

## SachsenFonds Österreich IV

Mit dem zweiten Bauabschnitt des „BIG BIZ“, einem der größten Bürogebäude Wiens, setzt die SachsenFonds GmbH ihre Erfolgsgeschichte in der Donaumetropole fort.

Hinter der SachsenFonds GmbH, gegründet in 1999, steht die Landesbank Sachsen (beteiligt über EastMerchant GmbH) sowie eine Beteiligung (24,9%) der drei Geschäftsführer Heinrichs, Hinz und Schmidt. Das Geschäftsfeld der SachsenFonds GmbH ist recht groß: Neben Immobilienfonds in Deutschland, den Niederlanden, Österreich, den USA, Polen und Tschechien werden auch Fonds im Bereich Flugzeug-Leasing, Windkraft und anderen Bereichen aufgelegt.



Der Österreich-Fonds IV beinhaltet den Bauabschnitt B des Bürokomplexes „BIG BIZ“. Der Fonds Österreich III (mit dem Bauteil A) läuft bisher nach Plan.

Der Makrostandort **Österreich** ist exzellent. Gerade auch im Vergleich zu Deutschland sind die wirtschaftlichen Eckdaten beeindruckend. Das Bruttoinlandsprodukt ist weitaus höher, die Arbeitslosigkeit niedriger, die technische Infrastruktur im Schnitt weitaus moderner. Die Arbeitnehmer sind durchschnittlich besser ausgebildet und motivierter, die reformorientierte Politik hat in Österreich eine gelungene Basis für einen wirtschaftlichen Aufschwung gelegt, von dem Deutschland nur träumen kann.

**Wien** ist Sitz der meisten nationalen Konzernzentralen und diverser

internationaler Unternehmen Zentraleuropas. Mit seinen Schnittpunkten der wichtigsten Autobahn- und Eisenbahnverbindungen sowie dem Flughafen Wien Schwechat verfügt der Standort Wien über beste infrastrukturelle Bedingungen. Wien weist unter anderem das modernste Kabelnetz für Internetkommunikation auf. Der Wiener Büroimmobilienmarkt hat einen Bestand von ca. 9,2 Mio. m<sup>2</sup>, die sich auf sieben Teilmärkte verteilen.

Das **Fondsobjekt** besteht aus dem Bauteil B des Büro- und Geschäftsgebäudes „BIG BIZ“, Dresdner Straße, Wien. Bauteil A des siebenstöckigen Gebäudes wurde im Österreich-Fonds III angeboten. Bauteil B wurde im Sommer 2004 fertig gestellt, der Bauteil C soll Anfang 2005 fertig gestellt sein. Mit insgesamt rd. 47.600 m<sup>2</sup> Bürofläche und rd. 3.850 m<sup>2</sup> Gastronomie- und Geschäftsfläche gehört das Zentrum nach der kompletten Fertigstellung zu den zehn größten Bürogebäuden Wiens. Das Gesamtgebäude ist hoch flexibel angelegt. So können die einzelnen Ebenen als Gesamtfläche genutzt oder aber in einzelne Flächen unterteilt werden, je nach Mieterbedürfnis. Durch die Mischung aus Geschäfts-, Büro- und Gastronomieflächen wird ein idealer Mix erreicht, der die Mieterattraktivität erhöht. Insgesamt wird in der Tiefgarage Stellfläche für bis zu 800 PKW's zur Verfügung stehen. In einem Gutachten wurde „BIG BIZ“ zum „besten neuen Bürogebäude Wiens“ gekürt. Durch die moderne Bauweise wird das Gesamtobjekt nachhaltig für gewerbliche Mieter sowie für einen Wiederverkauf interessant bleiben.

**Stärken** – Hochmodernes Gebäude, exzellente Ausstattung und Lage, Objektqualität durch Gutachten bestätigt.

**Die Mieter** – Der Bauteil B weist einen Vermietungsstand von 76% aus. Über die Restflächen liegen bankgesicherte Mietgarantien über drei bis fünf Jahre durch den Verkäufer vor. Mit 54% ist die Republik Österreich Hauptmieter für das Bundesministerium für Finanzen sowie das österreichische Patentamt. Auch die übrigen aktuellen Mietparteien sind als „sichere Mieter“ zu bezeichnen. Sämtliche Mietverträge sind zu 100% indexiert.

**Das Konzept** - Der Anleger beteiligt sich ab € 15.000,- am Objekt „BIG BIZ“, Bauteil B, in Wien. Bei einer Laufzeit von 12–15 Jahren wird der Investor eine Rendite von über 7% p.a. nach Steuern erhalten. Aufgrund des persönlichen Freibetrages pro Anleger sind die Erträge auf Beteiligungen bis € 30.000,- in Österreich steuerfrei. In Österreich wird keine Erbschaftsteuer erhoben. In Deutschland unterliegen die Erträge nur dem Progressionsvorbehalt.

Weitere Informationen bei:



**SachsenFonds GmbH**

Hans-Stießberger-Straße 2 a  
85540 Haar b. München  
Telefon: +49 (0)89 / 4 56 66 - 0  
Telefax: +49 (0)89 / 4 56 66 - 2 99  
www.sachsenfonds.com  
info@sachsenfonds.com

Autor:

**Hans Heinrichs**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter der  
SachsenFonds GmbH

