahr 2013 sinken.

Bis dahin kann der Fonds relativ sorglos 5,5 bis sechs Prozent (ab 2020) des Zeichnungskapitals (ohne Agio) ausschütten. Wird die Immobilie 2023 wie geplant zum knapp 16-Fachen der dann gültigen Nettomiete verkauft, haben die Investoren kumuliert vor Steuern 162,9 Prozent ihres eingesetzten Kommanditkapitals erhalten. Angesichts des dann noch zehn Jahre laufenden Mietvertrags mit der AOK ist das auch für künftige Käufer noch ein Leckerbissen. ● Susanne Osadnik

Fonds in Kürze[1]

HANNOVER LEASING 207 GRÜNE MITTE ESSEN

Gesamtinvestition	46,58 Mio. €
Anteil Fremdkapital (Leverage)	47,95 %
Agio	5,0 %
Mindestbeteiligung	10 000 €
Platzierungsgarantie	ja
Laufzeit	2023
Gesamtrückfluss (v. St.)	162,89 %
Rendite (Emittent; v. St. / n. St.)[2]	5,3 % / 4,0%
Laufende Fondskosten (TER)	0,78 %
Investitionsquote	89,3 %
Eigenkapital nach Jahr 10	59,0 %
Unternehmens-Berechnungen	
Weichkosten[3] zu Gesamtinvest/zu EK	8,49 %/15,78 %
Prognose-Rendite (n.St)[2]	3,65 %
High-Case/ Low-Case-Rendite (n.St)[2]	4,81 %/2,35 %
Unternehmens-Bewertung	
Chancen/Risiken	1,41 %
Besonderheiten	54,96 %
	9,62 %
Ratingübersicht	
Fondstelegramm	k.A.
	k.A.
Scope-Rating	AA- (sehr gut)
TKL-Gesamtwertung	★★★★
TKL-Note Initiator/Fonds	2,50/2,20
Internet	www.hannover-leasing.

[1] Erklärungen s. S. 5; [2] Spitzensteuersatz ungleich fixiert; [3] incl. Agio