

## Nachhaltige Wohnimmobilien Renditefonds Nord

### Beteiligungsangebot

#### **Initiator:**

Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH, Seevetal.

#### **Beteiligung:**

Anleger beteiligen sich über den Treuhandkommanditisten am Fonds. Dieser investiert direkt oder mittelbar über Objektgesellschaften in Mehrfamilienhäuser in Norddeutschland (primär im Großraum Hamburg).

#### **Mindesteinlage:**

200.000 Euro plus 5 Prozent Agio.

#### **Investitionskonzept:**

Es ist vorgesehen, vermietete Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen zu erwerben und langfristig zu halten. Hierbei kann es sich um energetisch optimale oder auch um zu optimierende Immobilien handeln, die nach Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen eine deutlich größere Energieeffizienz aufweisen. Die Finanzierung der Optimierungsmaßnahmen soll durch Umlagen auf die Nettomieten erfolgen, wobei die Bruttomieten (bedingt durch die Energieeinsparungen) nicht höher ausfallen sollen. Die Investitionsrichtlinien sind als Anlage des Gesellschaftsvertrages festgeschrieben. Bei Erstellung der vorliegenden Bewertung war bereits ein aus 56 Wohnungen bestehendes Portfolio von Mehrfamilienhäusern in Seevetal bei Hamburg erworben worden.

#### **Vermietung:**

Die 56 erworbenen Wohnungen sind aktuell vollständig vermietet.

#### **Finanzierung:**

Das vorgesehene Volumen des Fonds beträgt knapp 19,5 Millionen Euro (inkl. Agio). Die Finanzierung soll aus je 9,5 Millionen Euro Eigen- und Fremdkapital sowie 475.000 Euro Agio erfolgen. Eine Platzierungsgarantie besteht nicht. Eine erste Banken-Fremdkapitaltranche wurde im Zuge des Erwerbs der ersten Objekte aufgenommen. Daneben wurde Eigen- und Fremdkapital aus dem Initiatorenkreis zur Finanzierung der ersten Investments gestellt.

#### **Investition:**

Auf die Kaufpreise der Fondsimmobilen inkl. Erwerbsnebenkosten und Modernisierungsinvestitionen entfallen knapp 92,3 Prozent des Gesamtinvestitionsvolumens inkl. Agio. Rund

1,5 Prozent werden als Liquiditätsreserve gehalten und 2,4 Prozent sind als Damnum für das Fremdkapital einkalkuliert. Die fondsbedingten Kosten inkl. Agio belaufen sich planmäßig auf knapp 3,8 Prozent.

#### **Laufzeit und Kündigung:**

Der Fonds ist grundsätzlich auf unbestimmte Zeit errichtet. Eine ordentliche Kündigung durch Anleger ist erstmals per Ende 2024 möglich. Zu diesem Termin ist auch die Auflösung des Fonds vorgesehen.

#### **Ergebnisprognose:**

Die laufenden Auszahlungen sollen von 2011 bis 2024 zwischen 2,7 Prozent p. a. und 7,0 Prozent p. a. der Nomineleinlage liegen. Es ist ein halbjährlicher Ausschüttungsturnus vorgesehen. Der Veräußerungserlös wird mit 136 Prozent kalkuliert. Die Gesamtrendite soll 7,1 Prozent p. a. vor Steuern und 6,9 Prozent p. a. nach Steuern betragen.

#### **Steuerliche Konstellation:**

Anleger erzielen im Wesentlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Es wird davon ausgegangen, dass die laufenden Auszahlungen bis 2022 und der Veräußerungsgewinn steuerfrei sind.

#### **Sonstiges:**

Treuhand und zuständig für die Anlegerverwaltung ist eine erfahrene externe Gesellschaft. Als Mittelverwendungskontrolleur fungiert eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Es handelt sich um ein "Private Placement", der Prospekt ist aber gemäß den Anforderungen der BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) aufgebaut.

#### **Zielgruppe:**

Vermögende Privatanleger, die sich an einem Portfolio energieeffizienter norddeutscher Wohnimmobilien beteiligen möchten.

### Zusammenfassendes Ergebnis

Ein neuer Initiator mit erfahrener Management bietet vermögenden Anlegern eine Beteiligung an einem Wohnungsportfolio im Großraum Hamburg an. Besonderheit ist, dass es sich hierbei um bereits energieeffiziente Objekte handeln soll oder die Immobilien andernfalls entsprechend modernisiert werden. Ein bereits erworbenes Erstportfolio von 56 (vollständig vermieteten) Wohnungen erscheint sehr perspektivreich. Es handelt sich beim vorliegenden Beteiligungsangebot um ein Private Placement, das - dem exklusiven Anlegerkreis entsprechend - nur eine sehr geringe Kostenbelastung aufweist. Der Fonds wurde solide konzipiert. Die Einnahmesicherheit erscheint überdurchschnittlich hoch und die kalkulierte Nachsteuer-Rendite wirkt attraktiv. Auch wenn es sich um einen jungen Fondsanbieter handelt, eignet sich die Beteiligung sehr gut als Portfoliobeimischung für Anleger, die in deutsche Immobilien investieren möchten.

### Gesamturteil:



#### **Erläuterungen zur Bewertung:**

Die Bewertung gilt zum angegebenen Zeitpunkt der Erstellung und erfolgt auf Grundlage des Emissionsprospektes sowie weiterer vorliegender Unterlagen und Informationen. Das Gesamturteil ergibt sich aus einer in Abhängigkeit von der Bedeutung für das jeweilige Beteiligungsangebot individuell erfolgenden Betrachtung und Gewichtung aller bekannten relevanten Faktoren. Die Bewertungsstufen reichen von "A" (sehr gut) über "B" (gut), "C" (befriedigend), "D" (bedingt geeignet) bis "E" (mangelhaft). Zur Differenzierung innerhalb einer Bewertungsstufe kann eine Kennzeichnung mit "+" bzw. "-" erfolgen. Initiatoren, die erstmals ein vergleichbares Beteiligungsangebot auflegen, können mangels Erfahrungs- und Erfolgswachweises im Regelfall keine Bewertung mit "A" erhalten.

### **Der Anbieter:**

**Grundbesitz 24**  
**Emissionshaus GmbH**  
**Am Heestern 26, 21218 Seevetal**  
**Telefon: 0 41 05 / 6 90 08 00**  
**Telefax: 0 41 05 / 6 90 08 10**  
**E-Mail:**  
**willkommen@grundbesitz24.de**  
**Internet: www.grundbesitz24.de**

## Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

**Initiator und Projektpartner:** Neuer Initiator mit sehr kompetenter Geschäftsführung - Überzeugende Ergebnisse eines Geschäftsführers im Wohnimmobiliensegment, weiterer Geschäftsführer mit erfolgreicher Unternehmerhistorie außerhalb des Immobiliensegments. Einbindung sehr gut gewählter Projektpartner.

**Investition und Finanzierung:** Sehr erfolgversprechendes Wohnungs-Erstportfolio erworben und bereits finanziert (Eigen- und Fremdkapital aus dem Initiatorenkreis und Banken-Fremdkapital). Zurückhaltend angesetzter Fremdkapitalanteil. Sinnvolle Investitionskriterien für weitere Investitionen. Sehr geringe Fondskosten.

**Erfolgsperspektiven:** Hohe Einnahmesicherheit durch breite Mieterstreuung und Fokussierung auf eine wachsende Metropole. Investments mit Inflationsschutz und zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial. Realistische Ergebniskalkulation (z. B. Kalkulation der laufenden Instandhaltung mit 11 Prozent der Jahresnettokaltmiete.)

**Sonstiges:** Sicherheitspuffer in Form von möglichen öffentlichen Zuschüssen, die nicht einkalkuliert wurden. Initiator ist offizieller "Umweltpartner" der Hansestadt Hamburg. Hoher Leistungsanreiz für den Initiator durch nachrangige Erfolgsbeteiligungen bei Erreichen von definierten Mindestergebnissen für die Anleger.

**Mögliche Risikofaktoren:** Keine Platzierungsgarantie (erste Investition aber bereits finanziert und Kosten sollen im Wesentlichen prozentual anfallen). Zinsrisiko bzgl. der Anschlussfinanzierung, das aber überschaubar erscheint (angemessene 50 Prozent Fremdkapitalanteil, geplante jährliche Tilgung von 1,5 Prozent).

### Neuer Initiator mit sehr kompetentem Management:

Die Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH wurde 2009 gegründet. Ihre Muttergesellschaft ist die 2002 gegründete Grundbesitz 24 GmbH, die nach eigenen Angaben seit 2002 Immobilien im Volumen von 6,8 Millionen Euro erworben hat. Diese wurden mit einer Rendite von rund 7 Prozent p. a. bewirtschaftet und mit einem Gewinn von 26 Prozent veräußert. Im Wesentlichen erfolgte dies bereits innerhalb von 3 Jahren. Ihr geschäftsführender Gesellschafter Rudolf Marloh ist Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten. Bereits vor Gründung der Grundbesitz 24 GmbH hat er in verantwortlicher Position sehr erfolgreich für ein anderes Unternehmen große Wohnimmobilienbestände akquiriert, bewirtschaftet und vermarktet. Das vorliegende Beteiligungsangebot ist der erste geschlossene Fonds des Initiators. Er wurde als Private Placement konzipiert. Daneben sollen künftig auch Publikumsfonds aufgelegt werden. Auch wenn noch keine Erfolge für Vorläuferfonds dokumentiert werden können, handelt es sich um einen sehr kompetenten und gut vernetzten Initiator.

### Geeigneter Projektpartner:

Entscheidungen über den Ankauf von Immobilien bedürfen (im Innenverhältnis) der Zustimmung des Investmentausschusses. Dieser erscheint mit einem Immobiliensachverständigen,

einem erfahrenen Wohnimmobilien-Makler und Berater sowie einem Wirtschaftsprüfer und Steuerberater kompetent besetzt. Zusätzlich wird die Fondsgesellschaft einen - mehrheitlich von Anlegern gewählten - Beirat bilden. Sofern bei geplanten Objektankäufen bestimmte Investitionskriterien nicht erfüllt werden, ist ein Beschluss des Beirates einzuholen. Damit verfügt die Anlegervertretung über vergleichsweise weit gefasste Mitwirkungsrechte. Die Planung der energetischen Optimierungen erfolgt durch die (anbieter- und herstellerunabhängige) B.A.U.M. Group, die seit knapp 20 Jahren auf entsprechende Beratungsleistungen für private und öffentliche Auftraggeber spezialisiert ist. Mit der Anlegerverwaltung wurde der Treuhandkommanditist betraut. Hierbei handelt es sich um eine Gesellschaft der sehr erfahrenen Wirtschaftsprüfungs-, Steuerberatungs- und Unternehmensberatungsgruppe Rödl & Partner. Die Mittelverwendungskontrolle erfolgt durch eine weitere externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Damit wurden insgesamt sehr solide Partner eingebunden.

### Bereits ein perspektivreiches Immobilienportfolio erworben:

Der Fonds hat bereits Mehrfamilienhäuser mit zusammen 56 Wohnungen in Seevetal bei Hamburg erworben. Bereits mit dieser Investition ist die Umsetzung des Fondskonzeptes gewährleistet. Ein externes Wertgutachten zu den Immobilien wurde nicht erstellt. Der im Prospekt kalkulierte Kaufpreisfaktor wurde aller-

dings um beachtliche 17 Prozent unterschritten und der Initiatorenkreis hat sich selbst mit zusammen 400.000 Euro Eigen- und Fremdkapital an der Finanzierung der Objekte beteiligt. Dies spricht für die Werthaltigkeit des Investments. Angesichts der vollständigen Vermietung der Wohnungen, des guten Standortes im Einzugsgebiet der wachsenden Metropole Hamburg und der breiten Mieterstreuung besteht insgesamt eine hohe Einnahmesicherheit. Da bei den ersten Wohnungen auch bereits vor Umsetzung der vorgesehenen energetischen Maßnahmen erhebliche Mieterhöhungen realisiert wurden, kann insgesamt von einem deutlichen Miet- und damit auch Wertsteigerungspotenzial ausgegangen werden. Die weiteren Investments stehen noch nicht fest. Insofern haben Anleger einen entsprechenden Vertrauensvorschuss zu erbringen. Angabegemäß besteht aber eine Pipeline mit einer ausreichenden Anzahl geeigneter Objekte, so dass angesichts des sinnvollen Investitionskonzeptes auch hier erfolgversprechende Immobilieninvestitionen zu erwarten sind.

### Sonstiges:

Sofern Anleger die Rückzahlung ihrer Einlage und eine laufende Rendite von 5 Prozent p. a. erhalten haben, setzt eine erfolgsabhängig gestaffelte Gewinnbeteiligung für die Geschäftsführung (von anfangs 10 Prozent des Mehrerlöses) ein. Dies gewährleistet einen hohen Leistungsanreiz und ist ein fairer Ausgleich für die niedrig angesetzten Vorabvergütungen.

Verantwortlich für den Inhalt dieser Beurteilung:

Invest-Report UBK GmbH

Flottbeker Drift 30

22607 Hamburg

Tel.: 040 / 81 95 66 31

Fax: 040 / 81 95 66 50

E-Mail: [info@invest-report.de](mailto:info@invest-report.de)

Internet: [www.invest-report.de](http://www.invest-report.de)

Anmerkungen zur vorliegenden Beurteilung:

Die Beurteilung basiert auf den im Text genannten und weiteren, teilweise vertraulichen Unterlagen und Angaben des Anbieters und gilt ausschließlich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Bezüglich der Initiatorenleistung basiert die Bewertung zum Teil auf von der ProCompare GmbH, Berlin zur Verfügung gestellten Daten. Die Beurteilung ist nicht als Anlageempfehlung zu verstehen, sondern stellt lediglich die Einschätzung der Invest-Report UBK GmbH dar. Eine sorgfältige Durchsicht des Emissionsprospektes und die zusätzliche persönliche Beratung durch fachkundige Berater kann nicht durch die vorliegende Beurteilung ersetzt werden. Wir übernehmen keine Haftung für den Eintritt der prospektierten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse. Es gelten die auf der Homepage einsehbaren Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Ein Nachdruck der Bewertung ist auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Invest-Report UBK GmbH erlaubt.