



### Paribus Technologiezentrum Berlin

Paribus bietet eine in einem Vorgängerfonds erprobte Mieter-Objekt-Konstellation an. Der Fonds ist konservativ gestaltet, bietet dabei ein ausgeprägtes Mehrertrags-potential. Paribus ist selbst direkt am Objekt beteiligt, was auf jeden Fall für eine Interessenkongruenz sorgt.



Von Philipp Nerb,  
MFC, Analyst, Mitglied bei  
Mensa International

#### Der Partner

Die Paribus-Gruppe, Hamburg, bietet seit 2003 geschlossene Fonds an. Die Gruppe ist bis heute eigentümergeführt von Christopher Schroeder. Die Angebotsbandbreite im Emissionsbereich ist groß – aktuell werden zwei Immobilienfonds (Wohn- und Büroimmobilien) und ein Fonds im Bereich Venture Capital angeboten. Im Bereich Eisenbahninvestments hat die Paribus-Gruppe eine absolute Ausnahmeposition unter deutschen Initiatoren eingenommen.

Das Gesamtinvestitionsvolumen, das die Paribus verantwortet hat, beträgt rund € 6 Mrd. Aktuell wird ein Volumen von rund € 2,2 Mrd. betreut. Im Immobilienbereich wurden 55 Objekte finanziert. Über die Kapitalverwaltungsgesellschaft betreut die Paribus-Gruppe auch Mandate für institutionelle Investoren und Fremdfonds. Im Bereich Immobilienfonds kann die Leistungsbilanz der Paribus überzeugen. Paribus hat sich vor allem auch als Dienstleister für in Not geratene Initiatoren etabliert – so wurde

über die Jahre neben Fonds von Wöbern und Marble House zuletzt die Mehrzahl der Fonds der d.i.i. übernommen.

Aktuell beschäftigt die Gruppe rund 145 Mitarbeiter an den Standorten Hamburg und Wiesbaden.

Auf Fragen im Rahmen der Analyse reagierte die Anbieterin umgehend und tiefgehend.

**Stärken** | Seit Jahrzehnten etablierter (Nischen-)Anbieter mit einer breiten Angebotspalette. Im Immobilienbereich überzeugende Leistungshistorie.

#### Der Standort

Deutschland durchläuft seit einigen Jahren eine massive wirtschaftliche Abschwächung als Folge einer verfehlten Wirtschaftspolitik. Der internationale Wettbewerb mit Billigländern, die unselige „Energiewende“ und eine aus dem Ruder laufende Verwaltung haben den Standort Deutschland für Industrie und Dienstleister unattraktiv werden lassen. Seit Jahren wandern große Industriebetriebe ab, kleine und mittlere Unternehmen sterben weg oder verlassen ebenfalls das Land – falls sie sich die „Fluchtsteuer“ leisten können. Dieser Strukturwandel ist naturgemäß in den unterschiedlichen Teilen Deutschlands unterschiedlich ausgeprägt – auch wenn die generellen Tendenzen überall zu spüren sind.

Aus Investorensicht ist die künftige Attraktivität des Standorts Deutschlands eine wichtige Frage. Schließlich wird der Fonds in eine Einzelimmobilie investieren, die sich der möglichen Frage einer Anschlußvermietung am Fondslaufzeitende stellen muß. In Deutschland herrscht bei Büroimmobilien allgemein der politisch gewollte Trend, Objekte möglichst energetisch zu sanieren und/oder die Energieversorgung im Objekt zu modernisieren. Aus aktueller Sicht sind derartige Maßnahmen eine Grundvoraussetzung, um eine Immobilie langfristig vermieten zu können. Eine Immobilie wie die Fondsimmobilie, die flexibel genutzt werden und in unterschiedliche Bereiche unterteilt werden kann, bietet auch in einem schwierigen Marktumfeld Vorteile.

Die Fondsimmobilie liegt in Berlin-Spandau im Ortsteil Siemensstadt und wird seit 2011 vom gleichen Einzelmietler genutzt.

Die Siemensstadt erlebt aktuell eine grundlegende Quartiersaufwertung. Diese Entwicklung soll eine der größten in Europa sein und den Standort in jeder Hinsicht attraktiver machen. Für das Fondsobjekt kann eine derartige Entwicklung nur positiv sein. Der Mikrostandort ist für die Nutzungsart sehr gut geeignet – die Erschließung durch den ÖPNV und privaten Verkehr ist sehr gut, die Mikrolage ist attraktiv, da sie unmittelbar an die Spree anschließt.

Akzeptiert man die eingangs genannten Schwierigkeiten und Risiken des Industriestandorts Deutschland, so ist zumindest der Mikrostandort an sich für das Objekt mit seiner Nutzungsart sehr gut geeignet.

**Schwächen** | Schwieriges Marktumfeld, das sich zunehmend

weiter eintrübt.

**Stärken** | Die Mikrolage ist sehr gut. Stadtviertel erfährt gerade eine massive Aufwertung durch eine Quartiersentwicklung.

### Das Produkt

Die Fondsimmoblie befindet sich seit 2010 im Eigentum des Vorgängerfonds, ist daher bestens bekannt. Das Objekt besteht aus unterschiedlichen Baukörpern, einem Gebäude, das in mehreren Bauabschnitten in den 60er und 70er Jahren erstellt und zuletzt 2011 saniert wurde. Der Hauptteil besteht aus einem siebenstöckigen Neubau (2011) mit angeschlossenen sechsstöckigen Gebäudemodulen. Im Neubauteil befinden sich die Forschungs- und Büroflächen, im Altbaubereich überwiegend Logistikflächen mit einigen dazugehörigen Büroflächen. Die Immobilie unterliegt teilweise Verwendungsbeschränkungen, da rund ein Drittel der Flächen als Laborflächen eingestuft sind. Diese Beschränkungen können Einfluß auf eine mögliche Anschlußvermietung haben. Gleichzeitig sollen die einzelnen Baukörper leicht in reine Büroflächen umwandelbar sein. Damit wäre eine Drittverwendung bei Fondslaufzeitende wohl problemlos möglich. Vor allem positiv: Die Grundstücksfläche bietet ein Verdichtungspotential. Dadurch könnte die Gesamtanlage deutlich erweitert werden. Der Gesamtwert der Fondsimmoblie würde über die Prognosen steigen, damit liegt ein ausgeprägtes Mehrgewinnpotential vor.

Der Fonds plant ein Budget für den Einbau von Geothermie- und Photovoltaikanlagen in Höhe von € 8 Mio. Dazu kommt ein Mietnachlaß von über die Laufzeit kumuliert € 7,136 Mio. für Modernisierungsmaßnahmen, die die Mieterin in Eigenregie durchführen wird. Der Immobilienkomplex wird seit 2011 von der Mieterin genutzt, wurde quasi auf ihren



Bedarf zugeschnitten, da der Neubau aus dem Jahr 2011 stammt. Auch die aktuell geplanten Modernisierungsmaßnahmen sind komplett auf die Mieterin zugeschnitten. Dies ist generell positiv, da hier eine enge Mieter-Objekt-Bindung zementiert wird, die das Vermietungsrisiko grundsätzlich stark minimiert. Zwei Wertgutachten aus dem Jahr 2023 bestätigen einen großen Wertzuwachs für die Objekte seit 2010 (von € 54 Mio. auf € 164 Mio.) – dieser Wertzuwachs stellt auch die Basis für die Auszahlung der Altgesellschafter dar und bestätigt generell die konzeptuelle Qualität des Vorgängerfonds. Für das Ende der vorliegenden Emission wird eine weitere Wertsteigerung auf € 242,8 Mio. prognostiziert (das 19-fache der Jahresnettokaltmiete im Jahr 2024), was ich, angesichts des Erweiterungspotentials, für konservativ halte.

Die Mieterin BSH Hausgeräte GmbH, München, ist Teil der Bosch-Unternehmensgruppe. BSH ist der größte Hausgerätehersteller Europas. BSH nutzt die Immobilie für Produktentwicklung und Qualitätsmanagement. Leider durchläuft auch die Bosch-Gruppe eine Konsolidierung qua Mitarbeiterentlassungen und Standortschließungen. Aktuelle Berichte gehen von 13.000 Arbeitsplätzen konzernweit aus. Die BSH selbst, die ausschließlich im Bereich Haushaltsgeräte forscht und produziert, muß ebenfalls Stellen abbauen und Standorte schließen: Bis Ende 2027 sollen von rund 16.000 Mitarbeitern in Deutschland 1.400 entlassen und 2 Produktionsstandorte geschlossen werden. Grund hierfür sind wohl, laut allgemein zugänglicher Veröffentlichungen im Internet, ein „schrumpfender Markt und eine wachsende Billigkonkurrenz“. Mit einem Umsatz von € 15,3 Mrd. (2024) liegt der Anteil am Konzernum-



Bildrechte © Paribus,  
Photograph: Nils Hendrik  
Müller

Die Anbieterin kalkuliert mit ausreichend Puffern für die geplante Instandhaltung und Objektverbesserung.

Die Fremdfinanzierung (rund 52% der Gesamtinvestitionssumme) wird von einer Sparkasse gestellt und stellt eine Verlängerung einer laufenden Finanzierung dar.

satz der Bosch-Gruppe bei rund 16%.

Der aktuelle Mietvertrag für das Fondsobjekt sieht keine Kündigungsmöglichkeit mietenseits vor, also sind die Mieteinnahmen gut planbar und sicher. Sollte eine mögliche Mietvertragsverlängerung 2036 nicht zustande kommen, würde dies dem Fondserfolg aber keinen Abbruch tun: Dank der Drittverwendungsfähigkeit und des Verdichtungspotentials würde sich der Immobilienkomplex sehr deutlich im Wert steigern lassen. Für einen potentiellen Verkauf bei Fondslaufzeitende sieht die Situation also gut aus. Am Rande erwähnt sei auch, daß die Paribus-Gruppe gemeinsam mit einem weiteren Investor aus dem Umfeld offenbar zu 25% selbst direkt an der Immobilie beteiligt ist.

**Schwächen** | Einzelmietter muß deutschlandweit Werke schließen und Mitarbeiter entlassen.

**Stärken** | Sehr gute und hochwertige Fondsimmoblie, die aktuell weiter modernisiert wird. Drittverwendbarkeit des Immobilienkomplexes. Objekte lassen sich erweitern und damit deutlich im Wert steigern.

### Das Konzept

Anleger beteiligen sich an einem mehrteiligen Immobilienkomplex, der aktuell als Forschungs- und Bürozentrale einer Bosch-Tochter genutzt wird. Das Objekt ist aus der Erstemission bestens bekannt. Tatsächlich dient das frische Kapital in großen Teilen (€ 74,5 Mio.) zur Auszahlung von ausscheidenden Altgesellschaftern der Erstemission sowie zur Zahlung einer Zwischenabfindung an im Fonds verbleibende Gesellschafter der Erstemission. Nur 18% der Altgesellschafter haben gekündigt. Auch die Paribus-Gruppe ist zu rund 25% direkt am Objekt beteiligt. Vorliegende Wertgutachten bestätigen einen über die letzten 15 Jahre stark angestiegenen Wert für das Objekt. Die Mieterin ist seit 2011 im Objekt, das quasi auf sie zugeschnitten wurde. Auch die aktuell geplanten Modernisierungsmaßnahmen dürften für eine weiterhin hohe Mieterbindung sorgen. Von dieser Seite ist der Fonds also sehr gut planbar. Die Konzeption ist konservativ gestaltet.

Anleger sollen Ausschüttungen von durchschnittlich 6,2% p.a. erhalten. Tatsächlich erhält die Anbieterin eine anteilige Leistungskomponente erst nach Auszahlung von 5% p.a. an die Anleger (incl. Komplettrückzahlung der Beteiligungssumme). Für die Vorgängeremission fließt eine Leistungskomponente, damit war zumindest die Erstemission lukrativ aus Anlegersicht.

Unter dem Strich erhält der Anleger einen Fonds, der mit einer bekannten Immobilie und einem bekannten Mietverhältnis punktet. Gleichzeitig geht er ein Klumpenrisiko dank der Abhängigkeit von einem Einzelobjekt und einem Einzelmietter ein, der aktuell (bereits) Stellen abbaut. Das wirtschaftliche Umfeld ist meines Erachtens langfristig wenig überzeugend. Andererseits überzeugen die Objektqualität, die aktuelle Aufwertung des Stadtviertels, das Verdichtungspotential und die Drittverwendbarkeit.

**Schwächen** | Marktumfeld ist schwierig. Klumpenrisiko aufgrund 1-Objekt-1-Mieter-Situation.



nahmen. Standort wird aktuell massiv aufgewertet. Objekt weist eine ausgeprägtes Mehrertragspotential auf. Paribus-Gruppe ist selbst zu 25% am Objekt beteiligt.

### Der Anleger

Die vorliegende Emission bietet Privatanlegern den Zugang zu einem aus einem Vorgängerfonds etablierten Zielobjekt mit einem bestehenden Mietverhältnis. Eigentlich ergibt dies ein sehr konservatives Angebot, vor allem, da das Ergebnis des Altfonds überzeugt. Die lange Historie der Anbieterin und der Zielimmobilie überzeugen grundsätzlich, mögliche Investoren müssen sich aber der Risiken aus dem Marktumfeld bewußt sein. Das Mehrertragspotential des Objekts (s.o.), gepaart mit der Historie aus dem Vorgängerfonds, erzeugen ein überzeugendes Chancen-Risiko-Verhältnis, das auch konservative Anleger ansprechen dürfte.

**Stärken** | Konservative Kalkulation mit sehr positivem Risikoprofil. Zielobjekt ist langjährig bekannt, ebenso ist das Mietverhältnis seit 2010 etabliert. Substantieller aktueller Wertzuwachs des Zielobjekts seit Auflegung des Vorgängerfonds. Hohe Mieterbindung dank aktueller und geplanter Modernisierungsmaß-

### Zahlen und Fakten

Investitionsfokus	Forschungszentrale der BSH Hausgeräte GmbH mit Büro- und Logistikflächen in Spandau, Berlin
Steuerliche Struktur	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
Mindestanlagesumme	€ 20.000 zzgl. 5% Agio
Laufzeit	geplant bis 31.12.2036, bis zu 4 Jahre verlängerbar
Plazierungsfrist	bis spätestens 31.12.2026
Emissionsvolumen	€ 66,5 Mio. zzgl. 5% Agio
Fremdkapital	€ 81 Mio., Zinsfestschreibung bis 30.12.2035, kalkulierter Zins 4,7% p.a., keine laufende Tilgung
Gesamtinvestition	€ 196,328 Mio.
Ausschüttungen	geplant 6,2% p.a.. gesamt 177,4% (ohne Agio)
Gewinnverteilung	20% des Mehrerlöses über einer Auszahlung von 5% p.a. (incl. Komplettrückzahlung der Beteiligungssumme) an die KVG
Weichkosten	12,38% (bez. auf EK incl. Agio); bis zu 3,55% p.a. des NIV
Investitionsquote	83,7% incl. Agion zzgl. Liquiditätsreserve
Liquiditätsreserve	€ 7,284 Mio.
Transaktionsvergütung	0,595 % des Verkaufspreises
Verwahrstelle	Caceis Bank S.A., Germany Branch, München
ISIN	DE000A3D8E96
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
Alleinstellungsmerkmale	Objekt ist seit 2010 bekannt und wurde über Erstemissionen begleitet, ist daher in jeder Hinsicht bekannt und planbar. Mieter ist seit 2010 vor Ort etabliert, die Mieterbindung an das Objekt ist sehr stark, dank historischer und aktueller Modernisierungsmaßnahmen. Schwieriges Marktumfeld, das aktuell auch den Mieter zu Werksschließungen und Entlassungen zwingt. Ausgeprägtes Mehrertragspotential, dank Verdichtungsmöglichkeit, Drittverwendbarkeit und Standortaufwertung.

### Summa summarum

halte ich das Angebot „Paribus Technologiezentrum Berlin“ der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, für sehr gut. Das Angebot kann als Basisinvestment mit einem positiven Risikoprofil überzeugen. Die Objekt- und Standortqualität sorgen für ein hohes Mehrertragspotential. Meiner Meinung nach verdient das vorliegende Angebot eine Bewertung mit „sehr gut“ (1-). ■