



WERTGRUND

Mitteilung an unsere Vertriebspartner und Anleger

Aktuelles zum „WERTGRUND WohnSelect D“

- „WERTGRUND WohnSelect D“ tätigt erstes Investment in München und besetzt damit letzte offene Zielregion
- Liquiditätsüberhang aus „Drittem CashCALL“ i. H. v. 25 Mio. EUR knapp zehn Wochen nach Zufluss investiert
- Ausbau und Nachverdichtung sowie wertsteigernde Maßnahmen möglich

München, den 11. Januar 2022

Sehr geehrte Vertriebspartnerinnen und Vertriebspartner,
sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

wir hoffen, Sie hatten einen guten und gesunden Start ins neue Jahr, und wünschen Ihnen das Beste für 2022. Gleich zu Beginn des neuen Geschäftsjahres freuen wir uns, Sie über den ersten Ankauf des „WERTGRUND WohnSelect D“ in München informieren zu dürfen. Es handelt sich hierbei um eine Wohnanlage aus dem Jahr 1958 in der Jagdstraße 2 / Winthirstraße 12 im begehrten Münchner Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg.





WERTGRUND

Die zwei Wohn- und Geschäftshäuser sowie das Rückgebäude verfügen über insgesamt 52 Wohneinheiten mit einer Fläche von circa 2.353 m² und acht Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 683 m². Zum Areal gehören auch 52 Parkplätze. Die Immobilie besteht aus elf sanierten und 41 unsanierten Wohneinheiten; fünf der unsanierten Wohnungen stehen im Moment leer. Dies ermöglicht die Chance für einen umfangreichen Entwicklungsansatz: Es ist geplant, bei künftigen Fluktuationen die jeweiligen Wohnungen umfangreich zu sanieren und anschließend zur Marktmiete neu zu vermieten.

Aktuell liegt die Durchschnittsmiete bei 13,88 EUR/m², sodass entsprechendes Mietsteigerungspotenzial vorhanden ist. Nach Objektübernahme soll zunächst eine moderate und reguläre Bestandmieterhöhung auf 15,65 EUR/m² durchgeführt werden. Im Verlauf der kommenden drei Jahre nach Übernahme ist eine umfangreiche Sanierung/Neupositionierung des Objekts geplant. Der gesetzlich umlegbare Teil der Kosten dieser Maßnahmen wird im Anschluss auf die Mietparteien umgelegt.

Ein weiterer positiver Aspekt dieses Erwerbs liegt im vorhandenen Nachverdichtungspotenzial der Liegenschaft, das sich im Bereich der Aufstockung des Rückgebäudes, der Bebauung freier Hofflächen sowie im Ausbau der vorhandenen Dachgeschosse ergibt. Diese Maßnahmen werden im Dreijahresplan Berücksichtigung finden und in enger Abstimmung mit der Stadt München umgesetzt.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive und zentrale Lage des Objekts nahe des Rotkreuzplatzes im Zentrum des Stadtteils Neuhausen-Nymphenburg. Neben der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV sowie der sehr guten Nahversorgung ist durch die Nähe zum Schloss Nymphenburg mit seinen weitläufigen Parkanlagen und dem Hirschgarten auch für entsprechende Erholungsmöglichkeiten gesorgt.





WERTGRUND

Nach zuletzt zwei angekauften Projektentwicklungen und einem Baugrundstück handelt es sich hierbei um eine äußerst interessante Bestandsimmobilie. Der hohe Optimierungs- und Verbesserungsbedarf ist aus unserer Sicht gleichzeitig mit guten Chancen zur nachhaltigen Aufwertung des Objekts verbunden.

Wir hatten Sie bereits nach dem Abschluss des „Dritten CashCALLs“ im Oktober 2021 darüber informiert, dass wir uns in Vorverhandlung einer Transaktion befanden. Wir freuen uns, dass diese Transaktion nun tatsächlich in Form der oben genannten Immobilie erfolgreich zum Abschluss gebracht werden konnte. Dies ermöglicht uns, die damals zusätzlich aufgenommenen Gelder in Höhe von 25 Millionen Euro zeitnah (knapp zehn Wochen nach Zufluss) zu investieren.

Im Laufe des Jahres 2022 ist wie angekündigt die Durchführung eines weiteren CashCALL („Vierter CashCALL“ des ersten Zyklus) geplant, über den wir Sie wie gewohnt rechtzeitig informieren werden.

Zum „WERTGRUND WohnSelect D“

Der „WERTGRUND WohnSelect D“ ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB mit ausschließlichem Fokus auf deutsche Wohnimmobilien. Der Fonds richtet sich an private Investoren und verfügt über ein Nettofondsvolumen von rund 434 Millionen Euro mit 2.062 Wohn- und 110 Gewerbeinheiten (Stand 31. Dezember 2021). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien sowie in Projektentwicklungen und Forward-Deals in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorte“, also Mittelstädte mit überdurchschnittlich guter Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose. Durch das aktive Asset-Management 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
Maximiliansplatz 12 b
80333 München
Tel. 089 2388831-21
Mobil 0151 61348886
m.kemmner@wertgrund.de

www.wohnselect.de