Renditefonds Parkhotel Bad Oeynhausen

Ventafonds offeriert erstmalig einen deutschen Immobilienfonds. Die Konzeption ist konservativ, das Investment als Basisanlage gestrickt. Das Investment wurde sehr günstig erworben, damit ist die Gesamtanlagesicherheit hoch.

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

Der Initiator

Die Ventafonds GmbH, Bremen, wurde 2005 gegründet. Nach einem Bildungsfonds, zwei Immobilien-Handelsfonds im Ausland und einem Öko-Energie-Fonds emittiert Ventafonds nun erstmals einen Immobilienfonds mit dem Investitionsfokus Deutschland. Der vorgelegte Fonds ist auffällig konservativ gestaltet, was wohl den Erfahrungen aus den Projektentwicklungsfonds geschuldet ist. Die Anlegerverwaltung liegt in den Händen einer sehr erfahrenen externen Dienstleisterin.

Auf Fragen im Rahmen der aktualisierten Analyse reagierte der Initiator vorbildlich schnell innerhalb eines halben Tages.

Schwächen | Die 2 Projektentwicklungsfonds für Auslandsimmobilien müssen infolge einer Marktverwerfung im Rahmen der Wirtschaftskrise abgewickelt werden.

Stärken | Der Bildungsfonds wurde vorzeitig mit hohem Gewinn für die Investoren weiterveräußert. Der Anbieter ist mit der Schieflage seiner Auslandsfonds stets pro-aktiv und lösungsorientiert umgegangen.

Der Standort

Das Fondsobjekt liegt in Bad Oeynhausen, in unmittelbarer Nähe zum Kurpark und den angrenzenden Kliniken. Bad Oeynhausen gilt als für Touristen und Erholungsuchende attraktiver Standort[1]. Mit knapp unter 50.000 Einwohnern ist die Kurstadt überschaubar groß und auf Kur- und Klinikbesucher (Herz- und Diabeteszentrum NRW) ausgerichtet. Auf Hotel.de sind 9 Hotels in Bad Oeynhausen gelistet, ein einziges in der 4-Sterne-Kategorie. Der Initiator legt auf Nachfrage ein Standortgutachten vor, das zu einem sehr positiven Ergebnis für das geplante Hotel kommt. Da am Standort selbst kein vergleichbares Hotel existiert, gleichzeitig die vorhandenen Hotels in der Regel veraltet sind oder keine eindeutige Wettbewerbsposition erarbeitet haben, sollen für das Hotelvorhaben unter Regie eines erfahrenen Managements ausgeprägte Chancen bestehen. Wichtig sollen hierbei tatsächlich ein aktives Management und eine klare Positionierung des Hotels im regionalen Wettbewerb sein, da der Standort Bad Oeynhausen aktuell offensichtlich aus Kundensicht nicht als Anbieter eines gehobenen Hotels wahrgenommen wird. Eine klare Positionierung des Hotels dürfte aufgrund des Mikrostandorts und der Nähe zum Kurpark leicht möglich sein. Der Pächter des Fondsobjekts bringt alle Voraussetzungen mit, um diese Aufgaben mit Bravour zu lösen. Generell gilt, daß die Hotelbranche sehr sensibel auf wirtschaftlich instabile Zeiten reagiert. So waren die Übernachtungszahlen in den Jahren 2008/09 stark rückläufig, um sich seit 2010 wieder deutlich zu erholen. Auch hier gilt, laut Gutachten, daß sich das Hotelvorhaben auf Kurzurlauber/Patienten konzentrieren muß, da es hier offensichtlich einen deutlichen Trend gibt.

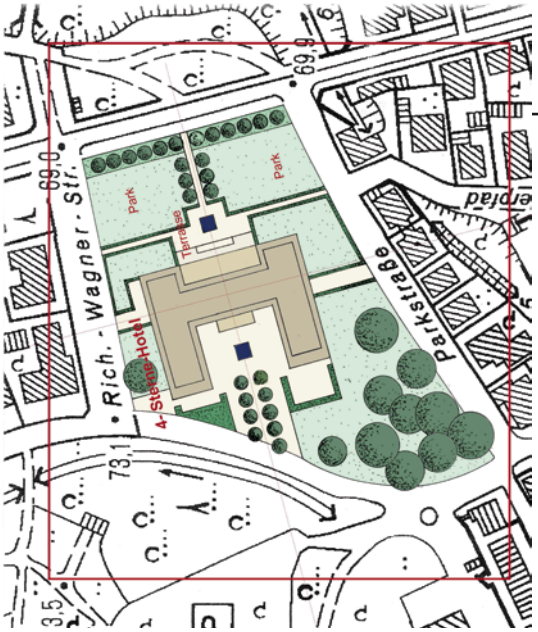
Schwächen | Der Hotelmarkt weist Besonderheiten auf, die einen erfahrenen Betreiber erforderlich machen.

Stärken | Mikrostandort ist für die Nutzungsart sehr gut geeignet. Bedarf am Standort ist ausgeprägt.

Das Objekt

Das Fondsobjekt Fondsobjekt ist derzeit in Planung. Der Initiator legt eine Auswertung des Hotelkonzepts vor, die angesichts der Lage und der Baupläne zu einem deutlich positiven wirtschaftlichen Ergebnis des Hotels kommt. Laut Initiator liegen sämtliche relevanten Baugenehmigungen vor, oder sind beantragt. Der Anleger trägt ab Beitritt nur das zeitliche Fertigstellungsrisiko, da das Objekt schlüsselfertig von einem renommierten Generalunternehmer zu übergeben ist. Das Hotel ist als klassizistisches Ensemble geplant, fügt sich damit gut in die Architektur der Umgebung ein. Mit 120 Zimmern ist das Hotel mittelgroß, dabei noch klein genug für einen persönlichen Service. Dies ist auch für das Hotelkonzept des Betreibers wichtig, der bei jedem seiner Hotels einen Schwerpunkt auf eine möglichst persönliche Betreuung der Gäste setzt. Betreiber des Hotels soll der laut Internetrecherche renommierte[2] und in seinem Beruf sehr er-

Fondsobjekt ist derzeit in Planung.
(Alle Abbildungen: Matthias Benecke)



fahrene[3] Hotelier Manfred Brennfleck über seine Betreibergesellschaft, die Libertas-Gruppe[4], sein.

Das Fondsobjekt weist mehrere Besonderheiten auf: Auf der Dachebene des Hotels werden 6 Penthousewohnungen geplant, deren Baurecht der Fonds veräußert. Dadurch läuft die Fondsgesellschaft in keinem Fall Gefahr, als gewerblich eingestuft zu werden. Die Wohnungen werden durch ein fondsexternes Unternehmen entwickelt und veräußert. Ebenso wird ein Teil des Grundstücks (4.000 qm) veräußert. Das Grundstück weist offensichtlich hohe stille Reserven auf, vergleicht man den Kaufpreis (rund €107/qm) mit dem Verkaufspreis der 4.000 qm (€250/qm), der noch unter Richtwert liegt. Der aktuelle Bodenrichtwert für Grundstücke in unmittelbarer Nähe liegt bei €400/qm[5]. Zuletzt werden die zwei Ladeneinheiten, der Erholungsbereich und die Tiefgarage unabhängig vom Hotelbetrieb vergeben bzw. verwaltet. Unter dem Strich sinkt damit die Abhängigkeit vom Hotelbetreiber als Hauptmieter. Da zum aktuellen Zeitpunkt über den Hotelpachtvertrag hinaus noch kein Vertrag rechtsverbindlich geschlossen wurde, sind die veranschlagten Mieteinnahmen der Nebenflächen als Prognosen zu werten.

Schwächen | Noch keine abschließende Prognosesicherheit aufgrund teilweise noch fehlender Mietverträge.

Stärken | Hohe stille Reserven aus dem Grundstückswert. Kein Projektentwicklungsrisiko aus den Penthousewohnungen. Zusätzliche Einnahmen durch die Veräußerung des Baurechts für die Penthousewohnungen und Teile des Grundstücks.

Das Konzept

Dem Anleger wird eine Investition in ein zu errichtendes 4-Sterne-Hotel in Bad Oeynhausen/NRW angeboten. Der Hotelpächter ist spezialisiert auf Häuser mit einer sehr individuellen Gastbetreuung und einer qualitativ sehr hochwertigen Küche. Der Pachtvertrag wurde als Muster vorgelegt und sorgt für ein ausgeprägtes Mehrertragspotential: Der Fonds ist ab einem Jahresumsatz von €3 Mio. am Umsatz beteiligt, die Wahrscheinlichkeit für diese Umsatzschwelle ist, auch laut Standortgutachten, sehr hoch.

Die weiteren Mieter für die Nebenflächen stehen noch nicht fest, daher besteht noch keine endgültige Planungssicherheit für die Fondserträge. Für den Hotelbau wurde laut Initiator das Traditionsunternehmen Müller Bau GmbH & Co. KG, Lügde, unter Vertrag genommen[6].

Bei der geplanten Fondslaufzeit bis Ende 2024 soll der Anleger kumulierte Ausschüttungen von rund 67,78 % erhalten. Die Prognosen sind sehr konservativ kalkuliert, um dem Fonds ein Höchstmaß an Planungssicherheit zu bieten. Die durchschnittliche Rendite soll bei rund 4,59 % p.a. nach Steuern liegen. Dies entspricht rund 8,24 % p.a. vor Steuern.

Die einmaligen Weichkosten liegen mit rund 19,71 % (incl. Agio) im üblichen Rahmen. Der Fonds weist eine Fremdfinanzierung (rund 60 %) auf. Die substanzbildende Investitionsquote (ohne Notargebühren und Steuer) ist mit 85,26 % (incl. Agio) relativ hoch. Die Mittelverwendungskontrolle erfolgt durchgehend durch eine unabhängige und fondserfahrene WP-Kanzlei.

Schwäche: Mieter stehen teilweise noch nicht fest.

Stärken | Sehr gutes Marktumfeld. Konservative Kalkulation mit hohen Sicherheitsreserven. Sehr erfahrener und renommierter Pächter. Ausgeprägtes Mehreinnahmepotential.

Die Zielgruppe

In Zeiten zunehmender wirtschaftlicher und politischer Instabilität mehrt sich das Verlangen der potentiellen Anleger nach Sicherheit. Dabei stehen deutsche Immobilien hoch im Kurs. Auch der vorliegende Fonds dürfte sehr gut in das Suchraster sicherheitsorientierter Investoren passen. Der Fonds überzeugt durch eine hohe Planungssicherheit, unter anderem durch den sofortigen Liquiditätszufluß aus dem Abverkauf der Penthousegrundflächen. Der Anleger erhält eine vergleichsweise hohe (geplante) Nachsteuerrendite. Dafür trägt er ein Klumpenrisiko aus einem Einzelinvestment und ist gleichzeitig vom sehr erfahrenen Pächter und der Nachfrage nach Übernachtungen am Standort abhängig.

Zahlen und Fakten

Investitionsfokus	4-Sterne-Hotel in Bad Oeynhausen
Fertigstellung	geplant August 2013
Vermietungsstand	rund 90 %
Laufzeit Pachtvertrag	bis 2034 (plus 2malige Verlängerung à 5 Jahre)
Betreiber	Libertas-Gruppe
Steuerliche Gestaltung	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung
Geplante Laufzeit	bis 31. 12. 2024, maximal bis 31. 12. 2025
Mindestzeichnungssumme	€10.000 zzgl. 5 % Agio
Gesamtkapital	€14,625 Mio.
Emissionskapital	€5,8 Mio. zzgl. 5 % Agio
Fremdkapital	€8,825 Mio. (60 % des GK)
Zeichnungsfrist	bis maximal 30. 06. 2013
Geplante Ausschüttungen	Ertragsausschüttungen 5 % p.a. (ab 2013) steigend auf 6 % p.a. (ab 2023), kumuliert geplant 62 %
Geplante Rendite	4,59 % p.a. (nach Steuern bei Höchststeuersatz), 8,24 % p.a. (vor Steuern)
Weichkosten	19,71 % (bez. auf EK), 8 % (bez. auf GK), jeweils incl. Agio
Investitionsquote netto	85,26 % incl. Agio
Liquiditätsreserve	€111.900
Plazierungsgarantie	nein
Mittelverwendungskontrolle	Trias Treuhand GmbH, Löhne
Treuhandkommanditist	Xolaris Service GmbH, Konstanz
Alleinstellungsmerkmale	Sehr günstiger Erwerb eines Grundstücks in einzigartiger Lage. Sehr erfahrener und auf den Nischenmarkt spezialisierter Pächter.

Summa summarum

*halte ich das Angebot „Renditefonds Parkhotel Bad Oeynhausen“ des Initiators Ventafonds, Bremen, für sehr gut. Der Fonds ist als sicherheitsorientiertes Basisinvestment konzipiert. Durch die hohe Güte des Betreibers liegt eine vergleichsweise gute Einnahmesicherheit vor. In meinen Augen verdient der Fonds eine Bewertung mit **„sehr gut“ (1-)**.* ■

[1] Diese und alle weiteren Quellenangaben finden Sie auf www.werteanalysen.de. Geben Sie dazu im Suchfeld #481 ein.