



*„Der frühe Vogel fängt den Wurm.“*

Als Erster auf den Markt zu kommen, ist der Traum eines jeden Unternehmers.

Das gilt aber nur, wenn der Markt auch hält, was er verspricht und der Unternehmer entsprechend Ahnung und Erfahrung hat. Emittenten geschlossener Fonds sind mit ihren Anlagekonzepten meist schneller auf den Märkten als die institutionellen Marktpartner. Deshalb macht es Sinn, sich frühzeitig mit den Anlage Vorschlägen neuer Macher und neuer Märkte zu beschäftigen.

### Selfstorage Center – ein attraktives, wachsendes Marktsegment

#### Zum Umfeld

Ende der siebziger Jahre brachte das damals neue, heute weltgrößte US-Spezial-Immobilien-Unternehmen Public Storage aus Pasadena, Kalifornien, die ersten US-Minilagerhäuser auf den deutschen Anlegermarkt. Zehntausende deutsche Investoren erlebten in den folgenden Jahrzehnten investive Erfolgsgeschichten. Minilagerhäuser sind eine absolute Notwendigkeit für Amerikaner. Sie ermöglichen es, „Krimskrams“ und gerade nicht Benötigtes zwischenzulagern, da Wohnimmobilien in den USA kaum Stauflächen bieten. Minis in Deutschland? Unmöglichkeit, dachten alle bislang bei uns. Wir haben doch Keller. Heute haben aber bei uns die Baukosten auch Höchststände erreicht und die Lagerflächen in Haushalten und Büros wurden immer teurer. Die Folge: Pfliffige Unternehmer bringen die Minis jetzt auch bei uns ins Angebot und offerieren Investoren gute Chancen. Deutet sich eine ähnliche Erfolgsgeschichte bei uns an, wie weiland jenseits des großen Teichs? Einiges spricht dafür. (DJ)

#### Zum Fonds

Die im Bereich der Vermögensberatung und -verwaltung spezialisierte Wiener

EURAM-Bank hat mit ihrer neuen Selfstorage-Fondsreihe – wie bei ihrer Produktreihe der Patentfonds – erneut einen Nischenmarkt identifiziert, der sich durch ein klar überdurchschnittliches Ergebnispotenzial auszeichnet. Laut einer Marktanalyse der renommierten BulwienGesa AG, auf der entscheidende Teile des Emissionsprospektes basieren, liegt das Verhältnis von Nettomieten zu Erstellungskosten bei Selfstorage-Objekten höher als bei allen anderen verglichenen Immobiliensegmenten. Bei erfolgreichem Platzierungsverlauf sollen bis zu 5 Objekte in Hamburg und Berlin errichtet werden, wobei jeweils ein positives Markt- und Standortgutachten von BulwienGesa vorliegen muss.



**Der Fonds finanziert sich aus Eigenkapital.** Unter Berücksichtigung vorgesehener Darlehen auf Ebene der Objektgesellschaft erfolgt die konsolidierte Finanzierung planmäßig aus rund 42 % Fremdkapital. Anleger können sich ab 10.000 Euro plus 5 % Agio an der Fondsgesellschaft beteiligen. Das vorgesehene Fondsvolumen inkl. Agio beläuft sich auf 31,5 Mio. Euro. Zur Realisierung eines ersten Objektes in Hamburg werden 6 Mio. Euro Anlegerkapital benötigt. Auch ohne Platzierungsgarantie sollte diese Summe zeitnah erreicht werden können. Das entsprechende Grundstück wurde bereits von der Objektgesellschaft der (relativ komplexen) Beteiligungsstruktur erworben. Für die weiteren Selfstorage-Center besteht eine umfassende Pipeline mit verhandelten Projekten, die kurzfristig zur Verfügung stehen könnten.

**Die Immobilien werden nach erprobten Bauplänen errichtet.** Bis zur Vollauslastung, die einem Vermietungsstand von mindestens 85 % entspricht, ist ein Zeitraum von 3 bis 4 Jahren vorgesehen. Angesichts von durchschnittlich rund 1.100 Mietern besteht eine außerordentlich breite Mieterdiversifikation. Dies hat bezüglich der Einnahmen eine stark risikominimierende Wirkung.

**Mit einer geplanten Laufzeit von sechs Jahren** ist die Beteiligung ein ausgesprochener „Kurzläufer“ im Bereich der geschlossenen Fonds. Rückflüsse an die Anleger sollen primär aus der Veräußerung der Objekte im Jahr 2015 erfolgen. Die Rückflüsse übersteigen den Kapitaleinsatz inkl. Agio (nach Abgeltungssteuer von 25 % plus Solidaritätszuschlag) planmäßig um beeindruckende 86 %. In die Grundstücksbeschaffung, Projektplanung, Bau durchführung und in das Objektmanagement wurden kompetente und gut vernetzte Fachleute eingebunden, die teilweise maßgeblich bei der Projektierung mehrerer bereits bestehender Selfstorage-Objekte in Deutschland mitgewirkt haben. Hierbei wurden die vorgesehenen Ergebnisse offensichtlich jeweils erreicht oder übertroffen.

**Der Fonds ist – insbesondere für ein Erstlingswerk im Marktsegment – sehr professionell und umsichtig aufbereitet worden.** Die Vermietungsergebnisse vergleichbarer Projekte dokumentieren eine

**H. Jürgen Schünemann**, geschäftsführender Gesellschafter der Berliner Vertriebskoordinatorin Vevis Gesellschaft für Vermögenswerte mbH & Co.



KG, betont, dass trotz der generell sehr günstigen Rahmenbedingungen im Selfstorage-Sektor die Kenntnis des lokalen Nachfragepotenzials am ausgewählten Standort über den Gesamterfolg entscheidet. Um dieses Wissen beizusteuern, sei mit BulwienGesa der vermutlich bestmöglich geeignete Partner in das Projekt eingebunden worden.

Zyklusunabhängigkeit der Anlageklasse. Zudem handelt es sich um ein inflationsgeschütztes Investment. Selbst wenn Selfstorage in Deutschland möglicherweise keine vergleichbar hohe Marktdurchdringung wie bspw. in den USA und in Großbritannien erreichen sollte, bestehen gemäß BulwienGesa insbesondere angesichts einer noch jungen Immobilienklasse derzeit attraktive Investmentchancen. Das Fonds-konzept ist mit grundsätzlichen Projekt-

entwicklungsrisiken verbunden (die angesichts der standardisierten Baukörper überschaubar sind). Als Beimischung eines gestreuten persönlichen Anlageportfolios dürfte die Beteiligung aber bestens geeignet sein.

**Die kurze Fondslaufzeit wird dem aktuellen Wunsch einer Vielzahl von Anlegern gerecht**, sich nicht langjährig an eine Beteiligung zu binden. Von daher bedient der Fonds den Zeitgeist. Angesichts der guten Ertragsperspektiven für Selbstlagerzentren an nachfragegerechten Standorten und der extrem breiten Streuung der Einnahmen wäre allerdings durchaus auch ein langfristiges Halten und Bewirtschaften – bei vergleichsweise hohen und verlässlichen Zahlungsströmen – als sinnvolles Fondskonzept für Anleger mit entsprechenden Anlagepräferenzen denkbar gewesen. ■

*Karsten Ewert*

 **KONTAKT**  
[info@invest-report.de](mailto:info@invest-report.de)  
[www.invest-report.de](http://www.invest-report.de)