

UNTERNEHMEN | 05.06.2015

[★ Premium]

AUS IZ22/2015, S. 4

Von **Monika Leykam****In diesem Artikel:****Unternehmen:** Seil & Co. Investment**Organisationen:** Pro-Investor (PI)**Personen:** Klaus Wolfermann, Maximilian Seil**Finanzprodukte:** PI Immofonds 1, PI Immofonds 2**Immobilienart:** Gewerbe allgemein

Pro Investor mag Wohnungen

Es ist kein kleines Ziel, das sich Klaus Wolfermann vorgenommen hat. "Ich möchte die Welt der Immobilienanlagen ein bisschen besser machen", sagt er. Aktuell versucht er das mit einem Wohn-Fonds für Institutionelle.



PI-Geschäftsführer Klaus Wolfermann (links) und der Asset-Manager des PI Spezial, Maximilian Seil (Seil & Co.)

Bild: mol

Wolfermann ist geschäftsführender Gesellschafter der Pro-Investor (PI)-Gruppe mit Sitz im mittelfränkischen Röthenbach an der Pegnitz. Seit Dezember 2014 sammelt PI Geld für den PI Spezial Wohnportfolio Deutschland. Die Investment-KG investiert in kleine Bestandswohngebäude ab 1 Mio. Euro, die sich durch günstigen Einkauf und gewinnorientierte Bewirtschaftung eines Tages lukrativ weiterverkaufen lassen.

Aber was an diesem Konzept macht die Anlagewelt nun besser? "Viele Modelle basieren auf der Hoffnung auf Spekulationsgewinne", kritisiert Wolfermann. "Leider kaufen die Fondsmanager dann so teuer ein, dass der versprochene Gewinn aus der Immobilienanlage wirklich erst beim Verkauf realisiert werden kann. Wenn überhaupt."

Zwei geschlossene Publikumsfonds hat PI bereits aufgelegt. Die PI Immofonds 1 und 2 besitzen rund 1.200 Wohnungen in Norddeutschland und liefern prognosegemäß eine laufende Ausschüttungsrendite von 6% bzw. 4% p.a. Mit dem erfolgreichen Exit soll das Investment den Anlegern über die Gesamtlaufzeit ihrer Beteiligung ca. 7,5% p.a. eingebracht haben. Wolfermann bezeichnet den Ansatz als opportunistisch, also chancenorientiert. Er konzentriert sich auf kleine Mehrfamilienhäuser, die professionellen Großinvestoren im Einkauf und Management zu viel Arbeit machen und daher noch relativ günstig zu haben sind. Unterstützt wird der Fonds durch die Asset-Manager von der Wiesbadener Seil & Co.

"Auch wir erzielen unsere Gewinne durch Weiterverkauf. Aber ich sage meinen Investoren genau, wie wir das anstellen wollen - mit welchen Faktoren wir was einkaufen und mit welchen laufenden Kosten wir kalkulieren", sagt Wolfermann. So geht der PI Spezial davon aus, dass stets 3% der Wohnungen leer stehen. Das Mietausfallrisiko im belegten Bestand wird mit weiteren 3% angesetzt, außerdem erwarten die Manager eine Fluktuationsquote von 8%, die aufgrund des Neuvermietungsaufwands zwei Monatsmieten kosten wird. Eingekauft werden soll zum Preis von rund 900 Euro/m² bei einer Anfangsmiete von 5,50 Euro/m². Die Prognoserechnung geht davon aus, dass die Bestände nach elf Jahren Fondslaufzeit durch Aufmietung, Investitionen in die Wohnungen und Mietsteigerungen um immerhin 49% an Wert zugelegt haben. Angekauft zum ca. 13,5fachen der Jahresnettokaltemiete, könnten die Häuser dann laut Prognose im Weiterverkauf Faktoren von 15 oder 15,5 erzielen. Für die Anleger käme eine laufende Cashflowrendite von bis zu 4% und eine Gesamtrendite von 5,5% p.a. zusammen.

In Vorbereitung hat Pro Investor außerdem schon seit längerem einen geschlossenen Publikumsfonds mit Studentenwohnungen. Der soll renovierungsbedürftige Bestandsgebäude (z.B. von Studentenwerken) kaufen und nach Sanierung im Paket an einen Institutionellen weiterverkaufen.

Die Anlagebedingungen dafür will Wolfermann im Juni bei der Finanzaufsicht BaFin einreichen. Ein Wachstum der Assets under Management dank neuer Fonds wäre für die kleine Kapitalverwaltungsgesellschaft hilfreich. Aktuell sind es 122 Mio. Euro, davon entfallen lediglich 1,5 Mio. Euro auf den neuen PI Spezial. Bis September sollen die angepeilten 50 Mio. Euro Eigenkapital endlich zusammengekommen seien.

Die schwarze Null erreicht der Fondsmanager nach eigenen Angaben bei einer Vertriebsleistung von 30 Mio. Euro p.a. - "wir finanzieren uns als Unternehmer", begründet Wolfermann die im Vergleich zu großen KVGs bescheidene Kostenrechnung. In gut drei Jahren will das Team einen betreuten Bestand von 500 Mio. Euro aufgebaut haben. "Dann macht das Geschäft auch wirtschaftlich Spaß." Und die PI käme auf den Radar der Großanleger, denen das Unternehmen bisher nicht ausreichend Masse vorweisen konnte.

