



# WERTGRUND

## Mitteilung an unsere Vertriebspartner und Anleger

WERTGRUND WohnSelect D

- nutzt aktuelle Marktphase und trennt sich von Liegenschaften in Leipzig
- Verkaufserlöse deutlich über den zuletzt festgestellten gutachterlichen Werten
- Anteilpreisanstieg i.H.v. EUR 1,06 per 01. Juni 2017

**Starnberg/München, den 01. Juni 2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,  
liebe Vertriebspartner,

mit unserer Vertriebsmitteilung vom 15. Februar 2017 hatten wir bereits angedeutet:

*„Weiterhin möchten wir das aktuelle Marktumfeld und sich daraus eventuell ergebende Chancen für unsere Investoren durch Portfolioarrondierung nutzen. Hier liegt der Fokus auf einem aktiven Management des Portfolios.“*

Eine solche Chance hat sich nun ergeben und dazu geführt, dass der WERTGRUND WohnSelect D mit Wirkung zum 01. Juni 2017 das Portfolio in Leipzig, bestehend aus den drei Liegenschaften

- Am Mückenschlösschen/Christianstraße (80 Wohneinheiten)



- Stieglitzstraße (18 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten)





# WERTGRUND

Philipp-Rosenthal-Straße (8 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten)



veräußert hat.

Ausschlaggebend für die Verkaufsentscheidung ist die Tatsache, dass sich das Marktumfeld in Leipzig in den vergangenen Jahren außerordentlich positiv entwickelt hat. Dies führt dazu, dass zu den derzeit aufgerufenen und realisierten Kaufpreisen, den damit verbundenen Renditen und unter Zugrundelegung der strengen Ankaufskriterien des WERTGRUND WohnSelect D, der Bestand am Standort nicht weiter ausgebaut werden kann.

Hinzu kommt, dass wir die weitere Preisentwicklung in Leipzig als nicht mehr so rasant einschätzen und daher die Möglichkeit einer Gewinnmitnahme zu Gunsten des Fonds und seiner Anleger aktiv genutzt haben.

Bei den beiden denkmalgeschützten Leipziger Objekten aus der Jahrhundertwende handelt es sich um die Ersterwerbe aus der Auflegungsphase des WERTGRUND WohnSelect D im Jahre 2010. Das Objekt Philip-Rosenthal-Straße war mit acht Wohn- und drei Gewerbeeinheiten das kleinste, jemals von einem Offenen Immobilienfonds im Rahmen einer Einzeltransaktion erworbene Objekt, was uns damals in zwei Presseberichten die Titel „Fondszwerg“ und „Wertschlumpf“ einbrachte.

Im Objekt Stieglitzstraße konnte über die Haltezeit eine Mietsteigerung i.H.v. 1,04% und ein Wertzuwachs (auf Basis der gutachterlichen Verkehrswerte) i.H.v. 35,00% generiert werden. Die Mieten der Philip-Rosenthal-Straße steigerten sich um 9,84% bei einem Wertzuwachs von insgesamt 36,95%. Spitzenreiter war das Objekt in der Christianstraße mit einem realisierten Mietsteigerungspotenzial von 21,53% bei einem Wertzuwachs von insgesamt 46,11%.

Bei zuletzt festgestellten gutachterlichen Verkehrswerten der drei Objekte i.H.v. EUR 7.745.000 wurde ein Verkaufserlös i.H.v. EUR 11.780.000 erzielt. Eine Differenz von über 55%. Wovon nach Abzug der Verkaufsgebühren, der erfolgsabhängigen Verwaltungsgebühr sowie der Vorfälligkeitsentschädigungen für aufgenommene Darlehen rund EUR 2,9 Mio. als Gewinn ihre Auswirkung auf den Anteilpreis haben. Dies bedeutet per 01. Juni 2017 einen Anstieg des Anteilpreises von EUR 1,06 pro Anteil.



# WERTGRUND

Die aus den drei Verkäufen zufließende Liquidität wird zunächst im Sondervermögen verbleiben, da mit Blick auf die in diesem Jahr noch umzusetzenden Änderungen und Anpassungen des neuen Investmentsteuergesetzes im 4. Quartal 2017 ohnehin eine Zwischenausschüttung vorgesehen ist.

Die Entwicklung des Marktes Leipzig ist für uns ein weiteres klares Signal, das vorhandene Immobilienportfolio eher noch konservativer auszurichten, konsequent die bisherige Linie weiterzuverfolgen und unter keinen Umständen dem Investitionsdruck nachzugeben. Vor allem gilt es, an unseren sich bisher für den WERTGRUND WohnSelect D auszahlenden Ankaufskriterien unverändert festzuhalten und die einzelnen Märkte und das Marktumfeld kritisch und sorgsam zu beobachten.

All dies erschwert zwar erheblich die Aufnahme neuer Gelder in den Fonds, bildet jedoch zusammen mit den bisherigen und ggf. zukünftigen Arrondierungsmaßnahmen aus unserer Sicht die wesentliche Grundlage für ein weitgehend „wetterfestes“ Immobilienportfolio.

## **Zum WERTGRUND WohnSelect D**

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB mit ausschließlichem Fokus auf deutsche Bestandswohnimmobilien. Der Fonds richtet sich an private Investoren und verfügt mittlerweile über ein Nettofondsvolumen von rund 332 Mio. EUR mit 3.153 Wohn- und 162 Gewerbeeinheiten (Stand 31. April 2017). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorte“, also Mittelstädte mit überdurchschnittlich guter Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose. Durch das aktive Portfoliomanagement der WERTGRUND Immobilien AG sollen die Einnahmen aus den Bestandsimmobilien nachhaltig optimiert und die Werte mittel- bis langfristig gesteigert werden.

## **Ihr Ansprechpartner für Fragen zu den Investmentfonds der WERTGRUND und zur WERTGRUND Gruppe**

Marcus Kemmner  
Maximilianstraße 21a  
82319 Starnberg  
Tel. 08151 99894-44  
Mobil 0151 6134 8886  
[m.kemmner@wertgrund.de](mailto:m.kemmner@wertgrund.de)

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