

SOMMER 2010

PLATOW SPECIAL IMMOBILIEN



BVT-Ertragswertfonds 5: Die Münchener BVT-Unternehmensgruppe, die seit annähernd 35 Jahren im Geschäft mit geschlossenen Immobilienfonds tätig ist, bietet mit dem BVT Ertragswertfonds 5 einen weiteren Fonds mit renditeorientierten deutschen Immobilien an. Die bisherigen Fonds der Serie laufen trotz der Vielzahl bestehender Mietverhältnisse uneingeschränkt den Erwartungen gemäß. Die Investitionen erfolgen in sechs verschiedene Objekte unterschiedlicher Nutzungsarten mit Standortschwerpunkt im Wirtschaftsraum Rhein-Ruhr.

Die Objektgesellschaft investiert in sechs Gewerbeimmobilien. Drei durchaus repräsentative Büro-, Wohn- und Geschäftsgebäude finden sich in Köln, Düsseldorf und Neuss. Drei Einzelhandelsimmobilien, u. a. langfristig an die REWE-Gruppe als Ankermieter vermietet, finden sich in Nahversorgungszentren. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 59,5 Mio. Euro. Das zu platzierende Eigenkapital liegt bei 32,5 Mio. Euro. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 10 000 Euro zzgl. 5% Agio. Die Prognoserechnung unterstellt die vollständige Kapitalrückführung bis Ende 2024. Die prognostizierten (halbjährlich vorgenommenen) Ausschüttungen beginnen bei 6% p. a. ab 2010. Der Anleger erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Für Notfälle hat die BVT eine vorzeitige Rückgabemöglichkeit vorgesehen. Die Vermietungsquote liegt bei über 96% mit darüberhinausgehenden Mietgarantien. Die Nahversorgungszentren haben jeweils einen Ankermieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel. Die gemischt genutzten Objekte sind größtenteils kleinteilig mit unterschiedlichen Mietvertragslaufzeiten vermietet.

PLATOW-Fazit: Die Ertragswertfonds-Reihe der BVT macht Immobilien „zum Anfassen“, die jeder Anleger vor Zeichnung bei Bedarf problemlos an einem Tag abfahren und besichtigen kann, um sich eine eigene Meinung zu bilden. Risiken des Gesellschaftsrechts, der Konstruktion oder der steuerlichen Gestaltung dürften angesichts der Erfahrung des Initiators keine Rolle spielen, vor allem da es sich nicht um einen konzeptionsgetriebenen, sondern um einen immobilienbasierten Fonds handelt. Risiken und Chancen sind entsprechend wie bei allen Immobilienfonds in der Entwicklung der Immobilien und der Mietverträge zu sehen. Der hohe Eigenkapitalanteil sollte auch die Ansteckungsrisiken einer Worst Case-Entwicklung einzelner Immobilien abfedern können. Zusätzlich kommt die Streuung der Investition zum Tragen. Zu dem Fonds liegen mehrere Ratings vor, die einheitlich zu dem Ergebnis „A“ (gut) kommen. Die Ertragswertfonds-Reihe hat sich schon bewährt, als die Mehrheit der Anbieter noch den globalen Ansatz wählte. Die regionale Ausrichtung passt gut in die heutige Zeit. Aus unserer Sicht handelt es sich um ein solides Produkt für den bodenständigen Anleger.