

ANALYSE: EURO GRUNDINVEST DEUTSCHLAND 18

ERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

- Standort Nr. 1 für Wohnimmobilien in Deutschland
- Erfahrener Anbieter; makelfreie Investment-Historie
- Kein Blind-Pool: Investitionen schon in der Platzierungsphase
- Bis zu 12 % Gewinn pro Jahr; Diversifizierung auf Projektebene

Markt: ★★★★★★★★

Initiator: ★★★★★★★☆

Konzeption: ★★★★★★★☆

Rendite-/Risiko: ★★★★★★★☆

- **Basisinvestment mit hohen Renditechancen; Hohe Transparenz** Gesamtnote: ★★★★★★★☆

DAS ANGEBOT

Die Euro Grundinvest Gruppe aus München (EGi) bietet mit dem Euro Grundinvest Deutschland 18 GmbH & Co. KG – Stadtentwicklung München (EGi 18) ihren fünften Publikumsfonds zur Zeichnung an. Anleger können sich ab 15.000 Euro zuzüglich fünf Prozent Agio beteiligen. Das Kommanditkapital wird abzüglich der Fondskosten und einer Liquiditätsreserve in eine Objektgesellschaft investiert. Die Objektgesellschaft kauft Grundstücke und entwickelt neue Wohngebiete. Die Konzeption des reinen Eigenkapitalfonds unterscheidet sich kaum von den Vorgängerfonds EGi 12 und EGi 15. Somit setzt das Unternehmen die Produktlinie der bisher erfolgreichen Immobilienfonds mit Fokus auf die bayerische Landeshauptstadt fort. Anders als bei den oben genannten Vorgängerfonds, die nach Investitionsmöglichkeiten im Münchner Umland Ausschau halten, konzentriert sich der EGi 18 in erster Linie auf Grundstücksareale im Stadtgebiet München.

DIE INVESTITIONEN

Es ist geplant, das Anlagekapital auf mehrere Projekte zu streuen. Die EGi-Gruppe wird bei allen Objekten als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Die ersten Investitionen sind schon getätigt: Anfang 2013, kurz nach Beginn der Platzierungsphase, wurde der Kaufvertrag für ein Grundstücksareal im Osten des Münchner Stadtgebiets unterzeichnet. Die Baugenehmigung wurde kurz nach dem Erwerb beantragt. Insgesamt sind auf dem Grundstück mehr als 200 neue Apartments mit einer Geschossfläche von 8.000 Quadratmetern geplant. Diese Wohnungsgröße wird laut EGi von Kapitalanlegern besonders stark nachgefragt. Der Kaufpreis pro Einheit soll unter der für viele Kapitalanleger entscheidenden Grenze von 100.000 Euro bleiben und eine konservativ kalkulierte Renditeerwartung von rund sechs Prozent pro Jahr für den Immobilienkäufer zulassen. Die Fertigstellung wird für Frühjahr 2015 angestrebt.

DIE EXIT-OPTIONEN

Aufgrund der beachtlichen Wertsteigerung des Grundstücks nach Erteilung der Baugenehmigung eröffnen sich drei Exit-Optionen, die aktuell geprüft werden – Stand April 2013: So könnte das günstig erworbene Grundstück mit Baugenehmigung mit einem Gewinn von 15 bis 20 Prozent veräußert werden. Im Frühjahr 2013 hat zudem ein Family-Office Interesse am gesamten Gebäude bei Fertigstellung verkündet. Auf Basis dieser Kaufofferte könnte laut EGi eine Rendite auf Objektebene von 18 Prozent pro Jahr erzielt werden. Als dritte Option könnte in der ersten Jahreshälfte 2013 der Verkauf der Einzelimmobilien starten. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Immobilien in München ist laut Fondsiniciator ein schneller Abverkauf der Immobilien möglich. Hierbei rechnen die EGi-Experten mit bis zu 20 Prozent Rendite pro Jahr auf Objektebene.

WEITERE GRUNDSTÜCKE

Bis Ende April wurden zwei weitere Grundstücke identifiziert, die alle Ankaufskriterien erfüllen. Dabei handelt es sich um einen Altbau in der Münchner Innenstadt. Anstelle des bestehenden Objekts könnte dort ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 1200 Quadratmetern Wohnfläche entstehen. Das zweite vorallokierte Grundstück befindet sich in einem Villenviertel im Münchner Stadtteil Nymphenburg.

DIE BETEILIGUNG

Angestrebt wird ein Fondsvolumen von zehn Millionen Euro. Bis Ende April wurden den Angaben des Fondsiniciators zufolge bereits acht Millionen Euro Eigenkapital platziert. Laut Emissionsprospekt ist die Aufstockung auf bis zu 500 Millionen Euro möglich. Die Emittentin will jedoch bis spätestens Mitte des Jahres den Fonds schließen. Die einmaligen Fondsnebenkosten belaufen sich auf 18,84 Prozent (ohne Agio).

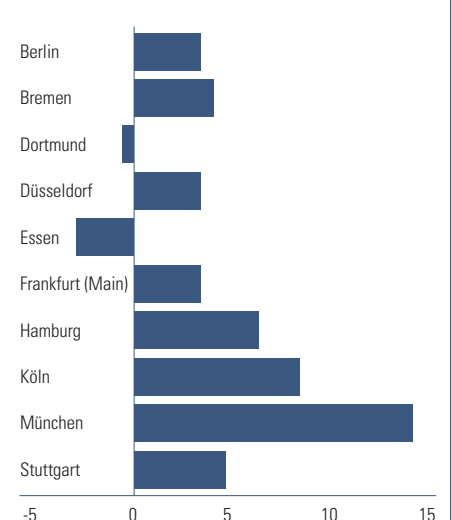
Darin enthalten ist eine Liquiditätsrücklage von 1,57 Prozent. Die Mindestinvestitionszeit des Anlegers beträgt 36 Monate. Der Anleger hat die Möglichkeit, mit einer Frist von zwölf Monaten erstmals mit Wirkung zum Ablauf der Mindestinvestitionszeit, jeweils zum 31. Dezember, seine Beteiligung zu kündigen.

Auch bei diesem Fonds verzichtet EGi auf Bankkredite und investiert nur reines Eigenkapital. Folglich bleibt die Fondsgesellschaft unabhängig von Kreditinstituten und kann die Erträge vornehmlich für die Verzinsung der Fondsanteile satt für Kreditzinsen und Tilgung bei der Bank verwenden.

DIE AUSSCHÜTTUNGEN

Während der Fondslaufzeit sind vierteljährliche Vorabauszahlungen vorgesehen. Bereits kurz nach Platzierungsstart im Januar 2013 hat die

Veränderung der Wohnflächennachfrage in Prozent



Die Wohnflächennachfrage steigt in München bis 2025 so stark wie in keiner anderen deutschen Großstadt. Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.

Euro Grundinvest Unternehmensgruppe die erste Auszahlung in Höhe von zwei Prozent für das erste Quartal 2013 geleistet. Insgesamt ist eine Verzinsung in Höhe von acht Prozent pro Jahr vor Steuern vorgesehen. Die Berechnung erfolgt jeweils anteilig ab dem Monat nach vollständigem Eingang des Beteiligungsbetrages. Darüber hinaus ist geplant, eine zusätzliche Gewinnbeteiligung am Ende der Fondslaufzeit am 31.12.2017 in Höhe von vier Prozent jährlich auszuschütten. Dies soll erfolgen, wenn die Investoren ihre bevorrechtigten Auszahlungen erhalten haben, das Eigenkapital zurückgeführt ist und die Fondsnebenkosten rückerstattet wurden. Alle Erträge unterliegen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Abgeltungsteuer.

DER IMMOBILIENMARKT

Die Nachfrage für Wohnimmobilien bleibt unverändert hoch: Denn Wohnimmobilien sind so erschwinglich wie nie zuvor. Durch die stetig sinkenden Zinsen und die moderaten Preisanstiege für Einfamilienhäuser ist der IVD-Erschwinglichkeitsindex für die Bundesrepublik auf einen Wert von 130 Punkten gestiegen. Der IVD-Erschwinglichkeitsindex errechnet sich aus den Faktoren Immobilienpreise, Zinsniveau und verfügbares Einkommen. Die Kennzahl gibt Auskunft darüber, inwieweit es für einen durchschnittlichen Haushalt finanziell möglich ist, eine Immobilie zu erwerben. Obwohl die Preise für ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit mittlerem Wohnwert im vergangenen Jahr um 2,8 Prozent gestiegen sind, ist auch der Index um 15 Punkte nach oben geklettert. Hauptgrund dafür sind historisch niedrige Hypothekenzinsen, die binnen eines Jahres durchschnittlich um 27 Prozent von 3,98 Prozent auf 2,91 Prozent zurückgegangen sind.

DIE STADT MÜNCHEN

In München ist Wohnraum knapp. Experten rechnen vor, dass sich die Zahl der Einwohner bis 2030 um 15 Prozent erhöht, wodurch die Wohnflächennachfrage bis über das Jahr 2030 hinaus hoch bleibt. Und es wird zu wenig gebaut: München braucht bis 2020 mehr als 180.000 neue Wohneinheiten. Aktuell werden jedoch etwa 6.000 pro Jahr fertig gestellt. Deshalb ist in München trotz der hohen Preissteigerungen in den letzten Jahren keine Spekulationsblase in Sicht. Die Preissteigerungen sind darauf zurückzuführen, dass das Angebot deutlich unter der Nachfrage liegt. Solange die Stadt die Neubauvorhaben reguliert und die Baugenehmigungen weit unter dem eigentlichen Bedarf bleiben, steigen tendenziell die Preise.

DIE VORGÄNGERFONDS

Bei den drei platzierten Publikumsfonds EGI 12 und EGI 15 und EGI 17 zeichnen sich hohe Erträge ab. Beispiel EGI 12: Der erste Publikumsfonds des Fondsanbieters konnte von Anlegern erstmals zum 30.06.2013 gekündigt werden. Das gesamte Bauprojekt in München Bogenhausen wurde an einen Investor veräußert. Bei der aktuellen Liquiditätssituation des Fonds sind laut Fondsiniciator alle Auszahlungen über das Jahr 2013 hinaus gesichert, einschließlich der zusätzlichen Gewinnbeteiligung von vier Prozent pro Jahr. Damit hat der Fonds das hohe Gewinnziel von zwölf Prozent pro Jahr bereits gesichert.

DER FONDSINITIATOR

Neben fünf Publikumsfonds hat die Euro Grundinvest Gruppe bisher 15 Direktinvestitionen für Institutionelle Investoren realisiert. Die verantwortlichen Personen sind seit 1987 in der Immo-

bilien- und Baubranche tätig und haben in dieser Zeit die Planung, den Bau und die Vermarktung von mehr als 2.500 Wohneinheiten mit einem Gesamtvolumen von über 600 Millionen Euro begleitet. Der durchschnittliche Ertrag pro Immobilie lag nach Angaben des Fondsanbieters bei 12,4 Prozent pro Jahr, wobei das schlechteste Ergebnis bei 8,1 und das beste bei 15,9 Prozent per anno lag.

DIE RISIKEN

Bei EGI 18 lagen die Investitionen bei der Veröffentlichung des Emissionsprospekts noch nicht fest – Blind-Pool. Doch schon kurze Zeit nach Platzierungsstart wurde die erste große Investition bekanntgegeben. Zwei weitere Objekte sind ebenfalls vorallokiert. Zudem ist für das erste Projekt bei Erteilung der Baugenehmigung eine deutliche Wertsteigerung zu erwarten. Nach Fertigstellung des Objekts winken bis zu 20 Prozent Gewinn pro Jahr. Die Realisierung des Bauvorhabens ist aufgrund des bereits platzierten Kommanditkapitals gesichert. Übliche Risiken bei Immobilienfonds, die häufig Fremdkapital beimischen, sind bei EGI 18 nicht gegeben. Als reiner Eigenkapitalfonds ist die Aufnahme von Fremdkapital auf der Ebene der Fondsgesellschaft nicht vorgesehen. Auf Ebene der Objektgesellschaft ist die Beimischung von Fremdkapital möglich, jedoch ebenfalls nicht geplant. Bei den Vorgängerfonds wurde ebenfalls kein Fremdkapital eingesetzt.

ZAHLEN UND FAKTEN

Beteiligung	Entwicklung von Immobilien in der Stadt München
Geplantes Eigenkapital	10 Mio. Euro (maximal 500 Mio. Euro)
Fremdkapital	Reiner Eigenkapitalfonds
Mindestanlage	15.000 Euro zzgl. 5 % Agio
Fondsnebenkosten	18,84 % inkl. 1,57 % Liquiditätsreserve
Geplante Ausschüttungen	8 % pro Jahr (2 % Vorabauszahlungen pro Quartal)
Mindestinvestitionszeit	36 Monate
Gewinnbeteiligung	Bis zu 4 % pro Jahr
Steuern	Die Gewinnbeteiligung unterliegt der Abgeltungsteuer von 25 % zzgl. Soli und ggf. Kirchensteuer
Website des Anbieters	www.euro-grundinvest.de

FAZIT

Die EGI setzt mit dem aktuellen Beteiligungsangebot Euro Grundinvest Deutschland 18 GmbH & Co. KG – Stadtentwicklung München auf das bewährte Konzept der Projektentwicklungsfonds in München. Erste Investitionen, die bereits in der Platzierungsphase getätigt wurden, sind viel versprechend. München war und bleibt der aussichtsreichste Immobilienmarkt Deutschlands. Die EGI-Gruppe blickt auf eine sehr erfolgreiche Historie. Aufgrund der hohen lokalen Expertise ist bis zu zwölf Prozent Rendite pro Jahr möglich. Die offene Kommunikation des Fondsiniciators und regelmäßige Investmentberichte heben den Fonds unter Transparenzgesichtspunkten weit ab von der marktüblichen Praxis. Die Mindestinvestitionszeit ist mit 36 Monaten überschaubar und macht den Kurzläufer zu einem soliden Basisinvestment.