

Haar, den 28. Oktober 2009

§ 6b-Fonds investiert in PPP-Projekt in Wiesbaden

- **Neues Justiz- und Verwaltungszentrum Wiesbaden**
- **Mietvertrag über 30 Jahre mit Land und Landeshauptstadt**
- **Übertragungsmöglichkeit für stille Reserven nach § 6b EStG**

Der neue Immobilienfonds der Hannover Leasing investiert in das Justiz- und Verwaltungszentrum Wiesbaden. Das Beteiligungsangebot wird in Kooperation mit SachsenFonds platziert. Das zum 30. September fertig gestellte Objekt ist an das Land Hessen und die Landeshauptstadt Wiesbaden als Alleinmieter über 30 Jahre langfristig vermietet. Auf Ebene des Objekts hat die Investition ein Volumen von rund 130,2 Millionen Euro. Der „Vermögenswerte 5“ ist als § 6b-Fonds konzipiert und ermöglicht es, Veräußerungsgewinne oder auch Rücklagen aus früheren Verkaufserlösen gemäß § 6b Einkommensteuergesetz (EStG) auf den Fonds zu übertragen. „Durch die Bonität der Mieter bietet der Fonds eine hohe Einnahmensicherheit“, sagt Friedrich Wilhelm Patt, Sprecher der Geschäftsführung der Hannover Leasing.

Gebäudekomplex mit rund 50.000 Quadratmetern Mietfläche

Der Gebäudekomplex mit einer Gesamtfläche von 50.076 Quadratmetern umfasst das Verwaltungszentrum im Norden des Grundstücks mit einer Mietfläche von 16.721 Quadratmetern sowie das Justizzentrum im Süden mit 33.355 Quadratmetern Mietfläche. Beide Gebäudeteile bestehen aus mehreren Bauteilen mit fünf- beziehungsweise sechs Geschossen, die kammförmig angeordnet sind. Zu dem Komplex gehören insgesamt 154 Tiefgaragenstellplätze sowie 507 Stellplätze in einem Parkhaus auf dem angrenzenden Grundstück.

Langfristige Mietverträge mit dem Land Hessen und der Landeshauptstadt Wiesbaden

In dem neuen Justizgebäude des Landes werden das Amts-, Land-, Verwaltungs-, Arbeits- und Sozialgericht sowie die Staatsanwaltschaft mit insgesamt rund 650 Bediensteten zusammengeführt. Im Verwaltungsgebäude der Landeshauptstadt Wiesbaden werden etwa 600 Arbeitsplätze für unterschiedliche Bereiche der Wiesbadener Stadtverwaltung geschaffen. Hierzu zählen Abteilungen zur Fort- und Weiterbildung, die Ämter Revision, Umwelt, Gesundheit, Wohnen und Soziale Arbeit sowie die Dezernate Soziales, Gesundheit, Personal und Organisation. Beide Mieter haben nach Ablauf der Grundmietzeit ein Ankaufsrecht zum aktuellen

Verkehrswert der Immobilie. Betreiberin des Parkhauses ist die B+B Parkhaus GmbH & Co. KG mit der ein Betreibervertrag über 30 Jahre besteht. „Die lange Laufzeit der Mietverträge gewährt eine enorme Planungssicherheit für die Anleger“ betont Jürgen Göbel, Geschäftsführer der SachsenFonds aus Haar bei München.

Fondsobjekt eines der größten PPP-Projekte im deutschen Hochbau

Bei dem Objekt handelt es sich um eines der bundesweit größten PPP-Hochbauprojekte. Die Hannover Leasing kooperierte dabei mit der OFB Projektentwicklung, der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba) sowie dem Land Hessen und der Landeshauptstadt Wiesbaden. Das Projekt wurde im vergangenen Jahr mit dem "Innovationspreis PPP 2008" in der Kategorie Verwaltungsgebäude und „Immobilienmanager AWARD 2009“ in der Kategorie Finanzierung ausgezeichnet

Standort im Süden der Wiesbadener Innenstadt

Die zweitgrößte Stadt Hessens ist Sitz der Landesregierung sowie des Statistisches Bundesamtes und des Bundeskriminalamtes. Neben zahlreichen Bildungseinrichtungen wie Universitäten und Fachhochschulen beherbergt Wiesbaden zahlreiche Dienstleistungsunternehmen, so haben knapp 30 in- und ausländische Versicherer ihren Hauptsitz in Wiesbaden. Das Justiz- und Verwaltungszentrum befindet sich im Süden der Innenstadt, an der B 263. In unmittelbarer Nähe des Objekts befindet sich der Hauptbahnhof. „Der Stadtteil ist einer der wenigen, der für eine Innenstadterweiterung von Wiesbaden noch zur Verfügung steht“, so Patt. „Seit Anfang der 90er Jahre wird das Quartier Mainzer Landstraße nach Beschluss der Stadt Wiesbaden zu einem attraktivem innenstadtnahen Arbeits- und Wohnquartier entwickelt.“

Fonds ermöglicht Übertragung stiller Reserven nach § 6b EStG

Der Fonds richtet sich vor allem an mittelständische Unternehmer, Freiberufler und Landwirte, bei denen es durch die Veräußerung von Betriebsvermögen sehr häufig zur Hebung erheblicher stiller Reserven kommt. Die dadurch anfallenden Steuern, die einen Großteil des Verkaufserlöses ausmachen würden, dürfen nach § 6b EStG jedoch auf ein anderes, nach § 6b EStG begünstigtes, Wirtschaftsgut übertragen oder vorübergehend in eine Rücklage eingestellt werden. Durch die Beteiligung an dem Fonds werden dem Anleger nach § 6b EStG begünstigte Wirtschaftsgüter mittelbar zugewiesen. Damit kann durch eine Fondsbeteiligung die Steuerlast zum Veräußerungszeitpunkt gesenkt und Liquidität gewonnen werden. „Bei einer Beteiligung von 100.000 Euro kann eine Rücklage in Höhe von 393.032 Euro reinvestiert werden“, erklärt Göbel. Das entspräche einem Übertragungsfaktor von 393,03 Prozent.

Eckdaten des Fonds

Der reine Eigenkapitalfonds hat ein Volumen von 34,5 Millionen Euro und beteiligt sich zu 94 Prozent an einer Objektgesellschaft, die Eigentümerin der Immobilie ist. Die Gesamtinvestition auf Ebene der Objektgesellschaft hat ein Volumen von knapp 125,5 Millionen Euro. Die prospektierten Ausschüttungen beginnen bei 3,2 Prozent p.a. vor Steuern und steigen auf 5,4 Prozent p.a. vor Steuern während der geplanten Laufzeit von 30 Jahren an. Bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital erhalten die Anleger laut Prospekt über die Laufzeit Gesamtrückflüsse von insgesamt rund 297 Prozent. Interessierte Anleger können sich ab einer Mindestbeteiligung von 25.000 Euro zuzüglich fünf Prozent Agio beteiligen.

Die Unternehmensgruppe Hannover Leasing ist eine der bedeutenden Gesellschaften für strukturierte Finanzierungen in Deutschland mit Sitz in Pullach bei München. Als führende Initiatorin von geschlossenen Fonds investiert sie in Immobilien im In- und Ausland, Großanlagen, Infrastruktureinrichtungen, Schienenfahrzeuge, Schiffe, Verkehrsflugzeuge, Private Equity, regenerative Energien und Zweitmarktfonds für deutsche Lebensversicherungen. Insgesamt werden Investments mit einem Anschaffungswert von über EUR 15,2 Mrd. verwaltet. Mehr als 46.400 Anleger haben bisher EUR 8,2 Mrd. in geschlossene Fonds der Unternehmensgruppe Hannover Leasing investiert. An dem Unternehmen sind die Landesbank Hessen-Thüringen (75%) sowie das Management der Hannover Leasing (25%) beteiligt.

SachsenFonds ist ein bankenunabhängiges Emissionshaus mit einem vielfältigen Produkt- und Dienstleistungsangebot für renditestarke Beteiligungsangebote. Neben der Konzeption, Emission und Verwaltung von Geschlossenen Fonds für Privatanleger und institutionelle Investoren steht die Übernahme von Aufgaben im Asset Management im Mittelpunkt der Unternehmensleistungen. Mit einem Emissionskapital von EUR 1,9 Mrd. wurde ein Investitionsvolumen von etwa EUR 3,6 Mrd. in 50 Geschlossenen Fonds für private Anleger realisiert. SachsenFonds betreut rund 58.000 Beteiligungen, das verwaltete Fondsvolumen umfasst über EUR 5 Mrd.