Werteanalysen
Magazin für geschlossene Fonds
Waldemer & Nerb GdbR, Nandlstädter Str. 19, 85419 Mauern
Sonderdruck

DaimlerChrysler Angebot 78, Hamburg / Stuttgart

Von **Philip Nerb**
MFC, Mitglied Mensa
in Deutschland e.V.

Investitionsobjekt
Büro- und Verwaltungscenter in Hamburg und Stuttgart
Fertigstellung
Hamburg 2006; Stuttgart 1968, saniert 1997/98, teilmodernisiert 2005
Gesamtmietfläche
42.202m², 560 Stellplätze; 7.820m², 39 Stellplätze
Vermietungsstand
100%
Restmietlaufzeit
bis 30.09.2021 an die Hamburger Sparkasse; bis 31.03.2013 an LBBW
Kaufpreis
€ 94,7 Mio.; € 26,2 Mio.
Wert lt. Gutachten
€ 102,8 Mio.; € 28 Mio.
Mindestzeichnungssumme
€ 10.000 zzgl. 5% Agio
Geplante Laufzeit
unbestimmte Dauer, erstmals Kündigung durch Anleger zum 31.12.2025
Geplante Ausschüttungen
6% p.a., steigend auf 10% (2025)
Rendite nach Steuern (IRR)
prognostiziert 6,9% p.a.
Weichkosten
14,7% (bez. auf das Eigenkapital); 5,7% (bez. auf Gesamtinvestition)
Inflationsrate
2,15% für Einnahmen, 2% für Ausgaben
Gesamtinvestition
€ 136,55 Mio.
Kommanditkapital
€ 50,83 Mio., zzgl. 5% Agio
Fremdkapital
€ 83 Mio.
Darlehen
anfgl. Tilgung 1% p.a.; Zinsswap garantiert einen niedrigen Folgezinssatz, die fixierte Folgetilgung beträgt 1,25%
Plazierungsgarantin
DaimlerChrysler AG, Stuttgart
Treuhandkommanditistin
Tochtergesellschaft des Initiators
Alleinstellungsmerkmale
keine

Der Initiator

Gegründet in 1993, ist die DaimlerChrysler Services Structured Finance GmbH, Stuttgart, eine indirekte 100%ige Tochter der DaimlerChrysler AG. Mit einem verwalteten Volumen von rund € 114 Mrd. ist DaimlerChrysler Services der drittgrößte herstellerverbundene Finanzdienstleister. Zur Zeit sind rund 11.000 Mitarbeiter beschäftigt. Bis Mitte 2005 wurden 75 Großprojekte mit einem Volumen von rund € 11,5 Mrd. realisiert. Laut Leistungsbilanz wurden bisher die Prognosen in der Regel eingehalten.

Stärken – Professioneller Initiator mit einem sehr breiten Emissionsspektrum.

Der Prospekt

Mit 126 Seiten fällt Prospekt umfangreich aus. Die Aufmachung ist ansprechend. Die Bild- und Textgestaltung ist durchschnittlich gut gelungen. Teilweise sind die Satzstrukturen zu komplex und langatmig. Inhaltlich sind alle relevanten Fakten sehr umfassend aufbereitet.

Schwächen – Der Sprachstil ist teils „schwer verdaulich". Das Vertragswerk ist als „Kleingedrucktes" schwer leserlich.

Stärken – Ein optisch ansprechender und inhaltlich umfassender Prospekt.

Die Standorte

Hamburg stellt das wirtschaftliche Zentrum Norddeutschlands dar. Die Arbeitslosenquote liegt leicht über Bundesdurchschnitt. Die technische Infrastruktur des Standorts ist modern. In der Stadt werden derzeit mehrere großangelegte Bauvorhaben durchgeführt. Diese werden die Qualität des Makrostandorts allgemein weiter erhöhen. Der Mikrostandort ist für die Nutzungsart exzellent geeignet. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Der Hauptbahnhof und die Stadtautobahnen liegen quasi vor der Haustüre. Der ÖPNV ist unmittelbar angeschlossen.

Stuttgart ist Zentrum einer der industriestärksten Regionen Deutschlands. Es verfügt über eine gute Infrastruktur und eine stabile wirtschaftliche Rahmensituation. Der Mikrostandort ist sehr gut. Das Objekt liegt in der Innenstadt, in unmittelbarer Nähe zur Königstraße. Verkehrstechnisch ist der Standort gut erschlossen sowohl durch den ÖPNV, als auch für den Individualverkehr. Durch die Tiefgaragenstellplätze im Objekt wird eine Nutzbarkeit durch den Individualverkehr gewährleistet.

Stärken – Für die Objektnutzung sehr gut geeignete Standorte.

Die Objekte

Das Bürogebäude in Hamburg wird explizit für den Mieter (Hamburger Sparkasse) errichtet. Es soll Mitte 2006 fertig gestellt sein. Das Bauvorhaben zeichnet sich durch eine sehr moderne Architektur aus. Vor allem die überdachten und begrünten Innenhöfe machen das Objekt für Mieter und Besucher hochattraktiv. Die Raumaufteilung ist hochflexibel, somit wäre eine spätere Nutzung durch mehrere Mieter möglich. Die technische Ausstattung ist erwartungsgemäß hochmodern. Mit rund 42.200m² Mietfläche über sieben Stockwerke (zzgl. 560 Stellplätzen) fällt das Bauvorhaben sehr groß aus. Nach Fertigstellung dürfte damit ein hoher Wiedererkennungswert gewährleistet sein, was die Vermietungsattraktivität erhöht.

Die Fondsimmobilie in Stuttgart wurde 1968 errichtet und 1997/8 teilmodernisiert. Insgesamt beträgt die Mietfläche ca. 7.820m², sowie 39 Tiefgaragenstellplätze. Durch die Modernisierung, sowie die gerade stattfindenden Umbaumaßnahmen ist die technische Infrastruktur modern und die Optik ansprechend. Im Erdgeschoß befinden sich Einzelhandelsgeschäfte und eine Bankfiliale. Damit ist die Nutzung teilweise vorgegeben. Insgesamt dürfte sich für beide Objekte in meinen Augen ein späterer Verkauf als unproblematisch darstellen.

Stärken – Hochmoderne Gebäude, die durch die relativ neue Bausubstanz langfristige Attraktivität aufweisen.

Die Mieter

Als Mieterin des Objektes Hamburg fungiert die Hamburger Sparkasse. Sie ist mit einer Bilanzsumme von € 31,3 Mrd. und 6.000 Mitarbeitern die größte Sparkasse Deutschlands.

Die Immobilie Stuttgart ist an die LBBW vergeben, eine örtliche Universalbank. Mit einer Konzernbilanzsumme von € 340 Mrd. und 12.100 Mitarbeitern ist sie die größte Bank Südwestdeutschlands. Die Bonität beider Mieter ist über jeden Zweifel erhaben. Die Mietverträge laufen fest bis 30.09.2021 (Hamburg) und 31.03.2013 (Stuttgart).

Stärken – Exzellente Mieter; der Mietvertrag Hamburg weist eine lange Restmietlaufzeit auf.

Das Konzept

Der Anleger soll in zwei Büroimmobilien in Hamburg und Stuttgart investieren. Das Objekt Hamburg wird 2006 fertiggestellt und ist langfristig an die Hamburger Sparkasse vermietet. Die Fondsimmobilie Stuttgart wurde 1968 errichtet und wird derzeit modernisiert. Sie ist komplett an die LBBW vergeben. Die Verträge haben eine feste Restlaufzeit von 16 (Hamburg) und 8 Jahren (Stuttgart). Der Initiator geht von einer durchschnittlichen Rendite des Anlagekapitals von über 6% p.a. aus. Die Planungsparameter sind konservativ. Die Sicherheitsreserven und Entwicklungsprognosen sind kaufmännisch vorsichtig geschätzt. Die Zinshöhe für die Anschlußfinanzierung ist durch einen Zinsswap abgesichert. Die Inflationsrate fällt mit 2,15% noch angemessen niedrig aus. Die Kostensteigerung wurde hingegen mit 2% prognostiziert. Dies verzerrt unter dem Strich die Prognosenrechnung ein wenig. Der Weichkostenanteil (bez. auf EK) fällt mit rund 14,7% unterdurchschnittlich aus. Insgesamt sehe ich Potential für eine höhere Gesamtrendite vorliegen. Nachteilig kann sich die lange Laufzeit erweisen. Der Anleger hat keine Möglichkeit, über einen funktionierenden Zweitmarkt oder eine vorzeitige Anteilsrückgabe aus seiner Investition auszusteigen. Der Anleger kann sich als Direktkommanditist beteiligen, was zu empfehlen wäre. Die Treuhandkommanditistin ist eine vom Initiator beherrschte Tochtergesellschaft.

Schwächen – Lange Beteiligungsdauer ohne vorzeitige Rückgabemöglichkeit. Vom Initiator beherrschte Treuhandkommanditistin.

Stärken – Konservatives Konzept mit einer hohen Prognoseerfüllungssicherheit. Gleichzeitig birgt die Konzeption ein Mehrertragspotential. Ansprechende Objekte mit hochboniden Mietern.

Summa summarum

halte ich das aktuelle Angebot 78 / Hamburg - Stuttgart des Initiators DaimlerChrysler für einwandfrei. Die Initiatorqualität, die Konzeption, sowie die Objekt- und Standortqualität können eine Investition als Basisbaustein empfehlenswert machen. In meinen Augen hat das vorliegende Angebot eine Bewertung mit „einwandfrei" (2+) verdient. ■