

Borussen Bahnhof um die Ecke

Nur einen Katzensprung vom Hauptbahnhof gelegen, ist ein **Jobcenter in Dortmund** für Anleger eine sichere Bank. Der neue **Buss Immobilienfonds 4** hat vergleichsweise günstig eingekauft und kann Interessenten daher **mit sechs Prozent Ausschüttungen locken**.

Schillernde Fassade, aber im Kern grundehrlich, diese Beschreibung passt zur Mentalität vieler Menschen „im Pott“, die sich gerade neu erfinden müssen – und zum neuen Dortmund-Fonds des Initiators Buss Capital. Der Strukturwandel des Ruhrgebiets hat es bis zum Vorzeige-Erfolg in den Schulbüchern geschafft – und ist, obwohl weit fortgeschritten, immer noch im Gange. Dortmund gehört hier eindeutig zu den Siegern. „Dortmunds Fußgängerzone in der Innenstadt zählt zu den Top Ten Deutschlands, was die Besucher angeht“, sagt Udo Mager. Den Geschäftsführer der örtlichen Wirtschaftsförderung freut besonders, dass die Experten von Jones Lang LaSalle 2011 den Westenhellweg als „absoluten Muss-Standort“ beschrieben haben.

Nur durch den Bahnhof davon getrennt, liegt das zum Buss-Immobilienfonds 4 gehörende Jobcenter. Es zeigt, wie eine zukunftssichere Immobilie an einem B-Standort aussehen sollte. Denn ohne Arbeitsamt geht es in Dortmund noch

Fonds & Co.

Buss Capital
Immobilienfonds 4
Ausgabe 01/2012

SEHR GUT

EXECUTIVE SUMMARY

Das Jobcenter liegt an einem B-Standort, allerdings in attraktiver Lage. Zudem kompensieren der günstige Kaufpreis und die Bonität eines staatlichen Mieters den Standort-Nachteil. Die Ausschüttungen von sechs Prozent sind attraktiv, lassen aber trotzdem Luft für hohe Tilgung und Instandhaltung. Einziger Unsicherheitsfaktor ist ein hoher angestrebter Verkaufspreis nach der Revitalisierung.

lange nicht – der Wandel von der Schwerindustriestadt zum Dienstleistungs- und Wissensstandort geht nicht ohne Reibungsverluste vonstatten.

Die Arbeitslosenquote der 600 000-Einwohnerstadt liegt mit 12,9 Prozent deutlich über dem deutschen Durchschnitt von 7,1 Prozent. Der Publikumsverkehr im Fondsobjekt Steinstraße 42 wird also nicht versiegen. Sollte sich behördlicherseits in unserer Republik tatsächlich einmal Sparwillen einschleichen, wird aufgrund der guten Verkehrsanbindung eher Kundenschaft in dieses Jobcenter umgeleitet.

Als B-Standort mit Potential ist Dortmund für den Buss-Geschäftsführer Peter Kallmeyer attraktiver als eine der sieben Immobilien-Hochburgen. Dort sind gute Immobilien knapp und teuer – zu teuer für einen Geschlossenen Fonds. „Unser Augenmerk liegt daher derzeit auf starken Städten abseits klassischer Immobilien-Metropolen. Dort sind die Märkte oft stabiler, und es gibt erstklassige Objekte zu marktgerechten Preisen“, sagt er.

Manko und Pluspunkt der B-Städte ist deren Mietstabilität. Auch in Dortmund haben sich die Preise kaum bewegt, es gibt also selbst bei den Spitzenmieten wenig Potenzial nach oben. Derzeit liegen diese laut IHK Dortmund bei 13,30 Euro pro Quadratmeter. Beim Buss-Fonds sind es 9,65 Euro. Damit ist die Miete für einen staatlichen Mieter tragbar, könnte sich bei einem (unwahrscheinlichen) Auszug sich aber dem höheren Marktniveau annähern.

Umschulungs-Erfahrung hat sogar das Objekt selbst. Ursprünglich 2002 als Facharzt-Zentrum geplant, ging den damaligen Projektentwicklern die Luft aus. Das Projekt Königshof kam über den Rohbau nicht hinaus. Im Februar 2007 ging es an die lokal erfahrene Firma Derwald, die einen zweistelligen Millionenbetrag in den Um- und Weiterbau steckte.

Dank der Lage am Hauptbahnhof war mit dem Jobcenter schnell ein Mieter gefunden. „Wir haben sehr lange nach einer passenden Immobilie gesucht und sind sehr froh, mit dem Königshof einen sehr guten Standort in zentraler Lage gefunden zu haben“, sagt Frank Neukirchen-Füßers, der Geschäftsführer des Jobcenters Dortmund.

Für die Zeichner ist das ein wichtiges Statement. Ein zufriedener Nutzer ist auch der Garant dafür, dass langjährig mit stabilen Rückflüssen zu rechnen ist. Buss setzt auf gute Beziehungen zu den Vertragspartnern. „Man muss sich um Mieter und Immobilien kümmern. Das ist ein wichtiger Grund dafür, dass alle bisherigen Buss-Immobilienfonds planmäßig oder besser laufen“, erklärt Kallmeyer.

In Dortmund beispielsweise wurden die Innenausbauten so gestaltet, dass sie optimal zu den Arbeitsabläufen der rund 300 Mitarbeiter passen, die künftig in dem Jobcenter arbeiten. Trotzdem ist im Mietvertrag geregelt, dass nach Ende des Mietverhältnisses die Flächen im Zustand vor der Anpassung zurückgeben werden müssen, wenn der Vermieter das wünscht. Das erleichtert die Wiedervermietbarkeit.

Schlagendes Argument für den Einkauf war für Buss Capital der recht übersichtliche Kaufpreis, die Mieterbonität und die Lage. „Wichtig ist uns – speziell in B-Städten – immer eine überschaubare Größe“, sagt Kallmeyer. Dafür nimmt er gewisse Eigenheiten in Kauf. Denn öffentliche Institutionen sind zwar solide Mieter. Wie jede Behörde haben sie aber

spezielle Wünsche. So setzte das Jobcenter Dortmund ein Sonderkündigungsrecht für zehn Prozent der Flächen nach 7,5 Jahren durch. Ebenso sind die Mieten nicht komplett an die Inflation gekoppelt. Die Indexierung liegt lediglich bei 75 Prozent.

Anleger können sich ab 10 000 Euro zuzüglich drei Prozent Agio an dem Fonds beteiligen. Sie sollen mit 8,9 Millionen Euro Eigenkapital knapp die Hälfte des Volumens stellen. Als Gesamtausschüttung vor Steuern verspricht die Initiatorin 166,5 Prozent der Beteiligungssumme inklusive Agio.

Nicht so sexy wie München oder Hamburg, trumps die Immobilie aber mit einer attraktiven Ausschüttung auf. Sechs Prozent jährlich werten den „Nachteil“ eines B-Standort auf. „Möglich wurde diese hohe Ausschüttung“, so Kallmeyer, „durch den Einkaufspreis von 15,4 Millionen Euro.“ Dieser ist mit dem 14,36-Fachen der Nettojahresmiete vergleichsweise moderat. Ein Wertgutachten von CB Richard Ellis (CBRE) bestätigt, dass Kaufpreis und Miete für das sechsgeschossige Objekt marktgerecht sind.

Die Weichkosten des Fonds liegen mit gut 16 Prozent im oberen, aber noch üblichen Bereich. Positiv ist die Platzierungsgarantie durch Buss. Auch die kontinuierliche Tilgung von 1,25 Prozent hebt sich erfreulich von den vielen Produkten ab, die während der Laufzeit nur halberzig ihre Verbindlichkeiten zurückführen.

Optimistisch gibt sich Buss allerdings im Verkaufs-Szenario, das den Faktor ansetzt wie beim Erwerb. Das ist auf Basis der deutlich höheren Miete im Jahr 2023 ein stattlicher Preis für ein Objekt, das durch hoher Kundenfrequenz stark beansprucht wurde. Kallmeyer hält dagegen, dass man, um das zu rechtfertigen, eine volle Jahresmiete für die Revitalisierung aufwenden kann. Wenn man so viel braucht: Schon für die laufende Instandhaltung ist mit im Schnitt 2,7 Prozent der Nettomiete ausreichend gesorgt.

Eine Immobilie an einem B-Standort kann sich für Anleger durchaus rechnen, wenn der Initiator die dafür nötige Erfahrung hat. Bei Buss dürfte das der Fall sein – wie die Entwicklung bei seinen ersten beiden B-Fonds zeigt. ● Beatrix Boutonnet

FondsCheck*	
BUSS IMMOBILIENFONDS 4	
Zielmarkt	Immobilien/Deutschland
Fondsvolumen	18,2 Mio. €
Anteil Eigenkapital	48,5 %
Mindestbeteiligung	10 000 €
Platzierungsgarantie	ja
Agio	3 %
Gesamtausschüttung (v. St./n. St.)	166,5/144,2 %
Laufzeit	2022
Unternehmensberechnungen	
Weichkosten zu Fondsvolumen	
exkl./inkl. Agio	8,30/8,18 %
Weichkosten zu Eigenkapital	
exkl./inkl. Agio	16,88/16,39 %
Rendite nach Steuern (Mid Case)	3,89 %
High-Case-Rendite nach Steuern	5,67 %
Low-Case-Rendite nach Steuern	1,92 %
Renditeerwartung (v. St./n. St.)	6,00/3,89 % p.a.
Volatilität	1,53 %
Scope-Rating	–
Fondstelegramm-Wertung	–
TKL-Note Initiator	–
TKL-Note Fonds	–
TKL-Gesamtwertung	–
Fonds&Co.-Urteil**	sehr gut
Kontakt	www.buss-capital.de

*Erklärungen s. S. 5; **bezogen auf den Sicherheitsaspekt