Philip Nerb
Experte für geschlossene Fonds
Waldemer & Nerb GdbR, Nandlstädter Str. 19, 85419 Mauern
Fondsanalyse

Hannover Leasing Fonds 165 – Wachstumswerte Neues Europa 2

Von **Philip Nerb**
MFC, Herausgeber
von „Werteanalysen“

Investitionsobjekt
„Apollo Business Center“, Bratislava
Nutzungsart
Büro- und Geschäftsgebäude, Class A
Fertigstellung
2004 / 05
Gesamtmietfläche
44.140m², 643 Stellplätze
Vermietungsstand
100% an 80 Mieter
Restmietlaufzeit
Büro: 7,84 Jahre, Einzelhandel: 11,28 Jahre
Mindestzeichnungssumme
€ 15.000 zzgl. 5% Agio
Geplante Laufzeit
mit Rückkaufoption 10 Jahre, erstmals Kündigung durch Anleger zum 31.12.2017
Gesamtinvestition (Fondsebene)
€ 111.473.337
Kommanditkapital
€ 56.473.337 zzgl. 5% Agio
Fremdkapital (49,3%)
€ 55 Mio. Zinsfestschreibung bis Ende 2016, endfällige Tilgung
Geplante Ausschüttungen
6,75% p.a., steigend auf 7% p.a. (ab 2008), Schlußausschüttung 129,59%
Weichkosten
17,8% (bez. auf EK); 9% (bez. auf GK)
Inflationsrate
2%
Plazierungsgarantin
Delta Vermietungs GmbH, Pullach, 100%ige Tochtergesellschaft von Hannover Leasing
Alleinstellungsmerkmale
Rückkaufoption durch Verkäufer zum Ende 2016. Erster Fonds mit einer Immobilie in der Slowakei.

Der Initiator

Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, Pullach, gehört zu den führenden Emissionshäusern. Das Unternehmen finanziert Immobilien im In- und Ausland, Flugzeuge, Schienenfahrzeuge, internationale Kinofilmproduktionen, kommunale Infrastrukturmaßnahmen und medizinische Einrichtungen. Seit über 20 Jahren verwaltet sie ein Vermögen von über € 11,1 Mrd. Bislang haben rund 34.000 Anleger Eigenkapital von rund € 7,5 Mrd. investiert. Am Unternehmen sind die Landesbank Hessen-Thüringen (75%) und das Management der Hannover Leasing (25%) beteiligt. Laut Leistungsbilanz (2004) wurden bisher insgesamt 97 Fonds emittiert. Die Mehrheit der Fonds (96) hat die Prognosen erfüllt. Insgesamt handelt es sich hier um einen sehr erfahrenen Initiator, der konservativ konzipiert. Der Initiatorauftritt ist professionell, wenn auch relativ zurückhaltend und verdient eine 2.

Stärken – Professioneller Initiator mit einem sehr breiten Emissionsspektrum.
Note für Außenauftritt – 2

Der Prospekt

Mit 138 Seiten fällt der nach IDWE S4-Standard verfaßte Prospekt umfangreich aus. Die Aufmachung ist ansprechend, die Bild- und Textgestaltung gelungen.

Stärken – Optisch ansprechend, inhaltlich gut erläutert.

Der Standort

Die Slowakei wird vom Initiator eindrucksvoll beworben. Vor allem der Mesostandort Bratislava wird sehr anschaulich durch fundierte Quellen untermauert. Für deutsche Anleger wird hier offenbar ein Standort erschlossen, der den Österreichern, besonders den Wienern, seit längerem lieb ist. Die Anstrengung beider Städte, ein gemeinsames, wirtschaftlich starkes „Zentrum Europas“ zu schaffen, ist beeindruckend. Mit rund 60 km Distanz und einer permanent verbesserten gemeinsamen Infrastruktur sollen die „Zwillingsstädte“ der neue Wirtschaftsmotor Mitteleuropas werden. Die Slowakei wird zum Ende 2007 dem Schengener Abkommen beitreten, der EUR soll 2009 eingeführt werden. Heute entspricht rund 1 / 3 der Büroneubau-

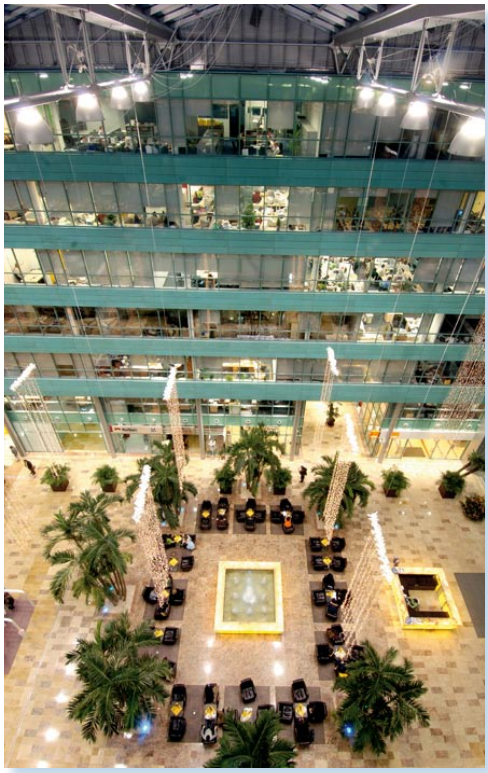
ten modernen Klassse-A-Gebäuden. Die Leerstände tendieren in Bratislava gegen Null. Die sich aus der Aufbruchstimmung ergebende Problematik liegt darin, daß derartige Märkte in der Regel überhitzt sind. Mieter tendieren dazu, Moden zu folgen. Eine Immobilie, die als unmodern gilt, ist schlecht vermietbar. Dies gilt vor allem für den Bereich Einzelhandel. Der Mikrostandort des Fondsobjekts ist aus heutiger Sicht sehr gut. Sie liegt im zentralen Verwaltungsbezirk, ist damit vor allem für die Büromieter attraktiv. Der Individualverkehr ist sehr gut erschlossen, die Verbindung in Richtung Wien ist ebenfalls ermöglicht. Der ÖPNV ist über den Bushauptbahnhof, sowie Bus- und Straßenbahnlinien erschlossen.

Schwächen – Volatiler Markt.

Stärken – Sehr guter Mikrostandort. Attraktiver Standort mit Entwicklungspotential.

Das Objekt

Errichtet 2004/05 ist das „Apollo Business Center" in Bratislava mehrfach für seine Architektur ausgezeichnet. Durch seine Größe (Gesamtmietfläche rund 44.000m²) bedient das Objekt rund 5% des derzeitigen Gesamtmietmarktes. Der optische Auftritt der Immobilie ist sicherlich Geschmackssache. Auf Grund ihrer Größe ist es trotz der Verwendung von viel Glas definitiv kein Leichtgewicht. Ein hoher Wiedererkennungswert ist allerdings garantiert. Das Objekt besteht aus zwei Gebäudeteilen, die durch ein überdachtes Glasatrium verbunden sind. Neben rund 37.190m² Büroflächen sind rund 5.721m² an den Einzelhandel vergeben. Die Bauqualität ist hervorragend. Besonders positiv fällt die hohe Flexibilität in der Raumnutzung auf. Speziell die Büroflächen sind nahezu beliebig unterteilbar und können in Größen von 45m² bis 6.520m² vergeben werden.



Schwächen – Objektmietfläche stellt derzeit rund 5% des Gesamtmarktes dar.

Stärken – Neubauobjekt. Büroflächen sind flexibel unterteilbar. Hoher Wiedererkennungswert.

Die Mieter

Das Objekt ist komplett vergeben. Dabei teilt sich die Mietfläche in Büro (87%) und Einzelhandel (13%) auf. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit liegt bei rund 7,8 (Büro) und 11,2 Jahren (Einzelhandel). Die Mietpreise liegen am unteren Ende des derzeitigen Marktdurchschnitts. Damit ist ein Mietpotential bei Anschlußmieten gegeben. Falls sich der Markt nicht inzwischen verlagert. Durch die wirtschaftliche Aufbruchstimmung in der Slowakei dürfte aller Erfahrung ein Großteil der kleinteiligen Einzelhandelsmieter bereits vor regulärem Mietende wechseln. Dies würde für den Vermieter zu einem Mehraufwand führen Allerdings ist das Risiko durch die kleinteilige Vermietung der Einzelhandelsflächen begrenzt. Die Hauptmieter (Bürobereich) sind teils international etablierte Unternehmen, die als bonitätsstark gelten.

Schwächen – Volatiler Markt.

Stärken – Vollvermietung. Hauptmieter sind etablierte Unternehmen.

Das Konzept

Der Anleger soll in das marktweit erste Fondsangebot mit einer Immobilie in der Slowakei investieren. Konkret handelt es sich dabei um das architektonisch mehrfach ausgezeichnete „Apollo Business Center" in Bratislava. Errichtet 2004/05, ist die Class-A-Immobilie derzeit vollvermietet. Im Fall der Rückkaufsoption durch den Verkäufer prognostiziert der Initiator eine durchschnittliche „Verzinsung" über 10 Jahre von über 8% p.a.

Der Weichkostenanteil liegt mit rund 8,6% (bez. auf GK) im Marktdurchschnitt. Die Planungsparameter sind konservativ. Die Sicherheitsreserven und Entwicklungsprognosen sind kaufmännisch vorsichtig geschätzt. Die Standort- und Objektqualität ist sehr gut. Das Hauptrisiko liegt meines Erachtens im Markt Slowakei. International wird der Standort positiv eingeschätzt. Dennoch ist die Eigendynamik des osteuropäischen Marktes auf die nächste Dekade wohl schlecht abzuschätzen. Dieses Risikos muß sich ein Anleger bewußt sein. Insgesamt sehe ich eine hohe Prognosesicherheit gegeben. Über eine Option kann das Objekt Ende 2016 an den Verkäufer zurückgegeben werden.

Schwächen – In meinen Augen schlecht einschätzbarer Markt.

Stärken – Konservatives Konzept mit einer hohen Prognoseerfüllungssicherheit. Rückkaufsoption. Exzellentes Fondsobjekt mit hohem Wiedererkennungswert.

Summa summarum

halte ich das aktuelle Angebot „Wachstumswerte Neues Europa 2" des Initiators Hannover Leasing für interessant. Der professionelle Auftritt des Initiators verdient eine 2. Die Fondskonzeption ist konservativ. Das Ertrags-Risiko-Profil ist gut. Das Hauptrisiko liegt meines Erachtens im volatilen Mietmarkt Bratislavas. In meinen Augen hat das vorliegende Angebot eine Bewertung mit „einwandfrei" (2+) verdient. ■