



WERTGRUND

Mitteilung an unsere Vertriebspartner und Anleger

WERTGRUND WohnSelect D schafft weitere Meilensteine beim Ausbau des Bestandsportfolios

- **Bislang größtes Einzelinvestment in Berlin erworben, gute Marktkonditionen in herausforderndem Marktumfeld gesichert**
- **WERTGRUND WohnSelect D baut angesparte Liquiditätsquote auf 17,33 % ab und schafft Freiraum für weitere Mittelzuflüsse**
- **Fonds bietet hohe Wertentwicklung (5,68 % p.a. im abgelaufenen Geschäftsjahr) sowie Ausschüttungsrendite (3,14% p.a.) in wenig korreliertem Immobilienmarktsegment**
- **Fondsparameter lassen auch zukünftig attraktive Wertentwicklung erwarten**

Starnberg/München, April 2014. Die WERTGRUND Immobilien AG hat mit Wirkung zum 01. April 2014 für den WERTGRUND WohnSelect D das bislang größte Einzelobjekt mit einem Kaufpreisvolumen in Höhe von 38,14 Mio. EUR erworben. (Der Kaufpreis entspricht ca. 1.490 EUR/m² und damit dem ca. 17,33-fachen der Istmiete bei Ankauf, bei ca. 2,7% Leerstand). Die Liegenschaft befindet sich im Berliner Stadtteil Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Das Kaufhaus des Westens (KaDeWe) und der Potsdamer Platz sind fußläufig zu erreichen, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist exzellent. Die Berliner Stadtautobahn ist nur rund 2,5 km entfernt. Die Immobilie liegt am nordöstlichen Ende des Nollendorfplatzes an der Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße, Kielganstraße und Else-Lasker-Schüler-Straße.

Einen Blick auf das Standortumfeld erhalten Sie beim Klicken auf diesen Link:

<https://www.google.de/maps/place/Nollendorfplatz/@52.4997393,13.3539888,17z/data=!4m2!3m1!1s0x47a8504e60b122fb:0x5a524b63a80f9bc?hl=de>



WERTGRUND



Hofansicht Else-Lasker-Schüler-Straße 22

Das Ensemble besteht aus insgesamt elf direkt miteinander verbundenen Gebäuden mit einer Gesamtfläche von rund 25.600 Quadratmetern. Die 318 Wohn- (ca. 22.882 m²) und 29 Gewerbeeinheiten (ca. 2.719 m²) wurden 1971 errichtet. Die Vermietungsquote beläuft sich aktuell auf 97,3%.

Die Wohnungsgrundrisse sind geprägt von hellen 1-3 Zimmer Wohnungen mit Größen zwischen 19 m² und 164 m². Die insgesamt 24 Dachgeschossmaisonette Wohnungen (Umgestaltet in 1992/1993) bieten Ihren Mietern einen herrlichen Blick über die Dächer von Berlin. Ergänzt wird das Ganze um 181 Tiefgaragen- und 49 Außenstellplätze.

Bei der Lage am Nollendorfplatz handelt es sich heute um eine mittlere Wohnlage mit deutlichem Entwicklungspotenzial, die sich unter anderem durch Bauprojekte in der Umgebung sowie erkennbare und geplante städtische Umfeldverbesserungen südlich des Nollendorfpplatzes in den kommenden Jahren manifestieren wird.



WERTGRUND

Das Ensemble wurde in den Jahren seit Errichtung in einigen Bereichen teilsaniert. Von Seiten der WERTGRUND haben wir bereits mit Ankauf insgesamt rund 5,9 Mio. EUR für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Bereich Fenster, Balkone und Heiztechnik sowie der Fassade eingeplant.

Mit dem Ankauf der Liegenschaft ist der Objektbestand des WERTGRUND WohnSelect D in Berlin auf insgesamt 462 Wohneinheiten angewachsen, sodass wir uns entschieden haben unser neues WERTGRUND Büro in Berlin direkt in der Liegenschaft einzurichten. Mit den entsprechenden Um- und Ausbaumaßnahmen werden wir kurzfristig beginnen. Unser neuer Standort bietet unserer Mietern dann den gewohnten WERTGRUND Service im Bereich Vermietung und Verwaltung direkt vor Ort mit eigenen Mitarbeitern an.

Ein Teil der gewerblich genutzten Flächen (Ankermietfläche an der Stirnseite des Gebäudes) befindet sich derzeit in der Neuvermietung, wurden jedoch vom Verkäufer bis Juni 2014 mietgesichert an die WERTGRUND übergeben. Aktuell laufen sehr weit fortgeschrittene Verhandlungen mit Mietern aus dem Bereich Lebensmittel / Nahversorgung, welche bei Vertragsabschluss das gesamte Ensemble nochmals deutlich aufwerten werden.



Hofansicht Else-Lasker-Schüler-Straße 22



WERTGRUND

Einbettung des Ankaufs in die Fondsstrategie

Die Wettbewerbsintensität in der Objektakquisition hat im vergangenen Jahr deutlich zugenommen. In der Folge verzeichnen wir an vielen fondsgeeigneten Standorten anziehende Kaufpreise durch die starke Nachfrage. Um mit dem WERTGRUND WohnSelect D langfristig eine attraktive Rendite für unsere Anleger erwirtschaften zu können, haben wir uns darauf festgelegt, über das Gesamtportfolio als Ankaufsfaktor maximal das 13,5-fache (Verhältnis Ankaufspreis zu Netto-Istmiete im dritten Jahr nach Ankauf) zu akzeptieren, davon wollen wir im Interesse unserer Anleger auch nicht abweichen. So haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr lediglich einen Ankauf in Düsseldorf-Wittlaer beurkundet und in den Fonds übernommen und gleichzeitig das volle Augenmerk auf den Ankauf des Berliner Objektes gelegt. Dabei konnten wir uns in den über 1 ½ jährigen Kaufverhandlungen das seinerzeitige Marktniveau konservieren.

Um diesen Ankauf zu ermöglichen, haben wir in den vergangenen Monaten ein temporäres Anwachsen der Liquiditätsquote des WERTGRUND WohnSelect D akzeptiert, um gleichsam Liquidität für den Ankauf anzusparen. Die daraus resultierenden Renditenachteile sind wir bewusst eingegangen. Mit Übergang des Besitzes Anfang April 2014 reduziert sich die Bruttoliquiditätsquote von 26,9% auf rd. 17,33%. Die Nettoliquidität liegt bei rd. 8%. Dies schafft die notwendigen Freiräume für die Aufnahme neuer Zuflüsse und wir können unsere im abgelaufenen Geschäftsjahr optimal gesteuerte Zuflußpolitik zusammen mit unseren Partnern weiter fortsetzen.

Gleichzeitig wird mit dem Übergang der Immobilie die Kreditquote des WERTGRUND WohnSelect D temporär auf knapp über 30% ansteigen. Wir nutzen hier die sich aktuell ergebenden Marktchancen. Dies hat jedoch keinerlei Einfluss auf die weiter fortschreitende Reduktion der Kreditquote, sodass wir termingerecht zum 01. Januar 2015 im Fonds eine Quote unterhalb der 30% Marke haben werden.

Durch unsere im vergangenen Jahr äußerst restriktiv umgesetzte Ankaufspolitik sowie das innerhalb des Bestandsportfolios durchgeführte Ausbau- und Sanierungsmanagement konnten wir sicherstellen, dass trotz eines angespannten Umfeldes alle Fondsziele im Sinne unserer Anleger eingehalten werden konnten. Auch zukünftig werden wir im Sinne unseres aktiven Managementansatzes unkonventionelle Wege nutzen, um unsere Performanceziele einzuhalten und den Ausbau des Fonds zielgerichtet voranzubringen.



WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D - Fondsziele im Soll-Ist Vergleich

Status Zielerreichungsgrad seit Auflage des Fonds im April 2010*

Bereich	Ziel	Status	Zielerreichung
Brutto-Fonds-volumen	ca. EUR 400 Mio.	Ca. EUR 254 Mio. BFV Ca. EUR 199 Mio. NFV	ca. 60%
Rendite*	BVI-Rendite 4% bis 5% p.a.	GJ 2011/2012: 4,67%	100%
		GJ 2012/2013: 4,29%	
		GJ 2013/2014: 5,68%	
	Ausschüttung > 3% p.a.	GJ 2012/2013: ca. 3,38% GJ 2013/2014: ca. 3,14%**	100%
Fremd-finanzierung	FK-Quote 45% bzw. < 30% (ab 01.01.2015)	Stand nach Ankauf in Berlin: ca. 32,30%	ca. 92%

* Für das tatsächliche Erreichen von Zielrenditen wird keine Garantie übernommen

** Vorbehaltlich der noch zu erfolgenden Prüfung des Jahresabschlusses

Zum WERTGRUND WohnSelect D

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein Offener Immobilienfonds mit ausschließlichem Fokus auf deutsche Bestandswohnmobilien. Der Fonds richtet sich an private Investoren und verfügt mittlerweile über ein Nettofondsvolumen von rund 200 Mio. EUR und rund 2.728 Wohneinheiten. Investiert wird ausschließlich in Bestandswohnmobilien in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorten“, also Mittelstädten mit überdurchschnittlich guter Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose wie z.B. Ingolstadt und Ulm. Durch das aktive Portfoliomanagement der WERTGRUND werden die Einnahmen aus den Bestandsimmobilien nachhaltig optimiert und die Werte mittel- bis langfristig gesteigert.

Ihre Ansprechpartner für Fragen zu den Investmentfonds der WERTGRUND und zur WERTGRUND Gruppe

WERTGRUND Immobilien AG

Thomas Meyer
 Maximilianstraße 21a
 82319 Starnberg
 Tel. +49 8151 99894 31
 Mobil +49 173 3557704
 th.meyer@wertgrund.de

Marcus Kemmner
 Maximilianstraße 21a
 82319 Starnberg
 Tel. +49 8151 99894 31
 Mobil +49 151 6134 8886
 m.kemmner@wertgrund.de