

# Auf Wolke 7

Im neuen Stuttgarter Europaviertel soll ein Hotel- und Wohnkomplex entstehen, der seinesgleichen sucht. Zur Finanzierung steht eine Anleihe in den Startlöchern.

## CLOUD No. 7 ANLEIHE

AIT NGG

Man kann nur erahnen, wie gigantisch der Stadtblick auf Stuttgart aus dem 18. Stock des geplanten Hochhauses „Cloud No. 7“ sein wird. Allerdings muss derjenige tief in die Tasche greifen, der die Penthouse-Wohnung im obersten Stockwerk beziehen will. Über sechs Millionen Euro soll das Luxusapartment kosten.

Im August erwartet Tobias Fischer, Chef der Projektgesellschaft Cloud No. 7 GmbH, die Baugenehmigung für das Hochhaus. Auf den ersten sieben Stockwerken wird ein „designorientiertes First-Class-Hotel“ entstehen, für das die Steigenberger Hotel AG im Mai einen Pachtvertrag über 20 Jahre abgeschlossen hat. Über den Hoteletagen sind rund 50 exklusive Eigentumswohnungen und Businessapartements geplant sowie

zwei Penthäuser im 17. und 18. Stock. Das Besondere: Die Serviceleistungen des Hotels können auch die Bewohner der Appartements nutzen. Dazu zählen auch die Tiefgarage mit automatischem Parksystem oder der Concierge.

### Erstrangige Gläubigerstellung

Die Baukosten von rund 80 Millionen Euro will Fischer durch Eigenkapital, die geplante Anleihe und den sukzessiven Abverkauf der Wohnungen abdecken. Der Bond soll zwischen 30 und 35 Millionen Euro einbringen, wobei die Gläubiger „eine bankähnliche Position einnehmen werden. Die erstrangige Stellung im Grundbuch sowie die Abtretung der künftigen Pachteinahmen aus dem Vertrag mit Steigenberger bieten eine hohe Sicherheit“, erklärt Fischer. Sollten am Ende weniger als 25 Millionen Euro eingesammelt werden,

## CLOUD No. 7 ANLEIHE

Zeichnen		Chance / Risiko	
Typ	Corporate Bond	Kupon	6,00 % p.a.
WKN	AIT NGG	Rendite	6,00 %
ISIN	DE000AITNGG3	Stückelung	1.000 €
Laufzeit	03.07.2017	Rating	BBB

STAND: 14.06.13

werde die Anleihe rückabgewickelt und eine Bankfinanzierung angestrebt.

Dass die Gesellschaft nicht gleich einen billigeren Kredit in Anspruch nimmt, begründet Fischer damit, dass die Banken eine Vorverkaufsquote von 30 bis 40 Prozent fordern. Das könnte sich bis Ende des Jahres hinziehen und somit den Baubeginn nach hinten verschieben. Da aber die Baustelle im Sommer leichter zu erreichen sei, würde eine Verzögerung Mehrkosten von rund 1,5 Millionen Euro verursachen.

### Erfolgreicher Start

Das Verkaufsrisiko stuft der Cloud-Chef als gering ein, da in Stuttgart die richtige Klientel vorhanden ist. Weltkonzerne wie Daimler, Bosch und Porsche sind hier genauso ansässig wie Großunternehmen à la Stihl oder Kärcher. Allein nach der Kick-off-Veranstaltung vor ein paar Tagen gab es 20 konkrete Anfragen. Die Planungen sehen vor, dass 2013 noch 20 Prozent der Wohnungen abverkauft werden, im kommenden Jahr 45 Prozent.

Bei der Bauleitung verlässt sich Fischer auf das Projektsteuerungs- und -managementbüro IKR in München. IKR ist seit 40 Jahren am Markt und hat ausreichend Erfahrung mit Großprojekten und Hotels. Geht alles glatt, könnte die Anleihe auch schon nach 2,5 Jahren zurückbezahlt werden.

### Anteil am Luxusleben

Das Konzept von Cloud No. 7 ist schlüssig, die Sicherheiten hoch und die Verzinsung attraktiv. Angesichts der kurzen Laufzeit können sich Anleger mit einer kleinen Position an der Anleihe beteiligen. [t.bergmann@deraktionaer.de](mailto:t.bergmann@deraktionaer.de)



So soll das Luxushochhaus „Cloud No. 7“ einmal aussehen. Im Hintergrund die Innenstadt von Stuttgart.