

Nachhaltiges Wohnen Deutschland 8 – der geschlossene Immobilien-Spezial-AIF von Grundbesitz 24 im ECOanlagecheck

Inhalt

- 2 Kurzdarstellung des Angebots
- 3 Fondskonzeptionärin und Leistungsbilanz
- 4 Eigenkapitalhöhe und Platzierungsgarantie
- 5 Fondsnebenkosten
- 5 Laufende Kosten
- 6 Laufzeit und Ausschüttungen
- 7 Investitionen
- 8 Ökologische Wirkung
- 9 Risiko
- 10 Fazit: Finanziell, Nachhaltigkeit, ECOreporter.de-Empfehlung
- 10 Basisdaten
- 12 Impressum

Mehrfamilienhaus in Bremen mit 24 Wohneinheiten (Baujahr: 2000)

Der Fonds mit dem Namen „Nachhaltiges Wohnen Deutschland 8“ investiert in Wohnimmobilien in deutschen Städten. Der Fokus liegt dabei auf Immobilien, die energetisch zu modernisieren sind. Bislang hat der Fonds mittelbar Wohnimmobilien in Berlin und in den Metropolregionen Bremen und Mitteldeutschland („Sachsendreieck“) erworben. Investoren können sich ab 200.000 Euro plus fünf Prozent Agio an dem Fonds beteiligen. Der ECOanlagecheck analysiert das Angebot.

Der Fonds hat bislang Wohnimmobilien für rund 40 Millionen Euro angekauft. Damit ist er ungefähr zur

Hälfte investiert. Bei den bereits erworbenen Immobilien handelt es sich um drei Wohnanlagen und elf Mehrfamilienhäuser mit 522 Wohn- und Nutzseinheiten auf insgesamt 34.100 m² Wohn- und Nutzfläche.

Gemessen an den Anschaffungskosten verteilt sich das aktuelle Portfolio auf die Standorte Berlin (40 Prozent), Metropolregion Bremen (33 Prozent) und Metropolregion Mitteldeutschland (überwiegend Halle an der Saale, 27 Prozent). Derzeit wird der Ankauf weiterer Wohnimmobilien an Standorten in den Metropolregionen Hamburg, Bremen, Berlin, Mitteldeutschland und Rhein-Ruhr geprüft.

Nachhaltiges Wohnen Deutschland 8

Ökologischer und sozialer Immobilienfonds mit Augenmaß und Risikostreuung

Produkt	Geschlossener Spezial-AIF
Fondsgesellschaft	Nachhaltiges Wohnen Deutschland 8 GmbH & Co. KG geschlossene Investment-KG
Handelbarkeit	Eingeschränkt
Laufzeit	Bis zum 31.12.2030
Gesamtausschüttung (Prognose)/Renditeprognose (IRR)	220 % inkl. 105 % eingesetztes Kapital/5,7 % p.a.
Mindestbeteiligung/Agio	200.000 Euro/5 %
Eigenkapitalvolumen	54 Mio. Euro
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
Branche	Wohnimmobilien
Investitionsstandort	Deutschland
Internet	www.grundbesitz24.de

Anbieterin:

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) des Fonds ist die Kontora Kapitalverwaltungs GmbH aus Hamburg. Konzeptionärin des Fonds ist die Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH. Ihre Geschäftsführer Christoph Marloh und Rudolf Marloh sind langjährig im Investmentbereich Wohnimmobilien tätig. Beide sind auch geschäftsführende Gesellschafter der EW Geschäftsführungs GmbH, welche die KVG unter anderem bei Immobilienankauf, Verwaltung und Immobilienverkauf berät.

Dazu dient das Geld der Anleger:

Der Fonds hat bislang Wohnimmobilien für rund 40 Millionen Euro angekauft. Dabei handelt es sich um drei Wohnanlagen und elf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 522 Wohn- und Nutzseinheiten. Gemessen an den Anschaffungskosten verteilt sich das aktuelle Portfolio auf die Standorte Berlin (40 Prozent), Metropolregion Bremen (33 Prozent) und Metropolregion Mitteldeutschland (überwiegend Halle an der Saale, 27 Prozent). Das aktuelle Fondsportfolio ist nicht nur hinsichtlich der Standorte, sondern auch hinsichtlich der Lagen, Baujahre und Modernisierungsbedarfe der Immobilien diversifiziert. Es ist geplant, die Immobilien ab etwa drei Jahren energetische von Grund auf zu modernisieren. Der Ankauf weiterer Wohnimmobilien in den Metropolregionen Hamburg, Bremen, Berlin, Mitteldeutschland und Rhein-Ruhr ist in Prüfung. Das geplante Gesamtfinanzierungsvolumen liegt bei 115,1 Millionen Euro. Fondsnebenkosten: 8,1 Prozent des Kommanditkapitals.

Wirtschaftlichkeit:

Kalkulierte Ankauffaktoren (Gesamtkaufpreis für die Immobilie exkl. Erwerbsnebenkosten/Ist-Jahreskaltmiete) von 15,5 (kein kurzfristiges Mietsteigerungspotential) bis 18,0 (bei kurzfristigem Mietsteigerungspotential). Die bislang realisierten Ankauffaktoren liegen bei 14,2 (Berlin), 15,1 (Metropolregion Bremen) und 16,9 (Metropolregion Sachsendreieck). Miet- und Wertssteigerungen in den ersten knapp zwei Jahren der Bewirtschaftung der Immobilie in Berlin zeigen, dass die ersten Maßnahmen des Asset Managements erfolgreich waren. Darlehenszins beim Objekt Berlin 2,095 Prozent bei einer Zinsbindung von zehn Jahren.

Bei den bis Ende 2016 erworbenen Immobilien in Bremen und im Sachsendreieck laufen derzeit (März 2017) die Verhandlungen mit Banken. Prospektkalkulation: Darlehenszins von durchschnittlich 2,3 Prozent bei einer Fremdkapitalquote von rund 51 Prozent. Für die Prognoserechnung wird davon ausgegangen, dass der Fonds die Immobilien 2031 zu einem Verkaufsfaktor von ungefähr 16,1 veräußert. Prognostizierte Gesamtausschüttung des Fonds: 220 Prozent inkl. 105 Prozent Kapitalrückzahlung. Davon prognostizierte Ausschüttung durch Verkaufserlös 140 Prozent. Renditeprognose (IRR) vor Steuer: 5,7 Prozent pro Jahr.

Bei den bis Ende 2016 erworbenen Immobilien in Bremen und im Sachsendreieck laufen derzeit (März 2017) die Verhandlungen mit Banken. Prospektkalkulation: Darlehenszins von durchschnittlich 2,3 Prozent bei einer Fremdkapitalquote von rund 51 Prozent. Für die Prognoserechnung wird davon ausgegangen, dass der Fonds die Immobilien 2031 zu einem Verkaufsfaktor von ungefähr 16,1 veräußert. Prognostizierte Gesamtausschüttung des Fonds: 220 Prozent inkl. 105 Prozent Kapitalrückzahlung. Davon prognostizierte Ausschüttung durch Verkaufserlös 140 Prozent. Renditeprognose (IRR) vor Steuer: 5,7 Prozent pro Jahr.

Stärken/Sicherheit:

- + Streuung der Investitionen über mehrere Standorte
- + Fonds bereits zu ungefähr 50 Prozent investiert
- + Erfahrene Konzeptionärin
- + Überzeugende Anlagebedingungen
- + Ganzheitlich nachhaltiges Investitionskonzept
- + Wertzuwachs modernisierter Wohnimmobilien möglich

Schwächen/Risiken des Produktes:

- Mehrerlösbeteiligung bei Laufzeitverlängerung nicht abhängig vom Verkaufserlös
- Verfehlen des kalkulierten Verkaufspreises
- Zinssteigerungen
- Höhere Modernisierungs- und Betriebskosten als geplant möglich

Nachhaltigkeit:

Der Fonds hat ein ganzheitlich nachhaltiges Investitionskonzept. Das umfasst nicht nur die ökologische und energetische Nachhaltigkeit, sondern berücksichtigt auch soziale und gesellschaftliche Aspekte der Nachhaltigkeit, insbesondere in der Vermietung.

Fazit:

Der Fonds hat sein überzeugendes und nachhaltiges Investitionskonzept bislang erfolgreich umgesetzt. Er verfügt bereits vor Abschluss der Investitionsphase über ein risikodiversifiziertes Portfolio an Wohnimmobilien.

Das Renditeerwartungs/Risiko-Verhältnis des Beteiligungsangebotes ist attraktiv.



Hofdurchgang des Mehrfamilienhauses Kardinal-Albrecht-Straße 41 in Halle an der Saale aus 1907 mit 13 Wohneinheiten

Bei dem vorliegenden geschlossenen Fonds Nachhaltiges Wohnen Deutschland 8 GmbH & Co. KG geschlossene Investment-KG handelt es sich um einen Spezial-AIF (Alternativer Investmentfonds). Ein Spezial-AIF richtet sich laut Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) an professionelle und semiprofessionelle Anleger, beispielsweise Stiftungen. Im Gegensatz zu Publikums-AIFs gibt es bei Spezial-AIFs eine Mindestanlagepflicht von 200.000 Euro. Zudem sind die gesetzlichen Vorschriften für Spezial-AIFs nicht so umfassend wie für Publikumsinvestmentvermögen. Beispielsweise ist für einen Spezial-AIF das Vorliegen eines von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligten Verkaufsprospekts nicht erforderlich. Für das vorliegende Angebot hat die Fondskonzeptionärin Grundbesitz 24 ein 90seitiges Investment Memorandum (Stand: Dezember 2015; im Folgenden: Prospekt) erstellt. Dieses stellt zusammen mit der 41seitigen Präsentation (Stand: Januar 2017) und dem Informationsdokument gemäß KAGB (einschließlich den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag) mit zusammen 103 Seiten die wesentliche Grundlage für die folgende Analyse dar.

Fondskonzeptionärin und Leistungsbilanz

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) der Fondsgesellschaft Nachhaltiges Wohnen Deutschland 8 GmbH & Co. KG geschlossene Investment-KG aus Seevetal bei Hamburg ist die 2014 gegründete Kontora Kapitalverwaltungs GmbH (Kontora KVG) aus Hamburg. Sie übernimmt laut Prospekt das Portfolio-, Liquiditäts- und Risikomanagement. Die Kontora KVG hat im Juni 2015 die Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß KAGB erhalten. Sie ist ein 100prozentiges Tochterunternehmen der Kontora Family Office GmbH, die nach eigenen Angaben vor allem vermögende Familien, Single Family Offices und Non Profit-Organisationen betreut. Nach Angaben der Kontora Family Office GmbH betragen die von ihr betreuten und beratenden Vermögenswerte rund 5 Milliarden Euro. Laut ihrem Jahresabschlusses 2015 gehört die Kontora Family Office GmbH mehrheitlich der HSH Nordbank.

Die Anlegerverwaltung des Fonds ist ausgelagert an die Konzeptionärin Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH, die auch den Prospekt erstellt hat und die Eigenkapitaleinwerbung übernimmt. Sie gehört zur 2002 gegründeten Grundbesitz 24 GmbH. Geschäftsführer der Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH sind Christoph Marloh und Rudolf Marloh. Sie sind auch geschäftsführende Gesellschafter der EW Geschäftsführungs GmbH, welche die Kontora KVG unter anderem bei Immobilienankauf, Verwaltung und Immobilienverkauf berät, und der Komplementärin des Fonds, der Nachhaltiges Wohnen Verwaltungs GmbH. Zudem sind sie Geschäftsführer – und Christoph Marloh alleiniger Gesellschafter – der Nachhaltiges Wohnen Geschäftsführungs GmbH. Diese ist die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft.

Die EW Geschäftsführungs GmbH hat einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Immobiliendienstleister Bauwerk Hamburg geschlossen, um das Schlüsselpersonal

Nachhaltiges
Finanzprodukt

ECOreporter

geprüft
2017

Nachhaltiges Wohnen
Deutschland 8
Immobilien-Spezial-AIF

Das Produkt erfüllt die Anforderungen für das ECOreporter-Siegel in der Kategorie „Nachhaltiges Finanzprodukt“. Die strenge Einhaltung der Kriterien für das Siegel wurde im März 2017 geprüft. Die Prüfkriterien sind einsehbar unter www.ecoreporter.de/Nachhaltigkeitsiegel

sonenrisiko der Fonds deutlich zu reduzieren. Der Vertrag sieht vor, dass die Fonds bei gleichzeitiger Berufsunfähigkeit der beiden Geschäftsführer des Asset Managers durch Bauwerk Hamburg weiter betreut werden. Ein Mitglied des Investmentausschusses von Grundbesitz 24 ist Geschäftsführer der Bauwerk Hamburg Gruppe.

Die Geschäftsführer Christoph Marloh (56 Jahre) und Rudolf Marloh (54 Jahre) sind langjährig im Investmentbereich Wohnimmobilien tätig. Rudolf Marloh hat rund 20 Jahre Erfahrung als Geschäftsführer von Wohnimmobilien-Unternehmen. Er ist unter anderem für Marktbeobachtungen, Objektprüfungen und Vermietung der Wohnimmobilien verantwortlich. Der Schwerpunkt von Christoph Marloh liegt in den Bereichen Konzeption der Beteiligungsangebote, Vertrieb und Vertragsabschlüsse (z. B. Darlehen). Laut Präsentation gibt es 13 Gesellschaften, die nach dem Vermögenanlagegesetz von 2010 bis 2015 aufgelegt wurden, und bei denen Christoph und Rudolph Marloh als Berater tätig sind. In der Leistungsbilanz von Grundbesitz 24 aus dem Oktober 2016 sind die sieben bis 2014 aufgelegten Angebote dargestellt, bei denen es bereits mindestens zwei Ausschüttungsjahre für die Anleger gab. Bei drei Angeboten liegen die Ausschüttungen an die Anleger

teilweise deutlich über (im Durchschnitt 6,0 Prozentpunkte) der Prognose, bei einem Angebot erfolgten sie bislang plangemäß und bei drei Angeboten liegen sie geringfügig (im Durchschnitt 0,8 Prozentpunkte) unter der Prognose. Die Immobilienprojekte des ersten Publikumsfonds, des 2011 aufgelegten Nachhaltigen Wohnimmobilien Renditefonds Nord, werden im Prospekt und in der Präsentation ausführlich erläutert. Demzufolge haben sich nach Ankauf der Immobilien durch den Fonds die Mieteinnahmen und die Marktwerte der Immobilien teilweise deutlich erhöht.

Eigenkapitalhöhe und Platzierungsgarantie

Gesamtfinanzierungsvolumen: 115,1 Millionen Euro

Eigenkapitalvolumen: 54,1 Millionen Euro (47,0 Prozent)

Platzierungsgarantie: Nein

Agio: 2,5 Millionen Euro (2,2 Prozent)

Fremdkapitalvolumen: 58,5 Millionen Euro (50,8 Prozent)

Die Nachhaltiges Wohnen Geschäftsführungs GmbH, geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft, hat sich mit 3,3 Millionen Euro am Kommanditkapital beteiligt. Die GLS Treuhand e.V. hat nach An-



Mehrfamilienhaus aus 1910 in Halle an der Saale mit 10 Wohn- und einer Gewerbeeinheit



Mehrfamilienhaus aus 1981 in Ritterhude bei Bremen mit 12 Wohneinheiten

gaben der Geschäftsführung inzwischen eine Million Euro gezeichnet. Das Eigenkapitalvolumen ist nach Angaben der Konzeptionärin zu rund 80 Prozent platziert (Stand: 7. März 2017).

Für das Fremdkapital geht die Konzeptionärin laut Prospekt von einem Bankdarlehenszins von 2,1 Prozent bis 2,5 Prozent pro Jahr aus. Bei der ersten und bislang größten Investition des Fonds, der Wohnanlage Berlin-Falkenhof (40 Prozent des aktuellen Portfolios), beträgt der Darlehenszins nach Angaben der Konzeptionärin 2,095 Prozent pro Jahr bei einer Zinsbindung von zehn Jahren. Den Ankauf der Ende 2016/Anfang 2017 übernommenen Immobilien an den Standorten Bremen und im Sachsendreieck hat der Fonds vollständig mit Eigenkapital (vor)finanziert. Nach Angaben der Konzeptionärin laufen derzeit die Verhandlungen mit Banken über eine Fremdfinanzierung für diese Immobilien.

Fondsnebenkosten (in Prozent des Kommanditkapitals ohne Agio)

Agio: 4,6 Prozent
Eigenkapitalvermittlung (ohne Agio): 1,5 Prozent
Konzeption: 0,3 Prozent
Vertriebsnebenleistungen: 1,7 Prozent
Gesamtweichkosten: 8,1 Prozent

Auf die Pflichteinlagen von 4,1 Millionen Euro war kein Agio von 5,0 Prozent zu leisten, so dass das Agio im Durchschnitt bei 4,6 Prozent liegt.

Laufende Kosten

Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die Kontora KVG (Vertrag):

0,125 Prozent der Gesamtinvestitionskosten pro Jahr zzgl. Umsatzsteuer, entspricht 62.000 Euro (Prognose für 2018), Mindestvergütung von 31.750 Euro pro Jahr, die Vergütung erhöht sich ab 2017 jedes Jahr um 2,5 Prozent bezogen auf den jeweiligen Vorjahreswert.

Verwahrstelle (Vertrag):

0,04 Prozent des Nettoinventarwertes des Spezial-AIFs zzgl. Umsatzsteuer, entspricht 15.000 Euro (Prognose für 2018), Mindestvergütung von 12.000 Euro pro Jahr

Anlegerverwaltung und Nachhaltigkeitsreporting (Vertrag):
0,09 Prozent des Geschäftsvolumens zzgl. Umsatzsteuer, entspricht 44.000 Euro (Prognose für 2018), Mindestvergütung von 20.000 Euro pro Jahr

Buchhaltung, Erstellung und Prüfung Jahresabschluss, Folgebewertung Spezial-AIF (Kalkulation):

96.000 Euro (Prognose für 2018)
Instandhaltung (Kalkulation):
pro Jahr 9,60 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche, entspricht 590.000 Euro (ab 2018)

Technisches Gebäudemanagement (Property Management):

4,0 Prozent der Jahresnetto-Kaltmiete pro Jahr, entspricht ca. 230.000 Euro (Prognose für 2018)

Kaufmännisches Gebäudemanagement (Asset Management):

0,5 Prozent des Geschäftsvolumens pro Jahr, entspricht ca. 600.000 Euro (Prognose für 2018)

Das beim kaufmännischen Gebäudemanagement (Asset Management) zugrunde gelegte Geschäftsvolumen errechnet sich aus dem beim Erwerb der jeweiligen Immobilie gezahlten Ankauffaktor multipliziert mit der aktuellen Ist-Jahresnettokaltmiete der Immobilie. Der Ankauffaktor ergibt sich aus den Anschaffungskosten für die Immobilie (Kaufpreis zuzüglich Instandsetzungskosten und aller Erwerbsnebenkosten) dividiert durch die Ist-Jahresnettokaltmiete zum Zeitpunkt des Ankaufs. Beispiel: Bei der ersten Investition des Fonds, dem Objekt Berlin-Falkenhof, betrug der Ankauffaktor laut Präsentation das 14,2-fache der Ist-Jahresnettokaltmiete. Die Jahresnettokaltmiete hat sich – auch weil beim Ankauf teilweise Leerstand vorhanden war – innerhalb ca. eines Jahres um ca. 25 Prozent von ca. 950.000 Euro auf ca. 1,2 Millionen Euro erhöht. Dementsprechend hat sich auch die Vergütung für den Asset Manager um ca. 25 Prozent auf ca. 85.000 Euro für die Immobilie Berlin-Falkenhof erhöht. Es besteht für den Asset Manager daher ein hoher Anreiz, die Mieteinnahmen einer erworbenen Immobilie zu erhöhen. Die aufgeführten Asset Management-Vergütungen stellt die EW Geschäftsführungs GmbH der KVG in Rechnung, die ihrerseits die Vergütungen dem AIF berechnet.

Laufzeit und Ausschüttungen

Laufzeit: bis zum 31. Dezember 2030, Verlängerung um zwei Jahre durch die Geschäftsführung mit Zustimmung der Kontora KVG möglich, vorzeitige Auflösung des Fonds bei Gesellschafterbeschluss mit 75-Prozent-Mehrheit und Zustimmung der Kontora KVG, vor Ablauf von zehn Jahren Auflösung nur mit allstimmigem Beschluss

Gesamtausschüttung (Prospektkalkulation): 220 Prozent (inkl. 105 Prozent Kapitalrückzahlung)

Ausschüttung durch Verkaufserlös (Prospektkalkulation): 140 Prozent

Renditeprognose vor Steuern pro Jahr (IRR, ECOreporter.de-Berechnung): 5,7 Prozent

Einkunftsart: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Einkaufsfaktor (Gesamtkaufpreis für die Immobilie inkl. Erwerbsnebenkosten/Ist-Jahreskaltmiete; Kalkulation): 15,5 (kein kurzfristiges Mietsteigerungspotential) bis 18,0 (bei kurzfristigem Mietsteigerungspotential)

Für die Prognoserechnung wird davon ausgegangen, dass der Fonds ungefähr jeweils zur Hälfte in energetisch bereits weitgehend optimale Immobilien und in energetisch noch zu verbessernde Immobilien investiert. Im Investitionsplan sind rund 72,1 Millionen Euro als Kaufpreise, rund 10,3 Millionen Euro Erwerbsnebenkosten (insbesondere Grunderwerbssteuer und Maklerprovisionen) und rund 22,4 Millionen Euro für Modernisierungen angesetzt. Die EW Geschäftsführungs GmbH erhält für externe Wert-, Rechts- und Steuergutachten sowie für die unterstützende Beratung bei dem Erwerb der Immobilien 1,8 Prozent des Kaufpreises, somit prognosegemäß rund 1,3 Millionen Euro zuzüglich Umsatzsteuer.

Von den Modernisierungskosten entfallen rund 8,0 Millionen Euro auf laufende Maßnahmen in (freierwerdenden) Wohnungen und rund 14,4 Millionen Euro auf energetische Grundmodernisierungen. Es ist laut Prospekt geplant, die energetischen Grundmodernisierungen ungefähr drei Jahre nach dem Kauf einer Immobilie vorzunehmen. Die energetischen Modernisierungen sollen



Mehrfamilienhaus aus 1884 des Architekten Karl Hoene im Stil der italienischen Hochrenaissance mit 21 Wohneinheiten in der August-Bebel-Straße 41 in Halle an der Saale

etwa zur Hälfte des gesetzlich zulässigen Wertes von elf Prozent pro Jahr auf die Mieten umgelegt werden. Zudem kalkuliert die Konzeptionärin mit Mietpreissteigerungen im Rahmen der Fluktuation und mit einer allgemeinen Mietpreissteigerung von 2,0 Prozent pro Jahr.

Für die Prognoserechnung wird davon ausgegangen, dass der Fonds die Immobilien 2031 für rund 123,6 Millionen Euro verkauft. Bei den für 2031 kalkulierten Mieteinnahmen von rund 7,7 Millionen Euro ergibt sich so ein Verkaufsfaktor von 16,1. Bei Veräußerung der Immobilien erhält die EW Geschäftsführungs GmbH eine Vergütung in Höhe von 0,5 Prozent des Verkaufspreises (vor Abzug der Verbindlichkeiten des Fonds) zuzüglich Umsatzsteuer.

Falls bei einer Liquidation des Fonds zum Ende der Fondslaufzeit (31. Dezember 2030) der durchschnittliche Vermögenszuwachs (Gesamtmittelrückfluss abzüglich 100 Prozent Eigenkapitaleinsatz) 5,0 Prozent pro Jahr vor Steuern beträgt, erhält die EW Geschäftsführungs GmbH eine Mehrerlösbeteiligung von 20 Prozent. Wird die Fondslaufzeit von der Geschäftsführung über den 31.12.2030 hinaus verlängert, so entsteht der Anspruch auf Mehrerlösvergütung dennoch bereits mit Ablauf des 31.12.2030. Berechnet wird die Höhe des

Vergütungsanspruchs in diesem Fall anhand des Nettoinventarwerts. Eine spätere Anpassung an den tatsächlichen Wert findet nicht statt. Daher ist es möglich, dass die EW Geschäftsführungs GmbH eine Mehrerlösbeteiligung erhält, auch wenn der durchschnittliche Vermögenszuwachs der Anleger letztendlich sehr deutlich unter 5 Prozent pro Jahr liegen sollte. Das ist beispielsweise dann möglich, wenn der Gesamt-Verkaufspreis für die Fondsimmobilen 2032 oder später deutlich unter dem Nettoinventarwert 2030 liegen sollte oder Bankkredite nach Ende 2030 nicht vertragsgemäß bedient werden können und in der Folge Banken Fondsimmobilen als Sicherheiten verwerten.

Die Anleger, die bereits 2015 Anteile an dem Fonds gezeichnet haben, haben nach Angaben der Emittentin 2015 und 2016 die prognostizierten Ausschüttungen von jeweils 4,0 Prozent erhalten.

Investitionen

Der Fonds hat mittelbar über drei Objektgesellschaften Wohnimmobilien in Berlin und in den Metropolregionen Bremen und Mitteldeutschland erworben (Stand: 23. Februar 2017). Die Kaufpreise für die Immobilien bzw. deren Objektgesellschaften betragen 13,5 Millio-



Mehrfamilienhäuser aus 1996 und 1912 mit 13 Wohneinheiten in Halle an der Saale

nen Euro (Berlin), rund 11,2 Millionen Euro (Bremen) und rund 9,2 Millionen Euro (Sachsendreieck). Gemessen an dem prospektierten Gesamtkaufpreis ist der Fonds damit zu 47 Prozent investiert. Die Ankauffaktoren liegen bei 14,2 (Berlin), 15,1 (Metropolregion Bremen) und 16,9 (Metropolregion Sachsendreieck). Die Durchschnittsmieten bei Ankauf der Immobilien betrugen laut Präsentation 4,77 Euro je m² (Berlin), 7,17 Euro je m² (Bremen) und 5,51 Euro je m² (Sachsendreieck). Die Kaufpreise der Immobilien je m² lagen bei 783 Euro (Berlin), 1.285 Euro (Bremen) und 991 Euro (Sachsendreieck).

Bei der ersten Investition des Fonds, dem bereits 2015 erworbenen Objekt Falkenhof in Berlin-Spandau, handelt es sich um eine 1970 fertiggestellte, mehrstöckige Wohnanlage mit 257 Wohn- und einer Gewerbeeinheit (Kindertagesstätte). Innerhalb des ersten Jahres hat der Asset Manager laut Präsentation 34 Wohneinheiten saniert und zu 6,80 bis 7,50 Euro je m² neu vermietet. Die Durchschnittsmiete hat sich damit um 9 Prozent auf 5,20 Euro je m² erhöht. Inzwischen sind nach Angaben der Konzeptionärin 51 Wohnungen und der Kindergarten auf Neubaustandard saniert worden (Stand: 23. Februar 2017). Ein Mitte Februar 2017 erstelltes Wertgutachten der Immobilienspezialistin Jones Lang LaSalle GmbH (JLL) aus Berlin taxiert den aktuellen Marktwert der Immobilie auf 20,54 Millionen Euro. Das entspricht einer Wertsteigerung von rund 45 Prozent im Vergleich zu dem 2014 von JLL ermittelten Marktwert (14,2 Millionen Euro).

Die Immobilien in Bremen und im Sachsendreieck hat der Fonds bis Ende 2016 erworben. Die Übernahmen der Immobilien durch den Fonds sind nach Angaben der Konzeptionärin inzwischen fast vollständig abgeschlossen. Die Übernahme einer Immobilie in Halle steht noch aus und soll bis Anfang April 2017 erfolgen. Bei den Immobilien in Bremen handelt es sich um sieben Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen mit je nach Objekt 13 bis 35 Wohneinheiten. Fertigstellung der Immobilien war überwiegend zwischen 1958 und 1974.

Das Immobilien-Portfolio Sachsendreieck besteht aus sechs Mehrfamilienhäusern in Halle mit 11 bis 21 Wohneinheiten und einer Wohnanlage in Chemnitz mit 34 Wohneinheiten. Die Fondsimmobiliën in Halle sind überwiegend vor 1914 gebaut worden, während die Wohnanlage in Chemnitz mit Baujahr 1998 deutlich jünger ist.

Gemessen am geplanten Gesamtinvestitionsvolumen stehen ungefähr die Hälfte der Investitionen des Fonds noch nicht fest. Die Anlagebedingungen des Spezial-AIFs sehen vor, dass der Fonds nur in Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und/oder in Städten

mit mehr als 100.000 Einwohnern investiert. Die Investitionskriterien verlangen zudem beispielsweise, dass der Kaufpreis nicht mehr als zehn Prozent über dem im Bewertungsgutachten festgestellten Marktwert liegen, ein erfolgsversprechendes Konzept zur energetischen Modernisierung vorliegt, die Immobilie mindestens zehn Wohneinheiten hat und ein etwaiger Leerstand bei Ankauf maximal 20 Prozent beträgt. Laut Präsentation verfügt die Konzeptionärin über eine Pipeline mit acht Wohnimmobilien (Kaufpreissumme rund 95 Millionen Euro), die jeweils den Anlagebedingungen entsprechen. Die Standorte der Immobilien liegen nach Angaben der Konzeptionärin in den Metropolregionen Hamburg, Bremen, Berlin, Mitteldeutschland und Rhein-Ruhr.



Wohnanlage aus 1970 in Berlin-Spandau mit 257 Wohneinheiten und 1 Kita

Ökologische Wirkung

Der Fonds investiert voraussichtlich hauptsächlich in Wohnimmobilien, die hinsichtlich des Energieverbrauchs zu verbessern sind. Nach Einschätzung der Konzeptionärin sind bei Wohnimmobilien aus den Baujahren 1960 bis 1980 Energieeinsparungen von etwa 50 Prozent möglich. Die Konzeptionärin schätzt, dass durch eine energetische Modernisierung der – teilweise noch nicht bekannten – Fondsimmobiliën über die Restnutzungsdauer der Immobilien eine Energieeinsparung von 300 Millionen kWh möglich ist. Das entspräche nach Angaben der Konzeptionärin 30 Millionen Liter Heizöl und eine CO₂-Ersparnis von 94.000 Tonnen.

Bei der 2015 erworbenen Immobilie Berlin-Falkenhof hat der Fonds bereits energetische Modernisierungen in freiwerdenden Wohnungen vornehmen lassen. Beispielsweise sind dreifach verglaste Energiespar-Fenster eingebaut worden. Die energetische Grundmodernisierung soll ungefähr drei Jahre nach dem Kauf einer Immobilie erfolgen.

Sofern es die Brandschutzanforderungen zulassen, sind laut Prospekt nachwachsende Dämmstoffe wie Hanf, Hobelspäne, Holzfasern, Schafwolle und Zellulose einzusetzen.

Die Prognose von Energieeinsparpotentialen ist mit Unsicherheiten behaftet. Die tatsächliche Höhe der Energieeinsparpotentiale durch eine Modernisierung zeigt sich konkret erst in der Betriebsphase. Grundsätzlich ist laut Prospekt vorgesehen, dass die durch die Modernisierungsumlage gestiegene Kaltmiete für den Mieter weitestgehend durch Einsparungen von Heiz- und Warmwasserkosten kompensiert wird. Die energetischen Modernisierungen sollen daher laut Prospektprognose nur ungefähr zur Hälfte des gesetzlich zulässigen Wertes von 11 Prozent pro Jahr auf die Mieten umgelegt werden. Bei der ersten Investition, der Wohnanlage Berlin-Falkenhof, kalkuliert die Konzeptionärin mit einer Umlage von 4,8 bis 5,1 Prozent. Die Konzeptionärin hat sich auch in der von ihr erstellten „Charta Nachhaltiges Wohnen“ zum Mieterschutz bekannt. Sie will soziale Abwägungen vornehmen und unter anderem Alleinerziehende fördern.

Risiko

Bei den von dem Fonds bislang erworbenen Immobilien handelt es sich um Bestandsimmobilien, bei denen zum Ankaufszeitpunkt keine Projektentwicklungsrisiken bestehen. Projektentwicklungsrisiken sind in den Anlagebedingungen aber nicht explizit ausgeschlossen. Es ist geplant, einen Großteil der erworbenen Immobilien energetisch umfassend zu modernisieren. Dabei besteht das Risiko, dass die tatsächlichen Baukosten über den geplanten Baukosten liegen. Das kann beispielsweise infolge von Bauverzögerungen oder steigenden Materialkosten der Fall sein. Zudem ist es möglich, dass sich nach Abschluss der Bau- und Modernisierungsmaßnahmen herausstellt, dass sich der Energieverbrauch der Immobilie nicht in dem erwarteten Umfang reduziert hat. Dadurch kann die Rentabilität der Modernisierungsmaßnahme für den Fonds sinken, wenn

die Warmmiete weitestgehend stabil bleiben soll. Wenn aber trotz einer geringeren Energieeinsparung die ursprünglich geplante Erhöhung der Nettokaltmiete vollständig umgesetzt wird, besteht das Risiko, dass sich infolge der gestiegenen Warmmiete die Leerstandsquote der Immobilie erhöht.

Unabhängig von den möglichen Ursachen (z. B. Auftreten von Baumängeln) reduziert ein höherer und länger andauernder Leerstand generell die Mieteinnahmen und den Marktwert einer Immobilie. Die Leerstandsquote ist unter anderem abhängig von der wirtschaftlichen Situation am Standort der Immobilie, wird aber auch von volkswirtschaftlichen Entwicklungen in Deutschland und in der Eurozone beeinflusst. Auf Sicht von rund 15 Jahren (Fondslaufzeit) sind diese Entwicklungen schwer zu prognostizieren.

Die vorstehenden Entwicklungen beeinflussen auch die Verkaufspreise, die der Fonds bei dem für Ende 2030 geplanten Verkauf seiner Immobilien erzielen kann. Die Höhe der erreichbaren Verkaufspreise wird voraussichtlich in erheblichem Umfang auch von der Zinsentwicklung abhängig sein. Für das Fremdkapital geht die Konzeptionärin laut Prospekt von einem Bankdarlehenszins von durchschnittlich 2,3 Prozent pro Jahr aus. Voraussichtlich kann der Fonds für die meisten der bereits erworbenen Wohnimmobilien Darlehen zu Zinssätzen abschließen, die niedriger sind als prognostiziert. Die Zinsbindung beträgt aber in der Regel nur zehn Jahre, so dass das Risiko besteht, dass der nach Ablauf der zehn Jahre zu vereinbarende Zinssatz über dem aktuell sehr niedrigen Zinsniveau liegt.

Falls die Käufer der Immobilien deren Fremdfinanzierungen nicht übernehmen, ist der Preis, den die Käufer für die Immobilien zu zahlen bereit sind, voraussichtlich auch von den Konditionen abhängig, zu denen der Käufer eine Fremdfinanzierung aufnehmen kann. Zudem steigt mit höherem Marktzinsniveau in der Regel auch der risikolose Zins und damit die Renditeerwartung von Immobilienkäufern. Beides – höherer Darle-

Stärken

- Streuung der Investitionen über mehrere Standorte
- Fonds bereits zu ungefähr 50 Prozent investiert
- Erfahrene Konzeptionärin
- Überzeugende Anlagebedingungen
- Ganzheitlich nachhaltiges Investitionskonzept

Chancen

- Wertzuwachs der modernisierten Wohnimmobilien des Fonds bei steigenden Heizkosten nicht modernisierter Immobilien

Schwächen

- Mehrerlösbeteiligung eventuell nicht abhängig vom Verkaufserlös

Risiken

- Verfehlen des kalkulierten Verkaufspreises
- Zinssteigerungen
- Höhere Modernisierungs- und Betriebskosten als geplant

henszins und höhere Renditeerwartung – können dazu führen, dass die 2030 zu erzielenden Verkaufspreise für die Immobilien unter der Prognose liegen. In dem Fall kann sich die Gesamtausschüttung für die Anleger nennenswert reduzieren, da die Ausschüttungen laut Prospektprognose zu mehr als der Hälfte aus den Verkaufserlösen resultieren sollen.

Die Kontora KVG ist eine 100prozentige Tochtergesellschaft der Kontora Family Office GmbH, deren Kunden der Fonds-Objektgesellschaft Berlin-Falkenhof Kapital zur Verfügung gestellt hatten. Auch ist es laut Prospekt möglich, dass sich Kunden der Kontora KVG oder der Kontora Family Office GmbH an dem Spezial-AIF beteiligen. Dadurch besteht ein Potential für Interessenkonflikte.

Fazit:

Finanziell

Der Fonds hat bislang 14 Wohnimmobilien in drei Regionen gekauft. Auch bei der Auswahl der Wohnimmobilien und der Lagen hat der Berater Asset Management Risikoaspekte berücksichtigt. So hat der Fonds bislang keine Immobilie an einem A-Standort in einer guten Lage gekauft, bei denen aufgrund der Preissteigerungen der letzten Jahre das Risiko einer Preisblasenbildung besonders hoch sein kann. Er hat stattdessen am A-Standort Berlin in B-Lage eine Immobilie erworben, bei der Modernisierungsbedarf und Optimierungspotential besteht. Die Miet- und Wertsteigerungen in den ersten knapp zwei Jahre der Bewirtschaftung dieser Immobilie zeigen, dass die ersten Maßnahmen des Asset Managements erfolgreich waren. Bei den Objekten in Bremen und Halle an der Saale handelt es sich um Wohnimmobilien, bei denen teilweise weniger Modernisierungsbedarf besteht. Am D-Standort Halle an der Saale hat der Fonds überwiegend nachgefragte Altbauten (vor 1914) in guten Lagen erworben. Daher ist das aktuelle Fondsportfolio nicht nur hinsichtlich der Standorte, sondern auch hinsichtlich der Lagen, Baujahre und Modernisierungsbedarfe der Immobilien diversifiziert. Die Ankauffaktoren für das derzeitige Portfolio entsprechen der Prospektkalkulation. Die Renditeprognose (IRR) vor Steuern 5,7 Prozent pro Jahr ist attraktiv. Die Bewertung kann erst dann abschließend erfolgen, wenn alle Investitionen des Fonds bekannt sind. Die aussagekräftigen Anlagebedingungen setzen aber insoweit Grenzen bei der Objektauswahl, dass deutliche Veränderungen des positiven Rendite-/Risiko-Profiles des Beteiligungsangebotes infolge weiterer Investitionen nicht zu erwarten sind.

Nachhaltigkeit

Der Fonds hat ein überzeugendes, ganzheitlich nachhaltiges Investitionskonzept. Das umfasst nicht nur die ökologische und energetische Nachhaltigkeit, sondern berücksichtigt auch soziale und gesellschaftliche Aspekte der Nachhaltigkeit.

ECOREporter.de-Empfehlung

Der Fonds hat sein überzeugendes und nachhaltiges Investitionskonzept bislang erfolgreich umgesetzt. Er verfügt bereits vor Abschluss der Investitionsphase über ein risikodiversifiziertes Portfolio an Wohnimmobilien. Das Renditeerwartungs/Risiko-Verhältnis des Beteiligungsangebotes ist attraktiv.

Basisdaten

Kapitalverwaltungsgesellschaft: Kontora Kapitalverwaltungs GmbH, Hamburg

Fondsgesellschaft: Nachhaltiges Wohnen Deutschland 8 GmbH & Co. KG geschlossene Investment-KG, Seevetal

Verwahrstelle: CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München

Komplementärin: Nachhaltiges Wohnen Verwaltungs GmbH, Seevetal

Geschäftsführende Kommanditistin: Nachhaltiges Wohnen Geschäftsführungs GmbH, Seevetal

Beteiligungsform: Direktkommanditist

Fondswährung: Euro

Gesamtfinanzierungsvolumen: 115,1 Millionen Euro

Eigenkapitalvolumen (ohne Ausgabeaufschlag): 54,1 Millionen Euro

Mindestzeichnungssumme: 200.000 Euro

Agio: 5 Prozent

Laufzeit: bis zum 31. Dezember 2030

BaFin-Billigung: Nein

Leistungsbilanz: Ja

Sensitivitätsanalyse: Ja

Haftsumme: 10 Prozent der Kommanditeinlage (Außenverhältnis), 100 Prozent (Innenverhältnis)



Mehrfamilienhaus aus 1884 in Halle an der Saale mit 21 Wohneinheiten



Das Ecoreporter-Siegel Nachhaltige Geldanlage

Das Ecoreporter-Siegel Nachhaltige Geldanlage zeichnet Anbieter und Produkte aus, deren Nachhaltigkeitsversprechen überprüft wurden. Es ist der Maßstab für Tiefe und Qualität der Nachhaltigkeit in der Geldanlage. Ein Maßstab, der die Vielfalt der Anforderungen an Nachhaltigkeit und Ethik nicht beschneidet, sondern betont und Eigenheiten in der Wertorientierung bewusst zulässt. Es geht vor allem darum, die Vorreiter, die ernsthaft und seriös nachhaltige Ziele verfolgen und ihr Kerngeschäft nachhaltig betreiben, von den Akteuren unterscheiden zu können, die mit nur oberflächlicher Nachhaltigkeit arbeiten. Das Ecoreporter-Siegel für Nachhaltige Geldanlagen wird nur in drei Kategorien vergeben: für Banken, für Anlageberatungen und für

bestimmte Finanzprodukte. Abstufungen wie „Gold“, „Silber“ o.ä. gibt es nicht.

Vergleicht man das Ecoreporter-Siegel mit Siegeln in der Lebensmittel-Branche, entspricht das Ecoreporter-Siegel nicht dem staatlichen „Bio“-Siegel, sondern Siegeln mit wesentlich höheren Ansprüchen (Beispiel „Demeter“) und sozial-ökologischen Standards. Entsprechend exklusiv wird der Kreis derjenigen sein, die das Ecoreporter-Siegel erhalten können. Hier der Link für Informationen über das Ecoreporter-Siegel:

www.ecoreporter.de/nachhaltigkeitssiegel

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.: 0231/47735960

Fax: 0231/47735961

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, Gesa Schölgens, Ronald Zisser

Bildmaterial: Grundbesitz 24

Satz: Thiede Satz · Bild · Grafik, Dortmund

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 Abo-Zahlungen 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.