

WERTGRUND WohnSelect D

Halbjahresbericht | 31. August 2020

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



WohnSelect

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 31. August 2020 bzw. Geschäftshalbjahr 1. März 2020 bis 31. August 2020	Stand 29. Februar 2020 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2019 bis 29. Februar 2020	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	344.063	284.300	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Krediten)	400.828	353.065	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss	60.613	-229	TEUR
Investitionsquote ¹	116,50	124,2	%
Finanzierungsquote ²	16,88	21,2	%
Immobilienvermögen³			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	336.245	323.770	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	14	14	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	-	-	
Verkäufe von Objekten	-	-	
Vermietungsquote ⁴	95,12	94,8	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	62.370	31.376	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	18,1	11,0	
Gebundene Mittel ⁵	29.824	13.534	TEUR
Freie Liquidität ⁶	32.546	17.842	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	9,5	6,3	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁸			
seit Auflage am 20. April 2010	95,7	93,9	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	6,7	6,9	%
für ein Jahr ⁹	2,1	5,2	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	3.332.991	2.748.129	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	103,23	103,45	EUR
Ausgabepreis	108,39	108,62	EUR
Ausschüttung			
Ausschüttung je Anteil	-	1,15	EUR
Ausschüttungstichtag	-	24. Juni 2020	

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 Für im Berichtsjahr erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 248 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.

⁴ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen ohne Wedel, „Am Rain“

⁵ Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung, abzüglich Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, zuzüglich Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, aus anderen Gründen und Rückstellungen sowie zum 31.08.2020 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 1.916 TEUR

⁶ Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel

⁷ Freie Liquidität bezogen auf das Fondsvermögen netto

⁸ Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

⁹ Angabe zum 29.02.2020 für den Zeitraum vom 01.03.2019 bis 29.02.2020 bzw. Angabe zum 31.08.2020 für den Zeitraum vom 01.03.2020 bis 31.08.2020

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D	2
Bericht der Fondsverwaltung	4
Anlagestrategie	4
Der deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigt sich robust	6
Politik verstärkt Regulierung – Auswirkungen halten sich in Grenzen	6
Mietendeckel in Berlin in Kraft – Urteil des Bundesverfassungsgerichts steht noch aus	6
Stabilität und Qualität an erster Stelle: CashCALL im März 2020 sowie erneuter CashSTOP seit dem 27. März 2020	7
Portfoliostruktur	8
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. August 2020	11
Immobilienbestand	12
Kreditmanagement	25
Vermietung	27
Ausblick	31
Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D	33
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2020	34
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	36
Vermögensaufstellung zum 31. August 2020 – Immobilienverzeichnis	38
Vermögensaufstellung zum 31. August 2020 – Anschaffungskosten	44
Vermögensaufstellung zum 31. August 2020 – Bestand der Liquidität	46
Vermögensaufstellung zum 31. August 2020 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	47
Ertrags- und Aufwandsrechnung	48
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	49
Anhang	50
Gremien	53

Bericht der Fondsverwaltung

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 2020 bis 31. August 2020 informieren.

Anlagestrategie

Das bisherige Investitionsinteresse des WERTGRUND WohnSelect D konzentrierte sich auf Bestandswohnimmobilien und Nachverdichtungen an ausgewählten Standorten in Deutschland. In den kommenden Jahren wird WERTGRUND darüber hinaus schrittweise Projektentwicklungen als Forward-Deals in etablierten Lagen in Deutschland 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. Unberührt davon 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.

Die wichtigsten Investitions- und Desinvestitionskriterien im Überblick:

- Investitionen in Bestandswohnimmobilien sowie Projektentwicklungen in Deutschland
- Investition in fünf bis acht ausgewählte Standorte und Regionen mit Wachstums- und Mietsteigerungspotenzialen
- Standortoptimierung, um ein effizientes Management vor Ort zu gewährleisten
- Erwerb von Einzelobjekten und kleineren Portfolios sowie Projektentwicklungen (ca. 5 bis 50 MEUR)
- Fokus auf innerstädtische und zentrumsnahe Lagen mit langfristigem Vermietungspotenzial, mittlere bis gute Wohnlagen
- Leerstand bei Erwerb bis zu 25 % je Objekt, Gewerbeflächenanteil im Portfolio bis maximal ca. 20 %
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungstau möglich (insbesondere energetischer Sanierungsbedarf), wenn entsprechende Mietsteigerungspotenziale vorhanden sind
- Bestandshaltung der Objekte ca. zehn bis 15 Jahre, Verkauf von Einzelobjekten oder Teilbeständen opportunistisch möglich
- Fremdkapitalhöhe max. 30 % gemäß den gesetzlichen Vorgaben
- Vermeidung von Klumpenrisiken durch eine Vielzahl von Objekten, Standorten und Mietern, hohe Risikodiversifikation

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 Asset-

Klasse 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 Bestandes ausgenutzt werden (klassische Nachverdichtung).

Zum Stand 31. August 2020 verfügt der Fonds über ein Nettofondsvolumen von 344.063 TEUR bzw. 2.014 Wohn- und 110 Gewerbeeinheiten. Es werden sowohl Einzelobjekte (ab 5 Mio. EUR) als auch kleinere Portfolios bis maximal 50 Mio. EUR erworben. Wie vom Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgegeben, beträgt die Fremdkapitalquote des Fonds nicht mehr als 30 % und liegt per 31. August 2020 bei 16,9 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den direkten Erwerb von Immobilien in Form von Direktinvestments.

Das Immobilienportfolio besteht aus fünf bis maximal acht Themenregionen. 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 WERTGRUND¹-Mitarbeitern/-innen vor Ort gewährleisten lässt. Diesem Anspruch kommt WERTGRUND nach, indem neben den Hauptstandorten in München und Rödermark derzeit noch insgesamt zehn Vor-Ort-Büros in den Städten Berlin, Bielefeld, Braunschweig, Dresden, Düsseldorf, Hamburg, Kiel, Köln, Leipzig sowie Lüneburg 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 zehn bis 15 Jahre im Bestand gehalten. Ein Verkauf von Einzel- oder Teilobjekten kann aber auch opportunistisch und unter Arrondierungsgesichtspunkten nach einer kürzeren Halteperiode erfolgen.

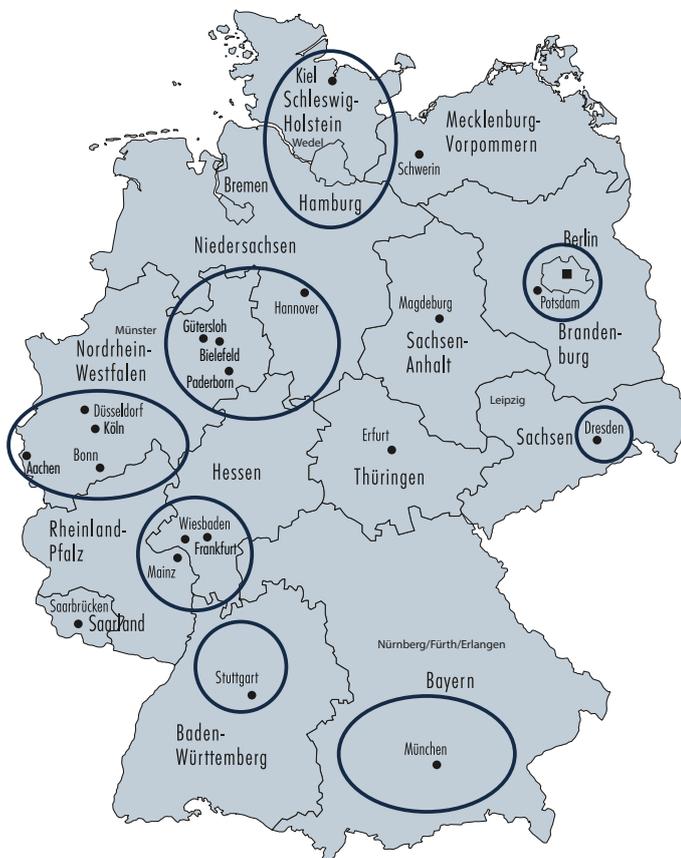
Unsere Maßnahmen zur Risikoreduktion und -diversifikation im Überblick:

- regionale Diversifikation: Investition in eine Vielzahl von Objekten und Mietverträgen an mehreren Standorten
- Fokus auf Wohnimmobilien: maximal 25 % Gewerbeanteil auf Portfolioebene
- Diversifikation innerhalb der Asset-Klasse: Investition in Objekte unterschiedlicher Baualtersklassen

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

- stabiler Cashflow: Investition in Wohnimmobilien mit nachhaltigen Mieteinnahmen und einem Vermietungsstand von mindestens 75 % zum Zeitpunkt des Ankaufs
- überschaubare Investitionen: Verringerung von Entwicklungs-, Sanierungs- und Vermietungsrisiken durch Erwerb von sanierten, teilsanierten bzw. neu gebauten Objekten
- Due Diligence: detaillierte wirtschaftliche, rechtliche und technische Ankaufsprüfung
- professionelles Management: regionale Büros mit in der Regel eigenen WERTGRUND¹-Mitarbeitern/-innen

Zielstandorte bzw. -regionen



Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind insbesondere:

- Norddeutschland (z. B. Kiel², Hamburg²)
- Region Ostwestfalen-Lippe (z. B. Paderborn, Bielefeld², Gütersloh²)
- Ballungsraum Köln², Bonn², Düsseldorf², Aachen²
- Rhein-Main-Gebiet² (z. B. Frankfurt am Main², Wiesbaden, Mainz², Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene (z. B. Mannheim², Karlsruhe, Heidelberg)
- Baden-Württemberg (z. B. Stuttgart)
- Bayern (z. B. München²)

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

² In diesen Städten bzw. Regionen verwaltet WERTGRUND bereits Wohnimmobilienbestände und besitzt teilweise eigene Büros, die für das Management der Fondsimmobilien sofort genutzt werden können bzw. bereits genutzt werden.

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

- Berlin²
- Dresden²

Zur umfassenden Marktdurchdringung haben wir das von uns entwickelte Research-Projekt „Hidden Champions“ etabliert. Ziel ist es, unter ca. 130 deutschen Städten frühzeitig potenzielle Investitionsstandorte mit vielversprechenden Rahmenbedingungen („Hidden Champions“) herauszufiltern bzw. mögliche Veränderungstendenzen der jeweiligen Standorte rechtzeitig zu erkennen. Die Kennzahlen werden im jährlichen Rhythmus aktualisiert.

Dabei werden Städte ab 50.000 Einwohner untersucht. 16 Kriterien hinsichtlich der Bereiche Bevölkerung, Arbeitsmarkt, wirtschaftliche Kennziffern, Infrastruktur und Immobilien- bzw. Wohnungsmarkt bilden die Grundlage zur Bewertung dieser Städte. Neun Faktoren bilden dabei den Status eines Standorts ab, während sieben Faktoren die Standortdynamik reflektieren und damit die mögliche zukünftige Entwicklung in die Beurteilung mit einbeziehen.

Die interne „Hidden-Champions“-Studie wurde letztmals im September 2019 erstellt und wird, wie in den vergangenen Jahren, jeweils im Herbst aktualisiert. In der Studie 2019 konnte sich Regensburg bereits dreimal hintereinander als Spitzenreiter behaupten. Auf Platz zwei befindet sich die Stadt Landshut, die sich im Vergleich zum Vorjahr um drei Ränge verbessern konnte. Ingolstadt befindet sich im Jahr 2019 ebenfalls wieder auf dem dritten Platz.

In die Top 25 sind folgende Städte aufgestiegen: Konstanz auf Rang 18 (Vorjahr Rang 26), Würzburg auf Rang 24 (Vorjahr Rang 52) und Mainz auf Rang 25 (Vorjahr Rang 31). Dagegen haben die Städte Augsburg, Heidelberg und Bamberg ihre Spitzenplätze unter den ersten Top 25 verloren.

Trotz der wirtschaftlichen Auswirkungen des Lockdowns im Zuge der Corona-Pandemie sind die Mietzahlungen der Wohnungsmieter konstant geblieben. Für den WERTGRUND WohnSelect D hat es sich bisher ergeben, dass bei den insgesamt im Fonds gehaltenen 2014 Wohneinheiten kein Forderungsanstieg zu verzeichnen ist. Lediglich im Bereich der Kleingewerbevermietungen sind vereinzelt marginale temporäre Mietrückstände aufgelaufen, für die wir gemeinsam mit den jeweils betroffenen Mietern individuelle Lösungsansätze erarbeitet haben bzw. erarbeiten. Dies zeigt die große Kontinuität der Mieteinnahmen und bestärkt uns in unserem Fokus auf die Asset-Klasse Wohnen Deutschland. Zudem führt der WERTGRUND WohnSelect D mit einem Scope-Rating von aa- die Liste der 18 namhaften deutschen offenen Immobilienpublikumsfonds an.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigt sich robust

Die ersten sechs Monate des Jahres 2020 war die Weltwirtschaft – und auch Deutschland – ganz entscheidend von der Corona-Pandemie geprägt. Insbesondere war davon das zweite Quartal 2020 betroffen, in dem auch die deutsche Wirtschaft Rekorderinbußen vermelden musste. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, fiel das Bruttoinlandsprodukt (BIP) von April bis Juni 2020 im Vorquartalsvergleich preis-, saison- und kalenderbereinigt um 10,1 %.¹ Seit Beginn der vierteljährlichen BIP-Berechnungen im Jahr 1970 wurde noch nie ein Rückgang in dieser Höhe verzeichnet. Allerdings kann Deutschland im internationalen Vergleich relativ stabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen vorweisen. Zum Jahresende 2019 lag die Schuldenquote von Deutschland bei 59,8 %² und nahm somit zum siebten Mal in Folge ab, konstatierte die Deutsche Bundesbank. Demnach wiesen sämtliche staatlichen Ebenen im vergangenen Jahr weiter spürbare Überschüsse aus und boten somit finanziellen Spielraum für das größte wirtschaftliche Hilfspaket der Geschichte der Bundesrepublik im Volumen von mehr als 350 Milliarden EUR.³

Im Gegensatz zu dieser schwachen wirtschaftlichen Entwicklung erwies sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt im Vergleichszeitraum hingegen als sehr solide. BNP Paribas Real Estate zufolge standen Wohnimmobilien im ersten Halbjahr 2020 weiter stark im Fokus der Anleger, da diese Asset-Klasse mit sehr stabilen Cashflows punktet und das Risiko größerer Mietausfälle mit Blick auf die breite Streuung der Mietverträge deutlich geringer ist als bei Gewerbeimmobilien. So übersteige die Nachfrage nach wie vor das Angebot.⁴ Das spiegelt sich in den Marktzahlen wider: Im ersten Halbjahr 2020 stieg das Investitionsvolumen mit größeren Wohnungsbeständen ab 30 Einheiten in Deutschland BNP Paribas Real Estate zufolge auf knapp 12,7 Mrd. EUR und übertraf damit das Niveau der Vorjahresperiode um 80 %. Dies war das zweitbeste Ergebnis auf den Wohninvestmentmärkten in Deutschland seit Beginn der Aufzeichnungen.

Robust zeigte sich im ersten Halbjahr 2020 laut Jones Lang LaSalle auch der Mietwohnimmobilienmarkt.⁵ So seien keine signifikanten Corona-bedingten Preiseffekte und im Gegensatz zu Gewerbeimmobilien auch keine größeren Mietstundungen zu beobachten gewesen.

Auch die Märkte für private Kapitalanleger verzeichnen keinerlei Einbußen: Einer Analyse von F+B (Forschung und Beratung für Wohnen) zufolge sind die Mieten und Preise von Wohnimmobilien in

Deutschland im von der Corona-Pandemie besonders belasteten zweiten Quartal 2020 sogar weiter gestiegen. Die Analyse von F+B ergab eine durchschnittliche Steigerung der Preise und Mieten für alle in Deutschland in die Auswertung einbezogenen Gemeinden von 6,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Ein Plus von 1,3 % zeigten die Bestandsmieten deutschlandweit und lagen damit sogar über der Steigerung der Neuvertragsmieten von 1 %.⁶

Politik verstärkt Regulierung – Auswirkungen halten sich in Grenzen

Als Gegenmaßnahme zu den jahrelangen Mietsteigerungen in deutschen Ballungsräumen hat die Bundesregierung ihre Regulierungsmaßnahmen zuletzt immer weiter verschärft. Dies dämpft spürbar die Dynamik auf den Wohnimmobilienmärkten. So wurde die zum 1. Juni 2015 eingeführte sogenannte Mietpreisbremse zum Jahresbeginn 2019 ausgeweitet. Nunmehr darf die Miete von Wohnungen bei Neu- oder Wiedervermietung auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden. Ausgenommen sind Neubauten sowie umfassend sanierte und möblierte Wohnungen.

Darüber hinaus wurde unlängst die Mietpreisbremse bis Ende 2025 verlängert und der Bemessungszeitraum für qualifizierte Mietspiegel von vier auf sechs Jahre ausgedehnt. Gleichzeitig können Mieter seit 1. April 2020 ihre zu viel bezahlte Miete auch rückwirkend für die ersten zweieinhalb Jahre des Mietverhältnisses zurückfordern.

Experten sehen allerdings keine großen Auswirkungen der Mietpreisbremse (ohne zusätzlichen Mietendeckel, siehe unten). Im Gegenteil, gemäß einer immowelt-Analyse⁷ stiegen die Angebotsmieten in 39 von 40 untersuchten Großstädten seit Einführung der Mietpreisbremse und zeigten sogar in 31 Städten eine Verteuerung im zweistelligen Prozentbereich. Spitzenreiter ist Berlin mit einem Anstieg der Kaltmieten von 44 % seit 2015. München kann laut immowelt beachtliche 30 % und Düsseldorf sowie Stuttgart jeweils 24 % Preissteigerung seit 2015 vorweisen.

Mietendeckel in Berlin in Kraft – Urteil des Bundesverfassungsgerichts steht noch aus

Von der Landesregierung in Berlin wurde im vergangenen Jahr der sogenannte Mietendeckel beschlossen. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) ist am 23. Februar 2020 in Kraft getreten.⁸ Damit soll die Dynamik der

¹ DeStatis: Bruttoinlandsprodukt schneller und deutlicher gefallen als in der Finanzkrise 2008/09, PM Nr. 291 vom 5. August 2020

² Deutsche Bundesbank

³ Bundesfinanzministerium: Kampf gegen Corona: Größtes Hilfspaket in der Geschichte Deutschlands

⁴ BNP Real Estate: At a Glance Q2 2020, Wohn-Investmentmarkt Deutschland

⁵ JLL: Mietpreisanstieg hält lokal gedämpft an - Kaufpreise mit flächendeckend hoher Dynamik, PM vom 23. Juli 2020

⁶ F+B: F+B-Wohn-Index Deutschland II-2020, 10. August 2020

⁷ Immowelt: 5 Jahre Mietpreisbremse: In nahezu allen Großstädten steigen die Preise weiter – plus 44 Prozent in Berlin, 21. Juli 2020

⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Informationen zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin

Mietsteigerungen in der Hauptstadt abgedämpft werden, denn es enthält eine allgemeine Mietpreisbegrenzung für einen Zeitraum von fünf Jahren. Das bedeutet, dass die Mieten für rund 1,5 Millionen Berliner Mietwohnungen auf dem Stand des 18. Juni 2019 eingefroren werden. Davon betroffen sind bis dahin existierende Mietverträge bis auf Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sowie Wohnungen, die aus Mitteln öffentlicher Haushalte zur Modernisierung und Instandsetzung gefördert wurden und über eine Mietpreisbindung verfügen. Zu Letzteren zählt der soziale Wohnungsbau. Zu den Ausnahmen gehören darüber hinaus auch Wohnungen mit gemeinnütziger Funktion, wie Wohn- und Trägerheime, sowie Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertig wurde (Neubau), und auch Wohnungen, die unbewohnbar waren und nun saniert wurden, wobei der Aufwand der Renovierung der Errichtung eines Neubaus entsprechen muss. Für Mietverträge, die nach dem Stichtag 18. Juni 2019 geschlossen wurden oder werden, darf maximal die Vormiete derselben Wohnung bzw. die niedrigere gesetzlich festgelegte Mietobergrenze verlangt werden. Ab 2022 sollen inflationsbedingte Mietanpassungen von bis zu 1,3 % möglich sein.

Allerdings steht ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts noch aus, ob das Gesetz verfassungswidrig ist. Deshalb hat sich laut F+B in Berlin mittlerweile ein gespaltenen Wohnungsmarkt entwickelt mit laut BGB zulässigen Mieten (auch „Schattenmieten“ genannt): auf der einen Seite die oftmals noch vereinbarte Marktmiete und auf der anderen Seite die Mietendeckel-Miete.¹ F+B zufolge liegt der Unterschied zwischen beiden bei durchschnittlich 6,58 EUR pro Quadratmeter. Das bedeutet nach F+B-Berechnungen, dass die Berliner Mieter hochgerechnet monatlich rund 1,2 Millionen EUR nachzahlen müssten, wenn das Gesetz gekippt wird.

Auch WERTGRUND wird zunächst den Mietendeckel für den WERTGRUND WohnSelect D anwenden und damit die gesetzlichen Vorgaben erfüllen. Sämtliche Mieter wurden fristgerecht über die Einführung informiert. Im November 2020 wird den Mietern dann die neue Miete mit Gültigkeit ab 23. November 2020 mitgeteilt.

Stabilität und Qualität an erster Stelle: CashCALL im März 2020 sowie erneuter CashSTOP seit dem 27. März 2020

Beginnend mit dem ersten Quartal 2020 erfolgte die maßgeschneiderte nachhaltige Strategieerweiterung für den WERTGRUND WohnSelect D, welche zukünftig den Ankauf von sowohl frei finanzierten als auch sozial geförderten beziehungsweise preisreduzierten Wohneinheiten in Form von Forward-Deals vor Baubeginn einschließt. Damit einhergehend erfolgte die Festschreibung eines CashCALL-Zyklus, der in den Jahren 2020 bis 2022 jeweils im Einklang mit aktuellen Objektankäufen umgesetzt wird und in dessen Verlauf insgesamt bis zu 150 Mio. EUR an neuen Investorengeldern in den Fonds aufgenommen und in die genannten Wohnungsklassen investiert werden sollen.

Der erste CashCALL des geplanten CashCALL-Zyklus erfolgte im März 2020 und fiel damit direkt in die Phase der weitreichenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens im Zuge der COVID-19-Pandemie. Trotz der damit zusammenhängenden großen wirtschaftlichen Verwerfungen und den Turbulenzen an den Aktien- und Anleihemärkten konnten wir unser selbst gesetztes Ziel erreichen und mehr als 60 Millionen Euro neue Anlegergelder in den Fonds aufnehmen.

Das Fondsmanagement hat im Interesse der Anleger des Fonds beschlossen, für die im Rahmen dieses CashCALLs zugeflossene Liquidität keine Verwaltungsvergütung zu berechnen.

Die Mittelzuflüsse dienten dabei vorwiegend der Finanzierung der bereits laufende Sanierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen in Wedel sowie der Bezahlung der Ankaufsnebenkosten und Kaufpreistraten für den Erwerb der ersten Projektentwicklung des Fonds in Bielefeld.

¹ F+B: F+B-Wohn-Index Deutschland II-2020, 10. August 2020

Nach der erfolgreichen Durchführung dieses CashCALLs wurde am 27. März 2020 erneut ein CashSTOP ausgerufen, um das Sondervermögen nicht mit zusätzlicher, vorerst noch nicht benötigter Liquidität zu belasten und die negative Guthabenverzinsung so gering wie möglich zu halten.

Mit diesem weiterhin stringenten Vorgehen in Verbindung mit der erweiterten Ankaufsstrategie wollen wir das Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D sukzessive, umsichtig und nachhaltig auf das aktuell gegebene Marktumfeld ausrichten.

Wie sich die COVID-19-Pandemie unter Umständen langfristig auf die Immobilienmärkte im Allgemeinen und den WERTGRUND WohnSelect D im Speziellen auswirkt, lässt sich nur schwer vorhersehen. Wir sind jedoch unverändert davon überzeugt, mit unserer Fondsstrategie ein grundsätzlich stabiles Produkt geschaffen zu haben.

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 31. August 2020 befinden sich 14 Immobilien an sechs Standorten im Portfolio. Alle Objekte wurden auf dem Wege von Direktinvestments erworben und werden vom Fonds direkt gehalten. Zum Berichtsstichtag beläuft sich das Immobilienvermögen auf insgesamt 336.245 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 38 zu entnehmen.

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

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

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

Immobilienvermögen

Stand 31. August 2020

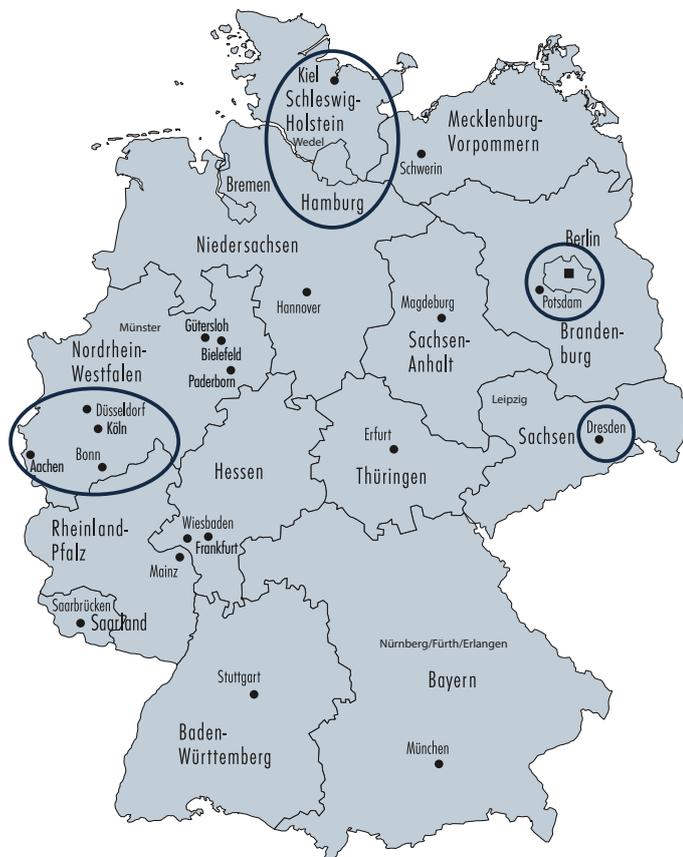
Stadt	Objekt	Gutachterliche	Verkehrswert	Verkehrswert	Veränderung	
		Bewertungsmiete ¹	31.08.2020	29.02.2020	zum 31.08.2020	in %
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	
Direkt gehaltene Immobilien						
Aachen	„Hansemannplatz“	492	9.570	9.485	85	0,9
Berlin	„Frankfurter Allee“	395	10.560	10.200	360	3,5
Berlin	„Nollendorfplatz“	2.952	69.905	69.405	500	0,7
Berlin	„Scharfenberger Straße“	543	12.600	12.610	-10	-0,1
Berlin	„Schloßstraße“	640	14.838	15.115	-278	-1,8
Berlin	„Uhlandstraße“	898	20.055	19.535	520	2,7
Dresden	„Borthener Straße“	1.396	25.435	24.910	525	2,1
Dresden	„Dobritzer Straße“	634	11.138	11.333	-195	-1,7
Dresden	„Wilischstraße“	1.218	22.475	22.100	375	1,7
Hamburg	„Mendelssohnstraße“	369	9.610	8.980	630	7,0
Köln	„Gottesweg“	444	9.770	9.695	75	0,8
Köln	„Hummelsbergstraße“	990	23.155	22.745	410	1,8
Köln	„Venloer Straße“	3.654	72.520	72.205	315	0,4
Wedel	„Am Rain“	1.521	24.615	15.453	9.163	59,3
Direkt gesamt		16.143	336.245	323.770	12.475	

¹ Stichtagbezogen

An den Standorten Köln/Aachen (628 Wohnungen), Dresden (666 Wohnungen), Berlin (580 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht werden.

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

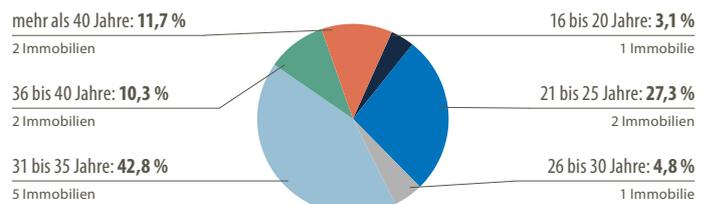
Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien²

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

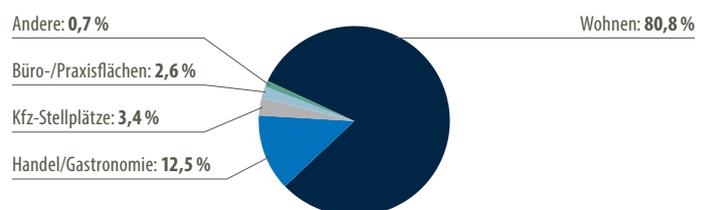
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN²



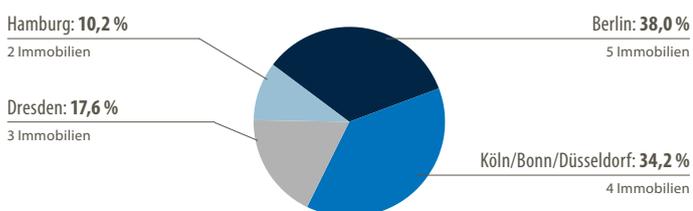
Nutzungsarten der Fondsimmobilien³

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 87,4 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 123.362 m² und die gewerblich genutzte Fläche 17.778 m². 2.014 Wohneinheiten stehen 110 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.161 Kfz-Stellplätze sowie 52 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen etc.) im Portfolio.

NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN³



REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN¹



¹ Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen, einschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Wedel, „Am Rain“

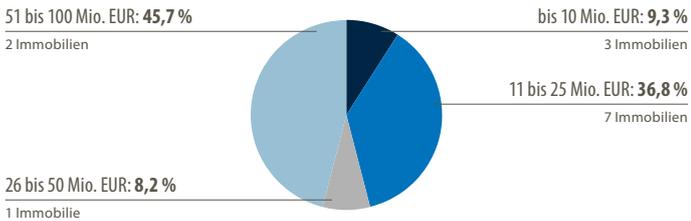
² Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Wedel, „Am Rain“

³ Aufteilung nach Jahres-Nettosolllmietertrag, einschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Wedel, „Am Rain“

Größenklassen der Fondsimmobilien¹

Das Asset-Management 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 bzw. Kaufpreisen, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Wedel, „Am Rain“

² Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Wedel, „Am Rain“

Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 56.765 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 16,9%. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf den Seiten 25 und 26.

Vermietungssituation der Fondsimmobilien²

Zum 31. August 2020 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 95,1%. Von den 14 bestehenden Fondsobjekten haben insgesamt neun Objekte eine Vermietungsquote von über 96% und gelten damit als nahezu voll vermietet. Mehr Details sind dem Kapitel „Vermietung“ auf Seite 27 zu entnehmen.



„Dobritzer Straße“, Dresden, Deutschland

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. August 2020

I. Käufe

1 Direkt gehaltene Immobilien

1.1 In Ländern mit EUR-Währung

Im Berichtszeitraum fanden keine Käufe statt.

II. Verkäufe

2 Direkt gehaltene Immobilien

2.1 In Ländern mit EUR-Währung

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

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 ist in westlicher Richtung rund einen Kilometer vom Objekt entfernt gelegen. Die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen mit mehr als 45.000 Studenten kann in ca. 15 Minuten zu Fuß erreicht werden.

Das Gebäudeensemble am Hansemannplatz 1, bestehend aus einem elfgeschossigen Hochhaus sowie einem sieben- und einem zweigeschossigen Seitenflügel, wurde 1961 als Stahlbetonskelettbau errichtet. Das Objekt mit seinen insgesamt drei Gebäudeteilen ist in U-Form gebaut und setzt sich aus 50 Wohn- (ca. 3.916 m²) und acht Gewerbeeinheiten (ca. 1.004 m²) zusammen.

Das Objekt wurde im Jahr 2018 energetisch saniert. Neben dem Austausch der Fenster erfolgte die Sanierung der Balkone, die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems und das Streichen der Fassade. Auch aktuell werden Leerwohnungen sukzessive saniert. Insgesamt wurden ca. 2,30 Mio. EUR investiert.

Von aktuell sechs leerstehenden Wohnungen konnte per September 2020 für eine weitere Einheit ein Mietvertrag zu 8,37 EUR/m² abgeschlossen werden. Seit März 2020 werden die Wohnungen im Schnitt zu 8,02 EUR/m² vermietet. Mit der Modernisierungumlage und den Nachvermietungen konnte die Durchschnittsmiete im Objekt von 7,30 EUR/m² auf 7,42 EUR/m² gesteigert werden.



Von den Gewerbeflächen mit insgesamt 1.004 m² sind derzeit 793 m² nicht vermietet. Die Beauftragung von auf Gewerbe spezialisierten ortsansässigen Maklern führte bisher nicht zum Erfolg. Auch die mögliche Umnutzung zu Wohngruppen für Pflegebedürftige stellte sich als nicht rentabel heraus. Daher wird für das komplette 1. Obergeschoss eine Strategie zur Umnutzung zu Wohnraum entwickelt, bei der ca. 13 Apartments entstehen könnten. Gleichzeitig wird die Aufteilung der im Erdgeschoss befindlichen leer stehenden Gewerbefläche in zwei Flächen geprüft, um dadurch eine bessere Vermarktbarkeit zu erreichen.

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	3.916,3 m ² / 1.003,9 m ²
Kfz-Stellplätze	4
Baujahr	1961
Gutachterlicher Verkehrswert	9,57 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2020

Mietpreisentwicklung		5,95 7,42
----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	--------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2020 (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 gegenüber dem 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 Innenstadt Berlins 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 Seitenflügel im Hofbereich. Die Wohn- und Geschäftshäuser verfügen über jeweils fünf Geschosse sowie in den Vorderhäusern über bereits ausgebaute Dachgeschosse. Die Objekte umfassen derzeit insgesamt 21 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 3.159 m².

Da sich die Häuser in einem technisch guten und gepflegten Zustand befinden, wird über die Haltephase lediglich mit geringen Sanierungskosten gerechnet.



Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Hofgebäudes ist als Verwaltungsbüro an eine Kindertagesstätte vermietet. Zum Berichtsstichtag steht eine 60 m² große Wohnung leer, die jedoch bereits per Mitte September 2020 wieder vermietet werden konnte.

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	21 / 16
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	1.656,2 m ² / 1.502,4 m ²
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903-1907
Gutachterlicher Verkehrswert	10,56 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2020
Mietpreisentwicklung	

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2020 (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 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 25.673 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 Wohnungen saniert. In der Liegenschaft befinden sich 317 Wohn- (22.775 m²) und 30 Gewerbeeinheiten (2.897 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. Weitere Flächen sind aktuell im Bau.

Im Zuge umfangreicher Sanierungsarbeiten in den Jahren 2014 bis 2016 wurden die noch nicht gedämmten Fenster ausgetauscht, die Fassade gestrichen sowie die Fassade zum Innenhof gedämmt. Darüber hinaus wurden sämtliche Balkone und Treppenhäuser saniert.



Aufgrund der damaligen Bauweise haben ca. ein Drittel aller Wohnungen im Objekt Rabitzdecken. Da diese das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreicht haben, werden die Wohneinheiten im Rahmen der notwendigen Arbeiten bei Mieterwechsel entsprechend aufwendiger saniert. Wohnungen, in denen eine kurzfristige Sanierung der Decken notwendig wird, werden in 2020/2021 unter Nutzung von Ausweichwohnungen im Objekt wieder instandgesetzt. Zwischenzeitlich wurden diese Maßnahmen in 11 von 40 Wohnungen umgesetzt. Die zu erwartenden Kosten belaufen sich auf ca. 1,5 Mio. EUR.

Seit März 2015 betreibt die Alnatura Produktions- und Handels GmbH 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	22.774,5 m ² / 2.896,9 m ²
Kfz-Stellplätze	181 Tiefgaragen- / 49 Außenstellplätze
Baujahr	1971 – 1973
Gutachterlicher Verkehrswert	68,91 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2020

Mietpreisentwicklung		6,47 8,27
----------------------	--	--------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2020 (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 264.000 Einwohnern ist einer der zwölf Bezirke im Nordwesten Berlins. Der Standort wird geprägt durch global tätige Unternehmen wie Borsig, motorola, oracle oder otis genauso wie durch innovative mittelständische Unternehmen oder Handwerksbetriebe.

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 leer stehenden Wohneinheiten saniert und der Vermietung zugeführt.

Da sich das Objekt nun nicht mehr in der Nachbindungsfrist befindet, wurden zum 1. Februar 2019 im Rahmen einer Mieterhöhung nach BGB § 558 die Mieten angepasst, sodass die Durchschnittsmiete für die Wohnflächen aktuell bei 8,35 EUR/m² liegt.

Baurechtlich wurde geprüft, ob die Möglichkeit einer Nachverdichtung besteht. Hierzu wurde eine Bauvoranfrage über den Bau von drei weiteren Gebäuden mit einer Geschossfläche von 2.300 m² eingereicht, welche positiv beschieden wurde. Die Ausarbeitung



der Pläne für den Bauantrag und die Kalkulation der Herstellungskosten befinden sich in einem fortgeschrittenen Stadium, sodass voraussichtlich Ende des Jahres der Bauantrag eingereicht werden kann.

Steganlage Berlin, „Scharfenberger Straße“

Durch die Herstellung von Wasser- und Stromanschlüssen wurden die zum Objekt gehörenden Bootsanlegeplätze am Tegeler See in einen vermietbaren Zustand gebracht. Seit März 2019 sind alle 13 Liegeplätze vermietet. Da die Genehmigung für diese Anlage dieses Jahr abläuft, wird aktuell mit der Stadt Berlin über eine Verlängerung verhandelt.

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	12,60 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2020
Mietpreisentwicklung	

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2020 (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 Einzelhandelsflächen 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 und 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 30er-Jahre angelehnt.

Die Sanierungsmaßnahme wurde Ende 2017 abgeschlossen. Die Arbeiten umfassten die Gebäudehülle mit Betonsanierung, die Balkonbeschichtung und das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems zur Verbesserung der Wärmebilanz 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 Fluchtbalkonen



erneuert. Insgesamt wurden ca. 1,5 Mio. EUR investiert. Nach der durchgeführten Modernisierungsmieterhöhung liegt die aktuelle Durchschnittsmiete für Wohnen bei 9,44 EUR/m².

Die Instandhaltungsarbeiten an der Trinkwasserleitung und den Wandhydranten sind abgeschlossen. Lediglich die Trennung der Trinkwasserversorgung vom benachbarten Einkaufszentrum „Das Schloss“ ist noch in Bearbeitung – alle rechtlichen Voraussetzungen dafür wurden bereits geschaffen. Um auch die Schloßstraße 33a schwellenlos zugänglich zu machen, wird dort aktuell 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	14,84 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2020

Mietpreisentwicklung		7,53 9,44
----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	--------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2020 (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 Straße Wilhelmsaue befindet sich der historische Kern Alt-Wilmersdorfs. Die Distanz zum 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 war.

Die Umgestaltung des Keller- sowie Tiefgaragengeschoßes auf erster Ebene ist abgeschlossen. Die neu entstandenen Stellplätze wurden ab dem 3. Quartal 2019 komplett als Garage an einen gewerblichen Mieter vermietet.

Die Umsetzung einer möglichen Aufstockung wurde durch ein Architektenbüro geprüft. Demnach scheint eine Aufstockung nur möglich, wenn die oberste Geschossdecke entsprechend verstärkt wird. Da sich damit die Kosten einer Aufstockung wesentlich erhöhen, soll die Maßnahme vorerst nicht umgesetzt werden. Die Bauantragsunterlagen wurden jedoch zur Sicherung des Baurechts beim Bauamt zur Genehmigung eingereicht.

Im Erdgeschoss des Objektes wurde ein Großteil der Gewerbefläche neu konzeptioniert. Mehrere kleine, leer stehende Flächen wurden zu einer ca. 560 m² großen Fläche im Erdgeschoss zuzüglich 150 m² Kellergeschossfläche zusammengelegt und umfassend saniert. Für diese Fläche konnte die Berliner Bio-Supermarkt-Kette BIO COMPANY GmbH als Mieter gewonnen werden. Die bekannte



Einzelhandelskette hat einen Zehn-Jahres-Mietvertrag mit einer zweimaligen Verlängerungsoption 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 energetisch saniert. Die Sanierung umfasste den Austausch der Fenster, das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems sowie die Dämmung des Daches. Die Kosten für diese Arbeiten beliefen sich auf ca. 2,2 Mio. EUR und lagen damit im geplanten Budget. Die Modernisierungserhöhungen betragen im Schnitt 1,61 EUR/m². Aufgrund der Einführung des Mietendeckels ist jedoch ab 1. September 2020 eine Erhöhung der zulässigen Monatsmiete um lediglich maximal 1,00 EUR/m² möglich.

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	20,06 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2020



■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2020 (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 eingerichtet.

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

Das Objekt steht unter Denkmal- und Ensembleschutz. Die in sich geschlossene Wohnanlage befindet sich auf einem stark durchgrüneten Grundstück mit schönem Baumbestand und großzügigen Freiflächen.



In den Jahren 2015 bis 2017 wurden bereits ca. zwei Drittel aller Treppenhäuser saniert. Neben dem Neuanstrich der Wände wurden die Fensterbereiche gedämmt und die Fenster restauriert. Diese Maßnahmen wurden 2019 in den restlichen Häusern fortgesetzt. Aktuell werden Maler- und Schreinerarbeiten zur Instandsetzung der Hauseingangstüren durchgeführt.

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 – 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	25,44 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2020
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #003366; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #006699; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">5,77</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #003366; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #006699; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">6,60</div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2020 (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 im Stadtteil Seidnitz gegenüber der Dresdner Pferderennbahn. Der „Große Garten“ ist ca. 2,5 km und die Innenstadt ca. 6 km entfernt.

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 von Ölzentralheizung auf Fernwärme umgestellt. Da die Gebäude unter Denkmalschutz stehen, mussten bei der vollumfänglichen Sanierung 1995 umfangreiche Denkmalschutzauflagen berücksichtigt werden.

In den letzten Jahren wurden die Außenanlagen verschönert, Sandkästen erneuert, neue Spielgeräte aufgestellt sowie im gesamten Objekt die Fensterläden überholt. Im ersten Halbjahr 2019 wurden für ca. 110.000 EUR die Balkone an den Giebelseiten der Häuser



saniert. Im Jahr 2020 sollte die Überholung der frontseitigen Balkone und ein Neuanstrich der Holzverkleidungen der Dachgauben durchgeführt werden. Aufgrund der derzeitigen Auslastung in der Bauwirtschaft gestaltet sich die Angebotseinholung jedoch schwierig, sodass diese Arbeiten voraussichtlich erst im Jahr 2021 umgesetzt werden können.

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 / Gewerbeinheiten	138 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	8.052,0 m ² / –
Kfz-Stellplätze	53
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	11,38 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2020
Mietpreisentwicklung	

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2020 (Wohnen)

Dresden, „Wilischstraße“

Die Wohnanlage besteht aus fünf jeweils fünfgeschossigen Gebäuden mit 24 Aufgängen und 240 Wohneinheiten. Die Häuser wurden von 1963 bis 1964 in Blockbauweise errichtet und 1998 bis 2001 umfangreich saniert. Von den 240 Wohneinheiten sind ca. 33 Wohnungen teilsaniert, alle anderen Wohnungen wurden komplett saniert.

Alle Wohnungen verfügen über Balkone. Im Zuge der Sanierung wurde eine Fernwärmeversorgung eingerichtet. In den sanierten Einheiten wurden die Bäder erneuert, Fliesenspiegel in den Küchen ergänzt, Laminatfußböden verlegt und Kunststoffisolierglasfenster eingebaut.

Alle Häuser sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und entsprechen laut Energiepass mit ca. 67 bis 78 kWh/m² dem Mehrfamilienhaus-Neubaustandard.

Das Objekt verfügt über 82 oberirdische Kfz-Stellplätze, die in die großzügigen Außenanlagen integriert sind.



Dresden, „Wilischstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	28. Oktober 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	13. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	13,67 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,02 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	240 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	15.069,6 m ² / –
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963 – 1964
Gutachterlicher Verkehrswert	22,48 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2020
Mietpreisentwicklung	

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2020 (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 20er- 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. 2.208 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 straßen- seitig unter Denkmalschutz stehende Fassade wurde instandgesetzt, gartenseitig wurde die Fassade mit einem Wärmedämmverbund- system inklusive neuer Fenster und größerer Balkone aufgewertet. Die Investitionskosten beliefen sich auf 1,25 Mio. EUR. 11 % der umlegbaren Kosten ermöglichten hier eine Modernisierungsmieter- höhung von 1,72 EUR/m².

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	2.207,9 m ² / –
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903 – 1904
Gutachterlicher Verkehrswert	9,61 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2019

Mietpreisentwicklung		10,11 12,73
----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------	----------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2020 (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, außerdem verfügt der Großteil der Wohnungen über einen Balkon. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m². Im ersten Halbjahr 2020 wurden 18 Stellplätze entsprechend instandgesetzt, sodass diese zukünftig entgeltlich vermietet werden können.

2014 wurden an allen Objekten des Portfolios umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Maßnahmen umfassten Arbeiten im



Bereich der Fassade, der Balkone und der Dächer. Außerdem wurden alle Kellerdecken gedämmt.

In den Häusern an der Renneberg- und Düstemichstraße ist ein Ausbau der Dachgeschosse geplant. Durch die Maßnahme entstünden aber Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück. Da die Zustimmung trotz mehrmaligem Nachfragen bisher nicht vorliegt, wurde der Bauantrag nun ohne Nachbarzustimmung eingereicht.

Köln-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
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 / 649,8 m ²
Kfz-Stellplätze	47 / 18
Baujahr	um 1954 / 1957 + 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	32,93 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli / 11. August 2020

Köln „Gottesweg“		6,30 8,14
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69 9,28

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2020 (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 eingeschossigen Solitärgebäuden. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind kleinere Ladeneinheiten angeordnet, im 1. OG befinden sich mehrere Ärzte- 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 SB-Warenhaus von REWE, für das 2020 die Verlängerungsoption von drei Jahren gezogen wurde, sodass sich der Mietvertrag bis Ende 2024 verlängert. Entlang der Längsseite des Grundstücks ist 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. Im Frühjahr 2019 wurden die Sanierungsarbeiten bis auf die Aufzüge beendet. Die Arbeiten umfassten unter anderem Fassade, Dächer, Fenster, Elektro, Heizung, Sanitär, Aufzüge und Brandschutz.

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 / 31
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	20.899,5 m ² / 9.741,0 m ²
Kfz-Stellplätze	461
Baujahr	1972 / 1975 / 1982
Gutachterlicher Verkehrswert	72,52 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2020
Mietpreisentwicklung	
	7,30 10,07

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2020 (Wohnen)



In diesem Zuge werden auch erhebliche Energieeinsparungen (bis zu ca. 50 %) durch komplett neue Fenster sowie die Umrüstung von Elektro-Fußbodenheizung auf Fernwärme erreicht. Im Jahr 2020 werden die Sandkästen erneuert und die Müllplätze neu geplant. Die Miete der Bestandsmieter wurde durch die Modernisierungsmiet-erhöhung um durchschnittlich 1,81 EUR/m² angehoben.

Seit März 2020 wurden drei Gewerbeflächen an einen Pizzalieferservice, an eine Massagepraxis und ein Kosmetikstudio vermietet. Für eine weitere Gewerbeeinheit wird derzeit mit einem Waschsalon verhandelt, der diese 50 m² große Fläche als Büro- und Lagerraum nutzen möchte. Darüber hinaus erfolgten im Jahr 2020 bisher 38 Neuvermietungen von Wohnungen bei 26 Kündigungen. Aktuell stehen 23 von insgesamt 407 Wohnungen leer. Davon wurden bereits wieder zwei Wohnungen von Mietinteressenten reserviert.

Nach wie vor haben die Mieter die Gelegenheit, die Seitenwände ihrer Balkone individuell streichen zu lassen und dabei die Farben aus Le Corbusiers Farbkonzept auszuwählen, sodass sich das Erscheinungsbild der Fassade immer wieder leicht verändern kann.

Wedel, „Am Rain“

Die neun Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer ruhigen durchgrünten 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 Mitarbeiter errichtet. Die Anlage verfügt über insgesamt 100 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 5.413 m² sowie über 14 Pkw-Stellplätze.

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

Die Bestandssanierung befindet sich zwischen dem zweiten und dritten Bauabschnitt. Das Wärmedämmverbundsystem dieser Objekte sowie die Fenster sind vollständig erneuert. Aktuell werden die Frischwasserstationen für die Warmwasserversorgung installiert, die Kellerwände abgedichtet und neue Balkone angebaut. Die Bestandssanierung inklusive Dachgeschossausbau ist in drei Bauab-



schnitte unterteilt und wird voraussichtlich erst im Februar 2021 abgeschlossen sein. Die eingetretenen leichten Verzögerungen sind auf die COVID-19-bedingten reduzierten Handwerkerkapazitäten zurückzuführen. Die Kosten belaufen sich auf ca. 7,8 Mio. EUR.

Nach Fertigstellung eines jeden Bauabschnittes wird sukzessive mit der Vermietung der darin leer stehenden Wohnungen begonnen. Ein Großteil des geförderten Wohnungsbestandes wurde bereits zu 6,10 EUR/m² vermietet. Bei der Vermietung einer sanierten freifinanzierten Wohnung konnte ein Mietpreis zu 11,22 EUR/m² realisiert werden.

Im Bereich Neubau liegen die Arbeiten im Plan. Ziel ist es, bis Ende des Jahres die Häuser fertigzustellen. Die Gesamtinvestitionskosten für den Neubau betragen ca. 22 Mio. EUR.

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	100 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	5.411,2 m ² / –
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1954 – 1955
Gutachterlicher Verkehrswert	24,62 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2020

Mietpreisentwicklung		6,60 5,32
----------------------	--	--------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2020 (Wohnen)

Kreditmanagement

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valuierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 56.765 TEUR. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht.

Für die meisten Darlehen ist die Zinsfestschreibung möglichst langfristig (zehn Jahre) erfolgt, um das aktuell im historischen Vergleich niedrige Zinsniveau zu sichern. Die Zinsen für diese Darlehen liegen jährlich zwischen 0,75 % und 4,20 %.

Zur möglichen Ausnutzung eines positiven Leverage-Effekts über die gesamte Laufzeit der Darlehen und zur beabsichtigten Erzielung höherer Ausschüttungen wurde für alle Darlehen eine endfällige Tilgung gewählt.

Die im März 2020 beim CashCALL eingeworbenen Mittel wurden teilweise dazu genutzt, um Darlehen abzulösen.

So wurde das zur Finanzierung des Neubaus von 90 Wohnungen in der Liegenschaft Wedel, Am Rain abgeschlossene EURIBOR-Darlehen über 12,0 Mio. EUR zwischenzeitlich zurückgeführt.

Darüber hinaus werden zwei im September 2020 fällige Darlehen über insgesamt rund 7,53 Mio. EUR nicht verlängert. Es handelt sich hierbei um ein Darlehen für das Objekt Scharfenberger Straße in Berlin über rund 2,03 Mio. EUR und um ein Darlehen für das Objekt Wilischstraße in Dresden über 5,50 Mio. EUR.

Aus den valuierten Finanzierungen errechnet sich per 31. August 2020 eine Fremdfinanzierungsquote von 16,88 %, bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit befindet sich die Fremdfinanzierungsquote unter der gesetzlich maximal vorgeschriebenen Grenze von 30 %.



„Borthener Straße“, Dresden, Deutschland

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 31. August 2020

	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“	–	9.570	–	–	–	–
Berlin „Frankfurter Allee“	–	10.560	–	–	–	–
Berlin „Nollendorfplatz“	12.000	69.905	17,2	1,51	31.12.2023	31.12.2023
Berlin „Scharfenberger Straße“	2.025	12.600	16,1	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Berlin „Schloßstraße“	–	14.838	–	–	–	–
Berlin „Uhlandstraße“	3.400	20.055	17,0	3,40	31.12.2021	31.12.2021
Dresden „Borthener Straße“	6.500	25.435	25,6	4,20	31.12.2020	31.12.2020
Dresden „Dobritzer Straße“	–	11.138	–	–	–	–
Dresden „Wilischstraße“	5.500	22.475	24,5	4,15	30.09.2020	30.09.2020
Hamburg „Mendelssohnstraße“	–	9.610	–	–	–	–
Köln „Hummelsbergstraße“	4.460	23.155	19,3	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Gottesweg“	1.730	9.770	17,7	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Venloer Straße“	13.150	72.520	18,1	1,43	30.09.2026	30.09.2026
Köln „Venloer Straße“	8.000	–	11,0	0,75	30.09.2026	30.09.2026
Wedel „Am Rain“	–	24.615	–	–	–	–
Direkt gesamt	56.765	336.245	16,9			

¹ Loan to Value

Vermietung

Im Geschäftshalbjahr 2020 erfolgten an allen Objektstandorten diverse Neuvermietungen. Die Vertriebsgesellschaft WERTGRUND Immobilien GmbH kümmert sich ganzheitlich um die Vermietung aller Fondsimmobilien und führt diese Leistung mit eigenen Mitarbeitern vor Ort aus. An den Standorten Berlin, Bielefeld, Braunschweig, Dresden, Düsseldorf, Hamburg, Kiel, Köln, Leipzig sowie Lüneburg ist WERTGRUND mit eigenen Vermietungsbüros vertreten, die u.a. auch für Mietersprechstunden dienen. Die anderen Objekte werden von bereits in der Region bestehenden WERTGRUND-Büros mit betreut.

Seit dem 21. Dezember 2018 gilt das Mietrechtsanpassungsgesetz. Neben den starken Einschränkungen bei der Umlage von Modernisierungskosten wurden auch die Regelungen zur Mietpreisbremse verschärft. Da sich daraus direkte Auswirkungen auf die Vermietung ergeben, wurde das gesamte Portfolio bezüglich der daraus resultierenden Beschränkungen der Neuvermietungsmieten geprüft sowie Mietvertragsmuster und Vermietungsprozesse beziehungsweise -strategien an die neue Rechtslage angepasst.

Bei neun Objekten kann dadurch weiterhin zur aktuellen Marktmiete vermietet werden. Durch entsprechende Indexklauseln wird auch der zukünftige Mietertrag auf Marktniveau gehalten werden.

Die Berliner Objekte unterliegen neben der verschärften Mietpreisbremse seit 23. Februar 2020 unverändert dem „Berliner Mietendeckel“.

In den Berliner Objekten wurden somit zu diesem Stichtag die Mieterhöhungen und Neuvermietungen, die nach dem 18. Juni 2019 durchgesetzt wurden, zurückgenommen. Zusätzlich werden ab November 2020 die Mieten an die gesetzlich vorgegebenen Miethöhen angepasst. Solange der Mietendeckel gültig ist, kann dies zu einer Reduzierung des Cashflows aus Wohnraummiete führen.

In elf der insgesamt 14 Objekte besteht zum Stichtag 31. August 2020 eine Vermietungsquote von über 90%. Neun Objekte weisen zudem eine Vermietungsquote von über 95% auf.

Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 31. August 2020 beträgt 95,12%. Da die Vermietungsquote des Objektes Köln, Venloer Straße zum Stichtag bei 92,48% liegt und

aufgrund der Objektgröße ein hohes Gewicht im Portfolio hat, schlägt sich dies entsprechend in der Vermietungsquote des Gesamtportfolios nieder.

Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien können der Tabelle auf Seite 29 entnommen werden.

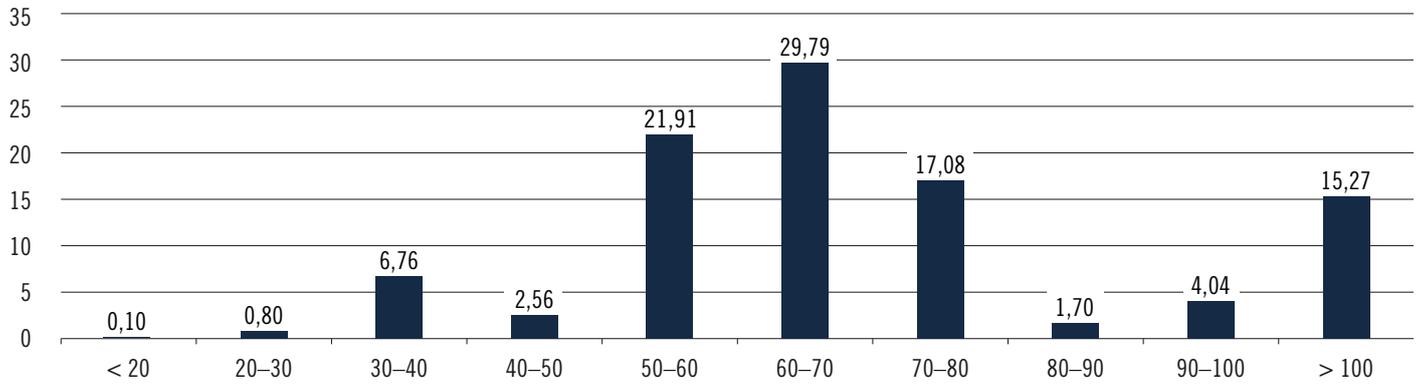
Der Leerstand der Liegenschaft Aachen, Hansemannplatz nach Quadratmetern liegt bei knapp 27%. Dies hängt maßgeblich mit dem Auszug eines Pflegedienstes und der Santander Consumer Bank zusammen, sodass der Anteil leer stehender Gewerbeflächen rund 16,2% beträgt. Die drei Gewerbeflächen befinden sich weiterhin in der Vermarktung. Gleichzeitig bestehen die Planungen, die im 1. OG befindlichen Gewerbeflächen in Apartments umzuwandeln und eine größere Gewerbefläche im Erdgeschoss in zwei kleinere Flächen aufzuteilen. Der restliche Leerstand von knapp 11% betrifft Wohnungen, die sanierungsbedingt erst sukzessive der Vermietung zugeführt werden konnten. Hier konnten aktuell vier Mieteinheiten zu durchschnittlich 8,10 EUR/m² vermietet werden.

Darüber hinaus besteht für das Objekt Wedel, Am Rain eine Flächenleerstandsquote von 32,7%. Da die Bestandssanierung inklusive Dachgeschossausbau und der Neubau von sechs Häusern und zwei Tiefgaragen im August 2019 begonnen wurden und die Arbeiten noch bis Anfang 2021 andauern, wird die Liegenschaft in der Klasse „Grundstücke im Zustand der Bebauung“ ausgewiesen und fließt somit weiterhin nicht in die Vermietungsquote des Gesamtportfolios ein.

Das Hamburger Objekt Mendelssohnstraße wurde im Jahr 2019 fertig saniert. Aktuell ist die flächenbezogene Leerstandsquote mit 12,7% ungewöhnlich hoch. Dies ist vor allem auf die seit April 2020 leer stehende Maisonettewohnung in der Mendelssohnstraße 1 mit einer Wohnfläche von 123 m² zurückzuführen. Da hierfür schon eine Reservierung vorliegt und für zwei der restlichen vier leer stehenden Wohnungen per September 2020 bereits Mietverträge abgeschlossen wurden, wird sich dieser Leerstand kurzfristig deutlich reduzieren.

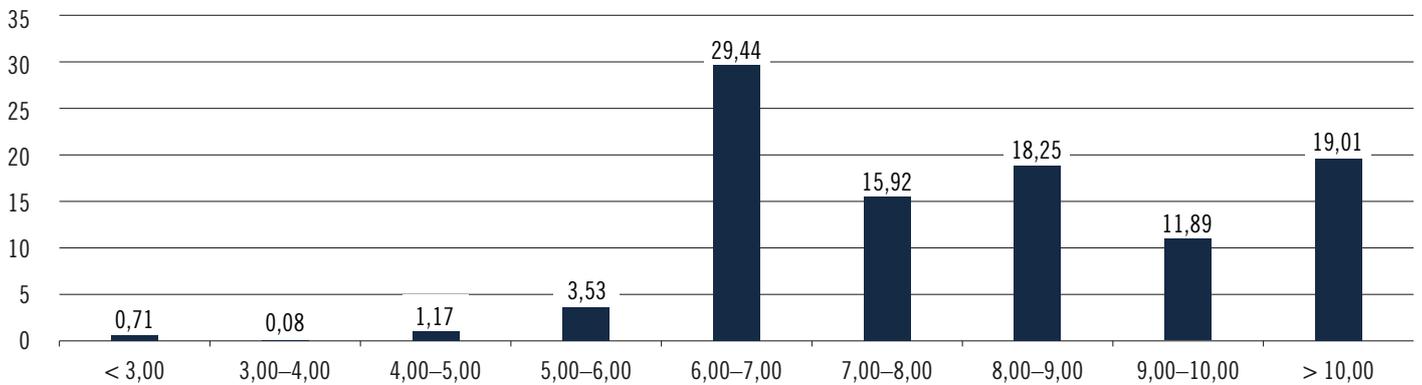
Einheitengrößen in m²

in % auf Basis der Mietflächen



m²-Mieten in EUR/m²

in % auf Basis der Mietflächen



Vermietungsquote pro Objekt

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrags

Aachen „Hansemannplatz“		69,70
Berlin „Frankfurter Allee“		98,13
Berlin „Nollendorfplatz“		97,87
Berlin „Scharfenberger Straße“		99,17
Berlin „Schloßstraße“		99,13
Berlin „Uhlandstraße“		96,25
Dresden „Borthener Straße“		97,61
Dresden „Dobritzer Straße“		93,03
Dresden „Wilischstraße“		97,33
Hamburg „Mendelssohnstraße“		87,51
Köln „Gottesweg“		99,48
Köln „Hummelsbergstraße“		99,96
Köln „Venloer Straße“		92,48
Wedel „Am Rain“ ¹		./.

¹ Aufgrund der umfangreichen Sanierungs- und Neubauarbeiten handelt es sich um eine „Immobilie im Zustand der Bebauung“, für die zunächst keine Vermietungsquote ausgewiesen wird.

Entwicklung Durchschnittsmieten pro Objekt (Wohnen)
in EUR/m²

Aachen „Hansemannplatz“		5,95 7,42
Berlin „Frankfurter Allee“		7,85 8,99
Berlin „Nollendorfplatz“		6,47 8,27
Berlin „Scharfenberger Straße“		6,25 8,35
Berlin „Schloßstraße“		7,53 9,44
Berlin „Uhlandstraße“		6,54 8,24
Dresden „Borthener Straße“		5,77 6,60
Dresden „Dobritzer Straße“		5,41 6,26
Dresden „Wilischstraße“		5,78 6,52
Hamburg „Mendelssohnstraße“		10,11 12,73
Köln „Gottesweg“		6,30 8,14
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69 9,28
Köln „Venloer Straße“		7,30 10,07
Wedel „Am Rain“		6,60 5,32

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2020 (Wohnen)

Ausblick

Dem ifo-Institut zufolge hat die Corona-Pandemie die deutsche Wirtschaft in die mit Abstand tiefste Rezession der Nachkriegsgeschichte gestürzt. Aufgrund der niedrigen Produktion an Waren und Dienstleistungen während des angeordneten Shutdowns dürften die Zuwachsraten im weiteren Jahresverlauf allerdings kräftig ausfallen: Die Ökonomen erwarten für das dritte Quartal 2020 ein Wirtschaftswachstum von 6,9 % und für das vierte Quartal von 3,8 %.¹ Den starken Rückgang in der ersten Jahreshälfte werde das aber nicht unmittelbar ausgleichen und das ifo-Institut geht davon aus, dass die Wirtschaftsleistung im Jahresdurchschnitt 2020 um 6,7 % unter dem Niveau des Jahres 2019 liegen werde. Für das kommende Jahr prognostizieren die Experten wieder eine Fortsetzung der Erholung und ein BIP-Wachstum von 6,4 %.

Deutschland weiter als einer der sichersten Anlagehäfen weltweit

CBRE ist ebenfalls für die wirtschaftliche Entwicklung ab Sommer 2020 optimistisch.² Die Analysten verwiesen darauf, dass sämtliche Frühindikatoren darauf hindeuten würden, dass sich die deutsche Wirtschaft wieder kräftig erholt. Unterstützt werde diese Entwicklung von dem milliardenschweren Konjunkturpaket der Bundesregierung und durch das EZB-Notfallprogramm PEPP, das Anfang Juli von bislang 750 Milliarden EUR auf 1,35 Billionen EUR ausgeweitet und bis Ende 2021 verlängert wurde. Diese Maßnahmen würden dafür sorgen, dass das Investorenvertrauen in den deutschen Investmentmarkt als weiterhin einen der weltweit stabilsten und sichersten Anlagehäfen gefestigt werde. So geht CBRE davon aus, dass die Investitionsdynamik in der zweiten Jahreshälfte aufgrund der im Markt vorhandenen Liquidität weiter zunehmen werde.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist bisher gut durch die Corona-Krise gekommen und dürfte sich Experten zufolge auch weiterhin positiv entwickeln, da die fundamentalen Rahmenbedingungen – wie ein Nachfrageüberhang, die weiterhin sehr niedrigen Zinsen und eine hohe Liquidität im Markt – weiterhin vorherrschen.³ Gemäß DeStatis wurden im Jahr 2019 insgesamt 293.000 Wohnungen fertiggestellt, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 2,0 % entsprach.⁴ Dem Immobilienverband IVD zufolge müssten in Deutschland allerdings jährlich rund 350.000 neue Wohnungen gebaut werden.⁵ So erwartet der IVD weitere Preisanstiege für 2020.⁶ Demnach dürften die Mietpreise für Bestandswohnungen im bundesweiten Durchschnitt 2020 um 2,5 bis 3 % steigen nach 3,1 % im Jahr 2019, Preise für Eigentumswohnungen könnten demnach um 4 bis 5 % von 8,3 % im Jahr 2019 klettern. Der IVD resümiert, dass Wohnimmobilien das stabilste Immobiliensegment seien, während Büro und Einzelhandel deutlich stärkere Auswirkungen durch die

Corona-Krise zeigen würden. Darüber hinaus sei ein deutlicher Nachfrageüberhang sowohl von Miet- als auch Eigentumswohnungen zu verzeichnen; dieser sei kurzfristig nicht abbaubar, was sich in weiteren Preisanstiegen ausdrücken würde.

Nachfrageüberhang auf deutschem Wohnungsmarkt dürfte über Jahre andauern

Neben den dauerhaft niedrigen Zinsen könnte laut Deutsche Bank Research eine voraussichtliche höhere Zuwanderung weitere positive Impulse setzen.⁷ Auch dürfte die Pro-Kopf-Wohnfläche wie in den vergangenen Jahren bereits weiter steigen. Die Deutsche Bank begründete dies mit höheren Einkommen und Vermögen und mit dem Trend zu Single-Haushalten. So würden die fundamentalen Angebotsengpässe auf dem deutschen Wohnungsmarkt weiterhin bestehen bleiben und die Nachfrage über Jahre das Angebot übersteigen. Infolgedessen erwartet die Deutsche Bank, dass der Preiszyklus mindestens bis zum Jahr 2022 andauern wird, unter der Voraussetzung, dass die Corona-Krise beherrschbar bleibt und spätestens im Herbst 2020 eine kräftige wirtschaftliche Erholungsphase beginnt.

Die Wirkung der staatlichen Wohnungspolitik schätzt die Deutsche Bank in ihrer Analyse aufgrund einer ihrer Ansicht nach fehlenden Gesamtkonzepts und geringer Leerstände als ambivalent ein. Zum einen würde dies Investitionen unattraktiver machen und zum anderen an Investoren das Signal senden, dass die fundamentalen Engpässe auf dem Wohnungsmarkt manifestiert werden. So erwartet die Deutsche Bank aufgrund der Attraktivität von Anlageobjekten mit positiver Rendite weiterhin eine hohe Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien von Investoren.

Erweiterung der Ankaufstrategie – erfolgreicher CashCALL im ersten Quartal

Aufgrund der positiven Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarkts und dessen sehr guter Perspektiven und trotz weiterer Regulierung der Politik sowie abgeschwächter Konjunktur sieht sich WERTGRUND in der strategischen Ausrichtung des WERTGRUND WohnSelect D bestätigt, den alleinigen Schwerpunkt des Fonds auf Wohnimmobilien in Deutschland zu legen.

Gleichzeitig wurde die strategische Ausrichtung aufgrund der aktuell geltenden gesetzlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen behutsam weiterentwickelt. Wodurch auch weiterhin ein ausgewogener Risiko-Chancen-Mix und ein bestmögliches Verhältnis von Stabilität und Wertentwicklung für Anleger gewährleistet werden soll.

¹ Hier und im Folgenden: Ifo Schnelldienst Sonderausgabe Juli 2020

² CBRE: Immobilienmarkt Deutschland trotz der COVID-19-Krise, PM vom 6. Juli 2020

³ IVD: IVD-Analyse: Moderate Preisanstiege für 2020 erwartet, PM vom 18. Mai 2020

⁴ Destatis: PM Nr. 199 vom 4. Juni 2020, Fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2019: +2,0 % gegenüber Vorjahr

⁵ IVD: Aktuelle Baugenehmigungszahlen, 15. Juli 2020

⁶ IVD: IVD-Analyse: Moderate Preisanstiege für 2020 erwartet, PM vom 18. Mai 2020

⁷ Deutsche Bank Research: Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt 2020, Analyse vom 22. April 2020

Da es aufgrund von Preissteigerungen bei Bestandswohnungen bei gleichzeitig zunehmender Regulierung nach Einschätzung von WERTGRUND zu Einbußen beim Verkehrswert der Immobilien und bei den laufenden Erträgen kommen könnte, werden von WERTGRUND nun auch stärker Neubauten, Projektentwicklungen und Nachverdichtungen sowie sozial geförderter Wohnraum in das Investitionsspektrum mit einbezogen. Positiv dürften sich dabei die politischen Ziele beim Sozialwohnungsbau und zur innerstädtischen Flächennachverdichtung auswirken. Bei Sozialwohnungen ist aufgrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum eine Vollvermietung so gut wie garantiert. Somit wird ein stetiger und stabiler Cashflow erreicht. Des Weiteren werden entsprechende Projekte in der Regel öffentlich gefördert, was die Beimischung auch unter Renditegesichtspunkten sinnvoll macht. Denn nach Auslaufen der Preisbindung kann eine Steigerung des Cashflows durch die Anpassung der Miete an das Marktniveau erfolgen.

Bestandswohnungen werden von WERTGRUND zwar auch weiterhin angekauft, aber unter strenger Berücksichtigung der stark veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen. So werden unter anderem Immobilien mit Instandhaltungstau als Revitalisierungsprojekte adressiert.

Die Beimischung von Neubauten und Projektentwicklungen im Fonds wird schrittweise erfolgen. Besonderes Augenmerk legt WERTGRUND auf Forward-Deals von Projektentwicklungen in etablierten Lagen, da diese Neubauprojekte häufig zu attraktiven Konditionen angekauft werden können und die Rendite umso höher ausfällt, je früher in der Wertschöpfungskette der Ankauf erfolgt. Allerdings erfordert das auch ein entsprechendes Know-how, um die Zukunftsfähigkeit und Rentabilität der Projektentwicklung zu erkennen. Daher hat WERTGRUND die interne Entwicklerkompetenz bereits stark ausgebaut. WERTGRUND verfolgt strenge Ankaufskriterien und Qualitätsstandards für Projektentwicklungen. Das Baurecht muss jeweils bereits gesichert sein und WERTGRUND muss Einfluss auf die Ausstattung und Flächenzuschnitte nehmen können.

Bereits im letzten Jahresbericht erfolgte die Information, dass im Januar 2020 die erste Projektentwicklung des WERTGRUND WohnSelect D in der Grünewaldstraße in Bielefeld für rd. 47 Mio. EUR erworben wurde. Anfang August 2020 erfolgte nun der Baubeginn für die insgesamt 252 geplanten Wohnungen. Die Wohnungen werden in 132 Studentenappartements, 82 freifinanzierte und 38 öffentlich geförderte Wohnungen aufgeteilt und sollen bis Ende 2022 fertiggestellt werden.

Nachverdichtungsmaßnahmen wurden von WERTGRUND bereits mehrfach erfolgreich umgesetzt und sollen auch künftig Teil der Strategie bleiben. Dies erfolgt bei Bestandsimmobilien unter anderem in Form von Dachgeschossausbauten. Zudem werden vorhandene unbebaute Grundstücksflächen neu bebaut. Zum einen kann somit

neuer Wohnraum geschaffen werden und zum anderen wird die Chance genutzt, den Verkehrswert der Immobilie und auch den laufenden Cashflow durch höhere Mieteinnahmen nachhaltig zu steigern.

So entstehen aktuell in Wedel auf dem Bestandsgrundstück insgesamt 70 Wohnungen in sechs Neubauten sowie 20 Wohnungen durch den Ausbau von Dachgeschossen in den vorhandenen Gebäuden. Die Neubauarbeiten haben im August 2019 begonnen und laufen plangemäß, sodass die Fertigstellung voraussichtlich noch in 2020 erfolgen wird. Bei den Dachgeschossausbauten wurde die erste Dachgeschosswohnung als teilmöblierte Musterwohnung fertiggestellt und in die Vermietung gegeben. Mit dieser Vorgehensweise soll die Vermarktungsstrategie getestet und darauf aufbauend eine Entscheidung über die weitere Ausstattung der Dachgeschosswohnungen getroffen werden.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die Liegenschaft in Berlin, Scharfenberger Straße ebenso mit Neubauten zu erweitern. Geplant ist die Errichtung von zwei baugleichen Baukörpern, um den derzeitigen Bestand von 62 Wohnungen mit 4.850 m² um rund 22 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.180 m² zu erhöhen. Diese Neubauten wären vom Mietendeckel ausgenommen und könnten voraussichtlich für ca. 13 EUR/m² vermietet werden. Aktuell finden Gespräche mit den Fachplanern über die Gestaltung und Ausstattung der Häuser statt. Im Oktober 2020 soll die verifizierte Gesamtkostenschätzung vorliegen, sodass wir den Bauantrag erarbeiten und voraussichtlich Ende des Jahres einreichen werden. Die vorläufigen Kalkulationen für diese Maßnahmen belaufen sich auf ca. 8 Mio. EUR.

Dass im Zuge der Corona-Pandemie auch das Interesse an Wohnimmobilienfonds weiter deutlich zugenommen hat, wird auch durch den erfolgreich umgesetzten CashCALL des WERTGRUND WohnSelect D im ersten Quartal 2020 deutlich. Dies war die erste Phase des geplanten CashCALL-Zyklus, der bis 2022 in mehreren Etappen vorgesehen ist. Dabei sollen insgesamt bis zu 150 Mio. EUR an neuen Investitionsmitteln in den Fonds aufgenommen werden. Die erste Tranche im ersten Quartal 2020 belief sich auf rund 60 Mio. EUR.

Durch die angepasste Strategie ist WERTGRUND zuversichtlich, vor dem Hintergrund der aktuellen Investment- und Marktbedingungen weiterhin eine attraktive Wertentwicklung zu erreichen. Durch die Erweiterung der Strategie in Verbindung mit dem anstehenden CashCALL-Zyklus soll der WERTGRUND WohnSelect D perspektivisch und nachhaltig wieder vom Value- zum Ausschüttungsprodukt entwickelt werden.

Wir möchten uns bereits heute bei unseren Anlegern für das in der Vergangenheit und auch zukünftig entgegengebrachte Vertrauen bedanken und hoffen, dass unsere Strategie und Vorgehensweise weiterhin Ihre Zustimmung finden.

Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D

	31.08.2020	29.02.2020	31.08.2019	28.02.2019	
Immobilien	336.245	323.770	314.520	293.610	TEUR
Liquiditätsanlagen	62.370	31.376	27.978	30.567	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	20.395	17.260	15.817	16.016	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-74.947	-88.106	-77.155	-68.269	TEUR
Fondsvermögen	344.063	284.300	281.161	271.923	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	60.613	-229	-112	-494	TEUR
Umlaufende Anteile	3.332.991	2.748.129	2.749.270	2.750.388	Stück
Anteilwert	103,23	103,45	102,27	98,87	EUR
Ausschüttung je Anteil	-	1,15	-	0,50	EUR
Tag der Ausschüttung	-	24. Juni 2020	-	12. Juni 2019	



„Nollendorfplatz“, Berlin, Deutschland

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2020

	Köln/Aachen	Berlin	Dresden
	EUR	EUR	EUR
I. Immobilien			
1. Mietwohngrundstücke	115.015.000,00	127.957.500,00	59.047.500,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00	0,00
Summe der Immobilien			
II. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 46)			
1. Bankguthaben	2.377.916,33	3.597.673,94	1.499.574,50
Summe der Liquiditätsanlagen			
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	2.344.246,08	2.166.162,42	801.075,00
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	2.635.350,78	2.670.777,66	156.511,73
3. Andere	-1.628.586,24	1.912.534,76	10.877,43
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			
I. – III. Summe	120.743.926,95	138.304.648,78	61.515.538,66
IV. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	27.340.000,00	17.425.000,00	12.000.000,00
2. Grundstücksbewirtschaftung	2.974.682,01	3.007.060,20	1.209.620,62
3. anderen Gründen	34.757,73	74.180,49	89.129,84
Summe der Verbindlichkeiten			
V. Rückstellungen	96.000,00	0,00	0,00
IV. – V. Summe	30.445.439,74	20.506.240,69	13.298.750,46
VI. Fondsvermögen			

Hamburg/Wedel	Fondsebene	Gesamt	Anteil am Fondsvermögen
EUR	EUR	EUR	in %
9.610.000,00	0,00	311.630.000,00	
24.615.000,00	0,00	24.615.000,00	
		336.245.000,00	97,7
1.759.225,60	53.135.604,33	62.369.994,70	
		62.369.994,70	18,1
1.953.533,23	261.591,48	7.526.608,21	
949.656,37		6.412.296,54	
2.466.105,41	3.694.856,70	6.455.788,06	
		20.394.692,81	5,9
41.353.520,61	57.092.052,51	419.009.687,51	121,8
0,00	0,00	56.765.000,00	
493.819,37	36.183,84	7.721.366,04	
0,00	464.263,21	662.331,27	
		65.148.697,31	18,9
0,00	9.702.260,49	9.798.260,49	2,8
493.819,37	10.202.707,54	74.946.957,80	21,8
		344.062.729,71	100,00

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Nach § 10 Abs. 1 Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) vom 16. Juli 2013 ist die Vermögensaufstellung im Sinne des § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 KAGB nach Arten von Vermögensgegenständen und Märkten zu gliedern.

Für den ausschließlich in Deutschland investierten offenen inländischen Publikums-AIF WERTGRUND WohnSelect D wird eine Einteilung nach regionalen Investitionsschwerpunkten vorgenommen. Dazu zählen aktuell die Ballungsräume Köln, Aachen, Berlin, Dresden, Hamburg und Wedel.

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31. August 2020 erhöhte sich das **Fondsvermögen** von 284.300 TEUR um 59.763 TEUR auf 344.063 TEUR. Im aktuellen Geschäftshalbjahr flossen dem Sondervermögen insgesamt 60.613 TEUR an Mitteln zu. Bei einem Anteilumlauf von 3.332.991 Anteilen errechnet sich zum 31. August 2020 ein Anteilwert in Höhe von 103,23 EUR.

Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 14 **Immobilien** mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 336.245 TEUR. Im Berichtszeitraum wurden weder Objekte veräußert noch erworben. Bei sämtlichen im Bestand befindlichen Objekten erhöhten sich die gutachterlichen Verkehrswerte gegenüber dem letzten Geschäftsjahr.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 38 bis 42 dar.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 62.370 TEUR entfällt im Wesentlichen auf **Bankguthaben**. Davon befinden sich 11.650 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten sowie 7.321 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München.

Des Weiteren werden 41.484 TEUR auf den laufenden Fondskonten bei der Verwahrstelle sowie bei Donner & Reuschel und 1.914 TEUR auf einem Mietkautionskonto unterhalten.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 62.370 TEUR bzw. 18,1 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben, kurzfristigen Verbindlichkeiten, Rückstellungen, Kapitalertragssteuern sowie Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt 29.824 TEUR ergibt sich eine verbleibende Liquidität von 32.546 TEUR. Die zweckgebundenen Mittel enthalten auch die von den Mietern geleisteten und somit nicht der freien Liquidität zuzurechnenden Mietkautionen in Höhe von 1.914 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 7.527 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten über 5.529 TEUR und Mietforderungen über 1.997 TEUR zusammen.

Auf die noch nicht abgeschriebenen **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien entfallen zum Stichtag 6.412 TEUR.

Die Position **Andere** in Höhe von 6.456 TEUR beinhaltet im Wesentlichen aktivierte Kosten für die Instandhaltung und Modernisierung sämtlicher Objekte im Bestand über 2.510 TEUR sowie Forderungen aus einem geleisteten Sicherheitsbetrag an die Stadt Wedel in Höhe von 251 TEUR, resultierend aus dem Durchführungsvertrag vom 27. Dezember 2018. Dieser Sicherheitsbetrag wird von der Stadt Wedel nach mangelfreier Abnahme der zu errichtenden Erschließungsanlagen (Parkplätze, Gehweg, Rangierfläche) zurückerstattet. Des Weiteren sind in dieser Position geleistete Ankaufsnebenkosten für die beurkundete Projektentwicklung in Bielefeld in Höhe von 3.695 TEUR enthalten.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 65.149 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 56.765 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Im Berichtszeitraum wurde für das Objektportfolio in Wedel Darlehen in Höhe von 12.000 TEUR abgelöst, sodass sich die Darlehensverbindlichkeiten von 68.765 TEUR auf 56.765 TEUR reduziert haben. Davon entfallen auf die Regionen Berlin 30,7 %, Köln/Bonn/Düsseldorf 48,2 %, Dresden 21,1 %. Detaillierte Angaben dazu enthält das Kreditmanagement auf den Seiten 25 und 26.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 7.721 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter über 5.096 TEUR, hinterlegte Kautionen über 1.913 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten über 712 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 662 TEUR enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten für die

Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft über 348 TEUR, Zinsverbindlichkeiten über 179 TEUR aus Bankdarlehen sowie Steuerverbindlichkeiten aus den generierten Umsätzen über 87 TEUR. Zudem bestehen Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle über 35 TEUR.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betragen 9.798 TEUR und enthalten Rückstellungen für latente Steuern von 9.653 TEUR, Rückstellungen für steuerliche Kosten über 29 TEUR, Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von 8 TEUR sowie sonstige Rückstellungen über 108 TEUR. Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 108 TEUR setzen sich aus Rückstellungen für das Objekt in Wedel über 96 TEUR, Rückstellungen für die Halbjahresberichtserstellung über 3 TEUR und Rückstellungen für die noch ausstehenden Rechnungen für die Nachbewertungen über 9 TEUR zusammen.



„Borthener Straße“, Dresden, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 2020 – Immobilienverzeichnis

Informationen zur Immobilie
 Laufende Nummer
 Lage des Grundstücks

„Hansemannplatz“

 1
 Deutschland
 52062 Aachen
 Hansemannplatz 1

„Frankfurter Allee“

 2
 Deutschland
 10247 Berlin
 Frankfurter Allee 63 – 65

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	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 im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2020)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2020) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
aktuell keine	aktuell keine
–	17,3
29,9	37,1
–	–
69,7	45,6
0,4	–
–	–
08/2015	02/2017
16.04.2015	23.09.2016
1961/2016 – 2017	1903 + 1907/1999 – 2000
925	1.408
1.003,9	1.502,4
3.916,0	1.656,2
4	–
ja	ja
nein/ja	nein/nein
nein/nein	nein/nein
69,7	98,1
unbegrenzt	unbegrenzt
46	41
Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
1,3	–
214,4	255,3
406,0	381,9
525,3	387,3

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

² Stichtagbezogen

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter 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.



gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
aktuell keine	Nachverdichtung in Planung	aktuell keine	aktuell keine
2,7	–	–	9,5
13,9	–	–	23,5
–	–	–	–
77,7	95,6	80,5	56,8
4,7	2,3	19,5	8,0
1,0	2,1	–	2,2
04/2014	10/2010	10/2015	05/2012
12.12.2013	05.08.2010	27.05.2013	30.11.2011
1971 – 1973/1992 – 1993; 2004 – 2006; 2008; 2015 – 2016	1977/2011 – 2012	1973 – 1974; 2016 – 2017	1972/2009; 2015 – 2016
11.912	14.728	4.755	3.169
2.896,9	–	–	1.456,1
22.774,5	4.849,8	4.415,2	4.732,5
230	31	148	80
ja	nein	nein	ja
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
97,9	99,2	99,1	96,3
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
45	57	51	46
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
0,8	2,6	0,5	–
1.903,4	337,6	407,2	521,5
2.915,9	504,4	610,7	789,2
2.955,3	509,4	622,5	818,7

Informationen zur Immobilie	
Laufende Nummer	
Lage des Grundstücks	

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	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 im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2020)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2020) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

„Borthener Straße“	„Dobritzer Straße“
	
7	8
Deutschland 01237 Dresden Borthener Straße 2 – 18, 6b – d, 8b – d Gohrischstraße 1 – 19 Winterbergstraße 78 – 92, 84b – i, 86b – i	Deutschland 01237 Dresden Dobritzer Straße 41 – 71 Winterbergstraße 141 – 151

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	Treppenhaussanierung	aktuell keine
	1,9	–
	0,8	–
	–	–
	97,1	95,5
	0,2	4,5
	–	–
	01/2011	03/2012
	09.12.2010	21.12.2011
	1927 – 1934/1998 – 1999; 2011; 2015 – 2016	1942/1995; 2005
	26.191	20.893
	528,1	–
	17.155,4	8.052,0
	6	53
	nein	nein
	ja/nein	ja/nein
	nein/nein	nein/nein
	97,6	93,0
	unbegrenzt	unbegrenzt
	33	33
	Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft
	1,8	2,2
	908,3	393,8
	1.371,3	618,7
	1.384,5	630,2

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

² Stichtagbezogen

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter 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	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine	Dachgeschossausbau
–	–	–	–
–	–	14,8	–
–	–	–	–
97,2	99,6	82,6	97,4
2,8	–	2,6	2,6
0,0	0,4	–	–
01/2011	08/2016	08/2012	08/2012
28.10.2010	22.06.2016	30.05.2012	30.05.2012
1963 – 1964/1998 – 2001	1903 – 1904	um 1954/2014	1957; 1959/1996; 2014
20.009	2.375	2.710	13.892
–	–	649,8	–
15.069,6	2.207,9	3.527,9	8.693,6
82	–	18	48
nein	nein	nein	nein
nein/nein	ja/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/ja, teilweise	nein/nein	nein/nein
97,3	87,5	99,5	98,7
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
35	62	44	46
Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
1,6	0,7	–	0,6
788,1	200,1	276,0	653,5
1.194,4	293,2	412,7	971,3
1.207,4	308,7	414,2	981,8

Informationen zur Immobilie
Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

13



„Venloer Straße“

Deutschland
50827 Köln
Venloer Straße 601 – 603
Wilhelm-Mauser-Straße

14



„Am Rain“

Deutschland
22880 Wedel
Galgenberg 70, 72, 74/
Im Nieland 2a, 2b, 2c/
Am Rain 2 – 20/
Tinsdaler Weg 111, 111a, 113, 113a

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	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 im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2020)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2020) 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	energ. Sanierung/DG-Ausbau/Neubau/
	3,6	–
	24,0	–
	–	–
	69,3	100,0
	1,9	–
	1,2	–
	04/2016	01/2016
	01.03.2016	14.12.2015
	1972; 1975; 1982/1999; 2005; 2011; 2013; ab 2016	1954 – 1955/1976; 1980; 1990; ab 2019
	12.236	23.466
	9.741,0	–
	20.899,5	5.411,2
	461	–
	ja	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/ja, teilweise
	92,5	64,7 ⁶
	unbegrenzt	unbegrenzt
	46	74
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	6,7	0,4
	2.334,5	147,5
	3.506,8	397,0
	3.625,0	488,7

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

² Stichtagbezogen

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter 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.

⁶ In Sanierung befindliche Immobilie



„Am Rain“, Wedel, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 2020 – Anschaffungskosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis ¹		Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern ²		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen ³		Investitions- volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR		in %	in TEUR	in %	in TEUR	
Direkt gehaltene Immobilien								
Aachen „Hansemannplatz“	8.658	764	8,8	417	4,8	347	4,0	9.422
Berlin „Frankfurter Allee“	7.700	938	12,2	454	5,9	484	6,3	8.639
Berlin „Nollendorfplatz“	44.889	3.450	7,7	2.021	4,5	1.429	3,2	48.338
Berlin „Scharfenberger Straße“	6.146	583	9,5	213	3,5	370 ⁵	6,0	6.729
Berlin „Schloßstraße“	12.100	1.372	11,3	713	5,9	659	5,4	13.472
Berlin „Uhlandstraße“	11.541	780	6,8	470	4,1	310	2,7	12.321
Dresden „Borthener Straße“	15.904	1.211	7,6	681	4,3	530	3,3	17.115
Dresden „Dobritzer Straße“	7.034	585	8,3	296	4,2	289	4,1	7.620
Dresden „Wilischstraße“	13.691	1.018	7,4	578	4,2	440	3,2	14.709
Hamburg „Mendelssohnstraße“	7.690	866	11,3	322	4,2	544	7,1	8.556
Köln „Hummelsbergstraße“	15.087	1.033	6,8	711	4,7	322	2,1	16.121
Köln „Gottesweg“	5.872	442	7,5	302	5,1	140	2,4	6.314
Köln „Venloer Straße“	64.738	3.597	5,6	3.597	5,6	0	0,0	68.336
Wedel „Am Rain“	25.426	834	3,3	629	2,5	205	0,8	26.260
Direkt gesamt	246.478	17.474		11.405		6.069		263.951

¹ Inklusive der nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten

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

³ U. a. Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung

⁴ Für im Berichtsjahr direkt erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 260 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.

⁵ Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage

Stand 31. August 2020

Gutachterlicher Verkehrswert	Im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert / Kaufpreis ⁴
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
12.600	38	- 4	0,1	12.600
20.055	47	120	1,7	20.055
69.905	174	1.236	3,6	69.905
14.838	29	739	5,1	14.838
10.560	69	580	6,4	10.560
22.475	39	44	0,3	22.475
25.435	55	37	0,3	25.435
11.138	29	87	1,5	11.138
9.610	50	504	5,9	9.610
23.155	44	203	1,9	23.155
9.770	51	2.114	1,9	9.770
72.520	22	83	5,6	72.520
24.615	179	302	5,3	24.615
9.570	42	368	4,9	9.570
336.245	869	6.412		336.245

Vermögensaufstellung zum 31. August 2020 – Bestand der Liquidität

I. Bestand der Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere

Der Fonds hält zum Stichtag keine Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere.

II. Bankguthaben

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 62.370 TEUR (18,1 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus täglich fälligen Bankguthaben. Insgesamt werden 13.525 TEUR, das entspricht 21,7 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, verwaltet und aktuell mit einer negativen Guthabenverzinsung von –0,60 % belastet. Außerdem wurde ein laufendes Konto bei der Privatbank Donner & Reuschel eröffnet, um dort die Gelder aus dem CashCALL im März 2020 zu verwalten. Auf diesen Teil der Liquidität berechnete die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft bis zu seiner Investition auf freiwilliger Basis keine Verwaltungsvergütung. Dieses Konto unterliegt ebenfalls einer negativen Guthabenverzinsung von –0,60 % und weist aktuell noch ein Guthaben in Höhe von 35.280 TEUR auf. Darüber hinaus entfallen 1.914 TEUR auf unverzinsten Mietkautionssammelkonten bei der Hausbank München eG, München.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Hier entfallen u. a. auf die SÜDWESTBANK AG, Stuttgart, 4.317 TEUR, davon 100 TEUR zinslos und 4.217 TEUR mit einer negativen Guthabenverzinsung von –0,50 %. Die Gelder bei der Baden-Württembergischen Bank, Stuttgart, in Höhe von 6.833 TEUR unterliegen einer negativen Guthabenverzinsung von –0,43 %. Außerdem besteht bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München, ein Konto in Höhe von 500 TEUR, für das keine Negativverzinsung erfolgt.



„Scharfenberger Straße“, Berlin, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 2020 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		7.526.608,21	2,2
davon Betriebskostenvorlagen	5.529.113,98		
davon Mietforderungen	1.997.494,23		
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		6.412.296,54	1,9
3. Andere		6.455.788,06	1,9
davon Objekte vor Übernahme	3.565.753,69		
davon aktivierungsfähige Baumaßnahmen	2.639.466,87		
davon Forderung gegenüber Stadt Wedel	250.567,50		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		20.394.692,8	5,9
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		56.765.000,00	16,5
2. Grundstücksbewirtschaftung		7.721.366,04	2,2
3. anderen Gründen		662.331,27	0,2
davon Vergütung an die Fondsverwaltung	347.941,39		
davon Darlehenszinsen	179.464,66		
davon Umsatzsteuer Zahllast	86.802,21		
davon Verwahrstellenvergütung	35.401,05		
davon sonstige Verbindlichkeiten	12.721,96		
Summe der Verbindlichkeiten		65.148.697,3	18,9
III. Rückstellungen		9.798.260,49	2,8
davon für latente Steuer	9.653.009,01		
davon sonstige Rückstellungen (PM Reporting) Objekt Wedel	96.000,00		
davon für Steuerberatung	28.845,41		
davon ausstehende Rechnungen für die Nachbewertung	9.000,00		
davon für Wirtschaftsprüfungskosten	8.118,66		
davon für die Halbjahresberichterstellung	3.287,41		
Fondsvermögen (EUR)		344.062.729,71	
Anteilwert (EUR)		103,23	
Umlaufende Anteile (Stück)		3.332.991	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2020 bis 31. August 2020

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		- 163.341,79	
2. Sonstige Erträge		699.608,75	
3. Erträge aus Immobilien		8.941.109,65	
Summe der Erträge			9.477.376,61
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		4.189.454,17	
a) davon Betriebskosten	2.854.805,26		
b) davon Instandhaltungskosten	531.438,55		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	329.108,96		
d) davon sonstige Kosten	474.101,40		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		640.760,73	
3. Verwaltungsvergütung		2.020.037,55	
4. Verwahrstellenvergütung		50.991,64	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		43.101,36	
6. Sonstige Aufwendungen		96.602,76	
davon externe Bewerterkosten	64.284,37		
Summe der Aufwendungen			7.040.948,21
III. Ordentlicher Nettoertrag			2.436.428,40
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne aus Immobilien			0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			0,00
Ertrags-/Aufwandsausgleich			55.212,35
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres			2.491.640,75
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres			
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		2.942.560,99	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		- 1.527.135,64	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftshalbjahres			1.415.425,35
VII. Ergebnis des Geschäftshalbjahres			3.907.066,10

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum 1. März 2020 bis 31. August 2020

Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum beliefen sich auf insgesamt 9.477 TEUR, die hauptsächlich aus Erträgen aus Immobilien in Höhe von 8.941 TEUR entstanden sind.

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland** in Höhe von 163 TEUR resultieren aus den derzeit am Markt in Rechnung gestellten negativen Guthabenzinsen.

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 700 TEUR beinhalten das Ergebnis aus den kalkulatorischen Nebenkostenabrechnungen in Höhe von 651 TEUR, Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 20 TEUR sowie 29 TEUR aus bereits wertberichtigten offenen Zahlungen von Mietern.

Aufwendungen

Die Aufwendungen im Berichtszeitraum beliefen sich auf insgesamt 7.041 TEUR

Die **Bewirtschaftungskosten** (4.189 TEUR) setzen sich aus den Betriebskosten (2.855 TEUR), den Instandhaltungskosten (531 TEUR), den Kosten der Immobilienverwaltung (329 TEUR) sowie den sonstigen Kosten (TEUR 474 TEUR) zusammen.

Die Kosten der Immobilienverwaltung (329 TEUR) beinhalten die Kosten für die Verwaltung der Objekte durch Fremdverwalter.

Die sonstigen Kosten (474 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus Provisionen für Vermietung (382 TEUR), Kosten aus Versicherungsschäden (43 TEUR), Betriebskostenabrechnungen (29 TEUR) und Positionen aus Rechtskosten (18 TEUR).

Die **Zinsen aus Kreditaufnahme** (641 TEUR) sind für die zur Anschaffung der Immobilien aufgenommenen Darlehen entstanden.

Die Verwaltungsvergütung im Berichtszeitraum beträgt 2.020 TEUR und stellt die Verwaltungsvergütung der HANSAINVEST dar.

Die vertragliche **Verwahrstellenvergütung** beträgt für das abgelaufene Geschäftshalbjahr 51 TEUR.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** (43 TEUR) enthalten Prüfungskosten für die Abschlussprüfung des Sondervermögens (23 TEUR), Kosten der steuerlichen Prüfung inklusive der Erstellung der steuerlichen Unterlagen (14 TEUR) sowie Kosten für die Erstellung des Jahresberichtes (6 TEUR).

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 97 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 64 TEUR, Rechtsberatungskosten in Höhe von 17 TEUR sowie um allgemeine Servicekosten in Höhe von 15 TEUR.

Ordentlicher Nettoertrag

Für das erste Halbjahr im Geschäftsjahr 2020 beträgt der **Ordentliche Nettoertrag** 2.436 TEUR und ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Ertrags-Aufwands-Ausgleich

Der **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** ist der Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, der vom Anteilerwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt bzw. vom Fonds bei der Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird. Insgesamt ergibt sich ein Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 55 TEUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres

Das **realisierte Ergebnis des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2020** in Höhe von 2.492 TEUR ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 2.436 TEUR sowie dem Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 55 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne** ergibt sich bei Immobilien aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien. Diese können z.B. aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen und dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw. stammen.

Ergebnis des Geschäftshalbjahres

Das **Ergebnis des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2020** ist die Summe des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses und beträgt für das abgelaufene Geschäftshalbjahr 3.907 TEUR.

Anhang

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	103,23
Umlaufende Anteile (Stück)	3.332.991

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, 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 der Instandhaltungs- sowie der 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 in der Bewertung oder 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.

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.

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 vorsehen.

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 Anteilerwerber 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.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 700 TEUR beinhalten das Ergebnis aus den kalkulatorischen Nebenkostenabrechnungen in Höhe von 651 TEUR, Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 20 TEUR sowie 29 TEUR aus bereits wertberichtigten offenen Zahlungen von Mietern.

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 97 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 64 TEUR, Rechtsberatungskosten in Höhe von 17 TEUR sowie um allgemeine Servicekosten in Höhe von 15 TEUR.

Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Für das abgelaufene Geschäftshalbjahr gab es keine wesentlichen Änderungen:

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,0%
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

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

Im Zuge der Ankaufsprüfung wird durch das Asset Management ein Business-Plan für jedes Objekt erstellt, in dem der Cashflow sowie die operativen Maßnahmen modelliert sowie die vorgesehenen

Sanierungskosten über die geplante Haltedauer (i. d. R. zehn Jahre) kalkuliert werden.

Außerdem werden in jährlich zu aktualisierenden Budgets Annahmen über Objekteinnahmen und -ausgaben getroffen und monatlich den Ist-Kosten gegenübergestellt.

Zusätzlich wird von der Fondsbuchhaltung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung sowie dem Asset Management zu jedem Monatsultimo eine Liquiditätskalkulation erstellt, die im Ergebnis die freien Mittel für Akquisitionen aufzeigt. Dies erfolgt unter Ansatz der aktuellen Banksalden zuzüglich der Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung abzüglich der Verbindlichkeiten sowie der reservierten Mittel für Ausschüttung und Sanierungsmaßnahmen. Darüber hinaus werden die Mindestliquidität in Höhe von 5 % des Nettofondsvermögens sowie die mit einer Frist von zwölf Monaten gekündigten Anteilscheine berücksichtigt.

Für die Liquiditätsplanung steht das Asset Management in regelmäßigem Kontakt zu den Banken. Daher wird bereits einige Monate vor Auslaufen eines Darlehens mit den finanzierenden Banken über eine Verlängerung und gegebenenfalls Rückzahlung oder Teiltilgung gesprochen.

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

Seit dem 1. Oktober 2019 wird das Risikomanagement von der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unter Einbezug wesentlicher Funktionseinheiten der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH durchgeführt.

Das Risikoprofil des Fonds ergibt sich aus den erwerbenden Vermögensgegenständen und den Investitionsgrenzen, in denen die Gesellschaft den Fonds verwaltet. Die KVG beachtet dabei die in der Anlagestrategie aufgezeigten Regelungen. Das Risikoprofil drückt sich auch durch die diesbezüglichen Angaben in den Besonderen Anlagebedingungen und der Anlagestrategie aus.

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

Währungsrisiken

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

Operationelle Risiken

Besondere operationelle Risiken bestehen in einer Verringerung der Vermietungsquote, geringeren Mieteinnahmen durch Leerstände und zahlungsunfähigen Mietern. 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 Publikumsinvestmentvermögens. 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 Anteilsrückgaben im normalen Umfang verhindern.

Steuerliche Risiken

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

Sonstige Risiken

Die Ausbreitung der Atemwegserkrankung COVID-19 hat aktuell weltweit zu massiven Einschnitten in das öffentliche Leben mit erheblichen Folgen u. a. für die Wirtschaft und deren Unternehmen geführt, die sich derzeit noch nicht abschätzen lassen. Vor diesem Hintergrund lassen sich die mit den Investitionen dieses Fonds verbundenen Risiken derzeit nicht abschließend absehen. Es besteht die Möglichkeit, dass sich die bestehenden Risiken verstärkt und kumuliert realisieren und sich negativ auf das Ergebnis des Fonds auswirken könnten.

Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages gemäß § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode	104,0 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	104,0 %

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
D-22297 Hamburg

Handelsregister Hamburg
HRB 159884
Eintragung der Umfirmierung
am 14. November 2019

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
zum 31. Dezember 2019: 25 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2019: 963 TEUR

Gesellschafter

74,9 % HANSAINVEST Finance I GmbH & Co.
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

25,1 % WERTGRUND Immobilien GmbH

Geschäftsführung

Marcus Kemmner
Leiter Investmentfonds Geschäft bei der
WERTGRUND Immobilien AG

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

Seit 1. Juni 2020:
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

Die CACEIS Bank 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.

Gezeichnetes Kapital
zum 31. Dezember 2019: 2.041.611 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2019: 2.287.935 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bernhard-Wicki-Straße 8
D-80636 München

Immobilienverwaltung (Asset und Property Management)

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

Externe Bewerter seit 1. Juli 2019

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Michael Flüge, Hannover

Chartered Surveyor (MRICS)

Immobilienutachter CIS HypZert (F)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Thomas Mascha, Augsburg

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken für Mieten und Pachten.

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Jochen Niemeyer, Mainz

Chartered Surveyor (MRICS)

Immobilienutachter CIS HypZert (F)

Immobilienutachter CIS HypZert (M)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Kfm. Thorsten Schröder, Köln

Immobilienutachter CIS HypZert (F)

Recognised European Valuer (REV)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ankaufsbewerter

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Carsten Scheer, München

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wichtiger Hinweis

Die Informationen in diesem Jahresbericht 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.

Impressum

Herausgeber:
WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22299 Hamburg

Fotos:
Jann Averwieser, München, Deutschland
Marcus Vetter, Seefeld, Deutschland

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Vertrieb
fonds@wertgrund.de
www.wohnselect.de

WohnSelect