

## Mitteilung an unsere Anleger und Vertriebspartner

### Status Quo beim WERTGRUND WohnSelect D

**Starnberg/München, den 15. Februar 2017**

Mit der heutigen Mitteilung möchten wir Sie über einen Neuerwerb in Berlin, aktuelle Maßnahmen im Immobilienportfolio sowie weitere Planungen für den WERTGRUND WohnSelect D informieren.

#### **Immobilienankauf Berlin-Friedrichshain, Frankfurter Allee 63-65**

Mit Wirkung zum 01. Februar 2017 konnte für den WERTGRUND WohnSelect D eine weitere Liegenschaft in Berlin mit 19 Wohn- und 19 Gewerbeeinheiten und einer Nutzfläche von 3.150 qm erworben werden. Die in den Jahren 1903 bis 1907 erbauten Wohn- und Geschäftshäuser liegen im Berliner Ortsteil Friedrichshain im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Der Ortsteil Friedrichshain gehört zu den Szeneviertel Berlins und zeichnet sich gegenüber dem Stadtgebiet durch eine deutlich jüngere Bevölkerung, insbesondere in der Altersgruppe der 20 bis 40-jährigen aus.



Mit diesem Ankauf, für den rd. EUR 8,70 Mio. investiert wurden, erhöht sich der Wohnungsbestand in Berlin auf 578 Einheiten und das Gesamtportfolio auf 3.151 Wohnungen und 166 Gewerbeeinheiten.

Die Objekte befinden sich in einem technisch guten und gepflegten Zustand, so dass über die Haltephase nur mit geringen Sanierungskosten zu rechnen ist. Zu den weiteren geplanten Maßnahmen zählt die Umsetzung des bereits durch die Verkäufer vorbereiteten Dachgeschossausbaus in dem Hofgebäude. Durch den Ausbau können bis zu 4 neue Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 242 qm erstellt werden. Durch die Schaffung von weiterem Wohnraum wird der Gewerbeflächenanteil von aktuell ca. 55,86% auf ca. 46,63% sinken.



# WERTGRUND

## Berlin, Uhlandstraße



Bereits im Dezember 2015 wurde mit dem Bio-Markt Betreiber „Bio Company GmbH“ ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einer zweimaligen Verlängerungsoption von 5 Jahren abgeschlossen. Nach umfangreichen Ausbauarbeiten und Zusammenlegung mehrerer kleinerer Gewerbeflächen wurden die Flächen (572 qm im Erdgeschoss und 150 qm Kellerflächen) Mitte Januar 2017 an Bio Company übergeben. Die Vermietungsquote in diesem Objekt wird sich dadurch deutlich von knapp 83 % auf rund 92 % erhöhen.

Bio Company wird ebenfalls noch weitere Ausbauarbeiten auf eigene Kosten vornehmen und den Bio-Supermarkt voraussichtlich im Laufe des Frühjahrs 2017 eröffnen. Mit dem Mieter wurde, wie in solchen Fällen oftmals üblich, eine mietfreie Zeit von 3 Monaten ab Übernahme der Mietflächen vereinbart.

## Wedel, Am Rain



Anfang 2016 wurden die 1954 erbauten 9 Mehrfamilienhäuser mit 100 Wohneinheiten in das Fondsvermögen des WERTGRUND WohnSelect D übernommen. Die Ausschreibung der Sanierungsarbeiten erfolgte Ende 2016, so dass voraussichtlich im Laufe des Frühjahrs 2017 mit der energetischen Sanierung begonnen werden kann.

Darüber hinaus soll der Bestand durch Nachverdichtung (Dachgeschossausbauten sowie Neubauten) erweitert werden. Zwischenzeitlich wurden diesbezüglich mehrere Gespräche mit der Stadtverwaltung geführt. Nach derzeitigem Stand scheint die Genehmigung von insgesamt 70 zusätzlichen Wohnungen wahrscheinlich. Davon sollen 20 Wohneinheiten durch den Dachgeschossausbau entstehen und 50 Wohneinheiten (davon mind. 14 öffentlich gefördert) im Zuge des Neubaus. Zusätzlich werden ca. 116 oberirdische Stellplätze geschaffen und insgesamt knapp EUR 15 Mio. investiert.

Im Jahr 2017 ist geplant, neben der energetischen Sanierung der Bestandsgebäude zunächst mit dem Dachgeschossausbau zu starten.

Über dieses Vorhaben hatte am 13. Dezember 2016 auch das Wedel-Schulauer Tageblatt berichtet. Den Artikel haben wir dieser Mitteilung beigefügt.

## Aachen, Hansemannplatz



Im Juli 2016 wurde mit der energetischen Sanierung der 48 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten umfassenden Wohnanlage in Aachen begonnen. Es ist geplant rd. EUR 2,30 Mio. zu investieren. Die Sanierungsarbeiten beinhalten u. a. den Austausch der Fenster, die Sanierung der Balkone, die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems und das Streichen der Fassade. Gleichzeitig werden die leerstehenden Wohnungen saniert. Die Maßnahmen sollen im Sommer 2017 abgeschlossen werden.



# WERTGRUND

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

Am 01. April 2016 wurde das Wohnhochhaus mit 407 Wohn- und 31 Gewerbeeinheiten (u. a. REWE und dm-Markt) sowie 461 Stellplätzen in Köln-Bickendorf aus dem Jahr 1972 erworben.

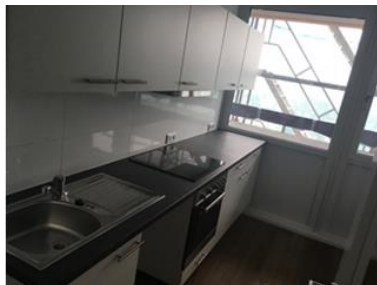
Seit Oktober 2016 ist der erste Gebäudeblock eingerüstet und die Sanierungsarbeiten sind im vollen Gange. Die Arbeiten umfassen u. a. Fassade, Dächer, Fenster, Elektro, Heizung, Sanitär, Aufzüge und Brandschutz. In diesem Zuge werden auch erhebliche Energieeinsparungen (bis zu ca. 50 %) durch komplett neue Fenster sowie der Umrüstung von Elektro Fußbodenheizung auf Fernwärme erreicht.

Darüber hinaus können Mieter zukünftig die Seitenwände ihrer Balkone individuell streichen lassen und dabei die Farben aus Corbusiers Farbkonzept (siehe Bilder unten) auswählen. Damit wird sich das Erscheinungsbild der Fassade immer wieder leicht verändern und positiv auf die Umgebung abstrahlen. Die Sanierung erfolgt blockweise, wobei betroffene Mieter während der Strangsanierungsmaßnahmen in extra dafür vorbereitete Ausweichwohnungen wechseln können.

Trotz eingehender vorheriger negativer Prüfung wurde nach Beginn der Sanierungsmaßnahmen in Teilbereichen asbesthaltiger Fliesenkleber entdeckt, der in enger Abstimmung mit der Baubehörde der Stadt Köln ordnungsgemäß entfernt wird. Hierfür entstehen Mehrkosten in Höhe von ca. EUR 1,60 Mio., die jedoch zu großen Teilen im Gesamtbudget abgedeckt sind.

Am 24. Januar 2017 wurden im Rahmen einer Pressekonferenz im Objekt stattfand, die von WERTGRUND geplanten Maßnahmen sowie das neue Gebäudekonzept der Presse vorgestellt. Das Konzept und die damit verbundenen Ideen wurden in den anschließenden Berichten sehr wohlwollend aufgenommen. Die Artikel des Express Köln sowie des Kölner Stadtanzeigers finden Sie in der Anlage.

Nachfolgend einige Eindrücke von der Baustelle, einer sanierten Wohnung sowie von Corbusiers Farbkonzept für die Seitenwände der Balkone:





# WERTGRUND

## **Weitere Planungen für den WERTGRUND WohnSelect D**

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik und der zwischenzeitlich daraus resultierenden fast flächendeckenden Negativzinsen auf die Bankguthaben des Sondervermögens versuchen wir die Fondsliquidität weiter zu reduzieren und möglichst niedrig zu halten.

Für die kommenden Quartale liegt der Schwerpunkt auf Sanierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen, um zum einen die vorhandene Liquidität zu investieren und zum anderen Mietsteigerungs- und damit Ertragspotenziale zu heben.

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.

Nach wie vor ist das Umfeld für Immobilienankäufe äußerst herausfordernd. Wir sehen insbesondere an einzelnen TOP 7 Standorten Preisübertreibungen. Hinzu kommt die durchaus herausfordernde Gemengelage bei den staatlich vorgesehenen weiteren Eingriffsversuchen in den Wohnungsmarkt, einhergehend mit einem durchaus spannenden Wahljahr 2017.

Alles in allem für uns ein Signal, die Investitionen eher noch konservativer auszurichten, konsequent die bisherige Linie weiterzuverfolgen und nicht unter Investitionsdruck anzukaufen. Vor allem gilt es, an unseren sich bisher für den WERTGRUND WohnSelect D auszahlenden Ankaufskriterien festzuhalten.

All diese Maßnahmen erschweren zwar erheblich die Aufnahme neuer Gelder in den Fonds, bilden allerdings aus unserer Sicht die wesentliche Grundlage für ein weitgehend „wetterfestes“ Immobilienportfolio, mit dem wir die kommenden Jahre gut bestehen können.

## **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)