

# Baue, baue, Bond

**Anleihe** » Weil ein Bankkredit zu lange dauern würde, sollen Anleger einen Wohn- und Hotelurm mitten in Stuttgarts City finanzieren. Dafür gibt es sechs Prozent Zinsen und eine erstrangige Grundschuld als Absicherung. Für Immobilienfans ein interessantes Investment

VON **THOMAS STROHM**

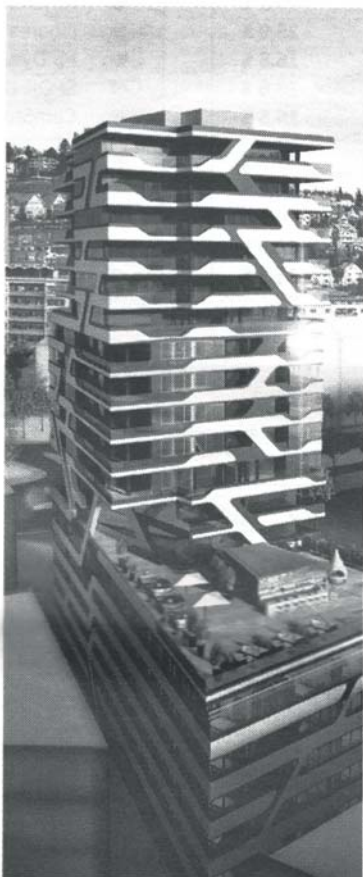
Wer „Stuttgart 21“ hört, denkt an Wutbürger und Wasserwerfer. Dabei umfasst der Rahmenplan nicht nur die umstrittene Verlegung des heutigen Kopfbahnhofs unter die Erde. So wird auf ehemaligen Gleisflächen mitten in der Stadt bereits seit Jahren am neuen Europaviertel gebaut.

Die Schwabenmetropole ist seit jeher bei Immobilieninvestoren wegen ihrer Kessellage und der damit verbundenen Begrenzung der Innenstadtfächen begehrt. Besonders teuer sind die Hanglagen mit Blick über die Stadt. Damit will auch Cloud No. 7 punkten. Der Hotel- und Wohnturm mit 18 Etagen soll bis Frühjahr 2016 fertiggestellt sein und nicht nur den Blick über die Stadt, sondern auch über ebenjene bevorzugten Hanglagen bieten. Die Finanzierung will der Projektentwickler mithilfe einer Anleihe stemmen.

## Zeitfenster für Baubeginn

„Die entstehenden exklusiven Wohnungen werden auf starke Nachfrage stoßen“, erwartet Tobias Fischer vom Projektentwickler Dr. Aldinger & Fischer. Und das für 20 Jahre an Steigenberger verpachtete First-Class-Hotel schließt eine Angebotslücke in der Stadt. Dessen Verkauf ist erst in einigen Jahren vorgesehen, Fischer spricht nach eigener Aussage aber schon mit Interessenten.

Weil er zügig mit dem Bau beginnen will, setzt er auf die Anleihe. Banken verlangten, dass mindestens 30 Prozent der Wohnungen verkauft



## Exklusives Wohnen in bester Lage:

Bis Frühjahr 2016 sollen die 18 Etagen des Hochhauses fertiggestellt sein

### CLOUD NO. 7

Aussichtreicher Markt, gute Konditionen – die Anleihe ist attraktiv, das spiegelt sich auch im Rating

ISIN		DE000A1TNGG3		↑			
LAUFZEIT	07/17	VOL.	35 Mio. €				
KURS	100,00 %	KUPON	6,0 %	RENDITE	6,0 %	RATING	BBB

sind, bevor sie einen Kredit gewähren, sagt Fischer. Da rundherum ebenfalls gebaut wird, will Fischer anfangen, sobald seine Baugenehmigung vorliegt, die er für August erwartet. Beginnt er später, bekommt er ein Problem mit den Zufahrtswegen, das Projekt würde teurer.

## Kurze Laufzeit

Da nimmt Fischer lieber einen höheren Zins in Kauf. Eine Bank würde rund 2,8 Prozent verlangen, für die Anleihe gibt es sechs Prozent. Das Papier kann vom 20. Juni bis 1. Juli gezeichnet werden. Damit alles klappt, müssen mindestens 25 Millionen Euro zusammenkommen – falls nicht, wird rückabgewickelt.

Mit dem Geld soll zunächst ein Darlehen der DG Hyp über 6,3 Millionen abgelöst werden. Erst dann kann deren Vorranggrundschuld gelöscht werden. Fischer umwirbt die Geldgeber mit dem Argument, dass die Anleihe mit einer erstrangigen Grundschuld besichert ist – üblicherweise den Banken vorbehalten.

Die Anleihe läuft vier Jahre, kann aber nach zweieinhalb Jahren zurückerzahlt werden. Davon geht Fischer auch aus: So knapp die Zeit jetzt wäre, genügend Wohnungen zu verkaufen, um einen Bankkredit zu bekommen, so üppig ist beim aktuellen Immobilienboom die Zeit bis zum ersten Kündigungstermin.

Klares Projekt, in jedem Fall kurze Laufzeit und gute Verzinsung: Die Anleihe ist für Anleger interessant, die auf Immobilien setzen und eine Alternative zu Offenen oder Geschlossenen Fonds suchen. ☺