

Es kommt ein Schiff geladen

Sonnenschiff: Wie gut ist der Immobilienfonds für das Vorzeige-Öko-Projekt?



Vielfach ausgezeichnet und jetzt auch als Fonds zu haben: Dienstleistungszentrum „Sonnenschiff“. Quelle: Solarsiedlung

Im Süden von Freiburg steht eine ökologische Vorzeige-Gewerbeimmobilie: das „Sonnenschiff“. Es wurde mit Architektur- und Umweltpreisen geradezu überschüttet. Architekt ist der Freiburger Rolf Disch, ein bescheidener Star der deutschen Architektur-Szene. Anleger können sich aktuell an dem „2. Freiburger Sonnenschiff-Fonds“ beteiligen. Mindestsumme: 5.000 Euro. ECOreporter.de hat geprüft, ob das Sonnenschiff renditetauglich ist.

Das Projekt

Das Sonnenschiff wurde als Dienstleistungszentrum entworfen. Es beherbergt Handel und Gastronomie im Erdgeschoss, Büros und Praxen in den Obergeschossen und Penthäuser. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend.

Initiatorin des 2. Sonnenschiff-Fonds ist die Solarsiedlung GmbH, Freiburg. Ihr Geschäftsführer ist Rolf Disch, er sagt im Gespräch mit ECOreporter.de: „Das Sonnenschiff ist ein zukunftsorientiertes Gebäude. Wir haben den Aufwand für die energetische Nachbesserung, die bei konventionellen Gebäuden in den nächsten 10 bis 15 Jahren anfallen wird, vorweggenommen: Das Haus hat hochmoderne Lüftungs-, Dämmungs- und Kühlungssysteme.“

Der Fonds erwirbt laut dem Emissionsprospekt nur Teile des Gebäudes. Dabei handelt es sich im wesentlichen

um 2.500 m² Büroflächen im 1. und 2. Obergeschoss. Hinzu kommt ein Teileigentum am Grundstück.

Rechtliche Konstruktion

Der Anleger wird Direktkommanditist oder Treuhandkommanditist der 2. Freiburger Sonnenschiff-Fonds GmbH & Co KG.

Eigenkapitalhöhe, Platzierungsgarantie und Mittelverwendungskontrolle

Insgesamt 5,15 Millionen Euro Eigenkapital sollen über den Fonds eingeworben werden. Zusammen mit dem geplanten Fremdkapital von 2,4 Millionen Euro ergibt sich ein Gesamtvolumens des Projekts in Höhe von 7,55 Millionen Euro. Der voraussichtliche Eigenkapitalanteil läge damit bei 68 Prozent, das Fremdkapital würde 32 Prozent ausmachen. Die Fremdmittel sollen aus der Schweiz kommen. Disch: „Auch für unseren ersten Sonnenschiff-Fonds haben wir in der Schweiz vor kurzem einen Kredit mit einem Zinssatz von 3,5 Prozent aufgenommen. Das Währungsrisiko bei Krediten aus der Schweiz ist unproblematisch, denn der Kredit ist langfristig angelegt. Die Fondsgesellschaft könnte ihn aber jederzeit ablösen.“

Eine Platzierungsgarantie für den Fonds gibt es nicht. Die Solarsiedlung GmbH hat laut dem Prospekt jedoch

eine „Schließungsgarantie“ ausgesprochen. Disch erklärt dazu: „Die Schließungsgarantie meint nichts anderes, als dass die Solarsiedlung die nicht verkauften Anteile des Sonnenschiffs behalten würde.“

Der Fonds soll laut dem Prospekt insgesamt 6,5 Millionen Euro für seinen Anteil am Sonnenschiff bezahlen. Grundlage des Kaufpreises ist ein Gutachten. Frank Amann, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, ist für den Fonds als Treuhänder tätig und verantwortet die Mittelverwendungskontrolle. Er sagt im Gespräch mit ECOreporter.de: „Vom Verkaufspreis entfallen 590.000 Euro auf den anteiligen Grund und Boden, so dass sich ein Preis von zirka 2.360 Euro pro Quadratmeter ergibt. Für Bürohäuser eher unüblich: im Kaufpreis sind technische Einrichtungen wie Mediensäulen, individuell geplante Raumaufteilung, Beleuchtung und auch Bodenbeläge enthalten. Dies ist erforderlich, um das Energiekonzept voll zum Tragen zu bringen.“



Angedockt: Das „Sonnenschiff“ hat an der Solarsiedlung festgemacht. Quelle: Solarsiedlung

Fondsnebenkosten

Die fondsabhängigen Kosten betragen 487.500 Euro, das sind 6,5 Prozent des Gesamtinvestitionsvolumens.

Laufende Kosten

Laut Emissionsprospekt liegen die Betriebs- und Verwaltungskosten bei zirka 5 Prozent der Einnahmen aus der Vermietung der Büroräume. Für Zins und Tilgung sollen plangemäß zirka 43 Prozent Prozent der Einnahmen verwendet werden. Die verbleibenden 52 Prozent der jährlichen Mieteinnahmen will der Fonds in voller Höhe an die Gesellschafter ausschütten.

Laufzeit und Ausschüttung

Die Laufzeit des 2. Sonnenschiff-Fonds ist unbestimmt. Es liege im Ermessen der Gesellschafterversammlung,

die Immobilie zu einem möglichst günstigen Zeitpunkt zu verkaufen, heißt es im Emissionsprospekt. Die Kündigung durch den Anleger ist allerdings erst nach zehn Jahren möglich. Laut Amann wurde diese Frist festgelegt, um sicherzustellen, dass die Erlöse aus dem Verkauf für den Anleger steuerfrei bleiben. Amann: „Nach aktueller Rechtslage wären die Gewinne nach Ablauf von zehn Jahren steuerfrei.“

Die Prognoserechnung im Prospekt zeigt die Rendite des Fonds bei einer Laufzeit von 20 Jahren. Die Gesamtausschüttung läge demnach bei 263 Prozent. Da 100 Prozent davon auf die anfängliche Einlage entfallen, beträgt der prognostizierte Gewinn für den Anleger 163 Prozent. In der Anfangsphase liegen die Ausschüttungen den Angaben zufolge bei etwa 3,4 Prozent. Sie sollen Jahr für Jahr steigen, bis auf prognostizierte 6 Prozent in 2029. Die durchschnittliche Verzinsung über die gesamte Laufzeit geben die Initiatoren mit 6 Prozent vor Steuern an.

Erträge

Der Ertrag des Fonds setzt sich aus den jährlichen Mieteinnahme und dem Verkaufserlös zusammen. Bis auf ein Büro sind alle Flächen vermietet. Die Mietverträge laufen über fünf Jahre. Amann hebt hervor, dass Mieteinnahmen sichere Erträge ermöglichen. „Bei der Vermietung gibt es viel weniger Schwankungen. Sie ist zum Beispiel viel sicherer als Einnahmen aus Windkraftanlagen.“

Laut Prognose beträgt der Anteil der Ausschüttungen aus Mieteinnahmen 103 Prozent der Einlage, der Verkauf soll 160 Prozent der Einlage bringen.

Ökologische Wirkung

Der Umweltnutzen des Gebäudes ist vorbildlich. Architekt Disch hat für sein innovatives Energiekonzept beim Sonnenschiff verschiedene Preise erhalten.

Risiko

Die wichtigste Klippe für den Erfolg des Fonds ist der Verkauf der Immobilie. Disch verweist dazu auf zwei langfristige Entwicklungen: „Energie wird immer teurer. Die Baupreise werden weiter steigen.“ Zudem werde angesichts der nervösen Stimmung an den Finanzmärkten immer wieder dazu geraten, in Sachwerte zu gehen.

Weshalb verkauft die Solarsiedlung GmbH die Anteile am Sonnenschiff? „Wir wollen es vielen Menschen ermöglichen, sich an dem lukrativen und zukunftsweisenden Projekt zu beteiligen. Das ist einfacher, als einen einzelnen Investor zu finden“, so Disch.

Amann führt die Energieeffizienz des Sonnenschiffs als wichtigsten Pluspunkt für den nachhaltigen Wert des Gebäudes an. „Das Energiethema kann man auch

bei Gewerbeimmobilien nicht mehr wegdiskutieren!“ Die Prognoserechnung enthalte zudem keine spekulative Steigerung, man habe konservative Wertzuwächse veranschlagt. Laut Prospekt wurde für die Prognose eine durchschnittliche Preissteigerungsrate von zwei Prozent jährlich angenommen. Beim Verkauf der Immobilie in 2029 soll die 17,7-fache prognostizierte Jahresmiete erzielt werden, veranschlagt sind laut Amann 8,9 Millionen Euro (Kaufpreis 2008: 6,5 Millionen Euro). Vor dem Hintergrund der drastischen Preissteigerungen bei Energiekosten ist das eine konservative Annahme.

Fazit:

Finanziell

Der 2. Sonnenschiff-Fonds ist eine interessante und wertstabile Ergänzung zu Geldanlagen mit höheren Wertschwankungen. Das Konzept erscheint schlüssig. Die Mieteinnahmen sichern die Wirtschaftlichkeit über die Laufzeit. Ein spekulatives Element bringt der geplante Verkauf ins Spiel. Angesichts der ausgezeichneten Lage und hohen Qualität der Immobilie ist es gut denkbar, dass der Verkaufserlös die Prospektannahme übersteigen wird. Auch ein früherer Verkauf des Objekts zu einem guten Preis würde die Rendite der Anleger positiv beeinflussen.

Die Solarsiedlung GmbH hat in den letzten Jahren fünf Solarfonds aufgelegt, die in Wohnhäuser der Solarsiedlung investiert haben. Sie haben laut der Leistungsbilanz des Anbieters ihre Prognose alle eingehalten oder übertroffen.

Bemerkenswert: Es ist den Initiatoren gelungen, die Kosten auf ungewöhnlich niedrigem Niveau zu halten.

Nachhaltigkeit

Die Immobilie kann als vorbildlich nachhaltig eingestuft werden.

ECOreporter.de-Empfehlung: Eine sinnvolle Geldanlage für sicherheitsorientierte Investoren, die ihr Geld langfristig binden können und mit einer Rendite von etwa sechs Prozent zufrieden sind.



Basisdaten

Emissionshaus: Solarsiedlung GmbH, Freiburg
Fondsname: 2. Freiburger Sonnenschiff-Fonds
Firma der Fondsgesellschaft: 2. Freiburger Sonnenschiff-Fonds GmbH & Co KG
Rechtsform: GmbH & Co. KG
Geschäftsführer: Jürgen Wetzel
Treuhänderin: Amann und Jörger Partnerschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Schönau
Mittelverwendungskontrolle: Amann und Jörger Partnerschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Schönau

Fondswährung: Euro
Eigenkapital: 5,15 Millionen Euro (68 Prozent)
Fremdkapital: 2,4 Millionen Euro (32 Prozent)
Gesamtkapital: 7,55 Millionen Euro

BaFin Gestattung: Ja
Leistungsbilanz des Anbieters: Ja
IDW-Prospektprüfungsbericht: Nein
Mittelverwendungskontrolle: Ja, durch.
Sensitivitätsanalyse: Ja
Anteile handelbar: Ja. („Für die Übertragung ist die Zustimmung der Komplementärin notwendig, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann.“)

Aufwand für den Erwerb des Anlageobjektes
Kaufpreis Miteigentumsanteil Grundstück: 590.000 Euro
Kaufpreis Teileigentum Gebäude: 5,91 Millionen Euro
Gesamtinvestition Anlageobjekt: 6,5 Millionen Euro (86 Prozent)

Anschaffungsnebenkosten
(Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch) 292.500 Euro (3,9 Prozent)
Fondsabhängige Kosten (Vergütungen) 487.500 Euro (6,5 Prozent)
Liquiditätsreserve 270.000 Euro (3,6 Prozent)
Gesamtinvestition: 7,55 Millionen Euro

Bitte sorgfältig beachten:

Geldanlagen sind mit Risiken verbunden, die sich im Extremfall in einem Totalverlust der eingesetzten Mittel niederschlagen können. Die von uns bereit gestellten Informationen sind keine Kaufaufforderungen oder Anlageempfehlungen - denn wir kennen z.B. Ihre persönlichen Vermögensverhältnisse und Ihr Anlegerprofil nicht. Zwischen Lesern und dem Verlag entsteht kein Beratungsvertrag, auch nicht stillschweigend. Die Redaktion recherchiert sorgfältig. Eine Garantie für die Richtigkeit und für richtige Schlussfolgerungen wird dennoch ausgeschlossen - auch uns kann einmal ein Fehler unterlaufen. Finanzdienstleister können sich also nicht allein auf unsere Informationen stützen. Jeg-

liche Haftung wird ausgeschlossen, auch für Folgeschäden, etwa Vermögensschäden. Unsere Texte machen in keinem Falle eine individuelle Beratung und Beschäftigung mit den Angeboten entbehrlich. Bitte beachten Sie, dass sich zwischen unserer Recherche und Ihrer Lektüre Änderungen ergeben können. Weder die Veröffentlichung noch ihr Inhalt, Auszüge des Inhalts noch eine Kopie darf ohne unsere vorherige Erlaubnis auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden - andernfalls liegt ein strafrechtlich bewehrter Urheberrechtsverstoß vor.

Ihre ECOreporter: für Sie da unter redaktion@ecoreporter.de.

ECOreporter.de

Herausgeber: ECOreporter.de AG

Verlagsanschrift:

Weidenbohrerweg 15, 44269 Dortmund
Tel.: 0231 - 477 359 60, Fax: 0231 - 477 359 61
E-Mail: redaktion@ecoreporter.de
www.ecoreporter.de

Chefredaktion:

Jörg Weber

Redaktion:

Christoph Lützenkirchen

Jürgen Röttger

Monika Schmitt

Verlag: ECOreporter.de AG

Vorstand und ViSdP.: Jörg Weber

Layout: Hans-Martin Julius