

Erfolgsgeschichte ProReal Deutschland Fonds 3

75 Millionen Euro, 3.000 Investoren und ein Gesamtmittelrückfluss von 135,36 %: Im März 2018 wurde der dritte Fonds aus der ProReal Kurzläuferserie vollständig an die Anleger zurückgezahlt.



Foto: vege - stock.adobe.com

Mit der Rückzahlung des ProReal Deutschland Fonds 3 zum 31.03.2018 haben die Hamburger ONE GROUP und ihre Münchner Konzernmutter ISARIA Wohnbau AG nunmehr den dritten Fonds aus der gleichnamigen Kurzläuferserie an die rund 3.000 Anleger zurückgeführt. Mit 75 Millionen Euro ist er der bislang größte Fonds der ONE GROUP. Sämtliche Quartalsauszahlungen summieren sich auf gut 22 Millionen Euro und erfolgten, wie auch die Schlusszahlung von 105 % per 31.03.2018, prospektkonform. Insgesamt kommt ein Musteranleger auf einen Gesamtmittelrückfluss von 135,36 %. Damit bestätigt die ONE GROUP erneut ihren erfolgreichen Investitionsansatz. Mit einer Investition in den ProReal Deutschland Fonds 3 haben die Anleger dazu beigetragen, dass sich die ONE GROUP an der Finanzierung

von 2.500 Wohneinheiten in München und Hamburg erfolgreich beteiligen konnte. „Dabei verfügen wir, und damit auch die Anleger, dank der attraktiven Projektpipeline unserer Muttergesellschaft über ein hohes Maß an Investitionssicherheit“, so ONE GROUP Geschäftsführer Malte Thies.

Für die ISARIA Wohnbau wiederum sind die ONE GROUP Gelder ein wichtiger Baustein in der Projektfinanzierung. „Die solide Kapitalausstattung des Konzerns und ein fristenkongruentes Liquiditätsmanagement sind entscheidend, sowohl für den individuellen Projekt-, aber auch für den Anlageerfolg der ProReal Deutschland Serie. Die ONE GROUP ist dahingehend ein unverzichtbarer Partner“, erklärt Bernhard Bucher, Co-Geschäftsführer der ONE GROUP und Director Finance bei der ISARIA Wohnbau AG. „In diesem erfolgreichen Gespann erfüllen wir über alle Produkte hinweg seit Jahren stets unsere Prognosen“, ergänzt Malte Thies und verweist auf die lückenlose Leistungsbilanz der ProReal Deutschland Produkte. Bemerkenswert: Mit der Schlusszahlung des ProReal Deutschland Fonds 3 führt die ISARIA Wohnbau AG insgesamt rund 80 Millionen Euro bei fortlaufender operativer Geschäftstätigkeit an die Anleger zurück. „Auch das bestätigt die Finanzstärke unseres Konzerns und stellt einen echten Meilenstein für beide Gesellschaften dar“, so Bernhard Bucher.

ProReal Deutschland Fonds 3

ECKDATEN

- **Emissionsvolumen:** EUR 75 Mio.
- **Platzierungszeitraum:** 2013 / 2014
- **Anzahl Zeichner:** 2.975
- **Verzinsung:** 7,5 % p. a.
- **Auszahlungsintervall:** quartalsweise
- **Schlusszahlung zum 31.03.2018:** 106,875 % (100 % Pflichteinlage + 5 % Agio + 1,875 % letzte Quartalsauszahlung)
- **Gesamtrückfluss:** 135,36 %¹

¹ Gesamtrückfluss eines Musteranlegers mit einem unterstellten Einzahlungstermin zum 01.04.2014.

INHALT

WOHNUNGSMARKT - Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Auch im zweiten Halbjahr 2018 soll sich daran nichts ändern. **02**

PROJEKTE - Baubeginn in München-Allach: Im DIAMALTPARK entstehen mehr als 750 neue Wohnungen. **03**

GELDANLAGE - Wohnimmobilienprojektentwicklung: So können Anleger vom Wohnungsmarkt profitieren. **04**

ZAHL DIESER AUSGABE

52.000.000

Mit rund 52 Millionen Euro hat die ONE GROUP im April 2018 die Platzierung des fünften Produktes aus der Kurzläufer-Serie erfolgreich beendet. Der ProReal Deutschland 5 schließt damit nach nur 10 Monaten deutlich über dem ursprünglich geplanten Emissionsvolumen von 35 Millionen Euro.

EINFACH ERKLÄRT

Warum Projektentwickler auf Alternativkapital angewiesen sind

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen, das Angebot ist knapp. Hinzu kommt: Die Zinsen sind historisch niedrig. Dennoch herrscht größtenteils eine Kapitalunterversorgung bei großen Wohnungsbauprojekten vor.

Die notwendigen Eigenmittel bei der Finanzierung von kapitalintensiven Wohnungsbauvorhaben können meist nicht vollständig von Projektentwicklern selbst erbracht werden, insbesondere wenn mehrere Bauvorhaben gleichzeitig initiiert werden. Hier kommt die ONE GROUP ins Spiel, die Projektentwicklern mit den Geldern der ProReal Deutschland Serie als Finanzierungspartner zur Seite steht.

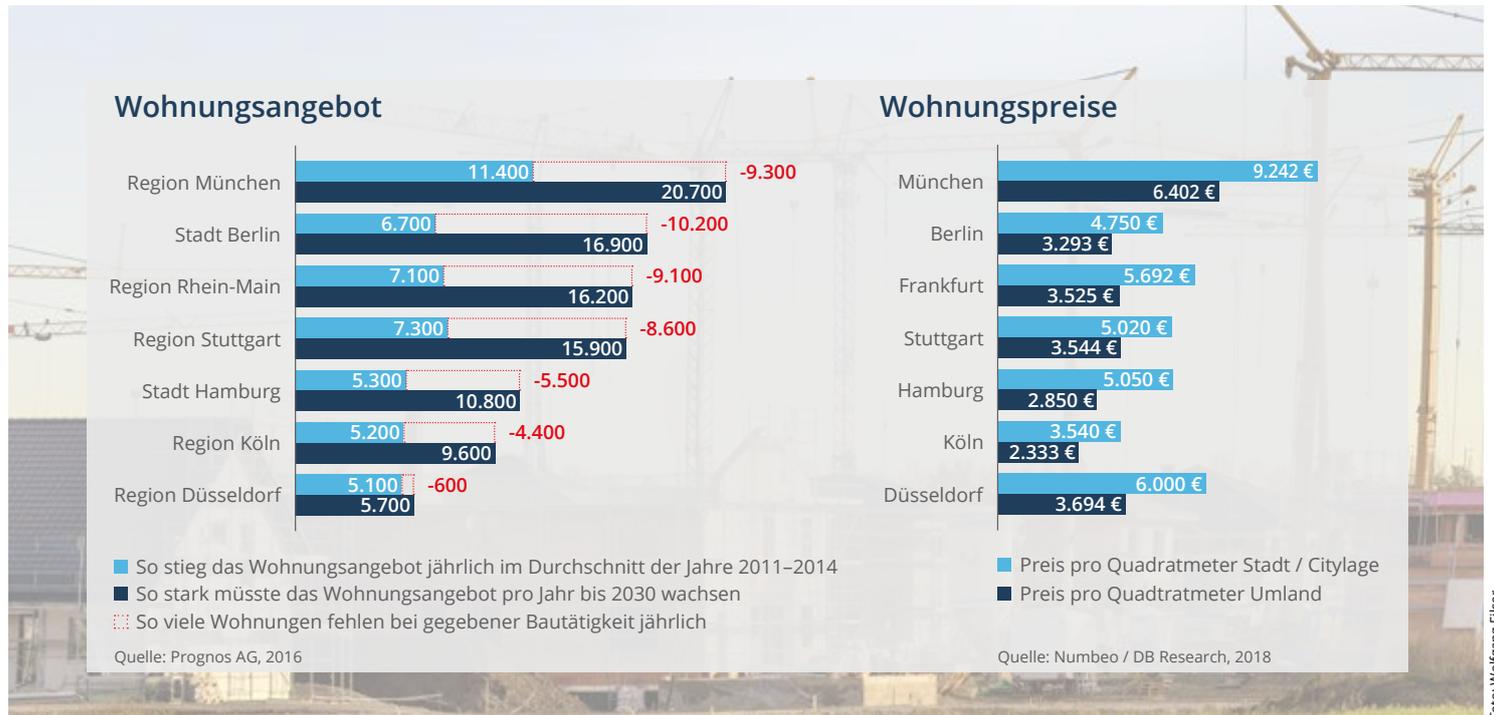
Sehen Sie sich jetzt unseren Erklärfilm zum Thema an:

Einfach QR-Code mit dem Smartphone einscannen oder unter www.onegroup.ag.



Deutschlands Metropolen boomen

Die Nachfrage am deutschen Wohnungsmarkt ist ungebrochen. Doch das Angebot an Wohnraum bleibt knapp. Denn es werden immer noch zu wenig Wohnungen gebaut.



In den Großstädten unseres Landes werden noch über Jahre Wohnungen fehlen. Ludwig Dorfmeister vom Münchner *ifo-Institut* geht aktuell von 100.000 Wohnungen aus, die jährlich gebaut werden müssten, um die Unterversorgung in den Metropolregionen mittelfristig in den Griff zu kriegen.

Die Bautätigkeit ist in jüngster Vergangenheit zwar gestiegen, hinkt dem tatsächlichen und prognostizierten Bedarf jedoch deutlich hinterher. Rückblickend wurde in den sieben A-Städten im Zeitraum zwischen 2011 und 2015 rund 60.000 Wohnungen zu wenig gebaut.

2016 hat sich die Situation sogar weiter verschlechtert. Lediglich 69 % des Gesamtbedarfs in Deutschland von 400.000 Wohnun-



MICHAEL VOIGTLANDER

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

„Ein Crash in den nächsten zwei Jahren ist nicht zu erwarten, weder im Wohnungsmarkt noch im Gewerbeimmobilienmarkt.“

Mehr dazu unter: www.iwkoeln.de | Immobilien-Index: Der Crash bleibt aus | Foto: Institut der deutschen Wirtschaft

gen wurden gedeckt, sodass sich die Wohnbaulücke um etwa weitere 120.000 Wohnungen erhöht hat. Bundesweit wurden im Zeitraum zwischen 2009 und 2016 rund 1 Millionen Wohnungen zu wenig gebaut.

Laut dem schweizer Wirtschaftsforschungsinstitut *PROGNOS* bräuchte alleine Berlin jedes Jahr ein Plus von rund 17.000 neuen Wohnungen. Zwischen 2011 und 2014 sind dort jedoch im Durchschnitt nur 6.700 Wohnungen pro Jahr entstanden. Der Hauptstadt fehlen also jedes Jahr mehr als 10.000 Wohnungen. München müsste pro Jahr rund 21.000 Wohnungen bauen. Jährlicher Fehl-

bestand hier: 9.300 Wohnungen. Hamburg bräuchte rund 11.000 neue Wohnungen pro Jahr. Doch auch an der Elbe fehlen jedes Jahr um die 5.500 Wohnungen. In anderen Großstädten sieht es ähnlich aus.

In den Großstädten wird es eng

Mit fehlendem Bauland in den Städten und bürokratischen Engpässen bei den Baubehörden begründet Dorfmeister die bestehende Angebotslücke. Aber auch der steigende Bevölkerungszuwachs in den Metropolen sowie die sich verändernden Haushaltsgrö-

ßen seien ursächlich. So geht der Trend in den Städten zu Singlehaushalten, die durch Ihren verhältnismäßig großen Platzbedarf das Wohnraumangebot weiter verknappen. Die bestehende Angebotslücke wird sich weiter vergrößern, darin besteht für die Experten kein Zweifel. Die Folge: In den deutschen Großstädten wird es eng. Das Zusammentreffen von hoher Nachfrage und knappem Angebot führt zu kontinuierlich steigenden Preisen. München ist nach wie vor die teuerste Stadt der Republik. Hier kratzt der durchschnittliche Quadratmeterpreis fast die 10.000-Euro-Marke. Eine Leer-

standquote von faktisch Null sowie die in München herrschende Unterversorgung begünstigen den Preisdruck. Berlin verzeichnete im Jahr 2017 laut *DB Research* ein Plus von 10 % bei den Wohnungspreisen. Knapp 5.000 Euro kostet dort der Quadratmeter. Frankfurt spürt zudem die Auswirkungen des Brexits: Die Einwohnerzahlen stiegen um 8.000 Einwohner, die Kaufpreise kletterten um 15 % gegenüber dem Vorjahr auf ein neues Rekordniveau von rund 5.700 Euro pro Quadratmeter. Der Trend soll 2018 anhalten. Auch in Hamburg und Düsseldorf sind kräftige

Preisanstiege zu verzeichnen. Jedoch ist die Nachfrage dort weniger dynamisch als in anderen Metropolen. *DB Research* rechnet 2018

hier mit weiteren Preissteigerungen.

Fazit: Der Markt ist weiterhin stabil

Experten sind sich weitestgehend einig, das in den kommenden Jahren eine rapide Wertekorrektur auf den städtischen Häusermärkten unwahrscheinlich ist. Der Arbeitsmarkt und die deutsche Wirtschaft florieren. Steigende Einkommen und das niedrige Zinsniveau kompensieren die gestiegenen Wohnungspreise. Dazu ist die Nachfrage durch Zuzug und die fortschreitende Singularisierung ungebremst hoch und trifft auf ein weiterhin zu geringes Angebot.

Baubeginn in München-Allach

Das Projekt DIAMALTPARK geht 2018 in die Bauphase. Insgesamt sind mehr als 750 Wohneinheiten geplant.



Foto: pp a | s - Helldoor Visual Studio

Auf dem ehemaligen Gelände der Diamaltwerke in München-Allach beginnen dieses Jahr die Hochbauarbeiten. Die ISARIA Wohnbau AG realisiert dort ein Stadtquartier mit über 750 Wohneinheiten und über 1,5 Hektar Grünfläche.

Altes Werk im neuen Glanz

Das Werkstattegebäude und das Gebäude der sogenannten „Suppenwürze“ sind historische Baudenkmäler, die mit Gastronomieangeboten und Gewerbeflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Diese beiden historischen Gebäude prägen die Identität des Standorts und werden durch einen Neubau verbunden. Im südlichen Teil des Areals sind verschiedene Einrichtungen für die Betreuung von Kindern geplant. Nachdem mit dem „Kesselhaus“ bereits ein Baudenkmal von einem privaten Eigentümer saniert wurde, steht nun auch durch die ISARIA die Revitalisierung des Werkstattegebäudes und der Suppenwürze auf dem Plan. Der Architektenwettbewerb für den Diamaltplatz und der



Foto: Landeshauptstadt München

GRÜNE INSEL Um das Kesselhaus mit seinem unverkennbaren Schornstein entsteht das Wohnquartier. Die großen Grünflächen bieten einen hohen Freizeitwert.

denkmalgeschützten Gebäude ist im Dezember 2017 gestartet.

Wohnraum für München

Die ISARIA Wohnbau AG hat das Werksgelände bereits 2011 übernommen. Seitdem wurde dort Baurecht geschaffen und das Bauvorhaben entwickelt. Zuletzt hat die ISARIA noch den südlichen Grundstücksteil zum Bau von weiteren 100 Wohneinheiten erworben. Damit ist, bis auf das Kesselhaus, die ISARIA alleiniger Bauherr des Gesamtareals. Die Stadt München begrüßt die Entwicklungen in Allach: Mit dem DIAMALTPARK werden circa 10 % der jährlich in München geplanten und dringend benötigten 7.500 Wohnungen bauplanungsrechtlich gesichert. Die ersten Wohnungen auf dem Areal sollen bis 2020 fertiggestellt sein.

NEUES IN KÜRZE

ProReal Deutschland 6

Neuer Kurzläufer ab sofort verfügbar

Mit dem ProReal Deutschland 6 führt die ONE GROUP ihre bewährte Wohnimmobilien-Kurzläuferserie fort und lanciert eine neue Namensschuldverschreibung. Neu beim ProReal Deutschland 6: Die Einhaltung der definierten Investitionskriterien wird fortan von einem externen Mittelverwendungskontrolleur überwacht. *Alle Informationen zum neuen Produkt auf www.onegroup.ag*

ISARIA Wohnbau AG

Projektpipeline wächst auf 2 Milliarden Euro

Die ISARIA Wohnbau AG ist neuer Eigentümer des Geländes der ehemaligen **MD Papierfabriken in Dachau (Foto)**. Auf dem 17 Hektar großen Werksgelände soll ein urbanes Wohnquartier mit mehr als 1.000 Wohnungen entstehen.



Auch am Standort Hamburg wurde gekauft: 150 Wohneinheiten sollen auf einer Fläche von 16.488 Quadratmetern in **Hamburg-Schenefeld** entstehen. Erst vor wenigen Wochen wurde zudem ein neues Grundstück im Hamburger Stadtteil Rahlstedt angekauft. Das Projekt trägt den Namen **HegenCenter (Foto)** und wartet mit einem Mix aus Wohnen und Gewerbe auf.



Nach München und Hamburg erweitert die ISARIA zudem mit einer Akquisition in **Stuttgart** ihr Portfolio in einer weiteren deutschen Metropolregion. Im Stuttgarter **Rosensteinviertel** wurden zwei attraktive Grundstücke in zentraler Lage erworben. Über 700 Wohneinheiten und ein Anteil Gewerbe sollen dort in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof entstehen.

Mit dem Ankauf der neuen Projekte wächst das Verkaufsvolumen der ISARIA Wohnbau AG auf rund 2 Milliarden Euro. *Weitere Informationen zu den Projekten finden Sie auf www.onegroup.ag.*

Fotos: ISARIA Wohnbau AG (Dachau), Gibbins Architekten BDA / twentyfourpixel (HegenCenter)

Wohnraum schaffen und profitieren

Steigende Preise, sinkende Mietrenditen: Macht der klassische Immobilienkauf für Anleger noch Sinn? Eine Alternative zur klassischen Bestandsinvestition ist die Projektentwicklung.



Foto: ESARIA Wohnbau AG

ENDSPURT Beim Projekt mynido in München-Karlsfeld sind bereits über 90 % der 566 Wohneinheiten verkauft. Im letzten Bauabschnitt (Foto) entstehen gerade die letzten 38 Wohnungen.

Projektentwickler daher vermehrt auf Kapitalalternativen zurück. Nur so können sie die Finanzierungslücke über die gesamte Bauphase hinweg überbrücken. Und genau hier kommen private Investoren ins Spiel: Anleger können sich zum Beispiel mit Hilfe der ProReal Deutschland-Serie an der Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten beteiligen und dem Projektentwickler sozusagen als Finanzierungspartner zur Seite stehen. Im Unterschied zur klassischen Bestandsinvestition – also dem Kauf einer Immobilie, bei der der Eigentümer über die Vermietung Erträge generiert – stellen Investoren gleich mehreren Bauvorhaben finanzielle Mittel für deren Finanzierung und Entwicklung zur Verfügung. Der Vorteil: Anleger vermeiden die langfristige Bindung ihres Kapitals und müssen nicht regelmäßig in die Instandhaltung und Pflege einer Bestandsimmobilie investieren.

Anlegen wie die Profis

Bei institutionellen Investoren hat sich das Marktsegment der Wohnimmobilienprojektfinanzierung als eigene Assetklasse längst etabliert. Laut dem *FAP-Mezzanie-Report* flossen im vergangenen Jahr 1,4 Milliarden Euro in alternative Finanzierungsformen. 51 % mehr als im Vorjahr. Mit dem investierten Kapital stieg das Marktwertvolumen um 36 Prozent auf rund 7,4 Milliarden Euro. Gründe dafür sind die guten Ertragschancen bei verhältnismäßig kurzen Investitionszeiträumen. Sind bestimmte Voraussetzungen, wie der Zugang zu geeigneten Investitionsprojekten erfüllt, können sich auch Privatanleger an der Schaffung von Wohnraum mittelbar beteiligen und vom Wohnungsbauboom ebenso profitieren, wie es lange Zeit nur den großen institutionellen Investoren vorbehalten war.

FINANZIEREN, ENTWICKELN UND VERKAUFEN

Kapitalanlage Projektentwicklung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Und der Wohnungsmarkt in Deutschland boomt. Laut *Bulwiengesa*, einem der führenden Analyseunternehmen der Immobilienbranche, ist das Wohnsegment, neben dem Markt für Büro-, Einzelhandel und Hotelprojekten, nach wie vor der mit Abstand dominanteste Teilmarkt im Bereich der Immobilienprojektentwicklung. Der Projektumfang wuchs im Jahr 2017 erneut um 3,4 auf 17,7 Millionen Quadratmeter. Hinzu kommt: Die Nachfrage nach Wohnraum steigt, das Angebot ist knapp. Und die Finanzierungskosten sind günstig. Optimale Bedingungen für Projektentwickler, doch es mangelt häufig an einem wesentlichen Punkt: Kapital.

Kapitalalternativen gesucht

Projektentwickler können sich bei Banken nicht mit ausreichend Kapital eindecken, um ihre Projekte zu finanzieren. Laut einer Umfrage der *BF.direkt AG* suchen knapp zwei Drittel der befragten Unternehmen händeringend nach alternativen Finanzierungsmitteln. Aufgrund regulatorischer Anforderungen sind Banken mittlerweile sehr restriktiv bei der Vergabe von Projektfinanzierungen. Um jedoch mehrere Projekte gleichzeitig umsetzen und den daraus resultierenden Kapitalbedarf decken zu können, greifen

Vorteile des Investitionsansatzes:

- Kurze Investitionsdauer
- Keine Instandhaltungskosten
- Kein Vermietungsrisiko
- Kein Verwaltungsaufwand
- Attraktive Renditeerwartung

IMPRESSUM

HERAUSGEBER One Group GmbH, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, Tel 040 69 666 69 0, E-Mail info@onegroup.ag - **INHALTLICH VERANTWORTLICH** Malte Thies - **REDAKTION** Sebastian Kopelsky - © 2018 One Group GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Die weitergehende Verwendung dieser Publikation ist nur mit Zustimmung der One Group GmbH gestattet. **WICHTIGER HINWEIS** Diese Publikation ist eine unvollständige, unverbindliche Kurzinformation und dient ausschließlich zu Werbe- und Informationszwecken. Sie stellt keine Anlageberatung dar. Es handelt sich bei den in diesem Dokument enthaltenen Angaben nicht um ein Angebot zum Kauf oder Verkauf der dargestellten Emissionsangebote. Wertentwicklungen der Vergangenheit und Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verkürzt dargestellten Angaben zu diesem Anlageprodukt wird keine Gewähr übernommen. Die Angaben sind auf Ihre persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse nicht angepasst und können eine individuelle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen.