

JK Wohnbau[”]fonds1

Münchner Immobilien – investieren in die Weltstadt mit Herz
Zwischen Tradition und Moderne – stabil und renditestark

Inhaltsangabe

Einleitung	3
Das Fondskonzept	5
Die Initiatorin	8
München – der Investitionsstandort	12
Beispielhafte Investitionsprojekte	13
Sicherheiten für die Anleger	14



Einleitung

JK Wohnbau Fonds I. Der Projektentwicklungsfonds mit Mezzanine*-Kapital.

Was in den USA, Großbritannien und den Niederlanden üblich ist, ist jetzt auch in Deutschland Realität:

Beispiel Niederlande: Privatinvestoren begleiten Projektentwicklungen – auch im Wohnungsbau. Über den Grundstücksankauf bis zum Bau und Verkauf der Wohnimmobilien.

Diese Projektentwicklungen werden in der Regel als Fonds aufgelegt. Als renditeorientierte Kapitalanlagen erwirtschaften die Projektentwicklungsfonds oftmals hohe zweistellige Ausschüttungen pro Jahr, bei kurzer Laufzeit von ca. 2 bis 4 Jahren.

Jedes Unternehmen, global oder regional, benötigt zusätzliches Kapital, z.B. für Expansion, Forschung, Nutzung vorhandener Marktchancen, etc.

Weltkonzerne, wie z.B. MAN, Linde, Mercedes beschaffen sich Kapital über die Börse.

Die **JK Wohnbau** hat den Weg der erweiterten Kapitalbeschaffung über den JK Wohnbau Fonds I. gewählt. Im Gegensatz zum Aktienkapital, das den Aktiengesellschaften zufließt, wird das Fondskapital direkt in die Wohnbauprojekte der **JK Wohnbau-Gruppe** investiert.

Privatinvestoren (Fondsanlegern) wird die Möglichkeit geboten,
sich als „**Mitunternehmer**“ an den hohen Gewinnmöglichkeiten,
die der **Münchner Wohnimmobilienmarkt**
und die **JK Wohnbaugesellschaft** bieten,
zu beteiligen.

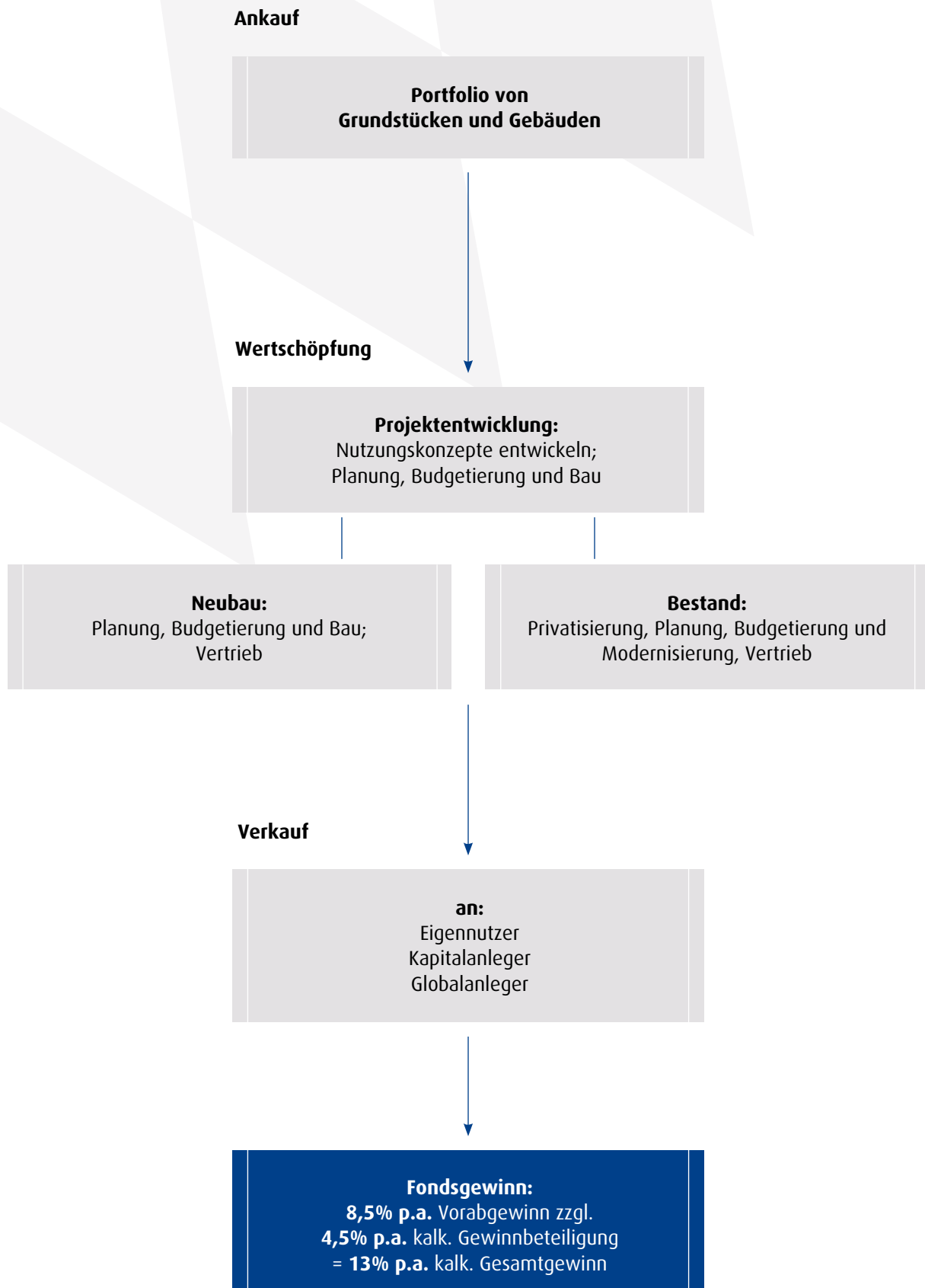
* Mezzanine-Kapital stellt eine Mischform von Eigenkapital und Fremdkapital dar.



Das Fondskonzept

Kurze Laufzeit	<ul style="list-style-type: none">- nur ca. 2 bis 3½ Jahre
Hohe Gewinnbeteiligung (vor Steuern)	<ul style="list-style-type: none">- 8,5% p.a. Vorabgewinn – mit ¼ jährlicher Auszahlung- 4,5% p.a. kalkulierte Gewinnbeteiligung- insgesamt 13% p.a. kalkulierter Gesamtgewinn
Fondsvolumen	<ul style="list-style-type: none">- € 20.000.000,-- (auf € 30.000.000,-- erhöhbar)
Beteiligung	<ul style="list-style-type: none">- € 20.000,-- vorgesehene Beteiligung
Fondskapitalrückzahlung	<ul style="list-style-type: none">- zu 100% (inkl. Fondsnebenkosten), zzgl. Vorabgewinn, zzgl. kalkulierte Gewinnbeteiligung nach bis zu 3½ Jahren
Die Initiatorin	<ul style="list-style-type: none">- hohes „Know How“ der JK Wohnbau GmbH im Wohnungsbau mit Sitz in München, gegründet 1994, mit BBB-Rating
Investitionsstandort München	<ul style="list-style-type: none">- die Zuzugsstadt Nr. 1 in Deutschland; die Nachfrage nach Wohnungen übersteigt bei weitem das jährliche Angebot
Investitionsprojekte in München	<ul style="list-style-type: none">- der Fonds kann bereits in die ersten sechs möglichen Wohnbauprojekte mit über 1.000 Wohneinheiten investieren
Beteiligungsart	<ul style="list-style-type: none">- Das Fondskonzept sieht die Beteiligung an Projektgesellschaften der JK Wohnbau GmbH mit Mezzanine-Kapital vor <p>Die Projektgesellschaften erwerben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grundstücke zur Bebauung und Verkauf von Eigentumswohnanlagen- bestehende, vermietete Wohnimmobilien, die als Wohn- bzw. Teileigentumseinheiten an Mieter und Kapitalanleger verkauft werden sollen- Joint Venture im Wohnungsbau mit anderen Unternehmen

Wertschöpfungskette für den JK Wohnbau Fonds I.





Die Initiatorin

Die JK Wohnbau GmbH wurde 1994 in München von dem geschäftsführenden Gesellschafter, Herrn Dr. Josef L. Kastenberger, gegründet. Die JK Wohnbau zählt heute – 14 Jahre später – zur Spitzengruppe der Wohnungsbauträger in München.



Firmensitz der JK Wohnbau im Leopoldpalais

Referenzobjekte der JK Wohnbau GmbH:

München-Obermenzing, „Villa Nymphenburg“,
Marsopstraße, Ecke Fritz-Reuter-Straße 31



München-Berg am Laim, „Mediterrano“,
Josephsburgstraße 19



München-Pasing, „Villen-Trilogie“, Prentelweg 2a



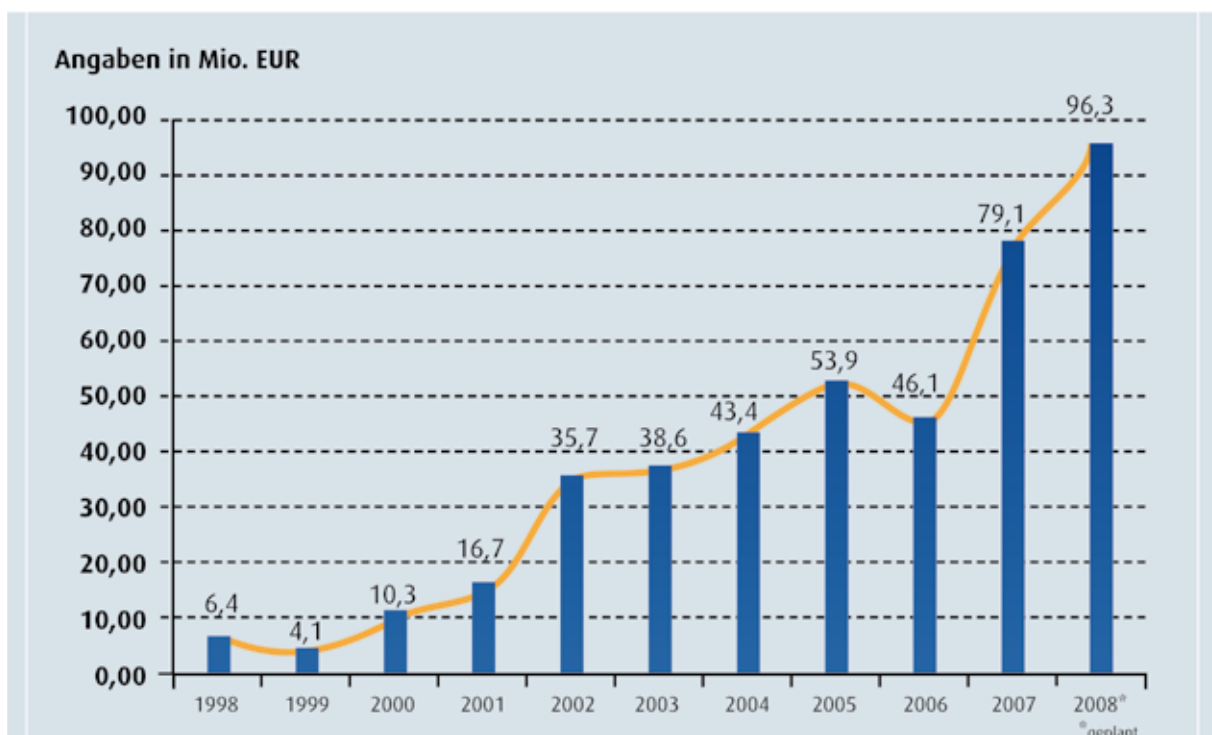
München-Thalkirchen, „Villen-Duett“, Geitauerstr. 6



Die Leistungsbilanz (zusammengefasst)

In den letzten 10 Jahren, von 1998 bis einschließlich 2007, realisierte die JK Wohnbau **28 Wohnprojekte** in München mit **1.155 Wohnungen** und einem Verkaufsumsatz von ca. **€ 317.600.000,-**

Das nachfolgende Diagramm zeigt die **Verkaufsleistung** in EUR der JK Wohnbau in den **letzten 10 Jahren**.

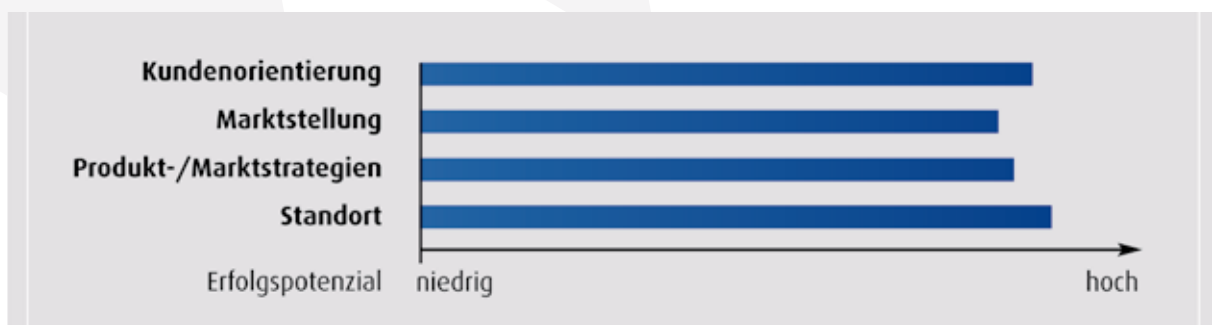


Firmen-Rating JK Wohnbau: BBB (Auszüge)

Gute Zukunftsfähigkeit wurde der JK Wohnbau auch durch ein **BBB-Rating** durch die R@S Rating Services AG bescheinigt, der größten Ratingagentur in Deutschland für mittelständische Unternehmen.

Die R@S Rating Services AG kommt in ihrem Bericht vom 24.01.2008 zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die JK Wohnbau ein „zukunftsfähiges Geschäftsmodell, ein ausgezeichnetes Unternehmenskonzept und eine sehr gute Marktstellung im Raum München hat. Nach dem Jahr 2006 sind erneut steigende und im Plan liegende Umsätze erreicht worden.“

Das Erfolgsprofil

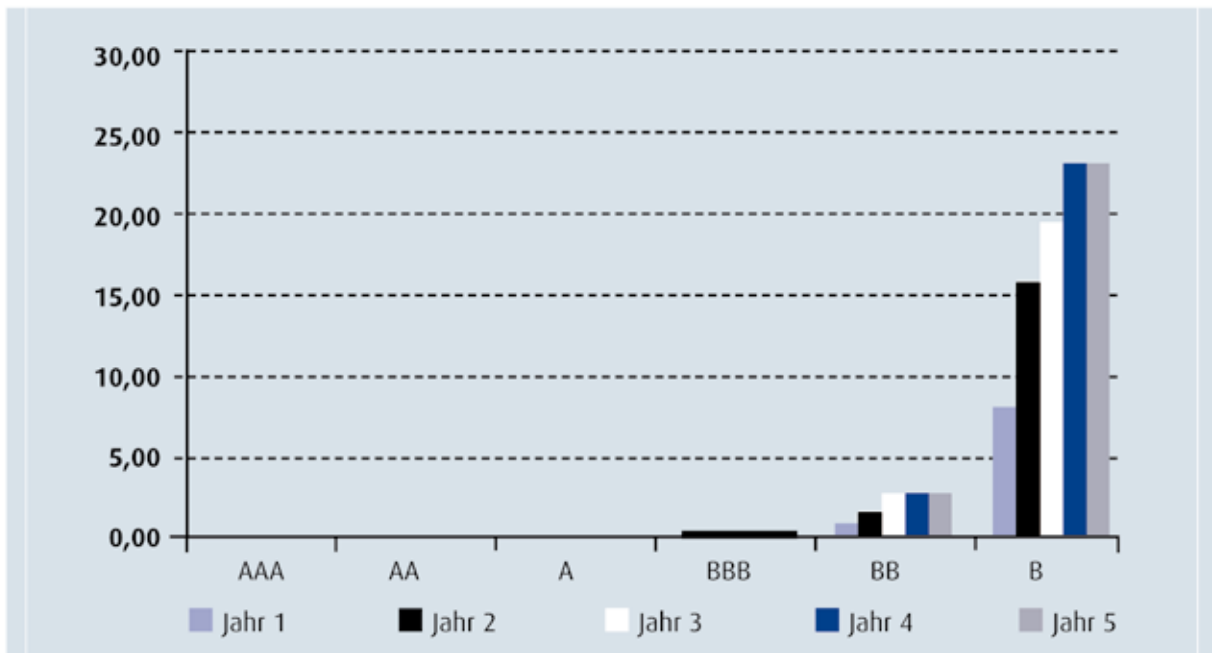


Das Rating-Profil



Das Rating (zusammengefasst)

Einschätzung der **Ausfallwahrscheinlichkeit** von Finanzierungen in Europa in % über einen Zeitraum von fünf Jahren.



Erfolgreiche Projektentwicklung verdient einen erfolgreichen Vertrieb



JK Wohnbau gewinnt den **Immobilien-Marketing-Award 2007** in der Kategorie „Wohnimmobilien“.

Der Immobilien-Marketing-Award wird seit fünf Jahren von der Fachzeitschrift „Immobilienwirtschaft“ verliehen und ist die höchste Auszeichnung der Branche. Eine hochkarätig besetzte Fachjury wählt in verschiedenen Kategorien jeweils einen Preisträger.

München – der Investitionsstandort

München ist mehr als die Weltstadt mit Herz.

München ist der Wirtschaftsstandort Nr. 1 in Deutschland. Daraus resultiert:

München ist die Zuzugsstadt Nr. 1 in Deutschland.

Jährlich ziehen mehr als **15.000 Personen** nach München (Plötz Immobilienführer). Damit übersteigt die Nachfrage nach Wohnungen bei weitem das Angebot.

Ziel der Stadt München:

Erhöhung der Neubautätigkeit in München auf **7.000 Wohnungen** im Jahr. Dem stehen aktuell nur **ca. 3.500** fertiggestellte Wohnungen pro Jahr gegenüber.

Für Investoren bietet der Wohnungsmarkt München ein hohes Gewinnpotential.

Standortvorteile

- Nr. 1 der demografischen Entwicklung bis 2020 in Deutschland
- Nr. 1 im Lebensqualität-Ranking aller deutschen Städte (Quelle: Bellevue)
- Nr. 1 aller deutschen Städte und Landkreise nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und Standortpotential (IW Consult) für Region München
- Nr. 1 der 60 deutschen Großstädte nach wesentlichen Wirtschaftsindikatoren bis 2013 (Feri)
- Nr. 1 unter den 50 deutschen Großstädten nach ökonomischen und strukturellen Indikatoren
- Nr. 1 der Wirtschaftsaussichten bis 2011 in Deutschland
- Nr. 5 im weltweiten Mercer-Ranking „Lebensqualität“
- höchstes Wirtschaftswachstum aller deutschen Großstädte
- niedrigste Arbeitslosenquote aller deutschen Großstädte
- höchste Kaufkraft je Einwohner in Deutschlands Großstädten

Beispielhafte Investitionsprojekte



Mögliches Investitionsobjekt

Zielgesellschaft München-Isarvorstadt
J. K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co., Objekt Maistraße KG
 München-Isarvorstadt, Maistraße Altbau¹, MFH/Büro/Gewerbe, 13.662/622/555 m² Wohnfläche, Datum der Baugenehmigung 18. Mai 2007, 152 Einheiten, Fertigstellung 06/2009²



Mögliches Investitionsobjekt

Zielgesellschaft München-Isarvorstadt
J. K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co., Objekt Maistraße KG
 München-Isarvorstadt, Maistraße Neubau³, Mehrfamilienhaus, 4.877 m² Wohnfläche, Datum der Baugenehmigung 31. Juli 2007, 62 Einheiten, Fertigstellung 12/2009²



KunstHaus am Westpark
SENDLINGER WOHNFEELING



Mögliches Investitionsobjekt

Zielgesellschaft München-Westpark
J. K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co., Objekt Westpark KG
 München-Westpark, Oetztaalerstraße⁴, Mehrfamilienhaus, 11.202 m² Wohnfläche, Datum der Baugenehmigung 15. März 2006, 155 Einheiten, Fertigstellung 06/2008²



PALLADIO
 Italienisches Wohngefühl
 in Münchens-Unterföhring



Mögliches Investitionsobjekt

Zielgesellschaft München Unterföhring Süd
J. K. Wohnbau Unterföhring-Süd GmbH & Co. KG
 München-Unterföhring-Süd, Hofäckerallee⁴, Mehrfamilienhaus, 7.242 m² Wohnfläche, Datum der Baugenehmigung 13. Oktober 2005, 98 Einheiten, Fertigstellung 06/2008⁴

¹ Illustrationen aus Sicht des Grafikers

² Sitz München, Registergericht Amtsgericht München, (HRA 86493)

³ Sitz München, Registergericht Amtsgericht München, (HRA 84703)

⁴ Sitz München, Registergericht Amtsgericht München, (HRA 85725)

Die wesentlichen Sicherheiten für die Anleger (Investitions- und Auszahlungskriterien)

- Standort

Es werden ausschließlich Grundstücke in München und Umland angekauft.

- Bebauung

Grundstücke zur Bebauung mit Eigentumswohnanlagen, Reihen- und Doppelhäuser oder Bestandsimmobilien für die Wohnbauprivatisierung.

- Planungssicherheit

Es werden nur Grundstücke mit Planungs- und somit Bausicherheit verwendet, z.B. durch vorhandene Baugenehmigungen bzw. genehmigte Vorbescheide oder nach §34 MaBV oder Bebauungspläne.

- Kalkulationsüberprüfung

Vorlage der überprüften Kalkulation durch einen unabhängigen Bausachverständigen, unter Berücksichtigung der Fondskapitalrückzahlung, des Vorabgewinns von 8,5% p.a. und zzgl. der kalkulierten Gewinnbeteiligung von 4,5% p.a.

- Vorlage eines notariellen Kaufvertrages

- Vorlage der Finanzierungszusage einer Bank in der kalkulierten Höhe

Hinweis:

Unternehmerische Beteiligung

Die Beteiligung an dem JK Wohnbau Fonds I. stellt eine unternehmerische Beteiligung dar, die auch mit entsprechenden Risiken verbunden ist (siehe Verkaufsprospekt).



Vertriebs- und Marketingmanagement

V&F
TREUHAND

V & F Vermögens- und Finanzierungs-Treuhand GmbH
· seit 1978 ·

www.vf-treuhand.de

Mit freundlicher Empfehlung

Bei dieser Broschüre handelt es sich nicht um einen Verkaufsprospekt im Sinne des Verkaufsprospektgesetzes und der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung, sondern um eine unverbindliche Information. Für den Inhalt wird keine Haftung übernommen. Maßgebend ist ausschließlich der Verkaufsprospekt.