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

DaimlerChrysler Angebot 76, Bonn

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

Investitionsobjekt
Büro- und Verwaltungscenter, Bonn
Fertigstellung
1994 / 95
Gesamtmietfläche
43.021 m², 825 Stellplätze
Vermietungsstand
100%
Restmietlaufzeit
bis 30.04.2023, zu 80% indexiert
Kaufpreis
€ 116.560.000
Wert lt. Gutachten
–
Mindestzeichnungssumme
€ 10.000 zzgl. 5% Agio
Geplante Laufzeit
erstmals Kündigung durch Anleger zum 31.12.2023
Geplante Ausschüttungen
6% p.a., steigend auf 9% (2023)
Rendite nach Steuern (IRR)
prognostiziert 6,2% p.a.
Weichkosten
15,5% (bez. auf das Eigenkapital); 5% (bez. auf Gesamtinvestition)
Inflationsrate
2,15% für Einnahmen, 2% für Ausgaben
Gesamtinvestition
€ 132.550.050
Kommanditkapital
€ 53,45 Mio.
Fremdkapital
€ 79,1 Mio.
Darlehen
5% Agio, nominaler Zinssatz 4,17% p.a., anfgl. Tilgung 1,25% p.a.; Zinsswap garantiert einen niedrigen Folgezinssatz
Plazierungsgarantin
DaimlerChrysler AG, Stuttgart
Alleinstellungsmerkmale
Sehr langfristige Mietverträge mit staatlichen Mietern

Der Initiator

Die DaimlerChrysler Services Structured Finance GmbH, Stuttgart, ist eine indirekte 100%ige Tochter der DaimlerChrysler AG. Mit einem verwalteten Volumen von rund € 105 Mrd. ist DaimlerChrysler Services der drittgrößte herstellerverbundene Finanzdienstleister. Zur Zeit sind rund 11.000 Mitarbeiter beschäftigt. Bis Ende 2004 wurden 75 Großprojekte mit einem Volumen von rund € 11,4 Mrd. realisiert. Laut Leistungsbilanz wurden bisher die Prognosen in der Regel eingehalten.

Stärken – Professioneller Initiator mit einem sehr breiten Emissionsspektrum.

Der Prospekt

Mit 122 Seiten fällt der nach IDW S4-Standard verfaßte Prospekt äußerst umfangreich aus. Die Aufmachung ist ansprechend. Die Bild- und Textgestaltung ist durchschnittlich gut gelungen. Teilweise könnten die Satzstrukturen weniger komplex ausfallen. Inhaltlich sind alle relevanten Fakten sehr umfassend aufbereitet.

Schwächen – Der Prospektumfang ist zu groß.

Stärken – Ein optisch ansprechender und inhaltlich umfassender Prospekt.

Der Standort

Bonn hat sich nach dem Umzug der Bundesbehörden überraschend gut als Zentrum für Logistik, Telekommunikation und Wissenschaft etabliert. Anstelle des zu erwartenden wirtschaftlichen Absterbens war in den letzten zehn Jahren ein Aufschwung in allen Bereichen zu verzeichnen. Auch im Büroimmobilienbereich hat sich der Standort über dem Bundesdurchschnitt entwickelt. Die Leerstandsquote fällt mit rund 7,5% vergleichsweise niedrig aus. Die infrastrukturelle Ausstattung des Standorts ist modern. Der Mikrostandort ist an mehrere überregionale Straßen angebunden, das ÖNV ist ebenfalls gut zu erreichen. Der Flughafen Köln-Bonn liegt in bequemer Entfer-

nung. Eine Standortanalyse bestätigt eine gute Qualität.
Stärken – Für die Objektnutzung sehr gut geeigneter Standort.

Das Objekt

Das aus vier Bauteilen bestehende Fondsobjekt wurde 1994/95 fertiggestellt. Die Mietfläche umfaßt rund 43.000m² mit rund 825 Stellplätzen in zwei Tiefgaragen. Die Anlage ist optisch ansprechend gestaltet. Die Bauausführung ist hochwertig und modern. Auf Mieterwunsch wurden teilweise Spezialausbauten durchgeführt. Die Baukörper sind einzeln und voneinander unabhängig nutzbar. Dies gewährleistet eine hohe Attraktivität für einen späteren Verkauf. Die Gesamtanlage ist sehr großzügig ausgelegt.
Stärken – Hochmoderne Gebäude, die durch die relativ neue Bausubstanz langfristige Attraktivität aufweisen.

Der Mieter

Als Mieter der vier Bauteile fungieren staatliche Gesellschaften: das Bundesversicherungsamt und das Bundesamt für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung. Die Mieterbonität ist über jeden Zweifel erhaben. Die Mietverträge laufen fest bis 30.04.2023, sie sind zu 80% indexiert.
Stärken – Exzellenter Mieter mit einem sehr lange laufenden Vertrag.

Das Konzept

Der Anleger soll in einen vierteiligen Bürokomplex in Bonn investieren. Die wurden 1994/95 fertiggestellt und sind zu 100% an Bundesbehörden vermietet. Die Verträge haben eine feste Restlaufzeit von 19 Jahren. Der Initiator geht von einer durchschnittlichen Rendite des Anlagekapitals von 6,2% p.a. aus. Die Planungsparameter sind ausgesprochen konservativ. Die Sicherheitsreserven und Entwicklungsprognosen sind kaufmännisch vorsichtig geschätzt. Die Inflationsrate fällt mit 2,15% noch konservativ niedrig aus. Die Kostensteigerung wurde hingegen mit 2% prognostiziert, was unter dem Strich die Prognosenrechnung ein wenig verzerrt. Der Weichkostenanteil, bezogen auf das Eigenkapital, fällt mit rund 15,5% unterdurchschnittlich aus. Insgesamt sehe ich damit Potential für eine höhere Gesamtrendite vorliegen. Nachteilig kann sich die lange Laufzeit erweisen. Der Anleger hat bisher keine Möglichkeit, über einen funktionierenden Zweitmarkt, oder eine vorzeitige Anteilsrückgabe aus seiner Investition auszusteigen. Zudem kann es schwierig sein, für die sehr umfangreiche Objektgröße Nachkäufer zu finden.
Schwächen – Lange Beteiligungsdauer ohne vorzeitige Rückgabemöglichkeit.
Stärken – Sehr konservatives Konzept mit einer hohen Prognoseerfüllungssicherheit. Gleichzeitig birgt die Konzeption ein Mehrertragspotential.

Summa summarum

halte ich das aktuelle Angebot 76/Bonn des Initiators DaimlerChrysler für interessant. Die Initiatorqualität, die Konzeption, sowie die Objekt- und Standortqualität können eine Investition als Basisbaustein für einen sehr konservativen Anleger empfehlenswert machen. Meines Erachtens hat das vorliegende Angebot eine Bewertung mit „sehr gut“ (1-) verdient.