



# WERTGRUND

## Mitteilung an unsere Vertriebspartner und Anleger

### WERTGRUND WohnSelect D verkauft Münster-Portfolio mit deutlichem Gewinn

**Starnberg/München, den 02. März 2015**

Mit Wirkung zum 01. März 2015 hat sich der WERTGRUND WohnSelect D von seinem Münster-Portfolio getrennt. Der Verkaufspreis beträgt 22,1 Mio. EUR und liegt damit 4,45 Mio. EUR über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Der realisierte Gewinn i.H.v. 4,976 Mio. EUR fließt zunächst in den Ertragsstock des Fonds. Der Käufer ist ein bekannter institutioneller Investor.

Der Anteilpreis des WERTGRUND WohnSelect D erhöht sich mit Wirkung zum 02. März 2015 um 0,96 EUR pro Anteil (entspricht einer Steigerung von 0,84%).



#### **Das Münster-Portfolio: Daten, Fakten und Entwicklung**

Das Münster-Portfolio umfasst 239 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von insgesamt rund 19.178 Quadratmetern. Der Ankauf dieses Immobilienportfolios im Jahr 2010 erfolgte im Rahmen der „Hidden Champions“-Strategie des WERTGRUND WohnSelect D. Münster war neben Ingolstadt und Ulm seiner Zeit eine der drei erfolgsversprechenden B-Städte, die als Zielstandort für Investitionen für den Fonds ausgewählt wurden.

Der Kaufpreis des Portfolios betrug 9,73 Mio. EUR. Zum Zeitpunkt des Ankaufs lag der Leerstand bei 11%, die Mieteinnahmen bei rund 888.000 EUR p.a.. Der Zustand der Gebäude konnte als allgemein schlecht bezeichnet werden. Sie waren größtenteils unsaniert und die Fassaden waren so stark beschädigt, dass teilweise Gefahr in Verzug war. Hinzu kamen Vandalismusschäden. Außerdem gab es Defizite in der Verwaltung der Objekte sowie der Betreuung der Mieter, was zu einer teilweise problematischen Mieterstruktur, Leerständen und einer hohen Nichtzahlerquote geführt hatte.



# WERTGRUND

Nach Übergang der Objekte in den WERTGRUND WohnSelect D, wurde gemäß WERTGRUND-Konzept ein Verwalter und zwei Hausmeister vor Ort eingesetzt, um die Präsenz in der Wohnanlage sicherzustellen. Der Zustand der Objekte wurde unter anderem durch umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen, wie Austausch der Fenster und Heizungsanlagen sowie Dämmung der Dächer und einer Fassadensanierung verbessert. Durch diese technischen Maßnahmen und die Betreuung der Objekte und Mieter vor Ort konnte der Leerstand sehr schnell von 11% auf 3% reduziert werden. Darüber hinaus wurde durch aktive Vermietungsmaßnahmen die durchschnittliche Miete im Bestand von EUR 4,24 je qm auf EUR 5,81 je qm erhöht. Durch Leerstandsabbau und Mieterhöhungen wurden die Mieteinnahmen von 888.000 EUR p.a. auf 1,34 Mio. EUR p.a. gesteigert – ein Zuwachs von ca. 51%.

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und Mietsteigerungen wirkten sich positiv auf den Wert der Objekte aus. Die Gesamtinvestitionskosten inklusive Kaufpreis, Erwerbsnebenkosten und Sanierungsmaßnahmen lagen bei ca. 15,26 Mio. EUR, der aktuelle Verkehrswert bei rund 17,66 Mio. EUR.

Bei den Münsteraner Objekten konnte der WERTGRUND Ansatz, Investition in Immobilien mit Entwicklungspotenzial an einem aufstrebenden Standort wie Münster und deutliche Wertsteigerung durch das zielgerichtete Management der Immobilien, umfassend umgesetzt werden, was der erfolgreiche Verkauf der Objekte bestätigt.

## Hintergründe der Transaktion

Seit Erwerb der Objekte in 2010 hat sich der Markt in Münster sehr positiv entwickelt: Nicht nur die Mieten, sondern insbesondere die Kaufpreise haben deutlich angezogen. Münster galt schon damals im Rahmen der hauseigenen regelmäßig durchgeführten Marktanalyse für 130 deutsche Standorte als besonders attraktiver Markt. Im November 2010 erfolgte mit dem Erwerb des Portfolios für den WERTGRUND WohnSelect D der Markteintritt. Aufgrund der aktuell in Münster aufgerufenen und auch realisierten Kaufpreise erscheint es derzeit mit den Ankaufskriterien des WERTGRUND WohnSelect D nicht mehr möglich, den Bestand dort zu erhöhen und weiter auszubauen. Es hätte aber mindestens noch einer weiteren, größeren Transaktion bedurft, um das WERTGRUND Konzept – Management aus einer Hand mit eigenem Personal vor Ort – in Münster nachhaltig zu etablieren (Ziel pro Standort/Region sind 500 Wohneinheiten). Vor dem Hintergrund des hohen Investitionsinteresses an Objekten in Münster, einhergehend mit einem deutlich gestiegenen Preisniveau, sowie der Erkenntnis, dass das portfolio-strategische Ziel in mindestens 500 Wohneinheiten an diesem Standort zu investieren mittelfristig nicht umsetzbar erscheint, fiel die Entscheidung zum Verkauf der Objekte. Dieser Verkauf erfolgte bewusst abweichend von der Fondsstrategie, Objekte ca. 10 bis 15 Jahre im Bestand zu halten. Solche Arrondierungsmaßnahmen sind auch zukünftig nicht ausgeschlossen, wenn Sie der langfristigen Portfoliostrategie dienlich sind.

## Mittelverwendung

Die aus dem Verkauf freigewordene Liquidität und die seit Jahresanfang in den Fonds aufgenommenen Gelder werden nach einem mehrstufigen Konzept zur weiteren Stärkung und Ausbau des Portfolios sowie der Fondsstruktur verwendet:



# WERTGRUND

**Reduzierung der Kreditquote:** Mitte bzw. Ende 2014 erfolgte die planmäßige Tilgung weiterer Darlehen über insgesamt rund 10 Mio. EUR. Die Kreditquote (ursprünglich ca. 45% bei Fondsaufgabe) konnte dadurch zum 01. Januar 2015 auf 25,76 % zurückgeführt werden. Nach dem Verkauf der Münsteraner Immobilien liegt die Quote nahezu unverändert bei rund 25,74%. Der Zielkorridor für die zukünftige Kreditquote liegt zwischen 24% und 28%. Der Strategie des Fonds folgend, werden zukünftige Objekterwerbe mit einem höheren Eigenkapitalanteil erfolgen und weiterhin alle (wertsteigernden) Sanierungsmaßnahmen mit Eigenkapital durchgeführt.

**Aufstockung der Nettoliquidität:** Durch den Verkauf der Münsteraner Objekte, steigt die Nettoliquidität zunächst auf rund 20% an. Mittel- bis langfristig soll sie sich zwischen 13% bis 18% einpendeln. Der WohnSelect D verfügt damit über eine gute Positionierung in diesem Bereich. Sowohl mit Blick auf die Anlegerstruktur, als auch unter Berücksichtigung der momentanen Verhältnisse an den Kapitalmärkten, ist diese Quote insbesondere unter Renditegesichtspunkten für den Fonds als vertretbar anzusehen. Sämtliche Liquiditätsanlagen erfolgen auf reinen Tagesgeldkonten welche entweder nicht bzw. geringfügig verzinst werden. Negativzinsen fallen aktuell auf keinem dieser Konten an.

**Ausschüttung:** Neben der regulären Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014/2015, werden Anfang Juni 2015 zusätzlich Teile des außerordentlichen Ertrags dieser Transaktion aus dem Ertragsstock des Fonds an die Anleger ausgeschüttet. Die genaue Höhe wird in den kommenden Wochen ermittelt und Ihnen zusammen mit der Ausschüttungsmitteilung voraussichtlich Anfang Mai 2015 mitgeteilt.

**Anstehende Portfoliomaßnahmen:** Schon in 2013 wurde die Strategie um die sogenannte Nachverdichtung im Bestand erweitert. Als Beispiel dient der nachträgliche erfolgreiche Ausbau von Dachgeschossen im Ingolstädter Bestand, wo insgesamt 24 neue Wohnungen errichtet werden. Dasselbe Vorgehen wird aktuell in Düsseldorf (Bergesweg) und Köln (Gottesweg und Düsternichstraße) geprüft. Für diese Maßnahmen sind insgesamt rund 3,66 Mio. EUR eingeplant. Weitere rund 11 Mio. EUR sind für direkte Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsobjekten eingeplant, welche sich in den kommenden Jahren sowohl miet- als auch werterhöhend auswirken werden.

**Direkte Objekterwerbe:** Kurzfristig ist der Erwerb einer Liegenschaft an einem neuen Zielstandort (traditionsreiche Universitätsstadt) geplant. Das Investitionsvolumen soll bei ca. 5,70 Mio. EUR liegen und zusätzlich geplante rund 2 Mio. EUR an Sanierungsmaßnahmen beinhalten. Exklusivität bis Mitte März wurde mit dem Verkäufer vereinbart.

## **Geplante Neuinvestitionen Geschäftsjahr 2015 / 2016**

Um die bisherige Erfolgsstory weiterzuentwickeln, werden aktuell Neuinvestitionen an insgesamt fünf weiteren Standorten im Bundesgebiet geprüft. Bei der Fortschreibung der hausinternen Marktanalysen und unter Berücksichtigung der Marktentwicklungen der vergangenen Jahre hat sich herausgestellt, dass diese Standorte für die weitere Arrondierung des Portfolios sehr gut geeignet sind. Nach rund drei Jahren, in denen sehr zurückhaltend investiert wurde, soll die Wachstumsstrategie fortgeführt werden. Für das Geschäftsjahr 2015 / 2016 sind Neuakquisitionen im Bereich zwischen 30 und 50 Mio. EUR geplant, wobei wie in der Vergangenheit die Objektqualität und der positive Beitrag der Objekte zum bestehenden Immobilienportfolio stets im Vordergrund stehen.



# WERTGRUND

Über den Fortgang aller Maßnahmen sowie den jeweils aktuellen Stand der Dinge werden Sie wie gewohnt zeitnah im Rahmen separater Vertriebsmitteilungen sowie der in Kürze anstehenden Frühjahrs -Telefonkonferenz informiert. Eine Einladung hierzu folgt.

Wir wünschen Ihnen einen guten und erfolgreichen Start in die neue Woche und danken Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Thomas Meyer

## **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 44  
Mobil +49 151 6134 8886  
m.kemmner@wertgrund.de

[www.wertgrund.de](http://www.wertgrund.de) und [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)

### **Zum WERTGRUND WohnSelect D**

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF mit ausschließlichem Fokus auf deutsche Bestandswohnimmobilien und damit der einzige in Deutschland in dieser Form gemanagte Investmentfonds. Das Vehikel richtet sich an private Investoren und verfügt mittlerweile über ein Nettofondsvolumen von rund 240 Mio. Euro und 2.737 Wohneinheiten (Stand 28. Februar 2015). Investiert wird ausschließlich in Bestandswohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorten“, also Mittelstädten mit überdurchschnittlich guter Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose. Durch das aktive Portfoliomanagement der WERTGRUND Immobilien AG werden die Einnahmen aus den Bestandsimmobilien nachhaltig optimiert und die Werte mittel- bis langfristig gesteigert.