



Kurzanalyse

Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG



Wealthcap Immobilien Deutschland 42
GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Verkaufsprospekt



Hinweis: Jegliche Vervielfältigung, Verbreitung, Verwendung, Verarbeitung, Veröffentlichung oder Speicherung, gleich in welcher Art und Weise, privat wie gewerblich, ist ohne die Einholung eines ausdrücklich schriftlichen Nutzungsrechtes strengstens untersagt. Urheber und Autor der Analyse: LSI Sachwertanalyse.

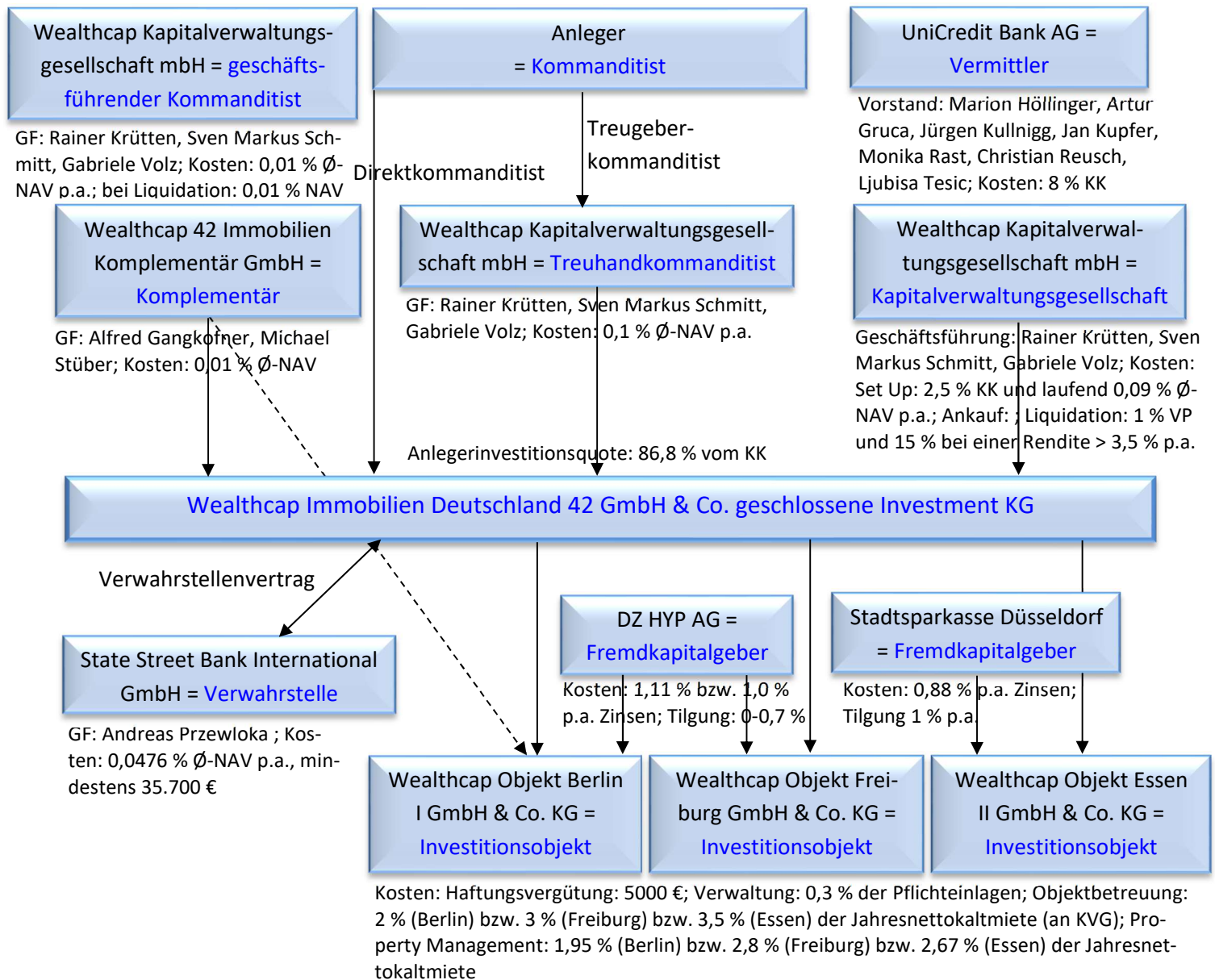
Executive Summary

Der Alternative Investmentfonds Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG investiert mittelbar über drei Objektgesellschaften in drei vollvermietete (inklusive Vermietungsgarantien) Büroimmobilien an den Standorten Berlin, Freiburg und Essen.

Fondsübersicht

	Rahmendaten
Emittent	Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Emissionsphase	05/2019 – 12/2023
Regulierungsrahmen	Kapitalanlagegesetzbuch
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Verwahrstelle	State Street Bank International GmbH
Investitionsvehikel	Alternativer Investmentfonds (AIF)
Ausgestaltungsform	risikogemischt
EU-Offenlegungsverordnung	Artikel-6 Fonds
Investitionsobjekte	drei Immobilienobjektgesellschaften: Berlin, Freiburg, Essen
Nutzungsarten	Büro (Schwerpunkt), Parkraum und Lagerflächen
Mindestbeteiligungssumme und Aufgeld	10 000 € und 5 % Agio
Haftsumme	1 % der Kommanditeinlage
Stimmrecht	je 1000 € eine Stimme
geplante Fondslaufzeit	31.12.2031; längstens bis 31.12.2036
Gesamtinvestitionsvolumen	201,8 Mio. €
Kommanditkapital ohne Agio	121,5 Mio. €
Fremdkapital und Konditionen	22,9 Mio. € zu 1,11 % p.a. (Berlin), 18,9 Mio. € zu 1,0 % p.a. (Freiburg) und 32,3 Mio. € zu 0,88 % p.a. (Essen)
Fremdkapitalquote (Fondsebene)	36,8 %
Investitionsquote Anlegerkapital	86,8 %
Investitionsquote + Liquiditätsreserve	87,6 %
Einkaufsfaktoren (Objektebene)	27,4 (Berlin); 26,5 (Freiburg); 21,6 (Essen)
Einkaufsfaktoren (Fondsebene)	31,3 (Berlin); 30,3 (Freiburg); 24,7 (Essen)
Ausschüttungshöhe	3,5 % p.a.
Ausschüttungsrhythmus	jährlich
Schlussausschüttung	101,65 %
Gesamtausschüttung	133,15 % (Beitritt 2023)
Mehrerlösverteilung	15 % an KVG ab einer Hurdle Rate von 3,5 %
Übertragungsmöglichkeit	zum 01.01. eines jeden Jahres nach schriftlicher Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft und Anzeige bis zum 15.11.
steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung / persönlicher Steuersatz / steuerfreier Veräußerungserlös
approximierte Gesamtkostenquote	~ 0,25 %

Organigramm, personelle Verflechtungen, Kostenbelastungen



∑ laufende Vergütung [KVG, Komplementär, Treuhänder, Verwahrstelle; alle Ebenen] < 0,21 % Ø-NAV

Erläuterungen: KK = Kommanditkapital, FK = Fremdkapital, GF = Geschäftsführer, NAV = Nettoinventarwert, KP = Kaufpreis, VP = Verkaufspreis, < = bis zu (-Klausel), Set Up = Einrichtungsgebühren

Hinweis: eigene vereinfachte Darstellung; Quelle: Wealthcap

Konkrete Investitionsausgestaltung

Die Fondsgesellschaft ist am 02.09.2019 unter Berücksichtigung der Anlagegrenzen eine Beteiligung von 89,9 % an der [Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & Co. KG \(= Objektgesellschaft\)](#) eingegangen. Die Objektgesellschaft hat eine Büroimmobilie in 10587 Berlin, Carnotstraße 5 und 7 erworben. Das sechsgeschossige Gebäude mit zwei Untergeschossen wurde im Jahr 1996 errichtet und weist eine Mietfläche von ca. 10.490 qm aus sowie 169 Tiefgaragen-Stellplätze. Das Objekt ist vollständig an die IAV GmbH Ingenieurgesellschaft Auto und Verkehr bis zum 31.12.2028 fest vermietet. Eine Bonitätsauskunft lässt sich dem Investitionsbericht nicht entnehmen. Es wurde eine Mietsicherheit über 390.000 € gestellt, die rund zwei Monatsmieten entspricht. Aus bisherigen allgemeinen Erfahrungen mit Single-Tenant-Objekten besteht hier das latente Risiko, dass der einzige Objektmieter für den weiteren Verbleib in dem Objekt die Objektgesellschaft in einer schwachen bis neutralen Marktphase unter Druck setzen und Zugeständnisse abverlangen wird. Eine Verlängerungsoption enthält der Mietvertrag gerade nicht. Im Falle eines Auszuges werden Umbau-, Renovierungs- und Vermarktungskosten zu Buche schlagen, die zwangsläufig reduzierte Ausschüttungen zu Folge haben werden. Auf Grund des Gebäudealters, wachsenden ESG-Anforderungen und allgemeinen Mietererwartungen an Design und Haustechnik werden erhöhte Refurbishmentkosten erwartet. Nach Einschätzung von LSI handelt es sich weder um ein repräsentatives, modernes noch nachhaltiges Bürogebäude, so dass entsprechende Modernisierungs- und Repositionierungsmaßnahmen vorzunehmen sein werden. Insbesondere im Hinblick auf Anschlussvermietung und Verkauf muss das Objekt an die dann gültigen ESG-Standards zwingend angepasst werden.

Das Fondsobjekt befindet sich in einer sehr guten Lage im Stadtteil Berlin-Charlottenburg direkt am Ufer der Spree. Die Umgebung ist

durch eine gemischt genutzte Bebauung und guter ÖPNV-Anbindung geprägt. Umliegende Restaurants und Erholungsflächen bieten auch den Büroangestellten ein attraktives Angebot während und nach der Arbeit. Die Stadt Berlin ist für ihren starken tertiären Sektor, eine quirlige Start-Up-Szene wie auch als Verwaltungs- und Regierungssitz bekannt, weswegen der Büroflächenbedarf entsprechend hoch ist. Der Büroflächenleerstand beträgt gerade einmal 2 %. Mit rund 20 Mio. qm Gewerbefläche ist Berlin der zweitgrößte Büroimmobilienmarkt in Deutschland.

Die Angemessenheit des Kaufpreises in Höhe von 58,6 Mio. € wurde seinerzeit durch zwei Wertgutachten bestätigt. Unter Berücksichtigung der Anschaffungsnebenkosten und der vorzunehmenden Tiefgaragensanierung ergeben sich Anschaffungskosten in Höhe von 64,688 Mio. €. Ertragsseitig sind die Büroflächen mit 17,50 € pro qm deutlich unter der Marktmiete (Ø 26 € pro qm), kleinere Lagerflächen zu 7 € pro qm und ein Stellplatz für rund 90 € im Monat vermietet. Die Miete ist zu 100 % indexiert und wird ab Überschreitung eines Schwellenwertes von 5 % angepasst. Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich für das Geschäftsjahr 2020 auf 2,342 Mio. €. Damit ergibt sich eine Ankaufsrendite von 3,65 % oder dem 27,4-fach der anfänglichen Jahresnettokaltmiete auf Objektebene. Unter Einbeziehung der fondsinduzierten Kosten ergibt sich ein Einkaufsfaktor zum 31,3-fachen. Die Bewertungskennziffern zeigen sehr deutlich, dass das Objekt in einer Immobilienhochphase und damit deutlich zu teuer erworben worden ist. Zudem rechtfertigt weder das Alter der Immobilie noch die technische Ausstattung noch die (fehlenden) Nachhaltigkeitsmerkmale diese hohen Kaufpreiskennfaktoren. Die diesbezüglich vorzunehmenden Investitionen werden sich nicht in einem höheren Kaufpreiskennfaktor niederschlagen, da Investoren die Erfüllung von modernen Gebäude(-energie) bzw. ESG-Standards erwarten.