

Heute bei Fonds im Spotlight

WERTGRUND WohnSelect D

Die Entwicklung am deutschen Wohnimmobilienmarkt führt zu einer Strategieverweiterung des Fonds

1. Management und Strategie:

Kapitalverwaltungsgesellschaft des WERTGRUND WohnSelect D ist seit dem 01. Oktober 2019 die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg. Die beiden Geschäftsführer **Ralph Petersdorff** und **Marcus Kemmner** sind



Markus Kemmner

seit Jahren tief in der Branche verwurzelt. Marcus Kemmner betreut den WERTGRUND WohnSelect D seit seiner Auflage im April 2010 und wird sich zukünftig neben seinen bisherigen Aufgaben als Geschäftsführer um das Portfoliomanagement kümmern. Ralph Petersdorff wird seine Expertise im Bereich Fonds-Administration einbringen und dort die Strukturen parallel zu den bereits für die WERTGRUND-Gruppe administrierten Spezialfonds aufbauen. Seit dem 01. Juni 2020 ergänzt Dr. **Marc Biermann** von **Hansainvest** das Team.

Das bisherige Investitionsinteresse des WohnSelect D konzentrierte sich auf Bestandswohnimmobilien und Nachverdichtungen an ausgewählten Standorten in Deutschland. Kemmner: *„Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik, der wachsenden Renditekompression sowie der zunehmenden politischen Regulierung des Wohnungsmarkts hat WERTGRUND die Ankaufsstrategie für den Fonds weiterentwickelt, um auch weiterhin ein bestmögliches Verhältnis von Stabilität und Wertentwicklung für die Anleger zu erzielen.“* Dabei werden auch wie bisher nach Möglichkeit Bestandsimmobilien zu marktgängigen Konditionen und unter strenger Berücksichtigung der zwischenzeitlich stark veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen angekauft. Dazu zählen unter anderem Immobilien mit Instandhaltungstau als Revitalisierungsprojekte. Nachverdichtungsmaßnahmen sollen künftig verstärkt durch-

geführt werden. Für Bestandsimmobilien erfolgt dies unter anderem in Form von Dachgeschossausbauten. Zudem werden vorhandene unbebaute Grundstücksflächen im Rahmen sich ergebender Möglichkeiten neu bebaut. Dadurch besteht die Chance, sowohl den Verkehrswert als auch den Cashflow (Mietertag) dieser Immobilien nachhaltig zu erhöhen und dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen. Kemmner: *„Neu ist nun, dass der Fonds in den kommenden Jahren schrittweise Projektentwicklungen als Forward-Deals in etablierten Lagen ankaufen wird. Voraussetzung dafür ist, dass die Projekte den Qualitätsstandards von WERTGRUND entsprechen, das Baurecht bereits gesichert ist und WERTGRUND Einfluss auf die Ausstattung und Flächenzuschnitte nehmen kann.“* Bei all den erwähnten Maßnahmen wird WERTGRUND einen Schwerpunkt darauf legen, dass ein signifikanter Anteil der zukünftig neu entwickelten Wohneinheiten im preisgedämpften oder preisgebundenen Segment entsteht. Aufgrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnen ist eine Vollvermietung dieser Einheiten so gut wie garantiert, zudem werden entsprechende Projekte in der Regel öffentlich gefördert, bzw. durch Tilgungszuschüsse der Förderbanken, was deren Beimischung auch unter Renditegesichtspunkten interessant macht.

2. Investmentprozess:

Die wichtigsten Investitionskriterien im Überblick: ++ Investitionen in Bestandswohnimmobilien sowie Projektentwicklungen in Deutschland ++ Investition in 5–8 ausgewählte Standorte und Regionen mit Wachstums- und Mietsteigerungspotenzialen ++ Standortoptimierung, um ein effizientes Management vor Ort zu gewährleisten ++ Erwerb von Einzelobjekten und kleineren Portfolios sowie Projektentwicklungen (ca. 5–50 Mio. €) ++ Fokus auf innerstädtische und zentrumsnahe Lagen mit langfristigem Vermietungspo-

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – kapital-markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

tenzial, mittlere bis gute Wohnlagen ++ Leerstand bei Erwerb bis zu 25 % je Objekt, Gewerbeflächenanteil im Portfolio bis max. ca. 20 % ++ Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungsstau möglich (insbesondere energetischer Sanierungsbedarf), wenn entsprechende Mietsteigerungspotenziale vorhanden sind ++ Bestands- haltung der Objekte ca. 10–15 Jahre, Verkauf von Einzelobjekten oder Teilbeständen opportunistisch möglich ++ Fremdkapitalhöhe maximal 30 % gemäß den gesetzlichen Vorgaben ++ Vermeidung von Klumpenrisiken durch eine Vielzahl von Objekten, Stand- orten und Mietern, hohe Risikodiversifikation.

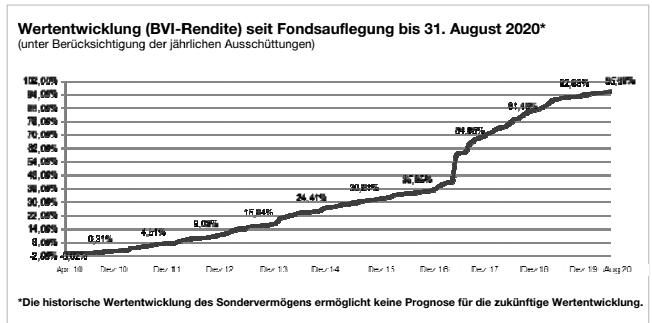
3. Besonderheiten bei der Liquiditätssteuerung: Auch der WERTGRUND WohnSelect D arbeitet mit der sogenannten 'CashCall-/CashStop-Strategie'. Mangels Opportunitäten waren die CashCall-Phasen in der jüngeren Vergangenheit rar gesät. Beginnend mit dem ersten Quartal 2020 erfolgte die erste Phase des neuen CashCall-Zyklus für den Fonds. Im Unter- schied zu einem einzelnen CashCall wird dieser auf die neue Fondsausrichtung angepasste Zyklus von 2020–2022 in mehreren Etappen durchgeführt, jeweils im Einklang mit aktuellen Objektankäufen. Insgesamt sollen dadurch bis zu 150 Mio. € an neuen Investoren- geldern in den Fonds aufgenommen werden. Geplant ist zunächst eine Aufteilung in vier Tranchen zu jeweils rund 60 Mio. €, 40 Mio. € sowie zweimal 25 Mio. €. Die Mittelzuflüsse der ersten Tranche vom März 2020 werden dabei hauptsächlich für das bereits laufende Sanierungs- und Nachverdichtungsprojekt in Wedel sowie für die Erwerbsnebenkosten und ersten Kauf- preisraten einer im Januar 2020 angekauften Projekt- entwicklung in Bielefeld aufgewendet.

4. Immobilienportfolio: Per 31.08.2020 befanden sich 14 Immobilien mit 2.014 Wohn- und 110 Gewerbeeinheiten im Portfolio. Der Wert des gesamten Immobilienvermögens beträgt 336,2 Mio. €. Schwerpunkte des Portfolios sind Ber- lin mit 38 % und Köln mit 31 %. Es folgen Dresden mit 18 % und Wedel mit 7 %. Der Vermietungsstand liegt bei 95,1 %. Der Anteil des Kreditvolumens am Verkehrswert aller Fondsimmobilen liegt bei 16,9 %. Für die meisten Darlehen wurde eine langfristige Zinsfestschreibung gewählt. Die Zinsen liegen zwi- schen 0,75 und 4,2 %.

5. Renditekennzahlen und Performance: Die seit Auflage des Fonds deutlich gestiegenen Kaufpreisniveaus für Wohnimmobilien hat WERT- GRUND genutzt, um im Jahr 2017 eine konsequente Portfolioarrondierung durchzuführen. Neben den gesamten Immobilienbeständen in Leipzig und In- golstadt wurde auch ein Teilportfolio im Rheinland verkauft. Die erzielten Verkaufserlöse (Substanz und

Gewinne) wurden an die Investoren ausgeschüttet. Die Ausschüttung betrug 49,96 € je Anteil (Aus- schüttungsrendite: 43,42 %).

Mit der Vermietung der Immobilien konnte im letzten Geschäftsjahr (Stichtag: 29.02.20) ein Bruttoertrag von 4,5 % erzielt werden. Nach Abzug der Bewirt- schaftungskosten von 1,4 % verbleibt ein Nettoertrag von 3,1 %. Unter Berücksichtigung des positiven Effekts aus der Wertveränderung der Bestandsimmo- bilien (+5,0 %) sowie der latenten Steuern (-2,9 %) ergibt sich ein Immobilienergebnis vor Darlehensauf- wand von etwa 5,2 %. Das Ergebnis nach Darlehens- aufwand beträgt 6,7 %. Die Liquiditätsanlagen verur- sachten hingegen einen negativen Ergebnisbeitrag von -0,4 %. Per Saldo ergibt das ein Ergebnis von 6,4 % vor bzw. 4,5 % nach Abzug der Fondskosten. Seit Auflage erreichte der Fonds zum Stichtag 31.08.20 eine Performance von 95,7 %, das sind rund 6,7 % p. a.



6. Eckdaten:
++ **Fondsname:** WERTGRUND WohnSelect D, **Fonds- typ:** offener Immobilienfonds, **Auflagedatum:** 20.04.2010, **ISIN/WKN:** DE000A1CUAY0/A1CUAY, **Ausgabeaufschlag:** 5,0 %, **Fondswährung:** EUR, **laufende Kosten:** 1,83 %, **Performance Fee:** 30 %/ 4,2 % Hurdle Rate, **Gesamtfondsvolumen:** 344 Mio. €, **KVG:** WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, **Verwahrstelle:** CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, **Gewinnverwendung:** jährl. ausschüttend, **Kontakt:** WERTGRUND Immo- bilien AG, Maximiliansplatz 12b, 80333 München, Tel. 089/2388831-0, **Internet:** www.wohnselect.de

7. 'k-mi'-Fazit:
Die strategischen Maßnahmen zur Anpassung des Fonds an die Situation der Immobilienmärkte zu Be- ginn des Jahres 2020, haben das Ziel, weiterhin wettbe- werbsfähig und zugleich risikodiversifiziert zu blei- ben. Die bisherige Entwicklung des Fonds kann in jeder Hinsicht überzeugen. Neben einem breit gestreuten Immobilienportfolio mit der Ertragskraft aus einer Vielzahl von Mietverträgen, konnte das Fondsma- nagement auch mit lukrativen Exits in der Vergangen- heit punkten. Seit Auflage hat der Fonds eine durch- schnittliche Wertentwicklung von 6,7 % p. a. erzielt.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuer@gmbh intern
EXCLUSIV (Schweiz)



...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

Bank intern
kapital-markt intern
finanztip
versicherungstip
investment intern
inside track (USA)