

## **PRESSEMITTEILUNG**

Immobilienfonds in Platzierung

### **Vertriebsstart für geschlossenen Publikums-AIF Paribus Bezirksrathaus Köln**

**Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH startet den Vertrieb für ihren geschlossenen Publikums-AIF Paribus Bezirksrathaus Köln (FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG). Anleger können sich an einem Büro- und Verwaltungsgebäude beteiligen, das langfristig an die Stadt Köln vermietet ist. Der stiftungsgerechte Fonds hat eine geplante Laufzeit von zwölf Jahren. Die prognostizierten Auszahlungen liegen fast durchgehend bei 3,75 Prozent bis 4 Prozent jährlich. Für den Fonds hat die Paribus-Gruppe einen bereits im Jahr 2010 von FHH Fondshaus Hamburg aufgelegten geschlossenen Fonds in ein reguliertes alternatives Investmentvermögen (AIF) überführt.**

**Hamburg, 6. Mai 2021** – Über den geschlossenen Publikums-AIF Paribus Bezirksrathaus Köln können sich Anleger an einer langfristig vermieteten Immobilie in einer der Top-7-Städte in Deutschland beteiligen. Das im Jahr 1999 erbaute Büro- und Verwaltungsgebäude im Kölner Verwaltungsbezirk Nippes wurde in Abstimmung mit der Stadt Köln geplant und entwickelt. Die repräsentative Immobilie umfasst neben den Räumlichkeiten für den öffentlichen Rathausbetrieb auch Räume für die Stadtbibliothek, Abgeordnetenbüros sowie die Volkshochschule. Der seinerzeit über eine Laufzeit von 30 Jahren geschlossene Mietvertrag hat noch eine Laufzeit bis zum November 2029.

#### **Altgesellschafter mit Wahlmöglichkeit und Bezugsrecht ausgestattet**

Die Immobilie des neuen Publikums-AIF stammt aus dem geschlossenen Fonds FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln, der im Jahr 2010 von FHH Fondshaus Hamburg (später ImmobilienWerte Hamburg) nach damaligem Recht aufgelegt wurde. Mit der Übernahme der ImmobilienWerte Hamburg durch die Paribus-Gruppe im Jahr 2015 hat die Unternehmensgruppe auch das Assetmanagement für diesen Fonds übernommen. Zum Jahresanfang 2021 hat die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft nun die Fondsgesellschaft in ein reguliertes alternatives Investmentvermögen (AIF) überführt, das den Regeln des neuen Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) unterliegt.

„Mit der Umwandlung in einen geschlossenen Publikums-AIF nach neuem Recht und der geplanten Kapitalerhöhung wollen wir die Beteiligung neuen Anlegern zugänglich machen. Dabei war es uns wichtig, die Interessen der Altgesellschafter zu wahren und ihnen eine Wahlmöglichkeit zu bieten“, erklärt Markus Eschner, Geschäftsführer der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Die Altgesellschafter hatten zum einen die Möglichkeit, ihre Beteiligung – überwiegend nach über 10-jähriger Haltedauer – zu kündigen und gegen Zahlung eines Abfindungsguthabens in Höhe des Verkehrswertes ihrer Beteiligung auszuscheiden. Der Verkehrswert wurde anhand des Durchschnittswerts zweier Gutachten für die Immobilie ermittelt. „Daraus resultiert eine deutliche Wertsteigerung gegenüber dem Ende 2009 bei Einbringung der Immobilie in den Vorgängerfonds angesetzt Marktzeit“, so Thomas Böcher, Geschäftsführer der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH. Alternativ konnten die Altanleger in der Investmentgesellschaft verbleiben und eine einmalige Sonderentnahme in Höhe ihres ursprünglichen Beteiligungsbetrages vereinnahmen. In beiden Fällen partizipieren die Anleger an der erheblichen Wertsteigerung der Immobilie. Den in der Gesellschaft verbleibenden Anlegern wurde zudem im Rahmen der geplanten Kapitalerhöhung ein Bezugsrecht angeboten. Von dem Bezugsrecht haben die verbliebenen Anleger regen Gebrauch gemacht.

#### **Aktives Immobilien Assetmanagement über den gesamten Lebenszyklus**

Neben dem Eigenkapital wird mit Einbringung der Immobilie in den neuen Publikums-AIF auch das Fremdkapital neu strukturiert. Geplant ist die Einwerbung von Kommanditkapital in Höhe von 31 Millionen Euro, das Fremdkapital soll 26,3 Millionen Euro betragen. Das neu eingebrachte

Gesamtkapital inklusive Ausgabeaufschlag liegt damit voraussichtlich bei 58,85 Millionen Euro. Die Zeichnungsfrist für den neuen Fonds läuft bis zum 31. Dezember 2021. Die geplante Laufzeit des Fonds ist auf zwölf Jahre bis zum 31. Dezember 2033 angelegt. Mit Zustimmung der Gesellschafter ist eine Verlängerung der Laufzeit um maximal vier Jahre möglich.

Für die Fondskonzeption sowie für das Asset- und Portfoliomanagement zeichnet die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) verantwortlich, die Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH ist unterstützend in das Assetmanagement eingebunden. Den Vertrieb hat die KVG an die Paribus Invest GmbH übertragen. „Das Engagement der Paribus-Gruppe mit ihren Geschäftsbereichen endet nie mit dem Zeichnungsschluss. Wir begleiten unsere privaten Anleger und institutionellen Investoren über alle Lebenszyklen der Immobilie hinweg bis zum späteren Verkauf und der geordneten Abwicklung der Investmentgesellschaft. Ein aktives und vorausschauendes Management während der gesamten Fondslaufzeit sehen wir als essenziell für den nachhaltigen Anlageerfolg“, so Böcher.

### **Stiftungseignung durch erweitertes Reporting und defensive Ausrichtung**

Die Mindestbeteiligung am neuen Publikums-AIF beträgt 20.000 Euro zuzüglich bis zu fünf Prozent Ausgabeaufschlag. Der Fonds wurde auf die speziellen Anforderungen von Stiftungen hin konzipiert und eignet sich daher insbesondere für Anleger und Investoren, die einen stiftungsähnlichen Anlagehorizont und eine defensive Auszahlungserwartung haben. „Wir wissen um die besonderen Anforderungen und auch die Herausforderungen für Stiftungen im derzeitigen Kapitalmarktumfeld. Die erweiterte jährliche Berichterstattung unseres Fonds beispielsweise unterstützt diese bei der Erfüllung ihrer Berichtspflichten. Darüber hinaus kommt unser Ansatz, nachhaltige und regelmäßige Auszahlungen aus erwirtschafteten Überschüssen zu leisten und gleichzeitig angemessene Reserven aufzubauen, dem Denken und Handeln von Stiftungen entgegen“, so Eschner.

Die prognostizierten Auszahlungen auf das nominale Beteiligungskapital sind mit 3,75 Prozent bis 4 Prozent beziffert. Der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss liegt für die neuen Investoren bei 144 Prozent. Die Prognoserechnung geht dabei von einer Weitervermietung nach dem Auslaufen des aktuellen Mietvertrags zur zuletzt geltenden Miethöhe und einem prognostizierten Verkaufsfaktor von 19,2 aus. Für das Jahr 2029 ist zudem der einmalige Ausfall der Auszahlung berücksichtigt, da im Zusammenhang mit der dann etwaig anstehenden Neuvermietung eine umfangreichere Revitalisierung zu erwarten ist.

### **Weiterentwicklung unter Nachhaltigkeitsaspekten budgetiert**

Das Bezirksrathaus Köln befindet sich in zentraler Lage des Stadtbezirks Nippes, etwa vier Kilometer nördlich der Kölner Innenstadt und ist per Auto und öffentlichem Nahverkehr gut erreichbar. Die Mietfläche im Erdgeschoss und in den sechs Obergeschossen des Büro- und Verwaltungsgebäudes beträgt rund 14.280 Quadratmeter. Im Untergeschoss stehen rund 665 Quadratmeter zur Verfügung, darunter 156 Pkw-Tiefgaragenstellplätze.

Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechend guten und ordentlichen Zustand. Für den Zeitraum 2021 bis 2029 sind bereits Revitalisierungsmaßnahmen und über die komplette Fondslaufzeit Instandhaltungsmaßnahmen budgetiert. Darüber hinaus ist ein zusätzliches jährliches Budget eingeplant, um die Immobilie sukzessive an zeitgemäße Umweltstandards anzupassen. Eine erste Maßnahme sieht vor, CO<sub>2</sub>-Zertifikate im Gegenwert des Energieverbrauchs zu erwerben, um schon kurzfristig den ökologischen Fußabdruck der Immobilie neutral zu gestalten, sofern keine Investition in die Immobilie vorgenommen werden kann. „In den Folgejahren ab 2022 wollen wir gern gemeinsam mit der Stadt Köln als Mieter weitere Maßnahmen erarbeiten und umsetzen, um die Immobilie auch im Hinblick auf den Nachhaltigkeitsaspekt weiterzuentwickeln“, erklärt Deike Scharnberg, Mitgeschäftsführerin der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH und Ansprechpartnerin für technische Themen.

Die **vollständigen Eckdaten** zum **Paribus Bezirksrathaus Köln** finden Sie im Anhang dieser Meldung oder unter [www.paribus-kvg.de](http://www.paribus-kvg.de).

### **Über die Paribus-Gruppe**

Die Paribus-Gruppe initiiert, konzipiert und realisiert Investments für private und institutionelle Anleger in den Assetklassen Immobilien, Eisenbahnlogistik und Private Equity. Das Gesamtinvestitionsvolumen laufender und bereits abgeschlossener Investments unter Paribus-Management beläuft sich auf rund 2,7 Milliarden Euro. Der Sitz der Unternehmensgruppe ist Hamburg. Im Ausland ist die Paribus-Gruppe mit einer Tochtergesellschaft in den Niederlanden vertreten.

**Weitere Informationen unter:** [www.paribus.de](http://www.paribus.de)

### **Presseanfragen:**

#### Produktinformationen:

Markus Eschner, Geschäftsführer

Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, König Kontor | Königstraße 28, 22767 Hamburg

Telefon: +49 40 8888 00 6-157. Telefax: +49 40 8888 00 6-199.

E-Mail: [markus.eschner@paribus.de](mailto:markus.eschner@paribus.de)

#### Unternehmensinformationen:

Thomas Böcher, Geschäftsführer

Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH, König Kontor | Königstraße 28, 22767 Hamburg.

Telefon: +49 40 8888 00 6-112. Telefax: +49 40 8888 00 6-199.

E-Mail: [thomas.boecher@paribus.de](mailto:thomas.boecher@paribus.de)

Imke Wiener, Leiterin Marketing und Kommunikation

Paribus Holding GmbH & Co. KG, König Kontor | Königstraße 28, 22767 Hamburg.

Telefon: +49 40 8888 00 6-131. Telefax: +49 40 8888 00 6-199.

E-Mail: [imke.wiener@paribus.de](mailto:imke.wiener@paribus.de)

### **PR-Agentur:**

Jörg Brans, Senior Consultant

public imaging Finanz PR & Vertriebs GmbH, Goldbekplatz 3, 22303 Hamburg.

Telefon: +49 40 40 19 99-31. Telefax: +49 40 40 19 99-10.

E-Mail: [joerg.brans@publicimaging.de](mailto:joerg.brans@publicimaging.de)