



## Sachsenfonds Österreich V, Wien



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

### Investitionsobjekt

Bürokomplex, Wien, 10. Bezirk „Favoriten“

### Fertigstellung

2003

### Fläche

43.300m<sup>2</sup> Mietfläche, 247 Stellplätze

### Vermietung

100%

### Laufzeit Mietvertrag

mindestens 15 Jahre

### Kaufpreis

€ 104 Mio.

### Wert laut Gutachten

€ 104,57 Mio.

### Mindestzeichnungssumme

€ 15.000 zzgl. 5% Agio

### geplante Laufzeit

11 Jahre, erstmals durch Anleger kündbar  
zum 31.12.2026

### Ausschüttungen

geplant 6% p.a., steigend auf 7% p.a.  
(2016)

### Gesamtaufwand

€ 116,645 Mio.

### Kommanditkapital (49%)

€ 54 Mio. zzgl. 5% Agio

### Fremdkapital (51%)

€ 59,94 Mio., 75% in EUR-Darlehen, Fest-  
laufzeit bis 05.2017 (90%) (siehe Seite 50);  
Tilgung steigend von 0,22% p.a. auf 1%  
p.a. ab 2013; 25% in SFR notiert.

### Weichkosten

16% (bez. auf EK), 7,7% (bez. auf GK)

### Inflationsrate

2% p.a.

### Plazierungsgarantie

SachsenFonds GmbH, München

### Treuhandkommanditistin

nicht vorhanden

### Gutachten

zu Objektqualität, Ankaufspreis und  
Standort

### Alleinstellungsmerkmale

Objekt wurde extra für den Mieter errichtet.  
Mindestens 15jähriger Mietvertragslaufzeit.  
Mieter trägt alle Betriebs- und Nebenkos-  
ten, ebenfalls weitreichende Instandhal-  
tungskosten

### Der Initiator

Die SachsenFonds  
GmbH, München, wurde 1999 gegründet.  
Insgesamt wurden bisher 38 Fonds mit  
einem Gesamtvolumen von rund €2,628  
Mrd. emittiert. Das vorliegende Ange-  
bot stellt den fünften Immobilienfonds in  
Österreich dar. Die bisherigen Österrei-  
chfonds liegen in der jeweiligen Prognose.  
**Stärken** – Erfahrener Initiator mit bisher  
vorsichtig kalkulierten und auffallend an-  
legerfreundlich gestalteten Angeboten.

### Der Prospekt

Der vorliegende  
Prospekt fällt mit 125 Seiten umfangreich  
aus. Die Markterläuterung, sowie die Part-  
nerdarstellung sind hervorragend gelun-  
gen. Die Objekt- und Standortbeschrei-  
bung sind anschaulich und umfangreich.  
Die optische und sprachliche Gestaltung  
ist gelungen.

**Stärken** – Inhaltlich und formal anspre-  
chender Prospekt.

### Der Standort

Der Makrostand-  
ort Österreich ist exzellent. Gerade  
auch im Vergleich zu Deutsch-  
land sind die wirtschaftlichen  
Eckdaten beeindruckend.  
Das Bruttoinlandspro-  
dukt ist höher, die

Arbeitslosigkeit niedriger, die technische  
Infrastruktur im Schnitt moderner. Die  
Arbeitnehmer sind durchschnittlich bes-  
ser ausgebildet und motivierter. Wien ist  
Sitz der meisten nationalen Konzernzen-  
tralen und diverser internationaler Un-  
ternehmen für Zentraleuropa. 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  
Europas modernstes Kabelnetz für Inter-  
netkommunikation auf. Der Mesostandort  
steht vor grundsätzlichen Veränderungen:  
Das angrenzende Stadtgebiet um das jet-  
zige Süd- und Ostbahnhofsgelände wurde  
zum Stadtentwicklungsgebiet erklärt. Hier  
entsteht der neue „Zentralbahnhof Wien“.  
Die strukturellen Veränderungen werden  
auch Einfluß auf den Mikrostandort ha-  
ben. So steigt der Naherholungswert durch  
großflächige Grünanlagen deutlich an. In  
fußläufiger Entfernung befinden sich die  
Fußgängerzone Favoritenstraße sowie ein  
Naherholungsgebiet. Die Verkehrsanbin-  
dung wird durch den Neubau der U-Bahn  
erweitert und modernisiert. Auch heute  
schon ist die infrastrukturelle Anbindung  
des Mikrostandorts sehr gut, wie aus dem  
vorliegenden Gutachten hervorgeht.

Der ÖNVP ist teils unmittelbar an  
das Objekt angeschlossen, teils in  
fußläufiger Entfernung. Der In-  
dividualverkehr ist über die  
Stadtautobahn ange-  
schlossen. Durch die





vorhandenen Stellplätze im Objekt kann der Parknotwendigkeit über die Vorschriften hinaus Rechnung getragen werden. In fußläufiger Entfernung befinden sich große Einkaufszentren und andere notwendige Adressen von Einzelhandel und Dienstleistern.

Ein vorliegendes Gutachten bestätigt unter anderem die Standortgüte, sowie die zu erwartende Imageaufwertung durch die Stadtentwicklungsmaßnahmen.

**Stärken** – In allen Aspekten exzellenter Standort.

**Das Objekt** Das Fondsobjekt besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeteilen. Ziel des Baus war es, „ein neues modernes Bürozentrum mit offenen Strukturen zu entwickeln, in dem die Modernität des Unternehmens ... sich widerspiegelt“, so der Prospekt. Das Objekt wurde für den derzeitigen Mieter errichtet, es dient als Technologiezentrale.

Fertigstellung der Gesamtanlage war im Juni 2003. Das eingebundene Bestandsgebäude aus den Jahren 1920/70 wurde komplett umgebaut und modernisiert. Die Gesamtmietfläche beträgt 43.300m<sup>2</sup>, es stehen 247 Tiefgaragenplätze zur Verfügung. Durch die Blockbauweise und die Ecklage ist das Gebäude sehr markant. Nicht wenig trägt der Schriftzug des Mieters auf dem Dach dazu bei. Für das Objekt liegt ein sehr detailliertes Wertgutachten vor. Dieses bestätigt eine modernste technische Ausstattung und einen sehr guten Bauzustand. Ebenso wird die flexible Grundrissgestaltung betont, die eine optimale Unterteilbarkeit für verschiedene Nutzungsarten ermöglicht.

**Stärken** – Hochmodernes Gebäude, exzellente Ausstattung und Anlage, Objektqualität durch Gutachten bestätigt. Gebäude wurde als Technologiezentrale für den derzeitigen Mieter errichtet.

**Der Mieter** Die BAWAG (Bank für Arbeit und Wirtschaft AG) fungiert als einziger Mieterin. Sie gehört zu den größten Bankinstituten Österreichs. Die BAWAG P.S.K. Gruppe (dazu gehört auch die Österreichische Postsparkassen AG) wird von Moody's mit „A2“ geratet. Die Bilanzsumme betrug Ende 2004 €56,7 Mrd., das operative Ergebnis €280 Mio. Insgesamt werden derzeit rund 6.275 Mitarbeiter beschäftigt. Interessant für den Anleger ist, daß das Objekt für die BAWAG errichtet



wurde. Hier sollte also ein sehr langfristiges Mietinteresse darstellbar sein. Der Mietvertrag läuft unbegrenzt, der Mieter hat für die ersten 15 Jahre auf eine Kündigung verzichtet. Der Mietvertrag entspricht einem „Triple-Net-Vertrag“. Der Mieter hat sämtliche Unterhaltskosten zu tragen. Nur die Dachkonstruktion, die Fassade und das Dach obliegen dem Vermieter.

**Stärken** – Exzellenter Mieter, der ein langfristiges Interesse am Objekt hat. Die Mieterin hat sich ein Vorkaufsrecht einräumen lassen.

**Das Konzept** Der Anleger soll in einen in 2003 fertig gestellten Bürokomplex in Wien investieren. Bei einer möglichen Laufzeit von mindestens 11 Jahren – der Anleger kann frühestens ab 2026 kündigen – soll der Investor eine Rendite über 7% p.a. erhalten. Bei der vorliegenden Angebotsqualität ist diese Ausschüttungshöhe angemessen. Die Fremdfinanzierung ist zu 25% in CHF gehalten, womit ein Fremdwährungsrisiko vorliegt. Jedoch wurde das Risiko durch eine Zinsabsicherung, sowie eine Reserve egalisiert. Die Finanzierungskalkulation ist kaufmännisch vorsichtig. Mit rund 16% Weichkosten (bez. auf das EK) ist die Kostenstruktur günstig. Mit 2% p.a. fällt die Inflation konservativ aus. Das Objekt zeichnet sich aus durch einen exzellenten Standort, sowie eine sehr flexible und moderne Bauweise. Das Objekt ist vergleichsweise günstig.

Durch ein sehr detailliertes Gutachten wird der Wert vollumfassend bestätigt. Für den Anleger positiv ist die Vermietungssituation. Obgleich Einzelmieter, was per se ein Risiko darstellt, minimiert das Interesse des Mieters am Objekt das Gesamtanlage-Risiko außerordentlich. Das Objekt wurde speziell für diesen Mieter errichtet. Der indexierte Mietvertrag läuft unbegrenzt, der Mieter hat für die ersten 15 Jahre auf eine Kündigung verzichtet. Die geschäftsführenden Kommanditisten, sowie der Geschäftsbesorger erhalten keine Vergütung, sollte das eingesetzte Kommanditkapital durch einen Verkauf nicht realisierbar sein. Der Initiator arbeitet grundsätzlich nur mit dem Modell einer direkten Kommanditbeteiligung, was für den Anleger vorteilhaft ist. So kann er durch einen Treuhänder nicht quasi „entmündigt“ werden.

**Schwächen** – Fremdwährungsrisiko, Einzelmieter, lange Mindestlaufzeit.

**Stärken** – Exzellentes Objekt mit einer ausgezeichneten Vermietungssituation. Konservative Konzeption und Planungsparameter.

**Summa summarum** halte ich das vorliegende Angebot „Österreich V“ des Initiators Sachsenfonds für sehr interessant. Das Gesamtanlagerisiko ist m.E. ausgesprochen niedrig. Die Konzeption ist konservativ und anlegerfreundlich. In meinen Augen hat das Angebot eine Bewertung mit „sehr gut“ (1-) verdient.