



# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D – „Evolution eines Trendsetters“

Informationen zum „Vierten“ CashCALL im Rahmen des  
CashCALL-Zyklus des „WERTGRUND WohnSelect D“

München, 20. Juni 2022

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

mit dieser Mitteilung möchten wir Sie über den „Vierten“ CashCALL des WERTGRUND WohnSelect D im Rahmen des CashCALL-Zyklus 2020/2021/2022 informieren und Ihnen einen Überblick zu den weiteren Planungen und Aktivitäten des Fonds geben.

### **1. Aktuelle Situation:**

#### **1.1 Wohnungen für Flüchtlinge aus der Ukraine**

Wir haben uns in Abstimmung mit der Stadt Köln entschieden im Objekt Köln, Venloer Straße 601 - 603 Wohnraum für aus der Ukraine geflüchtete Menschen anzubieten. Fünf Wohnungen wurden zwischenzeitlich auf Kosten der WERTGRUND Immobilien AG eingerichtet und im Juni an die ersten Flüchtlinge übergeben. Im zweiten Schritt werden weitere fünf Wohnungen vorbereitet, die im Laufe des Julis weiteren Ukrainerinnen zur Verfügung gestellt werden. Die Wohnungen werden zunächst unentgeltlich bis Ende des Jahres gegen Übernahme der Betriebskosten bereitgestellt. Damit dem Sondervermögen bzw. den Anleger\*innen durch diese humanitäre Aktion kein Nachteil entsteht, wird die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH auf ihre Verwaltungsvergütung in Höhe des Mietausfalls verzichten.

#### **1.2 Corona-Pandemie**

Wir freuen uns Ihnen mitteilen zu können, dass weiterhin keine nennenswerten Mietrückstände, die sich aufgrund der Corona-Pandemie ergeben haben, zu verzeichnen sind. Wir sind einigen kleineren Gewerbemietern entgegengekommen und haben mit diesen Ratenzahlungen vereinbart. Diese Rückstände wurden zwischenzeitlich Großteils beglichen.

## 1.2 Mietendeckel Berlin

Das Bundesverfassungsgericht hat am 15. April 2021 das MietenWoG Bln (Mietendeckelgesetz) für verfassungswidrig und nichtig erklärt. Rückwirkend entfallen damit sämtliche Rechtswirkungen des Mietendeckels.

Per Ende Mai 2021 waren für die Berliner Objekte des WERTGRUND WohnSelect D temporäre Mietstundungen in Höhe von rd. 348.000 Euro aufgelaufen, welche aus dem Mietendeckel resultierten. Ab Juni 2021 erfolgte die reguläre Sollstellung und Nachforderung der ursprünglich vereinbarten Mieten.

Aktuell betragen die Mietrückstände für alle Berliner Objekte des WERTGRUND WohnSelect D, inklusive einiger weniger Restanten aus dem Mietdeckelthema, rd. 32 TEUR, sodass ein deutlicher Forderungsabbau zu verzeichnen ist.

## 1.3 SCOPE Rating

WERTGRUND hat aufgrund herausragender Leistungen für den WERTGRUND WohnSelect D sechs Mal hintereinander (2017 bis 2022) den Scope Award für den besten spezialisierten Asset Manager erhalten, worüber wir uns sehr freuen.



Die Winner-Begründung von SCOPE lautet wie folgt:

„In der Kategorie Retail Real Estate Residential hat sich der Gewinner mit seinem hervorragenden Track-Record, der exzellenten Wertschöpfungstiefe und wieder einmal mit der besten Performance gegen die Konkurrenz durchgesetzt. Ihr Augenmerk richtete die Award-Jury außerdem darauf, dass der Asset Manager seine Liquiditätsanlagen frühzeitig auf Nachhaltigkeit ausgerichtet und den Kodex für Baukultur unterzeichnet hat.“



# WERTGRUND

Darüber hinaus freuen wir uns, dass der WERTGRUND WohnSelect D am 09. Juni 2022 von Scope erneut mit dem Fondsrating von a+ (AIF) ausgezeichnet wurde. Damit positioniert er sich im Wettbewerbsumfeld weiterhin innerhalb der höchsten Notenstufe. Es wurde insbesondere die Wertentwicklung hervorgehoben, die abermals über dem Durchschnitt der Branche liegt.



Diese Auszeichnungen sind für uns und das gesamte Team der WERTGRUND Ansporn unseren Anleger\*innen weiterhin ein möglichst solides und zukunftsfähiges Produkt anbieten zu können.

## **2. Nachverdichtung und Ankäufe nach Strategieerweiterung:**

Mit der seit 2020 erweiterten Fondsstrategie befindet sich der WERTGRUND WohnSelect D auf Wachstumskurs. Der aktuelle Fokus auf zum Fonds passende Projektentwicklungen erweist sich unverändert als zielführend. Bei der Strategieerweiterung spielte nicht nur der Renditedruck im Bestandswohnungsbau eine entscheidende Rolle. Auch die Klimawende sowie der wachsende Stellenwert von sozialem Wohnungsbau mit all seine Facetten waren für die Strategieerweiterung ausschlaggebend.

In den folgenden Kapiteln möchten wir Ihnen einen Überblick über den aktuellen Stand der einzelnen Projekte und Planungen geben.

### **2.1 Wedel, Am Rain, Im Nieland, Tinsdaler Weg, Galgenberg (Budget 2022: 1,9 Millionen Euro)**

Die im Frühjahr 2019 begonnenen Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Bestands sowie dem Bau von sechs neuen Häusern mit 70 Wohnungen, 2 Tiefgaragen und 54 Stellplätzen wurden letztes Jahr abgeschlossen. Aktuell erfolgt noch die Sanierung von einzelnen Bestandswohnungen. Von den 20 neuen DG-Wohnungen wurden zwischenzeitlich alle in die Vermietung übernommen. Derzeit sind alle Dachgeschosswohnungen zu durchschnittlich 12,60 EUR/m<sup>2</sup> vermietet.

Die Sanierung einzelner Bestandswohnungen wird aufgrund von Engpässen bei den Handwerkerkapazitäten voraussichtlich noch das gesamte Jahr 2022 in Anspruch nehmen.



Abbildung 01: Wedel, Am Rain, Neubauten



# WERTGRUND



Abbildung 02: Wedel, Am Rain, sanierter Altbau

Insgesamt verfügt die Liegenschaft in Wedel nach Abschluss der Arbeiten über 190 Wohnungen inklusive 35 öffentlich geförderte Wohnungen in den Bestandshäusern sowie 115 Stellplätze.



# WERTGRUND

## 2.2 Forward-Deal „Campus Westend“ in Bielefeld (Volumen ca. 51 Millionen Euro)

Mit dem „Campus Westend“ in Bielefeld konnten wir Anfang 2020 einen Teil einer großen Projektentwicklung für den WERTGRUND WohnSelect D als Forward-Deal ankaufen.

Das angekaufte Projekt mit insgesamt 252 Wohneinheiten befindet sich in direkter Nähe zum belebten Bielefelder Hochschulcampus (Universität und Fachhochschule) und ist zudem gut an die Innenstadt angebunden, weshalb es sich auch, aber nicht ausschließlich, für Studenten eignet. Neben geförderten Wohnungen im KfW-55-Standard entstehen auch freifinanzierte Einheiten im KfW-40-Standard.



Abbildung 03: Visualisierung „Campus Westend“, Bielefeld

Das Projekt verfügt nach Fertigstellung über acht separate Gebäude (real geteilt in 4 Objekte) von denen zwischenzeitlich eins fertiggestellt wurde. Das erste Objekt in der Merianstraße 4 (Bauteil A4) wurde Anfang Mai in den Fonds übernommen. Dieses Objekt beinhaltet 65 Apartments, 14 Kfz-Stellplätze sowie 136 abschließbare Fahrradboxen, von denen 68 Fahrradboxen zum Objekt in der Merianstraße 8 gehören. Das Objekt in der Merianstraße 8 (Bauteil A5) wird mit 67 Wohnungen und 15 Kfz-Stellplätzen im Juli 2022 in den Fonds übergehen. Damit wäre der vorwiegend für die Vermietung an Studenten vorgesehene Teil der Projektentwicklung abgeschlossen und die beiden Objekte in den Fonds übergegangen.

Der Übergang der beiden Objekte wird zunächst zu einem temporären Rückgang der Vermietungsquote führen, da beide Fertigstellungen rechtzeitig zum Semesterbeginn im Q4/2022 fertiggestellt wurden und nun schrittweise bis dahin abvermietet werden sollen.



# WERTGRUND



Abbildung 04: Merianstraße 4 (A4)



Merianstraße 8 (A5) „Campus Westend“, Bielefeld

Für die Objekte **F1**, **F2**, **E1** **E2**, **D1**, in denen sich die freifinanzierten Wohnungen befinden, wurde mit den Rohbauarbeiten begonnen. Für das Objekt **D2** mit geförderten Wohnungen wurde der Bodenaushub vorgenommen. Die Fertigstellung dieser sechs Gebäude wird sukzessive im Jahr 2023 erfolgen.



# WERTGRUND

## 2.3 Forward-Deal „Victoria Gärten“ in Bad Homburg (Volumen: ca. 40 Millionen Euro)

Zudem konnten wir im November 2020 das Baufeld 6.2 der Quartiersentwicklung „Victoria Gärten“ in Bad Homburg erwerben, das von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH schlüsselfertig veräußert wird. Das Baufeld 6.2, welches den Bau von 72 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von knapp 5.520 m<sup>2</sup> und 83 Tiefgaragenstellplätzen umfasst, wurde von WERTGRUND im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit angepasst, sodass die Wohneinheiten gemäß KfW-55-Standard entstehen. Den Mehrausgaben von rund 900.000 EUR stehen dabei KfW-Zuschüsse in Höhe von 1,2 Mio. EUR gegenüber.



Abbildung 05: Baustelle „Victoria Gärten“, Bad Homburg

Der Baubeginn ist im November 2021 erfolgt. Der WERTGRUND WohnSelect D wird für diese Projektentwicklung ca. 40 Millionen Euro investieren. Besonderheit ist hierbei die schlüsselfertige Erstellung mit endfälliger Zahlung bei Übernahme Ende 2023.

Die im Bau befindlichen Projekte (Bielefeld und Bad Homburg) laufen aktuell nach Plan. Evtl. auftretende Verzögerungen in einzelnen Gewerken bewegen sich im vertretbaren Bereich einiger weniger Wochen. Wir konnten bei diesen beiden Projekten im Jahr 2020 bzw. 2021 feste Preis- und Rahmenbedingungen mit den Generalunternehmern und anderen Dienstleistern, mit denen wir bereits seit vielen Jahren vertrauensvoll zusammenarbeiten, vereinbaren und somit entsprechende Planungssicherheit erreichen.



# WERTGRUND

## 2.4 Baugrundstück und geplante Projektentwicklung in Göttingen (Volumen ca. 70 Millionen Euro)

Weiteren Zuwachs wird der WERTGRUND WohnSelect D von einer Projektentwicklung in Göttingen erhalten. Im Februar 2021 konnte die WERTGRUND ein circa 37.000 m<sup>2</sup> umfassendes Grundstück für den Bau von insgesamt ca. 600 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte ankaufen. Ein Teil des Areals wurde direkt durch den WERTGRUND WohnSelect D erworben, der hier ca. 200 Wohnungen erstellen wird. Auf dem gesamten Areal werden ausschließlich Mietwohnungen entstehen, wovon 40% gefördert, preisreduziert und preisgedämpft sein werden. WERTGRUND legt bei dieser Entwicklung großen Wert darauf, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.



Abbildung 06: Visualisierung „Liesel Quartier“, Göttingen

Das erworbene Grundstück in Göttingen befindet sich noch in der Planungsphase. Aktuell optimieren wir dieses Projekt hinsichtlich der Kosten, der Flächeneffizienz, sowie ergänzend um weitere Nachhaltigkeitskriterien. Darüber hinaus ergibt sich Anpassungsbedarf aufgrund der sich zwischenzeitlich massiv geänderten Förderbedingungen. Danach fällt die Entscheidung zu welchem Zeitpunkt und in welcher Reihenfolge der frei planbare Teil des Grundstücks bebaut werden soll.

Weitere Informationen zu diesem Projekt finden Sie unter [www.lieselquartier.de](http://www.lieselquartier.de).



# WERTGRUND

## 2.5 Bestandsobjekt in München (Volumen ca. 29,50 Millionen Euro)

Im November 2021 konnte der WERTGRUND WohnSelect D sein erstes Objekt in München, Neuhausen in der Jagdstraße 2 / Winthirstraße 12 erwerben und damit zeitnah die Mittelzuflüsse aus dem letzten CashCALL im September 2021 investieren.

Das Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1958 umfasst 52 Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten sowie 52 Parkplätze. Neben der Sanierung der Immobilie bietet sich in den nächsten Jahren u.U. die Chance auf ein mögliches Nachverdichtungspotenzial auf dem Areal. Hier wäre ggf. die Aufstockung des Rückgebäudes, die Bebauung freier Hofflächen sowie der Ausbau der vorhandenen Dachgeschosse möglich. Diese Maßnahmen werden jedoch erst dann in Angriff genommen, wenn die Investitionen den gewünschten Kosten-/Nutzeffekt für die Anleger \*innen erreichen und die Planungs- und Handwerkerkapazitäten gesichert sind.



Abbildung 07: Jagdstraße, München

Auf die möglichen Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Projektentwicklungen wird ausführlich im Verkaufsprospekt des „WERTGRUND WohnSelect D“ unter „WESENTLICHE RISIKEN AUS DER IMMOBILIEN-INVESTITION, DER BETEILIGUNG AN IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN UND DER BELASTUNG MIT EINEM ERBBAURECHT“ auf Seite 16 „Risiken bei Projektentwicklungen“ hingewiesen.



# WERTGRUND

### 3. Nachhaltigkeit (ESG, Environment/Social/Governance)

Die WERTGRUND-Unternehmensgruppe steht seit ihrer Gründung für eine grundlegende, unternehmerisch verantwortungsbewusste Nachhaltigkeitsorientierung ein, welche sich im Umgang mit den von ihr verantworteten Immobilien und Fonds widerspiegelt.

Das Thema ESG ist seit Anfang 2020 fester Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Im Rahmen unserer Stabstelle Nachhaltigkeit werden jegliche Nachhaltigkeitsthemen, sowohl die Immobilien als auch die Regulatorik betreffend, aufgegriffen, bearbeitet und auf dem neuesten rechtlichen Stand gehalten. Durch die bisher noch nicht ausgereiften gesetzlichen Vorgaben und die sich kontinuierlich verändernden Anforderungen, ist ESG ein Thema, welches mit unserem Unternehmen stetig mitwächst.

In den letzten zwei Jahren ist es uns gelungen ein ESG-Bewertungsverfahren zu entwickeln mit dessen Hilfe alle im Fonds befindlichen Immobilien einer ESG-Prüfung unterzogen werden. Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien im Rahmen der ESG-Bewertung führen zu einer hohen Transparenz im Portfolio, aus welcher sich Handlungsempfehlungen für die einzelnen Objekte ableiten lassen, die den ökologischen Fußabdruck verringern können. Hierzu gehören beispielsweise der Ausbau von E-Mobilität, die Umstellung auf LED-Beleuchtung, Flachdachbegrünungen oder Konzepte zur Nutzung von Photovoltaikanlagen.

Mit Unterstützung unserer Partnerkanzlei GSK Stockmann, München konnten wir nach zwei Jahren Projektphase den WERTGRUND WohnSelect D als einen der ersten offenen inländischen Publikums-AIF, welcher die BaFin-Genehmigung erhalten hat, die ihn ab dem 01. Juni 2022 als Artikel 8 Produkt im Sinne der EU-Offenlegungs-Verordnung klassifiziert, umstellen. Darüber hinaus darf er ab diesem Stichtag auch an Kunden mit bestimmten Nachhaltigkeitspräferenzen im Sinne der ab dem 02. August 2022 geltenden MiFID-Vorgaben vertrieben werden (sog. Art. 8 PLUS-Produkt).

Mit der Umstellung ist die WERTGRUND erstmalig im Rahmen des Risikoreportings dazu verpflichtet zum Geschäftsjahresende 28. Februar 2023 die ESG Quoten nach Offenlegungs-VO sowie nach Taxonomie-VO zu erheben und zu veröffentlichen. Die interne Meldung und Steuerung der Quoten sowie der zugrundeliegenden Belege erfolgt bereits seit März diesen Jahres. Weitere Informationen zu den ESG Quoten finden sie im Verkaufsprospekt, welchen sie unter <https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/> abrufen können.



# WERTGRUND

Mit Hilfe eines externen Beraters haben wir für die WERTGRUND-Gruppe Anfang des Jahres unsere 2. Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex für das Geschäftsjahr 2020 veröffentlicht. Wir berichten dabei anhand der 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex zu unseren Nachhaltigkeitsleistungen und -veränderungen. Die Erstellung der DNK-Erklärung für das Geschäftsjahr 2021 ist derzeit in Arbeit.

Von Ende August bis Anfang Dezember wurde in Zusammenarbeit mit dem externen Berater eine Stakeholder-Befragung durchgeführt, welche insbesondere einen Abgleich der internen mit der externen Perspektive zum Ziel hatte.

Durch unsere Mitgliedschaft und aktive Mitarbeit im Ausschuss „Nachhaltigkeit“ des Bundesverband Investment und Asset Management (BVI) sowie ergänzend dazu in allen relevanten BVI Ausschüssen und Arbeitskreisen, die sich mit dem Thema befassen, beteiligen wir uns an den Positionierungen und Stellungnahmen des BVI im Rahmen vorbeschriebener Konsultationsverfahren und erhalten damit auch kontinuierlich Informationen zu aktuellen branchenrelevanten Themen aus dem rechtlichen sowie politischen Umfeld des BVI.

#### **4. CashCALL-Zyklus und „Vierter“ CashCALL**

WERTGRUND hat im ersten Quartal 2020 einen CashCALL-Zyklus initiiert, bei dem insgesamt rund 150 Millionen Euro für den „WERTGRUND WohnSelect D“ eingeworben werden sollen. Bei den drei bereits erfolgreich durchgeführten CashCALL's im März 2020 sowie Februar und September 2021 konnten bereits 143 Millionen Euro neue Anlegergelder in den Fonds aufgenommen werden, die zwischenzeitlich in Sanierungen, Nachverdichtungen, Rückführung von fällig gewordenen Darlehen, Kaufpreistraten für Projektentwicklungen, sowie den Ankauf eines Bestandsobjektes in München investiert wurden.

Wir möchten nun gerne, wie angekündigt, im Jahr 2022 den CashCALL-Zyklus 2020 bis 2022 mit dem „Vierten“ CashCALL abschließen.

Gleichzeitig werden wir uns verstärkt Gedanken über die weitere Ausrichtung und Zukunftsfähigkeit des Fonds und über einen neuen CashCALL-Zyklus machen. Hierbei wird das Thema Nachhaltigkeit eine prägnante Rolle spielen. Darüber hinaus müssen wir uns mit den aktuellen Gegebenheiten und den Auswirkungen des Ukrainekriegs auf die Bauwirtschaft sowie der daraus resultierenden konjunkturellen Entwicklung auseinandersetzen. So wie Sie es von uns gewohnt sind, werden wir Sie über die weitere Strategie und Vorgehensweise einheitlich über die üblichen Kommunikationswege zur gegebenen Zeit informieren.



# WERTGRUND

## 4.1 Zeitplan für den „Vierten“ CashCALL

Folgender Zeitplan wird für den „Vierten“ CashCALL festgelegt:

### **Vorankündigung / Ablaufplan „Vierter“ CashCALL:**

Ankündigung: „Vierter“ CashCALL	20. Juni 2022
Avis-Phase:	25. Juli bis 5. August 2022
Zuteilung:	8. August bis 10. August 2022
Orderaufgabe:	11. August bis 19. August 2022

**Sofern Sie sich am „Vierten“ CashCALL beteiligen möchten, finden Sie alle relevanten Informationen ab 27. Juni 2022 auf der Homepage des Fonds unter: <https://www.wohnselect.de/cashcall-cashstop/>**

## 4.2 Freiwilliger Verzicht auf Belastung der Verwaltungsvergütung auf neu eingeworbene Liquidität

Im Hinblick auf die zurzeit noch geltenden negativen Guthabenzinsen auf Liquiditätsbestände hat sich die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) mbH 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 Verwaltungsvergütung in Rechnung stellen. Dadurch ist trotz anhaltender Niedrigzinspolitik eine bestmögliche Lösung für temporäre Liquiditätsanlagen bis zu deren Investition in Immobilien sichergestellt. Dieses Vorgehen wird als explizite Sonderregelung für den gesamten laufenden CashCALL-Zyklus gewählt und findet bei möglichen späteren CashCALLs zunächst keine Anwendung.

Diese Sonderregelung betrifft 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.



# WERTGRUND

## 4.3 Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/22

Wir können Sie bereits jetzt darüber informieren, dass die nächste Ausschüttung des WERTGRUND WohnSelect D am **Mittwoch, den 10. August 2022**

**in Höhe von 1,21 EUR je Anteil**

erfolgen wird.

Die Ausschüttung fällt damit in den Zeitraum der Bestätigungs-Phase des „Vierte CashCALL vom 8. bis 10. August 2022.“

**Sofern Sie sich am CashCALL beteiligen, berücksichtigen Sie bitte, dass Neuanlagen im Zuge des „Vierten“ CashCALLs ab dem 11. August 2022 (Beginn der Orderaufgabe) zu einem um die Ausschüttung reduzierten Anteilpreis erfolgen werden!**

## 5. Ausblick

Waren die letzten zwei Jahre noch von der Corona-Pandemie und deren Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt geprägt, stehen wir nun durch den Krieg in der Ukraine und den daraus resultierenden weltweiten Veränderungen vor ganz neuen Herausforderungen. Zunächst geht es erst einmal darum, die Flüchtlinge gut bei uns aufzunehmen und diesen einen möglichst geregelten Tagesablauf zu ermöglichen. Mit der zur Verfügungstellung von ein paar Wohnungen wollen wir zumindest einen kleinen Beitrag dazu leisten. Wir kommen jedoch nicht umhin, unseren Blick auch auf die damit verbundenen wohnungswirtschaftlichen Auswirkungen zu richten. Zunächst einmal ist der Wohnungsbedarf und die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland unverändert hoch, was nach wie vor für eine Investition in den WERTGRUND WohnSelect D spricht.

Gleichzeitig werden jedoch die steigenden Energiekosten und die Ressourcenknappheit auf der einen Seite sowie die dadurch weiter steigenden Baukosten und Kaufpreise für Wohnimmobilien auf der anderen Seite einen nicht unerheblichen Einfluss auf unseren Managementansatz haben. Wir werden uns deshalb in nächster Zeit verstärkt auf die Optimierungen in unserem Portfolio sowie die Fertigstellung der Projektentwicklungen in Bielefeld und Bad Homburg und auf die Planung der Projektentwicklung in Göttingen konzentrieren. Weitere Zukäufe sind nach wie vor gewollt und möglich – dies aber nicht zu jedem Preis. Hier gilt aus unserer Sicht der Grundsatz der Risikovermeidung vor Wachstum.



# WERTGRUND

Wir hoffen, dass eine gewisse Zurückhaltung im aktuellen Marktumfeld und die Beobachtung der weiteren Entwicklung in Ihrem Sinne sind und hoffen, dass Sie unserer jahrelangen Erfahrung weiterhin Ihr Vertrauen schenken. Nach wie vor ist der Schutz der uns anvertrauten Anlegergelder und die zukunftsfähige und krisensichere Ausrichtung des Portfolios des WERTGRUND WohnSelect D für uns das Maß aller Dinge!

Wir freuen uns auf den „Vierten“ CashCALL mit Ihnen und sind überzeugt, den WERTGRUND WohnSelect D gut durch diese herausfordernden Zeiten bringen zu können. Unseren Anleger\*innen danken wir für Ihre Treue und laden Sie sowie Neuanleger\*innen herzlich dazu ein, uns weiter auf diesem Weg zu begleiten.

## 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 Nettovolumen von rund 434 Mio. EUR mit 2.221 Wohn- und 119 Gewerbeeinheiten (Stand 31. Mai 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](http://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](mailto:m.kemmner@wertgrund.de)  
[www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)