

Nachhaltiges Wohnen Deutschland 8

Beteiligungsangebot

Konzeptionär:

Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH, Seevetal (nachfolgt Grundbesitz 24).

Zielgruppe:

Das Beteiligungsangebot richtet sich an in Deutschland ansässige professionelle und semiprofessionelle Anleger wie Unternehmen, Family Offices und Stiftungen mit professioneller Ausprägung. Privatanleger können sich nur mit gesondert festzustellender Qualifikation beteiligen.

Beteiligung:

Anleger beteiligen sich als Kommanditisten am Fonds. Dieser investiert direkt oder über Objektgesellschaften in deutsche Wohnimmobilien.

Mindesteinlage:

200.000 Euro plus 5 Prozent Agio.

Investitionskonzept:

Das Konzept sieht vor, nach festgeschriebenen Anlagebedingungen vermietete Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen in deutschen Metropolregionen wie Hamburg und Berlin zu erwerben und langfristig zu bewirtschaften. Soweit möglich ist geplant, sukzessive durch Modernisierungsmaßnahmen eine deutlich höhere Energieeffizienz zu erzielen. Die Refinanzierung der Optimierungsmaßnahmen soll durch Umlagen auf die Nettomieten erfolgen, wobei die Warmmieten (bedingt durch die Energieeinsparungen) planmäßig nicht höher als zuvor ausfallen sollen. Bei Erstellung der vorliegenden Bewertung war bereits das Objekt "Falkenhof" mit 257 Wohneinheiten in Berlin-Spandau erworben, das sich inkl. Erwerbsnebenkosten auf ein Investitionsvolumen von ca. 15,9 Millionen Euro beläuft. Die weiteren direkt oder indirekt zu erwerbenden Investitionsobjekte standen per Ende 2015 noch nicht fest.

Finanzierung:

Der Fonds hat ein geplantes Volumen von knapp 115,1 Millionen Euro (inkl. Agio). Hiervon sollen rund 50,8 Prozent aus Bankdarlehen und ca. 49,2 Prozent aus Anlegerkapital finanziert werden.

Investition:

Auf die Kaufpreise der Immobilien, Erwerbsnebenkosten, Verbesserungen/Modernisierungen und nicht abzugsfähige Umsatzsteuer entfallen knapp

94,6 Prozent des Gesamtaufwands inkl. Agio. Rund 1,7 Prozent werden als Liquiditätsreserve gehalten. Die fondsbedingten Kosten inkl. Agio betragen ca. 3,7 Prozent.

Laufzeit und Kündigung:

Die Fondsgesellschaft hat eine Laufzeit bis Ende 2030 und wird planmäßig anschließend liquidiert. Eine vorherige ordentliche Kündigung ist nicht möglich.

Ergebnisprognose:

Die laufenden Auszahlungen sollen von anfangs 4,0 Prozent p. a. der Nominaleinlage (zeitanteilig im Jahr des Beitritts) auf bis zu 5,9 Prozent p. a. im Jahr 2030 ansteigen. Es ist ein halbjährlicher Ausschüttungsturnus (Juni/Dezember) geplant. Das Wohnimmobilienportfolio soll vollständig 2030/2031 verkauft werden. Inklusive der Veräußerungserlöse sollen bis 2031 rund 220 Prozent der Nominaleinlage ausgezahlt werden. (Die Rückzahlung des Kommanditkapitals ist hierin enthalten).

Steuerliche Konstellation:

Die Anteilseigner erhalten steuerlich laufende "Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung" und bei der Veräußerung der Immobilien "Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften". Die Besteuerung erfolgt auf Ebene der Anteilseigner. Planmäßig können die Ausschüttungen bis 2024 steuerfrei vereinnahmt werden.

Sonstiges:

Es handelt sich bei dem Fonds um einen "Spezial-AIF", dessen Vertrieb der BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) angezeigt wurde. Eine Genehmigung der Vertriebsunterlagen durch die BaFin erfolgt nicht. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) fungiert die Kontora Kapitalverwaltungs GmbH, Hamburg. Verwahrstelle ist die Caceis Bank Deutschland GmbH, München.

Informationen erhältlich über:

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@gb24fonds.com
Internet: www.grundbesitz24.de

Zusammenfassendes Ergebnis

Grundbesitz 24 ist erst einige Jahre im Bereich geschlossener Immobilienbeteiligungen tätig. Die Geschäftsführung verfügt jedoch über langjährige Markterfahrung und kann gute Erfolge im Bereich vergleichbarer Immobilienprojekte vorweisen. Ein Vorläuferprojekt ist bislang deutlich besser als geplant verlaufen. Beim aktuellen Beteiligungsangebot, das sich an professionelle und semiprofessionelle Anleger wendet, soll ein diversifiziertes Portfolio von Mehrfamilienhäusern in deutschen Metropolregionen aufgebaut werden. Das bereits erworbene erste Objekt in Berlin-Spandau erscheint sehr erfolgversprechend und die Anlagekriterien für die weiteren geplanten Investments sind stimmig. Der Fonds ist solide konzipiert und die Kostenbelastung wurde gering gehalten. Insgesamt handelt es sich um ein perspektivreiches Angebot mit seriösem Management, welches bereits gute Performancennachweise erbracht hat.

Gesamturteil:



Erläuterungen zur Bewertung:

Die Bewertung gilt zum angegebenen Zeitpunkt der Erstellung und erfolgt auf Grundlage des Investment Memorandums, des Gesellschaftsvertrags sowie zahlreicher weiterer Unterlagen. 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 Erfolgsnachweises im Regelfall keine Bewertung mit "A" erhalten.

Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

Berater für das Asset-Management: Solides mittelständisches Unternehmen mit sehr kompetenter Geschäftsführung. Überzeugende Ergebnisse bei vorherigen Wohnimmobilien-Projekten und gelungene Konzeptumsetzung beim Vorläuferfonds (Ergebnisse klar über Plan). Einbindung sehr gut gewählter Projektpartner.

Investition und Finanzierung: Erfolgsversprechendes Erstinvestment in Berlin mit hohem Mietsteigerungs- und auch Wertsteigerungspotenzial. Sinnvolle Investitionskriterien für weitere Investitionen. Sehr geringe Fondskosten. Angemessener Fremdkapitalanteil. Nachgewiesener Zugang zu Eigen- und Fremdkapital.

Erfolgsperspektiven: Hohe Einnahmesicherheit durch Objekte mit gutem Vermietungsstand, eine sehr breite Mieterstreuung, verschiedene Standorte und Fokussierung auf Metropolregionen mit Bevölkerungswachstum (nochmals steigend durch aktuelle Entwicklungen). Investment mit Inflationsschutz. Vorsichtige Kalkulation.

Sonstiges: Nachrangige Erfolgsbeteiligungen bei Erreichen von definierten Mindestergebnissen gewährleisten starke Interessenkongruenz zwischen dem Management und den Anlegern. Ökologische und soziale Aspekte werden auch ethischen Investmentansprüchen gerecht.

Mögliche Risikofaktoren: Keine Platzierungsgarantie (Durchführung des Fonds ist durch das bereits finanzierte Erstinvestment aber schon gewährleistet). Zinsrisiken für das Fremdkapital - mittelfristig allerdings keine gravierenden Zinssteigerungen im Euro-Raum zu erwarten. Künftige Investments stehen noch nicht fest.

Kompetentes und erfahrenes Management:

Die Konzeptionärin Grundbesitz 24 wurde 2009 gegründet. Sie ist ein Tochterunternehmen der 2002 gegründeten Grundbesitz 24 GmbH, die seitdem sehr erfolgreich mit der Abwicklung von Immobilientransaktionen befasst ist. Wesentliche handelnde Personen der Unternehmensgruppe sind Rudolf und Christoph Marloh. Rudolf Marloh ist Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten und hat bereits vor Gründung der Grundbesitz 24 GmbH in verantwortlicher Position für ein anderes Unternehmen große Wohnimmobilienbestände akquiriert, bewirtschaftet und vermarktet. Christoph Marloh ist u. a. Dipl.-Immobilienökonom (ADI) und Sachverständiger für energetische Modernisierungen. Zudem verfügt er über Managementenerfahrung in anderen Branchen. Neben sechs kleineren und bislang plangemäß verlaufenden Private Placements wurde 2010 auch der "Nachhaltige Wohnimmobilien Renditefonds Nord" aufgelegt, der im Volumen von 17 Millionen Euro in ein Wohnungsportfolio mit 189 Wohneinheiten in Hamburg, Berlin und Seevetal/Maschen (bei Hamburg) investiert hat. Das Investment verläuft bislang deutlich über Plan und wurde im September 2014 im Rahmen einer aktualisierten Bewertung mit "A" (sehr gut) von Invest-Report bewertet. Der Zugang zu geeigneten Wohnimmobilien und zur Fi-

nanzierung der Projekte sowie die Fähigkeit zur erfolgreichen Bewirtschaftung wurden überzeugend nachgewiesen, so dass Grundbesitz 24 die notwendige Expertise für das aktuelle Angebot und die KVG aufweist.

Einbindung externer Partner:

Entscheidungen der KVG über den Ankauf von Immobilien werden nur nach Zustimmung des kompetent besetzten Investmentausschusses getroffen. Partner für die energetischen Optimierungsmaßnahmen ist die B.A.U.M. Group, die bereits seit 23 Jahren als unabhängiger Berater für Energieeinsparungen tätig ist. Ebenso wurden kompetente Gesellschaften für das Objekt- und Bauherrenmanagement (Scheven Group) sowie als rechtlicher und steuerlicher Berater (Rödl & Partner) eingebunden.

Geeignetes Erstinvestment und sinnvolle Anlagebedingungen:

Erste Investitionen des Fonds ist eine Wohnanlage mit 257 Einheiten in Berlin-Spandau. Die aus 11 Häusern bestehende Anlage wurde per 1. Mai 2015 für 13,5 Millionen Euro erworben. Der gutachterlich festgestellte Verkehrswert liegt mit 14,1 Millionen Euro um rund 8 Prozent höher. Das notwendige Eigen- und Fremdkapital wurde bereits eingedeckt. Die Durchschnittsmieten beim Ankauf lagen um rund 50 Prozent unter den aktuellen Neuvermietungspreisen. Insofern besteht ein erhebliches Potenzial für Einnahme- und damit auch Wertstei-

gerungen, das bereits durch die übliche Mieterfluktuation umgesetzt werden kann. Die für die Folgeinvestitionen relevanten Anlagebedingungen sehen Anforderungen an die Standorte, die Objektbewertung, die Vermietungssituation, die Fremdfinanzierung etc. vor und erscheinen sinnvoll. Das Ziel, ein gestreutes Portfolio geeigneter Wohnanlagen in Metropolregionen aufzubauen, erscheint realistisch.

Sonstiges:

Die Vergütungen der Initialphase wurden im Wesentlichen prozentual zum tatsächlich erreichten Platzierungsvolumen bzw. Investitionsvolumen vereinbart und fallen vergleichsweise gering aus. Im Gegenzug erhält der KVG-Berater für das Asset-Management (EW Geschäftsführungs GmbH, gehalten von Christoph und Rudolf Marloh) bei der Liquidation eine Erfolgsprämie (20 Prozent des Mehrerlöses, nachdem die Anleger ihre Einlage und eine Vorsteuerrendite von 5 Prozent p. a. erhalten haben). Dies ist fair und gewährleistet gleichgerichtete Interessen zwischen Management und Anlegern. Grundbesitz 24 hat sich selbst verpflichtet, ökologische und soziale Nachhaltigkeit bei der Umsetzung der Wohnprojekte zu beachten und hat dies bei den bisherigen Projekten auch getan. Hierzu zählt auch, Mieterhöhungsoptionen nicht in maximaler Höhe durchzusetzen. Insofern kann von einem diesbezüglichen Sicherheitspuffer ausgegangen werden.

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

Internet: www.invest-report.de

Anmerkungen zur vorliegenden Beurteilung:

Die Beurteilung basiert auf dem Investment Memorandum, dem Informationsdokument gemäß § 307 Absatz 1 KAGB, dem Gesellschaftsvertrag, zahlreichen weiteren Unterlagen und der Beantwortung von Fragen der Invest-Report UBK GmbH. Die Bewertung gilt ausschließlich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. 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.