

Greenwater Capital GmbH: Rhein-Main Wohnfonds bereits im ersten Jahr über Plan

25.11.2020

25. November 2020, Frankfurt am Main – Die Greenwater Capital GmbH, ein Immobilieninvestor und Asset Manager mit Fokus auf Wohnimmobilien mit Wertsteigerungspotenzial, zieht nach dem ersten Jahr des Rhein-Main Wohnfonds eine positive Zwischenbilanz.

Aktuell umfasst das Portfolio des Rhein-Main Wohnfonds acht Objekte in Frankfurt, Mainz und Offenbach mit einem Investitionsvolumen von rd. 30 Mio. Euro, die in drei Transaktionen erworben wurden. Durch aktives Asset Management der Greenwater Capital konnte die Vermietungssituation optimiert und Wertzuwächse in den Objekten erzielt werden. Entsprechend liegen die angekauften Objekte über den Planansätzen. Bereits im ersten Anlagejahr konnte der Fonds damit einen Wertzuwachs erzielen. Mehrere Objekte befinden sich in der Ankaufsprüfung.

Gemäß der Anlagestrategie werden wohnwirtschaftlich geprägte Core- und Core Plus-Objekte inklusive Neubautentwicklungen mit einem Volumen von bis zu 20 Mio. Euro je Investment bzw. Standort erworben. Vorgesehen ist ein diversifiziertes Portfolio aus 15-20 wohnwirtschaftlich geprägten Objekten im Rhein-Main-Gebiet mit Fokus auf die größten Städte Frankfurt am Main, Mainz und Wiesbaden sowie die Umlandgemeinden. Im Vordergrund stehen ein stabiler Cashflow, eine hohe Qualität der Objekte, gute Standorte und eine nachhaltig erzielbare und steigende Rendite. Der Fonds hat eine Laufzeit von 10 Jahren plus Verlängerungsoptionen. Das Performance-Ziel für die Rendite (IRR) über 10 Jahre beträgt 8 bis 10 Prozent p.a. Die anfängliche Rendite auf Basis des ausschüttungsfähigen Ertrages sollte bei 3 bis 4 Prozent liegen, bei einer durchschnittlichen Einkommensrendite von 4 bis 5 Prozent über die Laufzeit.

Greenwater Capital hat den Fonds als „Spezial-AIF“ zusammen mit der Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück aufgelegt. Für diesen Zweck haben beide Partner die RMFC Rhein-Main Fonds Consult GmbH gegründet, die den Fonds initiiert hat. Institutional Investment Partners GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main ist die Master-KVG.

Im Rahmen des ersten Closings wurden knapp 60 Mio. Euro Eigenkapital von vier institutionellen Investoren eingesammelt. Das Zielvolumen des Fonds beträgt 200 Mio. Euro. Beim Asset Management der Wohnimmobilien des Rhein-Main Wohnfonds kommen ESG-Grundsätze zum Tragen. So wurden bisher vor allem Maßnahmen zur Energieeffizienz wie Fassaden- und Geschossdämmung beschlossen und umgesetzt. Die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien spielt nicht nur für die institutionellen Investoren des Fonds, sondern auch für Mieter zunehmend eine wichtige Rolle.

Adalbert Pokorski, Gründer und Geschäftsführer der Greenwater Capital GmbH:

„Wir kombinieren den selektiven Einkauf mit unserem inhouse Asset Management und erzielen so überdurchschnittliche Renditen am Wohnungsmarkt. Wir freuen uns über den sehr erfolgreichen Start des Fonds, bei dem wir bereits über den Planansätzen liegen. Unsere Investorenbasis wollen wir für das geplante Wachstum weiter ausbauen.“