



# WERTGRUND

## Mitteilung an unsere Anleger und Vertriebspartner

### WERTGRUND WohnSelect D – Weitere Meilensteine erreicht

**Starnberg/München, den 07. April 2016**

Mit unserem Investorenschreiben „Zwischenfazit und Ausblick für die kommenden Jahre“ vom 07. Dezember 2015 hatten wir Sie über unsere Überlegungen und Planungen zur weiteren Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D informiert. Heute möchten wir Sie über den zwischenzeitlichen Fortgang informieren und Ihnen einen Überblick über die aktuelle Situation geben.

#### **Umstellung auf CashCALL-Verfahren erfolgreich abgeschlossen**

Bei der Implementierung des CashCALL-Verfahrens für den WERTGRUND WohnSelect D haben wir großen Wert auf Transparenz und Chancengleichheit für alle Anleger gelegt. Deshalb haben wir das von uns in Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft entwickelte, vierstufige Verfahren ab dem 29. Februar 2016 als erster offener Immobilienfonds in den Verkaufsprospekt des Fonds mit aufgenommen. Auf unserer Homepage [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) berichten wir laufend über den Stand des Verfahrens.

#### **Erster CashCALL erfolgreich initiiert und umgesetzt**

Unmittelbar nach Abschluss aller rechtlich erforderlichen Anpassungen konnte am 03. März 2016 der erste offizielle CashCALL für den WERTGRUND WohnSelect D ausgerufen werden. Die uns während der folgenden CashCALL Avis-Periode eingereichten Zeichnungswünsche übertrafen dabei deutlich das angestrebte Zeichnungsvolumen von rund EUR 40 Mio. Die mit einem positiven Bescheid versehenen Avise und die daraus resultierenden Kaufaufträge konnten nahezu vollständig in der Zeit vom 21. bis 24. März 2016 abgewickelt werden. Zwischenzeitlich ist das Verfahren komplett abgeschlossen und erneut ein CashSTOP ausgerufen. Wir möchten uns an dieser Stelle bei allen Beteiligten sehr herzlich für die reibungslose Zusammenarbeit bei der Umsetzung des CashCALLs bedanken.

Das frische Kapital steht dem Fonds damit seit 29. März 2016 zur Verfügung. Diese äußerst enge Taktung der Liquiditätsaufnahme in den Fonds, einhergehend mit dem Erwerb einer neuen Liegenschaft, ist wichtiger denn je, da die Verwahrstelle für die Liquiditätshaltung seit dem 15. März 2016 negative Guthabenzinsen in Rechnung stellt.

## **Investment in Köln-Bickendorf setzt neue Maßstäbe**

Das durch den CashCALL neu angeworbene Eigenkapital konnte bereits zeitnah investiert werden. Mit dem Ankauf eines Wohnhochhauses in Köln-Bickendorf per 01. April 2016 wurde ein attraktives neues Investment getätigt. Die Liegenschaft passt perfekt in die Philosophie des Erwerbes von Bestandsobjekten in guten Lagen mit Optimierungspotenzialen in der Verwaltung und Vermietung oder durch erforderliche Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen. Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein Wohnhochhaus in innerstädtischer Lage Kölns in der Venloer Straße 601-603. Das Objekt wurde ursprünglich im Jahr 1975 durch die Firma Kaiser Bau fertiggestellt und bisher lediglich in den Jahren 2004/2005 im Dachbereich saniert.



Luftbild der Liegenschaft Venloer Straße 601 und 603

Das bis zu 25-geschossige Wohnhochhaus umfasst 407 Wohneinheiten (davon 187 Ein-Zimmer- und 220 Zwei-Zimmer Wohnungen), 31 Gewerbeeinheiten und 461 Stellplätze auf einer Gesamtfläche von rund 30.600 qm. Der gewerblich genutzte Anteil der Fläche beträgt rund 10.200 qm und wurde durch den Voreigentümer, eine Objektgesellschaft von Tristan Capital Partners, vertreten durch Cornerstone Real Estate Advisers GmbH, bereits umfassend modernisiert und teilweise langfristig vermietet. Hauptmieter sind Rewe mit ca. 6.051 qm und der Drogeriemarkt dm mit ca. 1.202 qm Mietfläche. Ein medizinisches Zentrum mit 16 Ärzten und einer Apotheke als Mieter runden den gewerblichen Anteil ab. Durch diese Art der Nutzung erhält das Objekt den Charakter eines eigenen kleinen Stadtteilzentrums. Dieses wird durch die Planungen der Stadt Köln unterstrichen, den Standort durch einen Bebauungsplan im Bereich des benachbarten ehemaligen Hallenbades weiter aufzuwerten. Rund 10% der kleineren Gewerbeflächen stehen nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen zur Neuvermietung zur Verfügung.

Im wohnwirtschaftlichen Teil steht hingegen noch eine umfangreiche Modernisierung an. Folgende Sanierungsmaßnahmen sollen zeitnah umgesetzt werden:



# WERTGRUND

- Komplettsanierung der Fassade und der Loggien mit einhergehender optischer Aufwertung
- Austausch aller Fensterelemente
- Sanierung der kompletten technischen Gebäudeausrüstung inkl. einer Strangsanierung
- Umstellung der Heizung von Elektro-Fußbodenheizung auf Fernwärmeanschluss
- Sanierung der Leerwohnungen

Die kalkulierten Sanierungskosten betragen ca. EUR 25 Mio. und sollen innerhalb der geplanten Bauzeit von ca. 24 Monaten in das Objekt investiert werden. Die Gesamtinvestitionskosten des Objektes belaufen sich nach Abschluss aller Maßnahmen auf rund EUR 60 Mio.. Aufgrund der anstehenden umfassenden Maßnahmen und der damit einhergehenden unvermeidbaren Belästigungen für die Bestandsmieter hat der Voreigentümer leer gezogene Wohnungen nicht weiter vermietet und somit einen temporären Leerstand im Bereich Wohnen von rund 20% aufgebaut. Dieser Leerstand wird es ermöglichen, Mietern Ausweichwohnraum, z.B. während der Strangsanierung, anbieten zu können.



Blick aus einer Wohnung im 25. OG über Köln

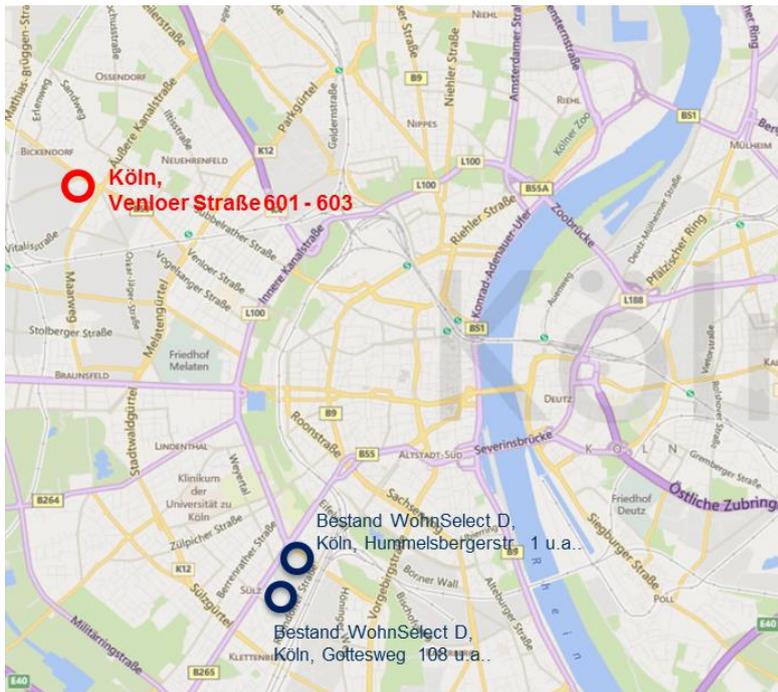
Nach der Sanierung wird sich das Objekt optisch und technisch völlig neu präsentieren und allen modernen Ansprüchen an den Wohnkomfort für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte entsprechen. Der obere Bereich der Wohnungen verfügt über einen in Köln nahezu unbezahlbaren Domblick. Das Mietniveau im Objekt wird sich nach unseren Erwartungen deshalb noch deutlich über die derzeitige Durchschnittsmiete von 7,30 EUR/qm steigern lassen.



# WERTGRUND

## Standortsituation und Bevölkerungsentwicklung

Das Objekt liegt im Norden Kölns an der Kreuzung von Äußerer Kanalstraße und Venloer Straße. Die Stadtbahnstation „Äußere Kanalstraße“ befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Nachbarschaft zum Objekt. Von dort ist das Stadtzentrum in wenigen Minuten Fahrtzeit zu erreichen. Auch mit dem PKW ist das Objekt günstig gelegen, die Autobahnauffahrt zur A 57 ist in zweiminütiger Fahrtzeit zu erreichen.



Die Stadt Köln weist eine hohe Zentralität, Lebensqualität und eine große Attraktivität insbesondere für junge Menschen auf. Bezahlbarer Wohnraum ist ein äußerst knappes Gut und die Mietpreise sind in den letzten Jahren stark gestiegen.

Der nordwestliche Stadtbezirk Ehrenfeld und der darin gelegene Stadtteil Bickendorf profitieren von einer stark positiven Bevölkerungsentwicklung. Der Bezirk hat sich insbesondere im südlichen Teil in den letzten Jahren von einem Arbeiterdistrikt zu einem multikulturellen Szeneviertel mit urbaner Lebensqualität gewandelt. Diese Entwicklung verläuft entlang der Venloer Straße in nördliche Richtung.

## Wohnhochhäuser – Imagewandel vom problembehafteten Relikt des Sozialen Wohnungsbaus der 70er Jahre zum Statussymbol einer jungen, urbanen und preisbewussten Generation

Nach einer im Oktober 2015 erschienenen Grundlagenstudie von Sition, OC&C und der InnoFact AG ist das Image von Wohnhochhäusern in einem deutlichen Wandel begriffen. Der anhaltend hohe Zuwanderungsdruck in die Wirtschaftszentren und die Knappheit an Bauland lassen vertikale Verdichtungen wieder als eine ernsthafte Handlungsoption für bezahlbaren Wohnraum in den Blickpunkt treten.



# WERTGRUND

Über eine hohe Anziehungskraft für potenzielle Mieter verfügen nach Aussagen der Studie Objekte, die verschiedene Nutzungsarten miteinander kombinieren. Dazu gehören zum Beispiel Ladenflächen, Ärzte, Kindertagesstätten oder Büros.

Vor diesem Hintergrund haben wir uns entschieden, erstmalig eine Hochhaustransaktion für den WERTGRUND WohnSelect D durchzuführen. Das Objekt erfüllt beispielhaft alle in der Studie genannten sowie die für den WERTGRUND WohnSelect D definierten Kriterien für eine nachhaltige Attraktivität. Um das Projekt zu einem dauerhaften Erfolg zu führen, werden wir gemäß unserer bewährten Managementstrategie u.a. eigenes WERTGRUND-Personal vor Ort einsetzen und ein WERTGRUND-Büro eröffnen, um den Mietern, insbesondere während der Bauphase, direkt im Objekt einen Ansprechpartner zur Verfügung zu stellen.

## **Fonds-Parameter intakt – Nettofondsvermögen steigt auf rund EUR 300 Mio.**

Der Ankauf des Kölner Objektes hat aufgrund seiner Größe deutliche Auswirkungen auf das Sondervermögen. Köln ist aufgrund der oben geschilderten Parameter von Anfang an ein bevorzugter Zielstandort des WERTGRUND WohnSelect D. Nach erfolgtem Ankauf wird die Immobilienquote in der Region Rhein/Ruhr rund 40% bzw. 1.105 Wohnungen betragen.

Als Nebeneffekt dieser Transaktion und des Ankaufs in Wedel (energetische Sanierung, Ausbau Dachgeschosse und Neubaupotenzial) werden die erheblichen Sanierungsmaßnahmen zu einem temporären Anstieg der Leerstandsquote des Fonds führen. Wir gehen aber mit einer hohen Wahrscheinlichkeit davon aus, dass die Wohn- und Gewerbeflächen nicht zuletzt aufgrund der Enge des Kölner Marktes nach Abschluss der Sanierungsarbeiten durch unsere Mitarbeiter vor Ort zügig vermietet werden können.

Das Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D besteht nach Übergang des Objektes aus insgesamt 3.092 Wohn- und 147 Gewerbeeinheiten. Das Nettofondsvermögen beläuft sich per 31. März 2016 auf rund EUR 304 Mio.. Damit wächst der Fonds plangemäß weiter in Richtung des Zielvolumens von rund EUR 400 Mio. netto.

Alle zu beachtenden Grenzwerte des Sondervermögens werden durch die Transaktion uneingeschränkt eingehalten. Zwar ist das Objekt mit 12,6% zum Ankaufszeitpunkt nach Berlin, Nollendorfplatz, das zweitgrößte Objekt des Fonds, sein Anteil am Fondsvermögen liegt jedoch noch immer unterhalb der bestehenden 20% Grenze für Einzelobjekte.

Da der Ankauf des Objekts komplett aus Eigenkapital erfolgte, sinkt die Fremdfinanzierungsquote des Fonds auf ca. 18,5%. Es ist geplant, einen Teil der Sanierungskosten mit Fremdkapital zu finanzieren, wobei zunächst die Optimierung bzw. der Abbau der Liquidität auf Fondsebene im Vordergrund steht.

## **Ausblick auf Performance und Fazit**

In dem zum 29. Februar 2016 abgeschlossenen Geschäftsjahr beträgt die Ein-Jahres- Wertentwicklung des WERTGRUND WohnSelect 4,8%. In dieser Entwicklung sind temporäre Einmaleffekte, wie zum Beispiel der Verkauf der Liegenschaften in Münster und Ulm enthalten, die vermutlich so in Zukunft nicht fortgeschrieben werden können. Darüber hinaus ist zu unterstellen, dass das aktuelle Zinsumfeld weiterhin herausfordernd sein wird und aus der



# WERTGRUND

Liquiditätsbewirtschaftung negative Ergebnisse erwartet werden müssen. So betrifft das Thema „negative Guthabenzinsen“ den WERTGRUND WohnSelect D seit dem 15. März 2016. Wir haben versucht diesen Entwicklungen u.a. durch die Umstellung des Fonds auf das CashCALL-Verfahren Rechnung zu tragen und vermeiden durch die kurze Verweildauer der Liquidität größere negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung des WERTGRUND WohnSelect D.

Ungeachtet dessen, befinden wir uns weiterhin in einem äußerst herausfordernden Gesamtumfeld, welches unsere volle Aufmerksamkeit erfordert. Wir werden weiterhin alles daran setzen, den WERTGRUND WohnSelect D behutsam und erfolgreich auszubauen und zu managen.

## **Zum WERTGRUND WohnSelect D (CashSTOP seit 24. März 2016)**

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 304 Mio. Euro und 3.092 Wohneinheiten (Stand 01. April 2016). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorten“, also Mittelstädten mit überdurchschnittlich guter Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose. Durch das aktive Immobilienmanagement der WERTGRUND Immobilien AG 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**

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)