

Wertsteigerungsstrategie Immobilien-Value-Add

Zugang über institutionelle Zielfonds

Immobilieninvestments sind nach wie vor gefragt. Insbesondere im aktuellen Marktumfeld können Wertsteigerungsstrategien mit Value-Add¹-Immobilien für chancenorientierte Investoren im Hinblick auf Renditeerwartungen, Marktwertentwicklungen und Zinsentwicklungen eine gute Ergänzung zur klassischen Core²-Strategie sein.

Value-Add-Strategie – Wertsteigerungspotenziale von Immobilien gezielt heben

Strategien zur aktiven Wertsteigerung

Analyse und Strategiefestlegung

- Erweiterung/Umwidmung
- Modernisierung/Renovierung
- Energetische Sanierung
- Verbesserung der Vermietungssituation



Kauf

Operative Umsetzung

2 bis 5 Jahre



Verkauf

Expertenwissen und lokale Netzwerke bilden das strategische Fundament

Chancen und Risiken der Wertsteigerungsstrategie Value-Add

- **Höhere Renditechancen** gegenüber Core-Immobilien durch aktive Wertsteigerung. Speziell in Investitionsjahren mit wirtschaftlichen Verwerfungen können Value-Add-Strategien im Vergleich zu Core-Strategien Opportunitäten mit Renditechancen bieten.³ Zudem sind u. E. Steigerungen der Immobilienmarktwerte, die aus dem Absinken des Zinsniveaus der letzten Dekade resultierten, in vergleichbarer Weise nicht mehr zu erwarten.
- **Höheres spezifisches Risiko** im Vergleich zur Core-Strategie auf Ebene einer einzelnen Transaktion, z. B. durch kurze Restlaufzeiten von Mietverträgen und Unwägbarkeiten bei der Umsetzung der Wertsteigerungsstrategie; auf Ebene des Investments soll mittels einer breiten Streuung über mehrere Transaktionen das spezifische Einzelrisiko diversifiziert werden.
- **Mehr Unabhängigkeit** von allgemeinen Markt- und Zinsentwicklungen – wesentliche Rendite-treiber (z. B. Mietertragssteigerungen) können durch Umsetzung individueller Maßnahmen im Objekt genutzt werden.
- **Kurze Projektlaufzeiten und Freiheitsgrade** – auf Entwicklungen am Immobilienmarkt kann adäquat reagiert werden (z. B. Umwidmungen).
- **Sukzessiver Abruf des Investitionskapitals** entsprechend dem Investitionsverlauf: Das Cashflow-Profil der Value-Add-Strategie ist vergleichbar mit Private-Equity-Investments (zumeist inkl. J-Curve⁴). Im Unterschied zu planbaren Mieterträgen bei Immobilien-Core-Strategien werden hier positive Cashflows primär nach einem realisierten Verkauf generiert.
- **Reduzierte Planbarkeit der Cashflows** – Verkaufszeitpunkte und -preise bis zur Umsetzung unbestimmt (vgl. Private Equity).

Praxisbeispiele

Ankauf 2016 → Verkauf 2019

**BentallGreenOak –
Aufbau eines paneuropäischen Logistik-Portfolios**



Sukzessiver Erwerb diverser Bestandsobjekte und Neubauten, Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Vermietungssituation und Verkauf des Gesamtportfolios

Ankauf 2015 → Verkauf 2018

**CapMan –
Design-Hotel „St. George“ in Helsinki**



Umwidmung durch des historischen Gebäudes durch Entwicklung von zuletzt Büronutzung in Luxushotel mit nordischem Design

Ankauf 2020

**Hines –
Mischnutzung „Fritz Neun“ in München**



Neukonzeption durch Umwandlung von Ein-Mieter-Struktur in hochwertiges Mischnutzungskonzept (Büro und Wohnen) unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten

Ankauf 2018

**Harbert –
Neubauwohnungen „Spanish Residential“**



Errichtung Wohnportfolio in Valencia und Zaragoza mit 3 Objekten (262 Einheiten, 32.977 qm Wohn-/Nutzfläche)

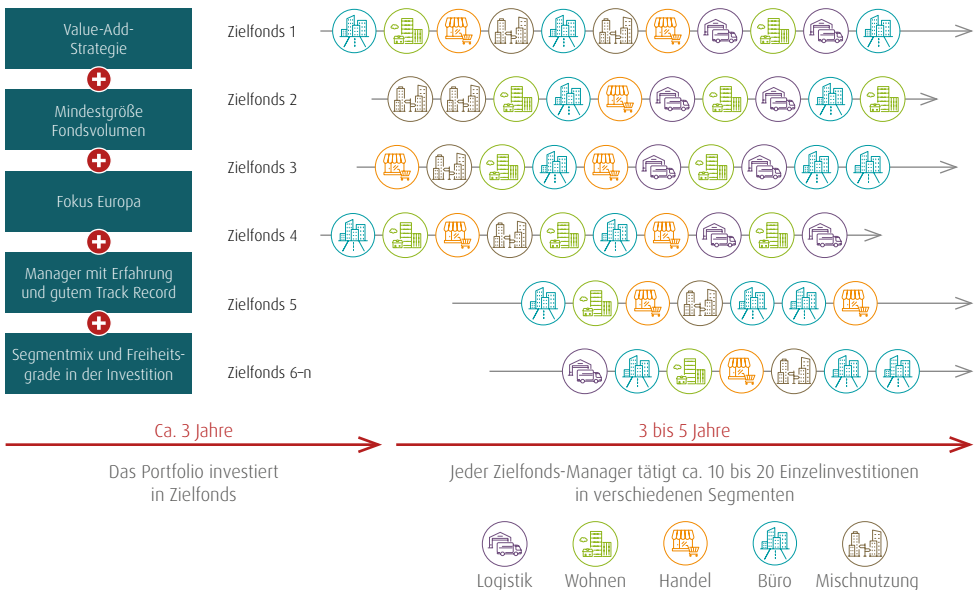
Wealthcap Investitionsstrategie und Portfolio-Konzeption

Fondskonzepte von Wealthcap verbinden europäisch gestreute Value-Add-Investitionsstrategien mit einem Multi-Manager-Ansatz. Erfahrene Manager, die geographisch und segmentspezifisch unterschiedliche Investitionsschwerpunkte verfolgen, werden gezielt ausgewählt. Dadurch werden spezielle Markt- und Segmentexpertisen mit Erfahrungen in unterschiedlichen Wertsteigerungsstrategien in einem breit gestreuten Portfolio kombiniert.

Ziel der Investitionsstrategie ist es, ein möglichst robustes Portfolio aufzubauen. Die Investitionen erfolgen dabei nicht direkt in bestimmte Vermögensgegenstände, wie beispielsweise Gebäude oder Anteile an Immobilienunternehmen, sondern mittelbar oder unmittelbar in Zielfonds, auf deren Ebene Vermögensgegenstände gehalten werden. Dadurch wird eine Diversifikation auf verschiedenen Ebenen und durch eine Vielzahl unterschiedlicher Einzelprojekte erreicht. Im Ergebnis soll der Erfolg des Portfolios mit der Ausrichtung auf Europa im Wesentlichen unabhängig von der Entwicklung einer einzelnen Transaktion sein und die Renditechancen von Wertsteigerungsstrategien systematisch abbilden.

Streuung
über eine
Vielzahl von
Immobilien

Multi-Manager-Lösung: Auswahl- und Investitionsprozess



Aspekte eines „robusten Portfolios“

- **Kombination unterschiedlicher Expertisen: Auswahl mehrerer Manager** mit unterschiedlichen Schwerpunkten, Fähigkeiten und paneuropäischen Markterfahrungen
- **Weitgehende Unabhängigkeit vom Timing:** Investition des Kapitals über mehrere Auflagejahre
- **Mix verschiedener Segmente:** Logistik, Wohnen, Mischnutzung, Büro, Handel etc.

- 1 Value-Add: Immobilien in guten Lagen mit Potenzial für Wertsteigerungsstrategien. Das Risiko ist im Vergleich zu Core-Immobilien höher.
- 2 Core: vermietete Immobilien an nachhaltig guten Standorten mit langfristig gebundenen bonitätsstarken Mietern.
- 3 Quelle: Wealthcap, eigene Auswertung, auf Basis Preqin Global Real Estate Quarterly Reports; Preqin Quarterly Update Real Estate Q3/2018 und Preqin Quarterly Update Real Estate Q3/2021.
- 4 Die J-Kurve (sog. J-Curve) beschreibt den Kurvenverlauf der Kapitalbindung nach Einzahlungen und Ausschüttungen. Dabei zeigt sich über Einzahlungen in den ersten Investitionsjahren eine zunehmende Erhöhung der Kapitalbindung und damit ein entsprechend negativer Verlauf, der sich nach Beginn der Desinvestitionsphase und Ausschüttungen an Investoren umkehrt.

Warnhinweis: Die vergangenen Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft.

Risikohinweis: Die Streuung bietet keine Gewähr für eine positive Wertentwicklung bzw. keinen Schutz vor Verlusten (Totalverlustrisiko). Die gegenwärtige Pandemie ist mit großen und teils unbekanntenen Auswirkungen und gesamtwirtschaftlichen Folgen verbunden, die sich negativ auf eine potenzielle Beteiligung auswirken können. Den Anlegern steht typischerweise kein Recht auf Rückgabe ihrer Beteiligung an dem Fonds bzw. Kündigung des von ihnen gehaltenen Instruments vor dem Laufzeitende zu. Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement (AIFM) künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen vornimmt (Managementrisiko). Die Investmentgesellschaft und/oder ggf. etwaige Zielfonds können Fremdkapital einsetzen, wodurch ein sog. Hebeleffekt bezüglich des jeweiligen Eigenkapitals entsteht, d.h. Wertschwankungen durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen wirken sich stärker auf den Wert der getätigten Investitionen aus; Wertverluste können somit verstärkt werden (Leverage-Risiko). Für etwaige Fremdfinanzierungen können auch Anschlussfinanzierungsrisiken entstehen, beispielsweise dass nach Ablauf vereinbarter Zinsbindungsfristen bzw. der Darlehenslaufzeit eine Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen zustande kommt, sowie im Extremfall das Risiko einer Zwangsverwertung von Vermögensgegenständen. Es bestehen anlageklassenspezifische Risiken. Eine erhöhte Volatilität der Investmentgesellschaft führt zu einer entsprechend erhöhten Volatilität ihrer Anteile.

Hinweis: Dies ist eine Marketing-Anzeige, die nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst ist. Aufgrund der Marketing-Anzeige kann kein Beitritt in eine Investmentgesellschaft erfolgen. Die Marketing-Anzeige dient ausschließlich zu Werbe- und Informationszwecken. Die Marketing-Anzeige stellt keine Anlageberatung dar. Die Verkaufsunterlagen zum jeweiligen Spezial-AIF bzw. Publikums-AIF sind stets vor einer endgültigen Anlageentscheidung zu lesen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen. Ihr Berater hält die allein verbindlichen Verkaufsunterlagen für Sie bereit, die Sie ebenso direkt anfordern können.

Bankgeheimnis: Auf Wunsch können potenzielle Interessenten die UniCredit Bank AG ermächtigen, Name, Adresse, E-Mail und Telefonnummer an Wealthcap für weitere Gespräche zu übermitteln. Zu diesem Zweck holt die UniCredit Bank AG die explizite Einwilligung der potenziellen Interessenten ein. Die Einwilligung zur Datenübermittlung an Wealthcap kann jederzeit bei der UniCredit Bank AG widerrufen werden.

Herausgeber

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Zweigniederlassung München
Am Tucherpark 16, 80538 München

E-Mail info@wealthcap.com
Internet www.wealthcap.com