



Der 7x7 Sachwerte West I will Immobilieninvestments mit Photovoltaik kombinieren (Quelle: Unternehmen)

ECOanlagecheck: 7x7 Sachwerte West I

Geschlossener Immobilienfonds mit Nachhaltigkeitskomponente

Der Fonds 7x7 Sachwerte West I der 7x7finanz GmbH aus Bonn soll in neue Lebensmittel-Einzelhandelsimmobilien mit Solaranlagen auf den Dächern vorrangig in Nordrhein-Westfalen investieren. Anleger können sich ab 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio beteiligen. Der ECOanlagecheck analysiert das Angebot.

Der Fonds soll zunächst in fünf noch zu errichtende Gebäude im südlichen Nordrhein-Westfalen investieren. Nach Angaben der Anbieterin sind die Projekte inzwischen geprüft und mit einem Verkaufrecht gesichert. Darüber hinaus ist nach Angaben der Anbieterin ein bestehendes Gebäude in einem kleinen Nahversorgungszentrum in Prüfung. Nach den Planungen sollen erste genehmigungs- bzw. baureife Objekte 2013 erworben werden. Auf den Dä-

chern der Gebäude sollen Solaranlagen installiert werden – technische und wirtschaftliche Möglichkeit und Attraktivität vorausgesetzt.

Fondsinitiatorin und Leistungsbilanz

Der Fonds 7x7 Sachwerte West I GmbH & Co. KG ist das erste Beteiligungsangebot in Form eines geschlossenen Fonds der 2009 gegründeten Fondsanbieterin 7x7finanz GmbH. Daher gibt es keine Leistungsbilanz. Laut Prospekt hat die 7x7 Unternehmensgruppe, gegründet 2006, u.a. bislang drei Discountermärkte, zwei Stadthäuser und einen Solarpark realisiert, jeweils in Nordrhein-Westfalen. Laut Prospekt ist die Fondsanbieterin selbst bislang hauptsächlich als Finanzmakler, Versicherungsmakler, Immobilienmakler und Finanzierungsberater tätig gewesen.



Zu der 7x7-Gruppe gehören jedoch Projektentwickler, die im Bereich Immobilien und Erneuerbare-Energie-Kraftwerke tätig sind; in der Projektentwicklung sieht die 7x7-Gruppe auch einen Schwerpunkt ihrer Tätigkeit.

Eigenkapitalhöhe und Platzierungsgarantie

Gesamtfinanzierungsvolumen: 50,25 Millionen Euro
 Eigenkapitalvolumen: 25,0 Millionen Euro (49,7 Prozent)
 Platzierungsgarantie: Nein
 Agio: 1,25 Millionen Euro (2,5 Prozent)
 Fremdkapitalvolumen: 24,0 Millionen Euro (47,8 Prozent)

Ein Mindesteigenkapital ist nicht vorgesehen. Der Platzierungsstand beträgt derzeit rund 1,2 Million Euro (Stand: 11. März 2013). Damit besteht nach Aussage der Anbieterin kein Rückabwicklungsrisiko mehr. Eine erste Investition wird nach Angaben der Anbieterin voraussichtlich im März 2013 getätigt. Die Fondsgeschäftsführung kann den Fonds jederzeit – unabhängig vom Platzierungsstand – schließen. Den Darlehenszinssatz kalkuliert die Anbieterin nach eigenen Angaben mit durchschnittlich 4,25 Prozent, die von Anfang an laufende Tilgung mit durchschnittlich 1,25 Prozent.

Fondsnebenkosten

(in Prozent des Eigenkapitalvolumens ohne Agio)
 Agio: 5,0 Prozent
 Eigenkapitalvermittlung (ohne Agio): 5,0 Prozent
 Konzeption und Marketing: 3,5 Prozent
 Projektvermittlung: 2,7 Prozent
 Fremdkapitalvermittlung: 0,3 Prozent
 Gesamtweichkosten incl. Agio: 16,5 Prozent

Positiv: Sämtliche Kosten sind prozentual abhängig vom eingeworbenen Kommanditkapital bzw. von dem tatsächlichen Investitionsvolumen. Die Weichkostenquote liegt unter dem marktüblichen Durchschnittsniveau.

Laufende Kosten

Fondsgeschäftsführung (laut Planung): 0,7 Prozent der jährlichen Soll-Mieteinnahmen und Einnahmen aus den Solaranlagen (jedoch mind. 12.000 Euro plus Umsatzsteuer, USt)



*Andreas Manke,
Geschäftsführer bei 7x7*

Treuhandverwaltung und Anlegerbetreuung (laut Vertrag): 1,0 Prozent der jährlichen Soll-Mieteinnahmen und Einnahmen aus den Solaranlagen (jedoch mind. 14.000 Euro plus USt)
 Laufende Vermittlungsprovisionen (sogenannte Bestandspflege): 0,4 Prozent des Kommanditkapitals

Miet- und Objektverwaltung (durch 7x7verwaltung GmbH; Kalkulation): 2,0 Prozent der jährlichen Soll-Mieteinnahmen und Einnahmen aus den Solaranlagen (jedoch mind. 28.000 Euro plus USt)
 Instandhaltung (Kalkulation): ca. 1,7 Prozent der jährlichen Soll-Mieteinnahmen und Einnahmen aus den Solaranlagen
 Kostensteigerung (Kalkulation): 0,3 Prozent pro Jahr (entspricht der erwarteten Mietpreissteigerung bei den Immobilienprojekten des Fonds)

Zur Kalkulation der Mietpreis-Steigerung: Bei den fünf geplanten Immobilien-Projekten geht die Anbieterin davon aus, dass die jeweils marktüblichen Mietverträge abgeschlossen werden. Diese enthalten Wertsicherungsklauseln. Sie sehen vor, dass die Mieten in einem bestimmten Maß steigen. Die Berechnungs-Basis dafür ist der Mietindex. Bei einer Indexveränderung um 10 Prozent würde die Miete um 6 Prozent erhöht. Der Fonds kalkuliert mit einer Steigerung der Mieteinnahmen um 0,32 Prozent pro Jahr. Hier liegt ein Mehrertrags-Potenzial. Die durchschnittliche Inflationsrate der letzten 10 Jahre betrug 1,8 Prozent.

Üblicherweise sind bei geschlossenen Fonds mit Soll-Werten die prospektierten Soll-Werte gemeint. Bei den hier genannten Soll-Mieteinnahmen ist das nach Aussage der Anbieterin nicht der Fall. Für die Berechnung der Soll-Mieteinnahmen werden der Aussage nach nur die Soll-Mieteinnahmen der tatsächlich vom Fonds erworbenen Immobilien berücksichtigt. Demnach sinken die für die Berechnung der laufenden Vergütungen relevanten Soll-Mieteinnahmen, wenn der Fonds weniger investiert als prospektiert.

Laufzeit und Ausschüttungen

Laufzeit: unbestimmt, 15 Jahre (Kalkulationszeitraum), Auflösung des Fonds durch Gesellschafterbeschluss mit 75 Prozent-Mehrheit, erstmalige ordentliche Kündigungsmöglichkeit zum 31. Dezember 2027
 Gesamtausschüttung (Kalkulation bei 15 Jahren Laufzeit): 185 Prozent (inkl. 105 Prozent Kapitalrückzahlung)

Ausschüttung durch Verkaufserlös (Kalkulation):
83 Prozent
Renditeprognose vor Steuern pro Jahr (IRR, Kalkulation): 5,6 Prozent
Einkunftsart: Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Einkaufsfaktor (kalkulierter Gesamtkaufpreis/prognostizierte Mieterlöse erstes Jahr): 12,7
Einkaufsfaktor (kalkulierter Gesamtkaufpreis/prognostizierte Stromerlöse erstes Jahr): 9,8

Die beiden kalkulierten Einkaufsfaktoren liegen jeweils im marktüblichen Bereich. Der Verkaufsfaktor ist mit 11,75 niedriger angesetzt als der Einkaufsfaktor.

Laut Investitionsplanung werden rund 83 Prozent des Gesamtfinanzierungsvolumens (Eigen- und Fremdkapital) in Einzelhandelsimmobilien und rund 8 Prozent in Solaranlagen investiert.

Wenn ein Anleger seinen Kommanditanteil an dem Fonds an einen Dritten verkaufen möchte, muss er seinen Anteil vorher der Fondsanbieterin zum Kauf anbieten. Dabei muss er der Anbieterin die Identität des Dritten beweisen und den mit dem Dritten vereinbarten Erwerbspreis nennen. Danach hat die Anbieterin drei Monate Zeit, ihr Vorkaufsrecht wahrzunehmen.

Investitionen

Der Fonds ist als Semi-Blindpool konzipiert. Im Prospekt werden fünf Einzelhandelsimmobilienprojekte beschrieben, deren Erwerb die Fondsgeschäftsführung prüft und für die sie ein Vorkaufsrecht besitzt.

Laut den Investitionskriterien sind beispielsweise auch - Zustimmung der Gesellschafter vorausgesetzt - Projektentwicklungen möglich (bis zu 20 Prozent der Investitionsquote). Grundsätzlich soll laut Investitionskriterien die prognostizierte und nachprüfbare Projektrendite eines jeden Projektes mindestens 8 Prozent pro Jahr betragen. Zudem ist für Fachmärkte laut Kriterien eine Mietvertragslaufzeit von 10 bis 15 Jahren vorgesehen. Nach Aussage der Fondsgeschäftsführung wird es sich dabei überwiegend um Mieter hoher Bonität handeln, z.B. Rewe, Edeka bzw. deren Tochterunternehmen z.B. Netto, Penny.

Die fünf Einzelhandelsimmobilien-Projekte des prospektierten Startportfolios liegen in Nordrhein-Westfalen, in den südlichen Regierungsbezirken Arnsberg und Köln. Es handelt sich dabei um kleinere Ortschaften wie Reichshof-Denklingen und Windeck-Dattenfeld mit jeweils bis zu 3.000 Einwohnern mit anliegendem Einzugsgebiet, Mittelzentren wie Niederkassel-Rheidt, aber auch um Stadtteile größerer Zentren wie Aachen-Kornelimünster und Iserlohn-Letmathe. Allen fünf Projekt-Standorten ist gemein, dass sie im Ortskern bzw. in seiner Nähe liegen, bei gleichzeitig guter Verkehrsanbindung. Damit entsprechen die Standorte den Expansions-Vorstellungen der großen Lebensmittel-Einzelhändler.

Ökologische Wirkung

Die Investitionen des Fonds stehen noch nicht fest, so dass die ökologische Wirkung noch nicht abschließend beurteilt werden kann. Grundsätzlich ist der Trend zu



Der 7x7 Sachwerte West I soll unter anderem in Solarenergie investieren (Quelle: Unternehmen)

<p>Stärken Risikostreuung über mehrere Projekte Initiatoren-Gruppe mit Markterfahrung in NRW Unterdurchschnittliche Weichkostenquote Bonitätsstarke Ankermieter</p>	<p>Schwächen Potentielle Interessenkonflikte durch Verflechtungen Projektbezogene Verträge größtenteils noch nicht abgeschlossen (Semi-Blindpool)</p>
<p>Chancen Zusatzeinnahmen durch mögliche Projektentwicklungen</p>	<p>Risiken Anschlussvermietung Anschlussfinanzierung</p>

wohnortsnäherem Lebensmitteleinzelhandel, quasi auch die Geschäftsgrundlage des Fonds, unter ökologischer Sicht positiv zu betrachten. Im Vergleich zum Einzelhandel auf der „grünen Wiese“ können so Flächenverbrauch, Zersiedelung und Benzinverbrauch reduziert werden. Zudem ist angesichts der alternden Gesellschaft und der damit teilweise reduzierten Mobilität der soziale Aspekt einer wohnortsnahen Grundversorgung positiv zu beurteilen.

Die Neubauimmobilien, die der Fonds erwirbt, werden nach Angaben der Fondsgeschäftsführung unter ökologischen Gesichtspunkten teilweise über dem für Neubauten üblichem durchschnittlichen Niveau erstellt. Beispielsweise verlangen die Mieter den Einbau von Wärmerückgewinnungssystemen.

Die Fondsgeschäftsführung plant zudem, auf den Dächern der Immobilien Solaranlagen zu errichten. Allerdings sind Solaranlagen kein Investitionskriterium, so dass nicht ausgeschlossen ist, dass sie nicht errichtet werden. Nach Angaben der Anbieterin sind bei vier der fünf Projekte des geplanten Startportfolios die Dächer – nach derzeitiger Bauvorgabe der Mieter – für die Errichtung von Solaranlagen technisch geeignet. Neben der technischen Umsetzbarkeit ist nach Angaben der Anbieterin entscheidend, wie sich die Einspeisevergütung für Solarstrom im Verhältnis zu den Projekt- und Modulkosten entwickelt. Wenn die Investition in Solaranlagen nicht eine vernünftige Wirtschaftlichkeit erwarten lasse, werden nach Aussage der Anbieterin vorerst keine Solaranlagen errichtet, aber die baulichen Voraussetzungen trotz allem im Vorfeld schon erbracht.

Dieser Fonds investiert nicht in Öko-Gebäude mit Null-Energie-Standard, er hat auch keine rein ökologischen Bio-Fachhändler im Blick. Aber die geplanten Gebäude haben mehr Nachhaltigkeitselemente als der Durchschnitt. Und die ins Auge gefassten Lebensmitteleinzelhändler haben ein Bio-Sortiment, so dass die Kunden die Wahl haben zwischen konventionell und Bio.

Risiko

Die Investitionen des Fonds sind bis auf das Anfangsportfolio noch nicht abschließend bekannt (so genannter Semi-Blind-Pool). Fremdfinanzierungsverträge sind konzeptionell bedingt noch nicht abgeschlossen. Die fünf Immobilienprojekte sind noch nicht genehmigt und nicht errichtet, so dass sich Fertigstellungsrisiken ergeben können. Nach Auskunft der Fondsgeschäftsführung soll der Fonds die Projekte aber in der Regel schlüsselfertig vom Projektentwickler bzw. Generalunternehmer übernehmen. In diesem Fall trägt der Fonds beispielsweise das Risiko, dass der Projektentwickler bzw. Generalunternehmer insolvent wird und vom Fonds geleistete Anzahlungen verloren gehen.

Zwischen Generalunternehmer, Projektentwickler, Fondsanbieterin und Fondsgeschäftsführung bestehen enge personelle Verflechtungen. Das kann Vorteile im Einkauf der Projekte mit sich bringen, aber auch Interessenkonflikte, etwa wenn es darum geht, ob das Investitionskriterium „Rendite“ von dem zu erwerbenden Objekt erfüllt werden wird. Eine Qualitätsprüfung der fertig gestellten Immobilien (technische Abnahme) durch einen von der Fondsgeschäftsführung/dem Projektentwickler unabhängigen Gutachter ist laut Prospekt nicht vorgesehen. Nach Angaben der Anbieterin lassen aber die Projektentwickler eine unabhängige Prüfung vornehmen, da sie auch die Gewährleistung tragen.

Freie Liquidität von Fonds wird üblicherweise sicherheitsorientiert angelegt (z. B. als Festgeld). Beim diesem Fonds darf die Geschäftsführung freie Liquidität auch in Nachrangdarlehen an Unternehmen der Gruppe investieren.

Die Fondsgeschäftsführung geht davon aus, dass mit den großen Lebensmittel-Einzelhändlern (Netto, Penny) als Mieter der Fondsimmobilien jeweils eine Mietvertragslaufzeit von 15 Jahren vereinbart wird. Nach Aussage der Anbieterin wird es keine Ausstiegsklau-

seln in diesen Mietverträgen geben. Es besteht das Risiko, dass nach 15 Jahren keine Anschlussmieter gefunden werden. Da laut Prospektprognose nach 15 Jahren erst rund 25 Prozent des ursprünglich aufgenommenen Fremdkapitals getilgt sind, muss der Fonds weiter Mieten erzielen. Bei derartigen Immobilien ist nach etwa 15 Jahren mit Renovierungsbedarf zu rechnen. Mögliche Gründe für Probleme bei der Anschlussvermietung nach 15 Jahren könnten beispielsweise sein: Weniger Kundschaft, Strategieänderung bei Lebensmitteleinzelhändlern, Strukturwandel. Es ist davon auszugehen, dass Lebensmittel-Einzelhandelsimmobilien, die 2013 neu erbaut werden, in 15 Jahren Renovierungsaufwand haben werden. Dieser dürfte aber niedriger liegen als etwa bei Wohnimmobilien.

Zudem sind im Fonds jährlich feste Instandhaltungskosten einkalkuliert sowie eine von Beginn an bestehende Liquiditätsreserve für unvorhergesehene Kosten.

Zu berücksichtigen bei der Risikobewertung ist auch: Die vom Fonds kalkulierten Mieten liegen unter 10 Euro. Einnahmen aus der Photovoltaik kommen hinzu. Letztlich liegt auch der Fremdkapitalanteil bei der Finanzierung laut Plan unter 50 Prozent.

Fazit:

Finanziell

Der Fonds von 7x7 investiert in das aussichtsreiche Segment der wohnortnahen Lebensmittel-Einzelhandelsimmobilien, das derzeit im Zuge des Kampfes der beteiligten großen Unternehmen um Marktanteile wächst. Fünf mögliche Projekte, deren Auswahl im Prospekt nachvollziehbar belegt wird, hat der Fonds bereits identifiziert. Die laufenden Kosten sind überwiegend niedrig angesetzt.

Nachhaltigkeit

Solaranlagen auf Dächern sind nachhaltig. Auch ohne Solaranlagen würde der Fonds eine erkennbare Nachhaltigkeitskomponente aufweisen, z.B. durch den Einsatz von Wärmerückkopplungstechnik in den Neubauten. Zudem ist auch die wohnortnahe Lebensmittelversorgung ein kleiner Beitrag zur Nachhaltigkeit.

ECOreporter.de-Empfehlung

Der erste Fonds der 7x7 Unternehmensgruppe ist solide konzipiert. Er richtet sich an Anleger, die in den Sachwert Immobilien investieren wollen - hier im

Bereich Lebensmittel-Einzelhandel in der Nahversorgung, und die einem noch jungen Fondsanbieter mit erfahrenerem Management vertrauen.



Basisdaten

Anbieterin und Prospektverantwortliche:

7x7finanz GmbH, Bonn

Fondsgesellschaft (Emittentin):

7x7 Sachwerte West I. GmbH & Co. KG, Bonn

Komplementärin und Fondsgeschäftsführerin:

7x7management GmbH, Bonn

Treuhänderin: 7x7treuhand GmbH, Bonn

Beteiligungsform: Direktkommanditist oder Treugeber

Fondswährung: Euro

Gesamtfinanzierungsvolumen:

50,25 Millionen Euro

Eigenkapitalvolumen (ohne Agio): 25 Millionen Euro

Mindestzeichnungssumme: 10.000 Euro

Agio: 5 Prozent

Laufzeit: unbestimmt, erstmalige Kündigungsmöglichkeit zum 31. Dezember 2027

BaFin-Gestattung: Ja

Leistungsbilanz: Nein

IDW-Prospektprüfungsbericht: Ja

Mittelverwendungskontrolle:

K & P GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Siegen

Sensitivitätsanalyse: Nein

Haftsumme: 0,1 Prozent der Kommanditeinlage (Außenverhältnis), 100 Prozent (Innenverhältnis)

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. Jegliche 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 reporter@ecoreporter.de**

Herausgeber: **ECOreporter.de AG**

vertreten durch

Jörg Weber (Vorstand)

Kirsten Prinz (Aufsichtsrat)

Sitz:

Semerteichstr. 60

44141 Dortmund

Tel.: 0231 / 477 359 60

Fax: 0231 / 477 359 61

E-Mail: info@ecoreporter.de

USt-ID: DE 220 80 8713

(Handelsregisterlicher Sitz: Dortmund (HRB 20473))

Redaktion:

Jörg Weber (Verantwortlich i.S.d.P.),

Jürgen Röttger, Philip Akoto, Ronald Zisser

Layout:

Hans-Martin Julius, ilt-julius.de

ECOanlagecheck: die neutrale und unabhängige Analyse

Seit dem Jahr 2000 analysiert die ECOreporter.de AG geschlossene nachhaltige Fonds. Die Analyse ist neutral und erfolgt nicht im Auftrag der Anbieter, die auch keinen Auftrag an ECOreporter erteilen. ECOreporter finanziert die eigene Arbeit hauptsächlich durch die Abzahlungen der ECOreporter-Leser.

ECOreporter ist bemüht, sämtliche nachhaltigen geschlossenen Fonds und Genussscheine des Marktes einem ECOanlagecheck zu unterziehen. Ein Anspruch auf einen solchen Check gibt es jedoch nicht. Anbieter und Initiatoren können der Redaktion gerne Prospekte und andere Unterlagen mailen oder senden. Anbieter, die einen ECOanlagecheck - unabhängig von der Bewertung - ihren Interessenten oder Partnern zur Verfügung stellen wollen, müssen dafür einmalig eine Lizenz erwerben. Unbefugte Weitergabe ist ein Gesetzesverstoß.

ECOreporter befolgt eine eigene Analysemethode, die kontinuierlich verbessert wird. Der ECOanlagecheck ist keine Anlageempfehlung, sondern eine Einschätzung und Meinung der Redaktion insbesondere zu Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes sowie zu dessen Nachhaltigkeit.

ECOanlagechecks beruhen auf Prospekten der Anbieter, auf Gesprächen und sonstiger Kommunikation mit ihnen sowie auf der Recherche in anderen Quellen - jeweils bis zum Zeitpunkt des Erscheinens.

Anleger sollten auf jeden Fall auch das von einem Wirtschaftsprüfer nach dem Standard IDW S 4 erstellte Prospektgutachten einsehen, das der Anbieter zur Verfügung stellen sollte, so er es in Auftrag gegeben hat.