

Der unabhängige Insider-Report des Kapitalmarktes für Vermittler, Anleger, Banker, Berater und Anbieter

## PI Pro-Investor 5 – Fortsetzung der Wohnimmobilien-Erfolgserie

„Nicht wohnen geht nicht“, bringt Klaus Wolfermann, Geschäftsführender Gesellschafter PI Pro-Investor-Gruppe, kurz und prägnant die besondere Krisenfestigkeit der PI Pro-Investor Immobilienfonds-Reihe auf den Punkt. Doch so einfach wie es Wolfermanns Statement nahelegt, ist die Sachlage nicht. Allein die blinde Investition in Wohnimmobilien, womöglich noch in ein einzelnes Mikroapartment, schafft weder Sicherheit noch Rendite. Das weiß selbstverständlich auch Wolfermann, der auf mehr als 25 Jahre Erfahrung in der Branche zurückblicken kann. Dieses langjährige Know-how spiegelt sich in der bewährten Immobilienstrategie der Fondsreihe wider, die mit dem Publikums-AIF **PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG** jetzt eine Fortsetzung findet. Neben der anlegerorientierten Ausgestaltung der Konzeption bilden insbesondere sechs Faktoren bei Immobilien-Auswahl, -Bewirtschaftung und -Verkauf die Basis für den angestrebten überdurchschnittlichen Erfolg des aktuellen Angebots:



So sollen die Investitionen auch beim PI Pro-Investor 5 ++ überwiegend in Bestandsimmobilien erfolgen. „Bei Bestandsimmobilien liegen bspw. bei Instandhaltungskosten, Vermietungsquoten oder möglichen Ausbaureserven Fakten und nicht nur Prognosen vor. So können unsere internen und externen Experten diese zielgenauer begutachten und bewerten“, erläutert Claus Burghardt, GF der KVG **PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG**, wichtige Vorteile im Auswahlprozess der Immobilien ++ in prosperierende Mittel- und Oberzentren fließen. Während in den klassischen sieben A-Städten wie Berlin, München oder Stuttgart das eng begrenzte Angebot und in Folge der extreme Anstieg der Immobilienpreise die Renditen Richtung Nullpunkt führt, gibt es in vielen Mittel- und Oberzentren und deren Umfeld noch chancenreiche Angebote mit attraktiven Einkaufsfaktoren ++ sofort laufende Basisrentabilität erwirtschaften, denn Bestandsimmobilien generieren direkt nach dem Erwerb Mieteinnahmen. Diese stehen somit sofort für Dienstleistungen, Verbindlichkeiten und auch Auszahlungen an die Anleger zur Verfügung ++ zusätzliches Wertsteigerungspotential erschließen. „Dabei legen wir 20% Erhöhung gegenüber den Mieteinnahmen in den ersten drei Jahren als Maßstab zu Grunde. Deshalb suchen wir die 'Arbeitsimmobilie' auch aus Störungssituationen. Stimmen Bausubstanz und Lage, heben wir durch Sanierung und aktive Bewirtschaftung die Vermietungsquoten und in Folge den Wert beträchtlich“, lüftet Wolfermann ein Geheimnis des Erfolgsrezeptes.

++ während der Fondslaufzeit langfristig zufriedene Mieter binden. Nachdem bei Einkauf und nachfolgender Modernisierung die Basis gelegt wurde, wird weiter zielgerichtet in die Wohnungen und deren Management investiert. Letztlich bestimmt eine gute Vermietung den Wert der Immobilie ++ Dieser Wert wird durch den gebündelten Verkauf des Gesamtportfolios gehoben. Nachdem konsequent das Wertsteigerungspotential gehoben wird, steht nach einer Haltedauer von fünf bis zehn Jahren die Veräußerung an. Die Nachfrage nach gepflegten und gut aufbereiteten Wohnimmobilienportfolios ist seit vielen Jahren groß und wird wohl auch auf absehbare (Niedrigzins-)Zeit bestehen bleiben. Institutionelle Investoren, Family Offices oder Versicherer suchen modernisierte und gut vermietete Immobilienportfolios als sichere Einnahmebasis. Diese Immobilien-

PI Pro · Investor Immobilienfonds 5	
Fondsgesellschaft:	PI Pro · Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach a.d. Pegnitz)
KVG:	PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG (gleiche Anschrift)
Vertrieb:	PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG (gleiche Anschrift)
Eigenkapital:	plangemäß 30 Mio. € zzgl. 5 % Agio (kann bis auf 50 Mio. € erhöht werden)
Mindestbeteiligung:	10.000 € zzgl. 5 % Agio
Auszahlungen:	3 % p. a. bis 6 % p. a. ansteigend
Prognostizierter Rückfluss:	ca. 150 % bis 31.12.2028
Homepage:	www.proinvestorfonds.de

### Impressum

markt intern Verlagsgruppe – kapital-markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber, Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

Ihr direkter Draht...

**0211/6698-164**

Fax: 0211/6698-777

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt



strategie wird in den naturgemäß recht allgemein gehaltenen Anlagebedingungen des als Blind-Pool startenden PI Pro-Investor 5 sinnvollerweise durch eine Reihe von Investitionskriterien festgeschrieben.

Zudem haben die Anleger bei der PI Pro-Investor Reihe die Möglichkeit, aktiv mitzuwirken. Diese Ausrichtung auf die Anleger – Pro Investor – gab der Gruppe ihren Namen. Das beginnt bereits bei der Auswahl der Immobilien: Zunächst wählt die KVG aus den Objekten die interessantesten aus. Diese müssen natürlich die in den Anlagebedingungen festgeschriebenen Kriterien erfüllen. Die vorausgewählten Immobilien werden allen Anlegern des jeweiligen AIFs detailliert zur Abstimmung vorgestellt. Dieses Abstimmungsergebnis fließt, nachdem die Immobilien einer umfassenden technischen sowie kaufmännischen Due Diligence unterzogen wurden, in die Investitionsentscheidung der KVG, die aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen letztlich entscheiden muss, ein. *„Am Ende dieses aufwendigen Prüfprozesses werden lediglich rund 1 % der angebotenen Immobilien tatsächlich gekauft“*, resümiert Burghardt.

Ganz im Sinne des 'Pro Investor'-Gedankens weist der Publikums-AIF weitere konzeptionelle Besonderheiten auf, die die Einbindung und Sicherheit der Anleger erhöhen: ++ So ist ein ständiger Anlegerbeirat vorgesehen, der Fondsgeschäftsführung und KVG berät und Empfehlungen ausspricht. Damit wäre dann auch eine laufende Vertretung der Anlegerinteressen implementiert ++ Zudem ist die Haftsumme auf lediglich 1 % der Kommanditbeteiligung reduziert – trotz der Einbindung von Fremdkapital. Das reduziert die Risiken für die Anleger deutlich und bestätigt faktisch die Objekt-Qualität durch die refinanzierenden Banken ++ Nachdem die Anleger ihre Kommanditeinlage, den Ausgabeaufschlag und eine durchschnittliche jährliche Verzinsung von 6 % auf beides bekommen haben, sorgt schlussendlich eine Erfolgsbeteiligung der KVG von 50 % am darüber hinausgehenden Mehrerlös für eine hohe Interessenidentität von Anlegern und Anbieterin.

Im Basisszenario prognostiziert die Anbieterin 150,1 % Gesamtrückfluss oder einen Durchschnittsertrag von 6,5 % p. a. beim PI Pro-Investor 5 für ihre Anleger, und zwar auf Grundlage des komplett eingesetzten Kapitals. Das umfasst Kommanditkapital und Ausgabeaufschlag, der bei anderen Anbietern bei der Ergebnisprognose häufig unter den Tisch fällt. Die Prämissen der 'k-mi' vorliegenden Prognoserechnung sind eher konservativ gewählt. Dass die Prognose realisierbar, ja sogar übertroffen werden kann, bestätigen auch die bereits in Liquidation befindlichen Vorgängerfonds **PI Pro-Investor 1** und **PI Pro-Investor 2**. Hier waren die Ergebnisse vor Steuern durchgängig zweistellig von mindestens 14,6 % p. a. bis hin zu mind. 20,6 % p. a. je nach Fonds und Beteiligungsvariante (s. nebenstehenden Kasten).

PI Pro · Investor Immobilienfonds Leistungsnachweis/Ergebnisse					
Fonds	Platzierung	Status	Beteiligungstyp	Ausschüttungen	Ergebnis vor Steuern
PI 1	2010-12	Liquidation	klassisch optimal	über Plan über Plan	mind. 14,6 % p. a. mind. 16,1 % p. a.
PI 2	2012-14	Liquidation	klassisch optimal	über Plan über Plan	mind. 19,0 % p. a. mind. 20,6 % p. a.
PI 3	2017-18	Investitionsphase	klassisch	plangemäß	
PI 4	2018-20	Investitionsphase	klassisch	plangemäß	

Die bereits nach dem KAGB aufgelegten Publikums-AIF befinden sich in der Investitionsphase und die den Anlegern zugehenden Investitionsinformationen zeigen, dass PI Pro-Investor die ambitionierten Auswahlkriterien auch aktuell am Markt umsetzen kann. So hat der Ende Mai mit einem Rekordvolumen von 47,845 Mio. € geschlossene **PI Pro-Investor 4** bereits 28 Häuser an den Standorten Wilhelmshaven, Kreuztal und Meiningen mit 370 Wohn- sowie 20 Gewerbeeinheiten und einer Mietfläche von insgesamt 26.955 m<sup>2</sup> erworben. Unterm Strich sollen in Kauf, Nebenkosten, Modernisierung und Ausbau von diesen bereits erworbenen Objekten insgesamt 31,382 Mio. € investiert werden. *„Weitere Ankäufe für den PI Pro-Investor 4 sind schon in Vorbereitung“*, bestätigt Wolfermann. Somit gehen wir auch beim PI Pro-Investor 5 von einem raschen Erwerb der ersten Immobilien und einem plangemäßen Investitionsverlauf aus. Dabei können sich die Anleger vom Typus der zu erwartenden Immobilien anhand der aktuellen Vertriebsunterlagen zum PI Pro-Investor 5 einen guten Eindruck machen, denn die Werbebrochüre enthält ausschließlich Fotos von durch die PI-Fonds erworbenen Objekten.

**'k-mi'-Fazit:** ++ Das Know-how der PI Pro-Investor-Gesellschaften bzw. deren handelnder Personen mit einem Erfahrungsschatz aus mehr als 25 erfolgreichen Jahren ++ die daraus resultierende Fokussierung auf Bestandswohnmobilien im mittleren Bereich mit Wertsteigerungspotential und ++ die Konzeption mit zahlreichen Möglichkeiten der Einflussnahme und Kontrolle durch die Anleger bzw. deren selbst gewählte Vertretung, sind ein solides Fundament für den angestrebten überdurchschnittlichen Erfolg. Die Anbieterin setzt mit dem aktuellen Angebot ihre erfolgreiche Wohnimmobilien-Fondsreihe fort, so dass eine Beteiligung am PI Pro-Investor 5 zur Beimischung gut geeignet ist.

– Auszug aus 'k-mi' 37/2020 vom 11.09.2020 –

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuertip GmbH intern  
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern  
Kapital-markt intern  
finanztip  
versicherungstip  
investment intern  
inside track (USA)