



Deutscher Wohnfonds 01: Metropolregionen



Sven Odia, Vorstandsvorsitzender der Engel & Völkers Capital AG

Interview mit Sven Odia

Herr Odia, Immobilienfonds bieten viele an. Was zeichnet Ihr Unternehmen aus?

Die Engel & Völkers Capital AG ist ein junges Unternehmen unter der Marke Engel & Völkers, das sich auf die Emission gehobener Fondsprodukte im Immobilienbereich konzentriert und dabei auf die Marke, das internationale Netzwerk und das Know-how der Engel & Völkers AG zurückgreifen kann. Als eines der führenden Dienstleistungsunternehmen im Immobilienbereich verfügt die Engel & Völkers AG über umfassende Kenntnis zahlreicher regionaler Immobilienmärkte sowohl im Wohn- als auch Gewerbebereich.

Warum sollte man jetzt in Immobilien investieren?

In dem derzeitigen schwierigen Umfeld gilt es mehr denn je, neben risikoreichen Anlageklassen verstärkt krisensichere und langfristig wertbeständige Anlageformen zu berücksichtigen. Um die negativen Folgen der Finanzkrise zu dämpfen, wurden die Geldmengen weltweit erheblich ausgeweitet. Dies birgt die zukünftige Gefahr weltweit steigender Inflationsraten. Sachwerte bieten gegenüber dieser Entwicklung eine mögliche Absicherung, da ihre Preise in der Regel mit dem allgemeinen Preisniveau steigen.

Wir erleben in Deutschland zurzeit die Renaissance der Wohnimmobilie als Kapitalanlage. Dafür gibt es gute Gründe: Wohnimmobilien bieten Substanz, einen Inflationsschutz und verzeichnen geringere Renditeschwankungen als Aktien und viele andere Anlageformen. Immobilien gelten schon von jeher als ein fester Bestandteil des Vermögensportfolios – so-

wohl zur Altersvorsorge als auch zur Vermögensbildung. Zusätzlich tragen die aktuell günstigen Hypothekenzinsen zu einer Verbesserung der Investitionsbedingungen bei.

Worin liegen die Stärken Ihres Fonds?

Viele Fonds investieren in den Immobilienmarkt – das Besondere an unserem Fonds ist, dass er hauptsächlich in den Wohnbereich investiert. Bei der Objektauswahl des „Deutscher Wohnfonds 01: Metropolregionen“ legen wir besonderen Wert auf eine unabhängige Selektion der Objekte. Sie werden ausschließlich unter den Gesichtspunkten Standort, Mietrendite und Gebäudesubstanz ausgewählt. Es ist beabsichtigt, ein Mehrfamilienhausportfolio mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von ca. € 40 Millionen zu erwerben. Der Investitionsfokus liegt dabei auf sorgfältig ausgewählten Mehrfamilienhäusern in attraktiven Lagen mit solider Mieterstruktur.

Die Objekte für das Mehrfamilienhausportfolio werden ausschließlich in den drei westdeutschen Metropolregionen Hamburg, der Rheinschiene und der Region Rhein/Main – aussichtsreiche Märkte mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil – erworben. An diesen Standorten werden teilweise überproportionale Preissteigerungen bis zum Jahr 2020 erwartet. Zur Realisierung einer bestmöglichen Rendite werden die Mehrfamilienhäuser in Bezug auf die Mieterlöse und den Werterhalt gegebenenfalls die Wertsteigerung durch die Engel & Völkers Capital AG während der gesamten Haltedauer optimiert.

10 gute Gründe für den Mehrfamilienhausfonds

- 1** Wohnimmobilien sind eine krisensichere Kapitalanlage (Betongold)
- 2** Deutsche Metropolregionen werden zukünftig steigende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen
- 3** Vertrauen von Anlegern in risikoreiche Anlageklassen wie z. B. Aktien, Rohstoffe und Hedge Fonds ist verloren
- 4** Immobilien sind ein wichtiger Bestandteil eines diversifizierten Vermögensportfolios
- 5** Immobilien bieten Inflationsschutz
- 6** Anbieterin verfügt über den Zugang zum Netzwerk der Engel & Völkers AG
- 7** Gegenüber Gewerbeimmobilien sind Wohnimmobilien weniger konjunkturabhängig
- 8** Immobilien verzeichnen geringere Renditeschwankungen als Aktien und viele andere Anlageformen
- 9** Deutschland ist ein Mietmarkt – Eigentumsquote im europäischen Vergleich gering
- 10** Hypothekenzinsen sind derzeit günstig







Rendite

Experten erwarten, dass sich die Wohnungsknappheit in deutschen Metropolregionen bis 2025 drastisch verschärfen wird. Insbesondere in Ballungszentren und Großstädten sind eine weiter steigende Nachfrage nach Wohnungen und steigende Mieten zu erwarten. Ein geeignetes Anlageobjekt zeichnet sich durch seinen Standort mit einer gesunden Wirtschaftsleistung und hoher Kaufkraft sowie das Vorhandensein einer soliden Gebäudesubstanz und der Nachhaltigkeit attraktiver Mietrenditen aus.

Sicherheit

Nach dem Absturz der Finanzmärkte haben Anleger das Vertrauen in risikoreiche Anlageklassen verloren. Aktien, Hedge Fonds, Rohstoffe, Schiffsbeteiligungen, Unternehmensanleihen und Emerging Market Investments weisen hohe Verluste auf. Festverzinsliche Wertpapiere werfen geringe Renditen ab und bergen das Risiko von Kursverlusten bei wieder steigenden Zinsen. Vor diesem Hintergrund und im Zeichen der Inflations Sorgen rückt die Immobilie als Kapitalanlage wieder zunehmend in den Blickpunkt der Anleger.

Wachstum

Der Wohnungsbedarf in Deutschland wächst. In der Summe wird ein jährlicher Bedarf an 420.000 Wohnungen erwartet. Die aktuelle Bautätigkeit deckt nicht einmal die Hälfte davon ab. Insbesondere in wirtschaftlichen Metropolregionen wird die Nachfrage weiter steigen. Dies wird sich in steigenden Mietpreisen niederschlagen. Für die Zukunft wird weiterhin mit Miet- und Preissteigerungen in den Wirtschaftszentren des Bundesgebietes und den herausragenden mittelgroßen Städten gerechnet.

Experten im Immobilienmarkt

Die Unternehmen Engel & Völkers Capital AG, BulwienGesa AG und Berenberg Private Capital GmbH haben ihre Kompetenzen u. a. in den Bereichen Produktidee, Konzeption, Standort- und Objektauswahl sowie Asset Management zusammengeschlossen, um ihren Anlegern ein optimales Produkt anbieten zu können.

		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Produktidee ■ Konzeption ■ Objektauswahl ■ Asset Management 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eigenkapitalvermittlung ■ Fremdkapitalvermittlung (Berenberg Bank) ■ Platzierungsgarantie (Berenberg Bank) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Marktanalyse ■ Objektprüfung ■ Wertgutachten ■ Technische Due Diligence
Jeweils ein Vertreter im Investmentkomitee		

Engel & Völkers Capital AG

Die Engel & Völkers Capital AG hat sich auf gehobene Fondsprodukte im Immobilienbereich fokussiert und kann für diesen Geschäftsbereich aufgrund eines Markenlizenzvertrages und Kooperationsvertrages auf die Marke Engel & Völkers, das internationale Netzwerk und das Know-how der Engel & Völkers AG zurückgreifen.

Als eines der führenden Dienstleistungsunternehmen im Immobilienbereich verfügt die Engel & Völkers AG über umfassende Kenntnis zahlreicher regionaler Immobilienmärkte sowie den erforderlichen Zugang zu Objektinformationen.

Die einzelnen Engel & Völkers Wohnimmobilien-Shops und Gewerbebüros beraten ihre Kunden direkt vor Ort – aus erster Hand und sind vertraut mit den lokalen Marktgegebenheiten.

Entsprechend fundiert sind die Analysen der wirtschaftlichen Entwicklung von Standorten und Objekten. Zur Wertermittlung kann Engel & Völkers darüber hinaus vergleichbare Objekte aus der unmittelbaren Umgebung heranziehen.

Engel & Völkers gehört zu den marktführenden Unternehmen in der Vermittlung von Mehrfamilienhäusern in Deutschland. Über 200 Immobilienberater sind in diesem Bereich tätig. Das Netzwerk mit über 30 Gewerbebüros verschafft Engel & Völkers höchste Präsenz in Deutschland.

Diese Marktstellung bietet einen einzigartigen Zugang zu Marktinformationen und Objekten. Momentan vermarktet Engel & Völkers ca. 1.650 Mehrfamilienhäuser in Deutschland und verfügt somit über einen einzigartigen Marktüberblick in diesem Segment.



BulwienGesa AG

Die BulwienGesa AG erarbeitet mit 45 Mitarbeitern in drei Niederlassungen schwerpunktmäßig sektorale, regionale und standortbezogene Marktanalysen, entwickelt Nutzungskonzepte für unterschiedliche Objekttypen und berät im Portfoliomanagement. Insgesamt wurden annähernd 3.000 Markt- und Standortgutachten in mehr als 400 Städten

durchgeführt, u. a. für Wohnbauten, Geschäftshäuser, Bürogebäude, Einzelhandel, Gewerbeparks, Logistikflächen, Betreiber- und Spezialimmobilien.

Die BulwienGesa AG versteht sich heute als das unabhängige Analysehaus für den deutschen Immobilienmarkt und verfügt über eine immobilienbezogene Datenbank, die auch in europäische Netzwerke eingebunden ist.

Berenberg Private Capital GmbH

Die Berenberg Private Capital GmbH ist ein 100%-iges Tochterunternehmen der Berenberg Bank und führt die ganzheitliche und strategische Beratung hinsichtlich illiquider Vermögensanlagen für vermögende Privatkunden durch.

Im fünften Jahrhundert ihres Bestehens, eingebunden in die Tradition eines hanseatischen Familienunternehmens, ist die Berenberg Bank heute eine dynamische und moderne Privatbank mit rund 850 Mitarbeitern an 15 nationalen und internationalen Standorten.

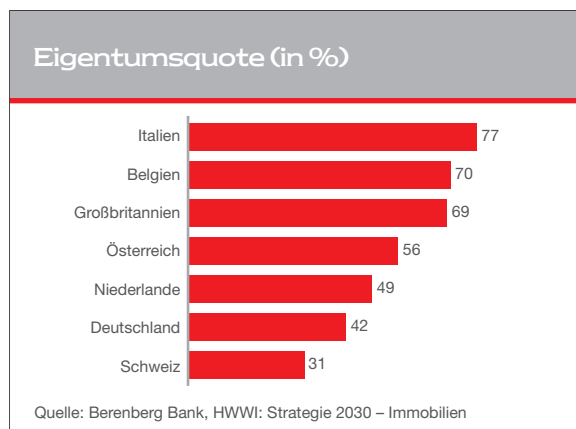
Die Berenberg Bank ist in den vier Geschäftsfeldern Private Banking, Investment Banking, Asset Management und Commercial Banking tätig. Als unabhängige Privatbank fühlt sich die Berenberg Bank auch heute ausschließlich ihren Kunden verpflichtet.

Objektivität und Kundennähe, verbunden mit der Professionalität eines modernen, dynamischen, international ausgerichteten Instituts machen die Berenberg Bank zu einer gefragten Adresse. Ihre Bedeutung verdankt sie dem Einsatz ihrer persönlich haftenden Gesellschafter und der Mitarbeiter sowie dem ständig wachsenden Kreis loyaler Kunden. Die Werte, die ihrer Tätigkeit zugrundeliegen: persönliches Engagement, Verlässlichkeit und Verantwortung.

Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

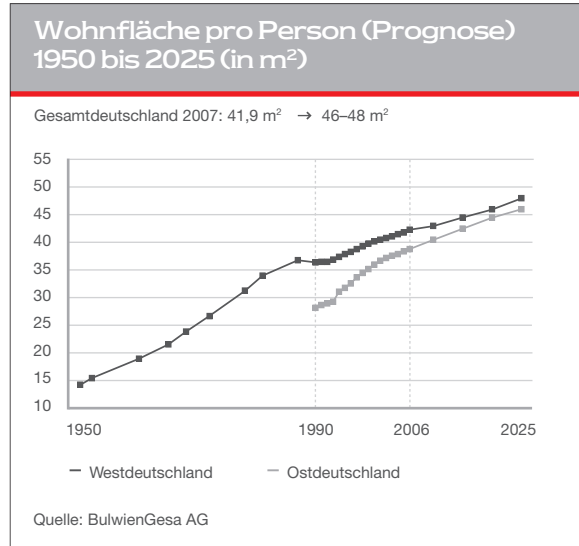
Die Bevölkerung ist an Arbeitsplätze in den wirtschaftlich attraktiven Zentren gebunden. Diese Entwicklung wird trotz der aktuellen Wirtschafts- und Finanzkrise zukünftig weiter anhalten. Der weitere Abbau und die Verlagerung von Arbeitsplätzen aus ländlichen Regionen in die wirtschaftlich prosperierenden Zentren verstärkt diese Entwicklung. Die relative Attraktivität der Metropolregionen steigt damit weiter an. Diese Entwicklung sorgt für eine steigende Nachfrage nach Wohnräumen und stabile Mietpreise in Ballungszentren. Die Wirtschafts- und Finanzkrise haben hier bisher keine Auswirkungen auf das Mietpreinsniveau.

Mit einem Eigentumsanteil von 42 Prozent liegt Deutschland im europäischen Vergleich an vorletzter Stelle. Diese geringe Eigentumsquote in Deutschland hat in der Vergangenheit zu einer starken Nachfrage nach Wohnraum seitens Mietinteressenten geführt und wird auch zukünftig die Attraktivität von vermietbarem Wohnraum in prosperierenden Ballungszentren kennzeichnen.



Heute leben in Deutschland 82,2 Millionen Menschen. Es wird erwartet, dass es 2020 rund 80,6 Millionen sein werden, im Jahr 2030 rund 77,6 Millionen. Obwohl die Bevölkerungszahlen demografisch bedingt insgesamt rückläufig sind, steigt die Nachfrage nach Wohnraum weiter an. Verschiedene Entwicklungen begründen diesen Trend:

- Die Nachfrage nach Wohnfläche pro Person wird weiter ansteigen. Es wird erwartet, dass die Wohnfläche pro Person von 41,9 Quadratmetern im Jahr 2007 auf 46 bis 48 Quadratmeter im Jahr 2025 steigen wird.



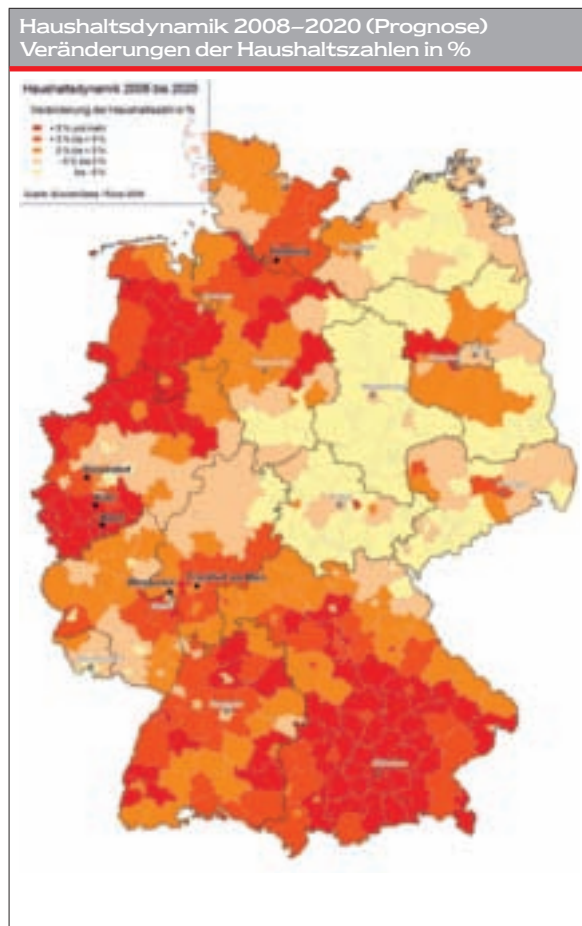
- In Folge der fortschreitenden Individualisierung der Gesellschaft wird die Zahl der Haushalte weiter zunehmen. Es wird erwartet, dass im Jahre 2030 bereits 15,2 Millionen Menschen allein leben. Zum Vergleich: 1998 waren es 13,3 Millionen Menschen. Insgesamt wird – bereinigt um statistische Sondereffekte, Untermietverhältnisse und Zweitwohnungen – von einem bundesweiten Anstieg der wohnungsnachfragenden Haushalte von 36,1 Millionen im Jahr 2003 um 2 Millionen auf 38,1 Millionen im Jahr 2020 ausgegangen.
- In der zweiten Hälfte des kommenden Jahrzehnts wird aufgrund der demografischen Entwicklung in Deutschland die Zahl der Erwerbsfähigen deutlich abnehmen, so dass allein zur Deckung des Arbeitskräftebedarfs von einer stärkeren Zuwanderung auszugehen ist.
- Vor allem in der Gruppe der Besserverdienenden werden zukünftig auch neue Zielgruppen am Markt interessant sein. In Folge des demografischen Wandels rücken ältere Menschen (Generation 50+) zunehmend in den Mittelpunkt der Gesellschaft. Und damit auch in den Zielgruppenfokus der Wohnungsnachfrage. Interessant ist diese Gruppe wegen ihrer zunehmenden quantitativen Bedeutung und auch wegen ihrer wirtschaftlichen Potenz, die diese Gruppe nicht zuletzt aufgrund der uneingeschränkten Versorgung durch die Rentenkassen besitzt.



■ Vor allem in den wirtschaftlichen Ballungszentren Westdeutschlands, die positive Prognosen hinsichtlich der Zahl der Bevölkerung sowie der Haushalte verzeichnen, wird der Flächenbedarf schneller wachsen als in den übrigen Regionen Deutschlands. Die nebenstehende Grafik verdeutlicht den positiven Trend hinsichtlich der Haushaltszahlen in den wirtschaftlich prosperierenden Regionen Deutschlands bis zum Jahr 2020.

Die heute erkennbaren Indikatoren deuten darauf hin, dass der Trend einer abnehmenden Bautätigkeit insbesondere im Geschosswohnungsbau weiter anhält. Schlussendlich zeichnet sich damit eine zunehmende Nachfrage ab, die auf ein unterproportionales Angebotswachstum im Bereich der Mietwohnungen treffen wird. Aus der daraus resultierenden strukturellen Angebotsverknappung erwächst in den wirtschaftlich prosperierenden Regionen Deutschlands ein positives Marktumfeld für Investitionen in Wohnimmobilien. Konkret wird mit einem Anstieg des Mietniveaus – vor allem in den attraktiven Lagen – und damit auch der Renditeerwartungen gerechnet.

Insofern wird von einem anhaltenden Trend zu höheren akzeptierten Mieten ausgegangen – allerdings primär in attraktiven und repräsentativen Lagen innerhalb der prosperierenden Wirtschaftsregionen und hier wiederum vor allem in den Kernstädten (Reurbanisierung).





Hamburg



Düsseldorf



Köln



Frankfurt am Main

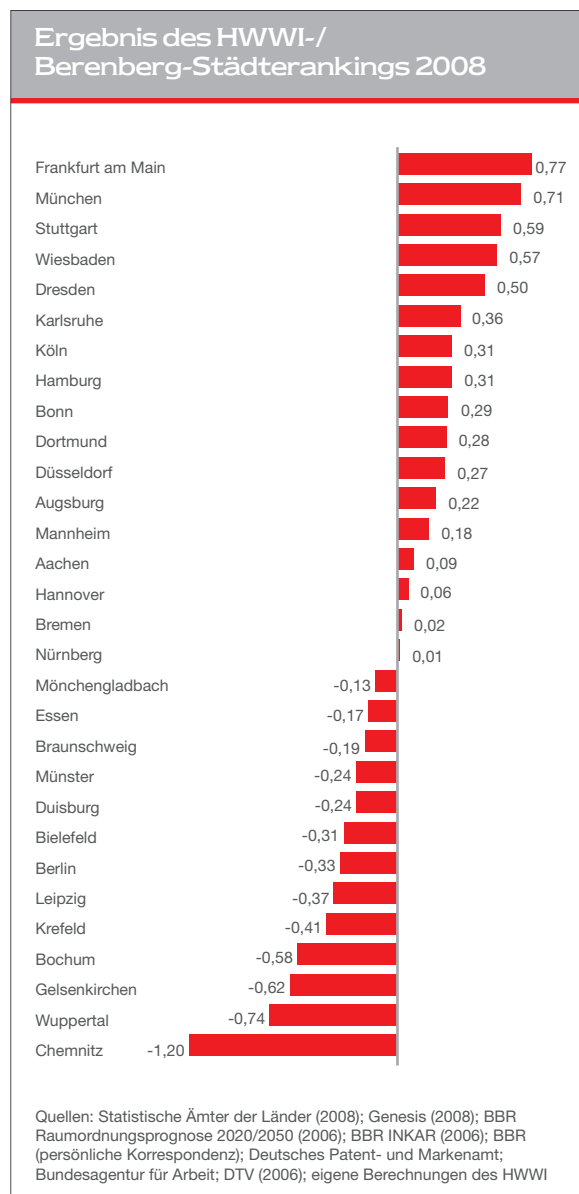


Wiesbaden

Investitionsstandorte

Die attraktivsten deutschen Standorte für Wohnimmobilien haben das HWWI und die Berenberg Bank in einer Rangliste der deutschen Städte nach verschiedenen Kriterien ermittelt. Das Ranking ist Grundlage für den Auswahlprozess für den „Deutscher Wohnfonds 01: Metropolregionen“. Das Ergebnis des Städterankings 2008 setzt sich aus verschiedenen Indizes mit je einem Drittel Gewichtung zusammen:

- Trendindex (aktuelle Entwicklungen der Bevölkerungszahlen, die Zahlen und Veränderungen der Erwerbstätigen und die Produktivität für den Zeitraum 2000 bis 2005)
- Standortindex (Bildung, Innovationsfähigkeit, Internationalität und Erreichbarkeit)
- Demografieindex (demografische Entwicklungstendenzen bis zum Jahr 2020)



Für den Fonds werden nur Städte mit einem positiven Gesamtergebnis berücksichtigt. Des Weiteren wurden Metropolregionen mit einer Einwohnerzahl von mehr als einer Million in Betracht gezogen. Zur Gewährleistung eines optimalen Ankaufprozesses wurden ausschließlich Regionen mit einer jährlichen Transaktionsanzahl von mindestens 500 Einzelabschlüssen bei Mehrfamilienhäusern berücksichtigt. Die Metropolregionen Hamburg, Rheinschiene und Rhein/Main mit den Städten Hamburg, Köln, Düsseldorf, Bonn, Frankfurt am Main und Wiesbaden erfüllen diese Kriterien in vollem Umfang und sind damit die Zielstandorte für den Fonds.

Hamburg

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist die zweitgrößte Stadt Deutschlands und siebtgrößte der Europäischen Union. Die wirtschaftliche Bedeutung Hamburgs ist vor allem in der Stellung ihres Hafens begründet, dem größten Hafen Deutschlands. Hamburg ist die bedeutendste Wirtschaftsmetropole in Norddeutschland und mit mehr als 3 Millionen Besuchern im Jahr einer der größten deutschen Tourismusmagnete. Hamburg verfügt über ein dichtes Fernstraßen- und Autobahnnetz, den internationalen Flughafen Fuhlsbüttel und ist der größte Bahnknotenpunkt Europas.

Rheinschiene

Köln ist die viertgrößte Stadt Deutschlands sowie die größte Stadt Nordrhein-Westfalens. Zur Bedeutung Kölns trägt nicht nur die Lage am Rhein, sondern auch die Nähe zum Schnittpunkt bedeutender West-Ost-Handelsstraßen bei. Die Rheinhäfen zählen zu den wichtigsten Binnenhäfen Europas. Düsseldorf ist als Landeshauptstadt das politische Zentrum Nordrhein-Westfalens. In der Metropolregion Rhein-Ruhr gelegen, gilt Düsseldorf als eines der wichtigsten Wirtschafts-, Verkehrs- und Kulturzentren der Bundesrepublik. Ein wichtiger Vorteil Düsseldorfs ist die Lage inmitten der Rhein-Ruhr-Region. Bonn, die ehemalige Bundeshauptstadt, liegt an beiden Ufern des Rheins im Süden Nordrhein-Westfalens. In Bonn leben ca. 316.000 Menschen.

Rhein/Main

Frankfurt am Main ist die größte Stadt des Bundeslandes Hessen und die fünftgrößte Stadt Deutschlands. Sie ist Zentrum des Rhein/Main-Gebietes, dem wichtigsten Wirtschaftsraum Deutschlands. Mit 5,8 Millionen Einwohnern ist dieser Wirtschaftsraum die zweitgrößte deutsche Metropolregion. Die Stadt ist weltweit bekannt als internationaler Finanzstandort und Börsenplatz. Wiesbaden ist die Landeshauptstadt Hessens. Mit seinen 15 Thermal- und Mineralquellen ist Wiesbaden eines der ältesten Kurbäder Europas. Wiesbaden bietet eine hervorragende Infrastruktur.

Investitionskriterien



Um eine möglichst effiziente Objektauswahl vornehmen und dem Investmentkomitee sowie der Fondsgeschäftsführung geeignete Objekte zur Ankaufsentscheidung vorschlagen zu können, wurden die nachfolgend aufgeführten Investitionskriterien festgelegt:

Allgemeine Kriterien

- Erwerb von Mehrfamilienhäusern mit maximal fünf Geschossen
- Mindestinvestitionsvolumen je Einzelobjekt: € 750.000.
Maximales Investitionsvolumen je Einzelobjekt: € 5.000.000
- Kein Erbbaurecht

Lage

- Fokus auf Immobilienobjekten in gut bürgerlichen Wohngebieten innerhalb der ausgesuchten Metropolregionen
- Investitionen ausschließlich in den Metropolregionen Hamburg, Rheinschiene und Rhein/Main mit den Städten Hamburg, Düsseldorf, Köln/Bonn und Frankfurt am Main/Wiesbaden
- Markt wird nach Mehrfamilienhäusern sondiert, die auf dem Mietmarkt stark nachgefragt werden und die durch ihre Lage ein Miet- und Wertsteigerungspotenzial versprechen
- Gute infrastrukturelle Erschließung
- Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz soll gewährleistet sein

Gebäudesubstanz

- Gute Gebäudesubstanz
- Dem Gebäudealter entsprechend angemessener Instandhaltungszustand
- Solide Ausstattung in Bezug auf Sanitäreinrichtungen und Küchen
- Zeitgemäße Grundrisse der Wohnungen

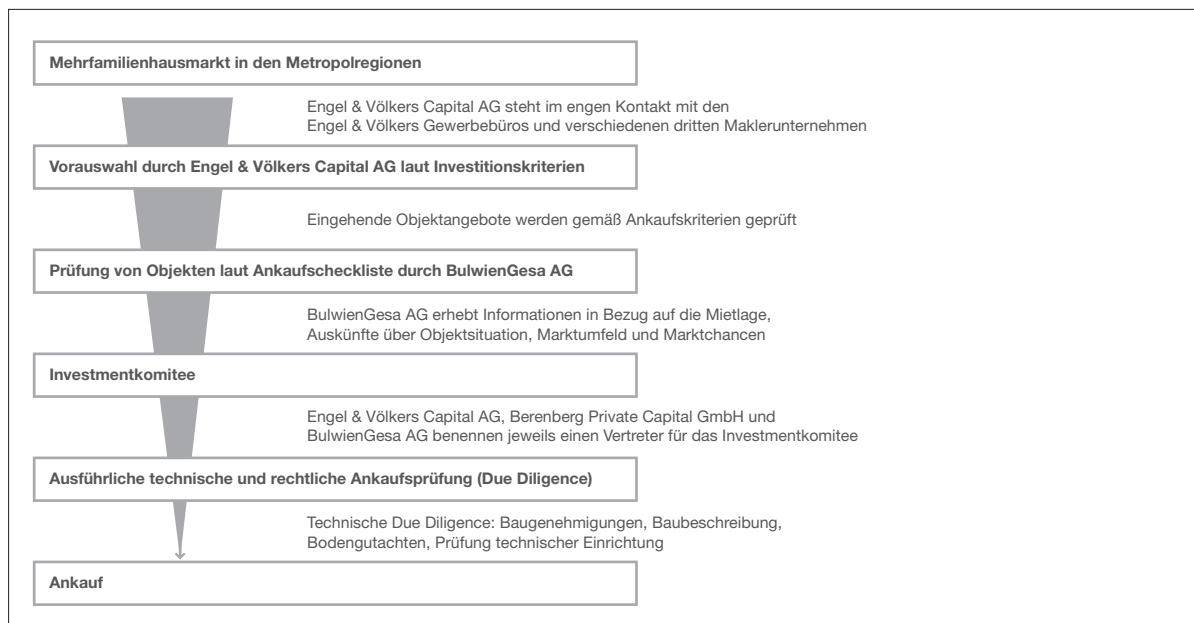
Vermietung

- Mindestens 80% der Einnahmen werden aus Wohnraummieten generiert
- Vermietungsstand je Einzelobjekt wird bei Objektankauf in Bezug auf die Mieterlöse 85% nicht unterschreiten

Portfolio

- Vermietungsquote im Portfolio wird in Bezug auf die Mieterlöse nach Abschluss des Ankaufsprozesses mindestens 90% betragen
- Mindestens 90% der Einnahmen werden aus Wohnraummieten generiert
- Zum Ende des Ankaufsprozesses soll jede Region mindestens jeweils 25% des Gesamtinvestitionsvolumens repräsentieren
- Portfolio sollte am Ende des Ankaufsprozesses mindestens eine Bruttoankaufsrendite von 6% p. a. aufweisen
- Anzahl der Einzelobjekte im Portfolio auf Basis des beispielhaften dargestellten Investitionsvolumens zwischen 15 und 25

Ankaufsprozess



Engel & Völkers Capital AG steht in engem Kontakt mit den Engel & Völkers Gewerbebüros sowie verschiedenen dritten Maklerunternehmen in den jeweiligen Metropolregionen. Sämtliche Maklerunternehmen werden über die Investitionskriterien informiert, um schnellstmöglich qualifizierte Objektangebote zu erhalten. Die bei der Engel & Völkers Capital AG eingehenden Objektangebote werden gemäß den Investitionskriterien geprüft.

Detaillierte Ankaufscheckliste

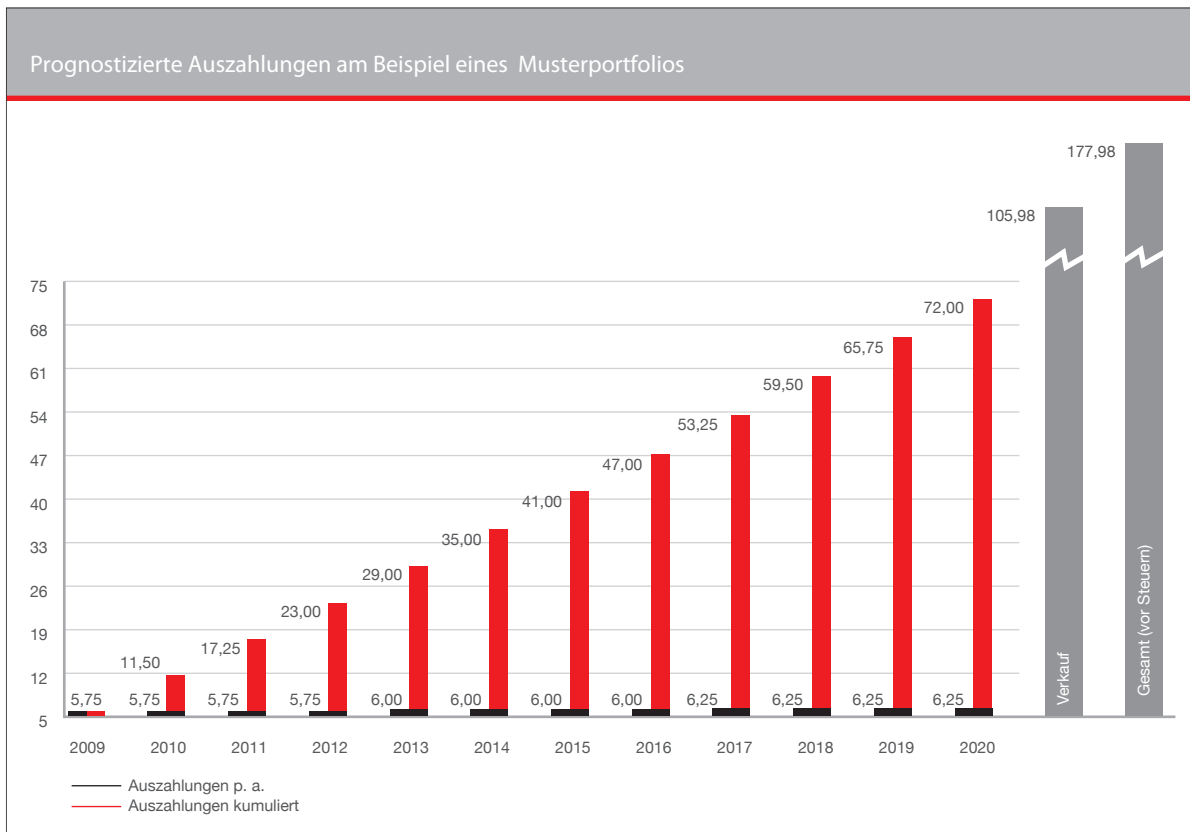
Aufgrund dieser Erstausswahl wird bereits eine Vielzahl von Objektangeboten ausgeschlossen. Die verbleibenden Objekte werden gemäß einer detaillierten Ankaufscheckliste geprüft. Diese Checkliste hat die Engel & Völkers Capital AG gemeinsam mit dem Partner für Immobiliengutachten der BulwienGesa AG entwickelt, um weiterführende Ankaufsprüfungen durchführen zu können. Die Prüfung führt zu einer Einschätzung der Mikrolage. Darüber hinaus ergeben sich Auskünfte über die Objektbeschaffenheit, die aktuelle Angebotssituation im Marktumfeld sowie zukünftige Marktchancen. Aufgrund dieser Analyse und der persönlichen Einschätzung entscheidet die Engel & Völkers Capital AG, welche Objekte dem berufenen Investmentkomitee zum Ankauf vorgestellt werden. Das Investmentkomitee besteht aus jeweils einem Vertreter der Engel & Völkers Capital AG, der Berenberg Private Capital GmbH sowie der BulwienGesa AG.

Fällt die grundsätzliche Zustimmung seitens des Investmentkomitees für den Ankauf eines Objektes, wird im Anschluss eine umfangreiche Due Diligence in Bezug auf den technischen Zustand sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen vorgenommen. Diese Due Diligence, die darüber hinaus auch die Erstellung eines Wertgutachtens beinhaltet, wird durch die BulwienGesa AG und einen noch zu bestimmenden Partner für den Bereich der rechtlichen Ankaufsbegleitung durchgeführt und von der Engel & Völkers Capital AG koordiniert. Zu der technischen Due Diligence gehören u. a. die Prüfung technischer Einrichtungen, Erstellung eines Bodengutachtens sowie die Überprüfung der Bausubstanz.

Unabhängiges Wertgutachten

Des Weiteren wird ein unabhängiges Wertgutachten für jede einzelne Immobilie erstellt. Der durch das unabhängige Wertgutachten ermittelte Verkehrswert muss mindestens den Ankaufspreis der Immobilie darstellen. Im gleichen Zeitraum werden die Ankaufskonditionen durch die Engel & Völkers Capital AG mit dem Eigentümer der jeweiligen Immobilie abgestimmt. Sollten die Ergebnisse der Due Diligence die Einschätzung des Investmentkomitees bestätigen und Einigkeit mit dem Eigentümer hinsichtlich der Ankaufskonditionen erzielt worden sein, werden die Vorbereitungen der notariellen Beurkundung eingeleitet.

Der Fonds im Überblick*



* Engel & Völkers Capital AG liegen konkrete, am Markt verfügbare, unverbindliche Objektangebote an den ausgewählten Standorten vor. Ein darauf aufbauend beispielhaft zusammengestelltes Portfolio (Stand: April 2009) dient als Basis der prognostizierten Wirtschaftlichkeitsberechnung. Danach beträgt die anfängliche Auszahlung für das Geschäftsjahr 2009 vor Steuern 5,75% p. r. t. und steigt bis zum Jahr 2017 auf 6,25% vor Steuern an. Die Angaben stellen die prognostizierten Auszahlungen bezogen auf die Zeichnungssumme (ohne Agio) dar.

- Beteiligungsmöglichkeit zunächst mittelbar als Treugeber an der DWF Deutscher Wohnfonds 01 GmbH & Co. KG
- Ankauf erfolgt nach Herausgabe des Emissionsprospekts (Blind-Pool)
- Investiert wird in ausgewählte Mehrfamilienhäuser nach festgelegten Investitionskriterien
- Investitionsstandorte: Region Hamburg, Rheinschiene (Düsseldorf, Köln/Bonn) und Rhein/Main (Frankfurt am Main, Wiesbaden)
- Gesamtinvestitionsvolumen: € 41.525.000 (Fremdkapitalquote: ca. 48,2%)
- Platzierungsgarantie in Höhe von € 10.000.000 und langfristig gesicherte Fremdmittel über € 10.000.000
- Angebotsdauer bis zum 31. Dezember 2009
- Die Mindestzeichnungssumme beträgt € 25.000 zzgl. 5% Agio
- Geplante Laufzeit ca. 11 Jahre bis zum Jahresende 2020
- Anfänglich geplante Auszahlung von 5,75% p. r. t. vor Steuern, ab 2017 ansteigend auf 6,25%



Impressum

Engel & Völkers Capital AG
Stadthausbrücke 5
D-20355 Hamburg
Telefon: +49-40-36 13 11 90
Fax: +49-40-36 13 14 49
capital@engelvoelkers.com
www.engelvoelkerscapital.com

Im Alleinvertrieb

Berenberg Private Capital GmbH
Neuer Jungfernstieg 20
20354 Hamburg
Telefon: +49-40-35 06 01 73
Fax: +49-40-35 06 09 59
info@berenberg.de
www.berenberg.de

Konzeption und Design

Kirchhoff Consult AG, Hamburg

Bildnachweis

Corbis, Getty, Bildagentur Hamburg/Michael Fisler-Wohlert, iStockphoto

Disclaimer

Hierbei handelt es sich lediglich um eine Vorabinformation über den „Deutscher Wohnfonds 01: Metropolregionen“. Diese Vorabinformation kann wichtige entscheidungsrelevante Angaben aus dem Verkaufsprospekt wie zum Beispiel die umfassende Risikoaufklärung nicht ersetzen. Eine Anlageentscheidung kann ausschließlich auf Grundlage des Verkaufsprospektes getroffen werden. Stand: Mai 2009

www.engelvoelkerscapital.com

ENGEL&VÖLKERSCAPITAL