

ProReal Europa 11

Nachtrag Nr. 1 vom 26.02.2024 zum Verkaufsprospekt der
ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH gibt zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt der ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG vom 29.08.2023 folgende Veränderungen bekannt:

1. Änderungen in der Geschäftsführung der ONE GROUP

Malte Thies und Oliver Quentin sind zum 12.01.2024 aus der Geschäftsführung der One Group GmbH und am 22.01.2024 aus der Geschäftsführung der One Capital Advisors GmbH, der ProReal Anlegerservice GmbH und der ONE Consulting GmbH ausgeschieden. Dennis Gaidosch ist am 22.01.2024 aus der Geschäftsführung der ONE Consulting GmbH ausgeschieden.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 12.01.2024 wurde Peter Steuerer als Geschäftsführer der One Group GmbH bestellt. Jens Uwe Richter wurde am 22.01.2024 als Geschäftsführer der One Capital Advisors GmbH, der ProReal Anlegerservice GmbH und der ONE Consulting GmbH und am 24.01.2024 als Geschäftsführer der One Group GmbH bestellt. Zum 30.01.2024 wurden Maximilian Debler und Benjamin Graf von Hochberg zu weiteren Geschäftsführern der One Consulting GmbH bestellt.

Die Angaben in **Kapitel 17. Vertragspartner** auf den Seiten 72 und 74 des Verkaufsprospektes und in **Ziffer 1b) der Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen** auf Seite 89 des Verkaufsprospektes ändern sich entsprechend.

2. Änderung der Gesellschaftsstruktur der ONE GROUP

Die OG Holding GmbH hat die von Herrn Thies über die Moin Invest GmbH gehaltenen Anteile an der One Group GmbH erworben. Darüber hinaus wurden die Anteile an der OG Holding GmbH von der Soravia Investment Holding GmbH auf die ZH24 Beteiligungs zwei GmbH mit Sitz in Wien übertragen. Absatz 1 des **Kapitels 10.5.1 Beschreibung der Projektpartner, Soravia Investment Holding GmbH** auf Seite 51 des Verkaufsprospektes wird daher wie folgt geändert:

Die Soravia Investment Holding GmbH (im Folgenden auch „SORAVIA“) ist ein Immobilien-Projektentwickler mit Sitz in Wien (Handelsregister Wien, FN 304129z). Hauptgesellschafter der Soravia Investment Holding GmbH sind die Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG zu 62,5 % und die Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG zu 32,3 %.

Absatz 1 des **Kapitels 10.5.2 Beschreibung der Projektpartner, One Group GmbH** (Seite 52 des Verkaufsprospektes) wird wie folgt geändert:

Die One Group GmbH, Muttergesellschaft der One Capital Advisors GmbH, der ONE Consulting GmbH und der ProReal Anlegerservice GmbH, ist einer der führenden Anbieter von Investmentprodukten im Wohnimmobiliensegment. Das zum Soravia-Konzern gehörende unabhängige Unternehmen konzentriert sich auf Investitionen in Wohnimmobilienprojekte – sowohl Neubau- als auch Revitalisierungsvorhaben – in deutschen und österreichischen Ballungszentren. Seit 2012 hat die ONE GROUP mit den ProReal-Produkten über EUR 850 Mio. Kapital eingeworben und erfolgreich investiert. Mehr als 32.000-mal (inklusive Mehrfachzeichnungen) haben Anleger bereits in die Produkte der ProReal-Serie investiert.

3. Angaben zu möglichen Interessenkonflikten

Die Änderungen in der Geschäftsführung und der Gesellschaftsstruktur der ONE GROUP haben auch Auswirkungen auf die in **Kapitel 3. Risiken, Interessenkonflikte** beschriebenen Interessenkonflikte. Absatz 4 der Beschreibung möglicher Interessenkonflikte auf Seite 17 f. des Verkaufsprospektes wird daher wie folgt geändert:

Tätigkeiten aus dem Bereich der Portfolioverwaltung sind an die One Capital Advisors GmbH ausgelagert. Der Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft erfolgt durch die ONE Consulting GmbH. Als Treuhänderin fungiert die ProReal Anlegerservice GmbH. Zwischen den an diesen Gesellschaften unmittelbar und mittelbar beteiligten natürlichen Personen und Gesellschaften sowie deren Geschäftsführungsorganen und der SORAVIA-Gruppe bestehen kapitalmäßige, organisatorische und persönliche Verflechtungen. Alleinige Gesellschafterin dieser drei Gesellschaften ist die One Group GmbH. Die One Group GmbH ist mittelbar zu 100 % im Besitz der ZH24 Beteiligungs GmbH. Hauptgesellschafter der ZH24 Beteiligungs GmbH sind die Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG zu 62,5 % und die Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG zu 32,3 %. Dies sind auch die Hauptgesellschafter der Soravia Investment Holding GmbH. Geschäftsführer der One Group GmbH sind Jens Uwe Richter und Peter Steurer. Jens Uwe Richter ist außerdem Geschäftsführer verschiedener Tochtergesellschaften der One Group GmbH, u.a. der der One Capital Advisors GmbH, der ONE Consulting GmbH und der ProReal Anlegerservice GmbH sowie verschiedener Fondsgesellschaften bzw. Vermögensanlagen. Peter Steurer ist außerdem Gesellschafter und CFO des Soravia Konzerns sowie Geschäftsführer verschiedener Konzerngesellschaften, u.a. der Soravia Investment Holding GmbH (nachfolgend auch als „SORAVIA“ bezeichnet), der ZH24 Beteiligungs GmbH, der ZH24 Beteiligungs zwei GmbH und der OG Holding GmbH. Die One Group GmbH sowie ihre unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften werden nachfolgend zusammen auch als "ONE GROUP" bezeichnet. Durch diese Verflechtungen können sich Interessenkollisionen ergeben, die sich zulasten der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger auswirken können. Es ist nicht auszuschließen, dass sich wirtschaftliche Risiken aus etwaigen anderweitigen Bereichen und/oder Tätigkeiten nachteilig auch auf die geplanten Investitionen auswirken, z. B. im Fall der Insolvenz eines Beteiligten. Insbesondere besteht das Risiko, dass aufgrund von Interessenkonflikten Managemententscheidungen getroffen werden, die sich nachteilig auf die Investitionen auswirken, sowie dass die handelnden Personen eigene Interessen, Interessen der Vertragspartner und/ oder Interessen von anderen Beteiligten in den Vordergrund stellen und im Gegenzug die Interessen der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger nicht oder nicht hinreichend verfolgen und/oder durchsetzen.

4. Aktuelles Marktumfeld

Das **Kapitel 10.4 Vermögensgegenstände, Beschreibung des für die Anlageobjekte relevanten Marktes** (Seite 47 ff. des Verkaufsprospektes) wird wie folgt geändert:

Im Folgenden sind die relevanten Immobilien- und Finanzierungsmärkte in Deutschland und Österreich sowie deren Entwicklung beschrieben, mit Fokus auf wohnwirtschaftliche Immobilienprojekte in Städten mit über 100.000 Einwohnern bzw. in einem maximalen Umkreis von 75 km um diese Städte:

Die Ende 2021 in Deutschland angetretene Bundesregierung setzte sich das Ziel, die jährlichen Wohnungsfertigstellungen von zuvor etwa 300.000 pro Jahr auf 400.000 zu erhöhen. Fertigstellungen in diesem Größenumfang würden laut Experten aus Immobilien- und Bauwirtschaft ausreichen, um die große Nachfrage nach Wohnraum aufzufangen, insbesondere dann, wenn die Wohnungen entstehen, wo sie nachgefragt werden: in Städten und ihren Ballungsräumen. Doch 2022 konnten nach Angaben von Destatis nur 295.300 Wohnungen fertiggestellt werden, 0,6 % mehr als im Vorjahr. Der Bauüberhang, d. h. die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen, stieg somit weiter auf 884.800 Wohnungen (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 199 vom 23.05.2023). Für 2023 schätzt das Ifo-Institut den Wohnungsneubau auf 270.000 Wohnungen, der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet mit 250.000 fertiggestellten Wohnungen (Quelle: https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/studie-ende-des-booms-im-wohnungsbau-in-sicht_84324_487942.html, 04.01.2024). Nach Schätzungen des Ifo-Instituts wird dieser Wert in 2024 auf 225.000 neue Wohnungen sinken (Quelle: https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/studie-ende-des-booms-im-wohnungsbau-in-sicht_84324_487942.html, 04.01.2024). Die Baugenehmigungen im Jahr 2022 waren ebenfalls rückläufig, mit 354.400 Genehmigungen handelt es sich um einen Rückgang von 6,9 % gegenüber 2021, wo mit 380.7000 Genehmigungen der höchste Wert seit 1999 erreicht worden war (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 095 vom 10.03.2023). Im Zeitraum von Januar bis November 2023 wurden 238.500 Wohnungen genehmigt, was 25,9 % weniger Genehmigungen als im Vorjahreszeitraum sind (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 028 vom 18.01.2024). Kurzum: Trotz des großen Nachfrageüberhangs ist die Wohnungsbautätigkeit seit 2022 sogar rückläufig.

Die Ursachen sind vielfältig und reichen von gestiegenen Baukosten über langwierige Genehmigungsverfahren bis hin zu fehlenden Fachkräften. Eine der bedeutendsten Ursachen dürften aber die rapiden Zinserhöhungen gewesen sein: Die Notenbanken reagierten mit Leitzinserhöhungen auf die gestiegene Inflation. Bis September 2023 erhöhte die EZB die Leitzinsen in mehreren Schritten auf 4,50 % (Hauptrefinanzierungssatz). Anfang 2024 beschloss der EZB-Rat jedoch, die Leitzinssätze zunächst unverändert zu belassen (Quelle: Europäische Zentralbank, Pressemitteilung Geldpolitische Beschlüsse vom 25.01.2024). Die Folge sind einerseits höhere Finanzierungskosten, andererseits Bewertungsdruck. Manche geplante Wohnprojektentwicklungen rechnen sich nicht mehr.

Die bundesweit abnehmende Bauaktivität trifft in Ballungsräumen auf den Megatrend der Urbanisierung, die zu überproportional zunehmender Nachfrage in Stadt- und Metropolregionen führt. Die starke Nachfrage in Metropolregionen sorgte zwischen 2010 und 2022 für höhere Kaufpreise für Wohnimmobilien. Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland stiegen nach Zahlen des Statistischen Bundesamts übers Jahr 2022 um durchschnittlich 5,3 % gegenüber dem Vorjahr (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 116 vom 24.03.2023). Doch im vierten Quartal 2022 begannen die Preise wieder zu sinken. 2023 fiel der Häuserpreisindex um 6,8 % im ersten Quartal, 9,6 % im zweiten und 10,2 % im dritten Quartal im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresquartal (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 498 vom 22.12.2023). Die angespannte Wohnsituation in den Großstädten führt jedoch zu weiter steigenden Mieten: Allein im zweiten Halbjahr 2023 haben sich die Angebotsmieten in den deutschen Metropolen im Durchschnitt (Median) um 8,2 % im Vergleich zum Vorjahr verteuert (Quelle: JLL, Pressemitteilung vom 5.2.2024). Das zeigt: Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist nach wie vor sehr hoch.

Auch der österreichische Immobilienmarkt steht unter Spannung. Im Zuge des Zinsumfeldes und der gestiegenen Finanzierungskosten geht die verkaufte Menge an Immobilien zurück. Im ersten Halbjahr 2023 konnten 58.195 Verkäufe beziffert werden, was einem Rückgang von 21,6 % gegenüber dem Vorjahreshalbjahr entspricht und unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre liegt (Quelle: RE/MAX ImmoSpiegel Gesamtmarkt 1. Halbjahr 2023, 06.09.2023). Insgesamt waren 2023 auch die österreichischen Wohnimmobilienpreise von Korrekturen betroffen, wenn auch etwas später als in Deutschland. Während im ersten Quartal noch ein Wertzuwachs von 1,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal beobachtet werden konnte, sanken die Preise um 2,3 % und 2,9 % im zweiten und dritten Quartal gegenüber ihren jeweiligen Vorjahresquartalen (Quelle: Österreichische Nationalbank, Wohnimmobilienpreisindex, 12.01.2024).

Kreditinstitute sind aufgrund begrenzter Eigenkapitalausstattung und steigender regulatorischer Anforderungen weiterhin äußerst restriktiv bei der Kreditvergabe bei Projektfinanzierungen. Die jüngsten Verwerfungen und Insolvenzen bei Projektentwicklern dürften die Zurückhaltung der Banken und die Finanzierungslage für Projektentwickler weiterhin verschärfen. Im Unterschied zu klassischen Immobilienfinanzierungen privater Eigennutzer müssen Banken bei der Finanzierung von Projektentwicklungen ein Vielfaches an Haftungskapital vorhalten. Aufgrund der Zurückhaltung klassischer Kreditinstitute ergibt sich eine Finanzierungslücke bei einer Vielzahl von Neubauvorhaben, die zunehmend von privaten und semiinstitutionellen Investoren geschlossen wird.

Insgesamt zeigen sich die Immobilienmärkte in Deutschland sowie Österreich nach Einschätzung der ONE GROUP aktuell als herausfordernd für Projektentwickler. Langfristig geht die ONE GROUP jedoch von einer Besserung der Lage bei Projektentwicklungen aus und ist deshalb im Ausblick auf die kommenden Jahre verhalten optimistisch. Sollten 2024 erste Zinssenkungen auftreten, könnte sich die Lage schnell verbessern. In Zeiten von innerstädtischer Wohnraumknappheit steht die Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum jedoch in fast allen deutschen und österreichischen großen Städten auf der Agenda. Solange der Nachfrageüberhang so groß bleibt, ist mit weiter steigenden Neuvertragsmieten zu rechnen – und stellen neue Wohnprojektentwicklungen eine Chance für Investoren und Finanzierungspartner dar.

5. Leistungsbilanz der ONE GROUP

Angesichts der herausfordernden Marktlage haben die ONE GROUP und die SORAVIA Ende 2023 beschlossen, eine umfassende Risikoanalyse ihres Portfolios durchzuführen, die zum Ende des ersten Quartals 2024 abgeschlossen sein soll. Die für das vierte Quartal 2023 vorgesehenen Zinszahlungen von vier von der One Group emittierten Vermögensanlagen (Schuldverschreibungen), mit denen Projektentwicklungen finanziert werden, wurden ausgesetzt. Darüber hinaus wird eine dieser Vermögensanlagen aller Voraussicht nach nicht fristgerecht zurückgezahlt werden können. Absatz 2 des **Kapitels 10.5.2 Beschreibung der Projektpartner, One Group GmbH** (Seite 52 des Verkaufsprospektes) wird daher wie folgt geändert:

Die Angebote der ONE GROUP richten sich sowohl an private als auch an semi-institutionelle Anleger und schaffen mittelbar in den begehrten Ballungszentren Deutschlands sowie Österreichs dringend benötigten neuen Wohnraum. Über die Performance der einzelnen Produkte berichtet die ONE GROUP einmal im Jahr in einer testierten Leistungsbilanz.

6. Weitere von der KVG verwaltete Investmentvermögen

Kapitel 5.7 Weitere von der KVG verwaltete Investmentvermögen (Seite 36 des Verkaufsprospektes) wird um die folgenden Gesellschaften ergänzt:

Publikums-AIF:

- MHREF Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
- HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- Fonds & Vermögen Immobilienbeteiligungs GmbH & Co. 2 KG

Spezial-AIF:

- HTB Fünfzehnte Immobilienportfolio
- HTB Sechzehnte Immobilienportfolio
- BRR Bayerische Regional Re-Invest GmbH & Co. 1 geschlossene InvKG

Die HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG wurde liquidiert.

7. Abschlussprüfer

Mit der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes der Gesellschaft für das Jahr 2023 wurde die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, beauftragt. Für das Geschäftsjahr 2024 wird der Abschlussprüfer von der geschäftsführenden Kommanditistin benannt, in den Folgejahren entscheidet hierüber die Gesellschafterversammlung.

Diese Angabe ersetzt den letzten Absatz in **Kapitel 16. Jahresberichte, Abschlussprüfer** (Seite 71 des Verkaufsprospektes).

8. Sonstige Änderungen

Ziffer 7 der **Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen** (Seite 90 des Verkaufsprospektes) ändert sich wie folgt:

7. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die Angaben in dem Verkaufsprospekt und insbesondere die Darstellung zu steuerlichen und sonstigen im Verkaufsprospekt und etwaigen Nachträgen genannten Rechtsgrundlagen beziehen sich auf den Stand 26.02.2024, soweit nicht anders angegeben. Vorbehaltlich eintretender Änderungen der Rechtslage sind die zur Verfügung gestellten Informationen bis zur Bekanntgabe von Änderungen (zum Beispiel durch Prospektnachträge) gültig.

Widerrufsrecht gemäß § 305 Absatz 8 KAGB

Widerrufsrecht

Nach § 305 Abs. 8 KAGB können Anleger, die vor der Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb eines Anteils gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der ProReal Anlegerservice GmbH, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, oder per Fax: 040 / 6966669 909 oder per E-Mail: service@proreal-serie.de zu erklären; zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung. Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357a des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Hiervon unberührt bleibt das den Anlegern auf der Beitrittserklärung beschriebene Widerrufsrecht.

Der Nachtrag Nr. 1 kann neben den weiteren Verkaufsunterlagen bei der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, kostenlos in Papierform angefordert oder im Internet unter www.htb-group.de abgerufen werden.

Bremen, den 26.02.2024

Leerseite ohne Inhalt

Leerseite ohne Inhalt

Umschlagseite ohne Inhalt



ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Bernhard-Nocht-Straße 99 • 20359 Hamburg
Tel. +49 40 69 666 69-900 • info@onegroup.de • www.onegroup.de



HTB Hanseatische Fondshaus GmbH
An der Reeperbahn 4 A • 28217 Bremen
Tel. +49 421 7928390 • info.fondshaus@htb-group.de • www.htb-fondshaus.de