Unternehmensanalyse // Stephan Appel Analyse Nr. 5/19 – Juni 2019 ®

CHECK-ANALYSE

ANALYSE UND BEWERTUNG VON UNTERNEHMENSBETEILIGUNGEN

WIDe Fonds 8

Geschlossene Investment GmbH & Co. KG

SICHERHEIT

RENDITE

1	1,1	1,5	1,75	1,85	2,25	2,5	2,75	3	3,25	3,5	3,75	4	4,25	4,5	4,75	5

PRÄAMBEL 2
Geschäftsmodell, strenge Standards, Abgrenzung zu Vermögensanlagen 2
Analysestruktur, Immobilieneinkauf 2
PERFORMANCE 3
Familienunternehmen mit hoher persönlicher Verantwortung 3
OFF-Märkte-Netzwerk über Jahrzehnte entwickelt, WIDe-Performance 4
Durchschnittsertrag WIDe-Anleger: 14,96 %, hoch zweistellig für PI 1 5
Hintergrund der WIDe Erfolgsbilanz, Aktuelle Unternehmensstrategie 5
Aktuelle Ankäufe - Wertsteigerungspotenzial 5
OBJEKTERESEARCH WIDe 7 6
Chemnitz, Zwickau, Dresden, Nürnberg 6-8
WIDe Hausverwaltung senkt Nebenkosten 10
ANLEGER WERDEN 10
Im Ein- und Verkauf liegt der Gewinn, Chancen des Leerstands 10
Anlagestrategie, Prognoseprämissen, Gewinnbeteiligung 11
CHECK-Rendite-Kalkulation, Verwahrstelle, Resümee 11-12

PRÄAMBEL

Die Emittentin hat für ihre Anleger aus allen von ihr aufgelegten und für Dritte gemanagten Unternehmensbeteiligungen in einem knappen Jahrzehnt außergewöhnlich hohe, zweistellige Renditen p.a. erwirtschaftet. In dieser CHECK-Analyse wird gezeigt, dass diese Ergebnisse einer erfolgreichen Immobilienbewirtschaftung kein Zufall sind, sondern auf einer exzellenten Vernetzung mit Verkäufern und Käufern von Bestandsimmobilien und einem professionellen Gebäudemanagement beruhen, meist von Wohnimmobilien, manchmal kombiniert mit einem integrierten Gewerbeanteil. In diesem Segment ist ihr Schlüsselmanager mit einem über Jahrzehnte gewachsenen Managementteam fest verankert. Von der Schlagkräftigkeit und Effizienz dieses Teams konnte sich CHECK mehrfach vor Ort und durch langjährige Beobachtung überzeugen.

GESCHÄFTSMODELL

Strengste Standards

Bei der Umsetzung ihres Geschäftsmodells unterwirft sich die Emittentin der strengstmöglichen staatlichen Regulierung und Kontrolle und beweist damit, dass die Anforderungen des unter institutionellen Investoren international üblichen Regeln des Risikomanagements sowie der Interessenkonfliktregelungsstandards zum selbstverständlichen Bestandteil der WIDe- Geschäftspraxis gehören. Diese Regeltreue hat sie sich nicht erst seit Einführung der Regulierung durch das KAGB zu Eigen gemacht.

Abgrenzung gegen Vermögensanlagen

Das WIDe-Team grenzt sich positiv von Geschäftsmodellen ab, die auf eine aufsichtsrechtliche Kontrolle ihrer geschäftlichen Aktivitäten verzichten (insbesondere gegenüber Vermögensanlagen und Direktinvestments). Sie lieferte dennoch nachhaltig deutlich höhere Anlegerrenditen als ihre Wettbewerber. Damit wurde bewiesen, dass sich Regulierung und hohe Auszahlungen nicht widersprechen.

Analysestruktur

In dieser Analyse wird die Plausibilität des WIDe-Immobilienmanagements überprüft. Es wird gezeigt, warum die WIDe-Anlagestrategie geeignet ist, (mindestens) den prognostizierten Gewinn für die Anleger zu erwirtschaften. Die Fakten des Angebots, wie Anleger ab EUR 10.000 + Ausgabeaufschlag Mitgesellschafter an der WIDe 8-AIF-KVG werden können, lesen Sie ab S. 10 „Anleger werden“.

Immobilieneinkauf

Nur wenige Immobilienspezialisten besitzen sowohl das Netzwerk als auch die immobilienwirtschaftliche Qualifikation, um bei ansteigenden Immobilienmarktpreisen günstige Kaufgelegenheiten zwischen dem ca. 13- und 22-fachen der Soll-Nettokaltmiete zu entdecken. Ziel: durch eine zügig verbesserte Immobilienverwaltung/Neuvermietung sowie aus der geschickten Verwertung der erworbenen Bestandsimmobilien sollen wiederholt für die WIDe-8-Anleger attraktive Vorsteuerrenditen erwirtschaftet werden.

DIE CHECK-ERGEBNISSE

CHECK-ANALYSE

- Geschäftsmodell .....1+
- Due Diligence-Qualität.....1,1 +
- Risikomanagement/Sicherheit.....1,1+
- Käufer- und Verkäufernetzwerk .....1++
- Immobilienkompetenz.....1,1++
- Track Record .....1+++
- Mietsteigerungspotenzial .....1,1+
- Platzierungsrisiko .....1++
- Marktrisiko 1,2
- Renditewertung.....1,85+
- Unternehmensstrategie .....1,1+

- Gesamtwertung: ..... 1,13+

AUF DEN PUNKT

- Jahrzehnte erprobte Performance im Immobilienmanagement
- erfolgreiches Leistungsprofil bei Akquisition, Vermietung und Verwertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien
- alle Immobilientransaktionen wurden bisher überdurchschnittlich erfolgreich abgewickelt
- mit zweistelligen Anlegerrenditen p.a. vor Steuern
- exklusiver Marktzugang zu Off-Market-Deals
- nachhaltiges Vertrauen der Investoren und Banken - verlässliche Geschäftspartnerkontinuität
- Kaufmännisch umsichtige Standortwahl mit Wertsteigerungspotenzial

Gewachsene Unternehmensstruktur

Personell hat die WIDe-Gruppe für die Aufgaben des Risikomanagements und der Fondsverwaltung erfahrene Manager und Mitarbeiter gewonnen, die teilweise mit der WIDe-Gruppe und/oder mit ihrem Mehrheitsgesellschafter Dieter Lahner bereits seit vielen Jahren kooperiert haben. Einarbeitung und Vertrautheit mit den verwaltungstechnischen Aufgaben einer KVG (Vernetzung der Kooperation mit der BaFin, Erfahrungstiefe in der Anwendung und Umsetzung des KAGB) konnten vorausgesetzt und/oder durch praxiserfahrenes Personal vollständig übernommen werden. Zum Beispiel hat KVG-Geschäftsführer Simon Piepereit als Konzeptionär der aktuellen WIDe-Fonds die BaFin-Hürden mit der BaFin trotz komplexer und manchmal wechselhafter Anforderungen der Behörde gut im Griff und kann mit der Aufsicht auf Augenhöhe Detailfragen erfolgreich zum Ergebnis führen.

Familienunternehmen mit hoher persönlicher Verantwortung

Die Beschäftigung von Familienmitgliedern in der WIDe-Unternehmensgruppe erfordert ein verstärktes Compliancemanagement, das von der Verwahrstelle in Kooperation mit dem Compliancemanager sorgfältig umgesetzt wird. Zum Managementteam gehört neben Simon Piepereit Sohn Christoph Lahner (Immobilienkaufmann), der bereits seit Jahren in der Mietverwaltung für das Unternehmen tätig ist. Für die Unternehmensgruppe aktiv ist auch Lahner-Sohn und Bankkaufmann Johannes Lahner. Er bringt mehrjährige Erfahrungen aus der Immobilienkreditrisikoprüfung einer lokalen Bank mit. Er verstärkt das WIDe-Portfolio- und Assetmanagement-Team. Im Gesellschafterkreis der AIF-KVG WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH sind mit Ehefrau Barbara Lahner insgesamt 4 Familienmitglieder in die WIDe-Gruppe eingebunden.

Investitionsbeispiel WIDe 1, Nürnberg, Lothringer Straße

Professionelles Risiko- und Compliancemanagement

Die Stellung des Risiko- und Compliancemanagers spielt in der regulierten Welt der Alternativen Investments eine zentrale Rolle. Die BaFin prüft regelmäßig, ob die Risikovorsorge für mögliche Marktschwankungen oder Mietausfälle auf dem aktuellen Stand ist. Jährlich wird kontrolliert, ob die Risikovorsorgemaßnahmen marktadäquat umgesetzt wurden. Die Interessen der Anleger werden durch die staatlich regulierte Aufsichtspflicht entscheidend gestärkt. Ein mangelhaftes, unprofessionelles, willkürliches und/oder nur zufallsbedingtes Risikomanagement wird unterbunden. Der für das Sachgebiet Risikomanagement und Administration zuständige Simon Piepereit (Jahrgang 1979) ist aus einem externen Unternehmen zu dem WIDe-Team 2017 dazugestoßen. Er ist als KVG-Geschäftsführer der BaFin gegenüber unmittelbar verantwortlich. Er muss die Kontrollen/Revision nach dem Kapitalanlagegesetzbuch im Unternehmen unter BaFin-Aufsicht im operativen Ablauf der Geschäftsprozesse vollziehen. Für die anlegergerechte Einhaltung dieser Kontrollfunktion im Geschäftsalltag ist der KVG- und Compliancegeschäftsführer gegenüber der BaFin unmittelbar verantwortlich und wird dafür regelmäßig zur Rechenschaft gezogen (laufende BaFin-Prüfungen). Für die Investoren sind diese zu ihrer Sicherheit gesetzlich verpflichtenden Kontrollverfahren ein Meilenstein für die Beschränkung möglicher Interessenkonflikte. Kein Zufall ist, dass die WIDe-Gruppe zu den Unternehmen gehört, die die Mindeststandards an Transparenz und Anlegerorientierung – dank ihrer über ein Jahrzehnt gepflegten Unternehmenskultur – auch schon zu Zeiten erfüllte, als geschlossene Fonds noch nicht unter der Kontrollaufsicht des KAGB und der BaFin standen.

Reibungslose Unternehmensabläufe

Nach CHECK-Beobachtung der Unternehmensentwicklung und nach mehreren Unternehmensbesuchen am Standort der Emittentin bestätigt CHECK, dass die Effizienz der internen Unternehmenskommunikation hoch ist. Die Entscheidungswege im täglichen Arbeitsablauf sind kurz. Der familiäre Hintergrund fördert das Verantwortungsbewusstsein und sorgt für eine anlegergerechte Unternehmensausrichtung. Dieser Arbeitsstil strahlt auf die Motivation der übrigen Mitarbeiter posi-

Investitionsbeispiel WIDe 7, Dresden, Lübecker Str.

tiv aus („sie gehören zur Familie"). Die hohe Wertschätzung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern fördert die Motivation und hilft beim Einsatz für reibungslose Prozessabläufe. In der Immobilienverwaltung und dem Mieterkonfliktmanagement ist dieser persönliche Stil von großem Vorteil und beschleunigt die Zufriedenheit der Mieter, vermindert Mietausfälle und erhöht das Wertschöpfungspotenzial. Denn der Käufer der WIDe-Fondsimmobilien mit zufriedenen Mietern findet einen gut verwalteten Objektbestand vor und ist in der Regel bereit, dafür einen Aufpreis zu akzeptieren.

Off-Markt-Netzwerk über Jahrzehnte gewachsen

Der geschäftsführende Gesellschafter der WIDe-KVG verfügt im Inland und deutschsprachigen Ausland über ein außergewöhnliches, seit Jahrzehnten gewachsenes, breit gestreutes Immobilienkontaktenetzwerk. Denn beim Ein- und Verkauf von Bestandsimmobilienprojekten ist ein ausgeprägtes Off-Market-Netzwerk aus über Jahrzehnte gewachsenen Netzwerkkontakten von großer Bedeutung (Off-Märkte = bevor es zu offiziellen Bieterverfahren kommt). Dieses Off-Market-Netzwerk besteht aus einem spezialisierten Maklerpool, der regelmäßig Kontakte zu einem ausgewählten Kreis weniger Investoren pflegt, deren Investitionsanforderungen auf ganz bestimmte Immobilienofferten passen. Ein Beispiel sind die aus jenem historischen MEGA-Deal (EUR 450 Mio. in 2007) aussortierten Einzelobjekte, die für einen institutionellen Großinvestor mit vorzugsweise kompakten, großen Verwaltungseinheiten nicht ins Portfolio passen, für ein WIDe-Fondsportfolio jedoch geeignet sind (Standort, Größe, Segment, Preis, gutes Wertschöpfungspotenzial). Denn dort sind häufig auch schon vergleichbare Objekte im Portfolio, die ein vergleichbares Wertsteigerungspotenzial aufweisen.

Verlässlicher Partner

Ferner gilt die WIDe-Gruppe als äußerst verlässlicher, professioneller Partner, der den Käufern und Verkäufern Diskretion und eine hohe Abschlusswahrscheinlichkeit verspricht, die avisierten Transaktionen zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen. Viele Investoren beteiligen sich grundsätzlich nicht an offiziellen Bieterverfahren, sind aber Off-Market durchaus bereit, höhere Preise zu zahlen. Dafür erwarten sie absolute Diskretion und maßgeschneiderte Lösungen, die in einem Wettstreit unterschiedlicher Bieter nicht umsetzbar sind. Des Weiteren sind Off-Market-Deals für strategisch planende Verkäufer von Bedeutung, die in einem auf langfristige Geschäftspartnerschaft abzielenden Investor ihren „Best Buyer" sehen. Davon profitiert auch das WIDe-Management, das jahrzehntelange Geschäftskontakte für diskrete Transaktionen immer wieder nutzen kann.

Historisch gewachsene Unternehmensstruktur

Wesentlicher WIDe-Erfolgsfaktor ist die Leistungsbereitschaft und Leistungsqualität einzelner WIDe-Mitarbeiter, die sich aus früherer Zusammenarbeit unter der Leitung des WIDe-Gesellschafters gut kennen. Seinerzeit entstanden diese Verbindungen nicht im eigenen, sondern im Unternehmen eines heutigen Wettbewerbers, eines inzwischen auf ein Milliarden Betreuungsvolumen bundesweit etablierten Immobilienmanagers. Dieses Personal ist mit den Anforderungen der laufenden Mieterverwaltung gut vertraut. Auch das Fondsmanagement gehört zum Verwaltungsalltag. Daher konnte die Unternehmensgruppe vom 1. Tag an mit voller Leistung in den Markt eintreten, inzwischen 7 eigene Fonds auflegen, platzieren, Investitionen in kumuliert 3-stelliger EUR-Mio.-Höhe vornehmen und inzwischen 4 Beteiligungen (inklusive Private Placements) sowie 3 gemanagte Objektgesellschaften mit großem Erfolg für die Investoren am Markt wieder veräußern. Die Anleger erzielten stets zweistellige Jahresrenditen.

Aktuelle WIDe-Performance

Das WIDe-Management listete im Rahmen einer per März 2019 erstellten, internen Leistungsübersicht Ergebnisse ihrer ca. 10-jährigen Geschäftstätigkeit auf. CHECK nahm per Stichprobe Einblick in Berichte von Beteiligungsgesellschaften/Immobilien- und Projektgesellschaften. Zu den gelisteten Ergebnissen ergaben sich keine Widersprüche zu den Originalquellen. Das bisher investierte Fondsvolumen aus bisher 7 gemanagten Immobiliengesellschaften erreichte knapp EUR 155 Mio. (EK ca. EUR 75 Mio.). Zurzeit werden knapp 100 Objekte verwaltet, die insgesamt über 1.000 Wohn-

und/oder Gewerbeeinheiten enthalten. Der Bestand schwankt, da durch laufende Käufe und Verkäufe hohe Stückzahlen den Bestand erhöhen bzw. vermindern. Für die kommenden 24 Monate wird mit einer Verdoppelung der aktuellen Zahl an Einheiten gerechnet. Gleichwohl behält das Management stets den Überblick! Der für die Akquisition zuständige Prokurist der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH Johannes Lahner zeichnet verantwortlich für den Immobilienankauf und das Assetmanagement. Sein Bruder Christoph Lahner, Geschäftsführer der WIDe Wertimmobilien Deutschland Vermittlungs GmbH, leitet seit ca. 3 Jahren die Maklerdienstleistungen sowie als Geschäftsführer der WIDe Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH auch die eigene Hausverwaltung für das Unternehmen.

Durchschnittsertrag für die Anleger:
14,96 % p.a. + hoch zweistellig für PI 1

Die WIDe-Leistungsübersicht listet 3 Private Placements (Frankonia 1-3), 1 Spezial-AIF (WIDe-Fonds 6), 3 Publikumsfonds (WIDe-Fonds 4, 5, und 7). Nicht gelistet sind 3 gemanagte Immobiliengesellschaften. Diese wurden gleichwohl ebenfalls erfolgreich für Dritte

Portfoliobeispiel WIDe 5, Chemnitz

Immobiliengesellschaften verwaltet. Die Auszahlungen reichten von 20,41 % (Frankonia 1) bis 11,33 % (WIDe-Fonds 4). Bezogen auf alle abgewickelten Investmentvehikel wurde eine durchschnittliche Rendite von 14,96 % p.a. erzielt. Die AIF-Fonds 5 und 6, zurzeit in der Bewirtschaftungsphase, zahlen derzeit 5 % p.a. an die Anleger aus. Die AIF-Fonds 7 und 8 befinden sich in der Investitions- bzw. Platzierungsphase. Alle prognostizierten Auszahlungen wurden plangemäß geleistet. Der für den Immobilienfonds ProInvestor Fonds 1 auf das WIDe-Property-Management entfallende Ergebnisanteil erreichte einen überdurchschnittlich zweistelligen Prozentsatz p.a.

Hintergrund der WIDe-Erfolgsbilanz

Initiator Dieter Lahner ist CHECK seit ca. 15 Jahren als versierter Immobilienmanager der „alten Schule“, der die gesamte Kette der Wertschöpfung der Immobilienbewirtschaftung beherrscht, gut bekannt. Er war kumuliert über ein Jahrzehnt der wichtigste Partner eines der erfolgreichsten Immobilienmanagers Deutschlands. Maßgeblichen Anteil hatte er an dem Verkauf eines Immobilienpakets mit ca. 7.500 Wohn- und Gewerbeobjekten an einen Großinvestor im Jahre 2007 (Konsortium ausländischer Investoren), der mit einem Transaktionswert von EUR 465 Mio. kurz vor der Finanzkrise erfolgreich abgeschlossen wurde (Verkaufsfaktor: 15,6-fache Jahresmiete). Diese Transaktion hat Herr Lahner bis ins Detail maßgeblich mitbegleitet, so dass ein beachtliches Erfahrungspotenzial bei der Aufbereitung und Abwicklung von Immobilientransaktionen vorliegt. Herr Lahner hat in verantwortlicher Stellung im Rahmen seiner Vorstandsfunktion zwischen 2003 und 2009 Immobilienfonds mit einem Volumen von mehr als EUR 1 Mrd. gemanagt. Für den Unternehmenserfolg war er wesentlich mitverantwortlich. Immobiliengroßtransaktionen praktizierte er bereits für die HFS Hypo Fondsgesellschaft für Sachwerte (Tochter der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank) für deren erstmals aufgelegten Immobilienfonds. Davor betreute er ca. 25 von der GFG Gesellschaft für Grundbesitz mbH initiierte Immobilienfonds. Erfahrungen stammen zudem aus dem Erwerb, der Bebauung, Sanierung und dem Verkauf von zahlreichen Wohn- und Geschäftshäusern, Gewerbeimmobilien, Wohnanlagen sowie Eigentumswohnungen (Objektvolumen zwischen 1992 und 2002 ca. 1 Mrd. DM).

“Problemlöser“ - Objekte aus Sondersituationen

Das WIDe-Management gilt als ein örtlich gut vernetzter „Problemlöser“ (Raum Nürnberg, Dresden, Leipzig, Erfurt, Zwickau, Chemnitz). Eine diskrete Abwicklung für Immobilien aus Sondersituationen gehört zur Deal-Compliance mit den Banken. Den Zugang zu diesen Immobilienobjekten hat nur ein Personenkreis, der eine professionelle, schnelle und diskrete Abwicklung von „Problemimmobilien“ garantieren kann. Bevor interessante Immobilienpakete aus Bankverwertungen auf den Markt kommen, werden sie vertrauten, verlässlichen Immobilienpartnern ohne öffentliche Ausschreibungen als Übernahmeangebot offeriert (diskret, um Imageschaden für die Banken zu vermeiden).

Aktuelle WIDe-Unternehmensstrategie

Die Frage der Volumenerweiterung durch die Investi-

Investitionsbeispiel WIDe 6, Dresden, Ludwig-Hartmann-Str.

tion in höhere dreistellige EUR Mio.-Immobilienpakete hat die erfahrene Immobilienmanagerin vorläufig zugunsten der Beibehaltung einer mittelständischen Unternehmensstruktur entschieden.

Gründe: Investitionsvolumina von ca. 15 Mio. bis 30 Mio. und mehr pro Deal sind schwieriger zu vermarkten als Einheiten bis ca. EUR 10 Mio. für die es eine breitere Käuferschaft gibt. Ferner ist bei Mega-Deals eine anlegergerechte Streuung der Objektbandbreite klumpenlastiger. Die Veräußerung größerer Immobilienbestände kann in einem veränderten Marktumfeld mit höheren Zinsen oder einer weiteren politischen Regulierung der Immobilienmärkte schwieriger werden, als die Veräußerung kleinerer und mittelgroßer Wohn- und Geschäftshäuser. Die möglicherweise erforderliche Inkaufnahme weit verstreuter Objektstandorte könnte aufgrund der erforderlichen Erweiterung der Verwaltung, dem Personal und dem Risikomanagement Sprungkosten auslösen, die bei einer zurückgehenden Immobilienkonjunktur zu Problemen führen können. Die Vermarktung größerer Immobilienbestände nimmt in der Regel eine längere Vermarktungszeit in Anspruch und kann die Managementkapazitäten zu aufwändig binden. Die bisher hohe Umschlagsgeschwindigkeit der WIDe-Immobilienprojekt-Transaktionen könnte sinken und damit die Fondslaufzeiten steigen. Das Risiko versteckter Mängel kann bei größeren Objekteinheiten zu einem unverhältnismäßig hohen Prüfaufwand und/oder zu einem multiplikativen Kostenrisiko führen. Das Fremdfinanzierungsvolumen würde bei etwa gleicher Unternehmensgröße wachsen und damit den Einfluss der Banken, der zurzeit sehr gering ist, erhöhen. Die aktuelle Unternehmensausrichtung wird beibehalten, pro Fonds das Investitionsvolumen zwischen 30 und 50 Mio. EK überschaubar zu halten. CHECK wertet diese WIDe-Ausrichtung als personalstrategisch kluge, management- und marktgerechte sowie anlegerfreundliche Entscheidung.

Ankäufe für WIDe-Fonds 7 - Wertsteigerungspotenzial

Aktuell wurde WIDe-Fonds 7 mit dem maximal zulässigen Eigenkapital von EUR 31,5 Mio. inkl. Ausgabeaufschlag im März 2019 geschlossen. Bisher konnten mit dem seit 2017 eingeworbenen Anlagekapital 23 Immobilienobjekte für ein Gesamtinvestitionsvolumen von knapp EUR 20 Mio. erworben werden. Damit wurden 18.165 qm Nutzfläche für einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von netto EUR 1.087 bezahlt (inkl. Renovierungsaufwand EUR 1.133/qm). Die Bandbreite reicht von EUR 724/qm (Zwickau) bis EUR 1.780/qm (Nürnberg). Gekauft wurde im Mittel für das 19,53-fache der Jahresmiete. Nach Renovierungsinvestitionen von insgesamt ca. EUR 0,84 Mio. wird mit einem um ca. 4 Jahresmieten verminderten Kaufpreisfaktor der 15,65-fachen Jahresmiete gerechnet. Das bedeutet, dass mit einer Wertsteigerung von ca. 4 Jahresmieten kalkuliert wird. Das entspricht einer Wertsteigerung von ca. 30 % bezogen auf den Kaufpreisdurchschnitt. Der aktuelle Vermietungsstand der erworbenen WIDe-7-Objekte beträgt durchschnittlich 88,26 %. Durch Renovierung und Wertverbesserungsmaßnamen (Verwaltung, Renovierungsstandard, Mieterpflege) dürfte der Vermietungsstand in wenigen Jahren auf voraussichtlich nahe 100 % gesteigert werden können. Verbunden mit marktangepassten Mieten für renovierten Wohnraum sollte der Fonds gemäß CHECK-Recherchen die erwartete Wertschöpfung realisieren und mindestens ausreichend Cash Flow für die erwartete Anlegerrendite erwirtschaften (Good Case).

Stichhaltigkeit/Plausibilität der Prognosen

Rückblick: Bei der Auflösung der Vorgängerfonds wurden die Prognoseannahmen in der Regel durch reale Verkäufe um das ca. Doppelte übertroffen. Mit Rücksicht auf möglicherweise niedrigere Mietsteigerungsraten kalkuliert Fonds 8 vorsichtiger. Aktuelle CHECK-Standortrecherchen zeigen jedoch, dass bereits Mitte 2019 ein deutlicher Preisanstieg der für WIDe-7 erworbenen Bestandsimmobilien identifiziert werden kann. Aktuell sind im vergleichbaren Bestandsumfeld gegenüber den Kaufpreisen bereits heute Preiszuschläge von teilweise > 50 % zu erkennen, obwohl die Investitionsphase noch nicht beendet ist. Bei der Kalkulation der Anlegerrendite sind neben den Wertsteigerungsfaktoren die laufenden Auszahlungen einzuplanen, die aus laufenden Mieteinnahmen während der für 10 Jahre angesetzten Laufzeit gezahlt werden können. Als wesentlicher Renditebestandteil kommt außerdem ein Preiszuschlag hinzu, den institutionelle Käufer des WIDe-Immobilienpakets für einen gut geordneten, auf einer soliden Mieterschaft beruhenden Miet-Cash-Flow zu zahlen bereit sind, meist ca. 1,5-2,5 Jahresmieten.

WIDe-7-Mieten und Kaufpreise im Marktvergleich

Chemnitz

Für Chemnitz liegen die **Mieten** z. B. im betroffenen Stadtteil Gellertstraße je nach Wohnungsgröße netto kalt zwischen EUR 3,61/qm und EUR 6,86/qm. Nach aktueller Auswertung der Mietpreisentwicklung werden an den Kaufstandorten in der Gellertstraße, Markusstraße und Tschaikowskistraße per 2019 im Durchschnitt Kaltmieten von EUR 4,97 und EUR 5,13/qm gezahlt (miete-aktuell, Mietenspiegel Chemnitz 2019). Für die Gellertstraße wird z.B. eine Mietpreisentwicklung von 16,1 % in 4 Jahren gelistet (immoscout24 2019). Capital konstatierte Ende 2017 bei Bestandswohnungen eine Veränderungsrate von jährlich 2,6 % p. a.

Die **Fondsobjekte** vereinnahmen Ist-Mieten von 4,73/qm bei einem Leerstand von ca. 5,35 %. Als Zielmieten werden nach Renovierung EUR 5,20/qm erwartet plus 10 % für die geplante Laufzeit. Dieser Anstieg wird voraussichtlich deutlich früher realisiert werden können.

Die **Kaufpreise** liegen in den zentralen Stadtteilen wie Sonnenberg, dem Standort der Fondsobjekte, bei ca. EUR 1.006/qm (Anfang 2019, Wohnungsbörse.net). Der Fonds hat bisher durchschnittlich ca. EUR 819/qm inkl. Renovierungskosten bezahlt bzw. kalkuliert.

Der **Markttrend** weist ein insgesamt leicht steigendes, je nach Stadtteil sehr unterschiedliches Bevölkerungswachstum auf (ca. 247.000, inkl. Einzugsgebiet 780.000, SI, Immobilienmarktbericht Chemnitz 2018). „Die Nachfrage nach attraktiven Anlageobjekten übersteigt das verfügbare Angebot" (SI). Während sich die Peripherien eher schwächer entwickelten, legten die zentralen Stadtteile in den letzten Jahren deutlich zu. Die Bevölkerung ist dort vergleichsweise jünger, die Zahl der Transferempfänger nimmt ab, die Nachfrage nach Fachkräften deutlich zu („So verändert sich die Bevölkerung der Stadt", Datenreport Chemnitzer Stadtteile, FOG-Institut für Marktforschung, aus Freie Presse 18.08.2018). Die Auswirkungen auf die Angebotsmieten von EUR 5+/qm bilden diesen Trend ab, auch wenn das Niveau im Vergleich zu Sachsen und erst recht zur BRD relativ günstig ist. Die Kaufpreise für mittlere Wohnungsgrößen zwischen 60 qm und 100 qm stiegen für Chemnitz insgesamt zwischen 2011 und 2019 von EUR 791/qm auf ca. EUR 998/qm, ca. 26 %, bzw. 3,27 % p.a.

Portfoliobeispiel WIDe 7, Zwickau, Herschelstr.

Potenzial/Wertschöpfung

Nach Vermietung der leer stehenden Wohnungen und nach Qualitätsverbesserung/Anhebung derer Raumstandards ist nach aktueller Einschätzung mit einer Wertsteigerung von mindestens 25 % bei den Verkaufspreisen zu rechnen. Dieses Potenzial ist bereits 2019 erkennbar. Auch bei den Mieten ist ein Anstieg um ca. 10 bis 20 % zu erwarten. Der Fonds kalkuliert mit ca. 16,19 % für die gesamte Fondslaufzeit. Dieser Anstieg dürfte in ca. 3-5 Jahren erreicht sein.
Fazit: die Fondskalkulation beruht auf realistischen, eher konservativen Prämissen. Für den Fonds darf mit einem Gewinn in der erwarteten Höhe gerechnet werden.

Zwickau

Für Zwickau liegen die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei mindestens EUR 5,-/qm. Je nach Wohnungsgröße bis zu EUR 8,-/qm (z. B. bis 20 qm).

Die **Kaufpreise** liegen für mittlere Wohnungsgrößen dort bei durchschnittlich ca. EUR 881,-/qm bis EUR 1.000,-/qm (Anfang 2019, Wohnungsbörse.net). Der Fonds hat ca. EUR 724,-/qm bezahlt. Zurzeit werden Quadratmeterpreise für mittelgroße Wohnungen für 2019 mit EUR 881/qm Kaufpreis gelistet (Wohnungsbörse.net). Der Trend geht für den mittleren Wohnungstyp in Richtung EUR 1.000,-/qm bis EUR 1.500,-/qm (Durchschnittsmiete EUR 5,-/qm). CHECK ermittelte einen aktuellen Mietfaktor zwischen dem 16- und 20-fachen der Nettokaltmiete.

Das **Fondsobjektpaket** von 17 Häusern vereinnahmt Ist-Mieten von EUR 4,58/qm bei einem Leerstand von ca. 16,89 %. Als Zielmieten werden nach Renovierung EUR 5,09/qm erwartet. Das entspricht einer Steigerung von ca. 11 %. Allein die Beseitigung des Leerstands durch die Vermietung von ca. 1.594 qm Wohnfläche bringt bei aktueller Mindestvermietung von EUR 5/qm ein Aufwärtspotenzial von ca. EUR 95.624 p.a. Die übrigen ca. EUR 50.147, die der Fonds zusätzlich zur Zielmiete kalkuliert, kommen voraussichtlich aus ei-

ner jährlichen Anpassung der Miete an die Marktmiete durch Neuvermietung bei üblichen Fluktuationen und einen Exitzuschlag beim Verkauf.

Der **Markttrend** weist bei der Gesamtbevölkerung (ca. 90.000 Personen) einen leicht negativen Trend auf, da die Sterbenden die Zahl der Geburten und Zuwanderungen übersteigen. Allerdings nehmen der Jugendquotient und auch der Bildungsgrad der städtischen Bevölkerung zu. Das ist der Hintergrund für die wachsende Nachfrage nach attraktivem, innerstädtischem Wohnraum. Die Arbeitslosigkeit sinkt (um ca. 1000 Personen, Blick.de, 2019). Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten steigt. Vier Fünftel der Beschäftigten sind Fachkräfte, ein Fünftel Hilfskräfte (Jobcenter Zwickau). Die Jugendarbeitslosigkeit sinkt (2018 um ca. 5 % zum Vorjahr). Ein steigender Zuzug und ein damit verbundener Nachfrageanstieg werden vor allem für die Innenstadt festgestellt (Freie Presse Februar 2019). Der Weltmarktführer für Kraftfahrzeuge VW investiert in seinen Zwickauer Werken ca. EUR 1,2 Mrd. für die Umrüstung auf die Herstellung von Elektrofahrzeugen mit über 60.000 qm Fertigungsflächen. Damit werde auch die Stellung der 8000 VW-Fachkräfte erhalten, so der Betriebsrat des Konzerns. Der Auto-, Forschungs- und Universitätsstandort Zwickau profitiert von guten Freizeitmöglichkeiten, der sehr gut ausgebauten öffentlichen Infrastruktur, der Gastronomie, dem Einzelhandelsangebot/Parkmöglichkeiten, der Dienstleistung und auch bei der Sicherheit. Zwickau erhielt per Umfrage im Bundesvergleich Bestnoten („Gute Noten für Einkaufsstadt Zwickau“, Befragung unter 116 Städten mit 60.000 Interviews, gleichauf mit Bayreuth, Greifswald, Fulda, Stadt Zwickau 22.01.2019).

Investitionsbeispiel WIDe 4, Dresden, Bautzner Straße

Potenzial/Wertschöpfung:

CHECK ermittelt in Zwickau einen durchschnittlichen Marktfaktor, der zwischen dem 16- und 20-fachen der durchschnittlichen Jahresmiete liegt (netto kalt). Demnach würde das Fondsimmobilienpaket bei Ansatz des 16,5-fachen und einer Basismiete von EUR 5,-/qm mit einen Verkaufspreis von ca. EUR 9,3 Mio. rechnen können (Einkauf ca. EUR 6,8 Mio.). Dies entspräche, bezogen auf die Fondslaufzeit, einer Wertsteigerung von ca. 27,5 % in ca. 10 Jahren. Tatsächlich liegen die Mieten in Zwickau bereits 2019 bei durchschnittlich EUR 5,26 (mittelgroße Wohnungen) bis EUR 5,82/qm bei Wohnungen ab 100 qm. Der Gesamtdurchschnitt liegt zurzeit bei EUR 5,46/qm (Wohnungsbörse.net). Im Umfeld der Fondsobjekte wurde z. B. für die Herschelstr. seit 2014 ein Kaufpreisanstieg von 12,9 % konstatiert (immobilienscout 24). Die lokale Preisentwicklung liegt damit deutlich über dem hier vorsichtig kalkulierten Preis EUR 5/qm. Der Anstieg zum Vorjahr liegt im Bereich Herschelstr. bei ca. 3,14 %. Für die übrigen Standorte gilt eine vergleichbare Entwicklung.

Fazit: Die Fondskalkulation beruht auf vorsichtigen Prämissen. Mit einem Gewinnpotenzial mindestens in der erwarteten Höhe ist deutlich vor Ablauf der Fondslaufzeit zu rechnen.

Dresden

Für Dresden liegen die **Mieten** im Bereich Lübecker Str. / Tauernstraße zurzeit bei EUR 7,81/qm. Im Dresdener Durchschnitt sind die Mieten auf EUR 6,48/qm gestiegen, plus 6,4 % seit 2016 (Mietenspiegel 2019). Objekte mit mittlerer Wohnfläche erreichen zurzeit Mieten im Durchschnitt von EUR 7,28/qm. Laut Wohnungsbörsen, die einen breiten Durchschnitt an Angeboten abbilden, sind die Mieten für Wohnungen mit ca. 60 qm bereits auf knapp EUR 8,-/qm gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr 2018 um 6,39 %. Die Fondsobjekte erzielen per Ankauf EUR 6,75/qm. Damit ist ein Aufwertungspotenzial von 7,92 % bereits 2019 zu erkennen. Hinzu kommt das Ausmietungszusatzpotenzial von ca. 6,5 % Leerstand in der Lübecker Straße.

Kaufpreise erreichen in den Zielgebieten Lübecker Str. und Tauernstraße EUR 3.378/qm. Für einzelne, gut sanierte Objekte werden über EUR 3.500/qm verlangt (Wohnungsbörse.net). Die Fondsobjekte liegen in einem gut bezahlten Umfeld mit deutlichem Wertsteigerungspotenzial. Der Fonds hat zu EUR 1.872,-/qm (Lübecker Str.) und zu EUR 2.029,-/qm (Tauernstr.) die in den 90er Jahren neu errichteten bzw. kernsanierten Objekte eingekauft. Daraus ergibt sich ein rechnerisches Wertsteigerungspotenzial von ca. 66,49 %.

Der **Markttrend** weist bei der Immobilienwertentwicklung für die kommenden 11 Jahre bis 2030 einen Preisanstieg von 40 % auf (Immowelt). Die ostsächsische Sparkasse ermittelte einen Preisanstieg zum Vorjahr von 7,8 % bei Wohnungen, bei Häusern 26,4 %. Die Preisstatistik der aktuellen Wohnungsbörse zeigt bei der Preisentwicklung zurzeit eine leichte Abflachung. Allerdings wird bis 2030 von einem Bevölkerungszuwachs auf 577.530 Personen ausgegangen, plus 11 %

seit 2009 (Bertelsmann Stiftung). Vor allem das jüngere, urban orientierte Publikum zieht es nach Dresden, die nach qualitativ hochwertigem, stadtnahem Wohnraum fragen. Die 100 größten Unternehmen in Dresden haben ihren Umsatz zwischen 2005 und 2012 verdreifacht, die Zahl der Mitarbeiter stieg um das Siebenfache, 2013 konsolidierten 48 Unternehmen ihren Personalbestand um 2.500 Beschäftigte. 13 Neuansiedlungen sorgten jüngst für 136 weitere Arbeitsplätze (Invest Dresden.de, Standortprofil). Führend ist Dresden im Wissenschaftsbereich, der Nanotechnologie und Biotechnologie mit ca. 100 Unternehmen und ca. 2000 Werkstoffwissenschaftlern (Wirtschaftsstandort Stadt Dresden). Dresden gilt als „Innovationsführer" in der EU, darunter im Leichtbau, Energiespeichertechnologie, Elektromobilität sowie der „organischen und flexiblen Elektronik". Die EU zeichnete Dresden 2019 als Nachhaltige Mobilitäts-Stadt nach Manchester auf dem 2. Platz Europas aus.

Potenzial/Wertschöpfung

CHECK ermittelt in Dresden sowohl bei den Mieten als auch bei den Kaufpreisen für Wohnobjekte im Umfeld der Fondsimmobilien erhebliches Wertsteigerungspotenzial, so dass bei geschicktem Timing, ergänzt um die

Investitionsbeispiel WIDe 5, Bayreuth, Richard-Wagner-Straße

Komponenten des Immobilienhandels mit einer schnellen Umschlagsgeschwindigkeit, mit einem hohen Cash Flow gerechnet werden kann. Schon vor Ablauf der geplanten Laufzeit könnten sich attraktive Exitoptionen anbieten.

Fazit: Die Fondsinvestitionen sind sorgfältig auf Wertpotenziale und gängige Exitoptionen abgestimmt. Das Umfeld der Objekte weist bereits heute erhebliches Wertsteigerungspotenzial auf.

Nürnberg

In Nürnberg kletterten die Mieten in allen Stadtteilen auf über EUR 10,-/qm, in den Stadtteilen der Fondsobjekte, z. B. Altstadt, auf durchschnittlich über EUR 12,-/qm. Bei einigen Bestandsobjekten fanden wir Preise von über EUR 20,-/qm. Der Mietfaktor bei den Angebotspreisen ist über das 20-fache der Nettokaltmiete gestiegen. Im Umfeld der Fondsobjekte sind Mieten von > EUR 15,-/qm fast die Regel. Der Fonds erzielt für die erworbenen Objekte durchschnittlich zurzeit EUR 6,03/qm, bei einem Leerstand von 10,13 %. Bei einer durchschnittlichen Anhebung der Mieten auf ein unterdurchschnittliches Marktniveau von EUR 10,-/qm erzielt das Nürnberg-Portfolio bezogen auf die heutigen IST-Mieten eine Miet-Cash-Flow-Steigerung von 84,3 %. Kalkuliert wurde mit einer Steigerung von 51,36 %.

Bei den **Kaufpreisen** liegen die Durchschnittswerte für 60qm-Wohnungen für Nürnberg per 2019 bei EUR 3.390,-, ein leichter Rückgang zum Vorjahr (EUR 3.470,- Wohnungsboerse.net). Im Umfeld der Fondsobjekte (der Fonds hat zu durchschnittlich EUR 1.730,-/qm eingekauft) liegen die Angebotswerte z. B. bei EUR 3.657,-/qm (Mögeldorf). In der Orffstraße erreichen sie EUR 3.000,-/qm bis EUR 4.000,-/qm, in der Kinkelstraße zwischen EUR 2.500,-/qm und EUR 3.500,-/qm. Im Hummelsteiner Weg sind bei normaler Ausstattung Angebotsobjekte unter EUR 3.000,-/qm kaum zu finden. Der Fonds hat durchschnittlich zu EUR 1.730,-/qm gekauft (Bandbreite zwischen EUR 1.347,-/qm und EUR 2.200,-/qm). Bei Ansatz einer Marktanpassung auf durchschnittlich EUR 3.000/qm ergibt sich für das Objektpaket Nürnberg ein Wertsteigerungspotenzial von 67,20 %. Der Wertzuwachs wird im Wesentlichen aus dem Verkauf erwartet.

Fazit – Steigerungspotenzial deutlich vorhanden

Die Fondsinvestitionen sind auch hier sorgfältig auf Wertsteigerung abgestimmt. Sowohl ein Handel mit schnellem Cash-Flow-Zuwachs als auch eine ertragreichere längerperspektivische Mietanpassung durch sukzessive Neuvermietungen ist wirtschaftlich gegebenenfalls sinnvoll. Sinnvoll ist auch die gemäß Anlagebedingungen vorgesehene Option der Wiederanlage/Reinvestition. Denn je nach Objekt-opportunität kann der Fonds den Cash Flow zur weiteren Gewinnsteigerung in weitere Wertsteigerungsobjekte investieren und die Umschlagsgeschwindigkeit der Transaktionen und damit das Ertragspotenzial erhöhen. Das Objektumfeld weist erhebliches Wertsteigerungs-

potenzial auf. Die WIDe-Einkaufsstrategie konnte auch unter gestiegenen Marktpreisen aufrechterhalten werden, auch wenn der Aufwand für das Objekteresearch gestiegen ist.

2. Miete (Nebenkosten) bis zu 40 % der Kaltmiete

Der Deutsche Mieterbund hat ermittelt, dass Mieter 2018 in Deutschland im Durchschnitt EUR 2,19/qm Betriebskosten zahlen (Süddeutsche Zeitung 11.12.2018, „Die zweite Miete steigt für viele"). CHECK fand bei Mietvergleichsrecherchen Warmmieten, die an den Fondsobjektstandorten bis zu 40 % über den Kaltmieten lagen. Mieterbundanalysen zufolge lagen die Kosten für Heizung und Warmwasser im Osten um ca. 11 % über den Durchschnittswerten des Westens. Die Folgen schlechterer Wärmedämmung und z.B. veralteter, überteuerter Strom- und Gasverträge. Rund 64 % der Nebenkosten entfallen auf Strom und Wärme. Allein die Anpassung der Strom- und Gasverträge bringt pro Haushalt bei entsprechendem Verbrauch einer Durchschnittsfamilie Einsparungen bis EUR 1.000/Jahr.

WIDe-Hausverwaltung senkt die Nebenkosten

Durch das WIDe-Mietverwaltungsmanagement werden sämtliche Betriebskostenpositionen überprüft. Hausverwaltung, Müllbeseitigung, Objektpflege, Versicherungen sind in der Regel Kosten, die durch vernachlässigtes Controlling überhöht sind. Gelingt es, die Nebenkosten um 50 % zu senken, kann eine Steigerung der Kaltmiete (z.B. nach Renovierung der Fenster/Bäder) um 20 % trotzdem für den Mieter eine Mietpreissenkung der Warmmiete nach sich ziehen:
Beispiel: Höhere Kaltmiete: EUR 4,83 + EUR 0,97 (20 %), neue Kaltmiete = EUR 5,80/qm. Nebenkosten gesenkt, hier 40 % von EUR 3,50/qm = 2,10/qm = Warmmiete mit optimierter Mietverwaltung neu = EUR 7,90/qm gegenüber Vergleichsbeispiel: Keine Mietsteigerung aber ohne Nebenkostenoptimierung: EUR 4,83/qm + EUR 3,50/qm = Warmmiete ohne Renovierung und ohne optimiertes Verwaltungsmanagement = EUR 8,33/qm, Unterschied: alte Miete inkl. höheren Nebenkosten ohne optimiertes Nebenkostenmanagement = 5 % teurer!

Chancen des Leerstands

Eine WIDe-Leerstandsquote von kumuliert 16,89 % bezogen auf den aktuellen Vermietungsstand der WIDe-7-Objekte entspricht bei Erwerb guter, gängiger Lagen einem erfolgreichen Akquisitionsmanagement gemäß der WIDe-Anlagebedingungen. Neuvermietungen bringen in relativ kurzer Frist die höchsten zusätzlichen Mieteinnahmen. Auch und insbesondere nach erfolgten Modernisierungen/Renovierungen werden hohe Marktmieten erzielt. Diese können bis zu 50 % über den kalkulierten WIDe-Sollmieten liegen und haben für den Käufer trotzdem noch eine Anpassungsreserve für weitere Wertsteigerungen.

Im Ein- UND Verkauf liegt der Gewinn

Der WIDe-Wertsteigerungserfolg ergibt sich durch Abbau der Leerstände und attraktive Neuvermietungen. Wertverbesserung der Wohnqualität und der Reduktion der Mietausfälle sind für institutionelle Käufer von höchster Bedeutung. Eine unterdurchschnittliche Ist-Vermietung zu niedrigen Mieten beim Ankauf ist daher ein Vorteil, da sich die Immobilien durch Renovierungsmaßnahmen und Verwaltungsoptimierung auf Marktniveau anheben lassen, also ein Potenzial für wertverbessernde Maßnahmen beinhalten. Nach immobilienwirtschaftlicher Aufbereitung durch die Emittentin sind die Objekte reif für den Verkauf. Institutionelle Investoren, Fonds, Family-Offices, einzelne Großkunden, die kein eigenes Immobilienmanagement vorhalten wollen, zahlen für kontinuierlich verlässliche Miet-Cash Flows Paketaufschläge in Höhe von 1,5-2,5 Jahresmieten. Dieses Potenzial kommt WIDe-Anlegern und –Management zugute.

Investitionsbeispiel WIDe 3, Bayreuth, Sudetenstraße

ANLEGER WERDEN

Ziel der Beteiligung

Ab EUR 10.000 zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag können sich Anleger an der WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt, als Treugeber über die Erlanger Consulting GmbH mit dem Ziel beteiligen, Wohn- und Geschäftsimmobilien zu erwerben, zu verwalten und mit Gewinn zu veräußern. Nicht üblich, aber möglich, ist die Eintragung als Direktkommanditist. Die Erlanger Consulting GmbH ist eine seit über einem Jahrzehnt etablierte Treuhandgesellschaft, die das Fonds-Geschäft und die Anlegerbetreuung von tausenden von Anlegern professionell beherrscht. Mögliche Interessenkonflikte durch die Nähe zur WIDe-Steuerberatungsgesellschaft werden

durch eine Funktionstrennung minimiert. Die Treuhänderin betreut nach eigenen Angaben ca. 300 Unternehmenskunden und insgesamt ca. 1.250 Mandanten.

Anlagestrategie – Anlageerfolg - Ausschüttungen

Das Fondsmanagement erwirbt im Auftrag der Investoren Wohn- und Geschäftshäuser bzw. teilweise auch Gewerbeobjekte in Deutschland. Die WIDe- Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet die Objekte und investiert das Anlagekapital in wertaufholende Maßnahmen mit dem Ziel, die Immobilien im geeigneten Marktumfeld mit Gewinn zu veräußern. Der Planungshorizont beträgt etwa 10 Jahre. Der Prospekt sieht ausdrücklich vor, dass dieser Zeitraum um 4 Jahre verkürzt werden kann. Dies entspricht der Erfahrung, dass die WIDe-Projekte deutlich vor dem Planungshorizont verkaufsreif werden können. Aus den immobilienwirtschaftlichen Erträgen sollen Gesamtauszahlungen von kumuliert 179 % bezogen auf das Kommanditkapital zuzüglich Ausgabepreis erzielt werden. Zwischen 2019 und 2021 sollen jeweils 3,5 % jährlich, ab 2022 jährlich 4 %, ab 2024 jährlich 4,5 % und ab 2027 bis 2029 jährlich 5 % ausgezahlt werden. Diese Prognose entspricht einem vorsichtigen Erwartungshorizont. Nach CHECK-Einschätzung hat auch dieser Fonds das Potenzial, für die Anleger auf das eingesetzte Kapital eine zweistellige Vorsteuerrendite zu erwirtschaften. Denn die Objektbeispiele, die für den WIDe-Fonds 8 „in der Pipeline“ liegen, versprechen einen vergleichbaren Investitionsverlauf wie für die analysierten Immobilien des WIDe 7.

Prognosekalkulation - Gewinnbeteiligung

Die Veräußerung der Immobilien ist nach ca. 10 Jahren in 2029 geplant. Die Option einer Reinvestition von Liquidität, die nicht für laufende Kosten und Auszahlungen vorgehalten werden muss, erhöht das Renditepotenzial. Aus den laufenden Mieteinnahmen und dem Erlös aus dem Verkauf sollen die Anleger nach Abzug der Kosten und einer möglichen Gewinnbeteiligung des Managements ihre Kommanditeinlage mit Verzinsung zurückerhalten. Frühzeichner sollen mit früheren Auszahlungen belohnt werden, indem diese ab dem 4. auf die Einzahlung folgenden Monat eine Auszahlung beginnend mit 3,5 % p.a. ihres Zeichnungsbetrages erhalten. Eine Übergewinnaufteilung zwischen Management und Anleger greift, wenn die Investoren linear durchschnittlich 6,5 % p. a. auf ihr Kommanditkapital ausgezahlt bekommen haben. Erst dann wird ein verbleibender Gewinn zwischen den Anlegern und dem KVG-Management hälftig geteilt. Der KVG-Gewinn ist gedeckelt, wenn bezogen auf die gesamte Laufzeit, kumuliert 50 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts erreicht werden.

WIDe 2, Nürnberg, Löbleinstraße

Innovativer Kostenausweis - Vorreiter WIDe-Fonds

Seit Dezember 2018 verlangt die BaFin, dass die AIF -KVGen auch diejenigen Kosten ausweisen und der Höhe nach begrenzt darstellen müssen, die nicht für die KVG und ihre Dienstleistungen anfallen. Demnach sind auch die Kosten für Makler (An- und Verkauf), für Fremdfinanzierungsvermittlung sowie die laufenden Bewirtschaftungskosten, auch wenn sie von externen Unternehmen ausgeführt werden, in % vom NIW der Höhe nach auszuweisen. Mit der Folge, dass die tatsächlich anfallenden Kosten, also in diesem Fall für WIDe 8, insgesamt 3,22 % vom NIW (statt wie vorher 1,95 % für WIDe 7) für die laufende Bewirtschaftung kalkuliert werden müssen. Und, sofern diese Kosten höher ausfallen, von der KVG getragen werden müssen. Dies gilt gleichermaßen für die An- und Verkaufskosten, unabhängig davon, ob diese tatsächlich z. B. 3,5 % oder 7,14 % Maklerkosten enthalten. Die Kehrseite dieser für den Investor höheren Transparenz ist, dass die KVG, um ihren Spielraum für anlagebedingungsgerechte Transaktionen zu erhalten, deutlich höhere Kosten ausweisen muss.

CHECK-Rendite-Kalkulation

Da die örtlichen Vergleichsmieten und Kaufpreise bereits 2019 über den geplanten WIDe-Sollwerten liegen, dürfte das Wertsteigerungsziel sowohl hinsichtlich der laufenden Mieteinnahmen als auch im Hinblick auf die Veräußerungserlöse erreicht werden. Sowohl bei den laufenden Mieteinnahmen als auch beim Verkaufserlöspotenzial sind Kalkulationsreserven erkennbar, die die Annahme eines zusätzlichen Gewinnpotenzials rechtfertigen. Vor allem bei den Verkaufserlösen ist mit einem Zusatzertrag zu rechnen. Höhere Mieterträge kommen voraussichtlich hinzu. Kumuliert hält CHECK daher eine Anleger-Vorsteuerjahresrendite von 11,5 % p.a. bezogen auf ihr eingesetztes Kapital inkl. Agio für plausibel und möglich. CHECK-Rendite-Wertung: 1,85

Genehmigte Anlageziele und -grenzen

Erworben werden sollen mindestens zu 60 % Wohnimmobilien in Deutschland. Investiert wird indirekt in Immobilien und/oder in Immobilienhandelsgesellschaften, die der Fonds zu 100 % hält. Investitionsschwerpunkte sind zurzeit Regionen wie Nürnberg, Fürth, Dresden, Leipzig, Chemnitz, Zwickau sowie in zentralen Lagen im Umfeld von Metropolregionen.

Erweiterte Anlagestrategie

Die Zielgebiete wurden nunmehr auf ganz Deutschland ausgeweitet. Hinzu kommen soll auskunftsgemäß außerdem der kurzfristige Immobilienhandel. Immobilien sollen bis zu einem Verkehrswert von zu EUR 20 Mio. erworben werden. Maximal 40 % des Volumens soll in Gewerbeimmobilien (Beispiele: Büros, Handelsbetriebe, Praxen, Handel, Bewirtung, Kanzleien) investiert werden.

Investition und Finanzierung

Die interne Prognoserechnung geht von einer Platzierungsphase bis zum 31.12.2020 aus (Verlängerungsoption bis max. 31.12.2021). Platzierungsziel: EUR 20 Mio., erweiterbar auf EUR 40 Mio. Die Fremdkapitalquote beträgt maximal 60 %. Die Zinsen werden vorsichtig mit 2,5 % p. a. kalkuliert. Das Eigenkapital wird zusammen mit Fremdkapital schrittweise je nach Objektankauf angefragt und investiert. Die fondsspezifischen Initialkosten betragen marktgerecht 12,37 % inkl. Agio vom KG-Kapital. Zu den laufenden Kosten siehe S. 10. „Innovativer Kostenausweis".

Fondsmanagementkontrolle durch die Verwahrstelle

Die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft, Erlangen, nimmt für den Fonds die Aufgabe der Verwahrstelle und damit insbesondere die des Cash-Monitorings, der Kontrolle und Bezahlung der laufenden Kosten sowie Überprüfung der Kaufpreiszahlungen wahr. Sie prüft im Rahmen einer pflichtgemäß gutachterlich vorgeschalteten Ankaufsprüfung regelmäßig, ob der Gegenwert der Zahlungen für die Vermögensgegenstände realistischen Marktwerten entspricht. Investitionen werden erst nach positiver Gutachterprüfung freigegeben. Der Verwahrer ist CHECK als ein erfahrener Mittelverwendungskontrolleur seit vielen Jahren bekannt. Zwischen 2010 und 2013 war er unter anderem als Geschäftsführer bei einer etablierten Wirtschaftsprüfungskanzlei als Rechtsanwalt und Treuhänder tätig. Das Fondsgeschäft eines externen Verwalters kennt er seit 2004.

Resümee

Das in seinen bisherigen und erweiterten Zielregionen bestens vernetzte mittelständische WIDe-Immobilienmanagement aus Ebermannstadt sollte es mit diesem AIF-Beteiligungsfolgeangebot unter dem KAGB erneut gelingen, ein beachtliches Wertschöpfungspotenzial auch in boomenden Märkten entdecken und realisieren zu können. Investoren dürfen mit einer ertragsstarken Umsetzung der WIDe-8-Anlageziele rechnen. Zudem kann eine jederzeit faire Behandlung der Anlegerinteressen aus CHECK-Perspektive vollumfänglich bestätigt werden. **CHECK-Gesamtwertung: 1,13+**

Kontakt zu dem Anbieter

WIDe Wertimmobilien Deutschland Vertriebs GmbH
An der Wiesent 1
91320 Ebermannstadt
Telefon: +49/(0)9194 - 334 33-0
www.wide-gruppe.de
info@wide-gruppe.de

Wichtiger Hinweis

CHECK bewertet die Wirtschaftlichkeit geschlossener Investmentvermögen (AIF). Auch eine positive Benotung bedeutet keine Gewähr gegen das Verlustrisiko. Unternehmensbeteiligungen der hier untersuchten Art sind keine sicheren Geldanlagen im Sinne eines Pfandbriefs, einer Festgeldanlage oder eines Sparbuchs. CHECK wertet Informationen des Angebotes zum aktuellen Zeitpunkt der Emission aus. CHECK-Analyse ist kein „Wertpapierdienstleistungsunternehmen" und CHECK ist nicht an der Platzierung von Finanzprodukten beteiligt. CHECK erstellt keine „Finanzanalyse" im Sinne des § 34 b WpHG. CHECK spricht keine Kaufempfehlung aus und erhebt keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung möglicher Risiken. Auf der CHECK-Homepage finden Sie eine Nachanalyse der bisher veröffentlichten CHECK-Bewertungen, darunter auch Angebote, die nega-

Verantwortlich für den Inhalt:
Unternehmensanalyse Stephan Appel | Jaspersdiek 7 | 22399 Hamburg
Telefon: 040 - 40 97 25 | Fax: 040 - 40 98 66 | www.check-analyse.de
E-Mail:check-appel@t-online.de|NachdruckoderReproduktion(auchauszugsweise)nichtgestattet.NurzurpersönlichenInformation.