

# Koalitionen wechseln, die Regierung bleibt

**Ankermieter** im Düsseldorfer Stadttor ist die **Landesregierung von Nordrhein-Westfalen**. Das Objekt neben dem Landtag hat seinerzeit viele Architekten inspiriert. Jetzt soll es die Anleger im **Hannover Leasing-Fonds 211** überzeugen.

**SUMMARY** Das Stadttor Düsseldorf ist nicht neu, aber bis heute von seiner Technik und Lage her ein Hingucker. Am Ankermieter Landesregierung ist durch das benachbarte Parlament nicht zu zweifeln. Der anspruchsvolle Verkaufsfaktor stellt das in Rechnung, sollte aber mit einer Jahresmiete für die Revitalisierung zu erreichen sein.

**M**it der früheren Stadtbefestigung hat das Stadttor Düsseldorf nicht viel zu tun. Der moderne Büro-bau am Medienhafen ist auch erst 1998 entstanden, gut 900 Jahre später als der nächstgelegene Eingang in das mittelalterliche Städtchen der Grafen von Berg. Die Berger Pforte lag aber nur 1,5 Kilometer entfernt. Gleich neben Rheinturm und Landtag gelegen, ist das 75 Meter hohe neue Stadttor aber ein würdiger Nachfolger, um den Eintritt in die etwas größer angesetzte Innenstadt zu markieren.

Architektonisch anspruchsvoll ist zwischen zwei Bürotrakten ein 65 Meter hohes Glas-Atrium eingepasst, das den

Tor-Charakter des Baus unterstreicht. Das Architekturbüro Petzinka, Overdiek und Partner gestaltete die Fassade insgesamt sehr transparent – und heimste dafür im Jahr der Fertigstellung gleich mehrere Preise ein: Eine Fachjury lobte es damals sogar als „das beste Gebäude der Welt“.

Die gläserne Doppelfassade verbirgt die tragende Stahl-Konstruktion nicht, im Gegenteil, sie nimmt das Thema in Buchenholz noch einmal auf. Zwischen der Zweifachhülle liegen breite begehbare Balkone. Der Hohlraum optimiert das Raumklima und belüftet das Gebäude ganz ohne Klimaanlage. Gekühlt wird im Sommer geothermisch über das

Grundwasser. Im Winter wird von der Erdwärme vortemperiertes Wasser in den Heizungskreislauf eingespeist.

Der Energieverbrauch wurde schon damals so optimiert, dass sich das Stadttor auch 15 Jahre später keine Sorgen um Effizienz-Plaketten machen muss. Nach Einschätzung von Drees & Sommer wird es beide Green Building Labels – DGNB und LEED – erringen. Mindestens sei jeweils Silber zu erwarten.

**Das eigentliche Tor** ist in den Untergrund verlagert. Direkt unter dem Gebäude verläuft der Rheinufer-Tunnel, der Regierungsviertel und den neuen Bürostandort

Medienhafen verbindet. Durch die Verkleinerung des Rheinhafens entstand dort in den 90er Jahren Platz für Neubauten, in denen heute bereits 8600 Angestellte für 800 Unternehmen arbeiten. Nicht einmal zehn Prozent stammen noch aus der Medienbranche. Auch Beratungs- und Modefirmen wissen die Nähe zur Innenstadt und zum Rhein zu schätzen.

Ohnehin ist die Messestadt Düsseldorf bei Unternehmen sehr beliebt. Zu den Konzernen vor Ort zählen Eon SR, Metro, Henkel, Vodafone, C&A, GEA, Rheingitter ... Die Liste der Firmen mit mehr als einer Milliarde Euro Jahresumsatz ließe sich noch weit fortführen. An potenten Mieter sollte es also nicht fehlen.

**Investoren erfreut** die Mieterliste schon heute: Das Stadttor hat vier namhafte Hauptmieter, allesamt bonitätsstark. Dazu kommen noch kleinere Büro-, Praxis-, Gastronomie- und Serviceflächen. Größte Mieterin ist die Staatskanzlei von Nordrhein-Westfalen. Die Ministerpräsidentin – derzeit also Hannelore Kraft – hat im Stadttor ihren Amtssitz in den mittleren und unteren Etagen des 22-stöckigen Landmark-Gebäudes. Bis 2029 belegt die Regierung fast die Hälfte der Fläche – fünf Jahre über die Fondslaufzeit hinaus.

Die andere Hälfte des Objektes teilen sich zwei renommierte Rechtsanwaltskanzleien und die Boston Consulting Group (BCG). Letztere wird in eineinhalb Jahren in den Kö-Bogen ziehen, Beratungsfirmen lieben den letzten Chic und sind selten verlässliche Dauermieter. Etwaige Ausfälle absorbiert aber eine Mietgarantie über maximal 5,5 Millionen Euro, das entspricht rund drei Jahresmieten der BCG. Ein Vermietungs-Problem sieht Marc Abel, Niederlassungsleiter von Jones Lang LaSalle (JLL) Düsseldorf, nicht: „Die Berater residierten in den begehrten obersten Etagen.

**Vergleichsweise entspannt** sehen Marktkenner auch die Miethöhe: BCG zahlt mit 20,94 Euro pro Quadratmeter in drei Top-Etagen nicht die Spitzenmiete. Diese liegt aktuell in der City bei 27,50 Euro und im Medienhafen bei 23,50 Euro. Der Kaufpreis für die Immobilie entspricht dem Wertgutachten, ist aber trotz des Landmark-Charakters mit dem Faktor 17,43 nicht günstig. Dennoch attestiert JLL-



Experte Marc Abel Hannover Leasing eine gute Wahl. „Das Stadttor hat nichts von seinem Charme verloren“, sagt er, „auch wenn modernere Top-Objekte wie der Kö-Bogen entstehen. Als guten Beleg für die Lage-Qualität empfiehlt er den Taxi-Fahrer-Test: Fast keiner muss, nach dem Stadttor Düsseldorf befragt, lange überlegen, wohin er fahren muss.

**Die Gebäude-Qualität** ist laut TÜV-Gutachten sehr solide und gepflegt. Kleinere Mängel wurden noch auf Kosten des Verkäufers entfernt. Auch die gebäudetechnischen und elektronischen Anlagen stuft der TÜV unter Berücksichtigung des Alters als gut bis sehr gut ein. Verkehrstechnisch ist das Stadttor exzellent angebunden, ein wichtiges Indiz für anhaltendes Interesse an einem Objekt, das als Idealbild einer Gebraucht-Immobilie in Düsseldorf gelten darf.

Ab 10 000 Euro können sich Anleger an der Fondsgesellschaft beteiligen. Eigentümerin dieser Palmyra Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG ist die Luxemburger Rock Ridge RE S.a.r.l. Die hier – wie in der Glasfassade – gedoppelte Struktur bringt kaum Risiken mit sich, sorgt aber dafür, bei der Ausschüttung noch eine verkaufstechnisch interessante 5 vor dem Komma darstellen zu können.

**Recht vernünftig** sind auch sonst die Parameter der Konzeption. Das Fremdkapital des 139-Millionen-Euro-Fonds beträgt nur 43 Prozent. Getilgt wird von Anfang an erfreulich hoch, aus einem Prozent werden ab 2021 sogar 1,5 Prozent. Für Instandhaltung sind acht Euro pro Quadratmeter kalkuliert, dazu kommen 1,4 Prozent nicht umlagefähige Nebenkosten.

Der spätere Verkauf geht von einer weiter attraktiven Immobilie aus. Kalkuliert wird mit einem um 0,7 Prozentpunkte niedrigeren Faktor, der sich allerdings auf die Netto-Jahresmiete 2024 bezieht. Das ist vorstellbar, aber optimistisch. Allerdings setzen die Pullacher vorausblickend eine Jahresmiete für die Revitalisierung ein.

Marc Abel jedenfalls ist für das Stadttor zuversichtlich. Aus dem Immobilien-Credo der 80er-Jahre „Lage-Lage-Lage“ sei inzwischen ein „Lage-Konzept-Timing“ geworden. In allen drei Punkten scheint die Hannover Leasing hier recht gute Arbeit geleistet zu haben. ● Beatrix Boutonnet

#### HL 211 STADTTOR DÜSSELDORF in Kürze<sup>1</sup>

Gesamt-Investition (ohne Agio) <sup>2</sup>	139,34 Mio. €
Anteil Fremdkapital (Leverage) <sup>2</sup>	44,5 %
Investitionsquote	91,81 %
Gesamt-Rückfluss/ Laufzeit <sup>2</sup>	160,7 % / 2024
Rendite (v./n. St.) <sup>2</sup>	4,78 / 3,23 %
Lfd. Gebühr zu Einnahmen, p.a.	5,04 %
Status BaFin-Zulassung	Übergangsregelung
Mindest-Beteiligung <sup>2</sup>	10 000 €
Agio <sup>2</sup>	5 %
Platzierungsgarantie	ja
<b>Berechnungen<sup>2</sup></b>	
Weichkosten <sup>3</sup> zu Gesamtinvest/EK	8,31 / 15 %
Kumulierte Tilgung nach Jahr 10	8,24 Mio. € (13,3 %)
High-Case/Low-Case-Rendite (n.St.)	–
<b>Bewertungen</b>	
Asset-Chance <sup>2</sup>	Landmark-Gebäude
Asset-Risiko <sup>2</sup>	Immobilienrisiken
Scope-Rating	BBB+ (überdurchschnittlich)
TKL-Rating	–
Fondstelegramm	Objekt und Mieter überzeugen, realistische Gesamtprognose
Internet	www.hannover-leasing.de

**FONDS & CO.-NOTE** **GUT**

<sup>1</sup> Erklärt S. 5; <sup>2</sup> lt. Initiator; <sup>3</sup> inkl. Agio;