Werteanalysen
Magazin für geschlossene Fonds
Waldemer & Nerb GdbR, Nandlstädter Str. 19, 85419 Mauern
Sonderdruck

Immobilienfonds „Axa-Merkens XXIV“

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

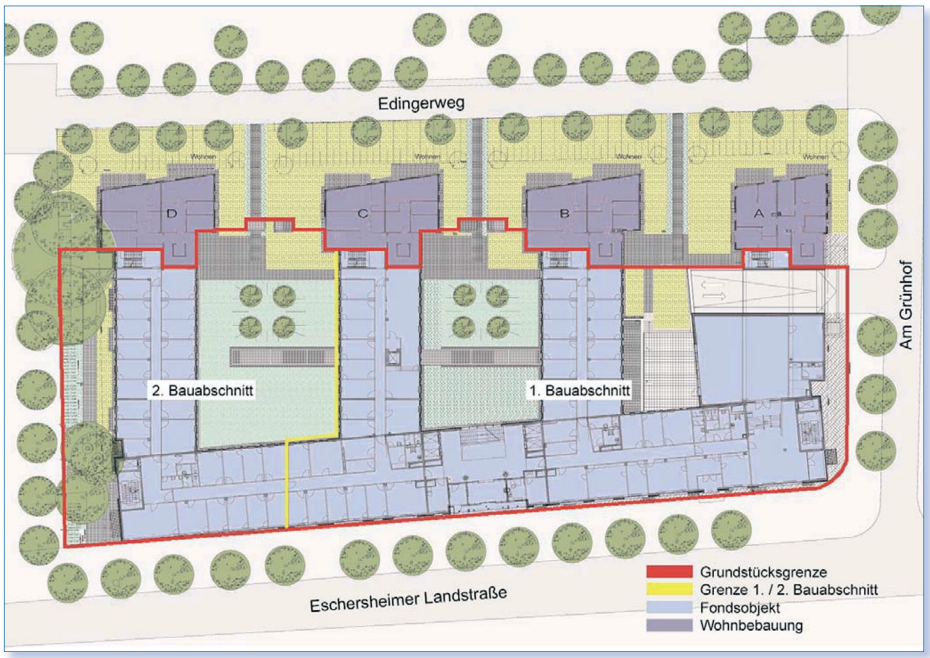
Objekt
Neubau „Stadtverwaltung Frankfurt, Jugend und Soziales“, Frankfurt a. Main
Grundstücksgröße
4.746m²
Mietfläche
12.972m², 67 Tiefgaragenplätze
Erstellt
März 2005 1. Bauabschnitt (72% der Mietfläche), September 2005 2. Bauabschnitt (28% der Mietfläche)
Mieter
Stadt Frankfurt a. Main, zzgl. 30 Tiefgaragenplätze an einen weiteren Mieter
Laufzeit Mietvertrag
ab 01.04.2005 für 20 Jahre (2x Option à 2 Jahre)
Gesamtinvestition
€ 38,7 Mio.
Eigenkapital
€ 19,7 Mio., Kommanditistenkapital: € 18,6 Mio.
Fremdfinanzierung
Netto € 19 Mio., Laufzeit bis 31.12.2014, Zins 5,25%
Mindestbeteiligung
€ 15.000, plus 5% Agio
Beteiligungsdauer
unbegrenzt, erstmalige Kündigung zum 31.12.2020
Ausschüttungen
geplant 6% p.a., steigend auf 7% p.a. (2029)
Inflationsrate
2% p.a.
Weichkosten
18,1% (bez. auf EK), 8,7% (bez. auf GK)
Gutachten
–
Alleinstellungsmerkmale
an der GEFOX notiert, städtischer Mieter mit einer 20jährigen Mietvertragslaufzeit

Der Initiator

Die AXA Merkens Fonds GmbH, Köln, gehörte bis Ende des Jahres 2000 zum deutschen AXA Konzern. Anfang 2001 wurden die europaweiten Immobilienaktivitäten der AXA zusammengefaßt in der AXA Real Estate Investment Managers S.A., Paris. Zu dieser gehört nun über die AXA Immobilien AG als deutsche Muttergesellschaft auch die AXA Merkens Fonds GmbH. Die AXA-Gruppe mit der AXA S.A., Paris, an der Spitze ist einer der größten Versicherer und Vermögensverwalter weltweit. Seit 1985 sind Gesellschaften der AXA als Initiatoren geschlossener Immobilienfonds in Deutschland tätig. Bislang wurden insgesamt 25 Fonds mit einem Gesamtvolumen von rund € 1,5 Mrd. plaziert. Die Fonds hatten bis zum Ende des Jahres 2002 eine mittlere Laufzeit von rund 9,2 Jahren seit Auflage. Nach der vorliegenden Leistungsbilanz wurden die Zahlen von den einzelnen Fonds teilweise knapp verfehlt. Dies kann mit strukturellen Schwächen des Mietmarktes vor Ort (Berlin) begründet werden.

Der Prospekt

Mit 98 Seiten erreicht der nach IDW-S4-Standard erstellte Prospekt einen durchschnittlichen Umfang. Der Initiator hat sich über das branchenübliche Maß hinaus um eine Umsetzung der IDW-Vorschriften bemüht. So tauchen im



Prospekt Aussagen zur Bonität der Stadt Frankfurt auf, deren Sinnhaftigkeit diskutabel ist. Vom optischen Eindruck und der Sprachführung ist die Aufmachung recht „trocken“. Inhaltlich sind sämtliche relevanten Daten aufgeführt, vor allem das Vertragsgesamtwerk ist außergewöhnlich ausführlich erläutert.

Stärken – Inhaltlich sind sämtliche Daten über das Gewöhnliche hinaus aufgeführt und erläutert.

Der Standort

Das Beteiligungsobjekt liegt im Frankfurter Stadtteil Dornbusch. Der Mikrostandort ist für die Nutzungsart gut geeignet: Die Immobilie ist im Individualverkehr gut durch die rund einen Kilometer entfernt liegende Bundesautobahn zu erreichen. Zum Flughafen Frankfurt am Main beträgt die Strecke rund 20 km. An den ÖPNV ist die Immobilie mit mehreren Bahn- und Buslinien, die in unmittelbarer Nähe halten, angeschlossen. Die Entfernung zur City / West bzw. zum Hauptbahnhof beträgt rund 3,5 km. Damit wäre das Objekt auf Grund seiner Lage grundsätzlich auch für andere Büromieter interessant.

Das Objekt

Die Fondsimmobilie ist in zwei Bauabschnitte unterteilt. Der erste, größere, Abschnitt wurde im April an die Mieterin übergeben. Der zweite Abschnitt soll Ende September bezogen werden. Das Gebäude verfügt über ca. 12.972m² Mietfläche. Hinzu kommen 67 Stellplätze in einer Tiefgarage. Der Neubau ist kammartig als Gebäuderiegel mit vier „Gebäudefingern“ im rückwärtigen Grundstücksteil angelegt. Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über Erdgeschoß und vier Obergeschosse. Das vierte Obergeschoß ist als Staffelgeschoß mit einer Terrassenanlage über einen Teil des vorderen Gebäuderiegels ausgebildet. Auf den in westlicher Richtung angrenzenden Grundstücken entstehen im unmittelbaren Anschluß an die Fondsimmobilie, jedoch als selbständige Gebäudekörper, vier Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen im gehobenen Standard, die nicht zum Fondsangebot gehören. Die technische Infrastruktur der Immobilie ist hochmodern und entspricht den Erwartungen an ein modernes Bürogebäude. Die Unterteilung der einzelnen Bürobereiche ist flexibel gestaltbar, ein wichtiges Kriterium für einen Wiederverkauf, bzw. eine spätere Anschlußvermietung.

Stärken – Hochmoderner Neubau, der in beliebig große Büroflächen unterteilbar ist.

Der Mieter

Mieterin der Büroflächen nebst 20 Pkw-Tiefgaragenstellplätzen ist die Stadt Frankfurt am Main. 30 Stellplätze sind an die Corpus Projektentwicklung Wohnen GmbH vermietet. Zum Zeitpunkt der Prospektierung sind noch 17 Stellplätze zu vermieten. Das Objekt wird die Stadtverwaltung Frankfurt, Jugend und Soziales, beherbergen. Die Stadt siedelt rund 350 Mitarbeiter aus derzeit sieben Standorten in die neue Immobilie um. Untergebracht werden zentrale Verwaltungsaufgaben des Bereiches, z.B. Personal- und Liegenschaftsverwaltung, Grundsatzbearbeitung, Finanzmanagement sowie der Bereich Jugendhilfe. Lediglich dieser Teilbereich, der ein Fünftel der Mitarbeiter stellt, hat nach Auskunft der Stadt Publikumsverkehr. Der Mietvertrag mit der Stadt Frankfurt hat eine Laufzeit ab Übergabe von 20 Jahren, mit einer zweimaligen Verlängerungsoption à 2 Jahren.

Stärken – Topmieter mit einer sehr langen Vertragslaufzeit.

Das Konzept

Der Anleger soll in einen als Büroimmobilie genutzten Gebäudekomplex investieren. Das Objekt ist ein Neubau, der in zwei Bauabschnitten bis Ende September 2005 fertiggestellt sein wird. Der erste Abschnitt wurde zum Ende April 2005 an die Mieterin übergeben. Das Gebäude ist hochmodern und genügt den aktuellen Ansprüchen an ein flexibel nutzbares Bürogebäude. Damit sollte sich das Objekt aus heutiger Sicht im Anschluß vermieten, bzw. weiter veräußern lassen. Mit der Stadt Frankfurt als Mieterin der gesamten Büroflächen (Laufzeit der Mietverträge 20 Jahre) ergibt sich eine hohe Planungssicherheit. Die Laufzeit bis mindestens 2020 ist hoch, der Initiator prospektiert zu Kalkulationszwecken einen Verkauf zum Ende 2029. Die Konzeption ist sauber und sehr konservativ. Die Barausschüttungen fallen mit rund 6% p.a. durchschnittlich aus. Grundsätzlich zeichnet sich die Anlage durch ein sehr hohes Werterhaltungspotential aus. Die Fremdfinanzierung erfolgt komplett in EUR, womit ein übliches Fremdwährungsrisiko ausgeschlossen ist. Positiv ist die Notierung des Fonds an der GEFOX, durch welche sich nach Abschluß der Plazierungsphase eine außerordentliche Fungibilität ergeben könnte. Dieser Zweimarkt für geschlossene Fondsbeteiligungen an der Börse Düsseldorf existiert seit Ende 2004.

Stärken – Sehr hohe Planerfüllungssicherheit; erhöhte mögliche Fungibilität durch Notierung an der GEFOX; hohe Objektqualität

Summa summarum

halte ich das Angebot Merkens XXIV des Fondsinitiators AXA Merkens Fonds GmbH für ungewöhnlich solide konzipiert. Mit einer recht langen geplanten Laufzeit bei einer durchschnittlichen Rendite punktet der Fonds vor allem durch seine hohe Ertragssicherheit. Die Notierung an der GEFOX ist in meinen Augen ein bemerkenswerter Bonus für den Anleger. Damit kann eine Beteiligung einen Basisbaustein für einen konservativ agierenden Anleger darstellen. Aus meiner Sicht hat das vorliegende Angebot eine Bewertung mit „1“ (ausgezeichnet) verdient.