



### SachsenFonds „Deutschland III GmbH & Co KG“ und „Deutschland IV GmbH & Co KG“



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

#### Objekt

Büro- und Dienstleistungsgebäude  
„Forum Am Wall“, Bremen

#### Fertigstellung

30. Juni 2004

#### Gesamtnutzfläche

17.500 m<sup>2</sup>

#### Kaufpreis

rund €27 Mio.

#### Vermietung

100%, 89% an Behörden und  
öffentliche Einrichtungen

#### Mietvertragslaufzeiten

zwischen 5 und 30 Jahren plus Option

#### Gesamtangebot

je € 10.5 Mio.

#### Fremdkapital

je rund € 6 Mio. in SFR. Festzinssatz bis  
30.06.2014; vollständige Tilgung bis  
Ende 2015 (Seite 51 Prospekt).

#### Mindestzeichnung

€15.000 plus 5% Agio

#### Laufzeit

durch Anleger erstmals  
zum 31.12.2034 kündbar

#### Ausschüttungen

prognostiziert von 9% (ab 2016) auf 11%  
(in 2034) steigend.

#### Gutachten

zu Objekt und Standort liegt vor

#### Plazierungsgarantie

durch SachsenFonds GmbH

#### Der Initiator

Die SachsenFonds GmbH schreibt im Prospekt (Seite 95), sie könne noch „keine aussagekräftigen Zahlen im Sinne einer sog. Leistungsbilanz“ liefern, da sie die Geschäftstätigkeit erst 1999 aufgenommen habe. Hinter der SachsenFonds GmbH steht die sächsische Landesbank (be-

teiligt über die EastMerchant GmbH), sowie eine Beteiligung (24,9%) der drei Geschäftsführer, der Herren Heinrichs, Hinz und Schmidt. Diese sind sehr erfahren in den verschiedenen Bereichen geschlossener Fondsbeteiligungen, was sich zu Gunsten der Konzeptqualität auswirken sollte.

Das Geschäftsfeld der SachsenFonds GmbH ist recht groß: Neben Immobilienfonds in Deutschland, den Niederlanden, Österreich, den USA und Tschechien, werden auch Fonds im Bereich Flugzeugleasing, Windkraft und anderen Bereichen aufgelegt. Insgesamt wurde laut Prospekt bisher ein Gesamtvolumen von €2,265 Mrd. emittiert. Ob die Entscheidung gegen eine Spezialisierung marktgerecht ist, sei dahin gestellt, die bisherigen Konzepte haben laut Initiator jedenfalls die prognostizierten Zahlen erwirtschaftet. Das vorliegende Angebot ist das dritte seiner Art mit einer Immobilie in Deutschland, der erste seiner Art als Altersvorsorgefonds.

#### Der Prospekt

Mit 112 Seiten ist der Prospekt relativ umfangreich. Sämtliche vorgeschriebenen Angaben sind vorhanden. Die Risikoaufklärung, die vertragliche Struktur sowie Sensitivitätsanalysen liegen in vorbildlicher Form vor. Sämtliche Mietverträge sind detailliert aufgeführt

und erläutert – leider keine Selbstverständlichkeit am Markt. Vor allem die Standortanalyse ist sehr fundiert aufbereitet.

Alles in allem ein sehr professioneller Prospekt, fachlich fundiert und in der Aufmachung ansprechend.

#### Der Standort

Der Mesostandort Bremen ist für eine Büroimmobilie offenbar recht interessant. Bremen zeichnet sich aus als moderner und attraktiver Standort für Wirtschaft und Industrie: Die Infrastruktur dieses kleinsten Bundeslandes Deutschlands ist hervorragend (Seite 20 ff.). Der Mikrostandort der Fondsimmobilie ist für ein „Forum“ mit breiter Nutzung ausgezeichnet. Das historische ehemalige Polizeigebäude befindet sich am Eingang zur Bremer Altstadt. Die Lage an den Wallanlagen ist gut erschlossen für den ÖVP, Straßenverkehr und Fußgänger. Die Nähe von Gerichten, Theater, Rathaus, der Fußgängerzone und einer öffentlichen Parkanlage, sowie weiterer Ämter neben ausgezeichneten





Einkaufsmöglichkeiten sollte eine langfristige Gewähr für die Attraktivität dieses Standortes darstellen.

**Die Immobilie** Das denkmalgeschützte Fondsobjekt „historisches Polizeihaus“ aus dem Jahr 1904 wurde bis Ende Juni 2004 generalsaniert und um einen Neubau erweitert. Durch die unterschiedliche Mieteransiedlung (s.u.) entstand so das „Forum Am Wall“. Die Immobilie hat einen sehr hohen Wiedererkennungswert und ist emotional sehr ansprechend, ein Vorteil bei einem späteren Verkauf. Durch die Generalsanierung und den Neubau ist die gesamte Bausubstanz derzeit sehr gut. Durch den Neubau im zentralen Innenhof wurden zwei glasüberdachte Atrien geschaffen. Dies erhöht die Objektattraktivität für den Publikumsverkehr. Die Umbaumaßnahmen, die teils den individuellen Bedürfnissen der Mieter Rechnung tragen, machen das Gebäude flexibel nutzbar. Dies wird auch durch das vorliegende Gutachten bestätigt.

**Die Mieter** Die Fondsimmobilie „Forum Am Wall“ in Bremen ist zur Zeit zu 100% vermietet. 89% der Mietfläche sind an Behörden (Polizei und Gericht) und öffentliche Einrichtungen (Bücherei) langfristig (15 bis 30 Jahre) vermietet. Die behördlichen Mieter Polizei und Gericht haben durch die Lage

eine behördliche Standortkonzentration vollzogen. In unmittelbarer Nähe befinden sich weitere Gerichte, das Rathaus sowie andere Ämter. Damit dürfte eine langfristige Standortattraktivität für diese Mieter gegeben sein. Die Hauptmieter Stadtbibliothek (51%) und Polizei (9%) sind für 30 Jahre eingemietet. Erfahrungsgemäß sind solche Mieter sehr standortverbunden. Die Lage am Ende der Fußgängerzone dürfte für die Nutzung durch eine öffentliche Bibliothek erstklassig sein. Für die weiteren Mieter aus Gastronomie, beratenden Berufen, sowie weiteren Branchen (insgesamt 11%) laufen die Mietverträge jeweils über 5 Jahre. Sollten sich diese nach Ablauf nicht verlängern, sollte die Nachvermietung auf Grund der Standortqualität kein größeres Problem sein. Der Initiator bildet für diese letzte Gruppe an Mietern (11%) eine Mietausfallreserve von 3% der kalkulierten Mieteinnahmen.

**Das Konzept** Der Anleger soll mit der SachsenFonds Deutschland III / IV GmbH in das „Forum Am Wall“ in Bremen investieren. Das Objekt wurde in zwei Fonds gesplittet. Fonds III ermöglicht die Beteiligung als direkter Kommanditist, Fonds IV die Beteiligung über einen Treuhänder.

Das vorliegende Zahlenwerk spricht für ein sorgfältig durchdachtes Angebot: Zinsfestschreibung, Tilgung und Reservenbil-

dung sind sinnvoll. Die hohe Tilgung von 6,58% sorgt für eine hohe Planungssicherheit. Damit soll die vollständige Entschuldung bis Ende 2015 ermöglicht werden, ehe die Ausschüttungen fließen sollen (Seite 51). Die Idee, Ausschüttungen in die niedrigere Steuerphase nach dem Erwerbsleben zu verschieben ist nicht neu. Im Feld der geschlossenen Immobilienfonds stellt sie jedoch eine Novität dar, die sicherlich Nachahmer finden wird. Als zusätzlichen steuerlichen Anreiz beinhaltet das Angebot erhöhte Abschreibungssätze (Sonder-AfA) auf Grund der teilweise denkmalgeschützten Bausubstanz. Voraussetzung für das Funktionieren eines derart langfristigen Konzepts ist eine langfristige Mieterbindung und eine hervorragende Standort- / Objektqualität. Beides ist beim vorliegenden Angebot gegeben.

**Summa summarum** halte ich die Angebote „Deutschland III GmbH & Co KG“ und „Deutschland IV GmbH & Co KG“ des Initiators SachsenFonds für ein sehr interessantes Angebot. Als Baustein für den in absehbarer Zeit bevorstehenden Ruhestand sollte das vorliegende Investment in die nähere Auswahl kommen. Auf Grund der hohen Planerfüllungssicherheit halte ich das Angebot für sehr bemerkenswert. Die Konzeption verdient aus meiner Sicht eine Bewertung mit „hervorragend“ (1+).