JK Wohnbau Fonds I

Der Nischenanbieter JK Wohnbau bedient einen sehr speziellen Markt: Als einer der großen Bauträger Münchens emittiert das Unternehmen einen ersten Fonds mit Objekten in und um München. Der Fonds weist ein sehr gutes Chancen-Risiko-Profil auf. Die zu erwartetende Rendite ist, gepaart mit einer sehr kurzen geplanten Laufzeit, überdurchschnittlich.

Von **Philip Nerb**,
MFC, Analyst

Der Initiator

Die JK Wohnbau, München, wurde 1994 gegründet. Beim vorliegenden Angebot handelt es sich um das Erstlingswerk dieses Initiators. JK Wohnbau ist als Bauträger etabliert; die für den Fondserfolg notwendige Expertise liegt nachweislich vor. Der erlebte Außenauftritt ist professionell.

Schwächen | Noch keine Leistungsbilanz als Initiator.

Stärken | Investitionskonzept des Partners ist erprobt und durch eine langjährige positive Leistungsbilanz untermauert.

Note für Außenauftritt | B.

Der Prospekt

Mit 140 Seiten fällt der Prospekt durchschnittlich umfangreich aus. Die Aufmachung ist sehr ansprechend, die Bild- und Textgestaltung gelungen.

Stärken | Optisch ansprechend, inhaltlich gut erläutert.

Der Standort

Seit Jahren ist der Süden Deutschlands der Wirtschaftsmotor der Republik. München stellt dabei einen besonderen Zuzugsmagneten für Unternehmen und Privatpersonen dar. Der Wohnungsmarkt Münchens 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. Einer jährlichen Nachfrage von 8.000 neuen Wohneinheiten steht ein Angebot von nur bis zu 3.500 Einheiten gegenüber. Durch das wirtschaftlich gesunde Umland – nicht zuletzt durch den Münchner Flughafen – stellt der gesamte Großraum Münchens 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. Als Tor nach Italien bietet München bekanntermaßen einen sehr hohen Freizeitwert. Für den privaten Wohnungsbau ist der Standort in Deutschland erste Wahl, dies sollte auch langfristig so bleiben.

Stärken | Exzellenter Standort, durch den ausgeprägten Nachfragemarkt ist das Investitionsumfeld hervorragend.

Die Immobilien

Die bisher 6 für den Fonds zur Investition ausgewählten Zielgesellschaften erfüllen sämtlich die Anlagevorgaben des Partners überdeutlich: Sie ermöglichen die geplante Zielrendite von 13 % p. a. für den Anleger. Die jeweilige Lage und die Objektqualität sind sehr gut. Auf Grund der immensen Nachfrage nach hochwertigen Wohnun-

Die bisher für den Fonds ausgewählten Zielgesellschaften erfüllen sämtlich die Anlagevorgaben des Partners überdeutlich.

Der Anleger erhält eine mittelbare Beteiligung an Wohnobjekten in und um München.

gen sollte ein planmäßiger Abverkauf der Wohnungen problemlos möglich sein. Da der Partner selbst in die einzelnen Objekte über Vorgesellschaften investiert, tritt die einzelne Objektgüte meines Erachtens hinter die Partnerqualität zurück. Für den Fonds interessant ist die Risikominderung durch die geplante Streuung auf mindestens 6 Zielgesellschaften.

Stärken | Die erworbenen Immobilien sind hochwertig und an sehr guten Standorten gelegen.

Der Partner

Die JK-Unternehmensgruppe, gegründet 1994, zählt zu den 10 größten Wohnbauunternehmen Münchens. Aktuell werden 55 Mitarbeiter beschäftigt. Bis Ende 2007 wurden 28 Objekte mit mehr als 1.150 Wohneinheiten realisiert. Weitere 1.400 Einheiten sind bis 2010 geplant. JK Wohnbau deckt sämtliche Glieder der Wertschöpfungskette ab: Grundstückeinkauf, Finanzierung, Planung, Bau, Marketing, Verkauf und Verwaltung. Dabei geht JK Wohnbau auch Kooperationen mit namhaften Partnern ein, um Großprojekte mit abdecken zu können.

Über die bisherigen Renditen der abgewickelten Projekte liegen keine Aussagen vor. Eine Gewinnbeteiligung aus dem Fonds für JK Wohnbau fließt erst bei Wiederverkauf. Der Anleger erhält eine vorrangige Ausschüttung von 8,5 % p. a.

Stärken | Sehr erfahrener Partner mit langjährigem und fundiertem Marktzugang.

Das Konzept

Über den Fonds soll den Zielgesellschaften Mezzanine-Kapital zur Verfügung gestellt werden. Damit wird deren Eigenkapitalquote gestärkt, der Anleger erhält dafür eine mittelbare Beteiligung an Wohnobjekten in und um München. Der Partner ist in diesem Nischensegment etabliert und deckt alle Glieder der Wertschöpfungskette ab. Aktuell sind bereits 6 Zielgesellschaften für den Fonds angebunden. Damit vermindert sich das Blindpool-Risiko, was positiv ist. Bei einer geplanten Laufzeit von bis zu 3,5 Jahren soll der Anleger eine Rendite von 13 % p. a. (linear, vor Steuern) erhalten. Der Anleger erhält eine Vorzugsausschüttung von 8,5 % p. a. Gemessen an der exzellenten Marktqualität ist diese geplante Rendite sehr gut. Auf Fondsebene fallen Weichkosten von 19 % (bez. auf EK incl. Agio) an, was akzeptabel ist. JK Wohnbau ist ab einer Gewinnschwelle von 13 % p. a. nachrangig gestaffelt am Mehrgewinn beteiligt. Diese Gewinnschwelle ist ungewöhnlich hoch und zeugt davon, wie sehr der Initiator von seiner Arbeitsqualität überzeugt ist. Dank der langjährigen lokalen Präsenz ist eine sehr gute Marktkenntnis vorhanden, was für den Fondserfolg essentiell ist. Angesichts der Marktpräsenz des Partners sehe ich wenige Risiken aus den Einzelanlagen. Dazu kommt eine sehr breite Diversifizierung über mindestens 6 Zielgesellschaften. Das vorliegende Angebot weist ein sehr gutes Chancen-Risiko-Verhältnis auf.

Für den Fall persönlicher Notlagen ist ein Kündigungsrecht für den betroffenen Anleger vorgesehen.

Stärken | Ausgewogenes Chancen-Risiko-Verhältnis. Erfahrener und etablierter Partner. Exzellentes Marktumfeld. Hochattraktives Geschäftsmodell.

Summa summarum

halte ich das Angebot „Wohnbau Fonds I" des Initiators JK Wohnbau, München, für ausgezeichnet. Der Außenauftritt des Initiators verdient ein B. Die Fondskonzeption weist eine hohe Gesamtanlagesicherheit auf, dennoch bleiben Renditechancen gewahrt. In meinen Augen hat der vorliegende Fonds eine Bewertung mit „ausgezeichnet" (1) verdient. ■

Zahlen und Fakten

Investitionsobjekte	Grundstücke und Immobilienprojekte in und um München
Bereits erworbene Objekte	6 Zielgesellschaften sind angebunden
Nutzungsart	Wohnobjekte mit Ladenflächen
Steuerliche Struktur	gewerbliche Einkünfte
Geplante Fondslaufzeit	2 bis 3,5 Jahre, geplantes Gesellschaftsende am 01. 01. 2012
Mindestzeichnungssumme	€ 20.000 zzgl. 5 % Agio
Komplementärkapital	mindestens USD 1 Mio.
Kommanditkapital	€ 20 Mio., max. € 30 Mio., jeweils zzgl. 5 % Agio
Fremdkapital	auf Fondsebene nein, auf Projektebene bis zu 90 %
Geplante Rendite	13 % p. a. (linear, vor Steuern)
Weichkosten	19 % incl. Agio
Investitionsquote	80,14 % incl. Agio
Liquiditätsreserve	€ 25.000
Gutachten	Plausibilitätsprüfung durch Bausachverständigen
Treuhandkommanditist	Konzerntochter
Plazierungsgarant	nein
Alleinstellungsmerkmale	Vorabgewinn von 8,5 % p. a. Hoher Diversifikationsgrad. Ausgesprochen kurze geplante Laufzeit. Komplexes Fondskonstrukt über mittelbare Beteiligung via Mezzanine-Kapital-Vergabe an Zielgesellschaften.