



Garching SLC 2.2

Die Jost-Unternehmensgruppe bietet über den vorliegenden §6b-Spezialfonds eine ihrer Bestandsimmobilien in Garching / München an. Der Anbieter ist als Projektentwickler und Immobilienverwalter etabliert und hat bis dato stets eine sehr hohe Bauqualität geliefert. Die Eckdaten des konservativ konzipierten Angebots überzeugen.



Von **Philip Nerb**,
MFC, Analyst, Mitglied bei
Mensa in Deutschland e.V.
Hayek-Kreis Regensburg

Der Initiator

Die Emittentin ist Teil der Jost-Unternehmensgruppe mit Sitz in Grünwald bei München. Jürgen Jost ist über das Münchner Umfeld hinaus als Immobilien-Projektentwickler etabliert. Das bis heute verantwortete Gesamtbauvolumen liegt bei rund €500 Mio. 2009 wurde ein erster geschlossener Fonds aufgelegt. Dieser war vergleichbar konzipiert und investierte in einen damaligen Neubau aus dem Studentenheimensemble SLC-Center. Der Vorgängerfonds läuft im 7ten Jahr und liegt komplett im Plan. Die Unternehmensgruppe ist als Projektentwickler im wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Bereich tätig, aktuell ist das vorliegende §6b-Angebot das einzige im Markt. Die Objekte in Garching sind mir persönlich bekannt und überzeugen durch eine sehr gute Bauqualität. Die Wohn- und Lebensqualität liegt weit über dem für ein „Studentenwohnheim“ zu Erwartenden. Zielgruppe ist in jedem Fall eher der Eigenutzer, der die Nähe zur Großstadt sucht, oder der bonitätsstarke Investor, der Wert auf Qualität legt. Auch zur Arbeitsqualität der Hausverwaltung, die ein permanentes Büro vor Ort unterhält, sind keinerlei Beschwerden bekannt.

Auf Fragen im Rahmen des Analyseentwurfs reagierte der Initiator umgehend.

Stärken | Anbieter ist nachweislich erfahren im Zielmarkt. Bisherige Objekte überzeugen durch eine überdurchschnittliche Bauqualität und eine Vollvermietung.

Der Standort

Garching als Standort für Hochtechnologie und Forschung ist weltweit etabliert. Mit zahlreichen namhaften Unternehmen weist der Standort eine sehr hohe Dichte an Forschungseinheiten auf. Prägend für den Standort ist die Technische Universität (TU) München, die in Garching die Forschungseinrichtungen der mathematisch-technischen Fakultäten betreibt. Neben den Hochschulen haben sich zahlreiche wissenschaftliche Institute niedergelassen.

Da ich den Standort selbst seit Jahren kenne, weiß ich um die hohe Standortqualität. Die TU München wurde 2006 als Exzellenzuniversität eingestuft. Das Wachstum der Studentenzahlen hat sich in Folge auf fast 20% p.a. erhöht. Da der Standort Garching über eine außerordentliche Attraktivität verfügt (mehr als 13.000 Studenten auf dem

Campus), gleichzeitig aber der entwickelbare Raum für Wohngelegenheiten vergleichsweise gering ist, besteht ein sehr hoher Nachfrageüberhang. Für den Fonds ist dieses Umfeld perfekt.

Der Anbieter hat in unmittelbarer Nachbarschaft zur Fondsimmobilie 2009/10 ein vergleichbares Wohnheim fertig gestellt, das seit Eröffnung 2010 voll ausgelastet ist. Das aktuelle Fondsobjekt stellt das Erstprojekt am Standort dar und war seit Eröffnung 2008 durchgehend vollvermietet. Die Nahversorgungslage ist perfekt, da sich unmittelbar am Objekt mehrere Nahversorger befinden. Der Mikrostandort ist sehr gut angebunden an den ÖPNV, der einen Zugang nach München ermöglicht. Garching ist über zwei Zufahrten an die BAB angebunden, der Flughafen München ist ebenfalls über mehrere Wege sehr schnell erreichbar.

Stärken | Perfekt erschlossener und angebundener Standort für ein Studentenwohnheim /Appartementgebäude.

Das Objekt

Das Studentenwohnheim SLC 2.2 wurde als „SLC 1“ 2008 fertig gestellt. Anschließend wurden 2009/10 im Gesamtensemble weitere Objekte als „SLC 2 und SLC 3“ fertig gestellt. Daher liegen für den Standort langfristige Erfahrungen vor, ebenso für die Fondsimmobilie. Als Folge ist die Planbarkeit für die Einnahme- und Ausgabeseite sehr hoch. Das Objekt weist auf 2.539m² Wohnfläche 78 Einheiten aus, dazu Kfz.-Stellplätze und Fahrradabstellräume. Es wurde nach



den Richtlinien des Energieeffizienzhaus-40-Programms der KfW errichtet. Die möglichen Wohnungstypen variieren in ihrer Aufteilung zwischen 22m² bis 37m² und 48m². Neben einem CAT-7-Zugang zum hauseigenen Internet-Netzwerk verfügt jede Einheit über ein eigenes Bad, Küche, Fußbodenheizung und moderne Beleuchtung sowie Videosprechanlage für den Hauszugang. Die Wohnungen sind komplett möbliert. Zusätzlich verfügt jede Wohnung über einen eigenen Kellerraum. In jeder Hinsicht bieten die Wohnungen, die je nach Typ über einen Balkon oder eine Dachterrasse verfügen, dem Bewohner alles, was das Herz begehrt. Daher ist die seit Übernahme der Gebäude stringente Vollvermietung wenig verwunderlich.

Stärken | Moderne und sehr ansprechende Bestandsimmobilie mit einer seit Eröffnung durchgehenden Vollvermietung.

Die Mieterin

Das Fondsobjekt ist komplett an die Jost Verwaltungs GmbH, Grünwald, vergeben. Die Generalmieterin wurde 2009 gegründet, explizit um die Objekte am SLC-Campus zu vermieten. Der Mietvertrag begann am 22.06.2014 und läuft bis 31.12.2034. Der m²-Mietzins liegt mit umgerechnet €18,5 deutlich über den laut Mietspiegel 2014 für die Stadt Garching üblichen €14/m². Die Miete erhöht sich auf Basis einer prognostizierten Inflationssteigerung um rund 1,8% p.a. Die Mieterin hat vollumfänglich für die Betreuung des Objekts zu sorgen. Darüber hinaus ist sie zur Untervermietung der Flächen zu beliebigen Konditionen ermächtigt. Für den Fonds entsteht aus dem Mietvertrag eine sehr hohe Kosten- und Einnahmesicherheit.

Stärken | Mietvertrag über gesamte Fondslaufzeit mit dem Projektanten.

Das Konzept

Qualifizierten Investoren wird über einen §6b EStG-Mantel eine am Standort etablierte und seit Eröffnung vollvermietete Bestandsimmobilie in Garching angeboten. Der Standort ist hervorragend, auch über die Fondslaufzeit hinaus. Das vom Initiator entwickelte Verkaufsszenario ist sportlich, liegt aber im üblichen Bereich einer 2%-igen jährlichen Wertsteigerung.

Die geplante Fondslaufzeit fällt bis 2034 sehr lang aus. Dies liegt an der steuerlichen Sonderstellung des Fonds: Das Konzept ist vor allem für Anleger gedacht, die Rückstellungen und Gewinne aus einem Gewerbebetrieb steuerlich neutral umschichten wollen (im Rahmen des §6b,c EStG). Die Ausschüttungen während der Laufzeit sol-

len alleine die steuerliche Last bedienen, verdient werden soll am Ende aus dem Objektverkauf.

Das ganze Konzept ist sehr konservativ gerechnet. Durch die exzellente Objekt- und Standortgüte ist die Gesamtanlagesicherheit ausgesprochen hoch. Die Tilgung fällt mit geplanten 1,5% p.a. akzeptabel aus, die prognostizierten Anschlusszinsen (ab 2018) sind mit 3,5% aus heutiger Sicht vertretbar. Die Weichkosten fallen mit 22% (bez. auf EK incl. Agio) hoch aus. Der Anleger erhält dafür ein sehr solides Konzept.

Die sehr enge Verflechtung von Initiator/Mieter in Personalunion halte ich beim vorliegenden Angebot für unproblematisch, zumal das Objekt eine langjährige positive Historie aufweist. Insgesamt ist das Konzept rundum gelungen.

Stärken | Ausgesprochen attraktiver Standort. Bestandsobjekt von hoher Bauqualität, seit Eröffnung vollvermietet. Hohe Gesamtanlagesicherheit. Lange Mietvertragslaufzeit mit Wertsicherung. Konservative Prognosen.

Die Zielgruppe

§6b-Fonds stellen eine Besonderheit dar, sind sie doch in erster Linie für Gewerbe-

treibende und Landwirte gedacht, die eine Reinvestition für Veräußerungserlöse suchen, um die hohe Steuerlast in die Zukunft zu verschieben. In der geschlossenen Fondswelt gibt es meines Wissens aktuell kein zweites derartiges Angebot. Über den qualifizierten Anlegern schwebt das Damoklesschwert der EU-Entscheidung von Ende 2015, das für Deutschland eine EU-konforme Ausgestaltung des §6b anmahnt. Das vorliegende Angebot ist auf Grund seiner überaus gut planbaren Rahmenbedingungen auch für „normale“ Anleger geeignet, die ein Basisinvestment mit vernünftigem Chancen-Risiko-Profil suchen.

Summa summarum

halte ich das Angebot „Garching SLC 2.2“ für sehr gut. Die Fondsimmobilie bietet als Bestandsobjekt wenig Raum für unangenehme Überraschungen. Der Anbieter ist als Projektentwickler nicht nur am Standort erfahren und etabliert. Der Anleger erhält einen sauber konstruierten Fonds aus „einem Guß“. Meiner Meinung nach hat das Angebot eine Bewertung mit „sehr gut“ (1-) verdient. ■

^[1] Diese und alle weiteren Quellenangaben finden Sie auf www.werteanalysen.de. Geben Sie dazu im Suchfeld #522 ein.

Zahlen und Fakten

Objekt	Studentenwohnheim in Garching (SLC 2.2)
Fertigstellung	September 2008
Verkäufer	Melampus Vermögensverwaltungs GmbH, Grünwald
Kaufpreis	€ 11,925 Mio.
Wert laut Gutachten	€ 12,97 Mio.
Steuerliche Einkünfte	Einkünfte aus Gewerbebetrieb, Rücklagen und Übertrag stiller Reserven nach §6b, c EStG möglich
§6b EStG-Übertragungsfaktor	260% incl. Agio
Mietfläche	2.539 m ² , 78 Tiefgaragenplätze
Mieter	vollständig vermietet an die Jost Verwaltungs GmbH, Grünwald
Vertragslaufzeit	Festlaufzeit bis 31.12.2034, Wertsicherungsklausel
Mindestbeteiligung	€ 20.000 zzgl. 5% Agio
Fondslaufzeit	erstmalige bis zum 31.12.2034 möglich, maximal bis 31.12.2044
Plazierungsfrist	bis spätestens 31.12.2017
Kommanditkapital	€ 5,3 Mio. zzgl. 5% Agio
Gesamtinvestition	€ 13,79 Mio.
Fremdkapital	€ 8,2 Mio. (61,5% des GK); KfW-Anteil 67%, Zinsbindung bis Ende 2017; Tilgung mindestens 1,5%, prognostizierter Zinssatz ab 2018 3,55% p.a.
Ausschüttung	von 0,58% p.a. ansteigend auf 2,23% p.a., prognostizierte Schlüsselausschüttung 6,03%
Inflationsrate	2% p.a. (ab 2016)
Weichkosten	22% (bez. auf EK); 8,88% (bez. auf GK), incl. Agio
Investitionsquote	87,31% incl. Agio
Liquiditätsreserve	€ 109.215
Verkaufserlös	prognostiziert € 19.495.371 (2034)
Verwahrstelle	Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg
Alleinstellungsmerkmale	Hochmodernes Objekt in einem sehr engen Marktumfeld mit langfristig stark steigender Nachfrage. Referenzobjekt des Anbieters aus Vorgängerfonds in unmittelbarer Nachbarschaft.