

UNTERNEHMENSANALYSE

Stephan Appel

ANALYSE UND BEWERTUNG ALTERNATIVER INVESTMENTFONDS

Chemnitz Alchemnitz



Nürnberg Boxdorf



Bayreuth Altstadt



Dresden Gotta



Dresden Mickten



Hof Innenstadt



Objektbeispiele aus dem aktuellen Portfolio des Vorgängerfonds

WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG Publikums-AIF - (WKN A2DMV9)

FONDS-TEST Nr.



7/17

BITTE BEACHTEN: CHECK-Analyse ist kein "Wertpapierdienstleistungsunternehmen" und unterliegt nicht dem Wertpapierhandelsgesetz. CHECK handelt nicht mit Wertpapieren und ist auch nicht an der Platzierung von Finanzprodukten beteiligt. CHECK analysiert und bewertet Finanzinstrumente wie geschlossene Fonds, 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, die das Anlageziel und/oder das Anlegervermögen gefährden könnten. Auf der CHECK-Homepage finden Sie Nachanalysen vieler bisher veröffentlichten CHECK-Bewertungen. Diese CHECK-"Leistungsbilanz" enthält auch die Analysen zu Beteiligungsangeboten, die negativ verlaufen sind: Siehe Homepage, Ordner: "NachCHECK".

Das CHECK-Ergebnis:

TRACK RECORD:	1,0
DUE-DILIGENCE-QUALITÄT:	1,0
RISIKOMANAGEMENT:	1,1
MANAGEMENTKOMPETENZ:	1,1
IMMOBILIENKOMPETENZ:	1,0
MARKTRISIKO:	1,2
RENDITIEWERTUNG:	2,0
PLATZIERUNGSKOMPETENZ:	1,0
GESCHÄFTSMODELL:	1,0
GESAMTWERTUNG:	1,15

R

CHECK

Wichtiger Hinweis: CHECK untersucht und bewertet die Wirtschaftlichkeit geschlossener Fonds. 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 aus.

WIDe Fonds 7

Ziel dieser CHECK-Analyse

Zunächst sollen Anleger erfahren, welche Argumente für eine Beteiligung an dem vorliegend bewerteten Immobilienfonds sprechen. D. h., wir analysieren zuerst, auf welchen Partner sich der Investor einlässt, ob und inwieweit die Emittentin das Anlegervertrauen verdient. Je nach Anforderungen des Anlegers an die Risikominimierung, Kapitalbindungsbereitschaft und Renditeerwartung soll vorab beurteilt werden können, ob diese von CHECK überprüften Sachverhalte zum Risikoprofil und dessen Renditeerwartungen passen!

Aktueller Performancebericht Konzept erneut aufgegangen!

Doppelexit noch 2017: 20.000 qm Mietfläche in 300 Wohnungen und 20 Gewerbeeinheiten wurden im Rahmen der Portfolioveräußerungen der WIDe Fonds 3 und 4 (WIDe Premium Fonds 1) so erfolgreich veräußert, dass die Anleger dieser Fonds erneut mit Jahresrenditen zwischen 12 % und 15 % rechnen dürfen. Die ersten Auszahlungen sollen noch 2017 erfolgen. Damit wurde das WIDe-Geschäftsmodell erneut bestätigt. Auch die aktuellen Ankäufe des WIDe Fonds 5 sprechen für dessen Kontinuität!

Auf die Partner kommt es an

Dieser Aufbau ist der Erkenntnis geschuldet, dass ein Angebot wertlos ist, auch wenn es der Form nach noch so attraktiv aussieht, wenn die Substanz der Leistungsträger nicht nachprüfbar Erfolge vorzuweisen hat, die ein Beteiligungsengagement rechtfertigen. Im Umkehrschluss bedeutet dies: wenn Sie keine persönlichen Überprüfungsmöglichkeiten haben, die Effizienz und Seriosität des Fondsmanagements laufend zu überprüfen (z.B. oft bei Beteiligungen des Typs Vermögensanlagen), sollten Sie die Abwesenheit wesentlicher Kontrollfunktionen durch die staatliche Aufsicht, die bei diesem vorliegenden Angebot erfüllt sind, in ihr Verlustrisiko "einpreisen". Die Vorteile der engmaschig strukturierten, staatlichen Aufsicht auf geschlossene Investment KGs, kommen Ihnen bei diesem Angebot dagegen in vollem Umfang zugute!

Im 2. Schritt stellen wir das **Immobilienmanagement der Emittentin und deren Leistungsbilanz** vor: das Herzstück des Geschäftsmodells, warum die WIDe-Anlagestrategie geeignet ist, den prognostizierten Gewinn für die Anleger zu erwirtschaften.

AUF DEN PUNKT:



Jahrzehnte überdurchschnittlich erfolgreiches Immobilienmanagement des WIDe-Gründers



maßgeblich verantwortlich für das Management eines Immobilienportfolios in Milliardenhöhe



Zugriff auf unterbewertete Immobilienbestände durch bewährtes Netzwerk unter Verkäufern und Käufern



aktuelles Portfolio zeigt: hohes Renditepotenzial - auch unter gestiegenen Preisen und schärferem Wettbewerb



professioneller Umgang mit operativen Risiken - Praxis als versierter, langjährig erfahrener Fondsmanager



kalkulierte Sollmieten dank sorgfältiger Objektauswahl bisher regelmäßig übertroffen



expandierendes Familienunternehmen mit eigener Kapitalverwaltungsgesellschaft

**GESAMT-
NOTE: 1,15**

(Immobilien Blind Pool)

CHECK - ANALYSE

Die **Beteiligungsfakten des Angebots, wie Sie ab EUR 10.000 zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag Mitgesellschafter an dem WIDe Fonds 7 werden** und welche Beteiligungsverträge geschlossen werden können, finden Sie ab Seite 7.

Präambel

Nur wenige Immobilienspezialisten besitzen sowohl die fachliche, charakterliche und kaufmännische Reife, auch bei ansteigenden Immobilienmarktpreisen günstige Kaufgelegenheiten zwischen dem ca. 13 und 15-fachen der Nettokaltmiete zu realisieren, um für Anleger nach kurzer, gleichwohl sorgfältig verbesserter Immobilienverwaltung aus günstig erworbenen Bestandsimmobilien zweistellige Vorsteuerrenditen zu erwirtschaften.

WIDe gehört zu den erfolgreichsten Immobilienhandels- experten in Deutschland

Der geschäftsführende Gesellschafter der WIDe-Gruppe, Dieter Lahner aus Ebermannstadt, hat nachhaltig bewiesen, dass er dank langjährigem Banken- und Fondsverwaltungshintergrund das Property- und Assetmanagement mit Immobilien aus Sonder-situationen in Deutschland beherrscht und damit zu einer handvoll Spezialisten in Deutschland gehört, die in diesem Metier erfolgreich hohe Renditen erzielt haben.

Unternehmen wächst mit den Aufgaben - eigene KVG

Mit zunehmender Unternehmensgröße und der in diesem Jahr getroffenen Entscheidung als vollregulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) am Markt aufzutreten, wurde bei der BaFin der dafür erforderliche Erlaubnis-antrag gestellt und genehmigt. Damit wird die expandierende WIDe-Gruppe den Markt-anforderungen gerecht. Erwartet wird, dass die Platzierung des aktuellen Fonds das Volumen des Vorgängerfonds erreichen

kann (WIDe 5 platzierte per 31.12.2016 ca. EUR 26,6 Mio. Eigenkapital). Personell wurden für erweiterte Aufgaben (Risikomanagement, Fondsverwaltung) erfahrene Mitarbeiter hinzuge-wonnen. Einarbeitung und Ver-trautheit mit den verwaltungs-technischen Aufgaben einer KVG (Vernetzung der Kooperation mit der BaFin, Erfahrungstiefe in der Anwendung und Umsetzung des KAGB) konnten vorausgesetzt und vollständig übernommen werden. Folge: die mit der Behörde abzustimmenden Genehmigungsprozesse und Rückfragebearbeitungen (z. B. Anlagebedingungen, Prospektinhalte, Vertriebslizenz) können schneller und effizienter umgesetzt werden. Während Wettbewerber mit der BaFin mühevoll um die Freigabe ihrer Fondskonstruktionen, wurden Vertrieb und jetzt auch die KVG relativ zügig genehmigt.

Familienunter- nehmen mit ho- her persönlicher Verantwortung

Grundsätzlich kann die Beschäftigung von Familienmitgliedern in der eigenen Unternehmensgruppe zu Interessenkonflikten führen. In das Unternehmen ist neben Sohn und Immobilienkaufmann Christoph Lahner, der bereits seit Jahren in der Mietverwaltung für das Unternehmen tätig ist, der Lahner-Sohn und Bankkaufmann Johannes Lahner eingetreten (bringt Erfahrungen aus der Immobilienkreditrisikoprüfung einer lokalen Bank mit). Er verstärkt das Portfolio- und Assetmanagement-Team. Im Gesell-

schafterkreis der Kapitalver-waltungsgesellschaft WIDe Wertim-mobilien Deutschland Fondsma-nagement GmbH sind mit Ehe-frau Barbara Lahner vier Famili-enmitglieder in die WIDe-Gruppe eingebunden. Fazit nach mehre-ren CHECK-Unternehmensbesu-chen am Standort der Emittentin: die Effizienz der internen Unter-nnehmenskommunikation wird durch den familiären Zusammen-halt maßgeblich gefördert und strahlt auf die Motivation der übrigen Mitarbeiter positiv aus ("sie gehören zur Familie"). Die hohe Wertschätzung jeder Mitar-beiterin und jedes Mitarbeiters überzeugen und haben reibungs-lose Prozessabläufe vor allem in der Immobilienverwaltung und dem Mieterkonfliktmanagement verbessert und beschleunigt.

Bayreuth: Objektbeispiel aus dem Vorgängerfonds, Wertsteigerung seit Übergang von Nutzen und Lasten im Zeitraum 09/2015 bis 12/2016: ca. 16 %



Durchschnittlicher Mietpreis für Gewerbe-/Einzelhandelsmieten für die Richard Wagner Str.: die niedrigen Hausnummern, wie hier die Nr. 2 erzielen hohe Mieten, mit steigenden Hausnummern nimmt das Mietniveau etwas ab. CHECK-Recherche August 2017 für diesen Standort, spontane Maklereinschätzung EUR 15/qm und mehr. Der Vorgängerfonds erzielt zurzeit ca. EUR 11,30/qm Miete. Inkl. Renovierungs-investitionen erwarb er zum 12,88-fachen. Ein beispielhaft solides Wertsteigerungspotenzial für diesen Standort

Gewachsenes, bewährtes Personennetzwerk

Wesentlicher Erfolgsfaktor ist die Leistungsbereitschaft und Leistungsqualität der WIDe-Mitarbeiter aus der früheren Zusammenarbeit des Gesellschafters in nicht eigenen Unternehmen (sei-

CHECK - ANALYSE

nerzeit als Vorstand eines langjährigen Vorzeigeanbieters der Branche). Dieses Personal ist mit der Mieter-, der Hausverwaltung und dem Fondsmanagement aus langjähriger Berufspraxis vertraut. Daher konnte das 2010 neu gegründete Unternehmen vom 1. Tag an mit voller Leistung in den Markt eintreten, inzwischen 6 Fonds platzieren und Investitionen in kumuliert zweistelliger Mio. Euro-Höhe vornehmen. Einige Fondsimmobilen wurden vorzeitig mit Erfolg verkauft. Das Dieter Lahner-Team verantwortete den Ankauf, die Verwaltung und erfolgreiche Veräußerung einer Vielzahl von Immobilien aus drei WIDe-gema-

der Emittentin sind sie gleichwohl als KVG der BaFin gegenüber verantwortlich. Die Anlegerinteressen müssen sie auch gegen ihre "eigene" Emittentin wahren. Sie werden dafür regelmäßig zur Rechenschaft gezogen (laufende BaFin-Kontrollen). Es wird laufend geprüft, ob die gesetzlichen Kontrollpflichten und Auflagen, z. B. zur Anpassung des Risikomanagements an veränderte Märkte, auch eingehalten werden. Für Investoren-Sicherheit sind diese gesetzlich verpflichtenden Kontrollverfahren ein Riesenfortschritt gegenüber Praktiken des grauen Kapitalmarkts, der eine regelmäßige, gesetzlich bindende Ri-

si-sikoüberwachung nicht vorsieht. Kein Zufall ist, dass die WIDe-Gruppe zu den Unternehmen gehört, die die Mindeststandards an Transparenz und Anlegerorientierung auch schon zu Zeiten erfüllte, als geschlossene Fonds nicht unter der Kontrollaufsicht des KAGB und der BaFin standen.

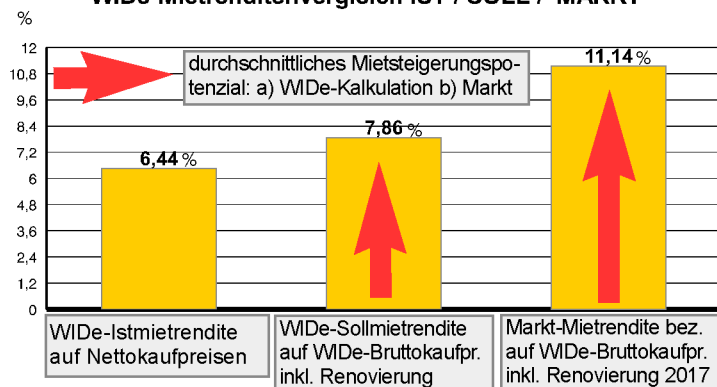
Immobilienwirtschaftliche Leistung der WIDe-Gruppe

Das WIDe-Management verwaltet aktuell 85 Objekte mit einer Wohn- und Gewerbenutzfläche von 58.183 qm, verteilt auf 22 in Bayreuth, 15 in Nürnberg/Fürth, 14 Objekte in Dresden, 11 in Chemnitz, 7 in Leipzig und 16 an sonstigen Standorten. Aufgrund der erfolgreichen Verkäufe im Herbst 2016 verringerte sich der verwaltete Bestand um etwa 500 Einheiten auf aktuell rund 800 Einheiten. Durch die geplanten Ankäufe des WIDe Fonds 7 werden die verwalteten Einheiten wieder kontinuierlich erhöht werden. Für den Erwerb der Objekte setzt sich das WIDe-Akquisitions- und Assetmanagement ein: in den letzten 7 Jahren im Rahmen verschiedener Kapital-Einwerbungsphasen von inzwischen 6 der bisher aufgelegten Beteiligungsemissionen mit insgesamt ca. EUR 40,4 Mio. EK. Damit konnten - inkl. Fremdkapital - Kaufpreise inkl. Sanierungskosten von ca. EUR 58 Mio. für eigene Immobilienfonds finanziert werden. Die IST-Mieten dieser Objekte betragen zum Ankaufzeitpunkt EUR 3,70 Mio., per Dezember 2016 bereits EUR 4,36 Mio. Dies entspricht einer Steigerung von rund 18 %, wobei der noch junge WIDe Publikumsfonds 5 und der WIDe Spezialfonds 6, die sich noch in der Investitionsphase befinden, den Durchschnitt zurzeit noch deutlich nach unten ziehen.

Aktuelle Ankäufe - Wertanstieg schon im 1. Jahr

Der WIDe Fonds 5 konnte bislang ein Immobilienportfolio von

WIDe-Mietrenditenvergleich IST / SOLL / MARKT



WIDe-Mietrenditenvergleich IST / SOLL / MARKT

Professionelles Risiko- und Compliancemanagement

Der für die Sachgebiete Risikomanagement und Administration zuständige Simon Piepereit (Jahrgang 1979) ist im Mai 2017 zum WIDe-Team dazugestoßen. Mögliche Interessenkonflikte werden relativiert durch die starke Stellung des Risiko-/Compliance-Managers, der von der BaFin laufend überwacht wird. Regelmäßig geprüft wird, ob Produkt- und marktadäquate Risikosensibilisierungsmaßnahmen auch umgesetzt wurden. Die Geschäftsleiter sind der BaFin gegenüber verantwortlich. Die BaFin prüft, ob die Geschäftsleiter ihre Kontrollfunktionen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch auch tatsächlich vollziehen. Als Teil

renz und Anlegerorientierung auch schon zu Zeiten erfüllte, als geschlossene Fonds nicht unter der Kontrollaufsicht des KAGB und der BaFin standen.

Erfahrener Risikomanager neu an Bord

Dipl. Betriebswirt (FH) und KVG-Geschäftsführer ist Simon Piepereit, der CHECK als erfahrener mit den Gepflogenheiten der BaFin vertrauter Fondsexperte gut bekannt ist. Er übernimmt das WIDe-Risikomanagement inkl. Verwaltung sowie die Fondsstrukturierung und die Abstimmung mit der BaFin. Zusammen mit der Compliance-Funktion bildet das Risikomanagement zur Sicherheit der Anleger eine Kerninstitution der Regulierung des Marktes für Alternative Investments. Das regelmäßig von der BaFin angeforderte Risiko-

CHECK - ANALYSE

42 Objekten mit einem Gesamtkaufpreis von EUR 29.942.100 aufbauen. Die Standorte Bayreuth, Chemnitz, Dresden, Fürth, Leipzig und Nürnberg Hof, sind Regionen, in denen das WIDe-Verwaltungsmanagement zu Hause ist. Damit wurden 33.313 qm Wohn-/Nutzfläche erworben (ca. 23 % Gewerbe und ca. 77% Wohnen). Der Erwerbsfaktor auf Grundlage der niedrigeren Ist-Mieten gegenüber den Soll-Mieten liegt beim 15,53-fachen. Rechnet man die erforderlichen Renovierungskosten von EUR 2,461 Mio. zu den Kaufpreisen hinzu und berücksichtigt die dann für die renovierten und vermieteten Wohnungen (Abbau des Leerstands und Mieterhöhungen) kalkulierten Sollmieten, reduziert sich der Kaufpreisfaktor auf das 13,03-fache. Das entspricht einer durchschnittlichen Sollmiete von EUR 6,16/qm gegenüber einer durchsch. Istmiete von EUR 4,82/qm. + 28 %! Die Mietrendite beträgt auf Basis der Ist-Kaufpreise ohne Renovierung 6,4 % pro Quadratmeter und auf Basis der Soll-kalkulierten, renovierten Objekte knapp 7,7 %, ein Plus von ca. 20 %.

Die Analyse der WIDe-Mieten und Kaufpreise im aktuellen Marktvergleich

In allen Fällen liegen die Markt-

preise deutlich über den von WIDe Fonds 5 gezahlten.

Für **Bayreuth** liegen die Mieten in den den Stadtteilen der Kaufobjekte per Juni 2017, z. B. im Stadtteil Altstadt, bei EUR 9,55/qm (jeweils immowelt Immobilienpreisstatistik Juni 2017), für den Bereich Innenstadt, dort sind die meisten Kaufobjekte angesiedelt, bei EUR 9,22/qm, für den Stadtteil Birken zwischen EUR 8,-/qm und 11,-/qm je nach Wohnungsgröße. Kaufpreise liegen in der Altstadt bei EUR 3.057,- /qm (jeweils pro qm per Juni 2017), in der Innenstadt bei EUR 3.105,-/qm und in Birken bei ca. EUR 2.500,-/qm.

Für **Leipzig** liegen die durchschnittlichen Mieten bei EUR 6,43/qm für Stadtteil Anger, für Stadtteil Reudnitz bei EUR 7,38/qm und für Stadtteil Neulindenau bei EUR 6,32/qm. Kaufpreise werden in Anger pro qm EUR 1.261/qm gezahlt, in Reudnitz EUR 1.516,-/qm und in Neulindenau EUR 3.217,-/qm.

Für **Dresden** liegen die Mieten im Stadtteil Mickten bei EUR 7,81/qm, als Kaufpreis werden dort durchschnittlich EUR 2.022,-/qm gezahlt.

Für **Chemnitz** liegen die Mieten der Objektstandorte im Stadtteil

Altchemnitz bei durchschnittlich EUR 4,30/qm bis EUR 5,50/qm. Für renovierten Wohnraum bis EUR 6,50/qm. Mietsteigerungspotenzial: ca. 40 %. Bei den Kaufpreisen zahlte der Fonds durchschnittlich ca. EUR 848/qm. Aktueller Durchschnittskaufpreis für vergleichbare, teils renovierte Wohnungen: EUR 1.081/qm. Steigerungspotenzial zum Markt per August 2017: ca. 27 %. Gutachterlich taxierter WIDe-5-Portfoliowert per Ende 2016: ca. + 10,8% innerhalb eines Jahres.

In **Nürnberg** kletterten die Mieten im Stadtteil Steinbühl/Gibitzenhof auf EUR 10,68/qm, im Stadtteil Mögeldorf auf EUR 11,09/qm und in der Südstadt auf EUR 10,78/qm. Der Sonderfall Gewerbeobjekt im Stadtteil Boxdorf reiht sich ein in eine Preisspanne für vergleichbare Objekte von ca. EUR 8-10/qm.

Bei den Kaufpreisen liegen die Werte im Stadtteil Steinbühl/Gibitzenhof bei EUR 2.200/qm, in Mögeldorf erreichen sie 4.843/qm und in der Südstadt 3.284,-/qm. Für Boxdorf dürfte das 13-15-fache der Jahresmiete gezahlt werden, ca. EUR 1.680,-/qm. Die für Boxdorf gelisteten Umsatzzahlen sind zu gering zur Ermittlung von Durchschnittsprei-

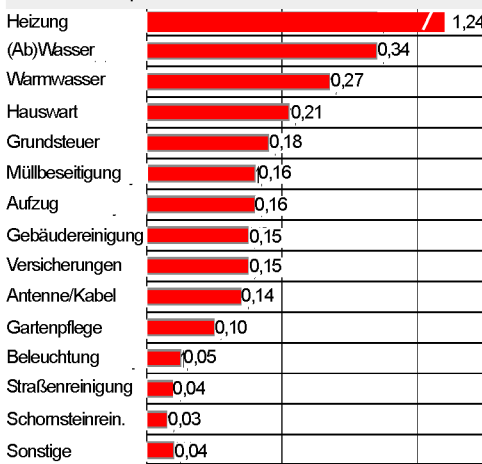
Organigramm der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH

Geschäftsleiter Dieter Lahner		Geschäftsleiter Simon Pieperleit	
Geschäftsbereich Portfoliomanagement	Geschäftsbereich Vertrieb & Anlegerverwaltung	Geschäftsbereich Administration	Geschäftsbereich Risikomanagement
Planung	Vertrieb	Recht	Risikomanagement
Investition	Anlegerverwaltung	Aufzeichnung	Compliance
Bewirtschaftung		Konzeption	Liquiditätsmanagement
Desinvestition		Anteilsbewertung	Interne Revision
Kontrolle			EDV / Sicherheit
Auslagerungscontrolling			Auslagerungscontrolling
Bewertung (Assets)			
Buchhaltung			

CHECK - ANALYSE

Betriebskosten Wohnen "Zweite Miete"

Durchschnitt pro Quadratmeter und Monat in EUR



Deutsch. Mieterb. Betriebskostenspiegel 2013

sen. Im Rahmen eines von der Stadt Nürnberg beauftragten Gutachtens zur Gewerbeflächen-nachfrage in Nürnberg bis 2025, kommt Gutachter Dr. Zelnhefer zu dem Ergebnis, dass die Gewerbe-Grundstückpreise stagnieren werden. Auf der Nachfrageseite wird dagegen die Nachfrage nach kleineren Flächen anhalten und damit die Preise in diesem Segment stabilisieren.

Fazit Kaufpreise: Das Wertsteigerungspotenzial der WIDe 5-Objekte ist bereits deutlich erkennbar. Die WIDe 5-Einkaufspreise liegen bei durchschnittlich ca. EUR 900/qm ohne Renovierung und bei ca. EUR 962/qm inkl. Renovierungskosten. Im ungewichteten Vergleich zu den heute durchschnittlich an diesen Standorten erzielbaren Quadratmeterpreisen von EUR 2.481/qm hat der Fonds bereits heute Wertreserven von über 50 % zu den Vergleichspreisen der örtlichen Stadtteile ohne Renovierung und über 60 % mit Renovierung.

Fazit Mietpreise: Bei den durchschnittlich erzielten IST-Mieten zeigt sich, dass die Vergleichsmieten ca. 85 % über den Einkaufs-Ist-Mieten liegen. Nach Renovierung und Anpassung an die Sollmieten verbleibt ein Upsidepotenzial von ca. 45 % zu den Marktmieten. Die WIDe-Einkaufs-

strategie konnte auch unter gestiegenen Marktpreisen umgesetzt werden; auch wenn der Aufwand für das Objektresearch deutlich gestiegen ist.

Durch optimiertes Mietmanagement sinkt die Warmmiete - trotz steigender Kaltmieten

Der Deutsche Mieterbund hat ermittelt, dass Mieter in Westdeutschland im Durchschnitt EUR 2,17/qm Betriebskosten zahlen (Ost EUR 2,27). In der Spitze werden bis zu EUR 3,18/qm gezahlt. Im Osten lagen die Kosten für Heizung und Warmwasser um ca. 11 % über den Durchschnittswerten im Westen: die Folgen schlechterer Wärmedämmung und veraltete, überbeuerte 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 bis EUR 1.000/Jahr. Durch das WIDe-Mietverwaltungsmanagement werden sämtliche Betriebskostenpositionen überprüft. Hausverwaltung, Müllbeseitigung, Versicherungen sind Kosten, die durch vernachlässigtes Controlling überbeuert sind. In aller Regel gelingt es, die Nebenkosten zu senken. Dadurch kann trotz einer Anhebung der Kaltmiete (z.B. nach Renovierung der Fenster) für den Mieter die Warmmiete gehalten werden oder in manchen Fällen sogar sinken.

Chancen des Leerstands

Eine WIDe-Leerstandsquote von zurzeit ca. 7,15 % bezogen auf die aktuell vermieteten Objekte entspricht bewusst der WIDe-Geschäftsstrategie. Er führt zu günstigen Einkaufspreisen. Durch effizientes WIDe-Vermietungsmanagement wird dieser Leerstand abgebaut. Das hat Wertsteigerungen zur Folge, die beim Verkauf realisiert werden. Auch durch Sanierungen werden Wertsteigerungen erzielt. Die Marktmieten liegen erfahrungsgemäß bis zu 50 % über den kalkulierten WIDe-Sollmieten.

"Zweistelliger Volltreffer"

Bei dem im vergangenen Herbst erfolgreich umgesetzten Verkauf der für einen anderen Fonds gemanagten Immobilien, wurde ein Verkaufsfaktor der 19,2-fachen Jahresmiete erlöst. Die Anleger erhalten eine Vorsteuerjahresrendite von voraussichtlich zwischen 14 % und 18 %. Das entspricht einem Wertzuwachs von ca. 5 - 7 Jahresmieten. Bei einer Kapitalbindungsfrist von ca. 5 - 7 Jahren erzielen Anleger in etwa eine Verdoppelung ihres eingesetzten Eigenkapitals.

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 Immobilienmanager Deutschlands. Maßgeblichen Anteil hatte er an dem Verkauf eines Immobilienpakets mit ca. 7.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten an ein Konsortium ausländischer Investoren im Jahre 2007. Der Deal wurde mit einem Transaktionswert von EUR 465 Mio. kurz vor der Finanzkrise erfolgreich abgeschlossen (Verkaufsfaktor: 15,6-fache Jahresmiete). Diesen Verkauf 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 in Vorstandsfunktion zwischen 2003 und 2009 Immobilienfonds mit einem Volumen von mehr als EUR 1 Mrd. gemanagt. Für den Unternehmenserfolg war er wesentlich mitverantwortlich. Davor betreute er ca. 25 von der GFG Gesellschaft für Grundbesitz mbH initiierte Immobilienfonds. Erfahrungen stammen zudem aus dem Erwerb, der Bebauung, Sanierung

CHECK - ANALYSE

und dem Verkauf von zahlreichen Wohn- und Geschäftshäusern, Gewerbeimmobilien, Wohnanlagen sowie Eigentumswohnungen (Volumen zwischen 1992 und 2002 ca. 1 Mrd. DM).

"Problemlöser" - Zugang zu Objekten aus Sondersituationen

Das WIDe-Management gilt als ein örtlich gut vernetzter "Problemlöser" (Raum Nürnberg, Dresden, Leipzig und Erfurt). Zugang zu diesen Immobilienobjekten hat ein ausgesuchter Personenkreis von Immobilienverwertern, die eine professionelle, schnelle und diskrete Abwicklung garantieren können. Diese Kompetenz beruht z. B. auf einem seit vielen Jahren gepflegten persönlichen Netzwerk in den Immobilienabteilungen der Darlehensgebenden Banken. Bevor interessante Immobilienpakete auf den Markt kommen, werden sie vertrauten, verlässlichen Immobilienpartnern als Übernahmeangebot offeriert (diskret, um Imageschaden für die Banken zu vermeiden). Die WIDe-Einkaufsphilosophie beschränkt sich auf überschaubare Investitionsgrößen im mittleren einstelligen Mio. Euro-Bereich. So können die WIDe-Manager den Überblick über jedes Objekt behalten und vor Ankauf alle Immobilien persönlich prüfen. In der Objektverwaltung behalten sie den direkten Zugang.

Nicht nur im Einkauf - auch im Verkauf liegt der Gewinn

Der WIDe-Wertsteigerungserfolg ergibt sich durch Abbau der Leerstände, Wertverbesserung (Marktanpassung) der Wohnqualität und der Reduktion der Mietausfälle. 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. Nach immobilienwirtschaftlich gründlicher Aufbereitung sind die Objekte reif für den Verkauf. Institutionelle Investoren, Fonds,

Family-Offices, die kein eigenes Immobilienmanagement vorhalten wollen, zahlen für kontinuierlich verlässliche Miet-Cash Flows Paketaufschläge in Höhe von 1,5-2,5 Jahresmieten.

ANLEGER WERDEN

Ab EUR 10.000 zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag können sich Anleger an der WIDe Fonds 7 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 Steuerberatungsgesellschaft werden durch eine Funktionstrennung minimiert. Die Treuhänderin betreut ca. 300 Unternehmenskunden und insgesamt ca. 1.250 Mandanten.

Anlagestrategie

Das Fondsmanagement erwirbt im Investorenauftrag Wohn- und Gewerbeimmobilien und

führt qualitätsverbessernde Maßnahmen zu deren Wertsteigerung durch, um diese dann 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 verkaufsfähig werden. Aus den immobilienwirtschaftlichen Erträgen sollen Gesamtauszahlungen von kumuliert 178 %, bezogen auf das eingesetzte Kapital (Kommanditkapital zzgl. Ausgabeaufschlag), erzielt werden. Diese Prognose liegt unter der Prognose des Vorgängerfonds von ca. 198 %. CHECK schätzt, dass auch dieser Fonds das Potenzial hat, für die Anleger eine zweistellige Vorsteuerrendite zu erwirtschaften.

Prognosekalkulation

Der Veräußerungserlös der Immobilien wird zum Veräußerungszeitpunkt nach ca. 10 Jahren auskunftsgemäß mit dem etwa 15,5-fachen der für 2027 kalkulierten Jahresmiete taxiert. Erst wenn die Anleger ihre Kommanditeinlage und den Ausgabeaufschlag zurückerhalten und linear durchschnittlich 7 % p. a. Vorabgewinn (Hurdle) ausgezahlt bekommen haben, sind Anleger und KVG-Management zu 50 %



Leipzig Anger-Crottendorf: der gutachterlich bestätigte Verkehrswert der beiden Objekte überstieg den per 4. Quartal 2015 gezahlten Kaufpreis per Ende 2016 um 26,7 %

CHECK - CHART

am Übergewinn beteiligt. Der KVG-Gewinn ist gedeckelt bei Erreichen von 50 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts während der gesamten Laufzeit.

CHECK-Kalkulation

Die örtlichen Vergleichsmieten liegen bereits heute deutlich über den geplanten WIDE-Sollmieten. Bei einem Risikoabschlag von 50 % dieser Differenz zu den Marktmieten halten wir die Annahme einer höheren Quadratmetermiete bei gleich bleibendem Exitfaktor für annehmbar. Den Multiplikator des 15,5-fachen haben wir beibehalten, die durchschnittsmiete WIDE-Sollmiete pro qm jedoch um EUR 1,39 auf EUR 7,55/qm angehoben. Daraus ergibt sich ein Mehrerlös von ca. 40 % des kalkulierten Veräußerungserlöses. Nicht gerechnet haben wir die wahrscheinlich höheren Mieterträge während der Laufzeit. Kumuliert halten wir daher eine Vorsteuergesamtrendite von 10 % p.a. für plausibel und möglich.

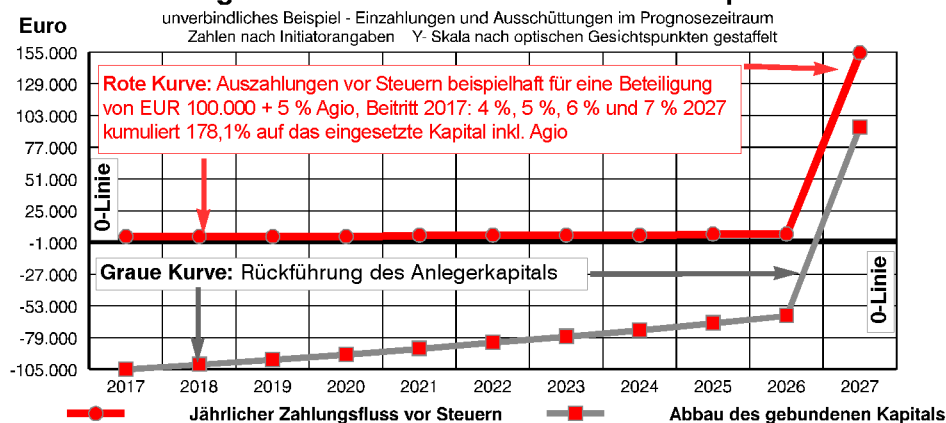
Anlagegrenzen

Erworben werden sollen mindestens zu 60 % Wohnimmobilien in den Regionen Bayern, Thüringen und Sachsen (Oberzentren Nürnberg, Fürth, Erfurt, Jena, Dresden, Leipzig) sowie in zentralen Lagen im Umfeld von Metropolregionen. Maximal 40 % des Volumens kann in Gewerbeimmobilien (Büro, Handelsbetriebe, Praxen, Handel, Bewirtung, Kanzleien) investiert werden.

Investition und Finanzierung

Die interne Prognoserechnung geht von einer Investitionsphase bis zum 31.12.2018 aus. Platzierungsziel: EUR 15 Mio., erweiterbar auf EUR 30 Mio. Die Fremdkapitalquote soll 150 % des für Investitionen verfügbaren Eigenkapitals nicht überschreiten. Die Zinsen werden vorsichtig mit 2 % p. a. kalkuliert. Das Eigenkapital wird wie das Fremdkapital schrittweise plangemäß mit Objektankauf angefragt und aufge-

Prognosekalkulation WIDE 7 - Musterbeispiel



nommen. Laut interner WIDE-Prognoserechnung beträgt die FK-Quote ca. 47 % der Gesamtinvestition. Die fondsspezifischen Initialkosten betragen 12,63 % inkl. Ausgabeaufschlag vom Kommanditkapital, die laufenden Kosten bis zu 5,8 % p.a. vom durchschnittlichen Nettoinventarwert (NIW) für das Geschäftsjahr 2017. Diese Kostenquote weist - im Gegensatz zu vielen anderen AIF - neben den fonds- auch die immobilien-spezifischen Kosten (Fremdkapitalzinsen, Sanierungskosten, Makler und Hausverwaltung etc. von bis zu 2,67 %) aus. Diese Kosten fallen auch bei einer direkten Immobilieninvestition an.

Fondsmanagementkontrolle durch die Verwahrstelle

Die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Erlangen, nimmt für den Fonds die Aufgabe der Verwahrstelle und damit insbesondere die des Cash-Monitorings, der Bezahlung der laufenden Kosten und der Kontrolle der Kaufpreiszahlungen wahr. Dieser Kontrolle kommt eine besondere Bedeutung zu, da die personellen Verflechtungen des Fondsmanagements mit dem Immobilienmanagement zu Interessenkonflikten führen könnten. Das Interesse der Anleger, dass der Gegenwert der Zahlung realistischen Marktwerten entspricht, wird durch die

pflichtgemäß gutachterlich vorgeschaltete Ankaufsprüfung gewährt. Hierfür beauftragt die Kapitalverwaltungsgesellschaft zurzeit den unabhängigen TÜV Süd. Die Zahlungen für Investitionsgüter werden erst nach positiver Gutachterprüfung freigegeben. Der Verwahrer ist ein erfahrener Mittelverwendungskontrolleur, der diese Aufgabe seit Jahren standesgemäß wahrgenommen hat. Unter anderem war er als Prokurist zwischen 2010 und 2013 bei einer etablierten Wirtschaftsprüfungskanzlei als Rechtsanwalt und Treuhänder tätig. Er kennt das Fondsgeschäft aus der Sicht eines externen Verwalters seit 2004.

Resümee

Das in seinen Zielregionen bestens vernetzte mittelständische WIDE-Immobilienmanagement aus Ebermannstadt hat mit einem AIF-Beteiligungsfolgeangebot unter dem KAGB den Markt für geschlossene Sachwertbeteiligungen bereichert. Ein Angebot, dass - wie bisher - eine marktgerechte Umsetzung der WIDE-Investitionsphilosophie - auch in einem wettbewerbsstarken Umfeld - erwarten lässt. Investoren dürfen mit einer ertragsstarken Umsetzung der WIDE-7-Anlageziele rechnen. Eine jederzeit faire Behandlung der Anlegerinteressen kann der Emittentin aus unserer Sicht vollumfänglich bestätigt werden.

Kontakt: WIDE Fonds 7
geschlossene Investment GmbH & Co. KG
An der Wiesent 1; 91320 Ebermannstadt
TEL: 09194/33 4 33 11; FAX: 09194/33 4 33 33
www.wide-kvg.de / info@wide-kvg.de