

## **Mitteilung an unsere Anleger und Vertriebspartner**

### **WERTGRUND WohnSelect D**

#### **Portfolioausbau verläuft weiter plangemäß**

#### **Durch Ankauf in Hamburg-Bahrenfeld Ausbau der Investitionsregion Nord**

#### **Liquiditätsstruktur weiter optimiert**

**Starnberg/München, den 01. August 2016**

Im April dieses Jahres haben wir Sie über den ersten erfolgreich durchgeführten CashCALL für den WERTGRUND WohnSelect D sowie die Investition der daraus resultierenden Mittel in ein Wohnhochhaus in Köln-Bickendorf informiert. Mit unserer heutigen Mitteilung möchten wir Sie über einen Ankauf in Hamburg-Bahrenfeld in Kenntnis setzen und Ihnen einen Zwischenstand zu den umfangreichen Sanierungsarbeiten im Objekt Köln, Venloer Straße 601-603 geben.

#### **Weiterer Liquiditätsabbau durch Investment in Hamburg – trotzdem vorerst kein weiterer CashCALL geplant**

WERTGRUND hat für den von ihr gemanagten Publikums-AIF WERTGRUND WohnSelect D eine denkmalgeschützte Mehrfamilienhauszeile aus der Jahrhundertwende (Baujahr 1903/04) in Hamburg-Bahrenfeld, Mendelssohnstraße 1-9 erworben und rd. 7,4 Mio. EUR investiert. Die Immobilie wurde Anfang August 2016 in den Fonds übernommen.

Damit konnte die im WERTGRUND WohnSelect D vorhandene Liquidität, welche sich u.a. durch das exklusive Platzierungskontingent (siehe hierzu unser Investorenschreiben vom 7. Dezember 2015) aufgebaut hat, auf ca. 7,5 % netto reduziert werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der in Teilbereichen anfallenden negativen Guthabenzinsen ein weiterer wichtiger Schritt zur Optimierung der Kapitalstruktur. Für diesen Ankauf ist daher kein weiterer CashCALL erforderlich.



# WERTGRUND

Die neu erworbene Immobilie besteht aus fünf Einzelgebäuden und verfügt über 40 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 2.193 qm. Aktuell sind alle Wohnungen vermietet. Die Jahrhundertwendebauten bestechen in der Außenwirkung durch eine sich abwechselnde Rotklinker-Stuck- bzw. Putzfassade mit Stuckelementen.

WERTGRUND plant in die Sanierung der Elektro-Steigleitungen, die Installation von Gegensprech- und Türöffnungsanlagen, den Einbau isolierverglaster Holzfenster sowie der Anbringung neuer Balkone rd. 1,4 Mio. EUR zu investieren.

## Häuserfront der Mehrfamilienhauszeile in der Mendelssohnstraße 1-9 in Hamburg

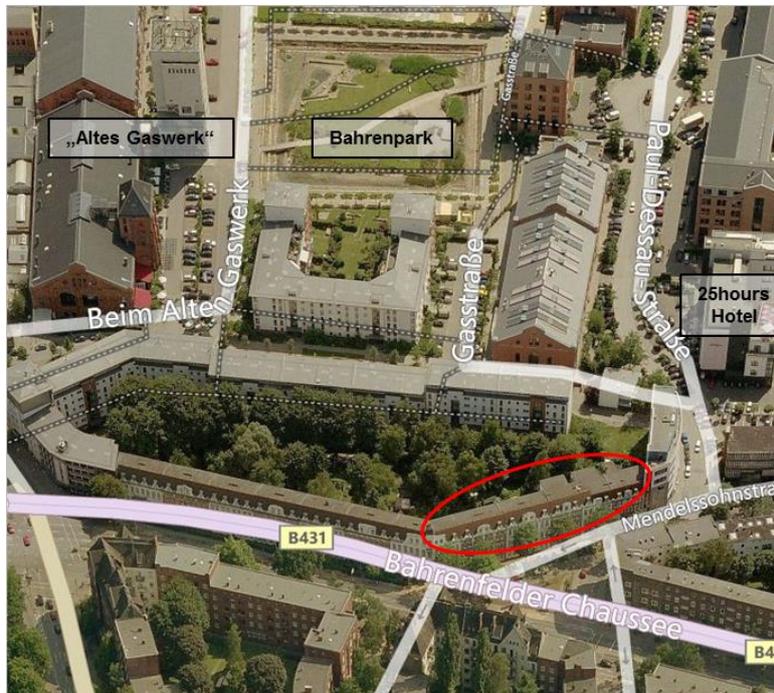


Mit diesem Ankauf besitzt der WERTGRUND WohnSelect D aktuell 140 Wohnungen in der Metropolregion Hamburg und erhöht den gesamten Wohnungsbestand des Fonds auf nunmehr 3.132 Wohnungen.

### Standort Hamburg-Bahrenfeld

Bahrenfeld ist ein westlicher Stadtteil Hamburgs. Neben Wohnanlagen aus den 20er und 50er Jahren, oftmals in Klinkerbauweise, befinden sich auch diverse historische sowie modernere Büro- und Einzelhandelsgebäude in der unmittelbaren Umgebung. Bahrenfeld zeichnet sich durch eine lockere bauliche Struktur aus, die bis heute größtenteils erhalten geblieben ist. So werden in Bahrenfeld ca. 40 % als Grünflächen, 40 % als Gewerbe- und Industrieflächen sowie 20 % als Wohnflächen genutzt.

## Umgebung des Objektes



Das Umfeld können Sie unter folgendem Link erkunden:

[https://www.google.de/maps/@53.5642119,9.9164632,3a,75y,115h,90t/data=!3m7!1e1!3m5!1sr16\\_dyA1trthaju6j4uTyA!2e0!6s%2F%2Fgeo3.ggpht.com%2Fcbk%3Fpanoid%3Dr16\\_dyA1trthaju6j4uTyA%26output%3Dthumbnail%26cb\\_client%3Dmaps\\_sv.tactile.gps%26thumb%3D2%26w%3D203%26h%3D100%26yaw%3D115.60085%26pitch%3D0!7i13312!8i6656!6m1!1e1](https://www.google.de/maps/@53.5642119,9.9164632,3a,75y,115h,90t/data=!3m7!1e1!3m5!1sr16_dyA1trthaju6j4uTyA!2e0!6s%2F%2Fgeo3.ggpht.com%2Fcbk%3Fpanoid%3Dr16_dyA1trthaju6j4uTyA%26output%3Dthumbnail%26cb_client%3Dmaps_sv.tactile.gps%26thumb%3D2%26w%3D203%26h%3D100%26yaw%3D115.60085%26pitch%3D0!7i13312!8i6656!6m1!1e1)

Die Wohnanlage verfügt über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und an die Autobahn Richtung Kiel und Hannover. Die Hamburger Innenstadt sowie der Hauptbahnhof können mit Bus und S-Bahn in ca. 25 Minuten erreicht werden. Der nächste Autobahnanschluss an die A 7 liegt rd. 1,5 km entfernt.

Wir gehen davon aus, dass sich die positive, dynamische Entwicklung der umliegenden Stadtteile in Bahrenfeld fortsetzen wird. Die Bevölkerung in Bahrenfeld ist seit 2002 um 3,93% auf 27.378 Einwohner im Jahr 2014 gestiegen. Bereits jetzt werden im Durchschnitt bei Neubauwohnungen 4.500 EUR/qm gezahlt. Ältere Wohnungen kosten rund 3.500 EUR/qm. Im Spitzensegment werden bis zu 5.100 EUR/qm fällig. Für eine Mietwohnung in einem Neubau müssen aktuell mehr als 14 EUR/qm und Monat eingeplant werden.

Im Ankaufsobjekt beträgt die durchschnittliche Miete über alle Wohneinheiten 10,11 EUR/qm. Die in der Nachbindung befindlichen Dachgeschosswohnungen sind zu durchschnittlich 5,44 EUR/qm vermietet, sodass ein mögliches Potential besteht, diese nach Ablauf der Bindungsfrist an das dann geltende Marktniveau anzupassen.



# WERTGRUND

## **Aktueller Stand der Sanierungsmaßnahmen Wohnhochhaus Köln, Venloer Straße 601-603**

Per 01. April 2016 wurde für den WERTGRUND WohnSelect D ein Wohnhochhaus mit 407 Wohn- und 31 Gewerbeeinheiten (u.a. RWE und dm-Markt) sowie 461 Stellplätzen in Köln-Bickendorf erworben. WERTGRUND plant diese Anlage umfangreich zu sanieren und insgesamt ca. 25 Mio. EUR zu investieren. Es ist vorgesehen, für die Wohnungen durchschnittlich 450 EUR/qm sowie 850 EUR/qm für die Gemeinschaftsflächen aufzuwenden.

### **Sanierungsobjekt Wohnhochhaus Venloer Straße 601-603 in Köln**



Zwischenzeitlich wurden die Modernisierungsankündigungen an alle Wohnungsmieter versandt. Ebenso sind wir mit den Gewerbemieter in Gesprächen, um diese über die geplanten Maßnahmen zu informieren und um perspektivisch ein langfristiges Konzept für das Gesamtobjekt zu entwickeln.

Der Beginn der Maßnahmen ist für Anfang Oktober 2016 vorgesehen. In der Zwischenzeit werden vorbereitende Maßnahmen getroffen. So wird z.B. je Etage eine leerstehende Wohnung identifiziert und hergerichtet, damit Mietern, in deren Wohnungen gearbeitet wird bzw. die Strangsanierung erfolgt, eine Ausweikküche sowie ein Bad zur Verfügung gestellt werden können.

Alle geplanten Sanierungsmaßnahmen wurden inzwischen ausgeschrieben. Außerdem wird kurzfristig die Aufzugsanierung erfolgen, wobei die Kabinen erst nach Abschluss aller Sanierungsarbeiten erneuert werden, um eine Beschädigung während der Bauphase zu vermeiden.

Um den Mietern insbesondere während der Bauphase einen Ansprechpartner vor Ort anzubieten, hat die Verwaltung der WERTGRUND inzwischen eine leerstehende Wohnung als Büro bezogen und wird dort mit eigenen Mitarbeitern vor Ort sein. Ebenso wird der Architekt



# WERTGRUND

im Sanierungsobjekt ein Büro einrichten und permanent einen Mitarbeiter dort einsetzen, damit dieser die Baumaßnahmen vollumfänglich begleiten kann.

Darüber hinaus werden aktuell von dem von WERTGRUND beauftragten Energieberater alle erforderlichen Unterlagen aufbereitet, um bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Förderdarlehen zu beantragen. Nachdem im Bereich der KfW Mittel eine Reihe von Änderungen gegriffen haben, ist es nunmehr möglich, als Sondervermögen auf diese geförderten Darlehen und ihre äußerst interessanten Konditionen und Bedingungen zuzugreifen. Diese Chance möchten wir nicht ungenutzt verstreichen lassen.

Was die Neuvermietung der dann sanierten und bisher rund 120 leerstehenden Wohnungen betrifft, werden wir abweichend vom ursprünglichen Plan direkt nach Abschluss der Maßnahmen in den einzelnen Wohnungen mit deren Vermietung beginnen. Eine durch uns veranlasste Änderung des Sanierungs- und Bauablaufs ermöglicht diesen Schritt, sodass wir wesentlich schneller als geplant die Neuvermietung der Wohnungen werden umsetzen können.

Wir werden Sie zur gegebenen Zeit weiter über den Stand der Sanierungsmaßnahmen im Objekt „Köln-Venloer Straße“ auf dem Laufenden halten.

## **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 312 Mio. Euro und 3.092 Wohneinheiten (Stand 31. Juli 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)