

WERTGRUND WohnSelect D

Halbjahresbericht | 31. August 2024

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



WohnSelect

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

| | Stand 31. August 2024 bzw. Geschäftshalbjahr 1. März 2024 bis 31. August 2024 | Stand 29. Februar 2024 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2023 bis 29. Februar 2024 | |
|---|--|--|-------|
| Fondsvermögen | | | |
| Fondsvermögen netto | 403.241 | 453.585 | TEUR |
| Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Krediten) | 512.542 | 561.795 | TEUR |
| Nettomittelzu-/abfluss | -40.059 | -6.492 | TEUR |
| Investitionsquote ¹ | 127,11 | 123,86 | % |
| Finanzierungsquote ² | 22,38 | 20,99 | % |
| Immobilienvermögen | | | |
| Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten | 488.400 | 515.630 | TEUR |
| Anzahl der Fondsobjekte gesamt ³ | 20 | 20 | |
| Veränderung im Immobilienportfolio | | | |
| Ankäufe von Objekten | 1 | 2 | |
| Verkäufe von Objekten | 1 | - | |
| Vermietungsquote ⁴ | 92,4 | 90,7 | % |
| Liquidität | | | |
| Bruttoliquidität | 32.915 | 49.429 | TEUR |
| Bruttoliquiditätsquote | 8,2 | 10,9 | |
| Gebundene Mittel ⁵ | -9.441 | -12.721 | TEUR |
| Freie Liquidität ⁶ | 23.474 | 36.708 | TEUR |
| Liquiditätsquote ⁷ | 5,8 | 8,1 | % |
| Anteile | | | |
| Umlaufende Anteile | 3.673.604 | 4.032.413 | Stück |
| Rücknahmepreis/Anteilwert | 109,77 | 112,48 | EUR |
| Ausgabepreis inkl. 5 % Ausgabeaufschlag | 115,26 | 118,10 | EUR |
| Ausschüttung | | | |
| Ausschüttung je Anteil | - | 0,80 | EUR |
| Ausschüttungsstichtag | - | 21. August 2024 | |

Auflage des Fonds: 20. April 2010
Internet: www.wohnselect.de

ISIN: DE 000 A1CUAY 0
WKN: A1CUAY

¹ Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto.

² Summe der Kredite nach § 260 KAGB bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt.

³ Inklusive Baugrundstück in Göttingen.

⁴ Auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrags, stichtagsbezogen.

⁵ Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung inkl. Mietsicherheiten sowie restliche Verbindlichkeiten, rechtswirksame Verpflichtungen aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben sowie Rückstellungen ohne latente Steuern und innerhalb zwei Jahren fällige Darlehenszinsen.

⁶ Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel.

⁷ Freie Liquidität bezogen auf das Fondsvermögen netto.

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D | 2 |
| Tätigkeitsbericht | 4 |
| Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2024 (Vermögensübersicht) | 16 |
| Vermögensaufstellung zum 31. August 2024 – Teil I: | 20 |
| Immobilienverzeichnis | 20 |
| Anschaffungskosten | 28 |
| Verzeichnis der Käufe und Verkäufe | 29 |
| Vermögensaufstellung vom 31. August 2024 – Teil II | 30 |
| Bestand der Liquidität | 30 |
| Vermögensaufstellung vom 31. August 2024 – Teil III | 31 |
| Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen | 31 |
| Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind | 32 |
| Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 32 |
| Sonstige Käufe und Verkäufe | 32 |
| Anhang | 34 |
| Immobilienzugänge | 40 |
| Immobilienabgänge | 41 |
| Immobilienbestand | 42 |
| Kreditmanagement | 60 |
| Vermietung | 61 |
| Gremien | 66 |

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Halbjahresbericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2024 bis zum 31. August 2024 informieren.

Anlagestrategie

Das bisherige Investitionsinteresse des WERTGRUND WohnSelect D konzentrierte sich auf Bestandswohnimmobilien und Nachverdichtungen an ausgewählten Standorten in Deutschland. Seit dem Jahr 2020 hat der WERTGRUND WohnSelect D seine Strategie erweitert und sowohl Projektentwicklungen als auch Forward Deals in etablierten Lagen in Deutschland erworben. Die betreffenden Objekte werden damit vor Baufertigstellung angekauft. Voraussetzung dafür ist, dass die Projekte den Qualitätsstandards von WERTGRUND¹ entsprechen, das Baurecht bereits gesichert ist und WERTGRUND Einfluss auf die Ausstattung und die Flächenzuschnitte nehmen kann. Einen wichtigen Teil der Fondsstrategie bilden darüber hinaus auch Investitionen in den sozial geforderten und geförderten Wohnungsbau. Unverändert setzen wir bei bereits im Bestand befindlichen Objekten Nachverdichtungsmöglichkeiten in Form von Dachgeschossausbauten sowie Neubauten um. Dabei erfolgt das Management der gesamten Wertschöpfung durch WERTGRUND.

Darüber hinaus qualifiziert sich der Fonds aufgrund der Anlagestrategie als Finanzprodukt im Sinne des Art. 8 der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088). Im Rahmen der Auswahl und Verwaltung der Immobilien für den Fonds werden ökologische, soziale und sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale berücksichtigt. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 30 % des Gesamtwerts aller Immobilien des Fonds in Immobilien, die die von der Gesellschaft für den Fonds festgelegten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mehr als 50 % erfüllen, wobei sich der Grad der Erfüllung aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale ermittelt. Die Gesellschaft investiert daneben fortlaufend mindestens 10 % des Gesamtwerts aller Immobilien des Fonds in Immobilien, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852) leisten.

Daneben hat sich die Gesellschaft verpflichtet, bei der Verwaltung des Fonds die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d. h. Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung, zu berücksichtigen. Die Informationen über die ökologischen oder sozialen Merkmale des Sondervermögens sind in „Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ enthalten.

Die wichtigsten Investitions- und Desinvestitionskriterien im Überblick:

- Investition in fünf bis acht ausgewählte Standorte und Regionen mit Wachstums- und Mietsteigerungspotenzialen in Deutschland
- Investition in Bestandswohnimmobilien sowie Projektentwicklungen
- bei der Investition Berücksichtigung der vorgenannten nachhaltigkeitsbezogenen (= ökologischen und sozialen sowie sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden) Merkmale sowie der genannten Umweltziele im Rahmen und Umfang der jeweils dafür festgelegten Investitionsquoten
- Standortoptimierung, um ein effizientes Management vor Ort zu gewährleisten
- geringer Anteil von Gewerbeflächen
- Erwerb von Einzelobjekten und kleineren Portfolios sowie Projektentwicklungen (ca. 10 bis 100 Mio. EUR)
- Fokus auf innerstädtische und zentrumsnahe Lagen mit langfristigem Vermietungspotenzial, mittlere bis gute Wohnlagen
- Leerstand bei Erwerb bis max. 25 % je Objekt
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungsstau möglich (insbesondere energetischer Sanierungsbedarf), wenn entsprechende Mietsteigerungspotenziale vorhanden sind
- Bestandhaltung der Objekte ca. 10 bis 15 Jahre, Verkauf von Einzelobjekten oder Teilbeständen opportunistisch
- Fremdkapitalhöhe von max. 30 % des Verkehrswerts der im Fonds befindlichen Immobilien und nach Maßgabe der Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuches
- Vermeidung von Klumpenrisiken durch eine Vielzahl von Objekten, Standorten und Mietern, hohe Risikodiversifikation
- Management der gesamten Wertschöpfung durch WERTGRUND

¹ WERTGRUND Immobilien AG und deren Tochtergesellschaften (zusammen „WERTGRUND“)

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach dem KAGB (Kapitalanlagegesetzbuch), der in Bestandswohnimmobilien sowie in Projektentwicklungen in Deutschland investiert. Wir haben uns bewusst für diese Assetklasse entschieden, weil wir davon überzeugt sind, dass sich mit marktgängigen Wohnimmobilien in Deutschland langfristig attraktive und gleichzeitig stabile Renditechancen ergeben können. Ebenso kann das Potenzial einer Aufstockung oder darüber hinaus noch nicht genutztes Baurecht bei angekauften Wohnanlagen zur Erweiterung des Bestands ausgenutzt werden (klassische Nachverdichtung).

Zum 31. August 2024 verfügt der Fonds über ein Nettofondsvolumen von 403.241 TEUR bzw. 2.241 Wohn- und 118 Gewerbeinheiten. Von den 2.241 Wohneinheiten sind 73 Wohnungen öffentlich gefördert. Es werden sowohl Einzelobjekte (ab 10 Mio. EUR) als auch kleinere Portfolios bis maximal 100 Mio. EUR erworben. Wie vom KAGB vorgegeben, beträgt die Fremdkapitalquote des Fonds nicht mehr als 30 % und liegt zum 31. August 2024 bei 22,4 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den Erwerb von Immobilien in Form von Direktinvestments.

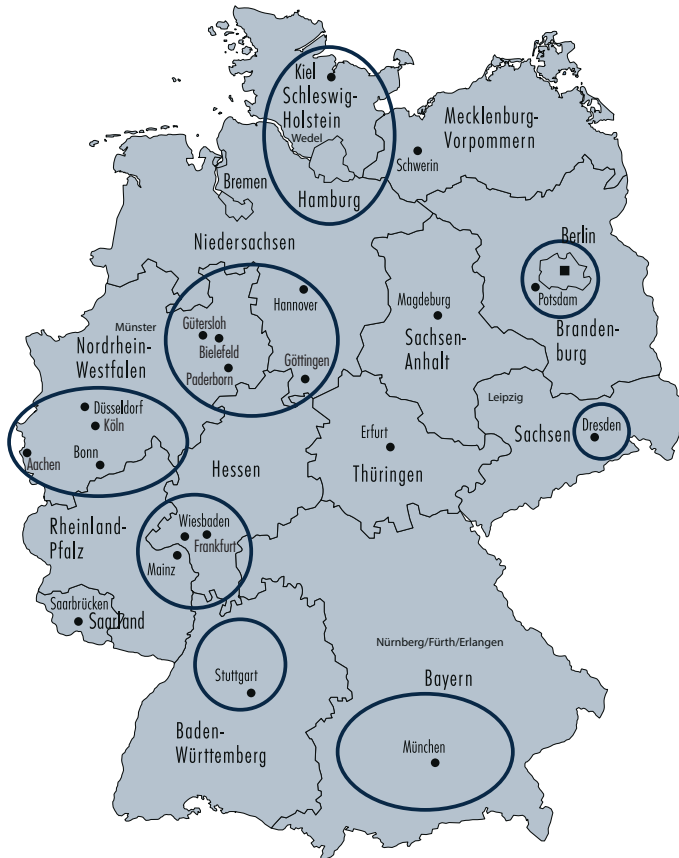
Das Immobilienportfolio setzt sich dabei aus fünf bis maximal acht Themenregionen zusammen. Die einzelnen Regionen werden nach ihrem möglichen individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region versuchen wir den jeweiligen Bestand entsprechend zu optimieren, damit sich ein effizientes Management mit eigenen WERTGRUND-Mitarbeitenden vor Ort gewährleisten lässt. Diesem Anspruch kommt WERTGRUND nach, indem neben den Hauptstandorten in München und Rödermark derzeit noch insgesamt elf Vor-Ort-Büros in den Städten Berlin, Bielefeld, Braunschweig, Dresden, Düsseldorf, Hamburg, Kiel, Köln, Leipzig, Lüneburg sowie Wedel (bei Hamburg) betrieben werden.

Der Standort der Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt ihres möglichen Potenzials. Unser Fokus liegt deshalb auf mittleren bis guten innerstädtischen bzw. zentrumsnahen Lagen. Bei einem Standort mit positiven Fundamentaldaten darf das jeweilige Ankaufsobjekt einen Leerstand von bis zu 25 % aufweisen. Dieser sollte allerdings durch einen Sanierungs- bzw. Instandhaltungsrückstand zu erklären sein und zukünftig durch entsprechende Maßnahmen reduzierbar erscheinen. In der Regel werden die Immobilien 10 bis 15 Jahre im Bestand gehalten. Ein Verkauf von Einzel- oder Teilobjekten kann aber auch opportunistisch und unter Arrondierungsgesichtspunkten nach einer kürzeren Halteperiode erfolgen.

Unsere Maßnahmen zur Risikoreduktion und -diversifikation im Überblick:

- regionale Diversifikation: Investition in eine Vielzahl von Objekten und Mietverträgen an mehreren Standorten
- Fokus auf Wohnimmobilien: max. 25 % Gewerbeanteil auf Portfolioebene
- Diversifikation innerhalb der Assetklasse: Investition in Objekte unterschiedlicher Baualtersklassen
- stabiler Cashflow: Investition in Wohnimmobilien mit möglichst stabilen Mieteinnahmen und einem Vermietungsstand von mindestens 75 % zum Zeitpunkt des Ankaufs
- überschaubare Investitionen: Verringerung von Entwicklungs-, Sanierungs- und Vermietungsrisiken durch Erwerb von sanierten und teilsanierten bzw. neu gebauten Objekten
- Due Diligence: detaillierte wirtschaftliche, rechtliche und technische Ankaufsprüfung
- professionelles Management: regionale Büros mit in der Regel eigenen WERTGRUND-Mitarbeitenden

Zielstandorte bzw. -regionen



Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind insbesondere:

- Norddeutschland (z. B. Kiel¹, Hamburg¹)
- Region Ostwestfalen-Lippe (z. B. Paderborn, Bielefeld¹, Gütersloh)
- Ballungsraum Köln¹, Bonn¹, Düsseldorf¹, Aachen¹
- Rhein-Main-Gebiet¹ (z. B. Frankfurt am Main¹, Wiesbaden, Mainz¹, Darmstadt, Taunusgemeinden¹)
- Rhein-Neckar-Schiene (z. B. Mannheim¹, Karlsruhe, Heidelberg)
- Baden-Württemberg (z. B. Stuttgart)
- Bayern (z. B. München¹)

Als Investitionsstandorte in Ostdeutschland kommen insbesondere Städte mit wirtschaftlichem Aufschwungspotenzial und wachsender Bevölkerung infrage. Hier erfolgt aktuell eine Fokussierung auf die folgenden Städte:

- Berlin¹
- Dresden¹

Mit Beginn des Krieges in der Ukraine am 24. Februar 2022 haben sich die weltpolitische Lage sowie die wirtschaftliche Lage besonders in Europa stark verändert. Für den WERTGRUND WohnSelect D sind keine unmittelbaren Auswirkungen zu verzeichnen. Die mittelbaren Auswirkungen, z. B. in Form von gestiegenen Energiekosten, höheren Zinsen oder auch Lieferengpässen, tragen jedoch insgesamt zu einem unsicheren Gesamtumfeld bei.

Die anhaltende Stabilität der Mieteinnahmen bestärkt uns in unserem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland. Der steigende Bedarf an Wohnraum aufgrund der zunehmenden Zuwanderung bestätigt die Attraktivität dieser Assetklasse.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Die lange erhoffte Trendwende auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt ist da und, wie JLL bestätigt, auch „in den Zahlen angekommen“. Von allen Nutzungsarten hat sich die Assetklasse Wohnen mit einem Transaktionsvolumen von 3,7 Mrd. EUR und einem Anteil von 24 % im ersten Halbjahr 2024 an die Spitze gesetzt.² Die Steigerung um 25 % gegenüber dem Halbjahresergebnis des Vorjahres zeigt, dass sich die Investoren mit dem „neuen Normal“ – den anhaltend hohen Finanzierungskosten – arrangiert haben. Das Segment der größeren Bestandssportfolios liegt mit einem Umsatzanteil von 31 % noch immer unter seinem Zehnjahresdurchschnitt von 47 %, während das großvolumige Segment (ab 100 Mio. EUR) mit einem Marktanteil von 49 % fast wieder seinen Zehnjahresdurchschnitt von 51 % erreicht hat. Mit einem Anteil von 76 % hat deutsches Kapital selbigen (75 %) im ersten Halbjahr sogar übertroffen. Dass die Investoren Vorsicht walten lassen, belegt wiederum die Tatsache, dass sich das Transaktionsgeschehen mit einem Anteil von rund 69 % auf das sichere Terrain der Big-Six-Städte konzentriert. Wobei Berlin besondere Aufmerksamkeit genießt. Die Bundeshauptstadt

¹ In diesen Städten bzw. Regionen verwaltet WERTGRUND bereits Wohnimmobilienbestände und besitzt teilweise eigene Büros, die für das Management der Fondsimmobiliens sofort genutzt werden können bzw. bereits genutzt werden.

² JLL, Investmentmarktüberblick Q2 2024, „Positiver Trend auf dem Investmentmarkt kommt jetzt in den Zahlen an“, Stand: 19. Juli 2024, <https://www.jll.de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

verzeichnet mit einem Investitionsvolumen von 1,87 Mrd. EUR und einem Anteil von 57 % den höchsten jemals registrierten Umsatzanteil.³ Wie das jüngste Update des German Real Estate Index (GREIX) zeigt, zeichnet sich auch bei den Preisen für Wohnimmobilien eine Trendwende ab. Dass erstmals seit rund zwei Jahren wieder alle Wohnsegmente – Eigentumswohnungen (+2,4 %), Ein- (+2,0 %) und Mehrfamilienhäuser (+4,4 %) – im Plus liegen, ist sowohl auf die Aussicht auf sinkende Zinsen als auch auf das zurückkehrende Vertrauen in die langfristige Wertsteigerung von Immobilien zurückzuführen.⁴ Ein Anstieg um 0,5 % gegenüber dem Vorquartal (Q1/2024) ist auch aus dem vdp-Index für Wohnimmobilienpreise ablesbar, während der Vergleich mit dem Vorjahresquartal (Q2/2023) ein Minus von 2,9 % ausweist, was der vdp als „Seitwärtsbewegung“ interpretiert.⁵ Zusammenfassend lässt die Auswertung der Quellen den Schluss zu, dass die Konsolidierungs- und Preisfindungsphase derzeit zu Ende geht bzw. gegangen ist.

Restriktive Geldpolitik und anhaltender Preisdruck belasten Bauzinsen

In der Tat sind jedoch noch längst nicht alle wirtschaftlichen Bremsfaktoren beseitigt. Während die Inflationsrate ganz im Sinne der Währungshüter 1,9 % erreicht hat, liegt die Kerninflation immer noch bei 2,8 %.⁶ Die Europäische Zentralbank (EZB), die sich im Juni 2024 nur zu einer Zinssenkung um 25 Basispunkte durchringen konnte, geht bislang davon aus, dass der binnenwirtschaftliche Preisdruck angesichts des kräftigen Lohnwachstums bis weit ins nächste Jahr hinein hoch bleiben wird.⁷ Dennoch geht das Zentrum für europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) von Zinssenkungen im September und Dezember dieses Jahres aus.⁸ Solange der EZB-Rat jedoch an seinem restriktiven Kurs festhält, werden die Baukosten hoch bleiben, auch wenn sich ihr Anstieg verlangsamt hat. So lag der Preisanstieg im Mai 2024 gegenüber dem Vorjahresmonat bei 2,7 % – nur 0,1 % unter dem Vormonat Februar.⁹

Auch bei den Bauzinsen zeichnet sich keine Entspannung ab. Derzeit bewegen sie sich in einem Bereich von etwa 3,5 bis 4 %.

Experten gehen davon aus, dass die Zeiten historisch niedriger Bauzinsen vorbei sind. Für ein deutliches Absinken der Zinsen müssten sich die globalen Rahmenbedingungen drastisch ändern, etwa durch eine deutliche konjunkturelle Erholung im Euroraum oder ein Ende des Krieges in der Ukraine. Abgesehen von den Entscheidungen der Notenbanken (Fed und EZB), der wirtschaftlichen Entwicklung in Europa und den USA sowie der Inflation im Euroraum sind die Renditen zehnjähriger Bundesanleihen wichtige Indikatoren für die zukünftige Zinsentwicklung. Steigen beispielsweise die Renditen der Bundesanleihen, ziehen die Bauzinsen häufig nach. Schließlich spielt auch die Nachfrage nach Immobilienkrediten eine Rolle. Geht die Nachfrage zurück, können Banken ihre Zinsen senken, um das Geschäft anzukurbeln. Insgesamt bleibt die Entwicklung der Bauzinsen jedoch schwer vorhersehbar.¹⁰

Zähe Erholung – Bauwirtschaft leidet unter stagnierender Bautätigkeit

Nach wie vor steht die Bauwirtschaft in Deutschland vor erheblichen Herausforderungen, die eine Erholung erschweren. Für 2024 wird ein weiterer Umsatzrückgang im Bauhauptgewerbe von etwa 4 % prognostiziert, nachdem 2023 bereits ein Minus von 5,2 % zu verzeichnen war. Gründe dafür sind die anhaltend hohe Zinsbelastung, die Investitionen in den Wohnungsbau unattraktiv macht, und die stagnierende Nachfrage nach Neubauten.¹¹ So sind die Baugenehmigungen im Wohnungsbau stark rückläufig. Im Mai 2024 wurden insgesamt 14.100 Wohnungen in neuen Wohngebäuden genehmigt, was einem Rückgang von 25,9 % oder 5.000 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr entspricht. Von Januar bis Mai 2024 wurden 71.400 Neubauwohnungen genehmigt, 24,0 % oder 22.600 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Besonders betroffen sind Einfamilienhäuser mit einem Minus von 31,5 %, Zweifamilienhäuser mit einem Rückgang von 15,7 % und Mehrfamilienhäuser mit einem Minus von 21,7 %.¹² Das führt zu einem deutlichen Nachlassen der Bautätigkeit. Der Tiefbau profitiert zwar von den großen Infrastrukturprojekten, diese verbessern das Gesamtbild aber nur geringfügig.¹³

³ BNP Paribas REIM, At a Glance Q2 2024 Wohn-Investmentmarkt Deutschland, <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance>

⁴ Ifw Kiel Institut für Weltwirtschaft, GREIX Q2 2024 – Trendwende auf dem Immobilienmarkt eingeläutet, Stand: 8. August 2024, <https://www.ifw-kiel.de/de/publikationen/aktuelles/greix-q2-2024-trendwende-auf-dem-immobilienmarkt-ingelaetuet/>

⁵ vdp Die deutschen Pfandbriefbanken, vdp-Immobilienpreisindex: Immobilienpreise gehen in Seitwärtsbewegung über, Stand: 12. August 2024, https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20240812-Index_q2_2024.html

⁶ Destatis, Inflationsrate im August 2024 voraussichtlich +1,9 %, Pressemitteilung Nr. 329 vom 29. August 2024, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/08/PD24_329_611.html

⁷ Europäische Zentralbank, Pressemitteilung, Geldpolitische Beschlüsse, Stand: 6. Juni 2024, <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2024/html/ecb.mp240606~2148ecdb3c.de.html>

⁸ Zentrum für europäische Wirtschaftsforschung (ZEW), Befragte gehen im Juli noch nicht von EZB-Zinssenkungen aus, Stand: 10. Juli 2024, <https://www.zew.de/presse/pressearchiv/befragte-gehen-im-juli-noch-nicht-von-ezb-zinssenkungen-aus>

⁹ Destatis, Pressemitteilung Nr. 265 vom 10. Juli, 2024 Baupreise für Wohngebäude im Mai 2024: +2,7 % gegenüber Mai 2023, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/07/PD24_265_61261.html

¹⁰ Dr. Klein, Zinsprognose 2024: Wie geht es weiter mit den Bauzinsen? Stand: 6. August 2024, <https://www.drklein.de/zinsprognose.html>

¹¹ Bauindustrie, Baukonjunkturelle Lage: Weiterer Umsatzrückgang für 2024 erwartet, Stand: 25. Juli 2024, <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/baukonjunkturelle-lage>

¹² Destatis, Pressemitteilung Nr. 278 vom 18. Juli 2024, Baugenehmigungen für Wohnungen im Mai 2024: –24,2 % zum Vorjahresmonat, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/07/PD24_278_3111.html

¹³ Bauindustrie, Baukonjunkturelle Lage: Weiterer Umsatzrückgang für 2024 erwartet, Stand: 25. Juli 2024, <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/baukonjunkturelle-lage>

Hinzu kommt, dass sich institutionelle Investoren angesichts der komplexen und risikobehafteten Marktsituation noch zurückhalten. Einerseits denken sie langfristig und sind besonders risikoavers, andererseits fehlt vielen der Mut zu antizyklischen Investitionen.¹⁴ Nicht umsonst bezeichnet Jones Lang LaSalle die Gemengelage als „zähen Aufholprozess“, weist aber auch darauf hin, dass ausländische Investoren den deutschen Immobilienmarkt positiver einschätzen als inländische Marktteilnehmer. So hätten erstere bereits begonnen, nach Einstiegsmöglichkeiten zu suchen – etwa bei der Neupositionierung von Bestandsimmobilien oder der Restrukturierung von Kreditengagements.¹⁵

Historischer Wohnungsmangel treibt Mietpreise weiter in die Höhe

Der unfreiwilligen Verlangsamung der Bautätigkeit steht eine fast schon historische Wohnungsknappheit gegenüber, die zwangsläufig zu stetig steigenden Mieten führt. Im Vergleich zum ersten Quartal 2024 sind die Neubaumieten in den kreisfreien Städten um 1,6 % und in den Landkreisen um 1,2 % gestiegen. Betrachtet man das vergangene Jahr (im Vergleich zum Q2/2023), so ergibt sich deutschlandweit ein Anstieg von 5,8 %. In den zurückliegenden zehn Jahren sind die Neubaumieten in Deutschland insgesamt um 48 % gestiegen, wobei die Steigerungsraten in den kreisfreien Städten (47 %) und den Landkreisen (49 %) nahezu identisch sind. Dennoch führen die Metropolregionen die Mietpreisrangliste an. Mit einem Quadratmeterpreis von 21,81 EUR belegt München den Spitzenplatz im Mietpreis-Ranking für Neubauten. Dahinter liegen Berlin mit einem Quadratmeterpreis von 18,69 EUR und Frankfurt am Main mit 18,31 EUR pro Quadratmeter auf den Plätzen zwei und drei. Es folgen Stuttgart mit 16,77 EUR, Freiburg mit 16,76 EUR, Hamburg und Potsdam mit 16,00 EUR, Heidelberg mit 15,64 EUR, Mainz mit 15,58 EUR und Köln mit 15,28 EUR.¹⁶ Colliers ermittelte in seinem City Survey für das zweite Quartal des laufenden Jahres einen Anstieg der Angebotsmieten im Bestands- und Neubausegment um rund 8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum sowie eine Durchschnittsmiete bei Neuvermietung von rund 15,80 EUR im Durchschnitt der A-Städte und von rund 20,90 EUR pro Quadratmeter im Neubausegment. Zwar ist das Angebot an Mietwohnungen seit Jahresbeginn leicht gestiegen, dennoch ist im Jahresverlauf mit steigenden Mieten in allen Segmenten zu rechnen.¹⁷ Obwohl die im Juni veröffentlichten Daten des Zensus 2022 zeigen,

dass die Bevölkerung in Deutschland um 1,6 % geringer ist als bisher angenommen¹⁸ und somit langsamer wächst als erwartet, bleiben die langfristigen Treiber der Wohnungsnachfrage bestehen. Nach dem IW-Wohnungsbedarfsmodell liegt der jährliche Wohnungsbedarf zwischen 2021 und 2025 mit 372.000 Einheiten deutlich über der bisherigen Prognose von 308.000. Der Anstieg resultiert vor allem aus der unerwartet hohen Zuwanderung, insbesondere von 1,3 Millionen Flüchtlingen aus der Ukraine seit Februar 2022. Auch zwischen 2026 und 2030 bleibt der prognostizierte Bedarf mit 302.000 benötigten Wohnungen pro Jahr hoch und liegt damit immer noch über der aktuellen Bautätigkeit. Zwischen 2021 und 2023 deckte die Bautätigkeit in Deutschland nur 79 % des Bedarfs ab, in den sieben größten Städten sogar nur 59 %. Besonders gravierend ist die Situation in Köln und Stuttgart, wo nur 37 bzw. 43 % der benötigten Wohnungen gebaut werden.¹⁹

Gebäudetyp E und BauGB-Novelle – Politik sucht Lösungen für Baukrise

Da kein Zweifel daran besteht, dass die Bauwirtschaft gerne mehr bauen würde und die Zuwanderung junger Arbeitskräfte aus dem Ausland angesichts des demografischen Wandels alternativlos ist, ist die Politik gefordert, den Boden für eine rege Bautätigkeit zu bereiten. Anlass zur Hoffnung gibt der in diesem Jahr vorgelegte Entwurf zur Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB), der das Planen, Genehmigen und Bauen in Deutschland vereinfachen und beschleunigen soll, um dem Wohnungsmangel effektiver zu begegnen. Der Entwurf befindet sich derzeit in der Anhörungsphase und soll bis Ende 2024 verabschiedet werden.²⁰ Aus rein monetärer Perspektive ergibt sich aus dem ebenfalls in diesem Jahr in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz (GEG)²¹, das neue Heizsysteme in Gebäuden stärker auf erneuerbare Energien ausrichtet, und dem Energieeffizienzgesetz (EnEfG)²², das nationale Reduktionsziele für den Primär- und Endenergieverbrauch in öffentlichen Gebäuden festlegt, ein Dilemma. Generell ist die Transformation des Gebäudebestands durch die in der Energy Performance of Buildings Directive (EPBD)²³ festgelegten Mindestanforderungen an die Energieeffizienz von Neu- und Bestandsbauten mit einem enormen finanziellen Aufwand verbunden. Um diesen Zielkonflikt zumindest teilweise aufzulösen, arbeitet die Bundesregierung im Rahmen der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an der Einführung des Gebäudetyps E. Mit der „Leitlinie und Prozessempfehlung

¹⁴ Bij, Interview „In zwei Jahren werden sich viele fragen, warum haben wir 2024 nicht gekauft?“, Stand: März 2024, <https://www.institutionelle-investoren.org/interview-in-zwei-jahren-werden-sich-viele-fragen-warum-haben-wir-2024-nicht-gekauft/>

¹⁵ JLL, Investmentmarktüberblick Q2 2024, „Positiver Trend auf dem Investmentmarkt kommt jetzt in den Zahlen an“, Stand: 19. Juli 2024 <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

¹⁶ empirica Regionaldatenbank Immobilienpreisindex 2/2024, Stand Juli 2024 https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex_Q22024.pdf

¹⁷ Colliers City Survey Q2 2024, 4.4 Insgesamt verhaltenes erstes Halbjahr 2024 am Wohninvestmentmarkt <https://citysurvey.colliers.de/investmentmarkt/>

¹⁸ Destatis, Bevölkerungsstand https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/_inhalt.html

¹⁹ Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. (IW), Mehr Wohnungsmangel durch steigende Bedarfe und sinkende Bautätigkeit, Stand: 7. Juni 2024, https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2024/IW-Gutachten_2024-Wohnungsbaubedarfe.pdf

²⁰ Bayerische Ingenieurkammer-Bau, Novelle des Baugesetzbuches: Länder- und Verbändeanhörung gestartet, Stand: 30. Juli 2024, https://www.bayika.de/de/aktuelles/meldungen/2024-07-30_Novelle-des-Baugesetzbuches-Laender-und-Verbaeandeanhoerung-gestartet.php

²¹ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Neues GEG: Das gilt seit dem 1. Januar 2024, <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/GEG/GEG-Top-Thema-Artikel.html>

²² Bundesregierung, Energieeffizienz-Gesetz, Öffentliche Hand wird Vorbild beim Energiesparen, Stand: 23. November 2023, <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/energieeffizienzgesetz-2184812>

²³ European Commission, Energy Performance of Buildings Directive, Stand: 30. Mai 2018, https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/energy-performance-buildings-directive_en

Gebäudetyp E“ und einer geplanten Anpassung des Vertragsrechts durch das Bundesjustizministerium sollen Projektierer in die Lage versetzt werden, von den üblichen Baustandards rechtssicher abzuweichen, ohne dabei wesentliche Sicherheitsaspekte wie Statik oder Brandschutz zu gefährden.²⁴ Das angestrebte Ziel, den Wohnungsbau weniger personal- und kostenintensiv zu gestalten, ist in jedem Fall zu befürworten. Gut gemeint, aber teils realitätsfern ist hingegen der Vorschlag von Bundesbauministerin Klara Geywitz, die Menschen sollten in kleinere Städte oder aufs Land ziehen.²⁵ Es ist verständlich, dass sie nach Lösungen sucht, um den Druck auf den Wohnungsmarkt in den Großstädten zu mindern. Auch ist es wichtig, ländliche Regionen zu stärken und die Attraktivität kleinerer Städte zu fördern. Der Vorschlag allein greift jedoch zu kurz, da er die komplexen sozialen und wirtschaftlichen Faktoren, die die

Menschen in den Ballungsräumen halten, nicht ausreichend berücksichtigt. Der Megatrend Urbanisierung ist unumkehrbar.

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 31. August 2024 befinden sich 19 Immobilien an neun Standorten sowie ein Baugrundstück in Göttingen im Portfolio. Alle Objekte und Grundstücke wurden durch Direktinvestments erworben und werden vom Fonds direkt gehalten. Zum Berichtsstichtag beläuft sich das Immobilienvermögen inklusive des Baugrundstücks auf insgesamt 488.400 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 20 zu entnehmen.

²⁴ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Der Gebäudetyp E, Einfach, experimentell und effizient bauen, Stand: 17. Juli 2024, <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWsb/DE/2024/07/gebaeudetyp-e.html>

²⁵ Neue Osnabrücker Zeitung, Wann wird das Bauen endlich billiger und einfacher, Klara Geywitz?, Stand: 27. Juli 2024, <https://www.noz.de/deutschland-welt/politik/artikel/bauen-mieten-wohnen-so-will-klara-geywitz-die-krise-beenden-47494546>

Immobilienvermögen

Stand 31. August 2024

| Stadt | Objektname | Gutachterliche | Verkehrswert/ | Verkehrswert | Veränderung | |
|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------|----------------|------|
| | | Bewertungsmiete ¹ | Kaufpreis 31.08.2024 | 29.02.2024 | zum 31.08.2024 | in % |
| | | in TEUR | in TEUR | in TEUR | in TEUR | |
| Direkt gehaltene Immobilien | | | | | | |
| Aachen | „Hansemanplatz“ | 600 | 10.895 | 10.890 | 5 | 0,1 |
| Bad Homburg | „Am Weidenring“ | 0 | 37.500 | 37.250 | 250 | 0,7 |
| Berlin | „Frankfurter Allee“ | 446 | 10.310 | 10.800 | -490 | -4,5 |
| Berlin | „Nollendorfplatz“ | 3.457 | 79.200 | 82.150 | -2.950 | -3,6 |
| Berlin | „Scharfenberger Straße“ | 560 | 14.435 | 14.410 | 25 | 0,2 |
| Berlin | „Schloßstraße“ | 713 | 15.575 | 16.050 | -475 | -3,0 |
| Berlin | „Uhlandstraße“ | 1.000 | 21.775 | 22.650 | -875 | -3,9 |
| Bielefeld | „Merianstraße 4“ | 424 | 10.595 | 10.605 | -10 | -0,1 |
| Bielefeld | „Merianstraße 8“ | 416 | 10.400 | 10.455 | -55 | -0,5 |
| Bielefeld | „Merianstraße 9-17“ | 914 | 23.190 | 23.285 | -95 | -0,4 |
| Bielefeld | „Merianstraße 19a, 19b“ ² | 268 | 5.385 | 0 | 5.385 | 0,0 |
| Dresden | „Borthener Straße“ | 1.493 | 27.850 | 27.810 | 40 | 0,1 |
| Dresden | „Dobritzer Straße“ | 696 | 12.740 | 12.680 | 60 | 0,5 |
| Göttingen | „Gothaer Platz“ ³ | 0 | 6.410 | 6.410 | 0 | 0,0 |
| Hamburg | „Mendelssohnstraße“ | 391 | 9.875 | 10.850 | -975 | -9,0 |
| Köln | „Gottesweg“ | 467 | 12.415 | 12.605 | -190 | -1,5 |
| Köln | „Hummelsbergstraße“ | 1.090 | 27.700 | 28.635 | -935 | -3,3 |
| Köln | „Venloer Straße“ | 3.965 | 83.650 | 85.750 | -2.100 | -2,4 |
| München | „Jagdstraße“ | 604 | 23.950 | 24.500 | -550 | -2,2 |
| Wedel | „Am Rain“ | 1.734 | 44.550 | 44.000 | 550 | 1,3 |
| Direkt gesamt | | 19.237 | 488.400 | 491.785 | -3.385 | |

¹ Stichtagbezogen

² Im Berichtsjahr fertiggestellte und übernommene Projektentwicklung

³ Baugrundstück

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

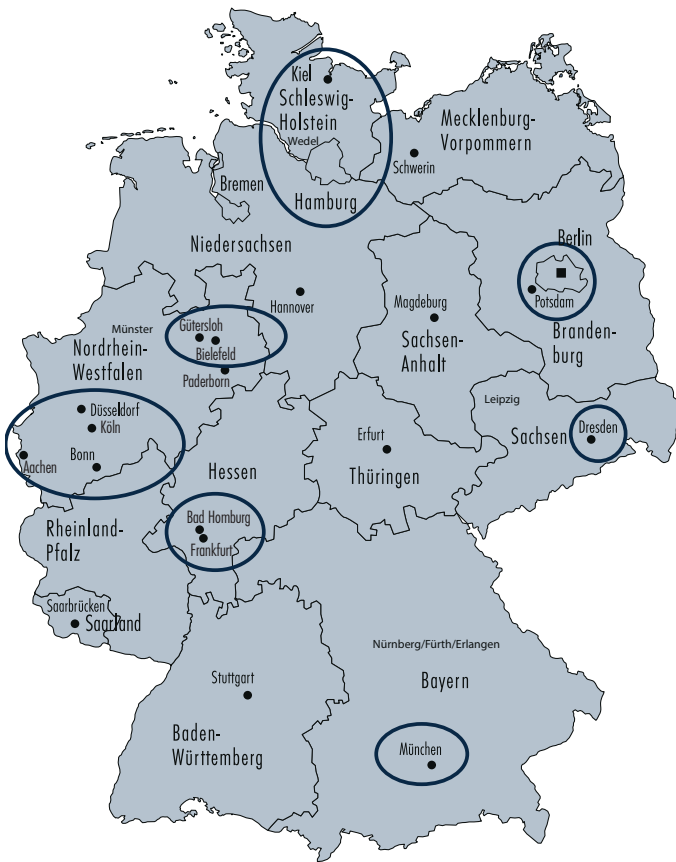
Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Zielregionen Berlin, Bielefeld, Dresden, Hamburg, München, Taunusgemeinden und den Ballungsraum Köln/Aachen.

Ziel ist es, die Anzahl der Wohneinheiten an den jeweiligen Zielstandorten zu optimieren (siehe auch Kapitel „Anlagestrategie“ ab Seite 4), um ein effizientes Management mit eigenen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen vor Ort zu gewährleisten.

An den Standorten Köln/Aachen (628 Wohnungen), Dresden (666 Wohnungen) und Berlin (581 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht werden. Ebenso konnte der Bestand im Großraum Hamburg zwischenzeitlich auf 230 Wohneinheiten erweitert werden. Darüber hinaus werden in Bielefeld 252 Wohnungen gehalten.

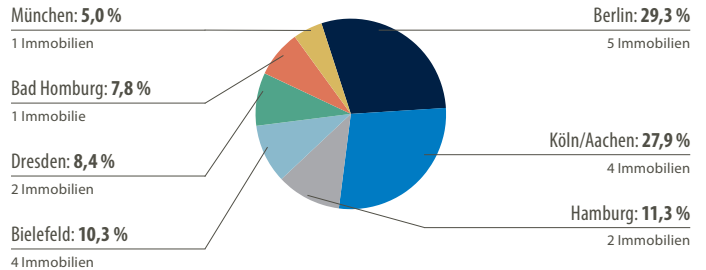
Die regionale Verteilung des Immobilienportfolios ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen:

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



¹ Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen ohne Baugrundstück.
² Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen.
³ Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag.

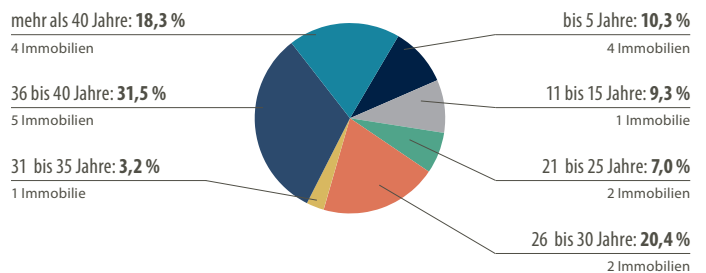
REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN ¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien ²

Das wirtschaftliche Alter der Fondsimmobilien des WERTGRUND WohnSelect D definiert sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der verbleibenden Restnutzungsdauer zum Datum der Wertermittlung.

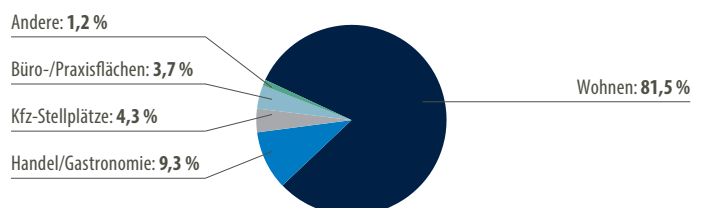
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN ²



Nutzungsarten der Fondsimmobilien ³

Die Fondsimmobilien werden überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 88,0 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 134.587 m² und die gewerblich genutzte Fläche 18.430 m². 2.241 Wohneinheiten stehen 118 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.453 Kfz-Stellplätze sowie 221 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen, abschließbare Fahrradstellplätze etc.) im Portfolio.

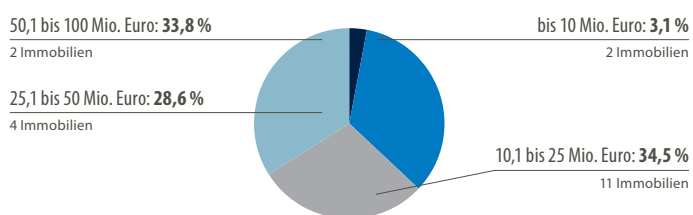
NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN ³



Größenklassen der Fondsimmobilien¹

Das Portfoliomanagement des WERTGRUND WohnSelect D achtet bei der Auswahl der Objekte insbesondere auf fungible, das heißt leicht handelbare Investitionsgrößen. Im Verkaufsfall können diese Immobilien gegebenenfalls in kleinere Einheiten geteilt werden. Das Portfolio setzt sich wie folgt zusammen:

GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN¹



¹ Aufteilung nach Verkehrswerten.

² Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag.

Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 109.301 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 22,4 %. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf Seite 59.

Vermietungssituation der Fondsimmobilien²

Zum 31. August 2024 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 92,4 %. Von den 19 bestehenden Fondsobjekten weisen insgesamt sieben Objekte eine Vermietungsquote von über 97 % sowie acht Objekte zwischen 92 % und 96 % aus. Bei jeweils zwei Objekten beträgt die Vermietungsquote 77 und 88 % und 42 und 55 %. Mehr Details und Hintergründe zu den Leerständen sind dem Kapitel „Vermietung“ auf Seite 61 zu entnehmen.



„Merianstraße 4“, Bielefeld, Deutschland

Ausblick

Noch im Juni 2024 hatte das ifo-Institut Hoffnung auf ein wirtschaftliches Sommermärchen geschürt¹ – und nur einen Monat später die Manifestation einer anhaltenden Krise verkündet.² Auch das Bundeswirtschaftsministerium konstatiert, dass sich die wirtschaftliche Erholung in Deutschland weiter verzögert. So deuten die jüngsten Stimmungsindikatoren sowie sinkende Auftragseingänge und Produktion auf eine anhaltende Schwäche in der exportorientierten Industrie hin. Besonders die rückläufigen Auslandsaufträge würden die Erholung bremsen, nachdem ein zuvor stabilisierender Auftragsbestand allmählich abgebaut sei. Trotz negativer Stimmungsdaten bei den Verbrauchern erwartet das Ministerium, dass die Binnenwirtschaft dank stabiler Beschäftigung, moderater Inflation und steigender Realeinkommen anzieht. Zudem sollte die Fußball-EM 2024 im zweiten Halbjahr einen positiven Impuls für konsumnahe Sektoren wie Einzelhandel und Gastronomie bringen.³ Wie erwartet, war der Einigung auf den Bundeshaushalt 2025 ein zähes Ringen vorausgegangen. Mit veranschlagten 480,6 Mrd. EUR, einem Finanzplan bis 2028 und einer umfassenden Wachstumsinitiative, die stärkere Arbeitsanreize, Investitionsförderungen und steuerliche Erleichterungen umfasst, hat die Bundesregierung – so ihre Selbsteinschätzung – die Basis für eine wachstumsorientierte Wirtschafts- und Finanzpolitik geschaffen. Dies soll das Vertrauen von Unternehmen und Verbrauchern stärken und die Aussichten auf eine wirtschaftliche Erholung in der zweiten Jahreshälfte verbessern.⁴

Bundeshaushalt im Fokus: Ist die Schuldenbremse noch zeitgemäß?

Der Bundeshaushalt 2025 wird von führenden Ökonomen unterschiedlich bewertet. Ein zentraler Kritikpunkt ist die Schuldenbremse. Sogar regierungnahe Ökonomen wie Prof. Dr. Peter Bofinger oder der Wirtschaftsweisen Prof. Dr. Achim Truger argumentieren, dass die derzeitigen fiskalischen Regeln den notwendigen Investitionsbedarf in Infrastruktur und Klimaschutz blockieren. Sie fordern eine Reform der Schuldenbremse, um zusätzliche Investitionen zu ermöglichen, ohne dass der Staat durch die derzeitigen Restriktionen gebremst wird. Kurzfristig plädieren sie für eine Anpassung der Konjunkturkomponente, um mehr finanzielle Spiel-

räume zu schaffen.⁵ Eine Reform der Schuldenbremse hält auch das Dezernat Zukunft für angemessen. Es kritisiert, dass Investitionen in wichtige Bereiche wie Klimaschutz und Infrastruktur unzureichend finanziert werden. Zudem bleibe die langfristige Finanzierung vieler Projekte unklar, was zukünftige Regierungen vor Herausforderungen stellen werde.⁶ Dass es mit seiner Einschätzung nicht allein steht, lässt sich an den wenig euphorischen Konjunkturprognosen ablesen. Die Bundesbank schätzt das Wachstum für das laufende Jahr auf 0,3 % und für 2025 auf 1,1 %.⁷ Das ifW Kiel teilt diese Einschätzung weitgehend und geht für das laufende Jahr von 0,2 % Wachstum und für das Folgejahr von 1,1 % aus.⁸ Etwas optimistischer verortet die DZ Bank das diesjährige Wachstum bei 0,5 % und das Ergebnis für 2025 bei 1,6 %.⁹ Die enge Krisentaktung mit anschließenden mühsamen Erholungsphasen veranlasste die Bundeszentrale für politische Bildung (bpb) schon Anfang dieses Jahres zu der Frage: „Braucht Deutschland ein neues Geschäftsmodell?“ Sie sieht die Bundesrepublik vor der Herausforderung, ihr stark exportorientiertes Geschäftsmodell an eine sich verändernde Weltlage anzupassen. Globale Krisen, geopolitische Spannungen und Protektionismus setzen dem Modell zu. Deutschland müsse zwar nicht vollständig umdenken, aber Schritte zur Risikominimierung unternehmen. Dazu gehören die Diversifizierung der Lieferketten, die Verringerung der Abhängigkeit von China und die Strategie des „Friendshoring“, um in einem unsicheren globalen Umfeld wettbewerbsfähig zu bleiben.¹⁰

Wohnungsbau stagniert, Umsatz im Baugewerbe sinkt

Die Bauindustrie rechnet für 2024 mit einem weiteren Rückgang von rund 4 %. Die Beschäftigtenzahl im Bauhauptgewerbe, das sich stark auf den Wohnungsneubau konzentriert, wird voraussichtlich um 10.000 auf etwa 918.000 sinken. Nach einem Umsatzrückgang von 11,5 % im Jahr 2023 wird für das Bauhauptgewerbe 2024 ein weiterer Rückgang von 12 % erwartet. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen soll von 294.000 im Vorjahr auf etwa 250.000 sinken.¹¹ Auch die aktuellen Zahlen des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW zeichnen ein düsteres Bild: Die Wohnungsfertigstellungen sanken 2023 um 13 % und wie eine Umfrage des GdW zeigt, können bereits 2024 zwei Drittel der Unternehmen keine Neubauten mehr

¹ ifo Institut, ifo Konjunkturprognose Sommer 2024: Neue Hoffnung, aber (noch) kein Sommermärchen – Deutsche Wirtschaft arbeitet sich langsam aus der Krise. Stand: 20 Juni 2024, <https://www.ifo.de/fakten/2024-06-20/ifo-konjunkturprognose-sommer-2024-neue-hoffnung-aber-noch-kein-sommermaerchen>

² ifo Institut, ifo Geschäftsklimaindex gefallen (Juli 2024), Stand: 25. Juli 2025, <https://www.ifo.de/fakten/2024-07-25/ifo-geschaeftsklimaindex-gefallen-juli-2024>

³ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Juli 2024, Stand: 15. Juli 2024, <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2024/20240715-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-juli-2024.html>

⁴ Bundesministerium der Finanzen, Mit Rekordinvestitionen und Maßnahmen für mehr Wachstum hin zur Wirtschaftswende, Stand: 17. Juli 2024, <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Pressemitteilungen/Finanzpolitik/2024/07/2024-07-17-regierungsentwurf-bundeshaushalt-2025.html>

⁵ Wirtschaftsforum der SPD e. V., Raus aus der Selbstblockade, Standort stärken – Transformation gestalten, Stand: Juni 2024, https://www.spd-wirtschaftsforum.de/wp-content/uploads/2024/06/Wissenschaftlicher-Beirat_Raus-aus-der-Selbstblockade.pdf

⁶ Dezernat Zukunft, Institut für Makrofinanz, Zum Bundeshaushalt 2025: Nichts ist unmöglich unter der Schuldenbremse, Stand: 17. Juli 2024, <https://dezernatzukunft.org/zum-bundeshaushalt-2025-nichts-ist-unmoeglich-unter-der-schuldenbremse/>

⁷ Publikationen der Bundesbank, Deutschland-Prognose: Deutsche Wirtschaft fasst langsam wieder Tritt – Perspektiven bis 2026, Stand: Juni 2024, <https://publikationen.bundesbank.de/publikationen-de/berichte-studien/monatsberichte/deutschland-prognose-deutsche-wirtschaft-fasst-langsam-wieder-tritt-perspektiven-bis-2026-932984>

⁸ ifW Kiel, Sommerprognose ifW Kiel: Etwas Licht am Ende des Konjunkturtunnels, Stand: 13. Juni 2024, <https://www.ifw-kiel.de/de/publikationen/aktuelles/sommerprognose-2024-des-ifw-kiel/>

⁹ DZ Bank, Private Haushalte in Deutschland: Geldanlage in ruhigerem Fahrwasser angelangt, Stand: 25. Juni 2024, <https://dzresearchblog.dzbank.de/content/dzresearch/de/2024/06/25/private-haushalte-in-deutschland--geldanlage-in-ruhigerem-fahrwa.html#:~:text=Dazu%20tr%C3%A4gt%20auch%20die%20Konjunkturerholung,die%20Kaufkraft%20der%20Verbraucher%20st%C3%A4rkt>

¹⁰ bpb, Braucht Deutschland ein neues Geschäftsmodell?, Stand: 1. Februar 2024, <https://www.bpb.de/themen/wirtschaft/freihandel/geopolitik-und-welthandel/544393/braucht-deutschland-ein-neues-geschaeftsmodell/>

¹¹ Bauindustrie, Baukonjunkturelle Lage: Weiterer Umsatzrückgang für 2024 erwartet, Stand: 25. Juli 2024, <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/baukonjunkturelle-lage>

realisieren. Dieser Anteil wird 2025 voraussichtlich auf 70 % steigen. Die Kombination aus steigenden Kosten und unsicheren Rahmenbedingungen führt zudem zu einer deutlichen Reduzierung von Modernisierungsprojekten. Für 2025 wird erwartet, dass von den geplanten 102.000 Modernisierungen nur 63 % vollständig umgesetzt werden können.¹²

Die Wohnraumoffensive des Bauministeriums

Gleichzeitig hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) unter der Leitung von Bundesbauministerin Klara Geywitz ein Maßnahmenpaket initiiert, um der Baubranche wie auch den Wohnungssuchenden neue Perspektiven zu geben. Allein in den **sozialen Wohnungsbau** fließen zwischen 2022 und 2027 18,15 Mrd. EUR, um den Ländern bei der Schaffung von bezahlbarem, zukunftsfähigem und barrierefreiem Wohnraum zu helfen. Davon profitieren vielfältige Projekte wie Mietwohnungen für einkommensschwache Haushalte, Studentenwohnheime, Wohnraum für Auszubildende und bezahlbarer innerstädtischer Wohnraum.¹³ Das Programm **„Klimafreundlicher Neubau“** (KFN) des BMWSB wurde neu aufgelegt und fördert seit dem 1. März 2024 Neubauten, die sowohl strenge Grenzwerte für Treibhausgasmissionen als auch den Effizienzhausstandard 40 (EH 40) erfüllen. Die zinsverbilligten Kredite sollen die gestiegenen Kosten der Baufinanzierung abfedern und klimafreundliches Bauen wirtschaftlich attraktiver machen.¹⁴ Bereits seit Juni 2023 können Familien mit kleinem und mittlerem Einkommen das Programm **„Wohneigentum für Familien“** in Anspruch nehmen. Über zinsverbilligte KfW-Kredite (KfW-Programm 300) erleichtert es die Finanzierung von Wohneigentum. Im Oktober 2023 wurden die Förderkonditionen verbessert: Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind und einem zu versteuernden Jahreseinkommen bis zu 90.000 EUR (plus 10.000 EUR pro weiterem Kind) können nun höhere Darlehensbeträge in Anspruch nehmen.¹⁵ Das neue Förderprogramm **„Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“** soll neben den bestehenden Programmen KFN und soziale Wohnraumförderung als dritte Säule des Wohnungsbaus etabliert werden. Ziel ist die Förderung von Neubauten, die über den gesamten Lebenszyklus eine CO₂-Einsparung nach EH-40-Standard erreichen. Durch Baukosten- und Wohnflächenobergrenzen sollen innovative und bezahlbare Wohnkonzepte insbesondere in Ballungsräumen vorange-

bracht werden. Für die Jahre 2024 und 2025 sind jeweils 1 Mrd. EUR zur Stabilisierung der Baukonjunktur vorgesehen. Die Förderkriterien werden derzeit vom BMWSB gemeinsam mit der KfW ausgearbeitet. Ebenfalls in Vorbereitung befindet sich das Programm **„Gewerbe zu Wohnraum“**, mit dem Leerstände beseitigt werden sollen, um Innenstädte zu beleben und Wohnraum in zentralen Lagen zu schaffen sowie Impulse für eine „Kultur des Umbaus“ und den Klimaschutz durch die Umnutzung bereits gebundener „grauer Energie“ zu geben. 350 Mio. EUR stehen im BMWSB-Haushalt 2024 für das in Bearbeitung befindliche Programm **„Jung kauft alt“** zur Verfügung. Die Förderung erfolgt über zinsverbilligte Kredite, soll Wohneigentum für Familien erschwinglicher machen und zur energetischen Modernisierung des Gebäudebestands motivieren. In die zweite Runde geht in diesem Jahr mit weiteren 75 Mio. EUR das Programm **„Altersgerecht umbauen“**, das zur Barrierefreiheit beitragen und so Antworten auf den demografischen Wandel geben will.¹⁶

Herausforderung durch wachsende Bevölkerung bleibt bestehen

Ob die genannten Gesetzgebungsmaßnahmen erfolgreich greifen oder eine Trendumkehr bewirken, bleibt abzuwarten. Die Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt, dass die Bevölkerung in Deutschland bis zum Jahr 2045 vor allem durch Zuwanderung auf 85,5 Millionen ansteigen wird. Regionen wie Bayern und Baden-Württemberg wachsen, während strukturschwache Gebiete vor allem in Ostdeutschland weiter schrumpfen. Die Zahl der Rentner wird um 13,6 % steigen, wodurch sich das Durchschnittsalter in vielen Regionen deutlich erhöhen wird. Gleichzeitig wird die Zahl der Erwerbsfähigen leicht sinken. Diese demografischen Veränderungen bringen unterschiedliche Anforderungen an wachsende Städte und schrumpfende ländliche Gebiete mit sich, insbesondere bei der Sicherstellung der sozialen Infrastruktur und der Wohnraumversorgung.¹⁷ Die Zukunft von Stadt und Land zeigt eine komplexe Dynamik: Während Städte mit Wohnungsnot und überfüllten Märkten kämpfen, zieht es immer mehr Menschen aus finanziellen Gründen oder wegen der Ruhe aufs Land. Gleichzeitig führen Abwanderung und mangelnde Infrastruktur in ländlichen Gebieten zu weiteren Herausforderungen. Besonders betroffen sind strukturschwache Regionen mit hohen Leerstandsquoten. Die Suburbanisierung etwa um Berlin

¹² GdW, Wohnungsbau stürzt weiter ab – Kosten steigen – Bevölkerung wächst: Regierung muss Baukrise beenden und Transformation ermöglichen, Stand: 8. Juli 2024, <https://www.gdw.de/pressecenter/pressemeldungen/wohnungsbau-stuerzt-weiter-ab-kosten-steigen-bevoelkerung-waechst-regierung-muss-baukrise-beenden-und-transformation-ermoeglichen/>

¹³ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Soziale Wohnraumförderung, <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html>

¹⁴ BMWSB, Förderprogramm für Klimafreundlichen Neubau (KFN), <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/faqs/Webs/BMWSB/DE/bauen/kfn-klimafreundlicher-neubau/kfn-liste.html>

¹⁵ BMWSB, Wohneigentum für Familien (WEF), Stand: 16. Oktober 2023, <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2023/10/WEF.html>

¹⁶ BMWSB, Förderprogramme des BMWSB – Ein Überblick, <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-bmwsb-artikel.html#doc21167710bodyText3>

¹⁷ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bevölkerungszahl in Deutschland steigt bis 2045 auf 85,5 Millionen Menschen, Stand: 19. Juni 2024, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/bevoelkerungsprognose-2045.html>

und Leipzig zeigt jedoch, dass die Speckgürtel wachsen. Die Zukunft hängt davon ab, wie der ländliche Raum revitalisiert wird und wie die Städte ihre sozialen Strukturen anpassen.¹⁸ Das differenzierte Bild kann dennoch nicht über den Wohnungsmangel in urbanen Gebieten hinwegtäuschen. Deshalb ist die Besorgnis von Ludwig Dorffmeister, Bauexperte des ifo Instituts, durchaus ernst zu nehmen. Er prognostiziert, dass die Zahl der neu gebauten Wohnungen bis 2026 unter die Marke von 200.000 sinken wird, was einem Rückgang von mehr als 40 % gegenüber den fast 300.000 Wohnungen im Jahr 2022 entspricht.¹⁹

Erste positive Signale für den Mietwohnungsbau

Wie bereits im letzten Jahresbericht anhand einer einfachen, nicht dynamischen Amortisationsrechnung des ZIA dargestellt, ist der Mietwohnungsbau aufgrund der seit 2022 stark gestiegenen Baukosten und Zinsen unwirtschaftlich geworden: Um Baukosten von 4.000 EUR pro Quadratmeter und Grundstückskosten von 400 EUR je Quadratmeter Wohnfläche bei einem Zinssatz von 4 % innerhalb von 30 Jahren zu refinanzieren, müsste die modellhafte Kostenmiete bei 21 EUR pro Quadratmeter liegen.²⁰ Doch die Parameter dieser Rechnung könnten in absehbarer Zeit wieder in angemessener Relation stehen. Derzeit liegt der Leitzins noch bei 4,25 %. Das Zentrum für europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) geht von einer nächsten Zinssenkung durch die EZB im September und Dezember 2024 aus.²¹ Auch die Baupreise sollten gemäß BBSR im Jahr 2025 um 5,5 % gegenüber 2024 sinken.²² Stetig bergauf geht es hingegen mit den Mieten. Gemäß Statistischem Bundesamt lag die Nettokaltmiete im Juli 2024 2,2 % höher als im Vorjahresmonat, während die Wohnnebenkosten um 4,7 % gestiegen sind. Auch der IW-Mietpreisindex kennt nur eine Richtung. Neuvertragsmieten sind demnach gegenüber dem Vorjahresquartal um 5,3 % und gegenüber dem Vorquartal um 1,5 % gestiegen.²³ Damit wird der ZIA in seinen Annahmen aus dem Frühjahrsgutachten bestätigt, dass erstens die Baupreise nicht weiter steigen werden und zweitens die Rückkehr zum wirtschaftlichen Mietwohnungsbau in drei bis vier Jahren möglich sein wird.²⁴

Realistischer bis optimistischer Ausblick für den deutschen Wohnimmobilienmarkt

BNP Paribas REIM sieht den deutschen Wohnimmobilienmarkt auch im Jahr 2024 noch vor erheblichen Herausforderungen. Gestiegene Zinsen und Baukosten belasten die Branche und der Rückgang bei Baugenehmigungen sowie -fertigstellungen verschärft den Wohnungsmangel. Trotz dieser Schwierigkeiten bleibt die Nachfrage nach Wohnraum aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums stark. Investoren erwarten daher weiterhin steigende Mieten, insbesondere in wachsenden Städten. ESG-konforme Projekte und nachhaltige Investitionen gewinnen für institutionelle Investoren an Bedeutung, da sie nicht nur ökologische und soziale Kriterien erfüllen, sondern auch langfristig als wertstabil gelten. Dennoch bleibt der Zugang zu Finanzierungen eine zentrale Hürde, da Banken aufgrund gestiegener Zinsen und Risiken vorsichtiger agieren. Insgesamt bleibt der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland attraktiv, vor allem aufgrund der robusten Fundamentaldaten und der Erwartung weiterer Mietsteigerungen. Der Wohnimmobilienmarkt bietet somit trotz der aktuellen Herausforderungen vielfältige Chancen, insbesondere für strategisch ausgerichtete Investoren, die bereit sind, sich auf die veränderten Marktbedingungen einzustellen.²⁵ Ein ähnliches Bild zeichnet auch die neueste Umfrage von CBRE, die mit 148 Teilnehmenden zwar nicht repräsentativ ist, aber ein Stimmungsbild zeichnet. Den Ergebnissen zufolge planen fast 70 % der Befragten, noch im laufenden Jahr mehr in den deutschen Wohnimmobilienmarkt zu investieren als im Vorjahr. Weitere 20 % streben eine konstante Investitionstätigkeit an. Dabei richten sie ihren Fokus vermehrt auf renditestarke Investmentmöglichkeiten. So beabsichtigen 28 % der Befragten, sich auf Value-Add-Strategien zu konzentrieren, die durch aktives Management und Repositionierungsmaßnahmen den Wert bestehender Immobilien steigern sollen. Im Vergleich dazu bevorzugen 25 % risikoarme Core-Objekte, also Neubauten, die hohen ESG-Standards gerecht werden. Investitionshürden sehen die Befragten in konservativen Kreditvergabekriterien und steigenden Zinsen sowie in unterschiedlichen Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern. Insgesamt zeigt die Umfrage einen optimistischen Ausblick. Die kommenden Jahre könnten demnach von einer verstärkten Investitionstätigkeit geprägt sein, insbesondere in renditestarke und nachhaltige Projekte.²⁶

¹⁸ Zukunftsinstitut, Wem gehört die Zukunft – Stadt oder Land?, Stand: 8. April 2024, <https://www.zukunftsinstitut.de/zukunftsthemen/wem-gehoert-die-zukunft-stadt-oder-land>

¹⁹ ifo Institut: Deutlich weniger neue Wohnungen bis 2025, Stand: 16. Juni 2024, <https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/ifo-institut-wohnungsbau-spaetestens-2026-rutschen-wir-unter-die-200-000er-marke/29918918.html>

²⁰ Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen, S. 203, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/Fruerjahrsgutachten-2024.pdf>

²¹ ZEW, ZEW policy brief zu EZB-Zinserwartungen von Finanzmarktexperten/-innen, Stand: 10. Juli 2024, <https://www.zew.de/presse/pressearchiv/befragte-gehen-im-juli-noch-nicht-von-ebz-zinssenkungen-aus>

²² Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Baupreise geben nach, Stand: 8. Februar 2024, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/bauen/bauwirtschaft/baupreisprognose/baupreisprognose.html>

²³ iW, IW-Wohnindex: Mietpreissteigerungen setzten sich fort, Kaupreise stabiler, Stand: 16. Mai 2024, <https://www.iwkoeln.de/studien/pekka-sagner-michael-voigtlaender-mietpreissteigerungen-setzten-sich-fort-kaupreise-stabiler.html>

²⁴ Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen, S. 204–210 <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/Fruerjahrsgutachten-2024.pdf>

²⁵ BNP Paribas REIM, Residential Report Deutschland 2024, <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-report-institutionelle-investoren>

²⁶ CBRE Research, 2024 Germany Residential Investor Intentions Survey, Stand: April 2024, <https://www.cbre.de/insights/reports/2024-residential-investor-intentions-survey-deutschland>

Ausblick „WERTGRUND WohnSelect D“

Trotz des sich stabilisierenden Marktumfeldes sind aufgrund der vorliegenden Anteilscheinrückgaben derzeit Immobilienverkäufe erforderlich. Bereits abgeschlossen ist der Verkauf der Objekte Dresden, Wilischstraße 11–30 und Nagelstraße 20–26. Die Wohnanlage mit insgesamt 240 Wohnungen wurde im Jahr 2011 für rund 13,67 Mio. EUR erworben und konnte bis zum Verkauf einen attraktiven Wertzuwachs von rund 68,25 % (brutto) für die Anleger des „WERTGRUND WohnSelect D“ erwirtschaften. Durch den Verkauf Ende Juli floss dem Fonds Liquidität in Höhe von rund 23 Mio. EUR zu. Darüber hinaus erfolgte die Auszahlung des Förderdarlehens der NRW Bank in Höhe von 4,37 Mio. EUR für das geförderte Objekt in Bielefeld. Damit wird die Liquiditätsquote in dem seit Jahren bekannten Korridor zwischen 5 und 10 % gehalten und Planungssicherheit für die nächsten Monate geschaffen.

Der Verkauf von derzeit drei weiteren Objekten wird für die nächsten sechs bis neun Monate vorbereitet und bei Bedarf umgesetzt, um eine längerfristige (auf Sicht von 12 bis 15 Monaten) stabile Liquiditätssituation für den Fonds und seine Anleger zu gewährleisten. Während die Potenziale der zum Verkauf stehenden Objekte aus unserer Sicht weitgehend ausgeschöpft sind, bieten sich bei den im Bestand verbleibenden Objekten weiterhin kontinuierlich attraktive Entwicklungspotenziale.

Solides Wachstum und transparente Bewertungen sichern stabile Erträge

Aufgrund der frühzeitigen Auflage des „WERTGRUND WohnSelect D“ im Jahr 2010 und seines konservativ ausgerichteten Darlehensportfolios sind bei einem Großteil der Objekte die Anschaffungsnebenkosten bereits vollständig abgeschrieben und vorzeitige Kreditteilungen im Rahmen von Verkäufen gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung nicht erforderlich. Diese seit Fondsauflegung praktizierte Vorgehensweise stellt sicher, dass die erzielten Verkaufserlöse (neben den üblichen Verkaufsnebenkosten) keinen weiteren Abzügen unterliegen und vollumfänglich zur Bedienung der Rückgabewünsche verwendet werden können. Auch die Verkehrswerte der Fondsimmobilen sind stets aktuell. Dies wird durch vierteljährliche Bewertungen des Gesamtportfolios durch jeweils zwei voneinander unabhängige Gutachter sichergestellt. Veränderungen im Marktumfeld werden stets zeitnah im Portfolio und damit im Anteilpreis abgebildet, sodass keine außerplanmäßigen Sonderbewertungen erforderlich sind. Darüber hinaus haben wir stets auf eine solide Einkaufspolitik geachtet und in Zeiten von Null- und Niedrigzinsen ein zu starkes Wachstum vermieden. Durch das in der Vergangenheit angewandte CashCALL-Verfahren wurden in dieser Zeit nur gezielt und maßvoll neue Anlegergelder aufgenommen und in den „WERTGRUND WohnSelect D“ investiert.

Steigende Mieten und Vermietungsquote

Mit dem Zugang der beiden Projektentwicklungen (Bad Homburg und Bielefeld) sowie dem Abschluss der Umbaumaßnahmen im 1. OG in Aachen (Umwandlung von Gewerbe in Wohnen) werden wir bald

wieder die gewohnte Vermietungsquote im Bereich oberhalb von 95 % erreichen, was die Ertragssituation automatisch verbessern wird. Da die Erstvermietungsrenten bei einem Neubau keiner Mietpreisbremse unterliegen, können wir im Interesse unserer Anleger höhere Mieten generieren als ursprünglich kalkuliert. Auch werden seit 2019 im „WERTGRUND WohnSelect D“ durchwegs indexierte Wohnungsmietverträge abgeschlossen, wodurch sich die Quote der im Portfolio befindlichen Indexmietverträge auf rund 41 % erhöht hat – eine Steigerung um 37 % seit Beginn der Anpassungsmaßnahmen.

Hohes Nachverdichtungspotenzial

Unabhängig von dem bereits abgeschlossenen Verkauf einer Immobilie in Dresden und drei weiteren geplanten Verkäufen bis Ende Q1 2025 zur Liquiditätssicherung, birgt der Fonds nach wie vor ein hohes Nachverdichtungspotenzial. Den so dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, könnte ein spannender nächster Schritt sein, da weder Kosten für Bauland noch Grunderwerbsteuer für die Grundstücke anfallen. Zudem profitieren Nachverdichtungsprojekte von der bereits vorhandenen Infrastruktur, wodurch Kosten für die Erschließung und den Bau von Straßen, Versorgungsleitungen etc. vermieden werden können. Die effiziente Nutzung von Ressourcen und das Vermeiden von Zersiedelung tragen zudem zum Klimaschutz bei und machen Nachverdichtungen zu einer ökologisch sinnvollen Lösung. Da die Wohnungsnachfrage auf längere Sicht höher als das Angebot ist, wird sich an den steigenden Mieten ebenfalls nichts ändern.

Positive Ausschüttungsprognose für 2025

Für das laufende Geschäftsjahr 2024/2025 zeichnet sich für langfristig orientierte Bestandsanleger des „WERTGRUND WohnSelect D“ bereits heute eine äußerst attraktive Ausschüttung ab, da allein der Verkauf des Objektes Dresden, Wilischstraße, das ausschüttungsfähige Ergebnis mit mehr als 2,30 EUR je Anteil positiv beeinflussen wird. Weitere Immobilienverkäufe können mit ähnlichen Ergebnisbeiträgen, bezogen auf die Verkaufserlöse, die nächste Ausschüttung im August 2025 für Anleger, die ihre Anteile zu diesem Zeitpunkt im Bestand halten, noch einmal deutlich erhöhen. Es ist schön zu sehen, dass gerade bei länger laufenden, konservativ gemanagten offenen Immobilienfonds wie dem „WERTGRUND WohnSelect D“ insbesondere die Bestandsanleger von Verkäufen zur Liquiditätsbereitstellung profitieren – ein oft verkannter Effekt. Prognostiziert man die möglichen Ergebnisse der weiteren eventuell anstehenden Objektverkäufe im Bereich der aktuellen Verkehrswerte sowie die Erträge aus der laufenden Bewirtschaftung zusammen mit der 60%igen Teilfreistellung in der steuerlichen Betrachtung, kann dies zukünftig zu einer Ausschüttungsrendite weit oberhalb der aktuell erzielbaren Marktrenditen für Bestands- wie auch Neuinvestoren führen.

Wir danken Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen und laden Sie herzlich ein, uns zu begleiten, um von den langfristig wieder steigenden Immobilienpreisen und den attraktiven Mietpreisentwicklungen zu profitieren.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2024 (Vermögensübersicht)

| | Gesamt EUR | Anteil am Sondervermögen in % |
|---|-----------------------|-------------------------------------|
| I. Immobilien | | |
| 1. Mietwohngrundstücke | 481.990.000,00 | |
| 2. Unbebaute Grundstücke | 6.410.000,00 | |
| Summe der Immobilien | 488.400.000,00 | 121,1 |
| II. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 30) | | |
| 1. Bankguthaben | 32.914.829,02 | |
| 2. Verzinsliche Wertpapiere | 0,00 | |
| Summe der Liquiditätsanlagen | 32.914.829,02 | 8,2 |
| III. Sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | 13.046.183,87 | |
| 2. Zinsansprüche | 93.760,83 | |
| 3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien | 9.886.201,13 | |
| 4. Andere | 3.676.509,46 | |
| davon Forderungen aus Anteilumsatz | 0,00 | |
| davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften | 7.500,00 | |
| Summe der sonstigen Vermögensgegenstände | 26.702.655,29 | 6,6 |
| I. – III. Summe | 548.017.484,31 | 135,9 |
| IV. Verbindlichkeiten aus | | |
| 1. Krediten | 109.300.784,35 | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | 752.191,85 | |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung | 13.682.194,27 | |
| 4. anderen Gründen | 4.601.747,20 | |
| davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz | 117.071,74 | |
| davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften | 0,00 | |
| Summe der Verbindlichkeiten | 128.336.917,67 | 31,8 |
| V. Rückstellungen | 16.439.255,69 | 4,1 |
| IV. – V. Summe | 144.776.173,36 | 35,9 |
| VI. Fondsvermögen | 403.241.310,95 | 100,00 |

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31. August 2024 verringerte sich das **Fondsvermögen** von 453.585 TEUR um 50.344 TEUR auf 403.241 TEUR. Im aktuellen Geschäftsjahr sind dem Sondervermögen insgesamt 40.059 TEUR an Mitteln abgeflossen. Bei einem Anteilumlauf von 3.673.604 Anteilen errechnet sich zum 31. August 2024 ein Anteilwert in Höhe von 109,77 EUR.

Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 19 **Immobilien** und ein unbebautes **Grundstück** mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens in Höhe von 488.400 TEUR. Im Berichtszeitraum wurde ein Objekt veräußert und ein Objekt erworben. Gegenüber dem letzten Geschäftsjahr zum 28. Februar 2024 haben sich die gutachterlichen Verkehrswerte bei sechs im Bestand befindlichen Objekten erhöht und bei zwölf Objekten verringert. Der Wert des Grundstücks ist gleich geblieben.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 20 bis 26 zu finden.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt insgesamt 32.915 TEUR und entfällt auf Bankguthaben. Davon befinden sich 4.366 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Des Weiteren werden 28.549 TEUR auf den laufenden Fondskonten bei der Verwahrstelle sowie bei der Privatbank Donner & Reuschel AG gehalten.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 32.915 TEUR bzw. 8,16 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben, kurzfristigen Verbindlichkeiten, Forderungen sowie Rückstellungen in Höhe von insgesamt 9.441 TEUR ergibt sich eine verbleibende Liquidität in Höhe von 23.474 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 13.046 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 9.642 TEUR, Forderungen aus Mietkautionen in Höhe von 3.254 TEUR und Mietforderungen in Höhe von 150 TEUR zusammen.

Auf die noch nicht abgeschriebenen **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien und des Grundstücks entfallen zum Stichtag 9.886 TEUR.

Die Position **Andere** in Höhe von 3.677 TEUR beinhaltet im Wesentlichen geleistete Beträge für die Bebauung des Grundstücks in Göttingen in Höhe von 2.303 TEUR. Des Weiteren sind in dieser Position Beträge für die Instandhaltung und Modernisierung sämtlicher Objekte im Bestand in Höhe von 941 TEUR sowie Sonstige Forderungen in Höhe von 433 TEUR enthalten.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 128.337 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 109.301 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen auf die Regionen Bielefeld 25,7 %, Berlin 22,7 %, Köln/Aachen 18,8 %, Dresden 15,5 %, München 9,4 %, Bad Homburg 6,7 % und Hamburg/Wedel 1,2 %.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen** und Bauvorhaben handelt es sich um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 752 TEUR für Ankäufe von Immobilien.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 13.682 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 9.729 TEUR, hinterlegte Kauttionen in Höhe von 3.254 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebs- bzw. Nebenkosten in Höhe von 700 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 4.602 TEUR beinhalten im Wesentlichen Rechnungsabgrenzungsposten für Zins- und Tilgungszuschüsse in Höhe von 3.579 TEUR. Des Weiteren sind Verbindlichkeiten für die Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 479 TEUR, Zinsverbindlichkeiten in Höhe von 209 TEUR aus Bankdarlehen sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem Käufer der Immobilie in Dresden, Wilischstraße, in Höhe von 139 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 60 TEUR und in geringem Umfang andere sonstige Verbindlichkeiten enthalten.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 16.439 TEUR beinhalten Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 15.163 TEUR, Rückstellungen für Verkaufsnebenkosten bei geplanten Immobilienverkäufen in Höhe von 1.065 TEUR sowie Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 121 TEUR.

Die **Rückstellungen für latente Steuern** ergeben sich aus der Bemessungsgrundlage (BMG) multipliziert mit dem aktuellen Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag. Die BMG entspricht dem potenziellen Veräußerungsgewinn und ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert, gemindert um fiktive Veräußerungsnebenkosten. Die fiktiven Veräußerungsnebenkosten entsprechen 2,0 % der Verkehrswerte.



„Gottesweg“, Köln, Deutschland



„Am Rain“, Wedel, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 2024 – Teil I: Immobilienverzeichnis

| | |
|------------------------------------|--|
| Informationen zur Immobilie | |
| Laufende Nummer | |
| Lage des Grundstücks | |

| Immobilienverzeichnis | | |
|--|-------------------|-------------------------|
| Art des Grundstücks | | |
| Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | | |
| Art der Nutzung ¹ | in % | Büro |
| | | Handel/Gastronomie |
| | | Wohnen |
| | | Wohnen sozial gefördert |
| | | Kfz-Stellplätze |
| | | Andere |
| Erwerbsdatum des Grundstücks | | |
| Beurkundungstermin | | |
| Bau-/ Umbaujahr | | |
| Grundstücksgröße | in m ² | |
| Nutzfläche Wohnen | in m ² | |
| Nutzfläche Gewerbe | in m ² | |
| Ausstattungsmerkmale | | |
| Stellplätze/Garagen | | |
| Personenaufzug/Lastenaufzug | | |
| Denkmalschutz/Sanierungsgebiet | | |
| Erhaltungssatzung/Förderung | | |
| Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte | | |
| Vermietungsquote ^{2,3} | in % | |
| Restlaufzeit der Mietverträge ⁴ | in Jahren | |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | in Jahren | |
| Verkäufer | | |
| Zusätzliche Vermietungsinformationen | | |
| Auslaufende Mietverträge zum Stichtag | in TEUR | |
| Mietertrag (01.01.–31.08.2024) | in TEUR | |
| Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) ⁵ | in TEUR | |
| Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr | in TEUR | |



I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

| | Mietwohngrundstück | Mietwohngrundstück |
|--|-----------------------------|--------------------|
| | Umnutzung Gewerbe zu Wohnen | aktuell keine |
| | 25,2 | – |
| | 2,2 | – |
| | 71,1 | 92,6 |
| | – | – |
| | 0,3 | 7,4 |
| | 1,2 | – |
| | 08/2015 | 12/2023 |
| | 16.04.2015 | 10.11.2020 |
| | 1961/2016 – 2017 | 2023 |
| | 925 | 5.574 |
| | 3.932,9 | 5.519,8 |
| | 1.018,9 | – |
| | 4 | 83 |
| | ja | ja |
| | nein/ja | nein/nein |
| | nein/nein | nein/nein |
| | 76,51 | 42,26 |
| | unbegrenzt | unbegrenzt |
| | 42,0 | 80,0 |
| | Immobilien-Gesellschaft | Projektentwickler |
| | – | – |
| | 272 | 153 |
| | 417 | 560 |
| | 542 | 1.138 |

¹ Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / ohne Betriebskosten)

² Stichtagbezogen

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten)

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

⁵ Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

Stand 31. August 2024



| gemischt genutztes Grundstück | gemischt genutztes Grundstück | Mietwohngrundstück | Mietwohngrundstück |
|-------------------------------|---|-------------------------|---------------------------|
| aktuell keine | aktuell keine | aktuell keine | Erneuerung Heizungsanlage |
| 37,9 | 4,4 | – | – |
| 16,6 | 14,0 | – | – |
| 44,9 | 74,8 | 94,2 | 81,0 |
| – | – | – | – |
| – | 5,2 | 3,1 | 19,0 |
| 0,6 | 1,6 | 2,7 | – |
| 02/2017 | 04/2014 | 10/2010 | 10/2015 |
| 23.09.2016 | 12.12.2013 | 05.08.2010 | 27.05.2015 |
| 1903 + 1907/1999 – 2000 | 1971 – 1973/1992 – 1993; 2004 – 2006; 2008; 2015 – 2016 | 1977/2011 – 2012 | 1973 – 1974; 2016 – 2017 |
| 1.408 | 11.912 | 14.728 | 4.755 |
| 1.775,4 | 22.765,5 | 4.849,8 | 4.415,2 |
| 1.381,7 | 2.901,8 | – | – |
| – | 230 | 31 | 148 |
| ja | ja | nein | ja |
| nein/nein | nein/nein | nein/nein | nein/nein |
| nein/nein | nein/nein | nein/nein | nein/nein |
| 98,02 | 98,83 | 99,95 | 99,66 |
| unbegrenzt | unbegrenzt | unbegrenzt | unbegrenzt |
| 36,5 | 41,0 | 52,0 | 47,5 |
| Privatperson/-en | Immobilien-Gesellschaft | Immobilien-Gesellschaft | Immobilien-Gesellschaft |
| – | – | 1 | – |
| 293 | 2.172 | 375 | 473 |
| 420 | 3.227 | 554 | 720 |
| 431 | 3.253 | 559 | 727 |

| | |
|------------------------------------|--|
| Informationen zur Immobilie | |
| Laufende Nummer | |
| Lage des Grundstücks | |

| Immobilienverzeichnis | | |
|--|-------------------|-------------------------|
| Art des Grundstücks | | |
| Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | | |
| Art der Nutzung ¹ | in % | Büro |
| | | Handel/Gastronomie |
| | | Wohnen |
| | | Wohnen sozial gefördert |
| | | Kfz-Stellplätze |
| | | Andere |
| Erwerbsdatum des Grundstücks | | |
| Beurkundungstermin | | |
| Bau-/ Umbaujahr | | |
| Grundstücksgröße | in m ² | |
| Nutzfläche Wohnen | in m ² | |
| Nutzfläche Gewerbe | in m ² | |
| Ausstattungsmerkmale | | |
| Stellplätze/Garagen | | |
| Personenaufzug/Lastenaufzug | | |
| Denkmalschutz/Sanierungsgebiet | | |
| Erhaltungssatzung/Förderung | | |
| Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte | | |
| Vermietungsquote ^{2,3} | in % | |
| Restlaufzeit der Mietverträge ⁴ | in Jahren | |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | in Jahren | |
| Verkäufer | | |
| Zusätzliche Vermietungsinformationen | | |
| Auslaufende Mietverträge zum Stichtag | in TEUR | |
| Mietertrag (01.01.–31.08.2024) | in TEUR | |
| Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) ⁵ | in TEUR | |
| Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr | in TEUR | |

| | |
|--|--|
| <p>6</p> <p>„Uhlandstraße“</p> <p>Deutschland 10715 Berlin Uhlandstraße 103, Berliner Straße 138, Wilhemsau 21, 22, 23</p> | <p>7</p> <p>„Merianstraße 4“</p> <p>Deutschland 33615 Bielefeld Merianstraße 4</p> |
|--|--|

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

| | gemischt genutztes Grundstück | Mietwohngrundstück |
|--|-------------------------------------|-------------------------|
| | aktuell keine | aktuell keine |
| | 10,1 | – |
| | 19,9 | – |
| | 59,6 | 96,6 |
| | – | – |
| | 8,3 | 3,4 |
| | 2,1 | – |
| | 05/2012 | 05/2022 |
| | 30.11.2011 | 10.01.2020 |
| | 1972/2009; 2015 – 2016; 2018 – 2020 | 2022 |
| | 3.169 | – |
| | 4.732,5 | 2.359,7 |
| | 1.456,1 | – |
| | 80 | 14 |
| | ja | ja |
| | nein/nein | nein/nein |
| | nein/nein | nein/nein |
| | 94,01 | 87,67 |
| | unbegrenzt | unbegrenzt |
| | 41,5 | 78,0 |
| | Privatperson/-en | Immobilien-Gesellschaft |
| | – | – |
| | 644 | 257 |
| | 1.006 | 443 |
| | 1.021 | 447 |

¹ Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / ohne Betriebskosten)

² Stichtagbezogen

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten)

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

⁵ Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.



| Mietwohngrundstück | Mietwohngrundstück | Mietwohngrundstück | gemischt genutztes Grundstück |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--|
| aktuell keine | aktuell keine | aktuell keine | aktuell keine |
| – | – | – | 2,3 |
| – | – | – | 0,6 |
| 96,4 | 91,4 | – | 96,9 |
| – | – | 98,0 | – |
| 3,6 | 8,6 | 2,0 | 0,2 |
| – | – | – | – |
| 06/2022 | 10/2023 | 03/2024 | 01/2011 |
| 10.01.2020 | 10.01.2020 | 10.01.2020 | 09.12.2010 |
| 2022 | 2023 | 2024 | 1927 – 1934/1998 – 1999; 2011; 2015 – 2016 |
| – | – | – | 26.191 |
| 2.296,6 | 5.604,6 | 1.902,2 | 17.155,4 |
| – | – | – | 528,1 |
| 15 | 77 | 17 | 6 |
| ja | ja | ja | nein |
| nein/nein | nein/nein | nein/nein | ja/nein |
| nein/nein | nein/nein | nein/nein | nein/nein |
| 95,01 | 95,56 | 55,33 | 98,67 |
| unbegrenzt | unbegrenzt | unbegrenzt | unbegrenzt |
| 78,0 | 80,0 | 80,0 | 33,0 |
| Immobilien-Gesellschaft | Immobilien-Gesellschaft | Immobilien-Gesellschaft | Geschlossener Immobilienfonds |
| – | 1 | – | 3 |
| 272 | 554 | 13 | 986 |
| 443 | 895 | 91 | 1.487 |
| 447 | 924 | 146 | 1.497 |

| | |
|------------------------------------|--|
| Informationen zur Immobilie | |
| Laufende Nummer | |
| Lage des Grundstücks | |

| Immobilienverzeichnis | | |
|--|-------------------|-------------------------|
| Art des Grundstücks | | |
| Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | | |
| Art der Nutzung ¹ | in % | Büro |
| | | Handel/Gastronomie |
| | | Wohnen |
| | | Wohnen sozial gefördert |
| | | Kfz-Stellplätze |
| | | Andere |
| Erwerbsdatum des Grundstücks | | |
| Beurkundungstermin | | |
| Baujahr/Umbaujahr | | |
| Grundstücksgröße | in m ² | |
| Nutzfläche Wohnen | in m ² | |
| Nutzfläche Gewerbe | in m ² | |
| Ausstattungsmerkmale | | |
| Stellplätze/Garagen | | |
| Personenaufzug/Lastenaufzug | | |
| Denkmalschutz/Sanierungsgebiet | | |
| Erhaltungssatzung/Förderung | | |
| Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte | | |
| Vermietungsquote ^{2,3} | in % | |
| Restlaufzeit der Mietverträge ⁴ | in Jahren | |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | in Jahren | |
| Verkäufer | | |
| Zusätzliche Vermietungsinformationen | | |
| Auslaufende Mietverträge zum Stichtag | in TEUR | |
| Mietertrag (01.01.–31.08.2024) | in TEUR | |
| Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) ⁵ | in TEUR | |
| Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr | in TEUR | |

¹ Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / ohne Betriebskosten)

² Stichtagbezogen

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten)

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

⁵ Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.



I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

| | Mietwohngrundstück | Baugrundstück |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | Dachgaubensanierung | Bebauung geplant |
| | – | – |
| | – | – |
| | 95,7 | – |
| | – | – |
| | 4,3 | – |
| | – | – |
| | 03/2012 | 04/2021 |
| | 21.12.2011 | 01.02.2021 |
| | 1942/1995; 2005 | |
| | 20.893 | 13.605 |
| | 8.052,0 | – |
| | – | – |
| | 53 | – |
| | nein | – |
| | ja/nein | – |
| | nein/nein | – |
| | 94,98 | – |
| | unbegrenzt | – |
| | 32,0 | – |
| | Immobilien-Gesellschaft | Immobilien-Gesellschaft |
| | – | – |
| | 445 | – |
| | 685 | – |
| | 698 | – |



| Mietwohngrundstück | gemischt genutztes Grundstück | Mietwohngrundstück | gemischt genutztes Grundstück |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|---|
| aktuell keine | aktuell keine | aktuell keine | Sanierung Eingangsbereiche |
| – | 3,0 | – | 4,0 |
| – | 13,7 | – | 25,6 |
| 99,7 | 81,7 | 97,4 | 67,5 |
| – | – | – | – |
| – | 1,6 | 2,6 | 1,7 |
| 0,3 | – | – | 1,2 |
| 08/2016 | 08/2012 | 08/2012 | 04/2016 |
| 22.06.2016 | 30.05.2012 | 30.05.2012 | 01.03.2016 |
| 1903 – 1904 / 2018 – 2019 | um 1954/2014 | 1957; 1959/1996; 2014 | 1972; 1975; 1982/1999; 2005; 2011; 2013; 2016 – 2020 |
| 2.375 | 2.710 | 13.892 | 12.236 |
| 2.245,8 | 3.527,9 | 8.693,6 | 20.997,3 |
| – | 743,1 | – | 9.717,0 |
| – | 18 | 48 | 461 |
| nein | nein | nein | ja |
| ja/nein | nein/nein | nein/nein | nein/nein |
| nein/ja, teilweise | nein/nein | nein/nein | nein/nein |
| 94,94 | 91,63 | 97,37 | 96,05 |
| unbegrenzt | unbegrenzt | unbegrenzt | unbegrenzt |
| 57,5 | 40,0 | 42,5 | 42,0 |
| Immobilien-Gesellschaft | Immobilien-Gesellschaft | Immobilien-Gesellschaft | Immobilien-Gesellschaft |
| – | – | – | 2 |
| 248 | 301 | 707 | 2.736 |
| 385 | 441 | 1.080 | 3.937 |
| 387 | 447 | 1.087 | 4.056 |

Informationen zur Immobilie
Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

| | |
|--|--|
|  <p>17</p> |  <p>18</p> |
| <p>„Jagdstraße“</p> <p>Deutschland 80634 München Jagdstraße 2 Winthirstraße 12</p> | <p>„Am Rain“</p> <p>Deutschland 22880 Wedel Galgenberg 70, 72, 74/ Im Nieland 2a, 2b, 2c/ Am Rain 2 – 20/ Tinsdaler Weg 111, 111a, 113, 113a</p> |

Immobilienverzeichnis

| | | |
|--|-------------------|-------------------------|
| Art des Grundstücks | | |
| Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | | |
| Art der Nutzung ¹ | in % | Büro |
| | | Handel/Gastronomie |
| | | Wohnen |
| | | Wohnen sozial gefördert |
| | | Kfz-Stellplätze |
| | | Andere |
| Erwerbsdatum des Grundstücks | | |
| Beurkundungstermin | | |
| Baujahr/Umbaujahr | | |
| Grundstücksgröße | in m ² | |
| Nutzfläche Wohnen | in m ² | |
| Nutzfläche Gewerbe | in m ² | |
| Ausstattungsmerkmale | | |
| Stellplätze/Garagen | | |
| Personenaufzug/Lastenaufzug | | |
| Denkmalschutz/Sanierungsgebiet | | |
| Erhaltungssatzung/Förderung | | |
| Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte | | |
| Vermietungsquote ^{2,3} | in % | |
| Restlaufzeit der Mietverträge ⁴ | in Jahren | |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | in Jahren | |
| Verkäufer | | |
| Zusätzliche Vermietungsinformationen | | |
| Auslaufende Mietverträge zum Stichtag | in TEUR | |
| Mietertrag (01.01.–31.08.2024) | in TEUR | |
| Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024) ⁵ | in TEUR | |
| Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr | in TEUR | |

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

| | gemischt genutztes Grundstück | Mietwohngrundstück |
|--|-------------------------------|---|
| | aktuell keine | Leerwohnungssanierung |
| | 15,2 | – |
| | 5,6 | – |
| | 73,7 | 88,0 |
| | – | 7,0 |
| | 5,4 | 5,0 |
| | 0,1 | – |
| | 01/2022 | 01/2016 |
| | 17.11.2021 | 14.12.2015 |
| | 1958; 2006; 2019 | 1954 – 1955/1976; 1980; 1990; seit 2019 |
| | 1.909 | 23.466 |
| | 2.353,4 | 11.407,8 |
| | 682,9 | – |
| | 52 | 116 |
| | ja | nein |
| | nein/nein | nein/nein |
| | nein/nein | nein/ja, teilweise |
| | 98,11 | 92,81 |
| | unbegrenzt | unbegrenzt |
| | 52,5 | 69,5 |
| | Privatperson/-en | Immobilien-Gesellschaft |
| | – | 2 |
| | 397 | 1.045 |
| | 634 | 1.545 |
| | 642 | 1.628 |

¹ Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / ohne Betriebskosten)

² Stichtagbezogen

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten)

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

⁵ Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.



„Am Weidenring“, Bad Homburg, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 2024 – Teil I: Anschaffungsnebenkosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

Stand 31. August 2024

| | Kaufpreis bzw. Verkehrswert ¹ in TEUR | Anschaffungs- nebenkosten (ANK) in TEUR / in % des Kaufpreises | davon Gebühren und Steuern ² / davon sonstige Kosten ³ in TEUR | Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR | Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR | Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren |
|------------------------------------|--|---|---|---|---|--|
| Direkt gehaltene Immobilien | | | | | | |
| Aachen „Hansemannplatz“ | 10.895 | 764 / 13,4 | 417 / 347 | 38 | 69 | 0,9 |
| Bad Homburg „Am Weidenring“ | 37.500 | 3043 / 8,3 | 2837 / 206 | 153 | 2.832 | 9,3 |
| Berlin „Frankfurter Allee“ | 10.310 | 938 / 12,2 | 454 / 484 | 47 | 227 | 2,4 |
| Berlin „Nollendorfplatz“ | 79.200 | 3450 / 9 | 2021 / 1429 | 29 | 0 | 0,0 |
| Berlin „Scharfenberger Straße“ | 14.435 | 583 / 14,9 | 213 / 370 | 0 | 0 | 0,0 |
| Berlin „Schloßstraße“ | 15.575 | 1372 / 13,3 | 713 / 659 | 69 | 149 | 1,1 |
| Berlin „Uhlandstraße“ | 21.775 | 780 / 8,4 | 470 / 310 | 0 | 0 | 0,0 |
| Bielefeld „Merianstr. 4“ | 10.595 | 989 / 9 | 767 / 222 | 50 | 758 | 7,7 |
| Bielefeld „Merianstr. 8“ | 10.400 | 927 / 9 | 719 / 208 | 47 | 725 | 7,8 |
| Bielefeld „Merianstr. 9–17“ | 23.190 | 1966 / 9 | 1757 / 209 | 99 | 1.798 | 9,2 |
| Bielefeld „Merianstr. 19/19a“ | 5.385 | 491 / 9 | 110 / 381 | 21 | 470 | 9,6 |
| Dresden „Borthener Straße“ | 27.850 | 1211 / 7,6 | 681 / 530 | 0 | 0 | 0,0 |
| Dresden „Dobritzer Straße“ | 12.740 | 585 / 8,5 | 296 / 289 | 0 | 0 | 0,0 |
| Göttingen „Gothaer Platz“ | 0 | 480 / 7,5 | 402 / 78 | 24 | 320 | 6,7 |
| Hamburg „Mendelssohnstraße“ | 9.875 | 866 / 13,3 | 322 / 544 | 43 | 165 | 1,9 |
| Köln „Hummelsbergstraße“ | 27.700 | 1033 / 8,7 | 711 / 322 | 0 | 0 | 0,0 |
| Köln „Gottesweg“ | 12.415 | 442 / 8,3 | 302 / 140 | 0 | 0 | 0,0 |
| Köln „Venloer Straße“ | 83.650 | 3597 / 9,7 | 3597 / 0 | 179 | 562 | 1,6 |
| München „Jagdstraße“ | 23.950 | 2312 / 9,2 | 979 / 1333 | 117 | 1.696 | 7,3 |
| Wedel „Am Rain“ | 44.550 | 857 / 9,5 | 652 / 205 | 44 | 115 | 1,3 |
| Direkt gesamt | 481.990 | | | 961 | 9.886 | |

¹ Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

² Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung, Eintragung ins Grundbuch und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, Grunderwerbsteuer

³ Unter anderem Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung

Vermögensaufstellung zum 31. August 2024 – Teil I: Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

I. Käufe

| Land | Lage des Grundstücks | Art des Grundstücks | Bestandsübergang |
|-------------|--|---------------------|------------------|
| Deutschland | 33615 Bielefeld Merianstraße 19a, 19b | Wohnhaus | 24. März 2024 |

II. Verkäufe

| Land | Lage des Grundstücks | Art des Grundstücks | Bestandsübergang |
|-------------|--|---------------------|------------------|
| Deutschland | 01279 Dresden Wilischstraße 11–30, Nagelstraße 20–26 | Wohnhaus | 1. August 2024 |

Vermögensaufstellung zum 31. August 2024 – Teil II: Bestand der Liquidität

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 32.915 TEUR (8,2 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag aus täglich fälligen Bankguthaben.

I. Bankguthaben

Insgesamt werden 5.601 TEUR, das entspricht 17,0 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, verwaltet und aktuell mit 2,75 % verzinst.

Darüber hinaus befinden sich weitere liquide Mittel auf einem separaten Konto bei der Privatbank Donner & Reuschel AG, Hamburg. Auf diesem Konto beträgt das Guthaben zum Stichtag 27.314 TEUR, das mit 3,504 % verzinst wird.

II. Bestand der Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere

Die zehnjährige grüne Bundesanleihe und die fünfjährige grüne Bundesobligation wurden mit Valuta 3. bzw. 5. April 2024 verkauft.

Der Fonds hält zum Stichtag keine Geldmarktinstrumente und Investmentanteile.

Vermögensaufstellung zum 31. August 2024 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

| | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|---|---------------|-----------------------|------------------------------------|
| I. Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | | 13.046.183,87 | 3,2 |
| davon Betriebskostenauslagen | 9.642.377,25 | | |
| davon Mietkautionen | 3.254.268,03 | | |
| davon Mietforderungen | 149.538,59 | | |
| 2. Zinsansprüche | | 93.760,83 | 0,0 |
| 3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien | | 9.886.201,13 | 2,5 |
| 4. Andere | | 3.676.509,46 | 0,9 |
| davon Objekte vor Übernahme | 2.303.276,22 | | |
| davon aktivierungsfähige Baumaßnahmen | 940.625,81 | | |
| davon abgegrenzte Finanzierungskosten | 320.108,89 | | |
| davon Forderungen an Versicherer | 103.789,01 | | |
| davon sonstige Forderungen | 8.709,53 | | |
| Summe der sonstigen Vermögensgegenstände | | 26.702.655,29 | 6,6 |
| II. Verbindlichkeiten aus | | | |
| 1. Krediten | | 109.300.784,35 | 27,1 |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | | 752.191,85 | 0,2 |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung | | 13.682.194,27 | 3,4 |
| 4. anderen Gründen | | 4.601.747,20 | 1,1 |
| davon Vergütung für die Verwaltung des SV | 479.059,58 | | |
| davon Rechnungsabgrenzungsposten | 3.578.434,35 | | |
| davon Darlehenszinsen | 209.180,93 | | |
| davon Verbindlichkeiten gegenüber Käufer Dresden, Wilischstr. | 139.005,02 | | |
| davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz | 117.071,74 | | |
| davon Umsatzsteuer Zahllast | 59.955,58 | | |
| davon Verbindlichkeiten gegenüber Bewertern | 19.040,00 | | |
| Summe der Verbindlichkeiten | | 128.336.917,67 | 31,8 |
| III. Rückstellungen | | 16.439.255,69 | 4,1 |
| davon für latente Steuern | 15.163.188,03 | | |
| davon für Verkaufsnebenkosten geplanter Immobilienverkäufe | 1.065.000,00 | | |
| davon Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | 120.769,86 | | |
| davon für Steuern | 51.884,68 | | |
| davon für Instandhaltungen | 38.413,12 | | |
| davon sonstige Rückstellungen | | | |
| Fondsvermögen (EUR) | | 403.241.310,95 | |
| Anteilwert (EUR) | | 109,77 | |
| Umlaufende Anteile (Stück) | | 3.673.604 | |

Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Hinsichtlich Käufen und Verkäufen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verweisen wir auf die Vermögensaufstellung – Teil I (Verzeichnis der Käufe und Verkäufe) auf Seite 29.

Sonstige Käufe und Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden keine weiteren Geschäfte abgeschlossen, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.



„Mendelssohnstraße“, Hamburg, Deutschland



„Mendelssohnstraße“, Hamburg, Deutschland

Anhang

Sonstige Angaben

| | |
|----------------------------|-----------|
| Anteilwert (EUR) | 109,77 |
| Umlaufende Anteile (Stück) | 3.673.604 |

Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten oder Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben wurden, bestellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft („Gesellschaft“) externe Bewerter („Bewerter“) in ausreichender Zahl. Ein Bewerter hat die nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und den Anlagebedingungen für das Sondervermögen vorgesehenen Bewertungen durchzuführen.

Vermögensgegenstände gemäß § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB („Immobilien“) werden grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet.

Der Verkehrswert einer **Immobilie** ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften sowie nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der **Ertragswert** der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Die **Ankaufsbewertung** von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen.

Die **Regelbewertung** sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB sowie des § 234 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen.

In den Fällen, in denen aufgrund gesetzlicher Vorgaben zwei unabhängige Bewerter ein Objekt bewerten, kann es zu divergierenden Verkehrswertgutachten kommen. Im Falle von erheblich oder auffällig divergierenden Gutachten wird die Gesellschaft die Gründe für die Abweichung anhand der Gutachten analysieren und gemeinsam mit den Bewertern sicherstellen, dass die Abweichung nicht auf Fehlern bei der Bewertung oder in den Ausgangsdaten beruht. Bei verbleibenden Differenzen gilt, dass für die Ermittlung des Nettofondsvermögens der arithmetische Mittelwert zu verwenden ist.

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB und des § 234 KAGB ist innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten zu ermitteln.

Die Bewertungen werden gleichmäßig über das Quartal verteilt. Die erste Regelbewertung muss, ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten bzw. der Fertigstellung des Bauvorhabens, innerhalb von drei Monaten erfolgen.

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere bzw. Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Zinsansprüche und andere Forderungen werden zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungskosten in voller Höhe abzuschreiben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Der Ansatz und die Bewertung der **Rückstellungen** erfolgen nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung. Rückstellungen sind nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei direkt gehaltenen Immobilien werden Rückstellungen für latente Steuern gebildet, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einer Veräußerung erhebt. Die Bemessungsgrundlage entspricht dem potenziellen Veräußerungsgewinn und ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert, gemindert um fiktive Veräußerungsnebenkosten. Die fiktiven Veräußerungsnebenkosten entsprechen 1 % der Verkehrswerte.

Positive und negative Wertveränderungen, die vor dem 1. Januar 2018 eingetreten sind, sind steuerfrei, sofern die Immobilien im Inland gelegen sind und sich im Veräußerungszeitpunkt länger als zehn Jahre im Bestand des Fonds befinden und unmittelbar oder mittelbar durch eine inländische Personengesellschaft gehalten werden. Diese Wertänderungen werden nicht bei Ermittlung der Rückstellungen für passive latente Steuern berücksichtigt.

Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die Gesellschaft den Grundsatz der intertemporalen Anlegergerechtigkeit. Die Anwendung dieses Grundsatzes soll die Gleichbehandlung der Anleger unabhängig von deren Ein- bzw. Austrittszeitpunkt sicherstellen. Die Gesellschaft wird in diesem Zusammenhang deshalb z.B. die lineare Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten vorziehen.

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt.

Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge.

Die Gesellschaft beachtet den Grundsatz der Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden beibehalten.

Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z. B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle bei der Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt. Der Wert des Sondervermögens wird aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt.

Angaben zu den Kosten gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Aus der vereinnahmten Verwaltungsvergütung heraus werden an ausgewählte Vertriebspartner, z.B. Kreditinstitute und Fondsplattformen, wiederkehrende Vermittlungsentgelte für deren Tätigkeit als sogenannte Vertriebsfolgeprovision gezahlt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Transaktionen mit eng verbundenen Unternehmen und Personen bzw. anderen verbundenen Unternehmen für das Sondervermögen abgewickelt.

Bei der Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,0 % (derzeit 5,0 %) des Anteilwerts. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Er wird zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Dritter verwendet. Der Anteilserwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich beim Erwerb von Anteilen eine längere Haltedauer.

Angaben über wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB für das Geschäftshalbjahr (1. März 2024 bis 31. August 2024)

Der Anhang zum Verkaufsprospekt zu „Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ ist mit Wirkung zum 1. September 2023 im Hinblick auf die Frage, inwieweit in taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert wird, ergänzt worden. Die Anpassung beruht auf der Delegierten Verordnung EU 2023/363 vom 31. Oktober 2022.

Mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde vom 20. Februar 2024 sind Anpassungen der Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und Besonderen Anlagebedingungen (BAB) mit Wirkung zum 1. April 2024 erfolgt.

Neben sprachlichen Präzisierungen und Änderungen redaktioneller Art sind in den AAB im Wesentlichen folgende Änderungen erfolgt:

- Streichung des § 6 Abs. 9 Satz 2 der AAB, wonach die Gesellschaft für den jederzeit für die Rücknahme von Anteilen verfügbar gehaltenen Betrag (Liquiditätsanlagen) bisher überwiegend grüne Bundeswertpapiere erwarb (Zusatz wurde gestrichen, um im Rahmen des Liquiditätsmanagements schneller auf sich aus der aktuellen Marktlage ergebende Entwicklungen reagieren zu können) und
- Löschung des Hinweises auf die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank in § 20 der AAB und Aktualisierung der Kontaktadresse der Gesellschaft.

Neben sprachlichen Präzisierungen und Änderungen redaktioneller Art sind in den BAB im Wesentlichen folgende Änderungen erfolgt:

- In § 7 Abs. 2 der BAB wurde ergänzt, dass Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile im Sinne des § 196 KAGB nicht abgeschlossen werden dürfen. Weiter wurde klarstellend ergänzt, dass die Gesellschaft im Zusammenhang mit Derivaten unter keinen Umständen von den in den Anlagebedingungen oder im Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen darf.

- Weiter wurde die Kostenregelung in § 12 der BAB angepasst:
 - Die Verwaltungsvergütung (§ 12 Abs. 1 lit. a) der BAB) wurde an die neue Muster-Kostenklausel der BaFin für Immobilien-Sondervermögen (Stand: 30. Oktober 2023) angepasst. Konkret wurde die Regelung dahingehend angepasst, dass die anteiligen Vorschüsse beispielsweise monatlich erhoben werden, d. h., es kann auch ein anderer Turnus gewählt werden. Bislang sah die Regelung vor, dass die anteiligen Vorschüsse nur auf monatlicher Basis erhoben werden konnten.
 - § 12 Abs. 1 lit. b) der BAB wurde dahingehend angepasst, dass im Rahmen eines direkten oder indirekten Erwerbs oder einer Veräußerung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung erhält, die auf Basis des Verkehrswertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien berechnet wird, nicht hingegen auf Basis des Kaufpreises.
 - Die Höhe der Verwahrstellenvergütung in § 12 Abs. 2 der BAB wurde um die anfallende Umsatzsteuer ergänzt. Bislang sah die Regelung zu den Aufwendungen in § 12 Abs. 4 vor, dass auf die Verwahrstellenvergütung Umsatzsteuer zu zahlen ist. Die bisherige Regelung zur Umsatzsteuer wurde angepasst, sodass diese nun unmittelbar auf die in § 12 Abs. 2 der BAB genannte Verwahrstellenvergütung aufgeschlagen wird.
 - Infolge der Anpassung der Höhe der Verwahrstellenvergütung wurde auch der zulässige jährliche Höchstbetrag in § 12 Abs. 3 der BAB bezüglich der Vergütung, die an die Gesellschaft gezahlt wird, und der Verwahrstellenvergütung entsprechend angepasst.
 - Der Katalog der Aufwendungen, die dem Immobilien-Sondervermögen belastet werden können (§ 12 Abs. 4 der BAB), wurde an die neue Muster-Kostenklausel der BaFin für Immobilien-Sondervermögen angepasst.
 - § 12 Abs. 5 der BAB enthielt bislang eine Regelung zu Transaktionskosten, die nun infolge der neuen Muster-Kostenklausel der BaFin für Immobilien-Sondervermögen in den Katalog der Aufwendungen in § 12 Abs. 4 der BAB aufgenommen wurden. Der neue § 12 Abs. 5 der BAB enthält nun hingegen eine Definition der Abrechnungsperiode, die für das Immobilien-Sondervermögen dem Zeitraum vom 1. März bis zum 28. Februar (bzw. bei Schaltjahren 29. Februar) des darauffolgenden Kalenderjahres entspricht.

- Die erfolgsabhängige Vergütung bei Wertsteigerung in § 12 Abs. 7 der BAB wurde im Einklang mit der neuen Muster-Kostenklausel der BaFin für Immobilien-Sondervermögen dahingehend angepasst, dass nun der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode mit dem Höchststand des Anteilwerts am Ende der vier (bislang: fünf) vorangegangenen Abrechnungsperioden verglichen wird. Darüber hinaus wurde klarstellend ergänzt, dass die Auszahlung einer etwaigen erfolgsabhängigen Vergütung jeweils nach Ende der Abrechnungsperiode erfolgt.
- § 13 Abs. 6 BAB wurde klarstellend dahingehend angepasst, dass Ausschüttungen jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts erfolgen.

Entsprechend wurde der Verkaufsprospekt (VKP) mit Wirkung zum 1. April 2024 angepasst. Mit Wirkung zum 1. April 2024 wurde der Verkaufsprospekt darüber hinaus generell aktualisiert. Neben überwiegend redaktionellen bzw. klarstellenden Änderungen sind insbesondere die Risikohinweise im Verkaufsprospekt angepasst worden. Die betroffenen Risikohinweise beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Themen:

- Übertragung des Immobilien-Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft (S. 14 des VKP)
 - Rechtliche und politische Risiken (S. 15 f. des VKP)
 - Nachhaltigkeitsrisiken (S. 16 f. des VKP)
 - Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite (S. 16 des VKP)
 - Nachhaltigkeitsrisiken aufgrund der verfolgten ESG-Strategie (S. 17 ff. des VKP)
 - Risiko des Verlustes des steuerlichen Status als Immobilienfonds (S. 19 des VKP)
 - Marktentwicklungen und Marktumfeld (S. 20 des VKP)
 - Spezifische immobilienbezogene Risiken (S. 20 f. des VKP)
 - Risiken aus Finanzmarkt- und Kreditkrisen (S. 21 f. des VKP)
 - Bonitätsrisiko von Mietern, Vermietung, Anschlussvermietung, Leerstandsrisiko (S. 22 f. des VKP)
 - Erhöhte Immobilienrisiken aus der Anlagestrategie (S. 23 des VKP)
 - Höhere Gewalt/Pandemierisiko (S. 23 f. des VKP)
 - Altlastenrisiko, Kampfmittelrisiko, Grundstücks- und Gebäudemängel (S. 24 des VKP)
 - Risiken bei Projektentwicklungen, umfangreicheren baulichen Maßnahmen an im Bestand befindlichen Immobilien und Forward Deals (S. 24 ff. des VKP)
 - Bauqualität, Bauausführung und Gewährleistung (S. 26 f. des VKP)
 - Risiken bei Instandhaltung und Instandsetzung (S. 27 des VKP)
 - Öffentlich-rechtliche Risiken (S. 27 des VKP)
 - Risiken beim Erwerb und der Veräußerung von Immobilien (S. 27 f. des VKP)
- Neben den Änderungen der Risikohinweise sind im Wesentlichen folgende Passagen im Verkaufsprospekt angepasst worden:
- Anpassung der Kontaktdaten der Gesellschaft für Streitigkeiten und der Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank (S. 3 des VKP)
 - Löschung der Passagen, dass die Gesellschaft zur Vermeidung von Interessenkonflikten keine Immobilien erwerben wird, die bereits vor Auflage des Sondervermögens durch die WERTGRUND Immobilien AG im Asset Management betreut wurden (S. 22 und 23 des bis zum 31. März 2024 geltenden VKP)
 - Löschung der Passagen zum CashCall-Verfahren als Maßnahme der Liquiditätssteuerung (S. 30 und 31 des bis zum 31. März 2024 geltenden VKP)
 - Ergänzung der sonstigen Informationen um Kosten und Kostenquoten Dritter (S. 49 f. des VKP)
 - Ergänzung der Beschreibung der Vergütungspolitik (S. 50 f. des VKP)
 - Anpassung der Passagen zur Erstattung der Körperschaftsteuer des Sondervermögens (S. 54 f. des VKP)
 - Anpassung der Passagen zu weiteren von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen (S. 61 des VKP)
 - Anpassung des Anhangs zum Verkaufsprospekt zu „Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ (ab S. 80 des VKP)

Angaben zum Liquiditätsmanagement gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im Geschäftshalbjahr per 31. August 2024 ergaben sich keine Änderungen im Liquiditätsmanagement.

Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB

Im Rahmen der Risikoanalyse konnten folgende Risikoschwerpunkte identifiziert werden:

Adressausfallrisiken

Insgesamt verteilt sich das wesentliche Adressausfallrisiko auf die Mieter in den direkt gehaltenen Immobilien des Fonds.

Marktpreisrisiken

Aufgrund einer unterschiedlichen Entwicklung der Immobilienmärkte sowie der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Immobilien unter den Kaufpreis fällt.

Ein weiteres Marktpreisrisiko des Sondervermögens resultiert aus der Abhängigkeit der Kursentwicklung der festverzinslichen Bundesanleihen von Zinsänderungen. Steigen die Marktzinsen gegenüber den Zinsen zum Zeitpunkt der Emission, so fallen i.d.R. die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen der Marktzins, steigen die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere.

Baukostenrisiko

Aufgrund der anhaltend steigenden Nachfrage und des knappen Vorrats an Baumaterialien besteht derzeit das operationelle Risiko, dass die Baukosten sowohl für Bauprojekte als auch für Revitalisierungen steigen und/oder dass sich dadurch die Fertigstellung verzögert. Dadurch kann es zu negativen Auswirkungen auf die geplanten Liquiditätsflüsse und auf die Rendite des Sondervermögens kommen.

Währungsrisiken

Die Anlage erfolgt in Euro. Daher bestehen derzeit keine Währungsrisiken.

Operationelle Risiken

Besondere operationelle Risiken bestehen in einer Verringerung der Vermietungsquote sowie geringeren Mieteinnahmen durch Leerstände und zahlungsunfähige Mieter. Darüber hinaus können unvorhergesehene Kosten durch Instandhaltungen entstehen.

Risiko durch Fremdfinanzierung

Bei in Anspruch genommenen Fremdfinanzierungen wirken sich Wertänderungen der Immobilien stärker auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus als bei eigenfinanzierten Immobilien.

Liquiditätsrisiken

Besondere Liquiditätsrisiken bestehen aufgrund der Anlegerstruktur des Publikums-Investmentvermögens. Die Anteilrücknahme ist in § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) geregelt und beinhaltet Halte- und Kündigungsfristen. Im Rahmen eines Liquiditätsmanagementsystems werden Reserven berücksichtigt, die Liquiditätsengpässe aufgrund von Anteilrückgaben im normalen Umfang verhindern.

Steuerliche Risiken

Auf Fondsebene können sich Risiken aufgrund einer Änderung der Steuergesetze und der Rechtsprechung ergeben.

Nachhaltigkeitsrisiken

Hierunter fallen Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächliche oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens haben könnte. Eine gesonderte Betrachtung findet derzeit nicht statt; vielmehr werden die identifizierten Nachhaltigkeitsrisiken in die schon bestehenden Risikoarten eingebunden.

Sonstige Risiken

Darüber hinaus besteht derzeit aufgrund des Krieges in der Ukraine ein erhöhtes operationelles Risiko, das in Form einer Energiekrise (steigende Preise am Energiemarkt für Gas, Strom etc.) sowie durch Preissteigerungen bei den Baukosten erhebliche Folgen u.a. für die Wirtschaft und ihre Unternehmen haben kann, die sich derzeit noch nicht abschätzen lassen. Vor diesem Hintergrund lassen sich die mit den Investitionen dieses Fonds verbundenen Risiken derzeit nicht abschließend beurteilen. Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass sich die bestehenden Risiken verstärkt und kumuliert realisieren und sich negativ auf das Ergebnis des Fonds auswirken.

Das Risikoprofil des Fonds ergibt sich aus den erwerbbaaren Vermögensgegenständen und den Investitionsgrenzen, innerhalb derer die Gesellschaft den Fonds verwaltet. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beachtet dabei die in der Anlagestrategie festgelegten Regelungen. Das Risikoprofil drückt sich auch durch die diesbezüglichen Angaben in den Besonderen Anlagebedingungen und der Anlagestrategie aus.

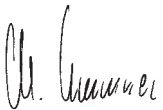
**Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverages
§ 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB**

| | |
|---|---------|
| Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes | 200,0 % |
| Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode | 128,0 % |
| Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes | 200,0 % |
| Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode | 128,0 % |

Hamburg, den 14. Oktober 2024

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Marcus Kemmner



Ralph Petersdorff

Immobilienzugänge des Geschäftshalbjahres 2024

Bielefeld, „Merianstraße 19a, 19b“

Bielefeld ist eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Detmold im Nordosten Nordrhein-Westfalens. Dabei ist Bielefeld sowohl die östlichste als auch die nördlichste kreisfreie Stadt in Nordrhein-Westfalen.

Bielefeld liegt auf der Wasserscheide zwischen Weser und Ems. Das Stadtgebiet gehört drei unterschiedlichen Naturräumen an. Der Norden und Nordosten einschließlich des Stadtzentrums sind in die Hügellandschaft der Ravensberger Mulde eingebettet. Unmittelbar südlich schließt sich der Gebirgszug des Teutoburger Waldes an, der Bielefeld von Westnordwest nach Ost Südost durchzieht.

In der wirtschaftlich starken Region haben bedeutende Arbeitgeber wie August Oetker, Böllhoff, Dürkopp Adler, Dürkopp Förder-technik, DMG Mori, Möller Group, Thyssenkrupp, Droop & Rein (Starrag Group), Schüco, Goldbeck und Seidensticker ihren Sitz. Der Handel ist unter anderen mit Marktkauf Holding, JAB Anstoetz und EK/servicegroup vertreten und im Dienstleistungssektor sind Kühne+Nagel, Piening Personalservice, TNS Emnid, TNS Infratest, Itelligence und ruf Jugendreisen zu nennen. Der größte Arbeitgeber sind die v. Bodelschwingschen Stiftungen Bethel mit rund 18.500 Arbeitsplätzen.



300 m entfernt vom Bielefelder Hochschulcampus mit Universität und Fachhochschule ist das neue Wohnquartier „Campus-Westend“ mit insgesamt 750 Wohneinheiten entstanden. Der „WERTGRUND WohnSelect D“ hat davon 82 frei finanzierte Mietwohnungen, 38 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie 132 für die Vermietung vorwiegend an Studierende vorgesehene Apartments erworben, die sich auf vier Bauteile verteilen.

„Merianstraße 19a, 19b“ ist der vierte und damit letzte Bauteil des Gesamtprojekts, der im März 2024 in das Fondsvermögen übernommen wurde. Dieser Bauteil umfasst 38 sozial geförderte Mietwohnungen und wurde im KfW-55-Standard gebaut. Die Wohnungen werden für 6,20 EUR/m² an Wohnungssuchende mit dem Wohnberechtigungsschein vom Typ A vermietet.

Bielefeld, „Merianstraße 19a, 19b“ im Überblick

| | |
|---------------------------------------|---|
| Transaktionsart | Ankauf |
| Transaktionsform | Direkterwerb der Projektentwicklung |
| Ankaufsdatum | 10. Januar 2020 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 28. März 2024 |
| Verkäufer | Immobilien-Gesellschaft |
| Kaufpreis | 5,55 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 0,97 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten | 38/- |
| Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich | 1.902 m ² /- |
| Kfz-Stellplätze | 17 |
| Baujahr | 2024 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 5,39 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2024 |

Immobilienabgänge des Geschäftshalbjahres 2024

Dresden, „Wilischstraße“

Die in den Jahren 1963 bis 1964 errichtete Wohnanlage befindet sich in mittlerer Wohnlage des Stadtteils Tolkewitz in der Nähe der Elbe, des bekannten Johannsfriedhofs und des Töpler Parks. Im Norden (zur Elbe hin) grenzt ein hochwertiges Villengebiet an. Das direkte Umfeld ist geprägt durch vollständig sanierte Blockbebauungen. In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Schulen, ein Schulzentrum (Gymnasium, Mittelschule, Grundschule) sowie das Einkaufszentrum Seidnitz Center (ca. 400 m) und mehrere kleinere Läden. Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist gut. Entlang der Wehlener Straße (in ca. 500 m Entfernung) befinden sich die Haltestellen zweier Straßenbahnlinien. Die Fahrzeit in die Innenstadt beträgt ca. 20 Minuten. Ebenfalls in direkter Nähe zu dem Objekt befindet sich die Bushaltestelle „Wilischstraße“.



Mit dem Verkauf dieses Objektes konnte seit dem Ankauf im Jahr 2011 eine Wertsteigerung in Höhe von ca. 68,25 % (brutto) für die Anleger erzielt werden. Der Verkaufserlös dient vollständig der Sicherstellung der Liquidität zur Bedienung von vorliegenden Anteilscheinrückgaben.

Dresden, „Wilischstraße“ im Überblick

| | |
|---------------------------------------|--|
| Transaktionsart | Verkauf |
| Transaktionsform | Direktverkauf der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 28. Mai 2024 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. August 2024 |
| Verkäufer | Family Office |
| Kaufpreis | 23,00 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 0,59 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten | 240/- |
| Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich | 15.069,6 m ² /- |
| Kfz-Stellplätze | 82 |
| Baujahr | 1963–1964 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 23,46 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2024 |

Immobilienbestand

Aachen, „Hansemannplatz“

Die Wohnanlage liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Aachen-Mitte (Zentrum) und damit noch im Inneren des Stadtrings. Die historische Altstadt mit dem Aachener Dom und dem Marktplatz sowie die Fußgängerzone befinden sich in westlicher Richtung rund einen Kilometer vom Objekt entfernt. Die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen mit mehr als 47.000 Studierenden kann in ca. 15 Minuten zu Fuß erreicht werden.

Das Gebäudeensemble am Hansemannplatz 1 besteht aus einem elfgeschossigen Hochhaus sowie einem sieben- und einem zweigeschossigen Seitenflügel und wurde 1961 in Stahlbetonskelettbau errichtet. Das Objekt mit seinen insgesamt drei Gebäudeteilen ist in U-Form gebaut und setzt sich aus 50 Wohn- (ca. 3.933 m²) und acht Gewerbeeinheiten (ca. 1.019 m²) zusammen.

Das Objekt wurde im Jahr 2018 energetisch saniert. Neben dem Austausch der Fenster erfolgte die Sanierung der Balkons, die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems und das Streichen der Fassade. Insgesamt wurden für diese Maßnahmen ca. 2,3 Mio. EUR investiert.

Von den Gewerbeflächen mit insgesamt 1.019 m² befinden sich nach wie vor 808 m² im Leerstand. Um dem Leerstand entgegenzuwirken, werden aktuell die Gewerbeflächen im 1. OG in zwölf Wohnungen



umgewandelt. Die Fertigstellung der Baumaßnahmen wird bis zum Ende des Jahres 2024 erwartet. Unser Ziel ist es, alle neu entstandenen Wohnungen im Laufe des ersten Quartals 2025 zu vermieten.

Die leer stehende Gewerbefläche im Erdgeschoss, die bereits entkernt wurde, kann ebenfalls erst nach Abschluss der Arbeiten im 1. OG in die Vermietung gegeben werden.

Aachen, „Hansemannplatz“ im Überblick

| | |
|---|---|
| Transaktionsart | Ankauf |
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 16. April 2015 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. August 2015 |
| Verkäufer | Immobilien-Gesellschaft |
| Kaufpreis | 5,72 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 0,80 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten | 50/8 |
| Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich | 3.932,9 m ² /1.018,9 m ² |
| Kfz-Stellplätze | 4 |
| Baujahr | 1961 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 10,90 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2024 |
| Mietpreisentwicklung | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background: linear-gradient(to right, #004a99, #004a99);"></div> <div style="margin-left: 10px;">5,95</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background: linear-gradient(to right, #004a99, #004a99);"></div> <div style="margin-left: 10px;">8,31</div> </div> |

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Bad Homburg, „Am Weidenring“

Die hessische Stadt Bad Homburg vor der Höhe ist die Kreisstadt des Hochtaunuskreises und liegt im Ballungsraum Rhein-Main. Das Stadtgebiet stößt im Süden an die Stadtgrenze von Frankfurt am Main und tangiert seitlich die Gebiete der Städte Oberursel und Friedrichsdorf. Zum Stadtgebiet gehört ein ausgedehnter Waldbezirk, der den Taunuskamm (Limes) zur Grenze hat.

Gemäß Landesentwicklungsplan wird die Stadt als Mittelzentrum ausgewiesen und als Kur- und Kongressstadt angesehen. Zudem ist Bad Homburg vor der Höhe Sitz des Bundesausgleichsamtes und verfügt über einen Dienstsitz des Bundesamtes für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen.

Außerdem stellt die Kurstadt Bad Homburg ein bevorzugtes Wohngebiet für meist gut verdienende Berufspendler dar. Der Wirtschaftsstandort Bad Homburg vor der Höhe ist Sitz zahlreicher nationaler und internationaler Unternehmen, darunter auch zwei DAX-notierte Unternehmen. Branchenschwerpunkte sind das Gesundheitswesen sowie die Bereiche Consulting/IKT und Finanzdienstleistungen. Kombiniert mit einem ausgeprägten Mittelstand und einer Vielzahl an Handwerksunternehmen bietet der Standort rund 33.000 Arbeitsplätze.

Das für den WERTGRUND WohnSelect D im November 2020 erworbene Baufeld 6.2. im südlichen Grundstücksteil wurde mit 72 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 5.520 m² und 83 Tiefgaragenstellplätze in vier Häusern bebaut.



Unter Berücksichtigung von ökologischen Nachhaltigkeitskriterien hat WERTGRUND das Baufeld mit Wohneinheiten gemäß KfW-55-Standard bebauen lassen. Gleichzeitig wurde die Infrastruktur für 13 E-Ladestationen sowie die Vorrichtung zur Installation einer PV-Anlage geschaffen. Alle Wohnungen verfügen über einen schwellenlosen Zugang und ein Teil der Wohnungen ist barrierefrei gestaltet.

Für über 60 % der Wohnungen wurden zwischenzeitlich Mietverträge abgeschlossen. Die Mietpreise liegen dabei durchschnittlich 2 EUR über den im Businessplan kalkulierten Mieten. Da die neuen Mietverträge erst bei Einzug und Mietzahlung in der Vermietungsquote ersichtlich sind, wird sich der Leerstand weiter sukzessive reduzieren. Wir gehen davon aus, dass ein Großteil der Wohnungen bis Ende des Jahres vermietet werden kann.

Berlin, „Nollendorfplatz“ im Überblick

| | |
|---|--|
| Transaktionsart | Ankauf |
| Transaktionsform | Direkterwerb der Projektentwicklung |
| Ankaufsdatum | 10. November 2020 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 22. Dezember 2023 |
| Verkäufer | Projektentwickler |
| Kaufpreis | 36,58 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 3,05 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten | 72/- |
| Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich | 5.519,8 m ² - |
| Kfz-Stellplätze | 83 |
| Baujahr | 2023 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 37,50 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2024 |

| | | |
|----------------------|--|----------------|
| Mietpreisentwicklung | | 16,00 18,43 |
|----------------------|--|----------------|

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Berlin, „Frankfurter Allee“

Die in den Jahren 1903 und 1907 erbauten Wohn- und Geschäftshäuser liegen im Berliner Ortsteil Friedrichshain im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Der Ortsteil Friedrichshain gehört zu den Szenevierteln Berlins und zeichnet sich im Vergleich zum sonstigen Stadtgebiet durch eine deutlich jüngere Bevölkerung – insbesondere in der Altersgruppe der 20- bis 40-Jährigen – aus. Aufgrund der nur wenige Meter entfernten U-Bahn-Station „Samariterstraße“ ist die Berliner Innenstadt bequem zu erreichen. Die S-Bahn-Haltestelle (Ringbahn) „Frankfurter Allee“ befindet sich in ca. 600 m Entfernung.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um zwei in Blockrandbebauung errichtete Vorderhäuser sowie zwei Quergebäude mit Seitenflügeln im Hofbereich. Die Wohn- und Geschäftshäuser verfügen über jeweils fünf Geschosse sowie in den Vorderhäusern über bereits ausgebauten Dachgeschosse. Die Objekte umfassen derzeit insgesamt 22 Wohn- und 15 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 3.157 m².

Da sich die Häuser in einem technisch guten und gepflegten Zustand befinden, sind bisher geringen Sanierungskosten entstanden.



Berlin, „Frankfurter Allee“ im Überblick

| | |
|---|--|
| Transaktionsart | Ankauf |
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 23. September 2016 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. Februar 2017 |
| Verkäufer | Privatperson/-en |
| Kaufpreis | 7,70 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 0,95 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten | 22/15 |
| Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich | 1.775,4 m ² /1.381,7 m ² |
| Kfz-Stellplätze | 0 |
| Baujahr | 1903–1907 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 10,31 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2024 |
| Mietpreisentwicklung | <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #003366;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #0070C0;"></div> </div> |
| | 7,85 9,38 |

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Berlin, „Nollendorfplatz“

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt im Berliner Ortsteil Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg auf der nordöstlichen Seite des Nollendorfplatzes an der Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße, Kielganstraße und Else-Lasker-Schüler-Straße. Das „Kaufhaus des Westens“ (KaDeWe) am Wittenbergplatz (Tauentzienstraße) ist ca. 500 m und der Potsdamer Platz ca. 1.500 m entfernt. Die Infrastruktur und der Anschluss an das ÖPNV-Netz sind aufgrund der zentralen Lage exzellent. Die Berliner Stadtautobahn befindet sich in rund 2,5 km Entfernung.



Das Ensemble wurde in den Jahren 1971 bis 1973 errichtet und besteht aus insgesamt zwölf direkt miteinander verbundenen Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Gesamtfläche von rund 25.667 m². Die in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude bilden insgesamt eine V-Form. In den Jahren 1992 bis 1993 wurden die Gebäude umgebaut und aufgestockt. Bei den in den Jahren 2004 bis 2006 durchgeführten Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurden die Haustechnik erneuert sowie die Fassade und die Wohnungen saniert. In der Liegenschaft befinden sich 317 Wohn- (22.766 m²) und 30 Gewerbeeinheiten (2.902 m²). Das Objekt wird durch 181 Tiefgaragen- und 49 Außenstellplätze ergänzt. Aufgrund der hohen Nachfrage wurden im letzten Jahr im Untergeschoss Lagerflächen errichtet und vermietet.

Seit März 2015 betreibt die Alnatura Produktions- und Handels GmbH hier einen ca. 1.050 m² großen Bio-Supermarkt. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 28. Februar 2025 und eine zweimalige Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren.

Berlin, „Nollendorfplatz“ im Überblick

| | |
|---|---|
| Transaktionsart | Ankauf |
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 12. Dezember 2013 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. April 2014 |
| Verkäufer | Immobilien-Gesellschaft |
| Kaufpreis | 38,14 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 3,45 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten | 317/30 |
| Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich | 22.765,5 m ² /2.901,8 m ² |
| Kfz-Stellplätze | 181 Tiefgaragen/49 Außenstellplätze |
| Baujahr | 1971–1973 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 79,20 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2024 |

| | | |
|----------------------|--|--------------|
| Mietpreisentwicklung | | 6,47 9,01 |
|----------------------|--|--------------|

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Berlin, „Scharfenberger Straße“

Das 1977 im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus (erster Förderweg) erstellte Objekt liegt in unmittelbarer Nähe des Tegeler Forsts und des Tegeler Sees im Bezirk Reinickendorf. Der Wirtschaftsstandort Reinickendorf mit rund 266.000 Einwohnern ist einer der zwölf Bezirke im Nordwesten Berlins und die Heimat von ca. 9.000 Unternehmen. Der Standort wird geprägt von global tätigen Unternehmen, wie Borsig, motorola, Korsch AG oder Otis, sowie von innovativen mittelständischen Unternehmen und Handwerksbetrieben.

Die Wohnanlage besteht aus drei dreigeschossigen und einem zweigeschossigen Baukörper. Die energetische Sanierung wurde im Januar 2012 vollständig abgeschlossen (durchgeführt wurden Fassadendämmung, Erneuerung der Fenster sowie Dacherneuerung und -dämmung). Darüber hinaus wurden nahezu alle Wohneinheiten saniert und vermietet.

Das Nachbargrundstück wurde kürzlich mit hochwertigen Eigentumswohnungen bebaut, was insgesamt eine sehr erfreuliche Aufwertung des Quartiers zur Folge hatte.



Steganlage Berlin, „Scharfenberger Straße“

Seit März 2019 sind alle 13 Liegeplätze vermietet. Die Genehmigung für diese Anlage wurde bis 2031 verlängert.

Berlin, „Scharfenberger Straße“ im Überblick

| | |
|---|--|
| Transaktionsart | Ankauf |
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 5. August 2010 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. Oktober 2010 |
| Verkäufer | Immobilien-Gesellschaft |
| Kaufpreis | 3,90 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 0,58 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten | 62/- |
| Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich | 4.849,8 m ² /- |
| Kfz-Stellplätze | 31 |
| Baujahr | 1977 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 14,44 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2024 |
| Mietpreisentwicklung | |

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Berlin, „Schloßstraße“

Die beiden baugleichen Mehrfamilienhäuser befinden sich im südwestlich gelegenen Berliner Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf in einem ruhigen begrünten Innenhof, direkt hinter dem Shoppingcenter „Das Schloss“ mit über 80 Geschäften. Mit rund 200.000 m² Einzelhandelsfläche gehört die Schloßstraße zu den bedeutendsten Einkaufslagen außerhalb der Innenstadt von Berlin. Damit profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Nahversorgung und durch die nahe gelegenen U- und S-Bahn-Stationen „Rathaus Steglitz“ von einer perfekten Anbindung an den Personennahverkehr.

Die zwei sechsgeschossigen, identischen Solitärbauten mit insgesamt 98 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 4.415 m² sind im Zentrum der umgebenden Blockrandbebauung platziert und wurden 1973/1974 errichtet. Die Architektur der Gebäude ist mit der Gliederung von Fenster- und Brüstungsbändern sowie der Ausformung der gebogenen Verglasung der Treppenhäuser an das Bauhaus-Design der 1930er-Jahre angelehnt.

Die Sanierungsmaßnahme wurde Ende 2017 abgeschlossen. Die Arbeiten umfassten die Gebäudehülle mit Betonsanierung, die Balkonbeschichtung und das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems sowie die Sanierung der Dachfläche der Schloßstraße 33b. Im Rahmen der Fassadensanierung wurden zudem alle Fenster nach gültiger Energieeinsparverordnung ausgewechselt und die Zugangstüren zu den Treppenhäusern, Erschließungsfluren und Fluchtbalkons erneuert. Insgesamt wurden ca. 1,5 Mio. EUR investiert. Um auch die Liegenschaft Schloßstraße 33a schwellenlos zugänglich zu machen, wurde eine Rampe installiert.



Berlin, „Schloßstraße“ im Überblick

| | |
|---|---|
| Transaktionsart | Ankauf |
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 27. Mai 2015 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. Oktober 2015 |
| Verkäufer | Immobilien-Gesellschaft |
| Kaufpreis | 10,34 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 1,37 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten | 98/- |
| Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich | 4.415,2 m ² /- |
| Kfz-Stellplätze | 148 |
| Baujahr | 1973-1974 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 15,58 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2024 |
| Mietpreisentwicklung | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #000080; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #000080; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="margin-left: 10px;">7,53 10,91</div> </div> |

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Berlin, „Umlandstraße“

Das 1972 errichtete Wohn- und Geschäftshaus befindet sich zwischen Umlandstraße, Berliner Straße und Wilhelmsaue im Ortsteil Wilmersdorf, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, der heute als eher bürgerlicher Wohnbezirk gilt. An der Wilhelmsaue befindet sich der historische Kern Alt-Wilmersdorfs. Die Distanz zu dem Zentrum von Berlin-West, dem Kurfürstendamm, beträgt etwa 1,5 km. Der Bereich um den Kurfürstendamm nimmt als „City West“ neben dem Altbezirk Mitte Zentrumsfunktionen für ganz Berlin wahr.

Im Erdgeschoss des Objekts wurde ein Großteil der Gewerbefläche neu konzeptioniert. Mehrere kleine, leer stehende Flächen wurden zu einer ca. 560 m² großen Fläche im Erdgeschoss zzgl. 150 m² Keller-geschossfläche zusammengelegt und umfassend saniert. Für diese Fläche konnte die Berliner Bio-Supermarkt-Kette BIO COMPANY GmbH als Mieter gewonnen werden. Die bekannte Einzelhandels-kette hat einen Zehn-Jahres-Mietvertrag mit einer zweimaligen Ver-längerungsoption von jeweils fünf Jahren unterzeichnet. Der Mieter hat die Fläche Mitte Januar 2017 bezogen und den Bio-Supermarkt Mitte März 2017 eröffnet.

Von Anfang Februar 2019 bis Juni 2020 wurde das Objekt ener-getisch saniert. Die Sanierung umfasste den Austausch der Fenster, das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems sowie die Däm-mung des Dachs. Die Kosten für diese Arbeiten beliefen sich auf ca. 2,20 Mio. EUR. Die Gewährleistungsabnahme der energetischen Sanierung hat stattgefunden und wurde ohne bedeutende Mängel abgeschlossen.



Berlin, „Umlandstraße“ im Überblick

| | |
|---|--|
| Transaktionsart | Ankauf |
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 30. November 2011 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. Mai 2012 |
| Verkäufer | Privatperson/-en |
| Kaufpreis | 9,30 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 0,78 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten | 82/10 |
| Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich | 4.732,5 m ² /1.456,1 m ² |
| Kfz-Stellplätze | 104 (eine Garage mit 25 Stellplätzen neu errichtet) |
| Baujahr | 1972 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 21,78 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2024 |
| Mietpreisentwicklung | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background: linear-gradient(to right, black, blue);"></div> <div style="margin-left: 20px;"> <p>6,54</p> <p>10,35</p> </div> </div> |

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Bielefeld, „Merianstraße 4“

Bielefeld ist eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Detmold im Nordosten Nordrhein-Westfalens. Dabei ist Bielefeld sowohl die östlichste als auch die nördlichste kreisfreie Stadt in Nordrhein-Westfalen. Die Universitätsstadt mit ihren rund 330.000 Einwohnern ist das Oberzentrum des rund 2,1 Mio. Einwohner zählenden Wirtschaftsraums Ostwestfalen-Lippe. Mit rund 40.000 Studierenden beläuft sich deren Anteil auf ca. 12 % der Bevölkerung. Mit der neuen Medizinfakultät wird Bielefeld perspektivisch um weitere ca. 3.000 Studierende und Ärzte wachsen.

300 m entfernt vom Bielefelder Hochschulcampus mit Universität und Fachhochschule entsteht das neue Wohnquartier „Campus-Westend“ mit insgesamt 750 Wohneinheiten, von denen 82 frei finanzierte Mietwohnungen, 38 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie 132 für die Vermietung vorwiegend an Studierende vorgesehene Apartments vom WERTGRUND WohnSelect D erworben wurden.

Die erworbenen Bauteile wurden in vier separate Wirtschaftseinheiten geteilt. Die „Merianstraße 4“ verfügt über 65 Studentenwohnungen sowie Zwei- und Vier-Zimmer-Wohnungen für Wohngemeinschaften. Außerdem gehören zu der Liegenschaft 67 Fahrradstellplätze und 14 Kfz-Stellplätze.



Bisher konnten alle Ein-Zimmer-Apartements zwischen 15,00 EUR/m² und 18,10 EUR/m² erstvermietet werden und liegen damit deutlich über dem Business-Plan. Der Leerstand von rund 12 % entfällt weiterhin größtenteils auf zwei Vier-Zimmer-Wohnungen für Wohngemeinschaften, für die ein neues Vermietungskonzept erarbeitet wurde. Mit dem neuen Vermietungskonzept konnte das Interesse zwar deutlich gesteigert werden, jedoch gestaltet sich die Vermietung dieser großen Wohnungen nach wie vor schwierig.

Bielefeld „Merianstraße 4“ im Überblick

| | |
|---|--|
| Transaktionsart | Ankauf |
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 10. Januar 2020 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 2. Mai 2022 |
| Verkäufer | Immobilien-Gesellschaft |
| Kaufpreis | 10,96 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 0,99 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten | 65/- |
| Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich | 2.359,7 m ² /- |
| Kfz-Stellplätze | 14 |
| Baujahr | 2022 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 10,60 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2024 |
| Mietpreisentwicklung | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0056b3; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0056b3; margin-bottom: 2px;"></div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> 14,00 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> 15,10 </div> |

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Bielefeld, „Merianstraße 8“

Bielefeld ist eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Detmold im Nordosten Nordrhein-Westfalens. Dabei ist Bielefeld sowohl die östlichste als auch die nördlichste kreisfreie Stadt in Nordrhein-Westfalen. Die Universitätsstadt mit ihren rund 330.000 Einwohnern ist das Oberzentrum des rund 2,1 Mio. Einwohner zählenden Wirtschaftsraums Ostwestfalen-Lippe. Mit rund 40.000 Studierenden beläuft sich deren Anteil auf ca. 12 % der Bevölkerung. Mit der neuen Medizinfakultät wird Bielefeld perspektivisch um weitere ca. 3.000 Studierende und Ärzte wachsen.

300 m entfernt vom Bielefelder Hochschulcampus mit Universität und Fachhochschule entsteht das neue Wohnquartier „Campus-Westend“ mit insgesamt 750 Wohneinheiten, von denen 82 frei finanzierte Mietwohnungen, 38 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie 132 für die Vermietung vorwiegend an Studierende vorgesehene Apartments vom WERTGRUND WohnSelect D erworben wurden.

Die „Merianstraße 8“ ist der zweite Bauteil, der aus der Projektentwicklung „Campus Westend“ in den Fonds übernommen wurde. Das Objekt verfügt über 67 Wohneinheiten, 69 Fahrradstellplätze und 15 Kfz-Stellplätze.



Auch hier konnten alle Ein-Zimmer-Apartments zu über 16,00 EUR/m² und damit deutlich über Business-Plan vermietet werden. Der Vermietungsstand dieses Bauteils liegt zum Stichtag bei 95 % und entspricht damit einer Vollvermietung mit normaler Fluktuation.

Bielefeld „Merianstraße 8“ im Überblick

| | |
|---|--|
| Transaktionsart | Ankauf |
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 10. Januar 2020 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 30. Juni 2022 |
| Verkäufer | Immobilien-Gesellschaft |
| Kaufpreis | 10,27 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 0,93 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten | 67/- |
| Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich | 2.296,6 m ² - |
| Kfz-Stellplätze | 15 |
| Baujahr | 2022 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 10,40 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2024 |
| Mietpreisentwicklung | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0056b3; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0056b3; margin-bottom: 2px;"></div> </div> |
| | 14,00 14,89 |

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Bielefeld, „Merianstraße 9–17“

Bielefeld ist eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Detmold im Nordosten Nordrhein-Westfalens. Dabei ist Bielefeld sowohl die östlichste als auch die nördlichste kreisfreie Stadt in Nordrhein-Westfalen. Die Universitätsstadt mit ihren rund 330.000 Einwohnern ist das Oberzentrum des rund 2,1 Mio. Einwohner zählenden Wirtschaftsraums Ostwestfalen-Lippe. Mit rund 40.000 Studierenden beläuft sich deren Anteil auf ca. 12 % der Bevölkerung. Mit der neuen Medizinfakultät wird Bielefeld perspektivisch um weitere ca. 3.000 Studierende und Ärzte wachsen.

300 m entfernt vom Bielefelder Hochschulcampus mit Universität und Fachhochschule entsteht das neue Wohnquartier „Campus-Westend“ mit insgesamt 750 Wohneinheiten, von denen 82 frei finanzierte Mietwohnungen, 38 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie 132 für die Vermietung vorwiegend an Studierende vorgesehene Apartments vom WERTGRUND WohnSelect D erworben wurden.

Die „Merianstraße 9–17“ ist der dritte Bauteil mit 82 frei finanzierten Wohnungen in fünf Häusern, der im Oktober 2023 in den WERTGRUND WohnSelect D übernommen wurde. Drei Häuser wurden



bereits zwischen April und August 2023 fertiggestellt, der Besitz-Nutzen-Lasten-Übergang (BNL-Übergang) erfolgte jedoch erst im Oktober mit der Fertigstellung des gesamten Bauteils. Dies hatte den Vorteil, dass bereits vor BNL-Übergang mit der Vermietung der Wohnungen begonnen werden konnte.

Auch bei diesem Bauteil liegen die Mietpreise deutlich über dem Business-Plan. Derzeit werden durchschnittliche Mietpreise von 12,40 EUR/m² erzielt und damit fast 10 % mehr als ursprünglich kalkuliert. Mit einer Vermietungsquote von ebenfalls über 95 % ist auch dieses Objekt vollvermietet.

Bielefeld, „Merianstraße 9–17“ im Überblick

| | |
|---|--|
| Transaktionsart | Ankauf |
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 10. Januar 2020 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 26. Oktober 2023 |
| Verkäufer | Immobilien-Gesellschaft |
| Kaufpreis | 21,79 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 1,97 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten | 82/– |
| Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich | 5.604,6 m ² /– |
| Kfz-Stellplätze | 77 |
| Baujahr | 2023 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 23,19 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2024 |
| Mietpreisentwicklung | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0056b3; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #003366; margin-bottom: 2px;"></div> </div> |
| | 11,20 12,41 |

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Dresden, „Borthener Straße“

Die Wohnanlage besteht aus neun jeweils dreigeschossigen Gebäudeteilen mit insgesamt 49 Aufgängen und 288 Wohneinheiten sowie sieben Gewerbeeinheiten entlang der Winterbergstraße. Die Häuser wurden von 1927 bis 1934 errichtet und 1998/1999 saniert. Im Zuge dieser Komplettsanierung wurden alle Wohn- und Gewerbeeinheiten renoviert und eine Fernwärmeversorgung wurde eingerichtet.

Die durchschnittliche Größe der Wohnungen liegt bei ca. 60 m²; die meisten Wohnungen sind 55 m² bis 65 m² groß. Etwa 60 % der Wohnungen sind Drei-Zimmer-Wohnungen und weitere ca. 30 % Zwei-Zimmer-Wohnungen. Fast alle Wohnungen verfügen über Balkons.

Das Objekt steht unter Denkmal- und Ensembleschutz und befindet sich auf einem stark durchgrüntem Grundstück mit schönem Baumbestand und großzügigen Freiflächen.



In den Jahren 2015 bis 2021 wurde ein Großteil aller Treppenhäuser saniert. Neben dem Neuanstrich der Wände wurden die Fensterbereiche gedämmt und die Fenster restauriert. Darüber hinaus werden sukzessive alle Eingangstüren überarbeitet und die verbleibenden Treppenhäuser renoviert.

Dresden, „Borthener Straße“ im Überblick

| | |
|---|---|
| Transaktionsart | Ankauf |
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 9. Dezember 2010 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. Januar 2011 |
| Verkäufer | Geschlossener Immobilienfonds |
| Kaufpreis | 15,85 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 1,21 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten | 288/7 |
| Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich | 17.155,4 m ² /528,1 m ² |
| Kfz-Stellplätze | 6 |
| Baujahr | 1927 bis 1934 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 27,85 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2024 |
| Mietpreisentwicklung | <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 80%; height: 15px; background-color: #003366;"></div> 5,77 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 85%; height: 15px; background-color: #0070C0;"></div> 7,02 </div> |

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Dresden, „Dobritzer Straße“

Die 1942 erbaute Wohnanlage besteht aus sechs jeweils dreigeschossigen (Erdgeschoss, erstes Obergeschoss und Dachgeschoss) sowie zwei jeweils viergeschossigen (Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss und Dachgeschoss) Gebäuden mit insgesamt 22 Aufgängen und 138 Wohneinheiten sowie 53 Garagen bzw. Kfz-Stellplätzen. Sämtliche Wohnungen sind aufgrund ihrer flächeneffizienten Grundrisse sehr funktional und marktgängig. Die Wohnanlage liegt in unmittelbarer Nähe zu den beiden Bestandsobjekten in der Wilisch-/Nagelstraße und in der Winterberg-/Borthener/Gohrischstraße.



Die Häuser wurden in offener Bauweise und im Stil des Traditionalismus als Werkwohnungen errichtet und 1995 kernsaniert. Im Zuge dieser Sanierung wurden neben allen Installationen auch sämtliche Bäder erneuert sowie die Dachgeschosseinheiten zu Wohnraum ausgebaut. 2005 wurden Garagen errichtet und die Wärmeversorgung wurde von Ölzentralheizung auf Fernwärme umgestellt. Da die Gebäude unter Denkmalschutz stehen, mussten bei der vollumfänglichen Sanierung 1995 umfangreiche Denkmalschutzauflagen berücksichtigt werden.

In den Jahren 2023 und 2024 wurden alle Balkone saniert. Darüber hinaus hat der ortsansässige Ingenieur in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden ein Konzept zur energetischen Sanierung von 16 Dachgauben erarbeitet. Die im Frühjahr 2024 begonnenen Arbeiten wurden zwischenzeitlich abgeschlossen.

Nördlich des Gebäudes in der Dobritzer Straße 41–45 wird auf dem Grundstück westlich der dortigen Margon-Arena ein neuer gymnasialer Sport- und Bildungscampus entstehen. Die Baumaßnahmen haben zwischenzeitlich begonnen. Im Rahmen dieser Maßnahme möchte die Stadt Dresden dem WERTGRUND WohnSelect D einen Grundstückstreifen von rund 250 m², der von der Dobritzer Straße zum neuen Gymnasium führt, abkaufen, um dort einen Fußweg zu errichten. Die Anfrage der Stadt liegt vor und wird zwischen den Parteien verhandelt. Der Bodenwert dieses Grundstücksteils liegt bei ca. 37.000 EUR. Gleichzeitig wurde die Parkplatzsituation im Süden des Grundstücks diskutiert. Sollte aufgrund der geplanten Baumaßnahme die dort seit Jahren vorhandene inoffizielle Parkfläche wegfallen, könnte es sinnvoll werden, auf unserem Grundstück zusätzliche Kfz-Stellplätze zu schaffen. Dafür wäre eine neue Zufahrt zum jetzigen Garagenhof von dieser Seite aus notwendig. Für diese Maßnahmen würden Kosten von ca. 150.000 EUR entstehen. Die dort neu geschaffenen Stellplätze könnten danach zugunsten des Sondervermögens und seiner Anleger vermietet werden.

Dresden, „Dobritzer Straße“ im Überblick

| | |
|---|--|
| Transaktionsart | Ankauf |
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 21. Dezember 2011 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. März 2012 |
| Verkäufer | Immobilien-Gesellschaft |
| Kaufpreis | 6,85 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 0,59 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten | 138/– |
| Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich | 8.052,0 m ² /– |
| Kfz-Stellplätze | 53 |
| Baujahr | 1942 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 12,74 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2024 |
| Mietpreisentwicklung | |

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Hamburg, „Mendelssohnstraße“

Die Liegenschaft in der Mendelssohnstraße 1–9 besteht aus fünf Einzelgebäuden und befindet sich in Bahrenfeld, einem westlichen Stadtteil Hamburgs mit ca. 31.160 Einwohnern. Die Innenstadt sowie der Hamburger Hauptbahnhof liegen rund sieben Kilometer östlich der Wohngebäude und können bequem mit dem Bus in Verbindung mit der S-Bahn in ca. 25 Minuten erreicht werden.

Neben Wohnanlagen aus den 1920er- und 50er-Jahren, oftmals in Klinkerbauweise, befinden sich 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.

Die Wohnanlage verfügt über 40 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 2.246 m². Die Jahrhundertwendebauten befinden sich laut Capital-Immobilien-Kompass von Juni 2016 in einer guten Wohnlage und bestechen in der Außenwirkung durch eine sich abwechselnde Rotklinker-Stuck- bzw. Putzfassade mit Stuckelementen.



Das Objekt wurde in den Jahren 2018 und 2019 saniert. Die straßenseitig unter Denkmalschutz stehende Fassade wurde saniert und die Fassade zum Garten mit einem Wärmedämmverbundsystem inklusive neuer Fenster und größerer Balkons aufgewertet. Die Investitionskosten beliefen sich auf 1,25 Mio. EUR.

Hamburg, „Mendelssohnstraße“ im Überblick

| | |
|---|---|
| Transaktionsart | Ankauf |
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 22. Juni 2016 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. August 2016 |
| Verkäufer | Immobilien-Gesellschaft |
| Kaufpreis | 6,50 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 0,92 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten | 40/– |
| Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich | 2.245,8 m ² /– |
| Kfz-Stellplätze | 0 |
| Baujahr | 1903–1904 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 9,88 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2024 |
| Mietpreisentwicklung | <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background: linear-gradient(to right, #004a80, #004a80);"></div> 10,11 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background: linear-gradient(to right, #004a80, #004a80);"></div> 14,35 </div> |

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Köln-Portfolio

Der Bestand in Köln liegt im Stadtteil Sülz in der Nähe der Universität und verteilt sich auf zwei eigenständige Objekte, eine Wohnanlage sowie ein Wohn- und Geschäftshaus. Das um 1954 errichtete Wohn- und Geschäftshaus sowie die um 1957 erbaute Wohnanlage bestehen aus insgesamt fünf Gebäuden. Die Wohnanlage wurde als dreigeschossiger Zeilenbau mit Satteldächern in massiver Bauweise mit Ziegelfassade errichtet. Sie besteht aus vier Gebäuden und umfasst insgesamt 122 Wohneinheiten. Teilweise wurden die Dachgeschosse bereits ausgebaut. Auf dem Grundstück befinden sich zudem 48 Kfz-Stellplätze. Das viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus umfasst 49 Wohneinheiten mit 18 Kfz-Stellplätzen sowie acht Gewerbeeinheiten (Einzelhandel und Gastronomie) im Erdgeschoss.

Sämtliche Wohnungen sind sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die Küchen und Bäder sind natürlich belichtet und belüftet und ein Großteil der Wohnungen verfügt über einen Balkon. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m².



2014 wurden an allen Objekten des Portfolios umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Maßnahmen umfassten Arbeiten im Bereich der Fassade, der Balkons und der Dächer. Außerdem wurden alle Kellerdecken gedämmt.

Köln-Portfolio im Überblick

| | |
|---|---|
| Transaktionsart | Ankauf |
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilien |
| Ankaufsdatum | 30. Mai 2012 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 15. August 2012 |
| Verkäufer | Immobilien-Gesellschaft |
| Kaufpreis | 17,15 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 1,48 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten | 171/8 |
| Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich | 12.221,5 m ² /743,14 m ² |
| Kfz-Stellplätze | 48/18 |
| Baujahr | Um 1954/1957 und 1959 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 40,12 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli/11. August 2024 |

| | | |
|--------------------------|--|---------------|
| Köln „Gottesweg“ | | 6,30 8,92 |
| Köln „Hummelsbergstraße“ | | 6,69 10,16 |

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Köln, „Venloer Straße“

Das Wohnhochhaus befindet sich im nordwestlich der Innenstadt gelegenen Stadtbezirk Ehrenfeld im Stadtteil Bickendorf an der Venloer Straße 601–603. Das moderne Ehrenfeld umschließt Wohngebiete, Industriedenkmäler, Einkaufsstraßen und neue Industriegebiete, unter anderem mit Ansiedlungen von Fernsehsendern in Ossendorf. Der Bahnhof Ehrenfeld bietet Anschluss an das S-Bahn sowie das Regionalbahnnetz. Der Stadtbezirk wird von vier zum Teil unterirdischen Stadtbahnlinien der Kölner Verkehrsbetriebe erschlossen, sodass die Innenstadt in wenigen Minuten zu erreichen ist.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshochhaus mit bis zu 25 Geschossen sowie zwei eingeschossige Solitärgebäude. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind kleinere Ladeneinheiten angeordnet, im ersten Obergeschoss befinden sich mehrere Arzt- und Büroeinheiten. Dem Hochhaus vorgelagert ist ein eingeschossiges Solitärgebäude, das derzeit von einem dm-drogerie markt sowie einer Gastronomieeinheit genutzt wird. Auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein REWE-Center. Entlang der Längsseite ist dem Grundstück ein insgesamt viergeschossiges Parkhaus mit 461 Stellplätzen angegliedert.

Im Zuge umfangreicher Bau- und Sanierungsmaßnahmen investierte WERTGRUND ca. 29 Mio. EUR in das Gebäude sowie in die Außenanlagen.

Für Q1 2025 ist die Sanierung der Eingangsbereiche des Hochhauses geplant. Darüber hinaus wurde ein neuer Projektsteuerer beauftragt, der sich verstärkt um die technischen Belange der Anlage kümmert.



Derzeit befinden wir uns mit REWE in Vertragsverhandlungen. Neben der Verlängerung des Mietvertrags sind auch die von REWE geplanten umfassenden Umbaumaßnahmen des Marktes Vertragsbestandteil. REWE plant, diesbezüglich einen höheren einstelligen Millionenbetrag zu investieren.

Gleichzeitig befinden wir uns in den Vorbereitungen, das Grundstück neu parzellieren zu lassen. Ziel ist die Aufteilung des REWE-Marktes, des dm-Markts, des Hochhauses sowie des Parkdecks auf jeweils vier separate Flurstücke. Dieses Vorgehen ermöglicht den Verkauf von Einzelbereichen des Gesamtprojekts und reduziert damit das Klumpenrisiko.

Köln, „Venloer Straße“ im Überblick

| | |
|---|--|
| Transaktionsart | Ankauf |
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 1. März 2016 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. April 2016 |
| Verkäufer | Immobilien-Gesellschaft |
| Kaufpreis | 36,95 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 3,60 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten | 407/32 |
| Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich | 20.997,3 m ² /9.717,0 m ² |
| Kfz-Stellplätze | 461 |
| Baujahr | 1972/1975/1982 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 83,66 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2024 |
| Mietpreisentwicklung | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #000080; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #000080; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="margin-left: 10px;">7,30</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #000080; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #000080; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="margin-left: 10px;">10,56</div> </div> |

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

München, „Jagdstraße“

Die Stadt München mit ihren knapp 1,5 Mio. Einwohnern liegt auf Platz 1 der lebenswertesten Städte Deutschlands und gehört laut der Beratungsgesellschaft Mercer (Quality of Living Ranking 2023) für im Ausland lebende Angestellte zu den Top Ten Städten in Sachen Lebensqualität. Die bayerische Landeshauptstadt zählt zu den Weltstädten und gilt als ein Zentrum von Kultur, Politik, Wissenschaft und Medien. Darüber hinaus ist München eine Universitäts- und Hochschulstadt. Allein an den drei renommierten Universitäten Ludwig-Maximilians-Universität München (LMU), Technische Universität München (TUM) und Hochschule München sind zusammen etwa 113.000 Studierende immatrikuliert.

Nach dem Zweiten Weltkrieg haben viele Firmen ihre Zentrale aus Berlin oder Ostdeutschland nach München verlegt. Wichtige Wirtschaftszweige sind Tourismus, Fahrzeug- und Maschinenbau, Elektrotechnik sowie Software und IT. Die hohe Dichte an IT-Unternehmen hat München auch den Spitznamen „Isar Valley“ eingebracht. München gilt auch als wichtiger Finanzstandort und als Versicherungszentrum sowie als die wirtschaftlich erfolgreichste Stadt Deutschlands.

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Jagdstraße 2 und Winthirstraße 12, Nähe Rotkreuzplatz, in dem begehrten Münchner Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg. Mit dem Ankauf dieses Bestandsobjekts hat der WERTGRUND WohnSelect D seine erste Investition in München getätigt.

Die 1958 erbaute Liegenschaft verfügt über 52 Wohnungen auf fünf Etagen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.353 m² sowie



acht Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von ca. 683 m². Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 20 m² und 82 m² Wohnfläche. Darüber hinaus befinden sich am Objekt 52 Parkplätze, die sich auf zehn Hofgaragen, 13 Hofstellplätze und 29 Tiefgaragenstellplätze verteilen.

Von den 52 Wohnungen wurden bislang elf Wohnungen saniert. Aufgrund der ökologischen Ausrichtung des Portfolios durch die Qualifizierung als Artikel-8-Plus-Produkt soll ein Gesamtkonzept erarbeitet werden, das neben der energetischen Sanierung des Objekts auch eine Aufstockung beinhaltet. Neben der Energieeinsparung, die sich aus einer energetischen Sanierung ergibt, sind darüber hinaus Überlegungen zu sozialen sowie Umweltschutzmaßnahmen in das Sanierungs- und Aufstockungskonzept miteinzubeziehen.

Aufgrund der oben genannten geplanten Maßnahmen werden die Wohnungen, die insbesondere von der Aufstockung betroffen wären, lediglich auf zwei Jahre befristet vermietet.

München, „Jagdstraße“ im Überblick

| | |
|---|--|
| Transaktionsart | Kauf |
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 17. November 2021 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. Januar 2022 |
| Kaufpreis | 25,10 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 2,38 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten | 52/8 |
| Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich | 2.353,4 m ² /682,9 m ² |
| Kfz-Stellplätze | 52 |
| Baujahr | 1958 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 23,95 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2024 |

| | | |
|----------------------|--|----------------|
| Mietpreisentwicklung | | 13,88 15,77 |
|----------------------|--|----------------|

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Wedel, „Am Rain“

Die ursprünglich neun Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer ruhigen durchgrünerten Lage im Stadtteil Schulau, südöstlich der Altstadt von Wedel (ca. 1,5 km Entfernung). Sie wurden in mehreren Bauabschnitten von 1954 bis 1955 von einem lokalen Unternehmer für seine Mitarbeitenden errichtet. Die Anlage verfügt aktuell über insgesamt 190 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 11.408 m², wovon 35 Wohnungen öffentlich gefördert sind.

Nachdem im Herbst 2018 mit der Sanierung der Bestandsobjekte begonnen worden war, starteten im August 2019 die Arbeiten zur Errichtung von sechs Neubauten mit 70 Wohnungen und zwei Tiefgaragen sowie der Dachgeschossausbau mit 20 Neubauwohnungen im Bestand. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in den erteilten Baugenehmigungen ist festgelegt, dass bei Neubauten ein Drittel der Neubaufläche als öffentlich geförderter Wohnraum erstellt werden muss. Die aus dem Neubauvorhaben resultierenden 35 öffentlich geförderten Wohnungen wurden vollständig in den Bestandshäusern realisiert und unterliegen 15 bzw. 20 Jahre lang einer Mietpreisbindung (aktuell 6,10 EUR/m² Nettokaltmiete). Die Gesamtinvestitionskosten für den Neubau betragen ca. 22 Mio. EUR.

Die im Frühjahr 2019 begonnenen Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Bestands sowie der Bau von sechs neuen Häusern mit 70 Wohnungen, zwei Tiefgaragen und 54 Stellplätzen wurden im Jahr 2022 abgeschlossen. Aktuell erfolgt noch die Fertigstellung von Dachgeschosswohnungen in den Bestandsgebäuden sowie die Sanierung von einzelnen Bestandswohnungen. Die Kosten der Bestandssanierung belaufen sich auf ca. 8 Mio. EUR.



Die sechs neuen Häuser mit insgesamt 70 Wohnungen sind zum Stichtag komplett vermietet. Zwei Wohnungen wurden an einen Betreiber von Einrichtungen für behinderte Menschen vermietet. Mietbeginn war der 1. April 2023 mit einer Laufzeit von zehn Jahren zzgl. Verlängerungsoption. Die durchschnittlichen Neuvermietungsmieten im Neubau liegen bei 14,70 EUR/m²; bei den im Bestand befindlichen sanierten Wohnungen wird die Vermietung zu durchschnittlich 12,40 EUR/m² vorgenommen.

Auch dieses Objekt wird neu parzelliert, damit jedes Haus auf einem eigenen Grundstück steht. Dies ist zum einen für die Neuberechnung der Grundsteuer erforderlich und ermöglicht zum anderen ebenfalls den Verkauf von einzelnen Häusern.

Wedel, „Am Rain“ im Überblick

| | |
|---|--|
| Transaktionsart | Ankauf |
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 14. Dezember 2015 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. Januar 2016 |
| Verkäufer | Immobilien-Gesellschaft |
| Kaufpreis | 9,00 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 0,90 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten | 190/- |
| Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich | 11.407,8 m ² /- |
| Kfz-Stellplätze | 116 |
| Baujahr | 1954–1955 und 2020 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 44,55 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2024 |
| Mietpreisentwicklung | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 10px; background-color: #002060; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 300px; height: 10px; background-color: #0056b3; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">6,60</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 10px; background-color: #002060; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 300px; height: 10px; background-color: #0056b3; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">12,11</div> </div> |

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Kreditmanagement

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valuierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 109.300 TEUR. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht.

Die Darlehenslaufzeiten liegen zwischen zwei und 29 Jahren. Die Zinsen für diese Darlehen liegen zwischen 0,5 % und 3,74 % p. a.

Im August 2024 wurde ein Förderdarlehen der NRW.Bank über 4.375.100 EUR mit einer Laufzeit bis 31. August 2044 ausbezahlt. Dies konnte aufgrund der Erstellung von 38 sozial geförderten Wohnungen im Objekt „Merianstraße 19 a, 19 b“ in Bielefeld beantragt werden. Der Zinssatz beträgt 0,5 % p. a. bei einem Tilgungszuschuss in Höhe von 1.093.775 EUR und einer 1%igen Tilgung p. a.

Für das KfW-Darlehen für das Objekt „Merianstraße 9–17“ in Bielefeld erhalten wir ebenfalls einen Tilgungszuschuss in Höhe von 1.968.000 EUR, der bei schrittweiser Auszahlung zu einer Reduzierung der Darlehensverbindlichkeiten führt.

Gleichzeitig trägt der Tilgungszuschuss in Höhe von 3.168.000 EUR für das KfW-Darlehen für die Objekte „Merianstraße 4 und 8“ in Bielefeld dazu bei, dass sich auch in diesem Fall die Darlehensverbindlichkeiten im Zuge der Auszahlungen reduzieren.

Aus den valuierten Finanzierungen errechnet sich zum 31. August 2024 eine Fremdfinanzierungsquote von 22,38 %, bezogen auf die aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit befindet sich die Fremdfinanzierungsquote unter der gesetzlich vorgeschriebenen Grenze von maximal 30 %.



„Am Rain“, Wedel, Deutschland

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 31. August 2024

| | Kreditvolumen in TEUR | Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR | Anteil am Verkehrswert (LTV) ¹ / Kaufpreis in % | Zinssatz in % | Kreditlaufzeit | Zinsfest- schreibung |
|--|--------------------------|---------------------------------------|---|------------------|----------------|-------------------------|
| Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien | | | | | | |
| Aachen „Hansemannplatz“ | 0 | 10,895 | – | – | – | – |
| Bad Homburg „Am Weidenring“ | 7.344 | 37.500 | 19,6 | 1,15 | 31.07.2031 | 31.07.2031 |
| Berlin „Frankfurter Allee“ | 0 | 10.310 | – | – | – | – |
| Berlin „Nollendorfplatz“ | 12.000 | 79.200 | 15,2 | 3,63 | 31.12.2026 | 31.12.2026 |
| Berlin „Scharfenberger Straße“ | 6.051 | 14.435 | 41,9 | 3,74 | 31.12.2026 | 31.12.2026 |
| Berlin „Schloßstraße“ | 6.725 | 15.575 | 43,2 | 3,74 | 31.12.2026 | 31.12.2026 |
| Berlin „Uhlandstraße“ | 0 | 21.775 | – | – | – | – |
| Bielefeld „Merianstraße 4“ | 7.800 | 10.595 | 73,6 | 1,00 | 30.04.2031 | 30.04.2031 |
| Bielefeld „Merianstraße 8“ | 8.040 | 10.400 | 77,3 | 1,00 | 30.04.2031 | 30.04.2031 |
| Bielefeld „Merianstraße 9 - 17“ | 7.872 | 23.190 | 33,9 | 1,00 | 30.04.2031 | 30.04.2031 |
| Bielefeld „Merianstraße 19a, 19b“ | 4.375 | 5.385 | 81,2 | 0,50 | 31.08.2044 | 31.08.2039 |
| Dresden „Borthener Straße“ | 11.651 | 27.850 | 41,8 | 3,74 | 31.12.2026 | 31.12.2026 |
| Dresden „Dobritzer Straße“ | 5.307 | 12.740 | 41,7 | 3,74 | 31.12.2026 | 31.12.2026 |
| Göttingen „Am Gothaer Platz“ ² | 0 | 6.410 | – | – | – | – |
| Hamburg „Mendelssohnstraße“ | 0 | 9.875 | – | – | – | – |
| Köln „Hummelsbergstraße“ | 0 | 27.700 | – | – | – | – |
| Köln „Gottesweg“ | 0 | 12.415 | – | – | – | – |
| Köln „Venloer Straße“ | 13.150 | 83.650 | 15,7 | 1,43 | 30.09.2026 | 30.09.2026 |
| Köln „Venloer Straße“ | 7.400 | 83.650 | 8,8 | 0,75 | 30.09.2026 | 30.09.2026 |
| München „Jagdstraße“ | 10.266 | 23.950 | 42,9 | 3,74 | 31.12.2026 | 31.12.2026 |
| Wedel „Am Rain“ | 1.320 | 44.550 | 3,0 | 0,50 | 30.04.2053 | 30.04.2043 |
| Direkt gesamt | 109.300,785 | 488.400 | 22,4 | | | |

¹ Loan to Value² Baugrundstück

Vermietung

Im ersten Geschäftshalbjahr 2024 konnten an allen Objektstandorten zahlreiche Neuvermietungen abgeschlossen werden. Die Vertriebsgesellschaft WERTGRUND Immobilien GmbH kümmert sich ganzheitlich um die Vermietung aller Fondsimmobilien und erbringt diese Leistung mit eigenen Mitarbeitenden vor Ort. An den Standorten Berlin, Bielefeld, Braunschweig, Dresden, Düsseldorf, Hamburg, Kiel, Köln, Leipzig, Lüneburg sowie Wedel ist WERTGRUND mit eigenen Vermietungsbüros vertreten, die unter anderem auch für Mietersprechstunden dienen.

Zum Stichtag 31. August 2024 beträgt die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D 92,39 %. Bei 15 der insgesamt 19 Liegenschaften besteht zum Stichtag eine Vermietungsquote von über 90 %. Zehn Liegenschaften weisen zudem eine Vermietungsquote von über 95 % auf.

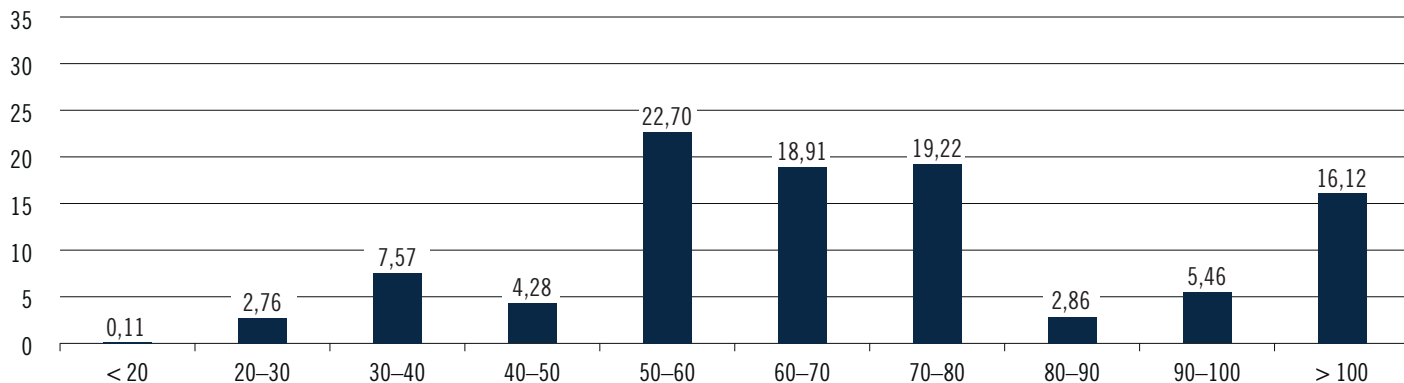
Die etwas reduzierte Vermietungsquote des Gesamtportfolios ist hauptsächlich auf den Übergang des Neubauobjektes „Merianstraße 19a, 19b“ in Bielefeld sowie auf die nicht vollständige Vermietung des Neubauobjektes „Victoria Gärten“ in Bad Homburg zurückzuführen. Beide Projekte lassen sich gut vermarkten, wobei es sich bei dem Bielefelder Objekt ausschließlich um sozial geförderte Wohnungen handelt. Wir gehen davon aus, dass sich die Vermietungsquote bis Ende des Jahres bei beiden Liegenschaften bei über 90 % bewegen wird.

Gleichzeitig liegt die Vermietungsquote des Objektes „Hansemannplatz“ in Aachen bei lediglich 76,51 %. Um die Vermietungssituation zu verbessern, werden aktuell die leerstehenden Gewerbeflächen im 1. OG in 12 Apartments umgewandelt. Die Umbauarbeiten werden voraussichtlich bis Ende des Jahres abgeschlossen sein, sodass Anfang nächsten Jahres mit der Vermarktung der Wohnungen gestartet werden kann. Parallel dazu können auch die Gewerbeflächen, die bereits entkernt wurden und die durch die Maßnahmen im 1. OG stark beeinträchtigt sind, wieder in die Vermietung gegeben werden.

Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien können der Tabelle auf Seite 63 entnommen werden.

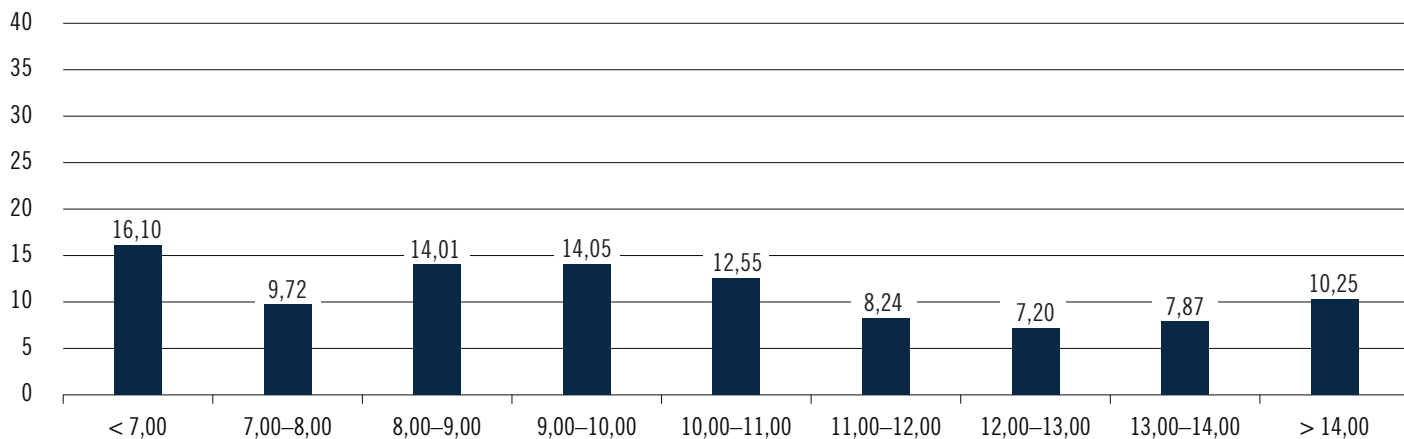
Einheitengrößen in m²

in % auf Basis der Mietflächen



m²-Mieten in EUR/m²

in % auf Basis der Mietflächen









































Vermietungsquote pro Objekt

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrags

| Objekte | in % |
|--|-------|
| Aachen „Hansemannplatz“ | 76,51 |
| Bad Homburg „Am Weidenring“ ¹ | 42,26 |
| Berlin „Frankfurter Allee“ | 98,02 |
| Berlin „Nollendorfplatz“ | 98,83 |
| Berlin „Scharfenberger Straße“ | 99,95 |
| Berlin „Schloßstraße“ | 99,66 |
| Berlin „Uhlandstraße“ | 94,01 |
| Bielefeld „Merianstraße 4“ | 87,67 |
| Bielefeld „Merianstraße 8“ | 95,01 |
| Bielefeld „Merianstraße 9-17“ | 95,56 |
| Bielefeld „Merianstraße 19a, 19b“ | 55,33 |
| Dresden „Borthener Straße“ | 98,67 |
| Dresden „Dobritzer Straße“ | 94,98 |
| Hamburg „Mendelssohnstraße“ | 94,94 |
| Köln „Gottesweg“ | 91,63 |
| Köln „Hummelsbergstraße“ | 97,37 |
| Köln „Venloer Straße“ | 96,05 |
| München „Jagdstraße“ | 98,11 |
| Wedel „Am Rain“ | 92,81 |

¹ Im Dezember 2023 fertiggestellte Projektentwicklung

Entwicklung Durchschnittsmieten pro Objekt (Wohnen)
in EUR/m²

| Objekte | | in EUR/m ² |
|--|--|-----------------------|
| Aachen „Hansemannplatz“ |  | 5,95 |
| |  | 8,31 |
| Bad Homburg „Am Weidenring“ ¹ |  | 16,00 |
| |  | 18,43 |
| Berlin „Frankfurter Allee“ |  | 7,85 |
| |  | 9,38 |
| Berlin „Nollendorfplatz“ |  | 6,47 |
| |  | 9,01 |
| Berlin „Scharfenberger Straße“ |  | 6,25 |
| |  | 9,16 |
| Berlin „Schloßstraße“ |  | 7,53 |
| |  | 10,91 |
| Berlin „Uhlandstraße“ |  | 6,54 |
| |  | 10,35 |
| Bielefeld „Merianstraße 4“ |  | 14,00 |
| |  | 15,10 |
| Bielefeld „Merianstraße 8“ |  | 14,00 |
| |  | 14,89 |
| Bielefeld „Merianstraße 9-17“ |  | 11,20 |
| |  | 12,41 |
| Bielefeld „Merianstraße 19a, 19b“ |  | 6,20 |
| |  | 6,20 |
| Dresden „Borthener Straße“ |  | 5,77 |
| |  | 7,02 |
| Dresden „Dobritzer Straße“ |  | 5,41 |
| |  | 6,86 |
| Hamburg „Mendelssohnstraße“ |  | 10,11 |
| |  | 14,35 |
| Köln „Gottesweg“ |  | 6,30 |
| |  | 8,92 |
| Köln „Hummelsbergstraße“ |  | 6,69 |
| |  | 10,16 |
| Köln „Venloer Straße“ |  | 7,30 |
| |  | 10,56 |
| München „Jagdstraße“ |  | 13,88 |
| |  | 15,77 |
| Wedel „Am Rain“ |  | 6,60 |
| |  | 12,11 |

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

¹ Im Dezember 2023 fertiggestellte Projektentwicklung



„Hansemannplatz“, Aachen, Deutschland

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Handelsregister Hamburg
HRB 159884

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
zum 31. Dezember 2023: 25 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2023: 1.800 TEUR

Gesellschafter

74,9 % HANSAINVEST Finance I GmbH & Co.
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
25,1 % WERTGRUND Immobilien GmbH

Geschäftsführung

Marcus Kemmner
Vorstand der WERTGRUND Immobilien AG

Ralph Thomas Petersdorff
Abteilungsleiter Sales & Relationship Management Real Assets
bei der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mbH

Dr. Marc Biermann
Abteilungsleiter Corporate Management bei der HANSAINVEST
Hanseatische Investment-Gesellschaft mbH

Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Ludger Bernhard Wibbeke
Vorsitzender
Mitglied der Geschäftsführung der
HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH

Thomas Joachim Meyer
Stellvertretender Vorsitzender
Vorstandsvorsitzender der WERTGRUND Immobilien AG

Dieter Ansgar Adalbert Schoenfeld
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Lilienthalallee 36
80939 München

Tel.: +49 89 28645-198 (Hotline)
Fax: +49 89 28645-150

Die CACEIS Bank S. A. ist ein Kreditinstitut und unterliegt der Aufsicht der Europäischen Zentralbank sowie der französischen Aufsichtsbehörde Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Sie übt das Verwahrstellengeschäft in Deutschland über ihre deutsche Niederlassung unter der Firma „CACEIS Bank S.A., Germany Branch“ aus. Die Tätigkeit als Verwahrstelle steht unter der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Str. 24–28, 60439 Frankfurt am Main.

Share Capital der CACEIS Bank S.A., Paris
zum 31. Dezember 2023: 1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital der CACEIS Bank S.A., Paris
zum 31. Dezember 2023: 2.479.008 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bernhard-Wicki-Straße 8
80636 München

Immobilienverwaltung (Asset und Property Management)

WERTGRUND Immobilien AG
Maximiliansplatz 12b
80333 München
Tel.: +49 89 2388831-0
Fax: +49 89 2388831-99

Externe Bewerter

Dipl.-Kfm. Marcus Braun, Frankfurt am Main
Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Andreas Weinberger, Düsseldorf
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Andreas Gregor Borutta, Düsseldorf
Chartered Surveyor (MRICS)

Dipl.-Ing. Immobilienökonom (IRE|BS)
Mehmet Korkmaz, Düsseldorf
Chartered Surveyor MRICS,
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)

Dipl.-Kfm. Raik Kasch, Hamburg
Chartered Surveyor MRICS,
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)

Ankaufsbewerter

Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Andreas Pörschke, Frankfurt am Main
Chartered Surveyor MRICS,
Immobilien Gutachter CIS HypZert (M)

Wichtiger Hinweis

Die Informationen in diesem Halbjahresbericht wurden sorgfältig nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte werden jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Die Darstellungen in diesem Halbjahresbericht geben einen aktuellen stichpunktartigen und nicht abschließenden Überblick über den Fonds oder entsprechend genannte Teilthemen, sie geben jedoch keine Beratung in rechtlicher, steuerrechtlicher oder finanzieller Hinsicht. Es wird daher empfohlen, sich dazu, soweit erforderlich, sachkundiger Berater zu bedienen.

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte Ertragsersparung und gegebenenfalls die Verkaufsszenarien eine Prognose basierend auf den derzeitigen Gegebenheiten, Daten und Markteinschätzungen darstellen. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Rendite, der Immobilien, des Standorts und vergleichbarer Faktoren kann je nach Objekt und dem diesbezüglichen Immobilienstandort abweichend ausfallen. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die prognostizierten Daten, Beträge und Verkaufszeitpunkte erreicht werden können.

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Vertrieb
fonds@wertgrund.de
www.wohnselect.de

Impressum

Herausgeber:
WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Fotos:
Jann Averwesser, München, Deutschland
Marcus Vetter, Seefeld, Deutschland
Hagen Stier, Hamburg, Deutschland

WohnSelect