Philip Nerb
Experte für geschlossene Fonds
Waldemer & Nerb GdbR, Nandlstädter Str. 19, 85419 Mauern
Fondsanalyse

Lloyd Fonds Immobilienportfolio Köln

Von **Philip Nerb**
MFC, Analyst

Investitionsobjekt
Immobilienportefeuille aus drei Objekten in Köln
Nutzungsart
Bürogebäude (eine Einzelhandelsfläche)
Errichtet
1988 (kernsaniert und modernisiert 2006), 2007; 2002 und 2006
Fläche
23.125m² Mietfläche, 350 Stellplätze
Vermietung
zu 100% an 12 Mieter
Restmietlaufzeit
durchschnittlich 10 Jahre
Kaufpreis
€ 50,64 Mio.
Wert laut Gutachten
€ 50,91 Mio.
Mindestzeichnungssumme
€ 15.000 zzgl. 5% Agio
Fondslaufzeit
geplant 10 Jahre, erstmalige Kündigung zum 31.12.2016
Ausschüttungen
konstant 6,3% p.a. (ab Dez. 2006), kumuliert 168% (ohne Agio, Verkauf zum Einkaufsfaktor)
Gesamtaufwand
€ 58,45 Mio.
Kommanditkapital
€ 22,65 Mio. zzgl. 5% Agio
Fremdkapital (61%)
€ 35,8 Mio., Zinsfestschreibung bis 31.12.2016 zu rund 4,45% p.a., 1%ige Tilgung p.a.
Weichkosten (incl. Agio)
17,5% (bez. auf EK), 6,7% (bez. auf GK)
Inflationsrate (ab 2008)
2,25% p.a. (durchschnittliche kalkulierte Mietsteigerungsrate 1,16% p.a.)
Plazierungsgarantie
Lloyd Fonds AG, Hamburg

Gutachten
zu Wert und technischer Qualität
Alleinstellungsmerkmale
Exzellenter Standort, der eine hohe langfristige Mietattraktivität sicherstellt. Sehr hohe Objektqualität. Sonderkündigungsrecht für Anleger aus wirtschaftlicher Not. Geschäftsführende Kommanditistin ist am Verkaufsergebnis nachrangig beteiligt, sobald Erlös über 110% (der Einlage) beträgt.

Der Initiator

Das Emissionshaus Lloyd Fonds wurde im Jahr 1995 gegründet und im Dezember 2001 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt (seit Oktober 2005 börsennotiert). Bis dato wurden insgesamt 73 Beteiligungsangebote initiiert. Das bisherige Investitionsvolumen liegt bei über €2,9 Mrd. Bisher haben sich über 28.000 Anleger an den Fonds beteiligt. Das vorliegende Angebot ist der zweite deutsche Immobilienfonds dieses Initiators. 53 von 68 laufenden Angeboten haben die prognostizierten Ausschüttungen eingehalten oder übertroffen (Leistungsbilanz 2005). Der Außenauftritt ist hanseatisch zurückhaltend und sehr professionell.

Stärken – Sehr erfahrener Anbieter mit einer sehr guten Leistungsbilanz.

Note für Außenauftritt – A

Der Prospekt

Mit rund 144 Seiten Umfang entspricht der Prospektumfang dem heute Üblichen. Sämtliche entscheidungsrelevanten Daten sind aufgeführt und verständlich erklärt. Die Markterläuterung ist gelungen. Die Aufmachung ist angenehm.

Stärken – Gut lesbarer und verständlicher Prospekt.

Der Standort

Deutschland ist als Makrostandort im Dienstleistungssektor wieder im Kommen. Wirtschaftsreformen geben einer Standorterholung offenbar Aufschwung. Der Mesostandort Köln ist verkehrstechnisch hervorragend eingebunden. Die viertgrößte Stadt Deutschlands stellt das Oberzentrum für drei Millionen Menschen dar. Als pulsierende Metropole mit hohem Bildungsstand und positiven Wirtschaftszahlen, mit perfekter, wenn auch oft überlasteter Verkehrsinfrastruktur, so erfährt der Besucher Köln heute. Prognosen lassen für diesen europamittigen Verkehrsknotenpunkt eine langfristige internationale Attraktivitätssteigerung erwarten. Vor allem als Standort des Dienstleistungssektors ist Köln heute hochattraktiv. Das Investitionsklima ist günstig – laut Prognosen steht der Im-

mobilienmarkt in Köln vor einem langanhaltenden Aufwärtstrend. Die Mikrostandorte in zwei modernen Gewerbevierteln sind sehr gut angebunden. Die Nähe zur BAB, die fußläufige Entfernung zur Straßenbahn und Buslinien bieten eine sehr gute Erreichbarkeit per Individualverkehr und ÖPNV. In den Objekten sind ausreichend Tiefgaragen- und Stellplätze vorhanden.

Stärken – Exzellente Mikrostandorte.

Die Objekte

Die drei Fondsgebäude sind sämtlich modern und hochwertig. Sie wurden zwischen 1998 (zweiter Bauteil 2007), 2002 und 2006 errichtet. Kernsaniert bzw. neuerrichtet, entsprechen die Bausubstanz sowie die technischen Anlagen jeweils aktuellen Erwartungen an erstklassige Büroanlagen. Sämtliche vorhandenen Großraumflächen können flexibel unterteilt werden. Die Räume sind durch moderne Technik klimatisiert, die technische Ausstattung ist hervorragend. Vorliegende Gutachten bestätigen neben der Objekt- und Standortqualität die Kaufpreise als adäquat. Ausgesprochene Alleinstellungsmerkmale liegen nicht vor. Durch das geringe Alter und die hochwertige Anlage ist eine langfristige Mieterattraktivität gegeben.

Stärken – Moderne Bausubstanz. Exzellente Ausstattung und Anlage. Objektqualität und Einkaufspreise durch Gutachten bestätigt. Risikodiversifikation durch drei Objekte.

Die Mieter

Aktuell sind die Fondsobjekte zu 100% vermietet. Die durchschnittliche gewichtete Restmietlaufzeit liegt bei rund 10 Jahren. Der Mietermix ist breit diversifiziert über verschiedene Branchen. Die Objekte sind ungleich belegt. Eines der Objekte ist an einen einzelnen Mieter vergeben, das zweite an zwei Mieter, während das dritte Fondsobjekt von neun Mietparteien genutzt wird. Das einzeln vermietete Objekt weist mit einer 10jährigen Laufzeit durchschnittliche Parameter auf. Eine Verlängerungsoption besteht allerdings nicht. Gleichzeitig beabsichtig der Mieter nach Übernahme Anfang 2007 großvolumige Investitionen, die für ein längerfristiges Interesse am Standort sprächen.

Durch die unterschiedlichen Mietvertragslaufzeiten (und Verlängerungsoptionen) bis zwischen 2011 und 2021 kann bei der Vermietung generell flexibel auf Marktveränderungen reagiert werden. Die Mietverträge sind in der Regel wertindexiert und teilweise gestaffelt gestaltet. Für sämtliche Mieter liegen positive Bonitätsauskünfte vor. Trotz der langfristigen Vollauslastung der Objekte werden in das Konzept ausreichende Mietausfallreserven eingebunden.

Schwächen – In einem Objekt ein Einzelmieter.

Stärken – Sehr gutes Mietumfeld. Indexierte Mietverträge. Bonitätsstarke Mieter. Risikodiversifikation durch Mietermix.

Das Konzept

Der Anleger soll in drei Büroimmobilien mit Einzelhandelsflächen in Köln investieren. Die Gebäude stammen aus den Jahren 1998 (kernsaniert 2006) bzw. 2007, 2002 und 2006. Sie sind hochmodern, die technische Ausstattung ist exzellent. Hierüber, wie auch über die Standortqualität und die Einkaufspreise, liegen Gutachten vor. Bei einer geplanten Laufzeit von 10 Jahren soll der Investor einen kumulierten Kapitalrückfluß von 168% (ohne Agio, Verkauf zum Einkaufsfaktor) erhalten. Liegt das Verkaufsergebnis über 110% des Kommanditkapitals (ohne Agio), so erhält die geschäftsführende Kommanditistin 20% des Mehrerlöses. Damit sollte eine ausreichende Motivation für einen möglichst lukrativen Verkauf am geplanten Fondsende vorliegen. Die Weichkosten fallen mit rund 17,5% (bez. auf EK, incl. Agio) unterdurchschnittlich aus. Die Gesamtkonzeption ist konservativ. Für den prognostizierten Verkauf wurde derselbe Faktor zugrunde gelegt, wie der tatsächliche Einkaufsfaktor. Die Fremdkapitalquote von 61% und die jährliche Tilgung von 1% liegen im Rahmen des Üblichen. Den Anschlußfinanzierungszinssatz von 5,6% p.a. halte ich für vergleichsweise niedrig. Die aktuellen Mieter sind sämtlich international renommiert und bonitätsstark. Allerdings liegt eine hohe Abhängigkeit von einem Hauptmieter vor, der 41% der Flächen angemietet hat. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit liegt bei rund zehn Jahren. Das Mietumfeld ist mittelfristig sehr gut. Der Initiator bietet ein Sonderkündigungsrecht für Anleger in Fällen wirtschaftlicher Not.

Schwächen – Bei einem Objekt nur 1 Mieter.

Stärken – Moderne Objekte mit exzellenten Mikrostandorten. Konservative und nachvollziehbare Kalkulation. Risikodiversifikation durch drei Objekte und breiten Mietermix. Erfolgsabhängige Teilentlohnung der geschäftsführenden Kommanditistin am Verkaufserlös. Günstige Kostenstruktur.

Summa summarum

halte ich das vorliegende Angebot „Köln“ des Initiators Lloyd Fonds AG für sehr gut. Der erlebte Außenauftritt ist professionell und sehr sympathisch und verdient ein A. Die Fondskonzeption ist gewohnt konservativ. Die hohe Objektqualität, der exzellente Standort und die Diversifikation über drei Objekte sorgen für ein sehr gutes Chancen-Risiko-Verhältnis. Eine Beteiligung kann als Basisbeteiligung in Frage kommen. In meinen Augen hat das Angebot eine Bewertung mit „sehr gut“ (1-) verdient. ■