

Suchergebnis

Name	Bereich	Information	V.-Datum
ProReal Deutschland 5 GmbH Hamburg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 27.10.2016 bis zum 31.12.2016	09.08.2017

ProReal Deutschland 5 GmbH

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 27.10.2016 bis zum 31.12.2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA

	31.12.2016 €	27.10.2016 €
A. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00	25.000,00
	0,00	25.000,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	23.815,33	0,00
	23.815,33	25.000,00
	23.815,33	25.000,00

PASSIVA

	31.12.2016 €	27.10.2016 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Jahresfehlbetrag	-9.764,55	0,00
	15.235,45	25.000,00
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	6.595,00	0,00
	6.595,00	0,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27,33	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.957,55	0,00
	1.984,88	0,00
	23.815,33	25.000,00

Gewinn und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 27. Oktober bis zum 31. Dezember 2016

	Rumpfgeschäftsjahr 2016 €
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.764,55
2. Ergebnis nach Steuern	-9.764,55
3. Jahresfehlbetrag	-9.764,55

Anhang zum 31. Dezember 2016

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss ist der erste Abschluss der am 27. Oktober 2016 gegründeten Gesellschaft, die Gesellschaft wurde am 11. November 2016 in das Handelsregister B des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Entsprechend handelt es sich beim Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 um ein Rumpfgeschäftsjahr.

Der Jahresabschluss der ProReal Deutschland 5 GmbH wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des HGB sowie des Vermögensanlagegesetzes aufgestellt.

Ansatzwahlrechte für Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung oder Anhang, sind in der Bilanz oder im Anhang aufgeführt.

Es wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren verwendet.

Die Gesellschaft ist nach den Größenklassen des § 267a HGB als Kleinstkapitalgesellschaft einzuordnen. Die entsprechenden Erleichterungen bei der Aufstellung des Anhangs wurden in Anspruch genommen.

II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Eigenkapitalpositionen sind mit dem Nennbetrag passiviert.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente werden zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Diese wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG)

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Verbindlichkeiten gegenüber One Group GmbH

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt € 1.984,88.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr, bis fünf Jahre und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über fünf Jahre bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

III. Sonstige Angaben

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Geschäftsführer: Thomas Ermel

Beruf: Kaufmann

Geschäftsführer: Bernhard Bucher

Beruf: Diplom-Kaufmann

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau AG, München, einbezogen. Der Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau AG ist im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Nachtragsbericht

Mit dem Gesellschaftsbeschluss vom 16. März 2017 wurde Herrn Malte Thies mit Wirkung zum 1. April 2017 als neuer Geschäftsführer berufen und Herrn Thomas Ermel mit Wirkung zum 30. Juni 2017 abberufen.

Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, 19. Mai 2017

Thomas Ermel

Hamburg, 19. Mai 2017

Bernhard Bucher

Hamburg, 19. Mai 2017

Malte Thies

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

I. Geschäftsmodell

Die ProReal Deutschland 5 GmbH (im Folgenden „Emittentin“ oder „Gesellschaft“), Hamburg, partizipiert über die künftige direkte Vergabe von festverzinslichen Darlehen an Projektentwickler, Projektentwicklungen und Immobilienprojekten. Für die Darlehensvergabe benötigte Mittel wirbt die Emittentin durch die Ausgabe nachrangiger Namensschuldverschreibungen ein, welches für die Gesellschaft somit Fremdkapital darstellt. Erwerber (im Folgenden „Anleger“) der Namensschuldverschreibungen werden damit Fremdkapitalgeber und Gläubiger der Emittentin. Die aus der Emission zufließenden Mittel werden nach Abzug von einmaligen, vermögensanlageabhängigen Kosten als Nachrangdarlehen nach in den Schuldverschreibungsbedingungen definierten Kriterien investiert. Aus den Zinseinnahmen dieser Darlehen finanziert sie die laufenden Auszahlungen an die Anleger sowie die Kosten der Gesellschaft.

Der Anleger erhält drei verschiedene Arten von ergebnisabhängigen Verzinsungen auf das investierte Kapital. Ab Beginn der Zeichnungsphase bis einschließlich 31.12.2017 partizipieren Anleger an den Gewinnen der Emittentin zeitanteilig in Höhe von bis zu maximal 3 %, im Anschluss bis zu einer Höhe von 6 % bis zum Ende der Laufzeit sowie einer endfälligen Verzinsung in Höhe von 25 % am kumulierten Gesamterfolg in Form einer einmaligen, endfälligen Verzinsung.

1. Leitung und Kontrolle

Die ISARIA Wohnbau AG, München, ist alleinige Gesellschafterin der One Group GmbH, Hamburg. Die One Group GmbH ist alleinige Gesellschafterin der Vertriebsgesellschaft One Consulting GmbH, Hamburg, und der Emittentin.

Herr Bernhard Bucher, Thomas Ermel und Herr Malte Thies sind Geschäftsführer der One Group GmbH, der Vertriebsgesellschaft One Consulting GmbH sowie der Emittentin. Herr Bucher ist ferner als „Director Finance“ bei der ISARIA Wohnbau AG angestellt.

2. Angaben zum Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement besteht aus der Überwachung der Zahlungsströme sowie dem Cash- und operativen Liquiditätsmanagement. Das Liquiditätsmanagement steht in enger Verzahnung zum laufenden Monitoring der angebotenen Vermögensgegenstände. Es stellt die Grundlage für das Monitoring dar und wird durch die im Monitoring gewonnenen Erkenntnisse gespeist und aktualisiert. Das Liquiditätsmanagement wird auf Basis einer Liquiditätsplanung vorgenommen, die auf Monatsbasis eine Liquiditätsvorschau von zwölf Monaten erlaubt. Die Liquiditätsplanung wird rollierend um drei Monate erweitert und aktualisiert und vierteljährlich verabschiedet.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

„Der Schnellmeldung des Statistischen Bundesamtes zufolge stieg das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im vierten Quartal 2016 saison- und kalenderbereinigt gegenüber dem dritten Vierteljahr um 0,4% und damit deutlich stärker als im Sommer, in dem der Zuwachs lediglich 0,1% betragen hatte. Im Jahr 2016 insgesamt erhöhte sich das reale BIP gegenüber dem Vorjahr um 1,9% (kalenderbereinigt 1,8%). Damit hält der Aufschwung der deutschen Volkswirtschaft mit Wachstumsraten spürbar oberhalb der Potenzialrate bereits seit drei Jahren an, und die Auslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten überschreitet nunmehr das Normalmaß.“¹

¹ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Februar 2017, S. 48

„Die Erwerbstätigkeit im Inland stieg im vierten Quartal 2016 saisonbereinigt um 51.000 Personen beziehungsweise 0,1% gegenüber dem Sommerquartal, in dem es einen kleinen Rückgang von 6.000 Personen gegeben hatte. Im Vorjahresvergleich schrumpfte die Zunahme auf ein Plus von 267.000 Personen (+ 0,6%). Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, die Hauptträger des bis zur Jahresmitte noch starken Beschäftigungswachstums gewesen war, nahm nur wenig zu. Gemäß ersten Schätzungen der Bundesagentur für Arbeit (BA) stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in den ersten beiden Herbstmonaten saisonbereinigt um 0,1% (bzw. 28.000 Personen) gegenüber dem Durchschnitt der Sommermonate.“²

² Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Februar 2017, S. 51 f.

Die anhaltend expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) dürfte maßgeblich zum Aufschwung der deutschen Wirtschaft beitragen. Ersichtlich wird dies an der hohen preislichen Wettbewerbsfähigkeit, welche mit spürbaren Effekten auf die Unternehmensinvestitionen und den Arbeitsmarkt einhergehen. Die Auswirkungen der Geldpolitik zeigen sich in Deutschland besonders deutlich in Form eines extrem niedrigen Zinsniveaus. Niedrige EZB-Kreditzinsen und Negativzinsen auf Einlagen sollen die Kreditwirtschaft zu einer verstärkten Darlehensvergabe veranlassen.

Das aktuelle Niedrigzins-Niveau hat nicht nur Konsequenzen für Banken und institutionelle Investoren, die finanzielle Nachteile durch Negativ-Zinsen, den sogenannten Strafzinsen, durch den negativen Einlagenzinssatz erleiden, sondern auch für Privatanleger und Verbraucher. Konservative Sparer, die ihr

Geld sicher in Tages- oder Festgeld und Spargbücher anlegen wollen, sind definitiv die Verlierer der EZB Niedrigzins-Politik. Ihre private Geldanlage ist bei Banken nicht mehr gefragt, wenn bei schwachem Leitzins eine günstige Liquiditätsbeschaffung zu Niedrigzinsen über die Zentralbank für die Banken erhältlich ist.

„Die Produktion im Baugewerbe legte im letzten Vierteljahr 2016 saisonbereinigt gegenüber dem Vorquartal kräftig um 1,5% zu. Dabei expandierte die Erzeugung im Bauhauptgewerbe mit 2,75% besonders stark. Hier dominierte der Hochbau, der auch den Wohnbau umfasst, mit markanten Zuwächsen. Beträchtliche Steigerungsraten konnten allerdings auch im Tiefbau erzielt werden. Insgesamt ist die Lage in der Baubranche weiterhin ausgesprochen günstig. So befindet sich – laut ifo Institut – die Beurteilung der Geschäftslage im Bausektor auf dem Höchstwert seit dem Jahr 1991. Die Geräteauslastung in der Branche verweilt ebenfalls auf Rekordwert. Dazu passt, dass bei den Baupreisen der anziehende Trend im Schlussquartal anhält, auch wenn die Steigerungsraten noch vergleichsweise moderat sind. Im Vorjahresvergleich stiegen sie um 2,2% an. Zu Jahresbeginn 2016 hatte die Rate noch 1,7% betragen.“³

³ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht – Februar 2017, S. 50

„Die Teuerungsrate bei Wohnimmobilien zog im vergangenen Jahr spürbar an. Der Anstieg war regional und über die verschiedenen Immobilienarten hinweg breit angelegt. Letztlich reichte die zunehmende Angebotsausweitung nicht aus, um den Preisdruck der anhaltend kräftigen Wohnraumnachfrage zu begrenzen. In den Städten dürften die Preisabweichungen bei Wohneigentum von dem Niveau, das durch die längerfristigen wirtschaftlichen und demografischen Einflussfaktoren gerechtfertigt erscheint, weiter zugenommen haben.“⁴

⁴ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht – Februar 2017, S. 55 f.

„Gemäß Angaben des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) erhöhten sich die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland im vergangenen Jahr um 6%, nachdem sie im Jahr zuvor um 4,5% zugelegt hatten. Auch den Ergebnissen weiterer regional breit gefasster Preisindikatoren für Wohneigentum zufolge zogen die Immobilienpreise in Deutschland im Berichtsjahr stärker an als zuvor: Der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich in den ersten drei Quartalen des Jahres 2016 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5,5%, nachdem er im Jahr 2015 um 4,75% zugenommen hatte. Laut den Ergebnissen des EPX-Hauspreisindex der Hypoport AG verteuerten sich Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2016 um 8% und damit um 2,5 Prozentpunkte stärker als im Jahr zuvor. Allen drei Indikatoren zufolge übertraf die Preissteigerungsrate bei Wohnimmobilien im vergangenen Jahr ihre jahresdurchschnittliche Dynamik seit Beginn des Immobilienbooms im Jahr 2010 deutlich.“⁵

⁵ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht – Februar 2017, S. 55

2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die künftigen Investitionen finanziert die Gesellschaft durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Bis zum Abschlussstichtag wurden noch keine Investitionen getätigt. Die Gesellschaft nimmt die Investitionstätigkeit erst im Geschäftsjahr 2017 nach Vertriebsfreigabe durch die BaFin auf.

Das Jahr 2016 war für die Gesellschaft ein Rumpfgeschäftsjahr und von der Konzeption der Vermögensanlage geprägt. Das Eigenkapital zum Bilanzstichtag ergibt sich aus dem gezeichneten Kapital der Gründungsgesellschafter.

Mit der Ausgabe von nachrangigen Namensschuldverschreibungen konnte im Mai 2017 begonnen werden, nachdem im selben Monat die Vertriebsfreigabe durch die BaFin erfolgte.

Die einzige Ertragsquelle sind Zinsen aus der Darlehensvergabe. Während der Zeichnungsphase wird das investierte Kapital nach den im Gesellschaftsvertrag definierten Vorgaben verteilt, wozu auch die Investitionen in einzelne Immobilienprojektentwicklungen gehören. Die Verzinsung der ausgereichten Darlehen wird zwischen den Gesellschaften vertraglich festgeschrieben. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde noch kein Investment getätigt.

Während der Zeichnungsphase erfolgt die Verteilung im wöchentlichen Turnus, hierdurch können die ausgereichten Darlehensbeträge in ihrer Höhe stark variieren. Weiteren Einfluss auf die Ertragshöhe nimmt die Anspruchsdauer auf die Zinsen, der Anspruch beginnt mit dem Zeitpunkt der Ausreichung der einzelnen Darlehensbeträge und erfolgt daher unterjährig. Nach Ende der Zeichnungsphase können diese Beträge jedoch ganzjährig verzinst werden.

Zum Bilanzstichtag weist die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag in Höhe von € 9.764,55 aus, welcher sich im Wesentlichen aus Beratungs- und Prüfungskosten zusammensetzt.

III. Nachtragsbericht

Herr Malte Thies wurde zum 01.04.2017 als weiterer Geschäftsführer bestellt.

IV. Prognosebericht

Die Gesellschaft plant das aus der Emission der nachrangigen Namensschuldverschreibungen eingeworbene Kapital in Form eines festverzinslichen Darlehens zu investieren, welche während der Platzierungsphase einen unterjährigen Zinsanspruch erwerben. Wir rechnen mit Zinserträgen zwischen 700 TEUR und 1.100 TEUR.

Die Kosten für externe Dienstleistungen rechnet die Gesellschaft mit Aufwendungen zwischen 2.100 TEUR und 3.200 TEUR.

Die Gesellschaft erwartet 2017 ein planmäßiges Jahresergebnis zwischen -1.100 TEUR und -1.700 TEUR.

Die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens bewerten wir als positiv. Die Investitionen finden in Form von festverzinslichen Darlehen statt, welche während der Platzierungsphase in ihrer Höhe variieren, sich anschließend jedoch weitestgehend genau beziffern lassen. Die geschlossenen Dienstleistungsverträge sind maßgeblich an der Höhe der verwalteten Schuldverschreibungsbeträge ausgerichtet.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich die Gesellschaft planmäßig entwickelt und ihren Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und fristgerecht nachkommen wird.

V. Risiko- und Chancenbericht

Angaben zum Risikomanagement

Ein zentrales Element des Risikomanagements für die Gesellschaft ist die Liquiditätsplanung, da Risiken resultierend aus den Vermögensgegenständen eine direkte Auswirkung auf die Liquiditätsplanung haben können. Die systematische Auseinandersetzung mit den Risiken der Gesellschaft führt somit zu einer ständigen Überprüfung und Anpassung der Liquiditätsplanung, während die Liquiditätsplanung selbst Basis für das Management bestimmter Risiken ist. Faktoren, die bei der Liquiditätsplanung einbezogen werden, sind beispielsweise die geplanten Einnahmen und Ausgaben der Gesellschaft. Die ermittelten Auswirkungen der Risiken auf die Liquiditätsplanung werden regelmäßig auf Aktualität geprüft und angepasst. Neben Risiken, die eine direkte Auswirkung auf den Liquiditätsplan haben, gibt es Risiken, deren Wirkung auf den Liquiditätsplan nicht unmittelbar definier- und/oder beschreibbar ist. Hierzu zählen überwiegend operationelle Risiken wie der Ausfall administrativer Partner.

1. Risikobericht

Im Folgenden werden die mit der künftigen Entwicklung verbundenen bekannten und als wesentlich erachteten Risiken detailliert dargestellt. Die aufgeführten Sachverhalte können sich in erheblichem Maße negativ auf Geschäfts-, Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken. Die Risiken können sich auch kumuliert verwirklichen und somit die negativen Auswirkungen auf die Gesellschaft verstärken.

Die Reihenfolge der nachfolgend aufgeführten Risiken stellt weder eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß ihrer potenziellen Auswirkungen dar.

Marktrisiken und allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Das Ergebnis der Beteiligung ist wie die meisten unternehmerischen Beteiligungen in erheblichem Maße von der Entwicklung der relevanten Märkte und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die weltweite, europäische oder deutsche Wirtschaftslage oder Konjunktur negativ entwickeln. Eine solche Entwicklung und insbesondere eine negative Entwicklung der Immobilien- und Finanzierungsmärkte könnten sich negativ auswirken und zur Verringerung oder zum Ausfall geplanter Auszahlungen führen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Ereignisse auftreten, die denselben Effekt haben. Es besteht zudem das Risiko einer erhöhten Inflation. Zudem könnte eine erhöhte Inflation auch den Realwert der Immobilien und den Ertrag beeinflussen, der hieraus erwirtschaftet werden soll. Dies könnte zu einer Verringerung oder Aufzehrung der geplanten Erträge führen.

Bonitäts- und Liquiditätsrisiken

Plangemäß erwirtschaftet die Gesellschaft ihre Einkünfte ausschließlich aus der Verzinsung ausgereicherter Darlehen an Darlehensnehmer aus dem Bereich der Immobilienprojektentwicklungen. Entscheidend für das Ergebnis ist daher, ob die Darlehensnehmer in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehen (insbesondere zur Zahlung von Zinsen und zur Rückzahlung) vertragsgemäß nachzukommen. Die Bonität und die Liquidität hängt im Ergebnis entscheidend davon ab, ob die Immobilienentwicklungen erfolgreich durchgeführt werden und die Gesellschaft hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielt, um ihre Aufwendungen und Verbindlichkeiten zu bedienen.

Entwicklungen auf dem Immobilien- & Finanzierungsmarkt

Der Immobilienmarkt in Deutschland wird von unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt. Änderungen des lokalen oder deutschlandweiten Immobilien- und/oder Finanzierungsmarkts, eine Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und/oder der Bauindustrie können generell zu Kostensteigerungen oder Absatzschwierigkeiten führen, sodass das Risiko besteht, dass Immobilienentwicklungsvorhaben nicht oder nicht wie geplant akquiriert, finanziert, durchgeführt und/oder verwertet werden können oder sich anders entwickeln als geplant. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf das geschäftliche Ergebnis zur Folge haben.

Liquidität und Auszahlungen

Die Liquidität der Gesellschaft wird nahezu allein von den Liquiditätsrückflüssen aus dem Darlehen bestimmt. Daher besteht insbesondere für den Fall, dass die Darlehensnehmer ihre Verpflichtungen aus den Darlehen nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig erfüllen oder bei höheren als geplanten Kosten das Risiko, dass Auszahlungen nur später und/oder, in geringerem Umfang als geplant oder sogar gar nicht erfolgen können. Die Gesellschaft könnte bei fehlender Liquidität zahlungsunfähig werden, was ihre Insolvenz bedeuten würde. Entsprechende Risiken bestehen im Hinblick auf die Projektgesellschaften, in die sie investiert hat.

2. Chancenbericht

„Die anhaltend kräftige Wohnraumnachfrage steht nach wie vor weitgehend im Einklang mit den guten Einkommensaussichten der privaten Haushalte und den günstigen Arbeitsmarktbedingungen. Das seit dem Jahr 2013 erhöhte Verhältnis von Kaufpreis zur Jahresmiete veränderte sich im abgelaufenen Jahr per saldo praktisch nicht. Während die Preise von Wohnimmobilien in den letzten drei Jahren schneller stiegen als das durchschnittliche verfügbare Haushaltseinkommen, entlasteten die nach wie vor außerordentlich günstigen Finanzierungsbedingungen die Haushalte beim Erwerb von Wohneigentum. Die bereits zuvor historisch niedrige durchschnittliche Rate für Hypothekendarlehen ermäßigte sich im Jahr 2016 weiter auf 1,6%. Zudem gingen wohl auch im Jahr 2016 Nachfrageimpulse von der Bevölkerungsentwicklung aus. Die Einwohnerkonzentration dürfte sich in den Ballungsräumen im vergangenen Jahr weiter erhöht haben. In den Jahren 2011 bis 2015 hatte die ohnehin hohe Einwohnerdichte in den Großstädten um 3,8% zugenommen. Zudem könnten sich die in den beiden vergangenen Jahren aus dem Ausland zugezogenen Personen vorwiegend in den Städten niedergelassen haben.

Besonders kräftig nahm der Preisauftrieb bei Wohnimmobilien erneut in den deutschen Städten zu. Laut Berechnungen, die auf Angaben der bulwiengesa AG basieren, stiegen die Preise für Wohneigentum dort um 8%, während sie sich zwischen den Jahren 2010 und 2015 um durchschnittlich 6,74% erhöht hatten. In den sieben Großstädten, in denen sich Wohnraum in den vergangenen Jahren bereits am stärksten verteuert hatte, war die Preisdynamik erneut überdurchschnittlich hoch. Dies galt weiterhin vor allem für Eigentumswohnungen in den Ballungsräumen. Die Teuerungsrate bei vermieteten Wohnungen nahm in den Städten ebenfalls spürbar zu. Bei Mehrfamilienhäusern in Deutschland insgesamt blieb sie dagegen mehr oder weniger unverändert hoch. Auch die Preissteigerungen bei Einfamilienhäusern dürften sich im Berichtsjahr regional eher angeglichen haben.

Das Ausmaß der Neubautätigkeit hängt in einigen Regionen auch mit der begrenzten Ausweitung von verfügbarem Bauland zusammen. Die Preise von Baugrundstücken nahmen im ersten Halbjahr 2016 laut Angaben des Statistischen Bundesamtes um 5% zu und beschleunigten sich damit im Vergleich zu ihrer jahresdurchschnittlichen Dynamik der Jahre 2010 bis 2015 deutlich. Zudem dürfte der preisdämpfende Beitrag von aktivierbaren Leerstandsreserven bei Wohnungen in den städtischen Gebieten weitgehend ausgelaufen sein. Angaben des Bundesamtes für Bau-, Stadt- und Raumforschung zufolge standen in einigen Großstädten im Jahr 2015 nicht mehr als 1% der Wohnungen leer.“⁶

⁶ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Februar 2017, S. 55 ff.

Angesichts der begrenzten Renditeaussichten alternativer Finanzanlagen rücken vor allem die relativ liquiden und erwartungsgemäß wachstumsstarken Ballungsräume stärker in den Blick von Investoren. Für Sparer und Investoren bietet diese Entwicklung am Immobilienmarkt eine attraktive Anlagemöglichkeit um Zinserträge zu generieren. Mangels attraktiver alternativer Anlagerenditen sind Sachanlagen wie Wohn- und Gewerbeimmobilien nach wie vor sehr begehrt. Angesichts der geldpolitischen Ausrichtung der Europäischen Zentralbank wird sich hieran vorerst wenig ändern.

3. Gesamtaussage

Bestandsgefährdende Risiken sind unter Berücksichtigung der prognostizierten Geschäftsentwicklung nicht gegeben. Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand der Gesellschaft haben könnten. Vor dem Hintergrund der finanziellen Stabilität sieht sich die Gesellschaft für die Bewältigung der künftigen Risiken gut gerüstet.

Die dargestellten Risiken und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten einen negativen Einfluss auf unsere Prognosen haben.

VI. Bericht über die gezahlten Vergütungen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2016 keine Mitarbeiter beschäftigt. Die Gesamtsumme der im Geschäftsjahr 2016 von der Gesellschaft an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen betrug 0,00 EUR.

An die Gründungsgesellschafter, die persönlich haftende Gesellschafterin oder diesen nahe stehenden Personen wurden im Geschäftsjahr 0,00 EUR Vergütung gezahlt.

Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, den 19. Mai 2017

Thomas Ermel

Malte Thies

Bernhard Bucher

ProReal Deutschland 5 GmbH

vertreten durch ihre Geschäftsführer

Thomas Ermel, Malte Thies und Bernhard Bucher

BILANZEID

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Abschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

19. Mai 2017

Geschäftsführung ProReal Deutschland 5 GmbH:

Herr Thomas Ermel

Herr Bernhard Bucher und

Herr Malte Thies

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss ist der erste Abschluss der am 27. Oktober 2016 gegründeten Gesellschaft, die Gesellschaft wurde am 11. November 2016 in das Handelsregister B des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Entsprechend handelt es sich beim Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 um ein Rumpfgeschäftsjahr.

Der Jahresabschluss der ProReal Deutschland 5 GmbH wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des HGB sowie des Vermögensanlagegesetzes aufgestellt.

Ansatzwahlrechte für Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung oder Anhang, sind in der Bilanz oder im Anhang aufgeführt.

Es wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren verwendet.

Die Gesellschaft ist nach den Größenklassen des § 267a HGB als Kleinstkapitalgesellschaft einzuordnen. Die entsprechenden Erleichterungen bei der Aufstellung des Anhangs wurden in Anspruch genommen.

II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Eigenkapitalpositionen sind mit dem Nennbetrag passiviert.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente werden zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Diese wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG)

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalte	Betrag
	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber One Group GmbH	0,00

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt € 1.984,88.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr, bis fünf Jahre und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über fünf Jahre bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

III. Sonstige Angaben

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Der ursprüngliche Lagebericht wurde dahingehend geändert, dass Vergütungsangaben i.S.d. § 24 Vermögensanlagegesetz ergänzt und konkretisiert wurden (Abschnitt: VI Bericht über gezahlte Vergütungen).

Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Geschäftsführer: Thomas Ermel	Beruf: Kaufmann
Geschäftsführer: Bernhard Bucher	Beruf: Diplom-Kaufmann

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau AG, München, einbezogen. Der Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau AG ist im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Nachtragsbericht

Mit dem Gesellschaftsbeschluss vom 16. März 2017 wurde Herrn Malte Thies mit Wirkung zum 1. April 2017 als neuer Geschäftsführer berufen und Herrn Thomas Ermel mit Wirkung zum 30. Juni 2017 abberufen.

Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, 17. Juli 2017

Bernhard Bucher

Hamburg, 17. Juli 2017

Malte Thies

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die ProReal Deutschland 5 GmbH

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ProReal Deutschland 5 GmbH für das Rumpfgeschäftsjahr vom 27. Oktober bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 25 VermAnlG i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht

der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 29. Mai 2017

begrenzt auf die im Anhang unter Abschnitt "III Sonstige Angaben" dargestellten Änderungen:

Hamburg, 18. Juli 2017

nbs partners GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Röhrmann
Wirtschaftsprüfer
Michels
Wirtschaftsprüfer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die ProREal Deutschland 5 GmbH

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ProReal Deutschland 5 GmbH für das Rumpfgeschäftsjahr vom 27. Oktober bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 25 VermAnlG i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 29. Mai 2017

Nörenberg • Schröder GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Röhrmann
Wirtschaftsprüfer
Michels
Wirtschaftsprüfer

Geänderter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

	Bilanz	
AKTIVA	31.12.2016	27.10.2016
	€	€
A. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00	25.000,00
	0,00	25.000,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	23.815,33	0,00
	23.815,33	25.000,00
	23.815,33	25.000,00
PASSIVA		
	31.12.2016	27.10.2016
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Jahresfehlbetrag	-9.764,55	0,00
	15.235,45	25.000,00
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	6.595,00	0,00
	6.595,00	0,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27,33	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.957,55	0,00
	1.984,88	0,00
	23.815,33	25.000,00

Gewinn und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 27. Oktober bis zum 31. Dezember 2016

	Rumpfgeschäftsjahr
	2016
	€
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.764,55

	Rumpfgeschäftsjahr 2016 €
2. Ergebnis nach Steuern	-9.764,55
3. Jahresfehlbetrag	-9.764,55

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

I. Geschäftsmodell

Die ProReal Deutschland 5 GmbH (im Folgenden „Emittentin“ oder „Gesellschaft“), Hamburg, partizipiert über die künftige direkte Vergabe von festverzinslichen Darlehen an Projektentwickler, Projektentwicklungen und Immobilienprojekten. Für die Darlehensvergabe benötigte Mittel wirbt die Emittentin durch die Ausgabe nachrangiger Namensschuldverschreibungen ein, welches für die Gesellschaft somit Fremdkapital darstellt. Erwerber (im Folgenden „Anleger“) der Namensschuldverschreibungen werden damit Fremdkapitalgeber und Gläubiger der Emittentin. Die aus der Emission zufließenden Mittel werden nach Abzug von einmaligen, vermögensanlageabhängigen Kosten als Nachrangdarlehen nach in den Schuldverschreibungsbedingungen definierten Kriterien investiert. Aus den Zinseinnahmen dieser Darlehen finanziert sie die laufenden Auszahlungen an die Anleger sowie die Kosten der Gesellschaft.

Der Anleger erhält drei verschiedene Arten von ergebnisabhängigen Verzinsungen auf das investierte Kapital. Ab Beginn der Zeichnungsphase bis einschließlich 31.12.2017 partizipieren Anleger an den Gewinnen der Emittentin zeitanteilig in Höhe von bis zu maximal 3 %, im Anschluss bis zu einer Höhe von 6 % bis zum Ende der Laufzeit sowie einer endfälligen Verzinsung in Höhe von 25 % am kumulierten Gesamterfolg in Form einer einmaligen, endfälligen Verzinsung.

1. Leitung und Kontrolle

Die ISARIA Wohnbau AG, München, ist alleinige Gesellschafterin der One Group GmbH, Hamburg. Die One Group GmbH ist alleinige Gesellschafterin der Vertriebsgesellschaft One Consulting GmbH, Hamburg, und der Emittentin.

Herr Bernhard Bucher, Thomas Ermel und Herr Malte Thies sind Geschäftsführer der One Group GmbH, der Vertriebsgesellschaft One Consulting GmbH sowie der Emittentin. Herr Bucher ist ferner als „Director Finance“ bei der ISARIA Wohnbau AG angestellt.

2. Angaben zum Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement besteht aus der Überwachung der Zahlungsströme sowie dem Cash- und operativen Liquiditätsmanagement. Das Liquiditätsmanagement steht in enger Verzahnung zum laufenden Monitoring der angebotenen Vermögensgegenstände. Es stellt die Grundlage für das Monitoring dar und wird durch die im Monitoring gewonnenen Erkenntnisse gespeist und aktualisiert. Das Liquiditätsmanagement wird auf Basis einer Liquiditätsplanung vorgenommen, die auf Monatsbasis eine Liquiditätsvorschau von zwölf Monaten erlaubt. Die Liquiditätsplanung wird rollierend um drei Monate erweitert und aktualisiert und vierteljährlich verabschiedet.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

„Der Schnellmeldung des Statistischen Bundesamtes zufolge stieg das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im vierten Quartal 2016 saison- und kalenderbereinigt gegenüber dem dritten Vierteljahr um 0,4% und damit deutlich stärker als im Sommer, in dem der Zuwachs lediglich 0,1% betragen hatte. Im Jahr 2016 insgesamt erhöhte sich das reale BIP gegenüber dem Vorjahr um 1,9% (kalenderbereinigt 1,8%). Damit hält der Aufschwung der deutschen Volkswirtschaft mit Wachstumsraten spürbar oberhalb der Potenzialrate bereits seit drei Jahren an, und die Auslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten überschreitet nunmehr das Normalmaß.“¹

¹ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Februar 2017, S. 48

„Die Erwerbstätigkeit im Inland stieg im vierten Quartal 2016 saisonbereinigt um 51.000 Personen beziehungsweise 0,1% gegenüber dem Sommerquartal, in dem es einen kleinen Rückgang von 6.000 Personen gegeben hatte. Im Vorjahresvergleich schrumpfte die Zunahme auf ein Plus von 267.000 Personen (+ 0,6%). Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, die Hauptträger des bis zur Jahresmitte noch starken Beschäftigungswachstums gewesen war, nahm nur wenig zu. Gemäß ersten Schätzungen der Bundesagentur für Arbeit (BA) stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in den ersten beiden Herbstmonaten saisonbereinigt um 0,1% (bzw. 28.000 Personen) gegenüber dem Durchschnitt der Sommermonate.“²

² Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Februar 2017, S. 51 f.

Die anhaltend expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) dürfte maßgeblich zum Aufschwung der deutschen Wirtschaft beitragen. Ersichtlich wird dies an der hohen preislichen Wettbewerbsfähigkeit, welche mit spürbaren Effekten auf die Unternehmensinvestitionen und den Arbeitsmarkt einhergehen. Die Auswirkungen der Geldpolitik zeigen sich in Deutschland besonders deutlich in Form eines extrem niedrigen Zinsniveaus. Niedrige EZB-Kreditzinsen und Negativzinsen auf Einlagen sollen die Kreditwirtschaft zu einer verstärkten Darlehensvergabe veranlassen.

Das aktuelle Niedrigzins-Niveau hat nicht nur Konsequenzen für Banken und institutionelle Investoren, die finanzielle Nachteile durch Negativ-Zinsen, den sogenannten Strafzinsen, durch den negativen Einlagenzinssatz erleiden, sondern auch für Privatanleger und Verbraucher. Konservative Sparer, die ihr Geld sicher in Tages- oder Festgeld und Sparbücher anlegen wollen, sind definitiv die Verlierer der EZB Niedrigzins-Politik. Ihre private Geldanlage ist bei Banken nicht mehr gefragt, wenn bei schwachem Leitzins eine günstige Liquiditätsbeschaffung zu Niedrigzinsen über die Zentralbank für die Banken erhältlich ist.

„Die Produktion im Baugewerbe legte im letzten Vierteljahr 2016 saisonbereinigt gegenüber dem Vorquartal kräftig um 1,5% zu. Dabei expandierte die Erzeugung im Bauhauptgewerbe mit 2,75% besonders stark. Hier dominierte der Hochbau, der auch den Wohnbau umfasst, mit markanten Zuwächsen. Betrachtliche Steigerungsraten konnten allerdings auch im Tiefbau erzielt werden. Insgesamt ist die Lage in der Baubranche weiterhin ausgesprochen günstig. So befindet sich – laut ifo Institut – die Beurteilung der Geschäftslage im Bausektor auf dem Höchstwert seit dem Jahr 1991. Die Geräteauslastung in der Branche verweilt ebenfalls auf Rekordwert. Dazu passt, dass bei den Baupreisen der anziehende Trend im Schlussquartal anhält, auch wenn die Steigerungsraten noch vergleichsweise moderat sind. Im Vorjahresvergleich stiegen sie um 2,2% an. Zu Jahresbeginn 2016 hatte die Rate noch 1,7% betragen.“³

³ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht – Februar 2017, S. 40

„Die Teuerungsrate bei Wohnimmobilien zog im vergangenen Jahr spürbar an. Der Anstieg war regional und über die verschiedenen Immobilienarten hinweg breit angelegt. Letztlich reichte die zunehmende Angebotsausweitung nicht aus, um den Preisdruck der anhaltend kräftigen Wohnraumnachfrage zu begrenzen. In den Städten dürften die Preisabweichungen bei Wohneigentum von dem Niveau, das durch die längerfristigen wirtschaftlichen und demografischen Einflussfaktoren gerechtfertigt erscheint, weiter zugenommen haben.“⁴

⁴ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht – Februar 2017, S. 55 f.

„Gemäß Angaben des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) erhöhten sich die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland im vergangenen Jahr um 6%, nachdem sie im Jahr zuvor um 4,5% zugelegt hatten. Auch den Ergebnissen weiterer regional breit gefasster Preisindikatoren für Wohneigentum zufolge zogen die Immobilienpreise in Deutschland im Berichtsjahr stärker an als zuvor: Der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich in den ersten drei Quartalen des Jahres 2016 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5,5%, nachdem er im Jahr 2015 um 4,75% zugenommen hatte. Laut den Ergebnissen des EPX-Hauspreisindex der Hypoport AG verteuerten sich Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2016 um 8% und damit um 2,5 Prozentpunkte stärker als im Jahr zuvor. Allen drei Indikatoren zufolge übertraf die Preissteigerungsrate bei Wohnimmobilien im vergangenen Jahr ihre jahresdurchschnittliche Dynamik seit Beginn des Immobilienbooms im Jahr 2010 deutlich.“⁵

⁵ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht – Februar 2017, S. 55

2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die künftigen Investitionen finanziert die Gesellschaft durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Bis zum Abschlussstichtag wurden noch keine Investitionen getätigt. Die Gesellschaft nimmt die Investitionstätigkeit erst im Geschäftsjahr 2017 nach Vertriebsfreigabe durch die BaFin auf.

Das Jahr 2016 war für die Gesellschaft ein Rumpfgeschäftsjahr und von der Konzeption der Vermögensanlage geprägt. Das Eigenkapital zum Bilanzstichtag ergibt sich aus dem gezeichneten Kapital der Gründungsgesellschafter.

Mit der Ausgabe von nachrangigen Namensschuldverschreibungen konnte im Mai 2017 begonnen werden, nachdem im selben Monat die Vertriebsfreigabe durch die BaFin erfolgte.

Die einzige Ertragsquelle sind Zinsen aus der Darlehensvergabe. Während der Zeichnungsphase wird das investierte Kapital nach den im Gesellschaftsvertrag definierten Vorgaben verteilt, wozu auch die Investitionen in einzelne Immobilienprojektentwicklungen gehören. Die Verzinsung der ausgereichten Darlehen wird zwischen den Gesellschaften vertraglich festgeschrieben. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde noch kein Investment getätigt.

Während der Zeichnungsphase erfolgt die Verteilung im wöchentlichen Turnus, hierdurch können die ausgereichten Darlehensbeträge in ihrer Höhe stark variieren. Weiteren Einfluss auf die Ertragshöhe nimmt die Anspruchsdauer auf die Zinsen, der Anspruch beginnt mit dem Zeitpunkt der Ausreichung der einzelnen Darlehensbeträge und erfolgt daher unterjährig. Nach Ende der Zeichnungsphase können diese Beträge jedoch ganzjährig verzinst werden.

Zum Bilanzstichtag weist die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag in Höhe von € 9.764,55 aus, welcher sich im Wesentlichen aus Beratungs- und Prüfungskosten zusammensetzt.

III. Nachtragsbericht

Herr Malte Thies wurde zum 01.04.2017 als weiterer Geschäftsführer bestellt.

IV. Prognosebericht

Die Gesellschaft plant das aus der Emission der nachrangigen Namensschuldverschreibungen eingeworbene Kapital in Form eines festverzinslichen Darlehens zu investieren, welche während der Platzierungsphase einen unterjährigen Zinsanspruch erwerben. Wir rechnen mit Zinserträgen zwischen 700 TEUR und 1.100 TEUR.

Die Kosten für externe Dienstleistungen rechnet die Gesellschaft mit Aufwendungen zwischen 2.100 TEUR und 3.200 TEUR.

Die Gesellschaft erwartet 2017 ein planmäßiges Jahresergebnis zwischen -1.100 TEUR und -1.700 TEUR.

Die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens bewerten wir als positiv. Die Investitionen finden in Form von festverzinslichen Darlehen statt, welche während der Platzierungsphase in ihrer Höhe variieren, sich anschließend jedoch weitestgehend genau beziffern lassen. Die geschlossenen Dienstleistungsverträge sind maßgeblich an der Höhe der verwalteten Schuldverschreibungsbeträge ausgerichtet.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich die Gesellschaft planmäßig entwickelt und ihren Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und fristgerecht nachkommen wird.

V. Risiko- und Chancenbericht

Angaben zum Risikomanagement

Ein zentrales Element des Risikomanagements für die Gesellschaft ist die Liquiditätsplanung, da Risiken resultierend aus den Vermögensgegenständen eine direkte Auswirkung auf die Liquiditätsplanung haben können. Die systematische Auseinandersetzung mit den Risiken der Gesellschaft führt somit zu einer ständigen Überprüfung und Anpassung der Liquiditätsplanung, während die Liquiditätsplanung selbst Basis für das Management bestimmter Risiken ist. Faktoren, die bei der Liquiditätsplanung einbezogen werden, sind beispielsweise die geplanten Einnahmen und Ausgaben der Gesellschaft. Die ermittelten Auswirkungen der Risiken auf die Liquiditätsplanung werden regelmäßig auf Aktualität geprüft und angepasst. Neben Risiken, die eine direkte Auswirkung auf den Liquiditätsplan haben, gibt es Risiken, deren Wirkung auf den Liquiditätsplan nicht unmittelbar definier- und/oder beschreibbar ist. Hierzu zählen überwiegend operationelle Risiken wie der Ausfall administrativer Partner.

1. Risikobericht

Im Folgenden werden die mit der künftigen Entwicklung verbundenen bekannten und als wesentlich erachteten Risiken detailliert dargestellt. Die aufgeführten Sachverhalte können sich in erheblichem Maße negativ auf Geschäfts-, Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken. Die Risiken können sich auch kumuliert verwirklichen und somit die negativen Auswirkungen auf die Gesellschaft verstärken.

Die Reihenfolge der nachfolgend aufgeführten Risiken stellt weder eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß ihrer potenziellen Auswirkungen dar.

Marktrisiken und allgemeine wirtschaftliche Entwicklung

Das Ergebnis der Beteiligung ist wie die meisten unternehmerischen Beteiligungen in erheblichem Maße von der Entwicklung der relevanten Märkte und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die weltweite, europäische oder deutsche Wirtschaftslage oder Konjunktur negativ entwickeln. Eine solche Entwicklung und insbesondere eine negative Entwicklung der Immobilien- und Finanzierungsmärkte könnten sich negativ auswirken und zur Verringerung oder zum Ausfall geplanter Auszahlungen führen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Ereignisse auftreten, die denselben Effekt haben. Es besteht zudem das Risiko einer erhöhten Inflation. Zudem könnte eine erhöhte Inflation auch den Realwert der Immobilien und den Ertrag beeinflussen, der hieraus erwirtschaftet werden soll. Dies könnte zu einer Verringerung oder Aufzehrung der geplanten Erträge führen.

Bonitäts- und Liquiditätsrisiken

Plangemäß erwirtschaftet die Gesellschaft ihre Einkünfte ausschließlich aus der Verzinsung ausgereicherter Darlehen an Darlehensnehmer aus dem Bereich der Immobilienprojektentwicklungen. Entscheidend für das Ergebnis ist daher, ob die Darlehensnehmer in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehen (insbesondere zur Zahlung von Zinsen und zur Rückzahlung) vertragsgemäß nachzukommen. Die Bonität und die Liquidität hängt im Ergebnis entscheidend davon ab, ob die Immobilienentwicklungen erfolgreich durchgeführt werden und die Gesellschaft hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielt, um ihre Aufwendungen und Verbindlichkeiten zu bedienen.

Entwicklungen auf dem Immobilien- & Finanzierungsmarkt

Der Immobilienmarkt in Deutschland wird von unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt. Änderungen des lokalen oder deutschlandweiten Immobilien- und/oder Finanzierungsmarkts, eine Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und/oder der Bauindustrie können generell zu Kostensteigerungen oder Absatzschwierigkeiten führen, sodass das Risiko besteht, dass Immobilienentwicklungsvorhaben nicht oder nicht wie geplant akquiriert, finanziert, durchgeführt und/oder verwertet werden können oder sich anders entwickeln als geplant. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf das geschäftliche Ergebnis zur Folge haben.

Liquidität und Auszahlungen

Die Liquidität der Gesellschaft wird nahezu allein von den Liquiditätsrückflüssen aus dem Darlehen bestimmt. Daher besteht insbesondere für den Fall, dass die Darlehensnehmer ihre Verpflichtungen aus den Darlehen nicht rechtzeitig und/oder nicht vollständig erfüllen oder bei höheren als geplanten Kosten das Risiko, dass Auszahlungen nur später und/oder, in geringerem Umfang als geplant oder sogar gar nicht erfolgen können. Die Gesellschaft könnte bei fehlender Liquidität zahlungsunfähig werden, was ihre Insolvenz bedeuten würde. Entsprechende Risiken bestehen im Hinblick auf die Projektgesellschaften, in die sie investiert hat.

2. Chancenbericht

„Die anhaltend kräftige Wohnraumnachfrage steht nach wie vor weitgehend im Einklang mit den guten Einkommensaussichten der privaten Haushalte und den günstigen Arbeitsmarktbedingungen. Das seit dem Jahr 2013 erhöhte Verhältnis von Kaufpreis zur Jahresmiete veränderte sich im abgelaufenen Jahr per saldo praktisch nicht. Während die Preise von Wohnimmobilien in den letzten drei Jahren schneller stiegen als das durchschnittliche verfügbare Haushaltseinkommen, entlasteten die nach wie vor außerordentlich günstigen Finanzierungskonditionen die Haushalte beim Erwerb von Wohneigentum. Die bereits zuvor historisch niedrige durchschnittliche Rate für Hypothekendarlehen ermäßigte sich im Jahr 2016 weiter auf 1,6%. Zudem gingen wohl auch im Jahr 2016 Nachfrageimpulse von der Bevölkerungsentwicklung aus. Die Einwohnerkonzentration dürfte sich in den Ballungsräumen im vergangenen Jahr weiter erhöht haben. In den Jahren 2011 bis 2015 hatte die ohnehin hohe Einwohnerdichte in den Großstädten um 3,8% zugenommen. Zudem könnten sich die in den beiden vergangenen Jahren aus dem Ausland zugezogenen Personen vorwiegend in den Städten niedergelassen haben.

Besonders kräftig nahm der Preisauftrieb bei Wohnimmobilien erneut in den deutschen Städten zu. Laut Berechnungen, die auf Angaben der bulwiengesa AG basieren, stiegen die Preise für Wohneigentum dort um 8%, während sie sich zwischen den Jahren 2010 und 2015 um durchschnittlich 6,74% erhöht

hatten. In den sieben Großstädten, in denen sich Wohnraum in den vergangenen Jahren bereits am stärksten verteuert hatte, war die Preisdynamik erneut überdurchschnittlich hoch. Dies galt weiterhin vor allem für Eigentumswohnungen in den Ballungsräumen. Die Teuerungsrate bei vermieteten Wohnungen nahm in den Städten ebenfalls spürbar zu. Bei Mehrfamilienhäusern in Deutschland insgesamt blieb sie dagegen mehr oder weniger unverändert hoch. Auch die Preissteigerungen bei Einfamilienhäusern dürften sich im Berichtsjahr regional eher angeglichen haben.

Das Ausmaß der Neubautätigkeit hängt in einigen Regionen auch mit der begrenzten Ausweitung von verfügbarem Bauland zusammen. Die Preise von Baugrundstücken nahmen im ersten Halbjahr 2016 laut Angaben des Statistischen Bundesamtes um 5% zu und beschleunigten sich damit im Vergleich zu ihrer jahresdurchschnittlichen Dynamik der Jahre 2010 bis 2015 deutlich. Zudem dürfte der preisdämpfende Beitrag von aktivierbaren Leerstandsreserven bei Wohnungen in den städtischen Gebieten weitgehend ausgelaufen sein. Angaben des Bundesamtes für Bau-, Stadt- und Raumforschung zufolge standen in einigen Großstädten im Jahr 2015 nicht mehr als 1% der Wohnungen leer.⁶

⁶ Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Februar 2017, S. 55 ff.

Angesichts der begrenzten Renditeaussichten alternativer Finanzanlagen rücken vor allem die relativ liquiden und erwartungsgemäß wachstumsstarken Ballungsräume stärker in den Blick von Investoren. Für Sparer und Investoren bietet diese Entwicklung am Immobilienmarkt eine attraktive Anlagemöglichkeit um Zinserträge zu generieren. Mangels attraktiver alternativer Anlagerenditen sind Sachanlagen wie Wohn- und Gewerbeimmobilien nach wie vor sehr begehrt. Angesichts der geldpolitischen Ausrichtung der Europäischen Zentralbank wird sich hieran vorerst wenig ändern.

3. Gesamtaussage

Bestandsgefährdende Risiken sind unter Berücksichtigung der prognostizierten Geschäftsentwicklung nicht gegeben. Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand der Gesellschaft haben könnten. Vor dem Hintergrund der finanziellen Stabilität sieht sich die Gesellschaft für die Bewältigung der künftigen Risiken gut gerüstet.

Die dargestellten Risiken und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten einen negativen Einfluss auf unsere Prognosen haben.

VI. Bericht über die gezahlten Vergütungen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2016 keine Mitarbeiter beschäftigt. Die Gesamtsumme der von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 gezahlten Vergütungen beträgt 0,00 EUR. Darin enthalten sind feste und variable Vergütungen von jeweils 0,00 EUR. Es liegen für das Geschäftsjahr 2016 keine Vergütungen an Begünstigte vor. Weiterhin wurden von der Gesellschaft keine besonderen Gewinnbeteiligungen gezahlt.

Die Gesamtsumme der von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 gezahlte Vergütung an Gesellschafter bzw. diesen nahe stehende Personen, oder an Führungskräfte und Mitarbeiter deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, beträgt jeweils 0,00 EUR.

Unterschrift der Geschäftsführung

Hamburg, den 17. Juli 2017

Malte Thies
Bernhard Bucher
ProReal Deutschland 5 GmbH
vertreten durch ihre Geschäftsführer
Malte Thies und Bernhard Bucher
