

## Unabhängige Analyse: Immobilien-Anleihe „Hansapark Nürnberg“ im ECOanlagecheck

### Inhalt

- 2 Kurzdarstellung des Angebots
- 3 Initiatorin und Leistungsbilanz
- 3 Eigenkapitalhöhe und Platzierungsgarantie
- 4 Nebenkosten
- 4 Laufende Kosten
- 4 Laufzeit und Auszahlungen
- 4 Investitionen
- 5 Ökologische Wirkung
- 6 Risiko
- 7 Fazit: Finanziell, Nachhaltigkeit, ECOreporter.de-Empfehlung
- 7 Basisdaten
- 8 Impressum

**6 Prozent Zins pro Jahr, knapp drei Jahre Laufzeit:** Das sind die Kerndaten für die Anleihe, die das Immobilien-Projekt Hansapark Nürnberg finanzieren soll. Für die vier geplanten Gebäude liegen die Baugenehmigungen vor, bei einem der grünen Gebäude hat bereits der Bau begonnen. Das innovative Energie- und Klimaschutzkonzept beinhaltet einen Eisspeicher mit jahreszeitabhängiger Heiz- bzw. Kühlfunktion. Die Anleihe der Hansapark Finance GmbH, die zur te Management/UDI-Gruppe gehört, ist ab 1.000 Euro zu zeichnen. Der ECOanlagecheck analysiert das Angebot.

Das geplanten Quartier Hansapark Nürnberg besteht aus mindestens vier Gebäuden: Büro- und Verwaltungs-

gebäude, Hotel, Boardinghouse und Parkhaus. Zudem besitzt die Projektgesellschaft te Hansapark GmbH bis Ende Dezember 2019 eine Kaufoption für eine Erweiterungsfläche für das Quartier. Für jedes der vier Gebäudeprojekte wurde eine eigene Projektgesellschaft gegründet, an welche die Emittentin das Anleihekaptial jeweils als Darlehen ausreichen soll. Laut Prospekt ist geplant, dass die Projektgesellschaften jeweils spätestens mit der schlüsselfertigen Errichtung die Immobilien verkaufen. Mit den Verkaufserlösen sollen die Projektgesellschaften dann die Darlehen an die Anleiheemittentin zurückzahlen. Abhängig von den Fortschritten (z. B. Bau, Zeitpunkt Verkaufsabschluss) der einzelnen Projekte ist es somit möglich, dass das An-

# Anleihe Hansapark Nürnberg

Zins von 6,0 Prozent, nachhaltiges Immobilienkonzept

Produkt	Inhaberschuldverschreibungen (Anleihe)
Emittent	Hansapark Finance GmbH
Handelbarkeit	kein Börsenhandel
Laufzeit	bis 31.03.2022
Zins	6 % p.a. (endfällig)
Mindestbeteiligung	1.000 Euro
Agio	keins
Emissionsvolumen	15,0 Mio. Euro
Einkunftsart	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Branche	Immobilien
Investitionsstandort	Nürnberg
Internet	skapa-invest.de, www.udi.de

## Anbieterin:

Die im Dezember 2018 gegründete Anbieterin und Emittentin ist eine Tochter der te management GmbH. Diese hält auch alle Anteile an den Projektgesellschaften des Hansaparks Nürnberg.

## Dazu dient das Geld der Anleger:

Finanzierung der Errichtung der Immobilien des Hansaparks Nürnberg. Das geplanten Quartier besteht aus mindestens vier Gebäuden: Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotel, Boardinghouse und Parkhaus. Für jedes der vier Gebäudeprojekte wurde eine eigene Projektgesellschaft gegründet, an welche die Emittentin das Anleihekaptal jeweils als Darlehen ausreichen soll. Es ist geplant, dass die Projektgesellschaften jeweils spätestens mit der schlüsselfertigen Errichtung die Immobilien verkaufen. Für alle vier Gebäudeprojekte liegen Baugenehmigungen vor. Die vier Gebäude sollen in verkehrsgünstiger, zentraler Lage in Nürnberg auf einem 7.000 m<sup>2</sup> großem Grundstück entstehen. Eine Erweiterung des Quartiers um 5.000 m<sup>2</sup> während der Anleihelaufzeit ist möglich. Das Projekt Hansapark Nürnberg ist als ganzheitliches Quartier mit hohen ökologischen Ansprüchen und einem ressourcensparenden Energiekonzept geplant. Das Kernstück des Energiekonzepts bildet ein großer Eisspeicher im Innenhof des Bürogebäudes, der im Winter zur Wärmeenergieerzeugung und im Sommer zur Kühlung genutzt werden soll. Die Nebenkosten des Anleiheangebotes belaufen sich auf rund 8 Prozent des Emissionserlöses.

## Wirtschaftlichkeit:

Der Verkauf der Immobilienprojekte spätestens zum Ende der Anleihelaufzeit soll Zinszahlungen und die Rückzahlung der Anleihe ermöglichen. Der geplante Verkaufspreis für die vier Immobilien-Projekte beträgt zusammen 69 Millionen Euro. Zum Vergleich: Die geplanten Finanzierungskosten (ohne Nebenkosten der

Anleiheemission) betragen rund 55 Millionen Euro. Da es schwer zu prognostizieren ist, wie zügig die einzelnen Projekte voranschreiten werden, benötigt die Emittentin Flexibilität bei der Kapitalvergabe. Es ist daher möglich, dass sie bis zum Ende der Anleihelaufzeit nur ein Projekt finanziert, weil sich beispielsweise dessen Fertigstellung und/oder Verkauf verzögert. Genauso ist es aber möglich, dass sie nacheinander den Bau aller vier Projekte finanziert. Abhängig ist das auch vom Platzierungsvolumen der Anleihe, das wie die Bankfinanzierungen noch nicht feststeht. Das Anleiheangebot bewegt sich in dem marktüblichen Rahmen, der Privatanlegern für die Baufinanzierung von Immobilienprojekten derzeit angeboten wird.

## Stärken/Chancen:

- Ökologisches und ganzheitliches Quartierskonzept
- Baugenehmigungen für die vier Immobilienprojekte liegen vor
- Büro- und Verwaltungsgebäude vermietet und im Bau



## Schwächen/Risiken:

- ⊖ Projektentwicklungs- und Bauherrenrisiken
- ⊖ Risiko geringerer Verkaufserlöse als kalkuliert
- ⊖ Bankfinanzierungen noch nicht abgeschlossen

## Nachhaltigkeit:

Die Emittentin investiert in ein ganzheitlich nachhaltiges Immobilien-Quartier. Im Vergleich zum Strombereich hat der Immobilien- und Wärmesektor erheblichen Nachholbedarf bei der CO<sub>2</sub>-Reduzierung, um den Klimaschutz voranzubringen. Daher leistet das Immobilienprojekt Hansapark Nürnberg mit seinem innovativen Energiekonzept einen Beitrag zum Gelingen der Energiewende.

## Fazit:

Das Immobilienprojekt Hansapark Nürnberg beinhaltet ein ökologisch überzeugendes Energie- und Nachhaltigkeitskonzept. Der Zinssatz der Anleihe von 6,0 Prozent pro Jahr spiegelt die Risiken des Angebotes voraussichtlich weitestgehend wider.

leihekaptal während der Laufzeit nacheinander mehrere der Gebäudeprojekte des Hansaparks Nürnberg finanziert.

## **Initiatorin und Leistungsbilanz**

Anbieterin und Emittentin der Anleihe ist die im Dezember 2018 gegründete Hansapark Finance GmbH aus Roth bei Nürnberg. Ihre Alleingesellschafterin ist die te management GmbH aus Aschheim bei München. Diese hält auch alle Anteile an den jeweiligen Projektgesellschaften. Alleiniger geschäftsführender Gesellschafter der te management GmbH ist Stefan Keller (54 Jahre), der auch Geschäftsführer der Emittentin ist.



ringe Erfahrungen im Immobiliensektor. Das Unternehmen hat aber laut Prospekt derzeit zahlreiche Immobilienprojekte in Entwicklung und Umsetzung und daher ein eigenes Immobilien-Team aufgebaut. Das besteht nach Angaben von te aus erfahrenen Spezialisten aus der Immobilienbranche, darunter sind Bauingenieuren und Projektleitern sowie ein zertifizierter Immobilien-Gutachter. Darüber hinaus greift die te management-Gruppe nach eigenen Angaben im Rahmen der Projektentwicklung auf ein umfangreiches externes Partner-Netzwerk (Projektentwickler/Architekten/Statiker/Bauunternehmen) zurück, das vertraglich angebunden wurde.

Die te management-Gruppe hatte bis 2017 sechs Geldanlagen initiiert, die UDI an Anleger vermittelt hatte. Bei zwei der Vermögensanlagen haben die Anleger ihr Kapital vollständig und verzinst zurückerhalten. Bei den vier anderen Nachrangdarlehens-Angeboten dauert die Laufzeit noch an. Komplementärin der vier Emittentinnen ist gemäß den Prospekten jeweils die te management GmbH. Die drei Angebote Solar Sprint Festzins II bis IV verlaufen nicht plangemäß, so dass sich hier Zins- und Rückzahlungen an die Anleger verzögern und insgesamt vermindern können.

Die te management-Gruppe hat Ende 2018 die UDI-Gruppe übernommen. Die UDI-Gruppe hatte bis 2018 mehrere Nachrangdarlehens-Angebote (UDI Energie Festzins/Sprint Festzins) aufgelegt, bei denen Zinszahlungen derzeit reduziert sind und ein (teilweiser) Ausfall von Zins- und Rückzahlungen droht. Hauptursache hierfür sind Probleme bei älteren UDI-Biogasanlagen. Im Bereich Immobilien hatte die UDI-Gruppe bis 2017 drei Angebote auf den Markt gebracht, die gemäß den Angaben in den jeweiligen Jahresabschlüssen 2018 weitestgehend plangemäß verlaufen. Beim 2013 aufgelegten UDI Green Building Fonds I haben die Anleger den Angaben nach bislang Ausschüttungen von 28,5 Prozent erhalten (Prospektprognose: 29,0 Prozent). Die Nachrangdarlehen Immo Sprint Festzins I und II verlaufen nach Angaben von UDI bislang plangemäß. Zusätzlich zum Team bei der te management GmbH übernimmt laut Prospekt das Immobilienteam der UDI GmbH auch Dienstleistungen bei der Projektentwicklung und -realisierung des Quartiers Hansapark.

Die te management-Gruppe als Projektentwicklerin der Immobilien verfügt laut Prospekt bislang nur über ge-

## **Eigenkapitalhöhe und Platzierungsgarantie**

Eigenkapitalvolumen der Emittentin: 0,025 Millionen Euro  
 Anleihekaptal der Emittentin: 15,0 Millionen Euro  
 Platzierungsgarantie: Nein  
 Bankkaptalvolumen der vier Projektgesellschaften: 42,5 Millionen Euro

Die Projektentwicklungskosten des Immobilienprojektes Hansapark Nürnberg hat bislang hauptsächlich die Emittentin des Nachrangdarlehens UDI Immo Sprint Festzins II vorfinanziert. 9,8 Millionen Euro, davon 2,1 Millionen Euro indirekt über die te management GmbH, hat sie in die Projektgesellschaft te Hansapark GmbH investiert. Das noch einzuwerbende Anleihekaptal soll die Rückführung des Nachrangdarlehens-Kapitals ermöglichen. Die Laufzeit des UDI Immo Sprint Festzins II endet planmäßig am 30. Juni 2021 bzw. bei vorheriger ordentlicher Kündigung durch Anleger bereits Ende Juni 2020.

Das Bankkaptal ist laut Prospekt noch nicht verbindlich zugesagt. Nach Angaben von te sind die Verhandlungen weit fortgeschritten und die Konditionen – zunächst für das Bürogebäude (und Grundstück) – bereits vereinbart (Stand: 9. Juli 2019). Es ist laut Prospekt geplant, dass jede der Projektgesellschaften einen eigenständigen Kredit beantragt. Allerdings wird es nach Angaben von te voraussichtlich eine Bank geben, die eine Vereinbarung über die Finanzierung aller vier Gebäude abschließt.

Es ist grundsätzlich möglich, dass Käufer der Immobilienprojekte deren Finanzierung (teilweise) selbst über-

nehmen, wenn der Verkauf bereits (deutlich) vor der schlüsselfertigen Errichtung einer Immobilie erfolgt. In diesem Fall kann sich im Rahmen der Anleiheemission das Gesamtfinanzierungsvolumen reduzieren.

### ***Nebenkosten***

***(in Prozent des Anleihekaptialvolumens ohne Agio)***

Agio: 0 Prozent

Anleihekaptialvermittlung (ohne Agio): 7,5 Prozent

Prospekterstellung: 0,5 Prozent

Gesamtweichkosten: 8,0 Prozent

Die Vermittlungsprovisionen enthalten keine Fixkosten, sondern sind vollständig platzierungsabhängig. Anleger können die Anleihe bei der UDI GmbH und bei der Skapa Invest GmbH, die eine Onlineplattform betreibt, zeichnen. Beide Unternehmen sind Gesellschaften der te management GmbH.

### ***Laufende Kosten***

Anlegerbetreuung und -verwaltung: 1,0 Prozent des Gesamtmissionsvolumens (1. Jahr, bis zu 150.000 Euro); jeweils 0,5 Prozent des Gesamtmissionsvolumens (2. und 3. Jahr, bis zu 75.000 Euro pro Jahr)

Die Anlegerbetreuung übernimmt die Skapa Invest GmbH. Laufende Kosten, die eventuell während der Projektentwicklung auf Ebene der Projektgesellschaften anfallen, sind im Prospekt nicht dargestellt. In der Regel sind diese Kosten in den Projektentwicklungs-Vergütungen enthalten. Die laufenden Kosten, die mit dem Betrieb von Immobilien verbunden sind, sind für das Anleiheangebot konzeptionsgemäß nicht relevant, da die Immobilien spätestens mit der schlüsselfertigen Errichtung verkauft werden sollen. Mittelbar können sie aber einen Einfluss auf den Erfolg des Anleiheangebotes haben, da die zu erwartenden Betriebskosten den erzielbaren Verkaufspreis einer Immobilie mitbeeinflussen.



### ***Laufzeit und Auszahlungen***

Laufzeit: bis zum 31. März 2022

Gesamtauszahlung: 115 Prozent (inkl. 100 Prozent Kapitalrückzahlung)

Auszahlung durch Verkaufserlös (Prognose): 115 Prozent  
Renditeprognose vor Steuern pro Jahr (IRR): 5,8 Prozent  
Einkunftsart: Einkünfte aus Kapitalvermögen

Bei der Anleihe handelt es sich um Inhaber-Schuldverschreibungen. Die Emittentin ist berechtigt, die Anleihe vollständig oder teilweise zum Ende eines jeden Kalendermonats zu kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt ein Monat. Die Anleger können die Anleihe nicht vorzeitig kündigen. Einen Börsenhandel der Anleihe plant die Emittentin nicht.

ECOreporter hat für die Berechnung der Gesamtauszahlung beispielhaft angenommen, dass Anleger die Anleihe Ende September 2019 zeichnen. Der Verkauf der Immobilienprojekte spätestens zum Ende der Anleihelaufzeit soll Zinszahlungen und die Rückzahlung der Anleihe ermöglichen. Daher sehen die Anleihebedingungen auch vor, dass die jährlichen Zinsen erst nachträglich mit dem Ende der Anleihelaufzeit an die Anleger ausgezahlt werden. Somit liegt die Renditeerwartung (IRR) mit 5,8 Prozent pro Jahr leicht unter dem Anleihezins von 6,0 Prozent pro Jahr.

Der geplante Verkaufspreis für die vier Immobilien-Projekte beträgt laut Prospekt zusammen 69 Millionen Euro. Zum Vergleich: Die geplanten Finanzierungskosten (ohne Nebenkosten der Anleiheemission) betragen rund 55 Millionen Euro. Die Emittentin wollte auf Nachfrage keine Angaben dazu machen, wie sich der geplante Verkaufspreis von zusammen 69 Millionen Euro ungefähr auf die vier einzelnen Projekte verteilt. Eine Veröffentlichung der Zahlen würde nach Einschätzung von te management ihre Verhandlungspositionen für die Verkaufsverhandlungen mit institutionellen Investoren erschweren. Auch weitere Details zu den Projektkalkulationen (z.B. Ankaufsfaktoren für die Immobilienprojekte, Mieteinnahmen) sind im Prospekt nicht enthalten. Daher ist auf Basis des Prospektes nicht konkret nachzuvollziehen, ob der geplante Verkaufspreis realistisch und marktüblich ist. Die te management Gruppe geht davon aus, dass die vier Gebäude an verschiedene Käufer veräußert werden, weil Endinvestoren in der Regel jeweils auf bestimmte Immobilienklassen (Büro, Hotel, Parkhaus) spezialisiert sind.

### ***Investitionen***

Das Anleihekaptial soll die geplante Errichtung der Gebäude im Quartier Hansapark Nürnberg finanzieren. Das geplanten Quartier Hansapark Nürnberg besteht

aus vier Gebäuden: Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotel, Boardinghouse und Parkhaus. Für alle vier Projekte liegen laut Prospekt Baugenehmigungen vor. Die vier Gebäude sollen in verkehrsgünstiger, zentraler Lage in Nürnberg auf einem 7.000 m<sup>2</sup> großem Grundstück entstehen. Eine Erweiterung des Quartiers um 5.000 m<sup>2</sup> während der Anleihelaufzeit ist möglich.

Der Bau des sechsgeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude für ca. 150 Mitarbeiter hat Mitte April 2019 mit dem Aushub der Baugrube begonnen. Mit dem Generalunternehmer Züblin aus Stuttgart, der zum Strabag-Konzern gehört, ist laut Prospekt die Fertigstellung und Übergabe der Immobilie bis Ende Mai 2020 vertraglich vereinbart. Mieter des gesamten Büro- und Verwaltungsgebäude ist der Küchenhersteller Kiveda aus Nürnberg. Das Mietverhältnis wurde laut Prospekt auf 10 Jahre fest abgeschlossen.

Der Bau des geplanten Hotels mit ca. 170 Zimmern soll 2020 starten. Die Bauzeit wird laut Prospekt auf ca. 20 Monate geschätzt. Der Baubeginn und die Beauftragung eines Generalunternehmers sollen erst nach Unterzeichnung eines Hotelpachtvertrages erfolgen. Mit dem potentiellen Hotelpächter hat nach Angaben von te management Mitte Juni eine finale Abstimmungsrunde zum Pachtvertrag und einigen Ausstattungsdetails stattgefunden.

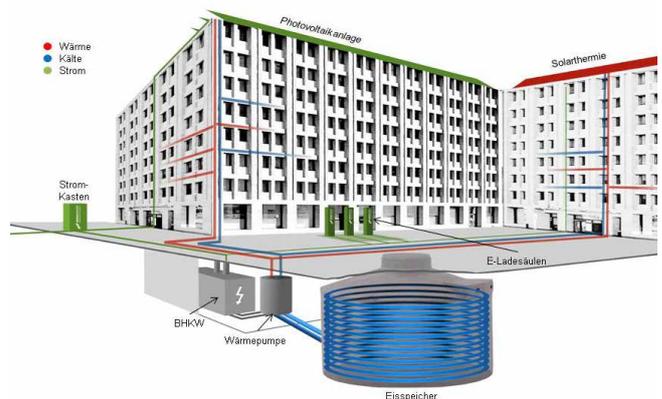
Im geplanten Boardinghouse sollen ca. 130 Zimmer und Appartements entstehen. Ein Boardinghouse bietet einen teilweise hotelähnlichen Service, die Aufenthalte sind aber in der Regel länger als in Hotels. Die innerstädtisch gelegenen Boardinghouses sind beispielsweise bei Unternehmen gefragt, die für Projekt-Mitarbeiter von anderen Unternehmens-Standorten für mehrere Wochen oder Monaten ein Appartement benötigen. Der Baubeginn des Boardinghouse des Hansaparks Nürnberg soll laut Prospekt nach grober Planung 2020 sein. Die Bauzeit wird auf ca. 15 Monate geschätzt, ein Generalunternehmer noch nicht beauftragt. Laut Prospekt finden Gespräche und Verhandlungen mit mehreren potenziellen Betreibern/Pächtern statt. Für das Boardinghouse ist beabsichtigt, einen spezialisierten Dritten an der Projektgesellschaft zu beteiligen.

Das geplante Parkhaus soll direkt an das Hotel und das Boardinghouse angrenzen und zwölf Ebenen mit insgesamt ca. 425 Stellplätzen aufweisen. Ein großer Teil der Stellflächen sollen an das Büro- und Verwaltungsgebäude (ca. 91), das Hotel (ca. 93) und das Boardinghouse (ca. 66) fest vermietet werden. Das Parkhaus soll parallel zum Hotel und/oder Boardinghouse errichtet werden, ein Generalunternehmer wurde laut Prospekt noch nicht beauftragt.

## Ökologische Wirkung

Das Projekt Hansapark Nürnberg ist als ganzheitliches Quartierskonzept mit hohen ökologischen Ansprüchen und einem ressourcensparenden Energiekonzept geplant. Die Energieversorgung der Gebäude erfolgt nicht getrennt, sondern miteinander vernetzt. Die Energieversorgung übernimmt laut Prospekt eine Betriebsgesellschaft, die ein Joint Venture der te management GmbH und der Naturstrom AG ist.

Das Kernstück des Energiekonzepts bildet ein großer Eisspeicher im Innenhof des Bürogebäudes mit ca. 14 Metern Durchmesser und vier Metern Höhe. Die Genehmigung für den geplanten Eisspeicher liegt laut Prospekt derzeit noch nicht vor, weil nach Angaben von te der Eisspeicher genau auf die Nutzungen ausgelegt wird, so dass die Antragstellung bewusst später erfolgt. Da es sich beim Eisspeicher um ein unterirdisches Bauwerk handelt, rechnet te nach eigenen Angaben mit einer schnellen und unkomplizierten Baugenehmigung.



Der Eisspeicher soll im Winter zur Wärmeenergieerzeugung und im Sommer zur Kühlung genutzt werden. Neben dem Kühl- oder Gefrierschrank-Effekt wird hierzu auch die Kristallisationsenergie von gefrierendem Wasser genutzt. Ein Prinzip, dass von dem Eineisen von Obstbaumblüten in Frosträchten bekannt ist. So setzen laut Prospekt ca. 125 Liter Wasser beim Gefrieren die Wärmeenergie von einem Liter Heizöl frei. Im Sommer können die Gebäude durch das gefrorene Wasser des Eisspeichers gekühlt werden. Um die Energie der benötigten Pumpen zu generieren, wird zudem laut Prospekt ein Biogas-Blockheizkraftwerk in einer großen Heizzentrale im Hotel integriert. Weitere Energien für das Quartier sollen unter anderem Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude liefern.

Die Planungen für das Büro- und Verwaltungsgebäude wurden von der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nach-

haltiges Bauen) mit dem Vorzertifikat „Gold“ bewertet. Für den Heiz- und Kühlbetrieb im Büro- und Verwaltungsgebäude ist eine Betonkerntemperierung vorgesehen. Dabei handelt es sich um ein Heiz- und Kühlsystem, das über Wasserleitungen in der Decke die massiven Betonteile zum Speichern von Wärme oder Kälte nutzt. Der jährliche Primärenergiebedarf (Heizung, Kühlung, Lüftung, Beleuchtung, Warmwasser) des Büro- und Verwaltungsgebäudes beträgt den Angaben nach 65 kWh/m<sup>2</sup>. Das ist für ein Bürogebäude ein sehr niedriger Wert. Beim Boardinghouse liegt der Primärenergiebedarf nach Angaben von te bei ca. 98 kWh/m<sup>2</sup>. Für das Hotel ist der Wert noch nicht berechnet, wird aber nach Einschätzung von te auf dem Niveau des Boardinghouses liegen. In diesem Fall liegt der Primärenergiebedarf auch beim Hotel und dem Boardinghouse unter dem Standard entsprechender Vergleichsimmobilien.

Im Vergleich zum Bestand als auch zum Neubau-Standard ist der Energieverbrauch der geplanten Immobilien des Hansapark Nürnbergs während der Nutzung insgesamt gering. Der Großteil der Energie soll nachhaltig erzeugt werden (Eisspeicher, Biogas-Blockheizkraftwerk, Photovoltaikanlagen). Dadurch kann während der Nutzungsdauer der Immobilien der Kohlendioxid-Ausstoß erheblich reduziert werden, beispielsweise im Vergleich zu mit Öl beheizten Immobilien. Daher haben die geplanten Projekte des Hansaparks Nürnberg eine positive ökologische Wirkung.

## Risiko

Die Baugenehmigungen für die vier geplanten Immobilien liegen laut Prospekt vor. Falls das Quartier künftig über die vier aktuellen Immobilienprojekte hinaus erweitert werden sollte, ist es nicht ausgeschlossen, dass zum Zeitpunkt einer möglichen Investition der Emittentin Baugenehmigungen für die neuen Projekte noch nicht vorliegen.

Eines der vier Gebäude befindet sich in einer frühen Bauphase, bei den drei anderen ist der Baubeginn für 2020 geplant. Hier besteht auch aufgrund der derzeit guten Auftragslage für Bauunternehmen das Risiko, dass der Projektentwickler te management bzw. deren Projektgesellschaften keine Generalunternehmer-Verträge abschließen können, die im kalkulierten Kostenrahmen bleiben. Auch während der Bauphase von

Immobilien besteht das Risiko von steigenden Kosten. Beispielsweise kann nicht ausgeschlossen werden, dass Altlasten entdeckt werden, ursprüngliche Planungen nicht umgesetzt werden können und der Generalunternehmer zusätzliche Kosten nicht zu vertreten und zu tragen hat. Falls es zu Verzögerungen in der Bauphase einer Immobilie kommen sollte, kann sich das Risiko erhöhen, dass diese Immobilie nicht bis zum Ende der Anleihelaufzeit verkauft werden kann.

Die Projektgesellschaften wollen den Bau der Immobilien hauptsächlich mit Bankkapital finanzieren. Zunächst besteht das Risiko, dass Bankkredite nicht oder nicht zu den kalkulierten Konditionen abgeschlossen werden können. Nach Abschluss ist zu berücksichtigen, dass das Bankkapital in der Regel besichert und vorrangig zu bedienen ist. Erst nachdem die Projektgesellschaften die Bankkredite vollständig bedient haben, können sie die Nachrangdarlehen an die Emittentin der Anleihe zurückzahlen. Falls die Baukosten (deutlich) steigen und/oder die Verkaufserlöse (deutlich) unter den Erwartungen liegen sollten, besteht das Risiko, dass die Projektgesellschaften die Nachrangdarlehen nur teilweise (oder gar nicht) an die Emittentin zurückzahlen können. In diesem Fall kann dann voraussichtlich auch die Emittentin das Anleihekaptial nur teilweise (oder gar nicht) an die Anleger zurückzahlen.

Nürnberg verzeichnete, wie auch andere Städte in Deutschland, in den letzten Jahren einen starken Anstieg von Immobilien- und Mietpreisen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich diese Entwicklung während der Anleihelaufzeit und vor dem Verkauf der Immobilien abbremst oder umkehrt. Mögliche Risikofaktoren sind beispielsweise weltweite Konflikte, ein Wirtschaftsabschwung in Deutschland oder standortspezifische Faktoren, die mögliche Investoren zu einer Neubewertung veranlassen und die erzielbaren Verkaufspreise für die Immobilien reduzieren.

Projektentwicklerin des Hansaparks Nürnberg ist die te management-Gruppe mit ihrem Hauptunternehmen, der te management GmbH. Das Anleihekaptial soll auch dazu dienen, Projektentwicklungsvergütungen der te management-Gruppe zu bezahlen. Da die te management GmbH selbst nur mit 25.000 Euro bei der Emittentin der Anleihe investiert ist, besteht das Risiko, dass Interessenkonflikten zu Ungunsten der Emittentin gelöst werden.

### Stärken

- Ökologisches und ganzheitliches Quartierskonzept
- Baugenehmigungen für die vier Immobilienprojekte liegen vor
- Büro- und Verwaltungsgebäude vermietet und im Bau

### Schwächen

- Projektentwicklungs- und Bauherrenrisiken
- Risiko geringerer Verkaufserlöse als kalkuliert
- Bankfinanzierungen noch nicht abgeschlossen

## Fazit:

### *Finanziell*

Die Emittentin plant, das Anleihekaptial als Nachrangdarlehen an mindestens vier Projektgesellschaften weiterzureichen. Diese wollen jeweils ein Immobilienprojekt (Bürohaus, Hotel, Boardinghouse, Parkhaus) des Hansapark Nürnbergs realisieren. Da es schwer zu prognostizieren ist, wie zügig die einzelnen Projekte voranschreiten werden, benötigt die Emittentin Flexibilität bei der Kapitalvergabe. Für die Anleger bedeutet das Ungewissheit hinsichtlich der konkreten Kapitalverwendung. Es ist möglich, dass sie bis zum Ende der Anleihelaufzeit nur ein Projekt finanzieren, weil sich beispielsweise dessen Fertigstellung und/oder Verkauf verzögert. Genauso ist es aber möglich, dass sie nacheinander den Bau aller vier Projekte finanzieren. Abhängig ist das auch vom Platzierungsvolumen der Anleihe, das wie die Bankfinanzierungen noch nicht feststeht. Der Zinssatz der Anleihe beträgt 6,0 Prozent pro Jahr. Es gibt darüber hinaus trotz hoher Risiken keine Erfolgsbeteiligung, und die Laufzeit beträgt noch rund 2,5

Jahre: Damit bewegt sich das Angebot in dem marktüblichen Rahmen, der Privatanlegern für die Baufinanzierung von Immobilienprojekten derzeit angeboten wird.

### *Nachhaltigkeit*

Die Emittentin investiert in ein ganzheitlich nachhaltiges Immobilien-Quartier. Im Vergleich zum Strombereich hat der Immobilien- und Wärmesektor erheblichen Nachholbedarf bei der CO<sub>2</sub>-Reduzierung, um den Klimaschutz voranzubringen. Daher leistet das Immobilienprojekt Hansapark Nürnberg mit seinem innovativen Energiekonzept einen Beitrag zum Gelingen der Energiewende.

### *ECOreporter.de-Empfehlung*

Das Immobilienprojekt Hansapark Nürnberg beinhaltet ein ökologisch überzeugendes Energie- und Nachhaltigkeitskonzept. Der Zinssatz der Anleihe von 6,0 Prozent pro Jahr spiegelt die Risiken des Angebotes voraussichtlich weitestgehend wider.

## Basisdaten

Emittentin und Anbieterin: Hansapark Finance GmbH, Roth

Anlageform: Inhaber-Schuldverschreibungen (Anleihe)

Emissionsvolumen: 15,0 Millionen Euro

Mindestzeichnungssumme: 1.000 Euro

Agio: 0 Prozent

Laufzeit: bis 31. März 2022

Zinssatz: 6,0 Prozent pro Jahr

Einkunftsart: Einkünfte aus Kapitalvermögen

Prospektbilligung: ja, durch die CSSF (Luxemburgische Finanzaufsichtsbehörde)

Handelbarkeit: kein Börsenhandel

ISIN: DE000A2TR4S5



## Bitte sorgfältig beachten:

Geldanlagen sind mit Risiken verbunden, die sich im Extremfall in einem Totalverlust der eingesetzten Mittel niederschlagen können. Die von uns bereit gestellten Informationen sind keine Kaufaufforderungen oder Anlageempfehlungen - denn wir kennen z.B. Ihre persönlichen Vermögensverhältnisse und Ihr Anlegerprofil nicht. Zwischen Lesern und dem Verlag entsteht kein Beratungsvertrag, auch nicht stillschweigend. Die Redaktion recherchiert sorgfältig. Eine Garantie für die Richtigkeit und für richtige Schlussfolgerungen wird dennoch ausgeschlossen - auch uns kann einmal ein Fehler unterlaufen. Finanzdienstleister können sich also nicht allein auf unsere Informationen stützen. Jegliche Haftung wird

ausgeschlossen, auch für Folgeschäden, etwa Vermögensschäden. Unsere Texte machen in keinem Falle eine individuelle Beratung und Beschäftigung mit den Angeboten entbehrlich. Bitte beachten Sie, dass sich zwischen unserer Recherche und Ihrer Lektüre Änderungen ergeben können. Weder die Veröffentlichung noch ihr Inhalt, Auszüge des Inhalts noch eine Kopie darf ohne unsere vorherige Erlaubnis auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden - andernfalls liegt ein strafrechtlich bewehrter Urheberrechtsverstoß vor.

**Ihre ECOreporter:  
für Sie da unter [reporter@ecoreporter.de](mailto:reporter@ecoreporter.de)**

Herausgeber: **ECOreporter GmbH**  
vertreten durch  
Jörg Weber (Geschäftsführer)

Sitz:  
Semerteichstr. 60  
44141 Dortmund  
Tel.: 0231/47735960  
Fax: 0231/47735961  
E-Mail: [info@ecoreporter.de](mailto:info@ecoreporter.de)  
[www.ecoreporter.de](http://www.ecoreporter.de)

Ust-ID: DE 220 80 8713  
Handelsregisterlicher Sitz: Dortmund (HRB 29588)

Redaktion: Jörg Weber (Verantwortlich i.S.d.P.),  
Ronald Zisser

Bildmaterial: UDI

Satz: Thiede Satz · Bild · Grafik, Dortmund

## ECOanlagecheck: die neutrale und unabhängige Analyse

Seit dem Jahr 2000 analysiert die ECOreporter GmbH geschlossene nachhaltige Fonds. Die Analyse ist neutral und erfolgt nicht im Auftrag der Anbieter, die auch keinen Auftrag an ECOreporter erteilen. ECOreporter finanziert die eigene Arbeit hauptsächlich durch die Abo-Zahlungen der ECOreporter-Leser.

ECOreporter ist bemüht, sämtliche nachhaltigen geschlossenen Fonds und Genussscheine des Marktes einem ECOanlagecheck zu unterziehen. Ein Anspruch auf einen solchen Check gibt es jedoch nicht. Anbieter und Initiatoren können der Redaktion gerne Prospekte und andere Unterlagen mailen oder senden. Anbieter, die einen ECOanlagecheck - unabhängig von der Bewertung - ihren Interessenten oder Partnern zur

Verfügung stellen wollen, müssen dafür einmalig eine Lizenz erwerben. Unbefugte Weitergabe ist ein Gesetzesverstoß.

ECOreporter befolgt eine eigene Analysemethode, die kontinuierlich verbessert wird. Der ECOanlagecheck ist keine Anlageempfehlung, sondern eine Einschätzung und Meinung der Redaktion insbesondere zu Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes sowie zu dessen Nachhaltigkeit.

ECOanlagechecks beruhen auf Prospekten der Anbieter, auf Gesprächen und sonstiger Kommunikation mit ihnen sowie auf der Recherche in anderen Quellen - jeweils bis zum Zeitpunkt des Erscheinens.