WIDe – Fonds 8

Die regional etablierte Nischenfondsanbieterin WIDe setzt mit dem vorliegenden Angebot ihre erfolgreiche Fondsreihe mit Fokus auf Wohn- und Gewerbeimmobilien fort. Mit einer konservativen Konzeption und einer überzeugenden Leistungsbilanz wird das Angebot zu einem Basisinvestment.

Von **Philip Nerb**,
MFC, Analyst, Mitglied bei Mensa in Deutschland e. V.

Der Initiator

Die WIDe-Unternehmensgruppe (Wertimmobilien Deutschland), Ebermannstadt, ist seit 2010 als Emittentin mit dem Zielfokus deutsche Immobilien tätig. Das durch Dieter Lahner und seine zwei Söhne Christoph und Johannes Lahner eigentümergeführte Haus hat bis dato 7 Fonds sowie 3 aktiv verwaltete Immobiliengesellschaften mit einem Gesamtvolumen von rund €155 Mio. emittiert. Aktuell werden über 1.150 Anlegeranteile verwaltet, teils handelt es sich dabei um Mehrfachanlagen. Dieter Lahner ist gelernter Bankkaufmann mit über 30 Jahren Erfahrung in der Branche und entsprechenden, vor allem regionalen Netzwerken. Laut Vita hat Lahner für einen Immobilienkonzern ein Einkaufsvolumen von über €1 Mrd. verantwortet. Mit Simon Piepereit ist seit 2017 ein zweiter Geschäftsführer in die Unternehmensgruppe eingestiegen, der mit einer mehrjährigen Erfahrung bei anderen Emittenten und Beratungsunternehmen eine spezifische Erfahrung für den Fondsbereich einbringt. 4 Fonds wurden bis dato mit einer Durchschnittsrendite von 14,96 % für die Anleger aufgelöst. Darüber hinaus sollen 3 Immobiliengesellschaften ebenfalls mit einer zweistelligen Rendite p. a. abgeschlossen worden sein. Damit liegt eine überzeugende Leistungsbilanz für die Produktschiene vor.

Auf Fragen im Rahmen der Analyse reagierte der Anbieter zeitnah und umfassend.

Stärken | In seiner Nische etablierter Fondsanbieter mit einer positiven Leistungsbilanz.

Der Markt

Deutschland leidet landesweit unter einem massiven Wohnungsmangel. Naturgemäß läßt sich der Markt, damit auch die Bedarfsintensität, in zahlreiche regionale und thematische Teilmärkte zerlegen. Wirtschaftsstarke Großstädte wie München oder Hamburg verzeichnen permanent steigenden Zuzug von Arbeitswilligen, die Wohnraum benötigen. Dazu kommen laufend die Wirtschaftsflüchtlinge aus dem Ausland, für die Wohnraum zur Verfügung gestellt werden muß.

Dank der in Deutschland üblichen langen durchschnittlichen Lebenszeit von Immobilien (über 100 Jahre, im Vergleich zu rund 30 Jahren z.B. in den USA) ergeben sich potentiell mehrere Revitalisierungszyklen. So aktiviert beispielsweise die heute gängige Praxis der energetischen Sanierung ein hohes Marktpotential im Bereich Bestandsimmobilien.

Der Fonds konzentriert sich auf Immobilien abseits der Metropolregionen in den bevölkerungsreichen Gebieten Mittel- und Süddeutschlands. Hier wird nach wie vor günstiger Wohnraum benötigt – und ist auch vorhanden.

Stärken | Hochrentabler und etablierter Markt, der bei einer kurzen Investitionszeit hohe Renditen bietet.

Die Investitionen

Der Fonds wird ein Portefeuille aus Wohnimmobilien (mindestens 60 %) und Gewerbeobjekten (maximal 40 %) aufbauen. Der maximale Verkehrswert je Objekt muß unter €20 Mio. liegen, um eine Diversifikation sicherzustellen. Zielobjekte sollen abseits der großen Metropolen liegen, in welchen die Preise massiv überteuert sind. Der regionale Fokus liegt, historisch bedingt, auf den Bundesländern Bayern, Sachsen oder Thüringen sowie den umliegenden Regionen (Investitionen sind jedoch in der gesamten Bundesrepublik möglich). Hier bestehen offensichtlich aus der langen Arbeitstätigkeit von Dieter Lahner enggeknüpfte Netze, die den Zugang zu attraktiven Projekten er-

WIDe Fonds 5 – Bayreuth, Richard-Wagner-Straße.

WIDe Fonds 7 – Dresden, Lübecker Straße.

möglichen. WIDe steht in einem starken Wettbewerb zu anderen Fondsanbieterin mit dem Investitionsfokus Wohnimmobilien. Dank der deutschlandweiten und regionalen Unterversorgung mit ausreichend Wohn- und Arbeitsraum stehen die Chancen für die etablierte Unternehmensgruppe im allgemeinen sehr gut. Daß die WIDe-Unternehmensgruppe ihr Geschäft versteht, läßt sich den ersten vier komplett abgewickelten Fonds sowie den laufenden Projekten entnehmen. Durch die Expertise der Anbieterin wird das vorliegende Blind-Pool-Risiko zumindest erträglich.

Schwächen | Ausgeprägtes Blind-Pool-Risiko.

Stärken | Auf Wohn- und Gewerbeobjekte thematisch diversifiziertes Zielportefeuille.

Das Konzept

Der Anleger soll mittelbar in ein noch nicht näher definiertes Portefeuille aus Wohn- und Gewerbeimmobilien abseits deutscher Metropolen investieren. Dabei handelt es sich plangemäß ausnahmslos um Bestandsimmobilien; als Folge verdient der Fonds bereits mit Erwerb der ersten Immobilie Einnahmen aus Miete und Pacht. Es handelt sich damit um einen Bestandsfonds, der Fokus liegt weniger auf dem aktiven Handel mit Immobilien.

Bei einer geplanten Laufzeit von rund 10 Jahren soll der Investor mit einer konservativen Rendite von rund 7,8 % vor Steuern rechnen können. Die Weichkosten liegen bei guten 13,37 %; die laufenden Kosten können bis zu 3,4 % p.a. des Nettoinventarwertes (NIW) betragen, erscheinen damit auf den ersten Blick ungewöhnlich hoch. Abweichend von konkurrierenden Fondskonzepten sind hier jedoch bereits die Kosten für eine (externe) Immobilienverwaltung eingeschlossen. Das Kostenrisiko wird damit auf die KVG übertragen. Die Rückflüsse werden anteilig verteilt: Der Anleger erhält nach Rückzahlung seiner Beteiligung eine Kapitalkontoverzinsung von 6,5 % p.a. sowie eine Mehrbeteiligung (50 %) aus den weiteren Rückflüssen.

Ein Einsatz von Fremdkapital erfolgt auf Ebene der Objektgesellschaften und beträgt bis zu 60 %. Das Marktumfeld ist grundsätzlich sehr positiv. Trotz des ausgeprägten Wettbewerbs sorgt die Unterversorgung mit ausreichend Wohnraum für die kommenden Jahre für weiter konstant hohe Umsatzchancen, die regionale und thematische Diversifikation für ein gutes Risikoprofil. Die Konzeption ist insgesamt konservativ und birgt umfassende Risikopuffer.

Schwächen | Blind-Pool-Risiko.

Stärken | In seiner Nische etablierter Initiator mit positiver Leistungsbilanz. Sehr gutes Chancen-Risiko-Profil. Attraktives Marktumfeld. Positive Leistungsbilanz bezeugt bestehenden Marktzugang und konzeptuelle Qualität.

Die Zielgruppe

Bestandshaltungsfonds stellen in aller Regel Basisbausteine für den Aufbau eines diversifizierten Anlageportefeuilles dar. Dank der thematischen und örtlichen Risikodiversifikation über mehrere Projekte und der umfassenden Erfahrung der Anbieterin kann das vorliegende Angebot als Basisinvestment für konservativ ausgerichtete Anlagestrategien in Frage kommen.

Summa summarum

*halte ich das vorliegende Angebot „WIDe Fonds 8“ der WIDe-Unternehmensgruppe, Ebermannstadt, für attraktiv. Das Anlagekonzept ist konservativ gestaltet und bietet realistische Chancen auf einen Mehrertrag. Durch die Diversifikation wird ein gutes Risikoprofil erreicht. Meiner Meinung nach hat das aktuelle Angebot eine Bewertung mit **„sehr gut“ (1-)** verdient.* ■

Zahlen und Fakten

Investitionsfokus	Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland
Steuerliche Einkünfte	aus Gewerbebetrieb
Mindestbeteiligung	€ 10.000 zzgl. 5 % Agio
Fondslaufzeit	geplant bis 31. 12. 2029, Verlängerung um bis zu maximal 2 Jahre möglich, ebenso kann die Laufzeit um bis zu 4 Jahre verkürzt werden
Plazierungsfrist	bis 31. 12. 2019
Eigenkapital	€ 20 Mio. bis maximal € 40 Mio., jeweils zzgl. 5 % Agio
Fremdkapital	bis zu 60 % auf Objektebene
Ausschüttungen	geplant 3,5 % p.a. auf 5 % p.a. (ab 2027) steigend, kumuliert 179 % (bez. auf EK incl. Agio)
Rendite	rund 7,8 % p.a. vor Steuern (bez. auf EK incl. Agio)
Weichkosten	12,73 % (bez. auf EK incl. Agio); maximal 3,4 % p.a.
Investitionsquote	84,4 % (bez. auf EK incl. Agio)
Liquiditätsreserve	€ 690.000
Mietsteigerungsrate	3 % p.a.
Plazierungsgarant	ohne
Treuhänder	Erlanger Consulting GmbH, Erlangen
Kapitalverwaltungsgesellschaft	WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt
Verwahrstelle	Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Erlangen
Alleinstellungsmerkmale	Anbieterin ist im Markt etabliert und kann qua Leistungsbilanz eine überzeugende Arbeitsleistung nachweisen. Risikodiversifikation und ausgeprägtes Mehrertragspotential sorgen für ein gutes Chancen-Risiko-Profil.