



WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

nächster CashCALL, 1. Quartal 2023

München, 26. Januar 2023

Mit Mut und Weitblick die Weichen stellen – Teil 2

Sehr geehrte Anleger/-innen,
sehr geehrte Vertriebspartner/-innen,

bereits kurz nach Abschluss des CashCALLs im vergangenen Jahr haben uns viele von Ihnen angesprochen, wann sich die nächste Möglichkeit zur Investition in den „WERTGRUND WohnSelect D“ bietet. Aufgrund der Umstellung auf Artikel 8+ nach Offenlegungsverordnung und MiFID II im Juni 2022 war der darauffolgende CashCALL genau in die Urlaubszeit gefallen.

Von daher freuen wir uns, Ihnen den nächsten CashCALL ankündigen zu können.

Gemeinsam dem Wohnraummangel begegnen

Seit dem letzten CashCALL haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiter verändert. Was jedoch unverändert geblieben ist, ist der extreme Mangel an Wohnraum in Deutschland. Das ursprünglich ambitionierte Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr gestaltet sich als nicht umsetzbar und scheint auch in den nächsten Jahren kaum erreichbar zu sein. Bisher wurden im Jahr 2022 lediglich ca. 290.000 Wohnungen gebaut.

Zwischenzeitlich hat sich das bundesweite Wohnungsdefizit zum Jahresende 2022 sogar auf 700.000 Wohnungen erhöht. Das geht aus der Studie des Hannoveraner Pestel Instituts sowie des schleswig-holsteinischen Instituts Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen Kiel (Arge) hervor. Parallel berichten die Medien nahezu täglich über neue Schreckensszenarien für Wohnungssuchende in Deutschland.

Die Entwicklung der Baukosten, steigende Energiepreise, fehlende Baugenehmigungen und Handwerkerkapazitäten sowie wenig verlässliche staatliche Förderungen führen zu weiter rückläufigen Baufertigstellungen, so dass in diesem Jahr nur noch ca. 225.000 fertiggestellte Wohnungen erwartet werden.

Hinzu kommt, dass der Weg ins Eigenheim aufgrund der veränderten Situation an den Kapitalmärkten und weiter steigenden Zinsen schwieriger geworden ist. Auch das wird die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt perspektivisch eher nicht entspannen.

Wo der Staat allein nicht weiterkommt, kann nur privates Kapital Lösungen bieten. Die Verantwortlichen müssen nun schnellstmöglich die passenden Rahmenbedingungen schaffen, um der Krise am Wohnungsmarkt zu begegnen.



WERTGRUND

Wer jetzt weitsichtig agiert und mit Augenmaß zukaufft und entwickelt, kann sich unter Umständen einen wichtigen strategischen Vorteil in diesem herausfordernden Marktumfeld für die kommenden Jahrzehnte sichern.

Darum ist es in dieser Situation umso wichtiger, privates Kapital zu bündeln, ziel- und bedarfsgerecht in neue Wohnungen zu investieren und diese einem professionellem Management zuzuführen.

Wir sehen im „WERTGRUND WohnSelect D“ eine Vielzahl von Möglichkeiten, um neben Projektentwicklungen zusätzlich neuen und bezahlbaren Wohnraum in Form von Nachverdichtung im Bestand zu schaffen.

Insgesamt ergibt sich für den „WERTGRUND WohnSelect D“ ein Potenzial für die Erstellung von ca. 350 Wohnungen, was ca. +15% des Gesamtbestandes von derzeit 2.288 Wohnungen entspricht.

Dieses Potenzial teilt sich aktuell wie folgt auf:

- Aachen:** Umwandlung von Gewerbeflächen in **12 Wohnungen**
(Flächen wurden bereits entkernt und der Bauantrag eingereicht)
- Berlin:** Nachverdichtung von **20 Wohnungen**
(Positiv entschiedene Bauvoranfrage)
- Dresden:** Nachverdichtung von **70 Wohnungen**
(Maßnahme in Prüfung)
- Göttingen:** Projektentwicklung von **200 Wohnungen**, davon ca. 80 Wohnungen
preisdämpft oder preisgebunden (Bauanträge eingereicht)
- Köln:** Nachverdichtung von **30 bis 40 Wohnungen** zzgl. Nahversorgung
(Maßnahme in Prüfung; zusätzlicher Dachgeschossausbau in Prüfung)
- München:** Aufstockung und Ausbau Dachgeschosse im Vorderhaus
Nachverdichtung Neubau im Innenhof (Machbarkeit in Prüfung)

Wertvolle Investitionen in das Portfolio

Mit unserer Vertriebsmitteilung vom 26. Oktober 2022 haben wir Sie umfangreich über die aktuelle Situation an den Kapitalmärkten, im Portfolio sowie am deutschen Wohnungsmarkt informiert und bereits einen CashCALL für Anfang 2023 angekündigt.

Im letzten Jahr wurde eine Anzahl von kleineren und größeren Maßnahmen im Portfolio in Auftrag gegeben und dadurch ein Großteil der eingeworbenen Gelder weiter in den Bestand investiert, wobei der Fokus insbesondere auf Maßnahmen mit positiver Auswirkung auf die Energiebilanz der Immobilien liegt.



WERTGRUND

Die Durchführung dieser Arbeiten wird noch ca. ein bis zwei Jahre in Anspruch nehmen. Wir setzen uns damit das Ziel, den Bestand qualitativ deutlich weiterzuentwickeln und die Chancen auf Mietsteigerungen bei gleichzeitiger Reduktion der Betriebskosten zu erhöhen bzw. zu wahren.

Mit dem Jahresbericht 2022/2023 und dem neuen Anhang „Nachhaltigkeit“ werden wir erstmals über diese Maßnahmen und Investitionen auf Objektebene detailliert berichten.

Aktuelle Entwicklungen im Portfolio

Da wir bereits im vergangenen Oktober über diverse Einzelmaßnahmen umfassend berichtet haben, möchten wir in dieser Mitteilung nur kurz auf das Portfolio und ein paar aktuelle Themen eingehen:

Bad Homburg, „Victoria Gärten“, Projektentwicklung mit 72 frei finanzierten Wohnungen (Fertigstellung Ende des 3. Quartals 2023)

- Richtfest am 06.12.2022
- Baumaßnahme im Zeitplan, ggf. frühere Fertigstellung möglich
- Kein Baukostenrisiko für den „WERTGRUND WohnSelect D“
- Ggf. Reduzierung der Fremdfinanzierung durch Mittelzuflüsse aus dem geplanten CashCALL

Bielefeld, Merianstraße, Projektentwicklung mit 214 frei finanzierten und 38 geförderten Wohnungen (schrittweise Fertigstellung 2022 und 2023)

- Übernahme von 132 studentischen Wohnungen im Mai und Juni 2022 erfolgt
- Davon aktuell 101 Wohnungen zu Mietpreisen über Budget vermietet
- Übernahme von 82 frei finanzierten Wohnungen im April 2023 (Vermietungsstart im Februar 2023)
- Übernahme der 38 geförderten Wohnungen im 3. Quartal 2023

Berlin, Schloßstraße, Bestand mit 98 frei finanzierten Wohnungen

- Im Bestand seit Oktober 2015
- Austausch der Ölheizung
- Verbesserung der Energieeffizienzklasse bei deutlicher CO₂-Reduktion



WERTGRUND

Kapitalstruktur des Fonds

- Ausbau des Anleiheportfolios „grüne Bundeswertpapiere“ im Bereich der Anlage der Mindestliquidität
- Liquiditätsanlagen mittlerweile wieder mit positiver Verzinsung
- Fremdkapitalquote beträgt 10,86 %

Der Portfolioüberblick zeigt: Im Bestand bieten sich zahlreiche Investitionsmöglichkeiten und großes Potenzial zur Schaffung von neuem Wohnraum. Hinzu kommen Investitionschancen, die sich aus dem aktuellen Marktumfeld ergeben können.

Vor diesem Hintergrund möchten wir die Durchführung eines neuen CashCALLs im ersten Quartal 2023 bekannt geben.

Folgender Zeitplan ist für den CashCALL 2023 festgelegt:

Vorankündigung/Ablaufplan CashCALL 2023:

Ankündigung CashCALL:	26. Januar 2023
Avis-Phase:	27. Februar bis 10. März 2023
Zuteilung:	13. und 14. März 2023
Orderaufgabe:	15. März bis 31. März 2023, Cut-off 12:00 Uhr*

*Bitte beachten Sie unter Umständen abweichende Cut-off-Zeiten Ihrer depotführenden Stelle am 31. März 2023.

Sofern Sie die Möglichkeit zur Teilnahme am CashCALL im ersten Quartal 2023 nutzen möchten, finden Sie alle relevanten Informationen ab dem 8. Februar 2023 auf:
<https://www.wohnselect.de/cashcall-cashstop/>

Wir freuen uns auf den kommenden CashCALL und bedanken uns bereits jetzt bei allen, die daran teilnehmen, für ihr Vertrauen in uns und unsere Arbeit. Die Bereitschaft, mit einer Investition in Deutschland nachhaltig ausgerichteten und preissensitiven Wohnraum für Menschen zu schaffen, zeugt von Engagement und Verantwortungsbewusstsein.



WERTGRUND

Zum WERTGRUND WohnSelect D

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB mit ausschließlichem Fokus auf deutsche Wohnimmobilien. Der Fonds richtet sich an private Investoren und verfügt über ein Nettofondsvolumen von rund 453 Mio. EUR mit 2.288 Wohn- und 119 Gewerbeeinheiten (Stand 31. Dezember 2022). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien sowie in Projektentwicklungen und Forward-Deals in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorte“, also Mittelstädte mit überdurchschnittlich guter Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose. Durch das aktive Asset-Management der WERTGRUND Immobilien AG sollen die Einnahmen aus den Bestandsimmobilien nachhaltig optimiert und die Werte mittel- bis langfristig gesteigert werden.

Wichtige Hinweise: Die Angaben in dieser „Vertriebsmitteilung“ wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Information und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Bei dieser „Vertriebsmitteilung“ handelt es sich ausschließlich um eine unverbindliche Information zu Marketingzwecken, die kein vertraglich bindendes Dokument und kein Angebot für den Erwerb eines Fondsanteils oder sonst ein Beteiligungsangebot darstellt. Verbindliche Grundlage für den Kauf von Fondsanteilen sind der jeweils gültige Verkaufsprospekt (nebst Anhängen), der zuletzt veröffentlichte und geprüfte Jahresbericht und - soweit bereits nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht - der letzte ungeprüfte Halbjahresbericht und die wesentlichen Anlegerinformationen. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen sowie der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht und die wesentlichen Anlegerinformationen sind in deutscher Sprache kostenlos erhältlich bei der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg und der Verwahrstelle sowie auf der Homepage des WERTGRUND WohnSelect D unter www.wohnselect.de abrufbar. Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in elektronischer Form auf der vorgenannten Homepage erhältlich. Bitte beachten Sie, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft beschließen kann, den Vertrieb zu widerrufen. Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2988) finden Sie auf der Website <https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/> unter Nachhaltigkeit. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß des Verkaufsprospekts berücksichtigt werden. Die Einstufung des Fonds als Finanzprodukt i. S. v. Art. 8 der Offenlegungsverordnung kann sich durch Änderung oder Konkretisierung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ändern.

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