„WERTGRUND WohnSelect D – Evolution eines Trendsetters“

Informationen zur Strategieausweitung sowie zum kommenden neuen CashCALL-Zyklus des „WERTGRUND WohnSelect D“

Executive Summary

In den 2010er-Jahren erzielte der offene Immobilien-Publikumsfonds „WERTGRUND WohnSelect D“ im Zuge des Aufschwungs an den deutschen Wohnimmobilienmärkten und aufgrund seines aktiven Managementansatzes eine stark überdurchschnittliche Wertentwicklung für seine Anleger. Der Fonds wurde dafür mehrfach ausgezeichnet und erhielt unter anderem Bestnoten der unabhängigen Ratingagentur Scope.

Mit einer durchschnittlichen jährlichen Wertentwicklung von 5,6 Prozent seit Auflage[1], gehört der „WERTGRUND WohnSelect D“ aktuell zu den erfolgreichsten Immobilien-Publikumsfonds im Bereich Wohnimmobilien Deutschland.[2]

Um eine zu hohe Liquidität im Fonds zu vermeiden und die Anleger vor einer damit einhergehenden Verwässerung der Wertentwicklung zu schützen, wurde im Jahr 2016 unmittelbar an den ersten erfolgreichen CashCALL ein CashSTOP verhängt.

Seitdem hat WERTGRUND das Bestandsportfolio weiter optimiert und die hohen Preisniveaus genutzt, um das Portfolio durch den Verkauf von drei Teilportfolios zu arrondieren und die mit den Verkäufen erzielten Erträge sowie Verkaufserlöse inklusive dem eingesetzten Kapital an die Anleger des Fonds auszuschütten.

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik, der wachsenden Renditekompression sowie der zunehmenden Regulierung des Wohnungsmarkts hat WERTGRUND die Ankaufsstrategie für den „WERTGRUND WohnSelect D“ in Übereinstimmung mit dem Verkaufsprospekt behutsam weiterentwickelt, um auch weiterhin ein bestmögliches Verhältnis von Stabilität und Wertentwicklung für die Anleger zu erzielen. Hierbei wird der alleinige Schwerpunkt des Fonds unverändert auf Wohnimmobilien in Deutschland liegen.

---

[1] Wertentwicklungen der Vergangenheit geben keine Garantien für die Zukunft.
[2] https://www.scopeanalysis.com/ScopeAnalysisApi/api/downloadstudy?id=62d8d1cd-f90f-45ac-ad0f-3b21edfb0e7a

Die erweiterte Investitionsstrategie für den „WERTGRUND WohnSelect D“ lässt sich in vier Kategorien zusammenfassen:

1. Ankauf von Bestandsimmobilien

Für den „WERTGRUND WohnSelect D“ werden weiterhin nach Möglichkeit Bestandsimmobilien zu marktgängigen Konditionen und unter strenger Berücksichtigung der zwischenzeitlich stark veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen angekauft. Dazu zählen unter anderem Immobilien mit Instandhaltungsstau als Revitalisierungsprojekte.

2. Beimischung von Neubauten sowie Projektentwicklungen

In den kommenden Jahren wird WERTGRUND schrittweise Projektentwicklungen als Forward-Deals in etablierten Lagen ankaufen. Dies bedeutet, dass die betreffenden Objekte vor Baufertigstellung angekauft werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Projekte den Qualitätsstandards von WERTGRUND entsprechen, das Baurecht bereits gesichert ist und WERTGRUND Einfluss auf die Ausstattung und Flächenzuschnitte nehmen kann. Einige der Projekte wird WERTGRUND als Entwickler selbst koordinieren. Die hierfür erforderlichen internen Strukturen wurden in den vergangen zwei Jahren bereits aufgebaut und erste Projekte im Bereich der von WERTGRUND verantworteten Spezialfonds erfolgreich abgeschlossen.

3. Nachverdichtungsmaßnahmen

Wie bereits im Bestandsportfolio des „WERTGRUND WohnSelect D“ mehrfach erfolgreich umgesetzt, werden auch zukünftig Nachverdichtungsmaßnahmen durchgeführt. Für Bestandsimmobilien erfolgt dies unter anderem in Form von Dachgeschossausbauten, zudem werden vorhandene unbebaute Grundstücksflächen im Rahmen sich ergebender Möglichkeiten neu bebaut. Dadurch besteht die Chance, sowohl den Verkehrswert als auch den Cashflow (Mietertrag) dieser Immobilien nachhaltig zu erhöhen und neuen Wohnraum zu schaffen.

WERTGRUND

4. **Sozial geförderter Wohnraum als defensive Beimischung**

Bei all den erwähnten Maßnahmen wird WERTGRUND einen Schwerpunkt darauflegen, dass ein signifikanter Anteil der zukünftig neu entwickelten Wohneinheiten im preisgedämpften oder preisgebundenen Segment entsteht. Aufgrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnen ist eine Vollvermietung dieser Einheiten so gut wie garantiert, zudem werden entsprechende Projekte in der Regel öffentlich gefördert, beispielsweise durch Tilgungszuschüsse der Förderbanken, was deren Beimischung auch unter Renditegesichtspunkten interessant macht. Nach Auslaufen der Preisbindung erfolgt in der Regel eine Steigerung des Cashflows durch die dann mögliche Anpassung der Miete an das Marktniveau.

Alle anderen bewährten strategischen Eckpfeiler des „WERTGRUND WohnSelect D“ bleiben bestehen: WERTGRUND setzt weiterhin auf eine breite Standortdiversifikation, Zielregionen sind unverändert deutsche Metropolen (sogenannte A-Städte) sowie etablierte deutsche Wachstumsstädte mit positiver demografischer Prognose. Nach wie vor werden ausschließlich Wohnimmobilien beziehungsweise Wohnimmobilien mit geringem Gewerbeanteil angekauft.

Dieser für die nachhaltige und zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Fonds eingeschlagene Weg in der im Jahr 2019 von HANSAINVEST und WERTGRUND erworbenen Kapitalverwaltungsgesellschaft trägt den Titel

„WERTGRUND WohnSelect D – Evolution eines Trendsetters“.

Dabei wird unter Berücksichtigung dieser stärker auf Neubau ausgerichteten Strategie für die kommenden Jahre zunächst eine Ausschüttungsbandbreite im Bereich zwischen 1,0 und 2,5 Prozent angestrebt.

Zur Umsetzung der Strategie soll beginnend im ersten Quartal 2020 erstmals ein CashCALL-Zyklus für den „WERTGRUND Wohnselect D“ durchgeführt und wieder neue Anlegergelder aufgenommen werden. Der erste CashCALL wird zur Finanzierung der Nachverdichtungsmaßnahme in Wedel sowie des im Januar 2020 erfolgten Ankaufs einer Projektentwicklung in Bielefeld dienen.

Rückblick und aktueller Status

A.1. CashCALL im Jahr 2016

Im März 2016 wurde erfolgreich ein CashCALL in Höhe von circa 46 Mio. EUR durchgeführt. Die eingesammelten Mittel dienten zur Finanzierung des Ankaufs sowie der zwischenzeitlich fertiggestellten Sanierung des Objekts Venloer Straße 601-603 in Köln (siehe auch A.3.1).

Aufgrund der seit 2016 weiter gestiegenen Preise für deutsche Wohnimmobilien, einhergehend mit einer zunehmenden Regulierung (vor allem für Bestandsobjekte, z.B. Mietpreisbremse), erfolgten seit dem Ankauf des Objekts in Köln keine weiteren Ankäufe.

A.2. Portfolioarrondierung und Zwischenausschüttung im Jahr 2017

Die seit Auflage des Fonds deutlich gestiegenen Kaufpreisniveaus für Wohnimmobilien hat WERTGRUND genutzt, um im Jahr 2017 eine konsequente Portfolioarrondierung durchzuführen. Neben den gesamten Immobilienbeständen in Leipzig und Ingolstadt wurde auch ein Teilportfolio im Rheinland verkauft. Insgesamt wurden 1.141 Wohneinheiten und 51 Gewerbeeinheiten veräußert. Verbunden mit diesem Schritt war eine stärkere Fokussierung auf die Kernregionen des Fonds. Vor dem Hintergrund des am 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Investmentsteuerreformgesetzes erfolgte am 27. Dezember 2017 eine Zwischenausschüttung in Höhe von 49,96 Euro je Anteil (Ausschüttungsrendite: 43,42 %). Die durch diese Arrondierungsmaßnahme erzielten Verkaufserlöse (Substanz und Gewinne) wurden an die Investoren ausgeschüttet.

A.3. Maßnahmen im Bestandsportfolio

Zur Optimierung des Portfolios wurden und werden von WERTGRUND seit dem CashSTOP werterhöhende Maßnahmen für die Bestandsobjekte in Form von umfangreichen Modernisierungen sowie Nachverdichtungen im Bestand ergriffen.

WERTGRUND

A.3.1. Abgeschlossene Maßnahmen:

<u>Köln, Venloer Straße 601–603 (Sanierungsvolumen: 29 Mio. EUR)</u>

Im Wohnhochhaus in der Venloer Straße in Köln-Mülheim führte WERTGRUND die bis dato größte Sanierungsmaßnahme in der Geschichte des „WERTGRUND WohnSelect D“ durch. Die Fertigstellung erfolgte innerhalb des Zeitplans von Oktober 2016 bis Februar 2019. Die Kosten von 29 Mio. Euro lagen nur minimal oberhalb des geplanten Budgets. Die Neuvermietungen sind aufgrund der umfassenden Sanierung des Objekts nicht von der Mietpreisbremse betroffen. Die durchschnittliche Miete des Objekts konnte von 7,30 EUR/m² bei Übernahme auf aktuell durchschnittlich 9,29 EUR/m² gesteigert werden. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei den Neuvermietungen beträgt derzeit 10,94 EUR und liegt damit sogar über den im Businessplan prognostizierten Quadratmeterpreisen in Höhe von 10,56 EUR. Momentan erfolgt die Vermietung der letzten leerstehenden und bereits sanierten Wohneinheiten.

Berlin, Schloßstraße (Sanierungsvolumen: 1,5 Mio. EUR)

Die Sanierung des Fondsobjekts in der Schloßstraße 33 a und 33 b wurde Ende 2017 abgeschlossen. Neben einer umfangreichen Betonsanierung wurden sämtliche Fenster ausgetauscht und Maßnahmen zur Dämmung gemäß der gültigen Energieeinsparverordnung getroffen. Insgesamt wurden circa 1,5 Mio. EUR investiert. Die darauffolgende Modernisierungsmieterhöhung zum 1. Mai 2018 führte zu einer durchschnittlichen Erhöhung der Miete von 1,44 EUR/m².

Hamburg, Mendelssohnstraße (Budget: 1,4 Mio. EUR)

Die Sanierungsmaßnahmen umfassten unter anderem die Elektrosteigleitungen, den Einbau von Gegensprech- und Türöffnungsanlagen, den Einbau neuer Fenster, den Anbau von Balkonen auf der Gebäuderückseite sowie die Komplettsanierung der Treppenhäuser. Die Arbeiten wurden Ende 2019 abgeschlossen.

A.3.2. Aktuell in der Umsetzung befindliche Maßnahmen

Berlin, Uhlandstraße Berlin (Budget: 2,3 Mio. EUR)

Die energetische Vollsanierung des Objekts in der Uhlandstraße inklusive Austauschs der Fenster, Anbringens eines Wärmedämmverbundsystems mitsamt neuer Fassadengestaltung sowie Dämmung des Dachs wird circa 2,3 Mio. EUR kosten. Der Baubeginn erfolgte Ende 2018, die Fertigstellung ist für März 2020 geplant.

Wedel, Tinsdaler Weg (Budget: 29,0 Mio. EUR)

Im Januar 2016 wurde das Bestandsportfolio mit 100 Wohneinheiten in Wedel unsaniert und mit einem höheren Leerstand in den Fonds übernommen. Neben der attraktiven Lage der Wohnanlage an der Stadtgrenze zu Hamburg wurde diese Immobilien insbesondere aufgrund des hohen Nachverdichtungspotenzials erworben.

Im Frühjahr 2019 wurden die umfangreichen Bauarbeiten für die energetische Sanierung aufgenommen. Die 100 Bestandswohnungen werden nahezu kernsaniert und mit Balkonen oder Terrassen versehen. Durch Dachgeschossausbauten entstehen zudem 20 neue Wohneinheiten in den vorhandenen neun Gebäuden. Nach einem mit der Stadt Wedel durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb sowie einem Bebauungsplanverfahren, entstehen zusätzlich durch Nachverdichtung rund 70 Neubauwohnungen auf dem Areal, mit deren Erstellung im Sommer 2019 begonnen wurde. Im Zuge der Gesamtmaßnahme werden 33 von 100 Wohnungen zukünftig als öffentlich geförderte Wohnungen ausgewiesen und belegt. WERTGRUND konnte erreichen, dass die Sozialwohnungen im sanierten Bestand nachgewiesen werden können. Die monatliche Miete für diese 15 bis 20 Jahre gebundenen Wohnungen wird bei 6,10 EUR/m² mit einer leichten Indexierung liegen. Für das Gesamtvorhaben in Wedel, das voraussichtlich Mitte 2021 abgeschlossen sein wird, sind Ausgaben von insgesamt circa 29 Mio. EUR vorgesehen.

A.3.3. Zukünftig geplante Maßnahmen

Berlin, Scharfenberger Straße

Aktuell gibt es Überlegungen, den Bestand in der Scharfenberger Straße 30-40 um etwa 20 Neubauwohnungen zu erweitern. Eine durch WERTGRUND eingereichte Bauvoranfrage wurde vom Bezirksamt bereits positiv entschieden. Auf dieser Basis wurde das Architekturbüro Thomas Kröger in Berlin mit der Erarbeitung eines Konzepts beauftragt. Nach Vorlage der Planung wird WERTGRUND analysieren, ob sich die Maßnahme positiv auf den Fonds auswirken kann, und unter diesem Gesichtspunkt eine endgültige Entscheidung zur Umsetzung treffen. Der aktuell in der Anbahnung befindliche Berliner Mietendeckel würde nach momentaner Einschätzung in diesem Fall (Neubau) keine Anwendung finden.

Neubau Venloer Straße, Köln

Vor dem Wohnhochhaus in der Venloer Straße 601-603 besteht ein weiteres Baurecht. Zurzeit laufen erste Gespräche mit der Stadt Köln und dem aktuellen Mieter dm-drogerie markt über einen Neubau direkt vor der bestehenden Liegenschaft. Ein beauftragtes Architekturbüro hat erste mögliche Szenarien erarbeitet und je nach Bauausführung eine Bestandserweiterung im Bereich zwischen 33 und 37 neuen Wohnungen zuzüglich zweier kleinerer, das vorhanden Konzept abrundender Gewerbeflächen ermittelt.

A.4 Anpassungen im Fondsmanagement

Zusätzlich zu den Maßnahmen auf Portfolioebene hat WERTGRUND gemeinsam mit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH im September 2019 die Pramerica Property Investment GmbH (PPI) übernommen. Diese fungierte bisher als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG, Alternative Investment Fund Manager) unter anderem für den „WERTGRUND WohnSelect D“.

Durch den Erwerb der KVG kann der Fonds erstmals in kompletter Eigenregie in der nunmehr unter dem neuen Namen „WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH“ firmierenden KVG verwaltet werden. Der Übergang ist mit Wirkung zum 1. Oktober 2019 erfolgt.

Ergänzend dazu wurden personelle Veränderungen in den Zuständigkeiten sowie der Geschäftsführung beziehungsweise im Aufsichtsrat getroffen. Dies hatte zum Ziel, ab Oktober 2019 das komplette Asset- und Portfoliomanagement durch die WERTGRUND-Gruppe abzubilden.

Die beiden neuen Geschäftsführer Ralph Petersdorff und Marcus Kemmner sind seit Jahren tief in der Branche verwurzelt. Marcus Kemmner betreut den „WERTGRUND WohnSelect D“ seit seiner Auflage im April 2010 und wird sich zukünftig neben seinen bisherigen Aufgaben als Geschäftsführer um das Portfoliomanagement kümmern. Ralph Petersdorff wird seine Expertise im Bereich Fonds-Administration einbringen und dort die Strukturen parallel zu den bereits für die WERTGRUND-Gruppe administrierten Spezialfonds aufbauen. Mit den Prokuristen Falko Pingel (HANSAINVEST) und Moritz Kaltschmid (WERTGRUND) sind für den Bereich Controlling und Reporting ebenfalls langjährige Mitarbeiter beider Häuser zuständig. Moritz Kaltschmid leitet seit 2007 die WERTGRUND Asset Management GmbH, die bisher als Auslagerungspartner der PPI alle Asset-Management-Tätigkeiten für den „WERTGRUND WohnSelect D“ erbracht hat und dies auch weiterhin in der gewohnten Qualität sicherstellen wird. Falko Pingel verantwortet die Bereiche Risikocontrolling und Reporting und die entsprechenden Auslagerungsmandate. Thomas Meyer, Vorstandsvorsitzender der WERTGRUND Immobilien AG, wird in der KVG gemeinsam mit Ludger Wibbecke, Geschäftsführer der HANSAINVEST und Ansgar Schoenfeld; Steuerberater und Wirtschaftsprüfer als Mitglied des Aufsichtsrats fungieren.

B. Strategieerweiterung und -optimierung

Der langjährige Positivtrend vieler Immobilienfonds setzte sich 2019 fort und wird voraussichtlich auch im Jahr 2020 nicht an Fahrt verlieren. Die Nachfrage nach passenden Fondsprodukten ist dementsprechend nach wie vor groß.

Dennoch verändern sich die Marktbedingungen für Immobilienfonds, was maßgeblich an einer zunehmend angespannten Situation an den deutschen Immobilienmärkten sowie den wachsenden politischen Regulierungen liegt. Daher hat auch WERTGRUND für den „WERTGRUND WohnSelect D“ eine vorausschauende Strategieausweitung entwickelt, die es ermöglicht, weiterhin wettbewerbsfähig und zugleich risikodiversifiziert zu bleiben. Durch die veränderte Marktsituation wurden neue Rahmenbedingungen geschaffen, die der „WERTGRUND WohnSelect D“ ausschöpfen und zu seinem Vorteil nutzen möchte.

Unverändert liegt dabei die ausschließliche Fokussierung auf deutsche Wohnimmobilien (sowie Wohnkomplexen mit möglichst geringem Gewerbeanteil). Ein regional fokussierter Wohnfonds wie der „WERTGRUND WohnSelect D“ ist zwar naturgemäß nicht so breit aufgestellt wie andere offene Immobilienfonds. Dafür bieten Wohnungen aufgrund der hohen Granularität der Mieterstruktur eine unter Umständen weitreichendere Stabilität gegenüber Gewerbeimmobilien.

C. Marktsituation

Der deutsche Wohnungsmarkt bleibt für Anleger trotz der anhaltenden Anspannung in den Ballungszentren attraktiv. Die durchschnittliche Bestandsmiete stieg dem Statistischen Bundesamt (DeStatis) zufolge im Jahresverlauf 2019 – verglichen mit dem jeweiligen Vorjahresmonat – annähernd konstant um 1,4 Prozent.[3] Für die Angebotsmieten ermittelte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) innerhalb des ersten Halbjahres einen Anstieg von 4,4 Prozent im Jahresvergleich.[4] Bei den Kaufpreisen hingegen verzeichnete

[3] DeStatis: Verbraucherpreisindizes für Deutschland. Fachserie 7, Reihe 7. Eilbericht aus dem Juli 2019 (https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publikationen/Downloads-Verbraucherpreise/verbraucherpreise-me-2170700192074.pdf?__blob=publicationFile).

[4] BBSR: Wohnungsmieten steigen langsamer, PM vom 09.09.2019 (https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Service/Medien/2019/wohnungsmieten-2019.html).

DeStatis im ersten Quartal sogar einen Anstieg von 5,0 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2019.[5]

Damit driften die Kauf- und Mietpreise weiter auseinander. Zum einen ist das auf das anhaltend günstige Zinsniveau zurückzuführen, das die Finanzierungskosten niedrig hält. Mit einer Änderung dieses Umstands ist aus momentaner Sicht bis auf Weiteres nicht zu rechnen: Erst im September 2019 kündigte die Europäische Zentralbank (EZB) eine weitere Lockerung ihrer Geldpolitik an, um das Wirtschaftswachstum und die Inflation in der Eurozone anzukurbeln.[6] Zum anderen ist der Markt insbesondere in den Ballungszentren weiterhin von einer hohen Nachfrage geprägt: Die Leerstandsquoten in den sieben größten deutschen Städten liegen inzwischen durchgängig unterhalb dem als Fluktuationsreserve angesehenen Mindestwert von 2,5 Prozent – während die Zahl leer stehender Wohnungen in ländlichen Regionen zunimmt.[7] Bei dieser sogenannten Reurbanisierung handelt es sich um einen weltweiten Megatrend: Dem Bericht des Bevölkerungsfonds der Vereinten Nationen zufolge leben aktuell 55 Prozent der Menschen in Städten – 2050 werden es voraussichtlich 68 Prozent sein.[8]

Der Zuzug in die Städte übersteigt dabei in Deutschland die Kapazitäten des Wohnungsneubaus, vor allem im preisgebundenen beziehungsweise preisgedämpften Segment.

Durch die nicht abnehmenden Zuwandererströme und eine noch unvollständige gesetzliche Regulierung für Bestandsimmobilien bleibt weiterhin Spielraum für die Fondswirtschaft im Bereich Wohnimmobilien. Infolge des Preisanstiegs sinken allerdings die Nettoanfangsrenditen für Wohninvestments.[9] Vor allem Bestandsimmobilien sind von dieser Kompression betroffen. Daher gehen immer mehr professionelle Marktakteure dazu über, verstärkt Projektentwicklungen mit einer höheren Anfangsrendite zu kaufen. Schätzungen des Immobiliendienstleisters CBRE zufolge liegt der Anteil an Wohnimmobilien, die vor Fertigstellung gehandelt werden, bei etwa einem Drittel des gesamten professionellen Immobilienmarkts.[10]

---

[5] DeStatis: Preise für Wohnimmobilien im 1. Quartal 2019: +5 % gegenüber dem 1. Quartal 2018, PM Nr. 241 vom 26.06.2019 (https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/06/PD19_241_61262.html).
[6] faz.net: Die EZB senkt die Zinsen und beschließt neue Anleihekäufe, Bericht vom 12.09.2019 (https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/ezb-lockert-geldpolitik-und-senkt-zinsen-auf-neues-tief-16380981.html).
[7] Henger, R. und Voigtländer, M.: Wohnungsleerstand in Deutschland und seinen Kreisen, IW-Report 23/2019, 24.06.2019 (https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2019/IW-Report_2019_Wohnungsleerstand.pdf).
[8] Bevölkerungsfonds der Vereinten Nationen, hier zitiert nach: https://www.forschung-und-lehre.de/zeitfragen/immer-mehr-menschen-leben-in-staedten-630/.
[9] Feld, L. et.al.: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen, Berlin 2019.
[10] CBRE. Pressemitteilung vom 05.07.2019.

D. Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen

Die in den wachsenden Ballungsräumen seit mehreren Jahren deutlich steigenden Wohnkosten haben indes dazu geführt, dass die Politik ihre Regulierungsbestrebungen seit 2018 noch einmal intensiviert hat. Ungeachtet der geringen nachhaltigen Wirkung des Instruments[11] beschloss die Bundesregierung beispielsweise eine Ausweitung der sogenannten Mietpreisbremse im neuen Mietrechtsanpassungsgesetz zum Jahresanfang 2019. Zudem wurde die Möglichkeit der Umlage von Modernisierungskosten auf die Mieter verringert und auf höchstens 3,00 EUR/m² begrenzt.[12]

Darüber hinaus einigte sich die Koalition aus Union und SPD im August 2019 auf weitere Eingriffe in den Wohnungsmarkt. Kern des Maßnahmenpakets, das nach der Verabschiedung durch den Bundestag zum Jahresanfang 2020 in Kraft treten könnte, sind die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2025 sowie des Bemessungszeitraumes für qualifizierte Mietspiegel von vier auf sechs Jahre. Noch sehr viel tiefgreifendere regulatorische Maßnahmen sind außerdem in Berlin in Form des sogenannten Mietendeckels angekündigt: Vorgesehen ist unter anderem ein Mietenstopp für fünf Jahre. Staffel- und Indexmieten sollen verboten werden. Geplant sind zudem Mietobergrenzen, die sich nach einem festen Kriterienkatalog richten. Neubauobjekte sollen hiervon ausgenommen sein.

Aber auch die Mietpreis- und Kappungsgrenzen, die in immer mehr deutschen Städten zur Anwendung kommen, sowie die Restriktionen bei der Modernisierungsumlage sind für den „WERTGRUND WohnSelect D“ relevant. Diese zahlreichen neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen werden in Teilbereichen einen potenziell negativen Effekt auf den Cashflow haben. Um weiterhin auf dem Markt wettbewerbsfähig bleiben zu können, ist daher eine Anpassung der bisherigen Fondsstrategie aus Sicht des Fondsmanagements dringend geboten. Da diese Beschränkungen insbesondere für Bestandswohnungen gelten und Neubauimmobilien in vielen Fällen ausgenommen sind, wird sich der „WERTGRUND WohnSelect D“ zukünftig auch vor diesem Hintergrund stärker auf Projektentwicklungen beziehungsweise Neubauten fokussieren.

---

[11] DIW: Evaluierung der Mietpreisbremse. Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse), Studie im Auftrag des Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) (https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB_Gutachten_DIW_Kurzfassung.pdf;jsessionid=C4BFEC02A1165CAEFFA9510FAF965538.2_cid297?__blob=publicationFile&v=3).

[12] haufe.de: Mietrechtsänderung zum 1.1.2019 in Kraft getreten, Bericht vom 09.01.2019 (https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/mietrechtsaenderung-2018_84342_454430.html).

E. Strategische Maßnahmen für die Weiterentwicklung des Portfolios

Die strategischen Maßnahmen zur Anpassung des „WERTGRUND WohnSelect D“ an die Situation der Immobilienmärkte zu Beginn des Jahres 2020 umfassen – wie bereits erwähnt – verstärkte Ankäufe von Revitalisierungs- und Modernisierungsprojekten sowie Objekten mit Nachverdichtungspotenzialen. Diese Teilstrategien werden zudem um den Ansatz erweitert, sowohl frei finanzierte als auch sozial geförderte beziehungsweise preisreduzierte Wohneinheiten zu entwickeln oder als sogenannte Forward-Deals vor Baubeginn zu erwerben. Diese Maßnahmen sind bereits im ursprünglichen Verkaufsprospekt des „WERTGRUND WohnSelect“ D vorgesehen, wurden bislang aber nur in begrenztem Maße realisiert. Zweck dieser Maßnahmen ist es, den Fonds an die sich stark veränderten Marktbedingungen anzupassen und gleichzeitig die gesamte Klaviatur der sich in der engen Nische Wohnen Deutschland bietenden Chancen zu bespielen. Zwar werden die Durchschnittsrenditen und die Ausschüttungen der kommenden Jahre, beispielsweise aufgrund der „Vorfinanzierung“ der Bauzeiten, dadurch aller Voraussicht nach zunächst niedriger ausfallen als in den vergangenen Jahren. Dennoch ist es das klare Ziel, eine Wertentwicklung zu erreichen, die vor dem Hintergrund der aktuellen Investment- und Marktbedingungen weiterhin überdurchschnittlich verglichen mit anderen Immobilien-Fondsprodukten ausfällt. Die Fremdkapitalquote des „WERTGRUND WohnSelect D“ soll sich ergänzend dazu situationsabhängig in einer Bandbreite von 20 bis maximal 25 Prozent bewegen.

Die Maßnahmen im Detail:

1. Ankäufe von Bestandsimmobilien, unter anderem mit Instandhaltungsstau

WERTGRUND wird für den „WERTGRUND WohnSelect D“ auch weiterhin Bestandsimmobilien ankaufen. Dazu zählen voll entwickelte Objekte, sofern diese zu akzeptablen Konditionen angekauft werden können sowie auch Sanierungsobjekte, wenn diese die entsprechenden Wertsteigerungspotenziale aufweisen. WERTGRUND prüft für diesen Ansatz verstärkt Objekte in etablierten Lagen innerhalb der deutschen Metropolen.

2. Bestand um moderaten Anteil an Neubau beziehungsweise Projektentwicklungen als Forward-Deals ergänzen

Um den „WERTGRUND WohnSelect D“ als zukunftsfähiges Produkt weiterhin erfolgreich anbieten zu können, wird der Ankauf von Projektentwicklungen ein Hauptbestandteil der ausgeweiteten Strategie sein. Der Beimischungsanteil liegt voraussichtlich bei zunächst zehn bis 20

Prozent. Je früher der Projekteinstieg erfolgt, desto höher fallen unter Umständen mögliche Renditen aus. WERTGRUND erwirbt jedoch ausschließlich Objekte mit gesichertem Baurecht und der Möglichkeit, Flächen- und Qualitätsanpassungen vorzunehmen. Neubauprojekte benötigen aufgrund ihrer Bauzeit in der Regel ein bis drei Jahre, bis sie Cashflows (Mieten) abwerfen und damit im Fonds ertragsrelevant werden. Während der Bauzeit, in der in den Neubauprojekten noch keine Miete generiert werden kann, liefern die Bestandsobjekte weiter Cashflow. Nichtsdestotrotz wird während der Bauzeit die Wertentwicklung voraussichtlich niedriger ausfallen.

Der Ankauf von Projektentwicklungen als Forward-Deals und die Koordination der Neubauvorhaben sind ein komplexer Vorgang. WERTGRUND hat zu diesem Zweck in den vergangenen Jahren die unternehmenseigenen Kompetenzen stark erweitert. In den WERTGRUND-Spezialfonds wurden bereits Projektentwicklungen im Wert von mehr als 400 Mio. EUR angekauft. Die dabei aufgebauten Strukturen und Kompetenzen kommen nun dem „WERTGRUND WohnSelect D“ zugute.

3. Nachverdichtungen im Bestand

Während die aktuellen politischen Regulierungen zu potenziellen Konflikten zwischen der öffentlichen Hand und der privaten Immobilienwirtschaft führen können, ist das Thema Nachverdichtung ein ausdrückliches politisches Ziel. Das Bundesumweltministerium strebt bis zum Jahr 2050 eine Flächenkreislaufwirtschaft an. Aber auch aus ökonomischer Sicht sind Nachverdichtungsmaßnahmen sinnvoll. Bereits etablierte beziehungsweise voll vermietete Areale werden so erweitert, dass ohne neue Grundstücksakquisition und innerhalb einer bestehenden Infrastruktur der Verkehrswert sowie die Mieteinnahmen einer Liegenschaft nachhaltig erhöht werden können. Da jene Areale zudem bereits etabliert sind, fällt das kulturelle und soziale Angebot im Vergleich zu klassischen Neubaugebieten in der Regel vielseitiger aus. Beispielhaft für diesen Ansatz steht unser laufendes Nachverdichtungsprojekt in Wedel.

4. Projekte im Bereich preisgedämpftes und preisgebundenes Wohnen

Der Nachfrageüberhang nach Wohnungen im preisgebundenen Segment ist hierzulande enorm. Im Jahr 2008 lag der Bestand bei etwa 1,85 Mio. geförderten Wohneinheiten, während die Zahl zum Jahreswechsel 2018/2019 nur mehr 1,2 Mio. betrug. Die Anzahl der Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins hat sich beispielsweise in Berlin im selben Zeitraum mehr

als verdreifacht.[13] Neben dem Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit können Investments in sozial geförderte Wohnungsbauprojekte auch wirtschaftlich sinnvoll sein: Sie eignen sich ideal als defensive Beimischung in ein diversifiziertes Wohnportfolio, da aufgrund der hohen Nachfrage die Vermietung so gut wie sichergestellt ist. Die Projekte werden dabei von WERTGRUND so ausgewählt, dass sie zu einem signifikanten Teil von KfW-Fördermitteln und lokalen Förderprogrammen sowie Tilgungszuschüssen profitieren. Die Projekte werden aller Voraussicht nach langfristig im Bestand des „WERTGRUND WohnSelect D“ bleiben. Nach Auslaufen der Preisbindung (in der Regel nach 15 bis 25 Jahren) kann die Miete an das dann geltende Marktniveau angepasst werden, wodurch sich Cashflow und Verkehrswert deutlich erhöhen können.

Zur Umsetzung der oben beschriebenen Strategieanpassung wurde bereits im Januar 2020 eine Projektentwicklung in Bielefeld erworben:

Ankauf erste Projektentwicklung „Campus Westend“ in Bielefeld

Der erste Ankauf einer Projektentwicklung für den WERTGRUND WohnSelect D konnte am 10. Januar 2020 beurkundet werden und bildet eine weitere wesentliche Grundlage für die Verwendung der aus dem kommenden CashCALL zufließenden Mittel.

[13] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit: https://www.bmu.de/themen/nachhaltigkeit-internationales/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/.

Besonders hervorzuheben ist die äußerst attraktive Konzeption dieser Entwicklung. Das Projekt umfasst insgesamt 252 neue Wohneinheiten in der Grünewaldstraße in Bielefeld und liegt fußläufig zum Bielefelder Hochschulcampus mit Fachhochschule sowie Universität. Die gesamte Entwicklungsmaßnahme „Campus Westend“ beinhaltet circa 800 Wohneinheiten und wird über einen eigenen Straßenbahnanschluss verfügen.

Baubeginn unserer Objekte wird Mitte 2020 sein. Die Fertigstellung ist für Ende 2022 geplant. Verkäufer/Entwickler ist die Campus Westend GmbH, bei der es sich um eine Kooperation der beiden etablierten lokalen Projektentwickler Bautra GmbH und Borchard Group handelt. Insgesamt hat der WERTGRUND WohnSelect D 132 Studentenappartements (ca. 4.800 m² Wohnfläche) in zwei Häusern, 82 frei finanzierte Wohnungen (ca. 5.550 m² Wohnfläche) in sechs Häusern sowie 38 öffentlich geförderte Mietwohnungen (ca. 1.850 m² Wohnfläche) in einem Haus ergänzt um 78 Tiefgaragenstellplätze in zwei Tiefgaragen zum Kaufpreis von rund 47 Mio. EUR erworben.

Bei dieser Projektentwicklung spielt das Thema Nachhaltigkeit (ESG) eine große Rolle.

- Öffentlich gefördertes Wohnen
- Gefördertes Wohnen mit KfW-55 Standard
- Studentisches und frei finanziertes Wohnen im KfW-40 Standard

F. Ablauf des CashCALL-Zyklus

Beginnend mit dem ersten Quartal 2020 erfolgt die erste Phase des neuen CashCALL-Zyklus für den „WERTGRUND WohnSelect D“. Im Unterschied zu einem einzelnen CashCALL wird dieser auf die neue Fondsausrichtung angepasste Zyklus von 2020 bis 2022 in mehreren Etappen durchgeführt jeweils im Einklang mit aktuellen Objektankäufen.

Insgesamt sollen dadurch bis zu 150 Mio. EUR an neuen Investorengeldern in den Fonds aufgenommen werden. Geplant ist zunächst eine Aufteilung in vier Tranchen zu jeweils rund: 60 Mio., 40 Mio. sowie zweimal 25 Mio. EUR. Die Mittelzuflüsse der ersten Tranche werden dabei hauptsächlich für das bereits laufende Sanierungs- und Nachverdichtungsprojekt in Wedel sowie die Erwerbsnebenkosten und ersten Kaufpreisraten für die Projektentwicklung in Bielefeld aufgewendet.

Für diesen ersten CashCALL über 60 Mio. EUR ist folgender Zeitplan festgelegt:

Ablaufplan CashCALL 1:

Ankündigung Cash-ALL:	Donnerstag, 23. Januar 2020
Avis-Phase:	2. März bis 13. März 2020
Zuteilung:	16. März bis 20. März 2020
Orderaufgabe:	23. März bis 27. März 2020

Die weiteren CashCALLs dieses Zyklus werden voraussichtlich im Verlauf der Jahre 2020 bis 2022 stattfinden. Hierfür werden die „WERTGRUND WohnSelect D“ Bestandsanleger sowie am Erwerb Interessierte über die üblichen Kommunikationswege zu gegebener Zeit jeweils einheitlich informiert.

Durch die Aufteilung in mehrere Tranchen ermöglicht WERTGRUND Privatkunden, sich zu verschiedenen Zeitpunkten am Fonds zu beteiligen – ohne den zeitlichen Druck, der durch einen einmaligen CashCALL entstehen würde. Darüber hinaus wird durch den CashCALL-Zyklus die Liquiditätsquote optimiert, um negative Guthabenzinsen möglichst zu minimieren.

Freiwilliger Verzicht auf Belastung von Verwaltungsvergütung auf eingeworbene Liquidität sowie Anpassung der Verwaltungsvergütung

Im Hinblick auf die zwischenzeitlich unvermeidlichen negativen Guthabenzinsen auf Liquiditätsbestände hat sich die WohnSelect KVG dazu entschieden, die eingeworbene Liquidität bis zu ihrer jeweiligen Investition zunächst auf einem separaten Poolingkonto zu bündeln.

Für die Liquidität auf diesem Poolingkonto wird die WohnSelect KVG auf freiwilliger Basis keine separate Verwaltungsvergütung in Rechnung stellen. Dadurch ist trotz der anhaltenden Niedrigzinspolitik eine bestmögliche Lösung für temporäre Liquiditätsanlagen bis zu deren Investition in Immobilien sichergestellt. Dieses Vorgehen wird als explizite Sonderregelung für den gesamten CashCALL-Zyklus bis 2022 gewählt und findet bei möglichen späteren CashCALLs zunächst keine Anwendung.

Diese Sonderregelung betrifft außerdem nur und ausschließlich die Guthaben auf diesem Poolingkonto. Die sonstigen Liquiditätsanlagen des Fonds sind von dieser Ausnahmeregelung nicht betroffen und werden zu den bestehenden Konditionen unverändert fortgeführt.

Die WohnSelect KVG behält sich vor, bei möglichen weiteren CashCALLs, die nach diesem Zyklus stattfinden, diese Sonderregelung wieder auszusetzen**.**

Aufgrund zwischenzeitlich für die Branche angepasster Musterkostenklauseln und sich dadurch verschiebender Berechnungsgrundlagen im Bereich der Verwaltungsvergütung wird zur Aufrechterhaltung der bisherigen Gebühreneinnahmen und damit zur Sicherstellung der gewohnten Qualität eine Anpassung der Verwaltungsvergütung auf nunmehr bis zu 1,4 Prozent (derzeit bis zu 1,15 Prozent) erforderlich.

Diese Anpassung ist bereits in den in Kürze zur Publikation gelangenden neuen Verkaufsprospekt mit aufgenommen und wird mit Wirkung zum 1. Juni 2020 eingeführt.

Was den tatsächlich anfallenden Belastungsbetrag anbelangt, stellen sich unsere Anleger im Vergleich zu vorher nicht schlechter. Die tatsächlich in Rechnung gestellte Gesamtsumme bleibt in Bezug auf das Fondsvermögen (vorher Bruttofondsvermögen, neu Nettofondsvermögen) gleich hoch.

Ausblick

Mit der genannten Strategieanpassung und deren Umsetzung infolge des anstehenden CashCALL-Zyklus soll sich der „WERTGRUND WohnSelect D“ perspektivisch und nachhaltig wieder vom Value- zum Ausschüttungsprodukt wandeln. Auf diese Weise wollen wir versuchen, langfristig orientierte Anleger bestmöglich gegen eventuelle Marktabkühlungen – beispielsweise infolge politischer Regulierung – zu schützen.

Wir möchten uns bereits heute bei unseren Anlegern für das in der Vergangenheit und auch zukünftig entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

Zum WERTGRUND WohnSelect D

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB mit Fokus auf deutsche Bestandswohnimmobilien sowie Projektentwicklungen. Der Fonds richtet sich an private Investoren und verfügt über ein Nettofondsvolumen von rund 283 Mio. EUR mit 2.014 Wohn- und 110 Gewerbeeinheiten (Stand 31. Dezember 2019). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien und Projektentwicklungen in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorte“, also Mittelstädte mit überdurchschnittlich guter Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose. Durch das aktive Asset-Management der WERTGRUND Immobilien AG sollen die Einnahmen aus den Wohnimmobilien nachhaltig optimiert und die Werte mittel- bis langfristig gesteigert werden.

Dieses Dokument ersetzt keine Anlageberatung. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen sind der jeweilige Verkaufsprospekt und, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht. Diese Dokumente finden Sie auf der Website www.wohnselect.de unter „Offizielle Dokumente“. bzw. sind kostenlos bei der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH oder der WERTGRUND Immobilien AG erhältlich.

Ihr Ansprechpartner für Fragen zu den Investmentfonds der WERTGRUND und zur WERTGRUND Gruppe

Marcus Kemmner
Maximiliansplatz 12 b
80333 München
Tel. 089 23 888 31-21
Mobil 0151 6134 8886
m.kemmner@wertgrund.de

www.wohnselect.de