



### Euro Grundinvest Deutschland 18

Die Münchner Euro Grundinvest hat sich exzellent im florierenden Immobilienmarkt der bayerischen Landeshauptstadt etabliert. Mit dem vierten Publikumsfonds können Anleger an einem bereits angekauften Projekt partizipieren. Die Konzeption überzeugt, der Fonds ist ein empfehlenswertes Basisinvestment.



Von **Philip Nerb**,  
MFC, Analyst, Mitglied bei  
Mensa in Deutschland e.V.

#### Der Initiator

Die Entscheidungsträger der Euro Grundinvest, München, sind seit über 25 Jahren in der Immobilien-Projektentwicklung tätig. Dabei wurden vor allem Projekte in München und Umgebung über die gesamte Wertschöpfungskette verantwortet. Euro Grundinvest ist spezialisiert auf Immobilien der mittleren und höheren Preisklasse. Diese Immobilien wurden in der Vergangenheit primär als Direktinvestments entwickelt, der vorliegende Fonds ist der vierte seiner Art. Das bisher abgewickelte Gesamtvolumen über alle Projekte liegt bei über €600 Mio. Der erste Publikumsfonds (Fonds 12) soll 2013 aufgelöst werden und liegt laut Initiator durch den erfolgten Verkauf des Projekts über Plan. Der zweite Publikumsfonds (Fonds 15) liegt im Plan, ebenso die beiden in Plazierung befindlichen Fonds 17 und 20. Bis Ende 2012 wurden insgesamt €41,2 Mio. Investitionskapital vermittelt.

Die Euro Grundinvest beschäftigt ca. 25 Mitarbeiter und vertreibt ihre Immobilienprojekte über einen hauseigenen Vertrieb. Über mehrere Tochterunternehmen deckt Euro Grundinvest sämtliche Aspekte möglicher lokaler Projektentwicklungen selbst ab. Auch nach dem Verkauf der Immobilien kann ein Käufer auf Wunsch eine umfassende Objektbetreuung buchen.

Auf Fragen im Rahmen der Analyse reagierte der Anbieter umgehend und zufriedenstellend.

**Stärken** | Im lokalen Zielmarkt seit Jahrzehnten äußerst erfolgreich agierendes Unternehmen, das sämtliche Abschnitte der Wertschöpfungskette bei Projektentwicklungen im Haus abdeckt.

#### Der Markt

Bayern ist eines der drei finanzstarken Bundesländer Deutschlands. Dies wird auch beim sog. Länderfinanzausgleich deutlich, wo Bayern als eines von nur drei Geberländern speziell den maroden Norden finanziert. Die Landeshauptstadt München ist besonders attraktiv sowohl für Unternehmen als auch Privatpersonen. Der Münchner Wohnungsmarkt ist seit Jahren ein Eldorado für Vermieter. Die Nachfragesituation ist derart, daß für gute Wohnungen dutzendweise Bewerber Schlange stehen und Vermieter sich für

die Vertragszusage sogar bestechen lassen können. Dank des wirtschaftlich gesunden Umlands – nicht zuletzt bedingt durch den Münchner Flughafen – stellt der gesamte Großraum München grundsätzlich einen sehr interessanten Standort dar. Die verkehrstechnische Infrastruktur ist sehr gut und wird ständig erweitert und modernisiert. Zur hohen Lebensqualität trägt nicht zuletzt das sehr sichere Lebensumfeld bei – München zählt zu den Ballungsräumen mit der geringsten Verbrechensrate in Deutschland und Europa. Als Tor nach Italien bietet München einen sehr hohen Freizeitwert. Für den privaten Wohnungsbau ist der Standort in Deutschland erste Wahl, dies sollte auch langfristig so bleiben. Einer jährlichen Nachfrage von über 10.000 neuen Wohneinheiten steht ein Angebot von nur bis zu 3.500 Einheiten gegenüber. Investoren können daher in München kaum Fehlinvestitionen tätigen, solange sie die überall gültigen Regeln einer hochwertigen Bauweise an überzeugenden Mikrostandorten befolgen. München weist auch, im Gegensatz zu den meisten anderen größeren (und Groß-)Städten in Deutschland, keine ausgeprägten Elendsviertel auf, in die man auf keinen Fall investieren sollte. Tatsächlich besteht in München (und dem Umland) eine Nachfrage nach allen erdenklichen Arten von Wohnformen, vom Studentenwohnheim über den sozialen Wohnungsbau bis zur teuren Architekten-

Euro Grundinvest Deutschland 17, Projekt „ATRIO“





rere Projektentwicklungen. Hochattraktives Marktumfeld. Vorzugsstellung des Anlegers. Hohe Zielrendite.

## Die Zielgruppe

Projektentwicklungen gelten per se als risikoreicher als Investitionen in Bestandimmobilien. Wenn allerdings ein Anbieter in einem exzellenten Marktumfeld wie München sämtliche Aspekte einer Projektentwicklung nachweislich seit Jahrzehnten beherrscht, kann aus einem solchen Konzept durchaus ein Basisinvestment werden. Durch die geplante Diversifikation über mehrere Zielinvestments in München und Umgebung wird das theoretische Klumpenrisiko aus einer Einzelinvestition gemindert. Interessiert sich ein Anleger für eine Investition in Immobilien, dann sollte er das vorliegende Angebot auf jeden Fall näher in Augenschein nehmen.

## Summa summarum

*halte ich das Angebot „Deutschland 18“ des Initiators Euro Grundinvest, München, für ausgezeichnet. Der Zielmarkt überzeugt auf ganzer Linie, die Anbieterin ist im Zielmarkt etabliert und arbeitet äußerst professionell. Beim vorliegenden Angebot handelt es sich um ein sehr lukratives Basisinvestment. In meinen Augen verdient der Fonds eine Bewertung mit „ausgezeichnet“ (1).* ■

<sup>[1]</sup> Diese und alle weiteren Quellenangaben finden Sie auf [www.werteanalysen.de](http://www.werteanalysen.de). Geben Sie dazu im Suchfeld #494 ein.

villa. Wie ausgeprägt die Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien ist, zeigen die exzellenten Reservierungs- und Verkaufszahlen von Euro Grundinvest: Die durchschnittliche Verkaufszeit für eine Wohnung oder ein Haus beträgt 8 Wochen – vom Plan weg. Die Fondsanleger haben keinen Einfluß auf die Auswahl der Zielinvestments, hierüber entscheidet alleine Euro Grundinvest. Die Außenkommunikation über die erfolgten Zielinvestments ist vorbildlich zeitnah und umfassend. Dank der jahrelangen Konzentration auf den Immobilienmarkt in München verfügt die Euro Grundinvest über eine lange Reihe an Projekten im Planungsstadium. Seit Emissionsbeginn Anfang 2013 wurden bereits rund 40% des Mindestemissionsvolumens gezeichnet. Damit konnte die Fondsgesellschaft ein Grundstück im Münchner Osten erwerben, das mit 8.000qm Geschoßfläche in Form von Appartements bebaut werden soll. Diese Wohnform soll laut Anbieterin die am meisten nachgefragte sein. **Stärken** | Exzellenter Standort, durch den ausgeprägten Nachfragemarkt ist das Investitionsumfeld hervorragend.

## Das Konzept

Das Fondskapital wird als typisch stille Beteiligung in eine Projektgesellschaft gegeben, die in München und Umgebung hochwertige Immobilienprojekte umsetzt. Als Sicherheit werden die Grundstücke in die Gesellschaft eingebracht. Das erste Projekt soll ab März in den Verkauf gehen, damit kann ein Anleger die Qualität des Anbieters Euro Grundinvest zeitnah persönlich auf Herz und Nieren prüfen. Euro Grundinvest kann eine umfangreiche Leistungsbilanz für die letzten Jahrzehnte vorlegen, das Unternehmen ist in München zweifelsohne etabliert und kennt alle Usancen des lokalen Marktes. Die einzelnen Zielinvestments sollen sich jeweils mit mindestens 20% p.a. rentieren, im Projektentwicklungssektor ist dies ein machbarer Erwartungswert.

Aufgrund der umgesetzten Diversifikation auf unterschiedliche Projekte und

der Expertise des nachrangig und erfolgsabhängig entlohnten Partners Euro Grundinvest erscheint das Gesamtanlagerisiko überschaubar.

Bei einer Mindestlaufzeit von 3 Jahren erhält der Anleger eine Vorzugsausschüttung von 8% p.a. (bez. auf Zeichnungssumme ohne Agio), sowie eine geplante Gewinnbeteiligung von 4% p.a., die am Ende der Laufzeit ausbezahlt wird. Die Investitionsquote fällt mit 77,94% (incl. Agio) nur durchschnittlich aus, die Weichkosten liegen bei relativ hohen 20,55%.

Für die hohe Zielrendite sorgen der hochattraktive Zielmarkt sowie die Partnerqualität. Die Anbieterin verdient über die laufenden Kosten hinaus nachrangig am Verkauf des Projekts.

Das Fondskonzept ist schlüssig und überzeugend, durch die bisher über Plan liegenden Projektgewinne wird die Partnerqualität überzeugend untermauert.

**Stärken** | Risikodiversifikation über meh-

## Zahlen und Fakten

<b>Investitionsfokus</b>	Immobilienentwicklungen in München
<b>Investitionsstruktur</b>	typisch stille Beteiligung an Projektgesellschaften
<b>Steuerliche Struktur</b>	Einnahmen aus Kapitalvermögen
<b>Mindestzeichnungssumme</b>	€ 15.000 zzgl. 5% Agio
<b>Fondslaufzeit</b>	durch Anleger frühestens kündbar 36 Monate nach Beteiligungsbeginn
<b>Plazierungsfrist</b>	bis Vollplazierung
<b>Emissionskapital</b>	€ 10 Mio., max. € 500 Mio., zzgl. Agio
<b>Mindestkapital</b>	nein
<b>Fremdkapital</b>	nein
<b>Rendite</b>	geplant 12% p. a.
<b>Ergebnisverteilung</b>	Vorzugsausschüttung an Anleger 8% p. a. zzgl. 4% p. a. Gewinnbeteiligung (Auszahlung am Ende der Laufzeit)
<b>Weichkosten</b>	20,55% incl. Agio
<b>Investitionsquote</b>	77,94% incl. Agio
<b>Liquiditätsreserve</b>	€ 157.000
<b>Investmentmanager</b>	Euro GrundinvestObjekt Holding GmbH & Co. KG, München
<b>Plazierungsgarant</b>	nein
<b>Treuhandkommanditistin</b>	OVT Odeon Verwaltung- und Beteiligungstreuhand GmbH & Co. KG, München
<b>Mittelverwendungskontrolle</b>	Steuerberater Frank Rusche, München
<b>Alleinstellungsmerkmale</b>	Auf München (und nahes Umfeld) spezialisierter Immobilien-Projektentwickler mit umfangreicher Leistungsbilanz. Hohe Gewinnschwelle für Initiator- und Managementbeteiligung. Vorgängerfonds laufen sämtlich im Plan.