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

Blue Capital „Österreich III“

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

Fondsobjekt
„der Adler und die Ameise“,
3. Bezirk Wien
Nutzungsart
Büroimmobilie
Fertigstellung
2001
Mietfläche
23.906m², 217 TG-Plätze und 15 überdachte Außenstellplätze
Vermietungsstand
100% an derzeit 13 Mieter
Kaufpreis
€59,9 Mio.
Gesamtinvestition
€70,4 Mio.
Fondslaufzeit
geplant 11 Jahre, erstmalig kündbar durch Anleger zum 31.12.2016
Mindestbeteiligung
€15.000 zzgl. 5 % Agio
Gesamteigenkapital
€35,955 Mio., zzgl. 5% Agio
Fremdkapital (48,9%)
€34,445 Mio., 10jährige Festschreibung, Tilgung 05% p.a. (ab 2006)
Ausschüttung
6% p.a. (2005 zeitanteilig) ansteigend auf 7,5% p.a. (2015)
Inflationsrate
1,5% p.a., auf 2,5% p.a. steigend (ab 2010)
Weichkosten
12% (bez. auf EK); 6,3% (bez. auf GK)
Prognostiziertes Gesamtergebnis
7,3% p.a. nach österreichischen Steuern
Wertgutachten
zu Kaufpreis und prognostizierten Mieterträgen
Treuhandkommanditistin
Tochtergesellschaft der Initiatorin
Plazierungsgarant
Blue Capital Fonds GmbH
Alleinstellungsmerkmale
Rückgaberecht bei persönlichen Härtefällen, sehr niedrige Weichkosten, hochmodernes Objekt an einem markanten Standort.

Der Initiator

Das Emissionshaus Blue Capital ist ein Unternehmen der HVB Group. Blue Capital ist seit 1994 als Fondsinitiatorin tätig, mit derzeit 55 Mitarbeitern. Zur Zeit werden rund 27.000 Gesellschafter betreut. Bis heute wurden insgesamt 36 Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund €2 Mrd. aufgelegt. Blue Capital initiiert selbst oder mit Partnern Fonds in den Sparten US- und europäische Immobilien, Private Equity/Venture Capital sowie Spezialitäten. Seit 1998 hat Blue Capital fünf geschlossene europäische Immobilienfonds mit Eigenkapitalvolumen von rund €142 Mio. initiiert. Alle Fonds konnten seit 1998 ihre kumulierten prognostizierten Ausschüttungen übertreffen.

Stärken – Erfahrener und vorsichtiger Initiator, dessen hohe Qualität sich an den bisherigen Angeboten ablesen läßt.

Der Prospekt

Mit 130 Seiten fällt der Prospekt sehr umfangreich aus. Die Hintergrundinformationen zu Standort und Objekt sind umfassend. Sämtliche relevanten Konzeptdaten sind vorhanden. Die Sensitivitätsanalyse ist sehr anschaulich und umfangreich. Die Risikoaufklärung ist vollumfassend, ebenso das Vertragswerk. Die optische Aufmachung des Prospekts und die sprachliche Gestaltung sind äußerst ansprechend.

Stärken – Prospekt mit Vorbildcharakter in der Darstellungsqualität.

Der Standort

Der Makrostandort Österreich ist hochinteressant. Gerade auch im Vergleich zu Deutschland sind die wirtschaftlichen Eckdaten beeindruckend.

Das Bruttoinlandsprodukt ist höher, die Arbeitslosigkeit niedriger, die technische Infrastruktur im Schnitt moderner. Die Arbeitnehmer sind durchschnittlich besser ausgebildet und motivierter. Wien ist Sitz der meisten nationalen Konzernzentralen und diverser internationaler Unternehmen für Zentraleuropa. Mit seinen Schnittpunkten der wichtigsten Autobahn- und Eisenbahnverbindungen sowie dem Flughafen, Wien Schwechat, verfügt Wien über beste infrastrukturelle Bedingungen.

Der Mesostandort, Erdberg, hat sich nach einer aufwendigen Revitalisierung offenbar als attraktiver Bezirk für Wohnen und Arbeiten etabliert. Das Objekt befindet sich in markanter Lage direkt gegenüber dem Wahrzeichen des Bezirks, den renovierten Gasometern. Damit ist für den Standort ein hoher Wiedererkennungswert garantiert. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist exzellent: Zwei Buslinien und eine U-Bahn-Station direkt vor dem Gebäude erschließen den Mikrostandort optimal. Der Individualverkehr ist über eine Anbindung an die Stadtautobahn sowie die Südosttangente ebenfalls sehr gut angeschlossen. Eine sehr gute Nahversorgung ist durch die Geschäfte in den benachbarten Gasometern gegeben. Ein Immobilienwertgutachten bestätigt den Einkaufpreis.

Stärken – In jeder Hinsicht sehr guter Standort. Markanter Mikrostandort sichert hohen Wiedererkennungswert.

Das Objekt

Fertiggestellt in 2001 zeichnet sich das Gebäude durch eine hochmoderne Gestaltung aus. „Der Adler und die Ameise“ verfügt über eine Gesamtmietfläche von 23.906m², verteilt auf acht Obergeschosse im Hauptschiff und drei Obergeschosse in vier Querriegeln. Dazu kommen zwei Untergeschosse. Auf dem Dach steht den Mietern zusätzlich ein Glashaus für Veranstaltungen zur Verfügung. Die Immobilie weist 217 TG-Plätze auf, zusätzlich 15 Außenstellplätze. Auf Grund der modernen Architektur ist das Objekt sehr hell und ausgesprochen flexibel konzipiert. Die Büroflächen können beliebig unterteilt werden in Großraum-, Gruppen-, Kombi- oder Einzelbüros, die nicht nur horizontal, sondern auch vertikal kombinierbar sind. Insgesamt ist die technische Infrastruktur exzellent, die bautechnische Gestaltung ansprechend. Damit sollte ein später geplanter Verkauf des Objekts problemlos möglich sein.

Stärken – Hochflexibles und modernes Objekt.

Die Mieter

Das Objekt ist derzeit vollständig vergeben mit Restlaufzeiten bis 2011. In Österreich werden typischerweise verhältnismäßig kurze Vertragslaufzeiten vereinbart. Für den Fonds ergibt sich damit die Chance, flexibel auf Marktveränderungen zu reagieren. Auf Grund der Objektattraktivität sehe ich keine Probleme in Bezug auf die Vermietungssituation. Die aktuellen Mieter sind alle als bonide einzustufen. Sämtliche Mietverträge sind indexiert. Es handelt sich quasi um Triple-Net-Verträge, da die Mieter sämtliche Kosten bis auf Dach und Fach tragen.

Stärken – Auf Grund der Gebäudeattraktivität sollte das Objekt über die Fondslaufzeit hinaus problemlos vollständig vermietbar sein.

Das Konzept

Der Anleger soll in die Büroimmobilie „der Adler und die Ameise“, fertiggestellt 2001, in Wien investieren. Die Objektqualität ist exzellent, der Wiedererkennungswert ist auch auf Grund der Lage hoch. In Folge sehe ich das aus einem Einzelobjekt bedingte Risiko als niedrig an. Bei einer geplanten Laufzeit von rund 11 Jahren soll der Investor eine durchschnittliche Nettorendite nach Steuern von 7,3% p.a. erhalten. Die Rendite erscheint bei der in meinen Augen sehr hohen Gesamtanlagesicherheit angemessen. Die Restlaufzeiten der einzelnen Mietverträge liegen unter der avisierten Fondslaufzeit. Dies birgt die Chance, auf Marktveränderungen flexibel zu reagieren. Die Konzeptparameter sind konservativ. Ausgesprochene Risiken fehlen. Die Weichkosten fallen mit rund 12% (bez. auf EK) ausgesprochen niedrig aus. Für den Anleger besteht die Möglichkeit einer vorzeitigen Anteilsrückgabe bei persönlichen Härtefällen. Ein Gutachten bestätigt für das Objekt einen marktgerechten Einkaufspreis. Der Initiator geht von einem Verkauf der Objekte zum Ende 2016 aus. Beim vorliegenden Angebot füllt die Blue Capital Treuhand GmbH die Rolle der Treuhandkommanditistin aus. Dennoch kann eine indirekte Beteiligung als Treugeber sinnvoll sein, da der Treuhänder nur weisungsgebunden agieren kann.

Stärken – Niedrige Weichkosten. Sehr hohe Objekt- und Standortqualität. Sehr hohe Gesamtanlagesicherheit.

Summa summarum

halte ich das vorliegende Angebot „Österreich III“ des Initiators Blue Capital für ausgezeichnet. Die Objekt- und Standortqualität ist sehr hoch, die Konzeption auffallend „sauber“. Für einen international agierenden Anleger kann eine Beteiligung am hochinteressanten Immobilienmarkt Österreich sinnvoll sein. Die aktuelle Fondsofferte hat in meinen Augen eine Bewertung mit „ausgezeichnet“ (1) verdient. ■