

# WERTGRUND WohnSelect D

Jahresbericht | 28. Februar 2021

WohnSelect  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



# WohnSelect

## Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 28. Februar 2021 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2020 bis 28. Februar 2021	Stand 29. Februar 2020 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2019 bis 29. Februar 2020	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	371.407	284.300	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Krediten)	413.547	353.065	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss	81.009	-229	TEUR
Investitionsquote <sup>1</sup>	111,35	124,2	%
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	11,9	21,2	%
<b>Immobilienvermögen<sup>3</sup></b>			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	355.460	323.770	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	14	14	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	-	-	
Verkäufe von Objekten	-	-	
Vermietungsquote <sup>4</sup>	96,1	94,8	%
<b>Liquidität</b>			
Bruttoliquidität	41.456	31.376	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	11,2	11,0	%
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	20.461	13.534	TEUR
Freie Liquidität <sup>6</sup>	20.995	17.842	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	5,7	6,3	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8</sup></b>			
seit Auflage am 20. April 2010	99,6	93,9	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	6,6	6,9	%
für ein Jahr <sup>9</sup>	2,9	5,2	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	3.526.393	2.748.129	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	105,32	103,45	EUR
Ausgabepreis	110,59	108,62	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Ausschüttung je Anteil	1,27	1,15	EUR
Ausschüttungsstichtag	11. August 2021	24. Juni 2020	
<b>Sonstiges</b>			
Gesamtkostenquote	1,36	1,83	EUR

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

ISIN: DE 000 A1CUAY 0  
WKN: A1CUAY

<sup>1</sup> Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto.

<sup>2</sup> Summe der Kredite nach § 260 KAGB bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt

<sup>3</sup> Für im Berichtsjahr erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 248 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.

<sup>4</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen ohne Wedel, „Am Rain“

<sup>5</sup> 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 28.02.2021 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 4.055 TEUR

<sup>6</sup> Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel

<sup>7</sup> Freie Liquidität bezogen auf das Fondsvermögen netto

<sup>8</sup> 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)

<sup>9</sup> Angabe zum 28.02.2021 für den Zeitraum vom 01.03.2020 bis 28.02.2021 bzw. Angabe zum 29.02.2020 für den Zeitraum vom 01.03.2019 bis 29.02.2020

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

# Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D	2
Tätigkeitsbericht	4
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	16
Entwicklung des Sondervermögens	18
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2021 (Vermögensübersicht)	20
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2021 – Teil I:	24
Immobilienverzeichnis	24
Anschaffungskosten	30
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	32
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2021 – Teil II:	33
Bestand der Liquidität	33
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2021 – Teil III:	34
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	34
Ertrags- und Aufwandsrechnung	36
Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2021	38
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	39
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	39
Sonstige Käufe und Verkäufe	39
Anhang	40
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	46
Immobilienbestand	48
Kreditmanagement	62
Renditen	64
Entwicklung der Renditen	65
Bewertung	66
Vermietung	68
Steuerliche Hinweise	72
Gremien	77

# Tätigkeitsbericht

## Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Jahresbericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2020 bis 28. Februar 2021 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<sup>1</sup> 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. Unverändert dazu 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. 10 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 28. Februar 2021 verfügt der Fonds über ein Nettovolumen von 371.407 TEUR bzw. 2.050 Wohn- und 110 Gewerbeinheiten. 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 28. Februar 2021 bei 11,9 %. 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 WERTGRUND-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.

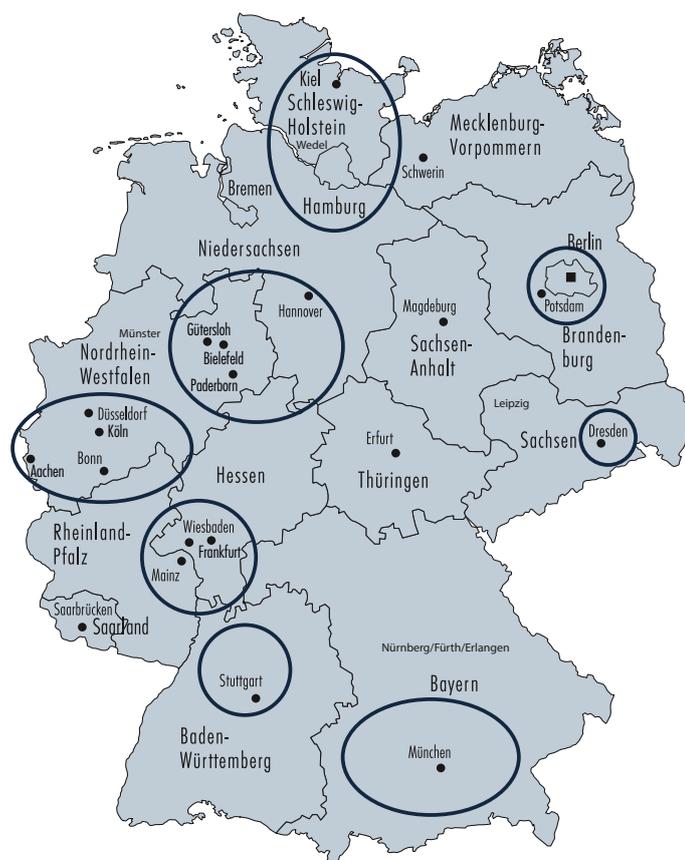
Unsere Maßnahmen zur Risikoreduktion und -diversifikation im Überblick:

- regionale Diversifikation: Investition in eine Vielzahl von Objekten und Mietverträgen an mehreren Standorten
- Fokus auf Wohnimmobilien: max. 25 % Gewerbeanteil auf Portfolioebene
- Diversifikation innerhalb der Asset-Klasse: Investition in Objekte unterschiedlicher Baualtersklassen
- stabiler Cashflow: Investition in Wohnimmobilien mit nachhaltigen Mieteinnahmen und einem Vermietungsstand von mindestens 75 % zum Zeitpunkt des Ankaufs

<sup>1</sup> WERTGRUND Immobilien AG und deren Tochtergesellschaften (zusammen „WERTGRUND“)

- 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 WERTGRUND-Mitarbeitern/-innen

### Zielstandorte bzw. -regionen



Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind insbesondere:

- Norddeutschland (z. B. Kiel<sup>2</sup>, Hamburg<sup>2</sup>)
- Region Ostwestfalen-Lippe (z. B. Paderborn, Bielefeld<sup>2</sup>, Gütersloh<sup>2</sup>)
- Ballungsraum Köln<sup>2</sup>, Bonn<sup>2</sup>, Düsseldorf<sup>2</sup>, Aachen<sup>2</sup>
- Rhein-Main-Gebiet<sup>2</sup> (z. B. Frankfurt am Main<sup>2</sup>, Wiesbaden, Mainz<sup>2</sup>, Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene (z. B. Mannheim<sup>2</sup>, Karlsruhe, Heidelberg)
- Baden-Württemberg (z. B. Stuttgart)
- Bayern (z. B. München<sup>2</sup>)

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

- Berlin<sup>2</sup>
- Dresden<sup>2</sup>

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 4. Quartal 2020 aktualisiert. Auch in der Studie 2020 behauptet sich Regensburg bereits zum vierten Mal hintereinander als unangefochtener Spitzenreiter. Auf dem 2. Platz hat Ingolstadt die Stadt Landshut abgelöst, die sich nun mit Platz 3 begnügen muss.

In die Top 25 sind folgende Städte aufgestiegen: Esslingen auf Rang 12 (Vorjahr Rang 41) ist mit einer Verbesserung von 29 Rängen gleichzeitig der größte Gewinner der Studie 2020. Darüber hinaus haben die Städte Bamberg auf Rang 14 (Vorjahr Rang 34), Erlangen auf Rang 15 (Vorjahr Rang 29), Ravensburg auf Rang 21 (Vorjahr Rang 30), Hannover auf Rang 22 (Vorjahr Rang 27) und Augsburg auf Rang 25 (Vorjahr Rang 31) den Aufstieg geschafft. Dem gegenüber stehen die Städte Rosenheim, Leipzig, Hanau, Konstanz, Ludwigsburg und Flensburg, die sich aus den Top 25 verabschieden mussten.

Seit dem 1. Quartal 2020 beschäftigen uns die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie. Im Bereich der Wohnungsmieter haben wir unverändert keine coronabedingten Rückstände zu verzeichnen. Aktuell stehen wir jedoch mit fünf Mietern aus dem Bereich Kleingewerbe in Kontakt, die bei der regulären Zahlung ihrer Miete Probleme haben. Wir arbeiten gemeinsam mit den Betroffenen an einer für beide Seiten tragbaren Lösung der individuellen Bedürfnisse und gehen durch diese Herangehensweise davon aus, dass wir nennenswerte Mietausfälle vermeiden können.

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

Die große Kontinuität der Mieteinnahmen bestärkt uns in unserem Fokus auf die Assetklasse Wohnen Deutschland. Zudem kann sich der WERTGRUND WohnSelect D mit einem aktuellen Scope-Rating von a+ weiterhin als einer der Spitzenreiter in der Liste der 15 namhaften deutschen offenen Immobilienpublikumsfonds positionieren.

## Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Das Jahr 2020 stand fraglos im Schatten der Corona-Pandemie. Während große Teile der Weltwirtschaft mit den Herausforderungen durch die Krise zu kämpfen hatten, hat sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt 2020 entgegen manchen Unkenrufen als ausgesprochen resistent erwiesen und im Jahresverlauf sogar noch deutlich zulegen können. „Gewohnt wird immer“, diese alte Weisheit vom „sicheren Wohnimmobilienhafen“ hat sich erneut bewährt. Zwar kam es im Frühjahr zu einer allgemeinen pandemiebedingten Transaktionspause, die hohe Nachfrage professioneller wie privater Anleger machte das in der Folge aber mehr als wett.

Das hat sich auch in der Preisentwicklung am Immobilienmarkt niedergeschlagen: So erklomm der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zum Jahresende 2020 einen neuen Rekordwert von 172,8 Punkten (Basisjahr 2010 = 100 Punkte). Verglichen mit dem Jahresende 2019 legten die Immobilienpreise unter dem Strich im vergangenen Jahr um 6,0 % zu, wie die Auswertung der Transaktionen 2020 für den gesamtdeutschen Markt ergab.<sup>3</sup> „Der Immobilienmarkt in Deutschland zeigt sich weiterhin höchst resilient gegen die Auswirkungen der Corona-Krise. Mit 6,0 % bewegt sich der Anstieg der Immobilienpreise im Pandemiejahr 2020 sogar nahezu auf demselben Niveau wie 2019, als ein Wachstum von 6,3 % zu Buche stand“, kommentierte vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt. Vor allem die Wohnimmobilienpreise leisteten mit einem deutschlandweiten Wachstum von 7,5 % einen großen Beitrag zu dieser positiven Bilanz. Dazu trug das selbst genutzte Wohneigentum mit einem Plus von 8,5 % sogar etwas stärker bei als Mehrfamilienhäuser (+ 6,8 %), jeweils verglichen mit dem Jahresende 2019.<sup>4</sup>

Zwar hat die Corona-Krise auch Spuren im deutschen Bruttoinlandsprodukt (BIP) hinterlassen: Nach Angaben des Statistischen Bundesamts lag es 2020 preis- und kalenderbereinigt um 5,3 % unter dem Vorjahresniveau. Das entspricht einer deutlichen Rezession, liegt aber noch unter dem Wert aus der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das BIP um 5,6 % eingebrochen.<sup>5</sup> Dem Institut

der Deutschen Wirtschaft zufolge wird zudem 2020 die Schuldenquote von Bund, Ländern und Gemeinden auf knapp 73 % ansteigen. Damit liegt sie dann wieder deutlich über dem Maastricht-Grenzwert von 60 %, allerdings immer noch rund 9 Prozentpunkte unter dem Wert von 2010, kurz nach der Finanzkrise.<sup>6</sup> Aufgrund der im internationalen Vergleich stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik gehen Experten dennoch weiterhin von einer schnellen und umfassenden Erholung aus.

## Anhaltendes Niedrigzinsumfeld befeuert Immobilienmarkt

Auch die weiterhin niedrigen Zinsen haben ihren Beitrag dazu geleistet, dass sich der Wohnimmobilienmarkt 2020 trotz allgemeiner Krisenstimmung nicht die Laune verderben ließ. Einerseits sind Kredite weiterhin so günstig wie nie zuvor, andererseits bietet in diesen Zeiten kaum ein Markt so attraktive Renditen wie der Immobilienmarkt. Entsprechend starken Zuspruch erhielt der deutsche Wohnimmobilienmarkt vergangenes Jahr von Anlegern: Während gemäß einer aktuellen Studie von EY Real Estate das Gesamtinvestitionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt 2020 um 12 % gegenüber dem Vorjahr zurückging, verzeichnete der Markt für Wohnimmobilien ein Plus von 8 % auf 20,3 Milliarden EUR – der vierte Zuwachs in Folge.<sup>7</sup>

Auch der Mietwohnimmobilienmarkt hat sich 2020 als äußerst resistent gegenüber der Krise erwiesen: Anstatt einzubrechen, sind die Mietpreise sogar weiter angestiegen, wie eine Studie von Immowelt zeigt. Für diese wurden die Mieten in den 14 größten Städten Deutschlands untersucht, in elf von ihnen wurden Mietanstiege gemessen. Hinzu kommt, dass, anders als bei Gewerbeimmobilien, bei Wohnimmobilien durch die Pandemie bisher keine größeren Mietstundungen zu verzeichnen waren.<sup>8</sup>

## Verschiedene Trends nähren Nachfrageüberhang

Auch der bereits seit Jahren anhaltende Nachfrageüberhang hat 2020 seinen Beitrag zur positiven Entwicklung am Wohnungsmarkt geleistet. War die Bevölkerungszahl in der Bundesrepublik lange Zeit aufgrund des demografischen Wandels rückläufig, so hat sich dies in der jüngeren Vergangenheit durch einen positiven Migrationssaldo umgekehrt. Zum aktuellen Zeitpunkt leben rund 83,2 Millionen Menschen in Deutschland. Zwar dürfte die Bevölkerungszahl nach aktuellen Schätzungen des Statistischen Bundesamts 2020 stagniert sein, zuvor war sie aber seit 2011 stetig gewachsen.<sup>9</sup> In der Konsequenz steigt damit auch der Bedarf an Wohnraum.

<sup>3</sup> [https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20210210\\_Index\\_q4\\_2020.html](https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20210210_Index_q4_2020.html)

<sup>4</sup> [https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20210210\\_Index\\_q4\\_2020.html](https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20210210_Index_q4_2020.html)

<sup>5</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21\\_020\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_020_811.html)

<sup>6</sup> <https://www.iwd.de/artikel/deutschlands-schulden-steigen-496809/>

<sup>7</sup> [https://www.ey.com/de\\_de/news/2021/01/ey-immobilien-investmentmarkt-2021](https://www.ey.com/de_de/news/2021/01/ey-immobilien-investmentmarkt-2021)

<sup>8</sup> <https://www.presseportal.de/pm/24964/4822634>

<sup>9</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21\\_016\\_12411.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_016_12411.html)

Darüber hinaus hat sich in den vergangenen Jahren ein spannender Paralleltrend herausgebildet. Zum einen entstehen in Deutschland immer mehr Ein- und Zweifamilienhaushalte, wohingegen Mehrfamilienhäuser seltener nachgefragt werden. Gleichzeitig entfällt statistisch gesehen aber immer mehr Fläche auf die einzelne Person. Von 2011 bis 2019 legte die Wohnfläche pro Kopf in der Bundesrepublik von 46,1 Quadratmetern auf 47 Quadratmeter zu.<sup>10</sup> Beide Trends zusammen ergeben wiederum ein deutliches Mehr an Flächenbedarf, das sich entsprechend auf dem Markt niederschlägt. Hinzu kommt, dass die Bundesregierung ihrem selbst auferlegten Neubauziel von 1,5 Millionen neuen Wohnungen innerhalb der aktuellen Legislaturperiode zuletzt weiter hinterherhinkte. Insbesondere die Top-7-Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) spiegeln die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in ihren Preisniveaus wider.

### Politik setzt weiter auf Regulierung

Die Politik hält weiter an ihrer Strategie der Regulierung auf dem Wohnimmobilienmarkt fest. Die 2015 eingeführte Mietpreisbremse war bereits 2019 ausgeweitet worden, wonach eine Erhöhung der Wohnungsmiete bei Neu- oder Wiedervermietung auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt wurde. Neubauten sowie umfassend sanierte und möblierte Wohnungen wurden allerdings davon ausgenommen. Vergangenes Jahr wurde die Mietpreisbremse noch einmal bis 2025 verlängert. Dabei wurde auch der Bemessungszeitraum für qualifizierte Mietspiegel erweitert, und zwar von zuvor vier auf nun sechs Jahre. Darüber hinaus sind Mieter seit dem 1. April 2020 in der Lage, zu hohe Mietzahlungen auch rückwirkend für die ersten zweieinhalb Jahre eines bestehenden Mietverhältnisses zurückzufordern.

Im Allgemeinen werden der Mietpreisbremse aber von Experten keine allzu hohen Auswirkungen beschieden. Eine von der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Auftrag gegebene Studie hat im Gegenteil sogar herausgefunden, dass die Mietpreisbremse vielmehr Mietsteigerungen zur Folge hatte.<sup>11</sup>

Derweil könnte bereits vor der Bundestagswahl das sogenannte Umwandlungsverbot beschlossen werden. Damit soll die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten untersagt werden. Weil die einzelnen Landesregierungen getrennt dazu entscheiden sollen, ist noch unklar, in welchen

Regionen das Umwandlungsverbot Anwendung finden würde. Vermutlich aber wären zahlreiche Großstädte betroffen. Das Verbot soll bei Inkrafttreten bis Ende 2025 befristet werden.

### Der Berliner Mietendeckel und das Urteil des Bundesverfassungsgerichts

Verglichen mit der paradoxen bis nicht vorhandenen Wirkung der Mietpreisbremse sieht die Sache beim Berliner Mietendeckel, der am 23. Februar 2020 in Kraft getreten ist, schon anders aus.<sup>12</sup> Um die Mietsteigerungsdynamik abzubremsen, wurde mit dem Mietendeckel das Mietniveau für rund 1,5 Millionen Mietwohnungen in der Hauptstadt für die Dauer von fünf Jahren auf dem Stand des 18. Juni 2019 eingefroren. Davon ausgenommen sind Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sowie solche, die aus Mitteln öffentlicher Haushalte zur Modernisierung und Instandsetzung gefördert wurden und über eine Mietpreisbindung verfügen, darunter der soziale Wohnungsbau, zudem Wohnungen mit gemeinnütziger Funktion, wie Wohn- und Trägerheime, und Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertig wurde (Neubau), darüber hinaus Wohnungen, die unbewohnbar waren und nun saniert wurden, unter der Voraussetzung, dass der Aufwand der Renovierung der Errichtung eines Neubaus entspricht. Bei nach dem 18. Juni 2019 abgeschlossenen Mietverträgen darf höchstens die Vormiete derselben Wohnung bzw. die niedrigere gesetzlich festgelegte Mietobergrenze verlangt werden. Außerdem ist geplant, dass ab 2022 inflationsbedingte Mietanpassungen von bis zu 1,3 % vorgenommen werden können.

Und in der Tat hat der Berliner Mietendeckel bereits Wirkung gezeigt: Einer aktuellen Erhebung von Immobilienscout24 zufolge sind die Mieten bei neu angebotenen Bestandswohnungen, die bereits vor 2014 fertiggestellt wurden und damit unter den Mietendeckel fallen, von 10,46 EUR pro Quadratmeter im Januar 2020 auf 9,64 EUR Stand Januar 2021 zurückgegangen. Damit reduzierten sich die Angebotsmieten um 7,8 %. Dennoch liegen auch ein Jahr nach Inkrafttreten des Mietendeckels rund drei Viertel der Mieten bei neuen Mietinseraten über den zulässigen Obergrenzen. Parallel ging das Angebot an neu inserierten Mietwohnungen um knapp ein Drittel zurück, während es in anderen Metropolen gestiegen ist. Die Folge: Die Konkurrenz um die angebotenen Wohnungen hat drastisch zugenommen.<sup>13</sup>

<sup>10</sup> <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#wohnflaeche-pro-kopf-gestiegen>

<sup>11</sup> <https://suche.transparenz.hamburg.de/dataset/gutachten-evaluation-mietpreisbremse-in-hamburg?forceWeb=true>

<sup>12</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Informationen zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, <https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/mietendeckel/>

<sup>13</sup> <https://www.immobilienscout24.de/unternehmen/news-medien/news/default-title/mietendeckel-analyse-zum-einjahrigen-bestehen/>

Der Zweite Senat des Bundesverfassungsgerichts hat am 15. April 2021 den mit Spannung erwarteten Beschluss vom 25. März 2021 bekannt gegeben.<sup>14</sup> Der Berliner Mietendeckel ist nicht mit dem Grundgesetz vereinbar und wurde daher für nichtig erklärt. Viele Mieter müssen nun mit Nachzahlungen rechnen. Vor diesem Hintergrund hat sich bereits ein Markt mit „Schattenmieten“ herausgebildet, bei dem den Mietpreisen gemäß Mietendeckel die Miete, wie sie laut Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) zulässig ist, gegenübergestellt wird. Einer Studie von F+B (Forschung und Beratung für Wohnen) zufolge sparen Mieter derzeit beim Abschluss neuer Mietverträge im Durchschnitt 3,2 Millionen EUR im Monat, da Anbieter der durchschnittlichen Deckelmiete von 7,05 EUR pro Quadratmeter eine Nettokaltmiete von 13,63 EUR gegenüberstellen, für den Fall, dass eine Verfassungswidrigkeit des Mietendeckels festgestellt wird.<sup>15</sup> Allerdings ist davon auszugehen, dass auch nach der Abschaffung des Berliner Mietendeckels die Debatten weiter anhalten werden. Vor allem im Hinblick auf die Bundestagswahl im September 2021 dürfte die Diskussion um eine weitere Begrenzung der Mietpreise auf Bundesebene wieder aufkommen.

Auch WERTGRUND hat für den WERTGRUND WohnSelect D die Vorgaben des Mietendeckels umgesetzt und damit die gesetzlichen Vorgaben erfüllt. Sämtliche Mieter wurden fristgerecht über die Einführung informiert. Im November vergangenen Jahres wurde den Mietern die neue Miete mit Gültigkeit ab 23. November 2020 mitgeteilt. Dabei wurde auch darauf hingewiesen, dass die Differenz zwischen der alten und der Mietendeckelmiete nachzuzahlen sein wird, nachdem das Bundesverfassungsgericht inzwischen den Mietendeckel als verfassungswidrig erklärt hat.

### **Stabilität und Qualität an erster Stelle: Zweiter CashCALL im Februar 2021 sowie erneuter CashSTOP seit dem 26. Februar 2021**

Beginnend mit dem ersten Quartal 2020 erfolgte die maßgeschneiderte zukunftsweisende Strategieerweiterung für den WERTGRUND WohnSelect D, die den Ankauf von sowohl frei finanzierten als auch sozial geförderten bzw. preisreduzierten Wohneinheiten in Form von Forward-Deals vor Baubeginn einschließt.

Im ersten Quartal 2020 startete die erste Phase des neuen CashCALL-Zyklus für den WERTGRUND WohnSelect D. Dieser Zyklus wurde an die neue Strategieerweiterung angepasst und läuft von 2020 bis 2022 über mehrere Etappen, jeweils im Einklang mit aktuellen Objekt- bzw. Projektankäufen. In Summe sollen somit bis zu 150 Mio. EUR an neuen Investorengeldern eingesammelt werden.

Zunächst ist eine Aufteilung in vier Tranchen geplant. Damit wird Privatkunden ermöglicht, sich flexibel zu verschiedenen Zeitpunkten am Fonds zu beteiligen, während gleichzeitig die Liquiditätshaltung optimiert wird, um negative Guthabenzinsen zu minimieren. Bei dem ersten CashCALL im März 2020 sind rund 65 Mio. EUR in den Fonds geflossen. Diese wurden in erster Linie für das Sanierungs- und Nachverdichtungsprojekt in Wedel sowie für die Tilgung auslaufender hochverzinslicher Altdarlehen genutzt.

Ein zweiter CashCALL, bei dem Mittel in Höhe von rund 25 Mio. EUR eingesammelt wurden, fand im Februar 2021 statt. Die Mittelzuflüsse werden für den Ankauf der Projektentwicklung in Bad Homburg verwendet, für die Finanzierung der laufenden Bestandsmaßnahmen, die Zahlung der nächsten Kaufpreistraten für das Projekt in Bielefeld sowie diverse Sanierungsmaßnahmen.

Die weiteren CashCALLs aus diesem Zyklus sind für den Verlauf der Jahre 2021 und 2022 geplant. Die Bestandsinvestoren des WERTGRUND WohnSelect D sowie Erwerbsinteressierte werden darüber beizeiten informiert.

Nach der erfolgreichen Durchführung des Zweiten CashCALLs wurde am 26. Februar 2021 wieder ein CashSTOP ausgerufen, um das Sondervermögen weiterhin nicht mit zusätzlicher, vorerst noch nicht benötigter Liquidität zu belasten und die negative Guthabenzinsung so gering wie möglich zu halten.

Mit der genannten Strategieerweiterung und der Umsetzung des CashCALL-Zyklus wollen wir versuchen, langfristig orientierte Anleger bestmöglich gegen eventuelle Marktabkühlungen – beispielsweise infolge politischer Regulierung – zu schützen.

---

<sup>14</sup> <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvg21-028.html>

<sup>15</sup> <https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/fb-sonderauswertung-zum-mietendeckel-einsparpotenzial-bei-wiedervermietung-durch-mietendeckel-enorm-aber-durch-schattenmiete-gefaehrdet-pm2028.htm>

## Portfoliostruktur

### Immobilienvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 2021 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 355.460 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 24 zu entnehmen.

### Immobilienvermögen

Stand 28. Februar 2021

Stadt	Objektname	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>1</sup> in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis 28.02.2021 in TEUR	Verkehrswert 29.02.2020 in TEUR	Veränderung zum 28.02.2021 in TEUR	in %
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>						
Aachen	„Hansemannplatz“	496	9.670	9.485	185	2,0
Berlin	„Frankfurter Allee“	390	10.645	10.200	445	4,4
Berlin	„Nollendorfplatz“	2.969	71.125	69.405	1.720	2,5
Berlin	„Scharfenberger Straße“	534	12.685	12.610	75	0,6
Berlin	„Schloßstraße“	636	14.858	15.115	-257	-1,7
Berlin	„Uhlandstraße“	903	21.815	19.535	2.280	11,7
Dresden	„Borthener Straße“	1.408	25.695	24.910	785	3,2
Dresden	„Dobritzer Straße“	637	11.208	11.333	-125	-1,1
Dresden	„Wilischstraße“	1.220	22.415	22.100	315	1,4
Hamburg	„Mendelssohnstraße“	372	10.410	8.980	1.430	15,9
Köln	„Gottesweg“	447	10.625	9.695	930	9,6
Köln	„Hummelsbergstraße“	1.009	24.975	22.745	2.230	9,8
Köln	„Venloer Straße“	3.662	75.470	72.205	3.265	4,5
Wedel <sup>2</sup>	„Am Rain“	1.533	33.865	15.453	18.412	119,2
<b>Direkt gesamt</b>		<b>16.215</b>	<b>355.460</b>	<b>323.770</b>	<b>31.690</b>	

<sup>1</sup> Stichtagbezogen

<sup>2</sup> Die deutliche Verkehrswerterhöhung resultiert aus der umfangreichen energetischen Sanierung sowie der Erhöhung des Wohnungsbestandes durch Neubau.

### 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.

### Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

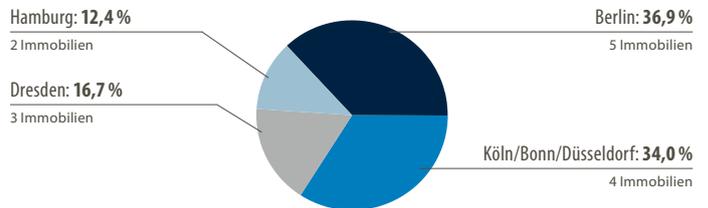


An den Standorten Köln/Aachen (628 Wohnungen), Dresden (666 Wohnungen) und Berlin (580 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht werden. Ebenso konnte der Bestand im Großraum Hamburg zwischenzeitlich auf 176 Wohneinheiten erweitert werden.

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

<sup>1</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen, einschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Wedel, „Am Rain“  
<sup>2</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen, ohne die in Sanierung befindliche Immobilie Wedel, „Am Rain“  
<sup>3</sup> Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag, einschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Wedel, „Am Rain“

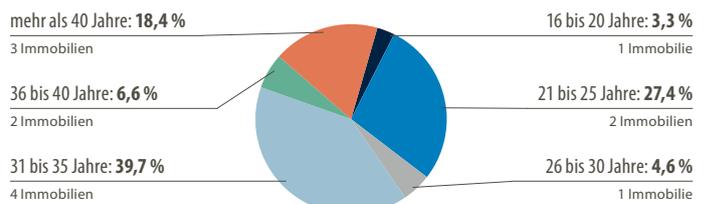
### REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN <sup>1</sup>



### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien <sup>2</sup>

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

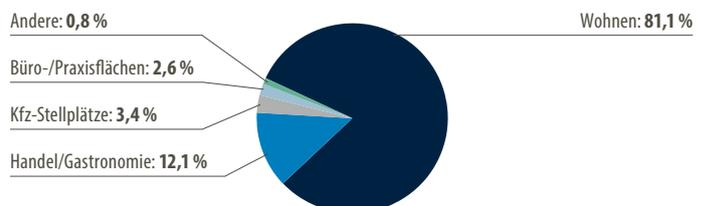
### WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN <sup>2</sup>



### Nutzungsarten der Fondsimmobilien <sup>2</sup>

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 87,6 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 126.011 m<sup>2</sup> und die gewerblich genutzte Fläche 17.776 m<sup>2</sup>. 2.050 Wohneinheiten stehen 110 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.161 Kfz-Stellplätze sowie 64 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen etc.) im Portfolio.

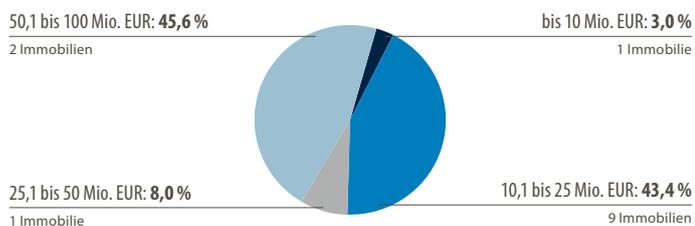
### NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN <sup>3</sup>



### Größenklassen der Fondsimmobilien<sup>1</sup>

Das Assetmanagement 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 FONDSIMMOBILIEN<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen, ohne die in Sanierung befindliche Immobilie Wedel, „Am Rain“

<sup>2</sup> Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag, ohne die in Sanierung befindliche Immobilie Wedel, „Am Rain“

### Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 42.140 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 11,9 %.

### Vermietungssituation der Fondsimmobilien<sup>2</sup>

Zum 28. Februar 2021 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 96,1 %. Von den 14 bestehenden Fondsobjekten haben insgesamt zehn Objekte eine Vermietungsquote von über 96 % und gelten damit als nahezu voll vermietet.



„Dobritzer Straße“, Dresden, Deutschland

## Ausblick

Nach dem herausfordernden Corona-Jahr 2020 setzen Experten nun übergreifend auf das Erholungsjahr 2021 – und die Prognosen bestätigen das. Während das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland laut aktueller Hochrechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) vergangenes Jahr um 5,1 % zurückgegangen ist, wird für das aktuelle Jahr ein Wirtschaftswachstum um 5,3 % erwartet.<sup>1</sup> Nach der dem DIW zufolge tiefsten Rezession in der Geschichte der Bundesrepublik wird nun also eine umfassende Aufholbewegung prognostiziert. Etwas zurückhaltender mit Blick auf den erhofften konjunkturellen Aufschwung äußerte sich zuletzt hingegen die Bundesregierung: Nachdem Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier im Herbst noch für 2021 mit einem Anstieg des BIP um 4,4, % gerechnet hatte<sup>2</sup>, geht man im Jahreswirtschaftsbericht 2021 der Bundesregierung mittlerweile nur noch von einem Plus von rund 3 % aus. Zudem wird angenommen, dass es bis zur Jahresmitte 2022 dauern wird, bis die Wirtschaftsleistung wieder das Vorkrisenniveau erreicht hat.<sup>3</sup>

Auch der Internationale Währungsfonds (IWF) hat seine Wachstumsprognose für Deutschland 2021 zuletzt nach unten korrigiert, und zwar von 4,2 % auf 3,5 %. Allerdings attestierte der IWF der Bundesrepublik ein im Vergleich gutes Krisenmanagement, ergänzte dies jedoch um die Mahnung, die wirtschaftlichen Hilfsleistungen nicht zu früh einzustellen.<sup>4</sup> Hintergrund für die Prognosesenkungen sind der länger als geplant anhaltende zweite Lockdown, ein eventuell drohender dritter Lockdown und damit einhergehend die mögliche längere Stilllegung von Teilen der Wirtschaft.

Der Immobiliendienstleister CBRE geht in seinem aktuellen Marktausblick davon aus, dass das deutsche BIP 2021 um 3,1 % aufholen und 2022 noch einmal um 5,7 % zulegen wird – gestützt durch das im Sommer 2020 aufgelegte Konjunkturpaket in Höhe von 130 Milliarden EUR, dessen Wirkung sich im aktuellen Jahr entfalten dürfte. Dies werde noch verstärkt durch die „starke fiskalische Reaktion in Höhe von insgesamt 1,1 Billionen EUR, weswegen es im Laufe des Jahres zu einer vergleichsweise raschen Erholung kommen dürfte, wengleich sich der fiskalische Kurs 2021 straffen wird.“<sup>5</sup>

Weiterhin gilt jedoch, dass die einzelnen Branchen sehr unterschiedlich von der Corona-Krise betroffen sind. Der Markt für Wohnimmobilien hat sich vergangenes Jahr weitgehend unbeeindruckt von der Pandemie gezeigt, und Experten gehen übereinstimmend davon aus, dass sich die positive Entwicklung auch im aktuellen Jahr fortsetzen wird.

### Wohnimmobilienmarkt – kein Ende des Auftriebs in Sicht

2020 kannte die Preisentwicklung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt trotz der Corona-Krise nur eine Richtung: nach oben. Und die Nachfrage nach Wohnimmobilien, da sind sich Experten einig, wird sich auch auf absehbare Zeit nicht abschwächen – vielmehr wird gerade für die Ballungszentren ein weiterer Anstieg der Immobilienpreise erwartet. Denn die Diskrepanz zwischen fertiggestellten Wohnungen und Bedarf dürfte noch eine Weile bleiben: Das gilt vor allem für die deutschen Großstädte wie Berlin, München und Hamburg, wo die Zahl der Neubauten schon lange nicht mit der tatsächlichen Nachfrage Schritt halten kann. Entsprechend optimistisch zeigt sich der Immobiliendienstleister CBRE: Die Nachfrage nach Investments in Wohnimmobilien gestalte sich „ungebrochen hoch und 2021 weiter steigend“.<sup>6</sup>

Bis auf Weiteres dürfte sich am Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt nichts ändern. Das positive Zeugnis, das die Bundesregierung sich jüngst selbst für ihre Wohnraumoffensive ausstellte<sup>7</sup>, wird von Experten mehr als infrage gestellt. Nach wie vor wird in Deutschland und insbesondere in den Ballungsgebieten viel zu wenig gebaut.

Hinzu kommt, dass die Zinsen im Zuge der Krisenbekämpfung auf absehbare Zeit weiterhin niedrig und Kredite somit weiter billig bleiben dürften. „Die Corona-Pandemie hat die Märkte fest im Griff. Die Zentralbanken setzen ihre lockere Geldpolitik fort und die wirtschaftliche Unsicherheit bewirkt weiterhin eine starke Nachfrage nach sicheren Anleihen und Pfandbriefen. In diesem Umfeld werden Bauzinsen in den nächsten Monaten günstig bleiben“, sagt Mirjam Mohr, Vorständin für das Privatkundengeschäft bei Interhyp. Der Baufinanzierungsvermittler hat Ende 2020 insgesamt zehn Kredit-

<sup>1</sup> [https://www.diw.de/de/diw\\_01.c.806525.de/zweite\\_corona-infektionswelle\\_erfasst\\_deutsche\\_wirtschaft.html](https://www.diw.de/de/diw_01.c.806525.de/zweite_corona-infektionswelle_erfasst_deutsche_wirtschaft.html)

<sup>2</sup> <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2020/10/20201030-altmaier-stellt-herbstprojektion-der-bundesregierung-vor.html>

<sup>3</sup> <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2021.html>

<sup>4</sup> <https://www.imf.org/en/News/Articles/2021/01/15/na011921-germanys-post-covid19-recovery-in-five-charts>

<sup>5</sup> <https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Real-Estate-Market-Outlook-2021>

<sup>6</sup> <https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Real-Estate-Market-Outlook-2021>

<sup>7</sup> <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/bilanz-der-wohnraumoffensive-1860994>

institute in Deutschland zu ihrer Prognose bei der Entwicklung der Bauzinsen befragt – die Mehrheit erwartet auch für 2021 eine expansive Geldpolitik und damit niedrige Kapitalmarkttrenditen sowie Bauzinsen.<sup>8</sup> Auch CBRE geht davon aus, dass die Geldpolitik im aktuellen Jahr weiterhin „ultraexpansiv ausgerichtet“ bleiben wird.<sup>9</sup>

#### Der Trend geht zur Peripherie

Einhergehend mit der weit verbreiteten Verschiebung der Arbeitstätigkeit ins Homeoffice und damit in die eigenen vier Wände, wie sie im Zuge der Corona-Pandemie vollzogen wurde, hat die Wohnqualität für Menschen zunehmend an Bedeutung gewonnen. Davon profitierten vor allem Randlagen und B-Städte, da für Arbeitnehmer die räumliche Nähe zum Arbeitgeber an Relevanz verloren hat. Auch dort ist eine Fortsetzung der Dynamik für 2021 zu erwarten. „Wer auch nach Corona die Möglichkeit hat, vermehrt im Homeoffice zu arbeiten, wird weitere Wege zur Arbeitsstätte in Kauf nehmen – und kann sich aufgrund geringerer Immobilienpreise im Umland eine größere Immobilie leisten oder ein Haus mit Grundstück“, prognostiziert Michael Neumann, Vorstand des Finanzdienstleisters Dr. Klein. Es sei bereits ein entsprechender Preisanstieg in der Peripherie zu beobachten – was sich 2021 fortsetzen dürfte.<sup>10</sup>

Derweil hat die Bundesregierung kürzlich versucht, mithilfe einer gesetzlichen Neuregelung zu den Maklerkosten die Nebenkosten für Immobilienkäufer zu verringern.<sup>11</sup> Dies könnte wiederum dazu führen, dass mehr Menschen sich für den Erwerb von Wohneigentum entscheiden – und damit die Preise sogar weiter in die Höhe treiben.

#### Anleger optimistisch für 2021

Und auch auf Anlegerseite ist man positiv für das Wohnimmobilienjahr 2021 gestimmt. Der bereits zuvor genannten Umfrage von EY zufolge schätzen stolze 98 % der befragten Anleger den deutschen Wohnimmobilienmarkt im Jahr 2021 als attraktiv bis sehr attraktiv ein. Ein Viertel der Befragten geht davon aus, dass das Transaktionsvolumen weiter steigen wird, knapp 60 % rechnen mit einer Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau.<sup>12</sup>

„Deutschland bleibt der sichere Hafen“, ist man auch bei CBRE überzeugt: Während das Corona-Jahr 2020 mit dem zweitbesten Investmentergebnis abschloss, dürfte „der Liquiditätsüberhang 2021 für weitere Renditekompression sorgen“. Der deutsche Immobilienmarkt „wird einmal mehr seinem Ruf als relativ sicherer Investmenthafen gerecht werden.“ Allerdings würden sich CBRE zufolge die bisherigen Markttrends für den Wohnungsmarkt in Deutschland infolge der Pandemie verändern: „Ein leicht verändertes Siedlungsmuster, anhaltend geringe Leerstände und unzureichende Neubauproduktionen sowie niedrige Kapitalmarktzinsen führen zu einem hohen Investoreninteresse für deutsche Wohninvestments nicht nur in den Metropolen.“ Dieses werde sich 2021 zu einem Treiber des Investmentmarkts entwickeln.<sup>13</sup>

#### Strategieerweiterung hat sich bewährt

Vor dem Hintergrund der umfangreichen gesetzlichen Eingriffe der Politik in den Wohnungsmarkt hat WERTGRUND im vergangenen Jahr eine Strategieerweiterung vorgenommen. Die Beimischung von Neubauten in Form von Forward-Deals und Projektentwicklungen ermöglicht es WERTGRUND, langfristig besser kalkulierbare Mieteinnahmen zu erwirtschaften, da weder die Mietpreisbremse noch der Berliner Mietendeckel zum aktuellen Zeitpunkt auf Neubauten Anwendung finden bzw. fanden. Zudem bieten Neubauten sowie Projektentwicklungen umfassende Optionen, den für uns wichtigen Anteil des preisgebundenen und preisgedämpften Wohnungsbaus als Beimischung zu integrieren. Dieser erfolgreich eingeschlagene Weg soll auch im aktuellen Jahr weiterverfolgt werden.

Die Strategieerweiterung hin zur Projektentwicklung bietet darüber hinaus den Vorteil, dass WERTGRUND je nach Projekt von Beginn an Einfluss auf die Berücksichtigung wichtiger Kriterien hat – beispielsweise den Anteil von sozial gefördertem und preisreduziertem Wohnraum, den Einsatz erneuerbarer Energien bzw. alternativer Heizkonzepte sowie umweltfreundlicher Baustoffe. Zwar steht dem der Nachteil gegenüber, dass in der Entwicklungs- und Bauphase noch kein Miet-Cashflow generiert wird und auch das eingesetzte Kapital noch nicht verzinst wird. In dieser Phase belasten die gesetzlich

<sup>8</sup> <https://www.interhyp.de/ueber-interhyp/presse/trend-zu-leicht-steigenden-bauzinsen-in-der-zweiten-jahreshalfte.html>

<sup>9</sup> <https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Real-Estate-Market-Outlook-2021>

<sup>10</sup> <https://www.drklein.de/2021-baufinanzierungen-zinsen-immobilienpreise.html>

<sup>11</sup> <https://lp.ivd.net/maklerprovision/>

<sup>12</sup> [https://www.ey.com/de\\_de/news/2021/01/ey-immobilien-investmentmarkt-2021](https://www.ey.com/de_de/news/2021/01/ey-immobilien-investmentmarkt-2021)

<sup>13</sup> <https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Real-Estate-Market-Outlook-2021>

vorzuhaltende Liquidität und die damit einhergehenden negativen Guthabenzinsen die Ertragskraft des Fonds WERTGRUND Wohn-Select D. Das bedeutet, dass trotz aller ergriffenen Maßnahmen – darunter die Überwachung der Projektentwicklungen, eine gezielte CashCALL-Steuerung sowie der teils freiwillige Verzicht auf Verwaltungsgebühren auf neu eingeworbene Anlegergelder – zu Beginn der Projekte die Bauphasen eine zeitlich begrenzte negative Auswirkung auf die ausschüttungsfähigen Erträge des Fonds haben. In der Folge wird die Ausschüttungsbandbreite des WERTGRUND Wohn-Select D während dieser in der Strategieerweiterung begründeten rund dreijährigen Übergangsphase schätzungsweise zunächst in der Spanne zwischen 1,0 und 2,5 % p. a. rangieren.

Das wird jedoch durch die zahlreichen Vorteile von Neubauprojekten im derzeitigen Marktumfeld mehr als wettgemacht. Dazu zählen unter anderem die derzeit attraktiveren Ankaufsmultiplikatoren im Vergleich zu Bestandsimmobilien, ein geringes Vermietungs- und Mietausfallrisiko bei den geförderten, preisgebundenen und preisgedämpften Wohnungen sowie das Mietsteigerungspotenzial nach Ablauf der Bindungsfristen im geförderten Bereich. Nicht zuletzt fallen bei Neubauten auch niedrigere Instandhaltungskosten an.

Aktuell setzt der WERTGRUND WohnSelect D beispielsweise in Wedel diese Strategie um. So entstehen dort 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 im Jahr 2020 die ersten drei Häuser fertiggestellt wurden. Die Abnahme der restlichen drei Häuser ist für März 2021 geplant. Die Ausschreibung für den Dachgeschossausbau ist abgeschlossen und die Vertragsvergabe wird kurzfristig vorgenommen. Die 20 neuen Wohnungen, die in den Dachgeschossen entstehen werden, sollen bei der Vermietung bereits Einbauküchen enthalten. Die Abnahme der Wohnungen ist für das 4. Quartal 2021 vorgesehen.

Im Januar 2020 wurde die erste Projektentwicklung in der Grünwaldstraße in Bielefeld für rund 47 Mio. EUR erworben, deren Baubeginn Anfang August 2020 erfolgte. Bei dem Bauprojekt handelt es sich 132 Studentenappartements sowie sechs Mehrfamilienhäuser mit 82 frei finanzierten und 38 öffentlich geförderten Wohnungen. Der Rohbau der Studentenappartements steht bereits. Gleichzeitig wurde mit dem Bau der frei finanzierten Wohnungen begonnen. Die Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme soll bis Ende 2022 erfolgen.

Darüber hinaus freuen wir uns über den im November 2020 erfolgten Ankauf einer zweiten Projektentwicklung in Bad Homburg, „Am Weidenring“ und damit die erste Investition in der bis dato noch unbesetzten Zielregion Rhein-Main für den WERTGRUND Wohn-Select D. Das von WERTGRUND erworbene Baufeld ist Bestandteil der Projektentwicklung „Victoria Gärten“ der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH und umfasst 72 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 5.520 m<sup>2</sup> und 83 Tiefgaragenstellplätze. Der Baubeginn soll im 3. Quartal 2021 stattfinden und die Baumaßnahmen bis Ende 2023 abgeschlossen werden.

Zusätzlich aufbauend auf die angekündigte Strategieerweiterung hat WERTGRUND im Februar 2021 den Ankauf eines Baugrundstückes in Göttingen mit einer Grundstücksfläche von ca. 13.605 m<sup>2</sup> beurkundet. Gemäß Bebauungsplan ist der Bau von Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 14.700 m<sup>2</sup> möglich, von denen ein Teil öffentlich gefördert, preisreduziert und preisgedämpft sein wird. Die Gesamtmaßnahme bis zur Fertigstellung der Wohngebäude wird ca. drei Jahre in Anspruch nehmen. Der WERTGRUND Wohn-Select D wird dabei ca. 60 Mio. EUR investieren.

Gleichzeitig haben wir uns jedoch dazu entschlossen, aufgrund der damals unsicheren rechtlichen Situation in Bezug auf den Berliner Mietendeckel die möglichen Nachverdichtungspotenziale in den Berliner Objekten vorerst nicht zu realisieren und die Maßnahmen zurückzustellen. Wir werden die Projekte erst dann baulich umset-

zen, wenn Rechtssicherheit besteht und wir davon ausgehen können, dass sich die Baumaßnahmen und die damit zukünftig erzielbaren Mieteinnahmen auch tatsächlich positiv auf den WERTGRUND WohnSelect D und seine Anleger auswirken werden.

#### ESG-Themen weiter ausbauen

Nachhaltigkeits- und ESG-Themen sind schon lange keine leeren Schlagworte mehr, sondern bestimmen zunehmend die Wirtschaft und das Anlegerverhalten auf den Finanz- und Immobilienmärkten. Auch WERTGRUND und damit der WERTGRUND WohnSelect D wollen ihr Engagement für ESG-Themen (Umwelt, Soziales und verantwortungsvolle Unternehmensführung) weiter verstärken, vor allem bei der Auswertung und Kommunikation bereits getätigter Maßnahmen (beispielsweise energetische Sanierungen). In diesem Zusammenhang werden bereits seit Anfang 2020 zwei große interne Datenerfassungsprojekte vorangetrieben.

Darüber hinaus hat WERTGRUND auf Unternehmensebene frühzeitig eine neue Stabsstelle Nachhaltigkeit und ein internes Nachhaltigkeitskomitee geschaffen. Zusätzlich wurde ein externer Berater hinzugezogen, mit dem vergangenes Jahr die DNK-Erklärung (Deutscher Nachhaltigkeitskodex) erarbeitet wurde. Im Zuge der DNK-Erklärung wird neben der Unternehmensebene auch die Fonds- bzw. Immobilienebene unter die Lupe genommen.

Außerdem hat WERTGRUND über die immobilienbezogenen Maßnahmen wie Nachverdichtungen, Sanierungen, Neuausschreibungen beim Thema Energiebezug hinaus im Jahr 2020 damit begonnen, Teile der Liquiditätsanlagen (gesetzliche Mindestliquidität) des WERTGRUND WohnSelect D nachhaltig auszurichten. Die näheren Angaben dazu finden Sie im Jahresbericht auf Seite 33. Dabei liegt der Fokus auf der Anlage der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestliquidität in der vom Bund neu geschaffenen Anlageklasse der grünen Bundeswertpapiere.

WERTGRUND hat für den WERTGRUND WohnSelect D rund 12 Millionen EUR der Mindestliquidität sowohl in die im September 2020 erstmals herausgegebene zehnjährige grüne Bundesanleihe als auch in die grüne Bundesobligation vom November 2020 investiert. Diese nachhaltige Anlage soll in den kommenden Monaten im Zuge weiterer Emissionen des Bundes ausgebaut werden.

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

## Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	28.02.2021	29.02.2020	28.02.2019	28.02.2018	
Immobilien	355.460	323.770	293.610	248.970	TEUR
Liquiditätsanlagen	41.456	31.376	30.567	37.330	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	36.270	17.260	16.016	19.736	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-61.778	-88.106	-68.269	-57.819	TEUR
Fondsvermögen	371.407	284.300	271.923	248.217	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	81.009	-229	-494	-5.517	TEUR
Umlaufende Anteile	3.526.393	2.748.129	2.750.388	2.755.767	Stück
Anteilwert	105,32	103,45	98,87	90,07	EUR
Zwischenausschüttung je Anteil	-	-	-	49,96	EUR
Tag der Zwischenausschüttung	-	-	-	27. Dezember 2017	
Ausschüttung je Anteil	1,27	1,15	0,50	-	EUR
Tag der Ausschüttung	11. August 2021	24. Juni 2020	12. Juni 2019	-	



„Hansemannplatz“, Aachen, Deutschland



„Venloer Straße“, Köln, Deutschland

## Entwicklung des Sondervermögens

vom 1. März 2020 bis zum 28. Februar 2021

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>284.300.228,48</b>
Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr		- 3.833.986,15
Zwischenausschüttung		0,00
<b>Mittelzufluss (netto)</b>		<b>81.009.435,75</b>
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	88.588.033,90	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	- 7.578.598,15	
<b>Ertrags-Aufwands-Ausgleich</b>		<b>- 303.476,84</b>
<b>Abschreibung Anschaffungsnebenkosten</b>		<b>- 1.665.312,09</b>
davon bei Immobilien	- 1.665.312,09	
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres (ohne Ertragsausgleich)</b>		<b>11.900.610,73</b>
davon realisiertes Ergebnis	4.487.076,39	
davon nicht realisierte Gewinne	10.339.122,25	
davon nicht realisierte Verluste	- 2.925.587,91	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>371.407.499,88</b>



„Gottesweg“, Köln, Deutschland

## Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

Die Entwicklung des Sondervermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich deshalb um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Entwicklung des Sondervermögens:

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Anteil- bzw. Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. zurückgenommenen Anteile.

Im Anteilwert sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden ohne Korrektur der Ertragsausgleichsbeträge gezeigt. Der Ertragsausgleichsbetrag wird bei der Entwicklung des Sondervermögens an separater Stelle ausgewiesen.

Beim **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** handelt es sich um die seit dem Geschäftsjahresbeginn aufgelaufenen Erträge und Wertänderungen, die im Berichtsjahr vom Anteilserwerber im Ausgabepreis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet worden sind. Im Ergebnis führt der Ertrags-Aufwands-Ausgleich dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen der umlaufenden Anteile beeinflusst wird.

Unter **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um welche die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt linear (vgl. § 248 Abs. 3 KAGB).

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** ist die Summe aus dem realisierten Ergebnis sowie den nicht realisierten Gewinnen und Verlusten.

Das **realisierte Ergebnis** ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag zuzüglich des Ergebnisses aus den Veräußerungsgeschäften, das aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich ist.

Hinsichtlich der **Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne und Verluste** wird auf die Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung verwiesen.

## Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2021 (Vermögensübersicht)

	Gesamt EUR	Anteil am Sondervermögen in %
<b>I. Immobilien</b>		
1. Mietwohngrundstücke	321.595.000,00	
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	33.865.000,00	
Summe der Immobilien	<b>355.460.000,00</b>	95,7
<b>II. Liquiditätsanlagen</b> (siehe Seite 33)		
1. Bankguthaben	29.100.470,25	
2. Wertpapiere	12.355.456,15	
Summe der Liquiditätsanlagen	<b>41.455.926,40</b>	11,1
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	6.712.126,64	
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	5.615.620,02	
3. Andere	23.942.151,41	
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände	<b>36.269.898,07</b>	9,8
<b>I. – III. Summe</b>	<b>433.185.824,47</b>	<b>116,6</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>		
1. Krediten	42.140.000,00	
2. Grundstücksbewirtschaftung	7.332.648,98	
3. anderen Gründen	1.096.121,05	
Summe der Verbindlichkeiten	<b>50.568.770,03</b>	<b>13,6</b>
<b>V. Rückstellungen</b>	11.209.554,56	3,0
<b>IV. – V. Summe</b>	<b>61.778.324,59</b>	<b>16,6</b>
<b>VI. Fondsvermögen</b>	<b>371.407.499,88</b>	<b>100,00</b>

## 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 Köln/Bonn/Düsseldorf, Berlin, Dresden, Hamburg, Aachen, Wedel, Bad Homburg und Göttingen.

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 2021 erhöhte sich das **Fondsvermögen** von 284.300 TEUR um 87.108 TEUR auf 371.407 TEUR. Im aktuellen Geschäftsjahr flossen dem Sondervermögen insgesamt 81.009 TEUR an Mitteln zu. Bei einem Anteilumlauf von 3.526.393 Anteilen errechnet sich zum 28. Februar 2021 ein Anteilwert in Höhe von 105,32 EUR.

### Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 14 **Immobilien** und ein **Grundstück** mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 355.460 TEUR. Im Berichtszeitraum wurden keine Objekte veräußert; erworben wurde ein Baugrundstück in Göttingen. Bei einem Großteil sich im Bestand befindlichen Objekte erhöhten sich die gutachterlichen Verkehrswerte gegenüber dem letzten Geschäftsjahr.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 24 bis 28 dar.

### Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt insgesamt 41.456 TEUR und entfällt im Wesentlichen auf **Bankguthaben** und **Wertpapiere**. Auf Bankguthaben entfallen davon 29.100 TEUR. Davon befinden sich 11.615 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten sowie 5.371 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Des Weiteren werden 10.093 TEUR auf den laufenden Fondskonten bei der Verwahrstelle sowie bei Hauck & Aufhäuser und 2.021 TEUR auf einem Mietkautionkonto unterhalten. Ein Betrag von 12.355 TEUR entfällt auf Wertpapiere.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 41.456 TEUR bzw. 11,2 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben, kurzfristigen Verbindlichkeiten, Forderungen, Rückstellungen sowie für die geplante Ausschüttung in Höhe von insgesamt 20.461 TEUR ergibt sich eine verbleibende Liquidität von 20.995 TEUR. Die zweckgebundenen Mittel enthalten auch die von den Mietern geleisteten und somit nicht der freien Liquidität zuzurechnenden Mietkautionen in Höhe von 2.021 TEUR.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 6.712 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten über 4.783 TEUR und Mietforderungen über 1.929 TEUR zusammen.

Auf die noch nicht abgeschriebenen **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien entfallen zum Stichtag 5.616 TEUR.

Die Position **Andere** in Höhe von 23.942 TEUR beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus Anteilumsätzen über 14.917 TEUR sowie geleistete Ankaufsnebenkosten für die beurkundeten Projektentwicklungen in Bielefeld und Bad Homburg in Höhe von 6.813 TEUR. Des Weiteren sind in dieser Position aktivierte Kosten für die Instandhaltung und Modernisierung sämtlicher Objekte im Bestand über 1.962 TEUR sowie Forderungen aus einem geleisteten Sicherheitsbetrag an die Stadt Wedel in Höhe von 250 TEUR, resultierend aus dem Durchführungsvertrag vom 27. Dezember 2018, enthalten. Dieser Sicherheitsbetrag wird von der Stadt Wedel nach mängelfreier Abnahme der zu errichtenden Erschließungsanlagen (Parkplätze, Gehweg, Rangierfläche) zurückerstattet.

### Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 50.569 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 42.140 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Im Berichtszeitraum wurden für die Objekte in Berlin und Dresden Darlehen in Höhe von 26.025 TEUR abgelöst. Darüber hinaus hat die KfW für ein Objekt in Köln einen Tilgungszuschuss von 600 TEUR gewährt. Dadurch haben sich die Darlehensverbindlichkeiten von 68.765 TEUR auf 42.140 TEUR reduziert. Davon entfallen auf die Regionen Berlin 36,54 % und Köln/Bonn/Düsseldorf/Aachen 63,46 %.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 7.333 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter über 4.860 TEUR, hinterlegte Kauttionen über 2.021 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten über 452 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 1.096 TEUR enthalten im Wesentlichen Rechnungsabgrenzungsposten für den Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von 537 TEUR, Verbindlichkeiten für die Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft über 363 TEUR, Zinsverbindlichkeiten über 83 TEUR aus Bankdarlehen sowie Steuerverbindlichkeiten aus den generierten Umsätzen über 34 TEUR. Zudem bestehen Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle über 43 TEUR.

#### Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betragen 11.210 TEUR und enthalten Rückstellungen für latente Steuern von 11.083 TEUR, Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von 103 TEUR sowie sonstige Rückstellungen über 24 TEUR. Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 24 TEUR setzen sich aus Rückstellungen für die Jahresberichtserstellung über 15 TEUR und Rückstellungen für die noch ausstehenden Rechnungen für die Nachbewertungen über 9 TEUR zusammen.



„Mendelssohnstraße“, Hamburg, Deutschland



„Dobritzer Straße“, Dresden, Deutschland

# Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2021 – Teil I: Immobilienverzeichnis

<b>Informationen zur Immobilie</b>	
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 <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2020)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2021) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
Umnutzung Gewerbe zu Wohnen	aktuell keine
–	19,1
30,5	40,6
–	–
69,2	40,3
0,3	–
–	–
08/2015	02/2017
16.04.2015	23.09.2016
1961/2016 – 2017	1903 + 1907/1999 – 2000
925	1.408
1.003,9	1.500,9
3.937,2	1.656,2
4	–
ja	ja
nein/ja	nein/nein
nein/nein	nein/nein
75,3	100,0
unbegrenzt	unbegrenzt
46	39
Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
2,7	5,8
62,6	60,9
411,7	360,4
538,1	362,0

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

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

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

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

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

Stand 28. Februar 2021



gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
aktuell keine	Nachverdichtung in Planung	aktuell keine	aktuell keine
3,1	–	–	9,3
14,9	–	–	22,8
–	–	–	–
74,9	95,4	79,1	58,0
5,2	2,7	20,9	7,8
1,9	1,9	0,0	2,1
04/2014	10/2010	10/2015	05/2012
12.12.2013	05.08.2010	27.05.2015	30.11.2011
1971 – 1973/1992 – 1993; 2004 – 2006; 2008; 2015 – 2016	1977/2011 – 2012	1973 – 1974; 2016 – 2017	1972/2009; 2015 – 2016; 2018 – 2020
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	ja	ja
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
98,1	98,4	96,0	96,5
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
45	56	51	46
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
7,1	1,1	0,6	–
428,2	71,3	94,5	136,0
2.618,4	433,3	587,1	861,1
2.659,1	442,2	604,8	904,6

<b>Informationen zur Immobilie</b>	
Laufende Nummer	
Lage des Grundstücks	

<b>Immobilienverzeichnis</b>		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
<b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
<b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2020)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2021) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

7	<b>„Borthener Straße“</b>	8	<b>„Dobritzer Straße“</b>
			
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
	1,8	–
	0,8	–
	–	–
	97,2	95,6
	0,2	4,4
	–	–
	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
	99,4	93,4
	unbegrenzt	unbegrenzt
	32	33
	Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft
	3,2	0,5
	232,4	99,4
	1.390,9	610,2
	1.410,8	640,1

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

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

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

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

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

Stand 28. Februar 2021

<p>9</p>  <p>„Wilischstraße“</p> <p>Deutschland 01279 Dresden Wilischstraße 11 – 30 Nagelstraße 20 – 26</p>	<p>10</p>  <p>„Mendelssohnstraße“</p> <p>Deutschland 22761 Hamburg Mendelssohnstraße 1 – 9</p>	<p>11</p>  <p>„Gottesweg“</p> <p>Deutschland 50939 Köln Gottesweg 108 – 110 Aegidienberger Straße 23 – 27 Erpeler Straße 36</p>	<p>12</p>  <p>„Hummelsbergstraße“</p> <p>Deutschland 50939 Köln Düsternichstraße 2 – 16 Hummelsbergstraße 1 – 11 Rennebergstraße 2 – 10</p>
--	---	---	--

Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine	Dachgeschossausbau
–	–	–	–
–	–	14,6	–
–	–	–	–
97,2	99,6	82,9	97,5
2,8	–	2,5	2,5
–	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 / 2018 – 2019	um 1954/2014	1957; 1959/1996; 2014
20.009	2.375	2.710	13.892
–	–	649,8	–
15.069,6	2.220,5	3.527,9	8.693,6
82	–	18	48
nein	nein	ja	nein
nein/nein	ja/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/ja, teilweise	nein/nein	nein/nein
97,8	100,0	100,0	97,9
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
34	62	44	45
Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
1,7	3,1	3,7	0,8
198,5	57,8	70,4	166,9
1.195,6	355,9	419,9	1.003,9
1.221,2	357,6	422,5	1.008,0

**Informationen zur Immobilie**  
**Laufende Nummer**

**Lage des Grundstücks**

**„Venloer Straße“** **„Am Rain“**




13 14

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

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 <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
<b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
<b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2020)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2021) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	gemischt genutztes Grundstück energetische Sanierung	Mietwohngrundstück energetische Sanierung / Dachgeschossausbau / Neubau
	3,6	–
	23,2	–
	–	–
	70,2	100,0
	1,9	–
	1,1	–
	04/2016	01/2016
	01.03.2016	14.12.2015
	1972; 1975; 1982/1999; 2005; 2011; 2013; 2016 – 2020	1954 – 1955/1976; 1980; 1990; seit 2019
	12.236	23.466
	9.739,9	–
	20.925,8	8.001,0
	461	–
	ja	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/ja, teilweise
	94,3	71,4 <sup>6</sup>
	unbegrenzt	unbegrenzt
	46	74
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	10,2	–
	573,6	45,7
	3.575,6	969,9
	3.727,6	1.067,2

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

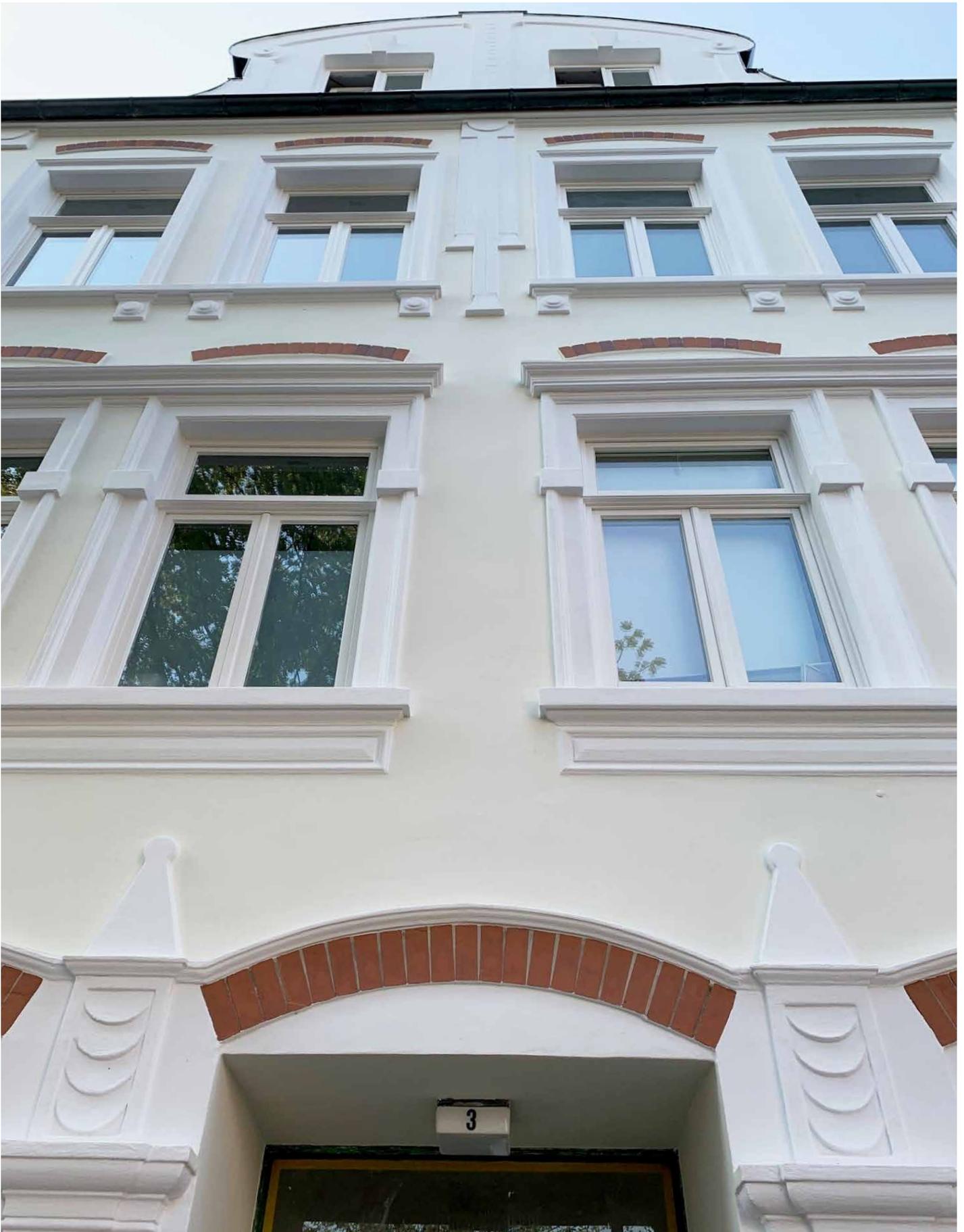
<sup>2</sup> Stichtagbezogen

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

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> In Sanierung befindliche Immobilie



„Mendelssohnstraße“, Hamburg, Deutschland

## Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2021 – Teil I: Anschaffungskosten

### Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis <sup>1</sup>		Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern <sup>2</sup>		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen <sup>3</sup>		Investitions- volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR		in %	in TEUR	in %	in TEUR	
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>								
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“	45.720	3.450	7,5	2.021	4,4	1.429	3,1	49.169
Berlin „Scharfenberger Straße“	6.257	583	9,3	213	3,4	370 <sup>5</sup>	5,9	6.840
Berlin „Schloßstraße“	12.205	1.372	11,2	713	5,8	659	5,4	13.577
Berlin „Uhlandstraße“	13.473	780	5,8	470	3,5	310	2,3	14.253
Dresden „Borthener Straße“	15.929	1.211	7,6	681	4,3	530	3,3	17.140
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“	7.801	866	11,1	322	4,1	544	7,0	8.667
Köln „Hummelsbergstraße“	15.154	1.033	6,8	711	4,7	322	2,1	16.187
Köln „Gottesweg“	5.908	442	7,5	302	5,1	140	2,4	6.351
Köln „Venloer Straße“	65.219	3.597	5,5	3.597	5,5	0	0,0	68.816
Wedel „Am Rain“	34.654	834	2,4	629	1,8	205	0,6	35.488
<b>Direkt gesamt</b>	<b>259.404</b>	<b>17.474</b>		<b>11.405</b>		<b>6.069</b>		<b>276.878</b>

<sup>1</sup> Inklusive der nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten

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

<sup>3</sup> Unter anderem Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung

<sup>4</sup> Für im Berichtsjahr direkt erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 248 in Verbindung mit § 251 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.

<sup>5</sup> Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage

Stand 28. Februar 2021

Gutachterlicher Verkehrswert	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert / Kaufpreis <sup>4</sup>
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
9.670	76	334	4,4	9.670
10.645	94	556	5,9	10.645
71.125	345	1.065	3,1	71.125
12.685	34	0	0,0	12.685
14.858	138	631	4,6	14.858
21.815	77	90	1,2	21.815
25.695	92	0	0,0	25.695
11.208	58	58	1,0	11.208
22.415	83	0	0,0	22.415
10.410	86	467	5,4	10.410
24.975	102	144	1,4	24.975
10.625	43	61	1,4	10.625
75.470	356	1.810	5,1	75.470
33.865	82	399	4,8	33.865
<b>355.460</b>	<b>1.665</b>	<b>5.616</b>		<b>355.460</b>

## Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2021 – Teil I: Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

### **I. Käufe**

Im Berichtszeitraum wurden keine direkt und keine indirekt gehaltenen Immobilien gekauft.

### **II. Verkäufe**

Im Berichtszeitraum wurden keine direkt und keine indirekt gehaltenen Immobilien aus dem Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D verkauft.

## Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2021 – Teil II: Bestand der Liquidität

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 41.456 TEUR (11,2 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag aus täglich fälligen Bankguthaben und Bundeswertpapieren.

### I. Bankguthaben

Die Liquiditätsanlagen aus täglich fälligen Bankguthaben betragen 29.100 TEUR (7,8 % des Fondsvermögens). Insgesamt werden 14.836 TEUR, das entspricht 51,0 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, verwaltet und aktuell mit einer negativen Guthabenverzinsung von –0,60 % belastet.

Zum Kauf der Wertpapiere wurde bei Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main, ein Depot eröffnet. Auf dem dort befindlichen Cashkonto besteht zum Stichtag ein Habensaldo in Höhe von 629 TEUR, der einer negativen Guthabenverzinsung von –0,62 % unterliegt.

Darüber hinaus befinden sich 2.021 TEUR auf unverzinsten Mietkautionssammelkonten bei der Hausbank München eG, München.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Hier entfallen unter anderem auf die SÜDWESTBANK AG, Stuttgart, 4.307 TEUR, davon 100 TEUR zinslos und 4.207 TEUR mit einer negativen Guthabenverzinsung von –0,50 %. Die Gelder bei der Baden-Württembergischen Bank, Stuttgart, in Höhe von 6.809 TEUR unterliegen einer negativen Guthabenverzinsung von –0,47 %. Außerdem befindet sich bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München, ein Konto in Höhe von 499 TEUR. Davon besteht ein zinsloser Freibetrag von 250 TEUR, die verbleibenden 249 TEUR unterliegen einem negativen Guthabenzins von –0,50 %.

### II. Bestand der Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere

Ein Teil der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestliquidität des WERTGRUND WohnSelect D wurde im Geschäftsjahr 2020/2021 in nachhaltigen Bundeswertpapieren investiert. Es handelt sich dabei um die erstmals am 2. September 2020 emittierte zehnjährige grüne Bundesanleihe sowie die am 4. November 2020 emittierte fünfjährige grüne Bundesobligation.

Zum Stand 28. Februar 2021 beträgt die Anlage in nachhaltigen Bundeswertpapieren 12.355 TEUR bzw. 29,8 % der Gesamtliquidität sowie 3,3 % des Fondsvermögens und teilt sich wie folgt auf:

ISIN	Name des Wertpapiers	Währung	Bestand	in % der Liquidität
DE0001030716	BUNDESABL.V.20/25	EUR	5.140.768,95	12,4
DE0001030708	BUNDANL.V.20/30	EUR	7.214.687,20	17,4

Der Fonds hält zum Stichtag keine Geldmarktinstrumente und Investmentanteile.

## Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2021 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		<b>6.712.126,64</b>	<b>1,8</b>
davon Betriebskostenvorlagen	4.782.559,23		
davon Mietforderungen	1.929.567,41		
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		<b>5.615.620,02</b>	<b>1,5</b>
3. Andere		<b>23.942.151,41</b>	<b>6,5</b>
davon Objekte vor Übernahme	6.813.182,69		
davon aktivierungsfähige Baumaßnahmen	1.961.989,18		
davon Forderung gegenüber Stadt Wedel	249.632,25		
davon Forderungen aus Anteilumsatz	14.917.347,29		
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b>		<b>36.269.898,07</b>	<b>9,8</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		<b>42.140.000,00</b>	<b>11,3</b>
2. Grundstücksbewirtschaftung		<b>7.332.648,98</b>	<b>2,0</b>
3. anderen Gründen		<b>1.096.121,05</b>	<b>0,3</b>
davon Rechnungsabgrenzungsposten	566.666,67		
davon Vergütung an die Fondsverwaltung	363.338,95		
davon Darlehenszinsen	83.213,75		
davon Umsatzsteuer Zahllast	33.954,23		
davon Verwahrstellenvergütung	42.689,36		
davon sonstige Verbindlichkeiten	6.258,09		
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>		<b>50.568.770,03</b>	<b>13,6</b>
<b>III. Rückstellungen</b>		<b>11.209.554,56</b>	<b>3,0</b>
davon für latente Steuer	11.082.435,16		
davon sonstige Rückstellungen	24.187,41		
davon Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	102.931,99		
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>		<b>371.407.499,88</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>105,32</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>3.526.393</b>	



„Scharfenberger Straße“, Berlin, Deutschland

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2020 bis 28. Februar 2021

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		- 289.925,84	
2. Sonstige Erträge		1.114.673,91	
3. Erträge aus Immobilien		13.624.554,89	
<b>Summe der Erträge</b>			<b>14.449.302,96</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten		4.493.535,33	
a) davon Betriebskosten	902.266,63		
b) davon Instandhaltungskosten	1.358.402,08		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	631.682,54		
d) davon sonstige Kosten	1.601.184,08		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		1.108.581,83	
3. Verwaltungsvergütung		4.265.872,15	
4. Verwahrstellenvergütung		100.814,69	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		120.969,28	
6. Sonstige Aufwendungen		175.930,13	
davon externe Bewerterkosten	122.284,37		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>10.265.703,41</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>4.183.599,55</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>			
1. Realisierte Gewinne aus Immobilien			0,00
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>			<b>0,00</b>
Ertrags-/Aufwandsausgleich			303.476,84
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>4.487.076,39</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			10.339.122,25
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			- 2.925.587,91
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>			<b>7.413.534,34</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>11.900.610,73</b>

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum beliefen sich auf insgesamt 14.449 TEUR.

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von –290 TEUR resultieren aus den derzeit am Markt in Rechnung gestellten negativen Guthabenzinsen.

Die **Sonstigen Erträge** (1.115 TEUR) beinhalten im Wesentlichen das Ergebnis aus der kalkulatorischen Nebenkostenabrechnung (1.009 TEUR), Erträge aus Versicherungsentschädigungen (40 TEUR), Tilgungszuschuss der KfW (33 TEUR) sowie Weiterbelastungen der Reparaturkosten (33 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 13.625 TEUR bestehen im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien.

### Aufwendungen

Die Aufwendungen im Berichtszeitraum beliefen sich auf insgesamt 10.266 EUR.

Die **Bewirtschaftungskosten** (4.494 TEUR) setzen sich aus den Betriebskosten (902 TEUR), den Instandhaltungskosten (1.359 TEUR), den Kosten der Immobilienverwaltung (632 TEUR) sowie den sonstigen Kosten (1.601 TEUR) zusammen.

Die Kosten der Immobilienverwaltung (632 TEUR) beinhalten die Kosten für die Verwaltung der Objekte durch Fremdverwalter.

Die sonstigen Kosten (1.601 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus der kalkulatorischen Nebenkostenabrechnung (1.098 TEUR), Provisionen für Vermietung (280 TEUR), Wertberichtigungen auf Mietforderungen (111 TEUR), Kosten aus Versicherungsschäden (78 TEUR), Rechtskosten (29 TEUR) und sonstigen Kosten (5 TEUR).

Die **Zinsen aus Kreditaufnahme** (1.109 TEUR) sind für die zur Anschaffung der Immobilien aufgenommenen Darlehen entstanden.

Die **Verwaltungsvergütung** im Berichtszeitraum beträgt 4.266 TEUR.

Die vertragliche **Verwahrstellenvergütung** beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 101 TEUR.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** (121 TEUR) enthalten Kosten für die Abschluss- und steuerliche Prüfung des Sondervermögens (109 TEUR) sowie Kosten für die Erstellung des Jahresberichtes (12 TEUR).

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 176 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 122 TEUR, Rechtsberatungskosten in Höhe von 19 TEUR sowie um allgemeine Servicekosten in Höhe von 35 TEUR.

### Ordentlicher Nettoertrag

Für das Geschäftsjahr 2020/2021 beträgt der **ordentliche Nettoertrag** 4.184 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 positiver Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 303 TEUR.

### Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 4.487 TEUR ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 4.184 TEUR sowie dem Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 303 TEUR.

### Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne und Verluste** 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 stammen.

### Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** ist die Summe des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses und beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 11.901 TEUR.

## Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2021

	Insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>4.487.076,39</b>	<b>1,27</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.487.076,39	1,27
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>8.557,28</b>	<b>0,00</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	1.000,00	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	7.557,28	0,00
<b>III. Gesamtausschüttung<sup>1</sup></b>	<b>4.478.519,11</b>	<b>1,27</b>
1. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	4.478.519,11	1,27

<sup>1</sup> Der Abzug von Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt gemäß § 7 InvStG über die Verwahrstelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungspflichteten.

Die investimentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen werden nach den Vorschriften des Investmentsteuergesetzes ermittelt.

### Angaben nach § 252 Abs. 2 KAGB

Für das Geschäftsjahr 2020/2021 sind aus dem laufenden Ergebnis 1 TEUR für Instandhaltungen vorgesehen, die nach § 252 Abs. 2 KAGB nicht als ausschüttungsfähiger Betrag zur Verfügung stehen.

### Endausschüttung

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020/2021 beträgt 1,27 EUR je Anteil und damit bei 3.526.393 umlaufenden Anteilen zum Stichtag 28. Februar 2021 insgesamt 4.479 TEUR. Der Ausschüttungstermin ist der 11. August 2021.

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

### **Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Hinsichtlich Käufen und Verkäufen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verweisen wir auf die Vermögensaufstellung – Teil I (Verzeichnis der Käufe und Verkäufe) auf Seite 32.

### **Sonstige Käufe und Verkäufe**

Hinsichtlich Käufen und Verkäufen von Devisentermingeschäften, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen, verweisen wir auf die Vermögensaufstellung Teil II (Bestand der Liquidität) auf Seite 33. Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum keine weiteren Geschäfte abgeschlossen, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.



„Dobritzer Straße“, Dresden, Deutschland

# Anhang

## Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	105,32
Umlaufende Anteile (Stück)	3.526.393

## 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. Bei im Bau befindlichen Liegenschaften ist während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrs-/Marktwert zu ermitteln.

**Bankguthaben** werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

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

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

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

**Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

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

### 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 zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,36 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,00 %

#### Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote in Höhe von 1,36 % zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme der Transaktionskosten).

#### Erfolgsabhängige Vergütung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020/2021 konnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Sondervermögen keine erfolgsabhängige Vergütung nach § 12 Abs. 7 BAB in Rechnung stellen.

#### Transaktionsabhängige Vergütung

Die Gesellschaft erhält gemäß § 12 Abs. 3 BAB eine transaktionsabhängige Vergütung für den Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien in Abhängigkeit vom Kaufpreis bzw. Verkaufserlös. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres, beträgt die transaktionsabhängige Vergütung der Gesellschaft zum Stichtag 0,00 %. Die Quote ist während der Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf dessen Performance zu.

#### 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 1.115 TEUR beinhalten im Wesentlichen das Ergebnis aus der kalkulatorischen Nebenkostenabrechnung in Höhe von 1.009 TEUR, Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 40 TEUR, Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von 33 TEUR sowie Weiterbelastungen der Reparaturkosten in Höhe von 33 TEUR.

Bei den Sonstigen Aufwendungen in Höhe von 176 TEUR handelt es sich um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 122 TEUR, Rechtsberatungskosten in Höhe 19 TEUR sowie um allgemeine Servicekosten in Höhe von 35 TEUR.

### Angaben zur Mitarbeitervergütung gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 1 und 2 KAGB für das Geschäftsjahr 2020 (01.01.2020 – 31.12.2020) der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Mitarbeitervergütung	0,00 EUR
davon feste Vergütung	0,00 EUR
davon variable Vergütung, inklusive Höhe der von inländischen AIF gezahlten Carried Interests	0,00 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	0
Höhe des gezahlten Carried Interests <sup>1</sup>	0,00 EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risk Taker	0,00 EUR
davon feste Führungskräfte	0,00 EUR
davon andere Risk Taker <sup>2</sup>	0,00 EUR

<sup>1</sup> Carried Interest ist der Anteil an den Gewinnen des AIF, den eine AIF-Verwaltungsgesellschaft als Vergütung für die Verwaltung des AIF erhält; der Carried Interest umfasst nicht den Anteil der AIF-Verwaltungsgesellschaft an den Gewinnen des AIF, den die AIF-Verwaltungsgesellschaft als Gewinn für Anlagen der AIF-Verwaltungsgesellschaft in den AIF bezieht (§ 1 Abs. 19 Nr. 7 KAGB).

<sup>2</sup> Identifikation der risikorelevanten Mitarbeiter gemäß ESMA-Leitlinie

<sup>3</sup> u. a. Auslagerung des Risikomanagements, der Fondsbuchhaltung und des Asset Managements

### Angaben zur Mitarbeitervergütung im Auslagerungsfall<sup>3</sup>

Die KVG zahlt keine direkten Vergütungen aus dem Sondervermögen an die Mitarbeiter der Auslagerungsunternehmen.

Die Vergütungsdaten der Auslagerungsunternehmen (bereitgestellt vom Auslagerungsunternehmen, bezogen auf das Sondervermögen, nicht auf die Gesamtsumme des jeweiligen Auslagerungsunternehmens), für das Geschäftsjahr 2020 setzten sich wie folgt zusammen:

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Auslagerungsunternehmen gezahlten Mitarbeitervergütung	1.139.061,09 EUR
davon feste Vergütung	603.384,08 EUR
davon variable Vergütung	535.677,01 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Auslagerungsunternehmen bezogen auf das Sondervermögen	7

### Zusätzliche Informationen

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

### Angaben über wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB für das Geschäftsjahr 2020 (01.03.2020 – 28.02.2021)

„§ 12 Kosten“ der Besonderen Anlagebedingungen wird unbenannt in „§ 12 Vergütungen, Aufwendungen und Transaktionskosten“ und weitgehend neu gefasst. Die Anpassungen erfolgen aufgrund aufsichtsrechtlicher Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. In § 12 Absatz 1 Buchstabe a) wird die Vergütung der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH angepasst. Sie erhält ab dem Stichtag 1. Juli 2020 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,40 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode. Mit dieser Änderung wird die Berechnung der Vergütung vom Bruttoinventarwert (also im Wesentlichen der Verkehrswert der Vermögensgegenstände) auf den Nettoinventarwert (im Wesentlichen der Verkehrswert der Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten) umgestellt. Mit der Änderung der Bemessungsgrundlage für die Vergütung einher geht eine Erhöhung des Vergütungssatzes, um Mindereinnahmen der Verwaltungsgesellschaft zu vermeiden. Die neuen Vergütungsstrukturen können vollumfänglich dem aktuellen Verkaufsprospekt auf Seite 35ff. sowie §12 der aktuellen Besonderen Anlagebedingungen entnommen werden.

Seit 1. Juni 2020 ergänzt zudem Dr. Marc Biermann die Geschäftsführung (vgl. Verkaufsprospekt, Seite 48).

### **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**

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 Anteilrückgaben 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 weltweit zu massiven Einschnitten in das öffentliche Leben mit erheblichen Folgen unter anderem für die Wirtschaft und deren Unternehmen geführt. Auch wenn die Situation sich derzeit zunehmend zu entspannen scheint und die Zahl der Impfungen zunimmt, ist ein konkretes Ende der Pandemie derzeit schwer abzusehen. Vor diesem Hintergrund lassen sich die mit den Investitionen dieses Fonds verbundenen Risiken derzeit nicht abschließend beurteilen. Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass sich die bestehenden Risiken verstärkt und kumuliert realisieren und sich negativ auf das Ergebnis des Fonds auswirken könnten.

Das Risikoprofil des Fonds ergibt sich aus den erwerbbaaren 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.

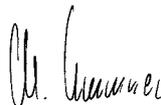
**Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverages § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB**

Leverage nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode	101,0 %
Leverage nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	101,0 %

Hamburg, den 6. August 2021

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Marcus Kemmer



Ralph Petersdorff



„Borthener Straße“, Dresden, Deutschland

# VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

## An die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens WERTGRUND WohnSelect D – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. März 2020 bis zum 28. Februar 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. März 2020 bis zum 28. Februar 2021 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, (im Folgenden die „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV zu dienen.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die von uns vor Datum dieses Vermerks erlangten Teile der Publikation „Jahresbericht“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts nach § 7 KARBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 6. August 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Simon Boßhammer  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina  
Wirtschaftsprüfer

# 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 sind in westlicher Richtung rund ein 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. 3.937 m<sup>2</sup>) und acht Gewerbeeinheiten (ca. 1.004 m<sup>2</sup>) 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. Insgesamt wurden für diese Maßnahmen ca. 2,3 Mio. EUR investiert.



Von den Gewerbeflächen mit insgesamt 1.004 m<sup>2</sup> befinden sich derzeit 793 m<sup>2</sup> im Leerstand. Die Beauftragung und der Wechsel von auf Gewerbe spezialisierte ortsansässige Makler führte bisher leider nicht zum Erfolg. Auch die mögliche Umnutzung zu Wohngruppen für Pflegebedürftige stellte sich als nicht rentabel heraus. Daher wurde für das komplette 1. Obergeschoss eine Strategie zur Umnutzung zu Wohnraum entwickelt und inzwischen der Bauantrag eingereicht. Sobald die Baugenehmigung dafür absehbar ist, erfolgt im nächsten Schritt die Ausschreibung der Leistungen.

## 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	3.937,2 m <sup>2</sup> / 1.003,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	4
Baujahr	1961
Gutachterlicher Verkehrswert	9,67 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2021
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #004a80; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #0070c0; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">5,95 7,16</div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2021 (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 ausgebauten Dachgeschosse. Die Objekte umfassen derzeit insgesamt 21 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 3.157 m<sup>2</sup>.

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. Das Objekt ist aktuell voll vermietet.

### 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 <sup>2</sup> / 1.500,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903 – 1907
Gutachterlicher Verkehrswert	10,65 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2021
Mietpreisentwicklung	

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2021 (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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>) und 30 Gewerbeeinheiten (2.897 m<sup>2</sup>). 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 der Liegenschaft Rabitzdecken. Da diese das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreicht haben, werden diese Wohneinheiten im Rahmen der notwendigen Arbeiten bei Mieterwechsel entsprechend aufwendiger saniert. Wohnungen, in denen eine kurzfristige Sanierung der Decken unumgänglich war, wurden größtenteils im Jahr 2020 unter Nutzung von Ausweichwohnungen im Objekt instand gesetzt. Die restlichen zehn dieser Wohnungen werden im Jahr 2021 saniert. Die zu erwarteten Kosten der Gesamtmaßnahme belaufen sich auf ca. 1,5 Mio. EUR.

Seit März 2015 betreibt die Alnatura Produktions- und Handels GmbH einen ca. 1.050 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> / 2.896,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	181 Tiefgaragen / 49 Außenstellplätze
Baujahr	1971 – 1973
Gutachterlicher Verkehrswert	71,13 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2020
Mietpreisentwicklung	

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2021 (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 von global tätigen Unternehmen wie Borsig, motorola, Oracle oder Otis genauso wie von innovativen mittelständischen Unternehmen oder Handwerksbetrieben.

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

Nach Auslauf der Nachbindungsfrist wurden zum 1. Februar 2019 im Rahmen einer Mieterhöhung nach BGB § 558 die Mieten angepasst, sodass die Durchschnittsmiete entsprechend stieg. Da der Mietendeckel seit November 2020 eine ausstattungsabhängige Mietobergrenze zwischen 6,04 EUR/m<sup>2</sup> und 7,86 EUR/m<sup>2</sup> für das Objekt vorgibt, liegt die aktuell zu zahlende Miete mit durchschnittlich 7,08 EUR/m<sup>2</sup> deutlich niedriger und musste nicht abgesenkt werden.

Da Neubauten derzeit vom Mietendeckel und der Mietpreisbremse nicht betroffen sind, wurde baurechtlich geprüft, ob die Möglichkeit einer Nachverdichtung besteht. Dazu wurde eine Bauvoranfrage



über den Bau von drei weiteren Gebäuden mit einer Geschossfläche von 2.300 m<sup>2</sup> eingereicht, die positiv beschieden wurde.

Aufgrund der bisher unsicheren rechtlichen Situation in Bezug auf den Berliner Mietendeckel hatten wir uns dazu entschlossen, das mögliche Nachverdichtungspotenzial vorerst nicht zu realisieren und die Maßnahme zurückzustellen, bis Rechtssicherheit besteht.

### Steganlage Berlin, „Scharfenberger Straße“

Durch die Herstellung von Wasser- und Stromanschlüssen wurden die zum Objekt gehörenden Bootsanlageplätze am Tegeler See in einen vermietbaren Zustand gebracht. Seit März 2019 sind alle 13 Liegeplätze vermietet. Die Genehmigung für diese Anlage soll 2021 verlängert werden. Dazu wurden die von der Stadt geforderten Umbauarbeiten vorgenommen, sodass aktuell von einer Verlängerung der Genehmigung ausgegangen wird.

### 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 <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	12,69 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2021



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2021 (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 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen gehört die Schloßstraße zu der bedeutendsten Einkaufslage 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 m<sup>2</sup> 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 lag die Durchschnittsmiete für Wohnen bei 9,45 EUR/m<sup>2</sup>. Durch den Mietendeckel ist die zu zahlende Miete aktuell auf 6,04 EUR/m<sup>2</sup> bis 9,34 EUR/m<sup>2</sup> begrenzt.

Die Trennung der Trinkwasserversorgung vom benachbarten Einkaufszentrum „Das Schloss“ wurde zwischenzeitlich umgesetzt. Um auch die Liegenschaft der Schloßstraße 33a schwellenlos zugänglich zu machen, wurde eine Rampe installiert.

## Berlin, „Schloßstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	27. Mai 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2015
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	10,34 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,37 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	98 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.415,2 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	148
Baujahr	1973 – 1974
Gutachterlicher Verkehrswert	14,86 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2020
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #0070c0; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #000000; margin-bottom: 5px;"></div> </div>
	7,53 8,58

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2021 (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 wahr.

Die Umsetzung einer möglichen Aufstockung wurde von einem 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 konzipiert. Mehrere kleine, leer stehende Flächen wurden zu einer ca. 560 m<sup>2</sup> großen Fläche im Erdgeschoss zzgl. 150 m<sup>2</sup> 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 Abräumen eines Wärmedämmverbundsystems sowie die Dämmung des Daches. Die Kosten für diese Arbeiten beliefen sich auf ca. 2,20 Mio. EUR. Die umlagefähigen Kosten hätten im Schnitt zu einer Erhöhung von 1,61 EUR/m<sup>2</sup> geführt. Bedingt durch den bisher gültigen Mietendeckel war jedoch lediglich eine modernisierungsbedingte Erhöhung der Monatsmiete um maximal 1,00 EUR/m<sup>2</sup> zulässig.

Aufgrund des Objektalters müssen sukzessive die Aufzüge erneuert und ca. 400.000 EUR investiert werden. Im Jahr 2020 wurde ein Aufzug in der Wilhelmsaue 23 für ca. 90.000 EUR ausgetauscht. Für 2021 ist die Sanierung von mindestens einem weiteren Aufzug geplant.

## 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 <sup>2</sup> / 1.456,1 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	104 (eine Garage mit 25 Stellplätzen neu errichtet)
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	21,82 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2020

Mietpreisentwicklung		6,54 8,66
----------------------	--	--------------

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2021 (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 m<sup>2</sup>, die meisten Wohnungen sind 55 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup> groß. Circa 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 und befindet sich auf einem stark durchgrüneten Grundstück mit schönem Baumbestand und großzügigen Freiflächen.



In den Jahren 2015 bis 2020 wurde ein Großteil aller Treppenhäuser saniert. Neben dem Neuanstrich der Wände wurden die Fensterbereiche gedämmt und die Fenster restauriert. Diese Maßnahmen werden 2021 in den restlichen Häusern fortgesetzt. Darüber hinaus werden derzeit 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 <sup>2</sup> / 528,1 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927 bis 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	25,44 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2020
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #003366; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #0070C0; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="margin-left: 20px; text-align: right;"> <p>5,77</p> <p>6,65</p> </div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2021 (Wohnen)

## Dresden, „Dobritzer Straße“

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

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

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 erst im Jahr 2021 umgesetzt werden können.



Nördlich des Gebäudes der Dobritzer Straße 41–45 soll auf dem Grundstück westlich der Margon-Arena ein Sport- und Bildungscampus entstehen. Dafür läuft aktuell das B-Plan-Verfahren. Die Stadt hat bei uns angefragt, einen Grundstückstreifen von 250 m<sup>2</sup>, der von der Dobritzer Straße zum neuen Gymnasium führt, abzukaufen, um dort einen Fußweg zu erstellen. Der Bodenwert dieses Grundstücksteils liegt aktuell bei 37.000 EUR. Gleichzeitig wurde die Parkplatzsituation im Süden des Grundstücks besprochen. Sollte aufgrund der geplanten Baumaßnahme der inoffizielle Parkplatz verschwinden, könnte es sinnvoll werden, auf unserem Grundstück zusätzliche Kfz-Stellplätze zu schaffen. Dadurch könnte eine neue Zufahrt zum Garagenhof notwendig werden, für die mit Zusatzkosten von 150.000 EUR gerechnet werden muss. Diese Maßnahmen werden das Erscheinungsbild der Liegenschaft verbessern und sich nach unserer Auffassung auch wertschöpfend auswirken.

## Dresden, „Dobritzer Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	21. Dezember 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. März 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,85 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,59 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	138 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	8.052,0 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	53
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	11,21 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2021

Mietpreisentwicklung <sup>1</sup>		5,41 6,30
-----------------------------------	--	--------------

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2021 (Wohnen)

## Dresden, Wilischstraße

Die Wohnanlage besteht aus fünf jeweils fünfgeschossigen Gebäuden mit 24 Aufgängen und 240 Wohneinheiten, die alle über Balkone verfügen. 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.

Im Zuge der Sanierung wurden eine Fernwärmeversorgung eingerichtet und in den sanierten Einheiten die Bäder erneuert, Fliesen Spiegel 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/m<sup>2</sup> dem Mehrfamilienhaus-Neubaustandard.

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

Da der Fassadenanstrich bereits zehn Jahre alt ist, wird aktuell der Sanierungsbedarf ermittelt und anschließend eine Ausschreibung der erforderlichen Arbeiten vorgenommen.



## 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 <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963 – 1964
Gutachterlicher Verkehrswert	22,42 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2021
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 60%; height: 20px; background-color: #0056b3;"></div> <div style="width: 35%; text-align: right;">5,78</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 60%; height: 20px; background-color: #0056b3;"></div> <div style="width: 35%; text-align: right;">6,56</div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2021 (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. 2.220 m<sup>2</sup>. Die Jahrhundertwendebauten befinden sich laut Capital-Immobilien-Kompass von Juni 2016 in einer guten Wohnlage und bestechen in der Außenwirkung durch eine sich abwechselnde Rotklinker-Stuck- bzw. Putzfassade mit Stuckelementen.

Das Objekt wurde in den Jahren 2018 und 2019 saniert. Die straßenseitig unter Denkmalschutz stehende Fassade wurde instand gesetzt und die Fassade zum Garten mit einem Wärmedämmverbund-



system inklusive neuer Fenster und größeren Balkonen aufgewertet. Die Investitionskosten beliefen sich auf 1,25 Mio. EUR. Die gesetzliche Umlage der Kosten beträgt 11 % und ermöglichte eine Modernisierungsmieterhöhung von 1,72 EUR/m<sup>2</sup>.

Für das Jahr 2021 ist die Wiederherstellung der Gartenanlage im Hof geplant. Aktuell werden für diese Maßnahme Angebote eingeholt.

### 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	2.220,5 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903 – 1904
Gutachterlicher Verkehrswert	10,41 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2021
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #0070C0; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #000000; margin-bottom: 2px;"></div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <span></span> <span>10,11</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <span></span> <span>13,02</span> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2021 (Wohnen)

### Köln-Portfolio

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



Sämtliche Wohnungen sind sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die Küchen und Bäder sind natürlich belichtet und belüftet und ein der Großteil der Wohnungen verfügt über einen Balkon. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>.

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. Im 1. Halbjahr 2020 wurden 18 Stellplätze entsprechend instand gesetzt, sodass diese zukünftig entgeltlich vermietet werden können.

### Köln-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilien
Ankaufsdatum	30. Mai 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	15. August 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	17,15 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,48 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	171 / 8
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	12.221,5 m <sup>2</sup> / 649,8 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	48 / 18
Baujahr	Um 1954 / 1957 + 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	35,60 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar / 11. Februar 2021

Köln „Gottesweg“		6,30 8,30
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69 9,40

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2021 (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, Industriedenkmalen, 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, das 2020 seine Verlängerungsoption von drei Jahren gezogen hat, 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. In diesem Zuge wurden auch erhebliche Energieeinsparungen (bis zu ca. 50 %) durch komplett neue Fenster sowie die Umrüstung von Elektro-Fußbodenheizung auf Fernwärme erreicht. Im Jahr 2020 wurden die Sandkästen erneuert und die Müllplätze neu geplant. Die Miete der Bestandsmieter wurde durch die Modernisierungsmieterhöhung um durchschnittlich 1,81 EUR/m<sup>2</sup> angehoben.

Im Geschäftsjahr wurden drei Gewerbeflächen an einen Pizzalieferservice, an eine Massagepraxis und ein Kosmetikstudio vermietet. Für eine weitere Gewerbeeinheit sind wir mit einem Waschsalon in Verhandlung. Zusätzlich erfolgte im Jahr 2020 die Neuvermietung von 64 Wohnungen denen 46 Kündigungen gegenüberstehen. Von insgesamt 407 Wohnungen, sind aktuell 16 Wohnungen nicht vermietet.

### 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	20.925,8 m <sup>2</sup> / 9.739,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	461
Baujahr	1972 / 1975 / 1982
Gutachterlicher Verkehrswert	75,47 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2021



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2021 (Wohnen)

## 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). Diese wurden in mehreren Bauabschnitten von 1954 bis 1955 von einem lokalen Unternehmer für seine Mitarbeiter errichtet. Die Anlage verfügt aktuell über insgesamt 136 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 8.001 m<sup>2</sup>, wovon 35 Wohnungen öffentlich gefördert sind.

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 wurden vollständig in den Bestandshäusern realisiert und unterliegen 15 bzw. 20 Jahre einer Mietpreisbindung (aktuell 6,10 EUR/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete). Die Gesamtinvestitionskosten für den Neubau betragen ca. 22 Mio. EUR.

Die ersten drei Häuser mit 36 Wohnungen wurden Ende 2020 abgenommen und in die Vermarktung gegeben. Hier konnten bisher zwölf Wohnungen zu durchschnittlich 13,75 EUR/m<sup>2</sup> vermietet werden. Die Abnahme der nächsten drei Häuser erfolgt Anfang des 2. Quartals 2021.



Die Bestandssanierung der neun Gebäude befindet sich kurz vor Abschluss. Dabei wurden das Wärmedämmverbundsystem, die Fenster und die Frischwasserstationen für die Warmwasserversorgung erneuert und die Kellerwände abgedichtet. Ebenso wurden Terrassen und Balkone neu angebaut und alle Häuser an die Fernwärme angeschlossen. Der Dachgeschossausbau erfolgt nun sukzessive mit geplanter Fertigstellung im 4. Quartal 2021. Die eingetretenen Verzögerungen sind auf die COVID-19-bedingten reduzierten Handwerkerkapazitäten zurückzuführen. Die Kosten belaufen sich auf ca. 8 Mio. EUR.

In Verbindung mit der Fertigstellung eines jeden Bauabschnittes wurde mit der Vermietung der darin leer stehenden Wohnungen begonnen. Ein Großteil des geförderten Wohnungsbestandes wurde bereits zu 6,10 EUR/m<sup>2</sup> vermietet. Die Neuverträge für den frei finanzierten Bestand liegen im Schnitt bei 11,63 EUR/m<sup>2</sup>.

## 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	136 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	8.001,0 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1954 – 1955 + 2020
Gutachterlicher Verkehrswert	33,87 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2021
Mietpreisentwicklung	

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2021 (Wohnen)



„Schloßstraße“, Berlin, Deutschland

# Kreditmanagement

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valuierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 42.140 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 3,40 %.

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.

Im Jahr 2020 wurden Darlehen in Höhe von 26,0 Mio. EUR (Zinssätze zwischen 1,51 % und 4,20 %) zurückgezahlt. Ende 2021 wird die Rückzahlung eines weiteren Darlehens über 3,4 Mio. EUR erfolgen, das mit 3,40 % verzinst wird.

Aus den valuierten Finanzierungen errechnet sich per 28. Februar 2021 eine Fremdfinanzierungsquote von 11,86 %, bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit befindet sich die Fremdfinanzierungsquote unter der gesetzlich maximal vorgeschriebenen Grenze von 30 %.



„Am Rain“, Wedel, Deutschland

## Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 28. Februar 2021

	Kreditvolumen in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV) <sup>1</sup> / Kaufpreis in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung
<b>Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien</b>						
Aachen „Hansemannplatz“	–	9.670	–	–	–	–
Berlin „Frankfurter Allee“	–	10.645	–	–	–	–
Berlin „Nollendorfplatz“	12.000	71.125	16,9	1,51	31.12.2023	31.12.2023
Berlin „Scharfenberger Straße“	–	12.685	–	–	–	–
Berlin „Schloßstraße“	–	14.858	–	–	–	–
Berlin „Uhlandstraße“	3.400	21.815	15,6	3,40	31.12.2021	31.12.2021
Dresden „Borthener Straße“	–	25.695	–	–	–	–
Dresden „Dobritzer Straße“	–	11.208	–	–	–	–
Dresden „Wilischstraße“	–	22.415	–	–	–	–
Hamburg „Mendelssohnstraße“	–	10.410	–	–	–	–
Köln „Hummelsbergstraße“	4.460	24.975	17,9	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Gottesweg“	1.730	10.625	16,3	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Venloer Straße“	13.150	75.470	17,4	1,43	30.09.2026	30.09.2026
Köln „Venloer Straße“	7.400	–	9,8	0,75	30.09.2026	30.09.2026
Wedel „Am Rain“	–	33.865	–	–	–	–
<b>Direkt gesamt</b>	<b>42.140</b>	<b>355.460</b>	<b>11,9</b>			

<sup>1</sup> Loan to Value

# Renditen

Die Renditekennzahlen betreffen den Berichtszeitraum vom 1. März 2020 bis 28. Februar 2021. Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres sind auf die Durchschnittswerte bezogen, die anhand von 13 Monatsendwerten (29. Februar 2020 bis 28. Februar 2021) errechnet werden.

Der Bruttoertrag aus den direkt gehaltenen Immobilien bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 3,8 %. Nach dem Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes in Höhe von – 1,0 % erzielten die Immobilien einen Nettoertrag in Höhe von 2,8 % bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen.

Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von 9,9 % bezogen auf das durchschnittlich investierte Immobilienvermögen setzt sich aus der Summe des Nettoertrages der Immobilien (2,8 %) und der Wertänderung der Immobilien (7,7 %) sowie den latenten Steuern (– 0,6 %) zusammen.

Der Zinsaufwand aus der Fremdfinanzierung führte zu einem Ergebnis nach Darlehensaufwand und einem Gesamtergebnis in Fondswährung in Höhe von 10,8 % bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen.

Unter Berücksichtigung der negativen Liquiditätsrendite in Höhe von – 0,5 % ergibt sich eine Gesamtfondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von 9,2 %.

Die Wertentwicklung des WERTGRUND WohnSelect D nach dem Abzug der Fondskosten wird nach der BVI-Methode ermittelt und liegt im einjährigen Bereich (29. Februar 2020 bis 28. Februar 2021) bei 7,9 %.

Die Differenz zur BVI-Rendite im Monatsbericht per 28. Februar 2021 (2,95 %) resultiert zum einen aus den hier zugrunde gelegten Durchschnittswerten. Zum anderen hat sich aus der Nachverdichtung und Bestandssanierung in Wedel, Am Rain ein Sondereffekt ergeben. Diese Maßnahmen haben bei dieser Liegenschaft zu einer deutlichen Verkehrswertsteigerung geführt. Die Auswirkungen auf die Wertentwicklung wurden jedoch durch die dafür aufgewendeten Neubau- und Sanierungskosten reduziert.

## Renditekennzahlen

Stand 28. Februar 2021

in % (29. Februar 2020 bis 28. Februar 2021; annualisiert)

	Berlin	Dresden	Köln/Aachen	Hamburg/Wedel	Gesamt
<b>I. Immobilien</b>					
Bruttoertrag <sup>1</sup>	3,6	5,7	4,1	0,5	<b>3,8</b>
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	– 1,1	– 1,5	– 1,0	0,1	<b>– 1,0</b>
<b>Nettoertrag<sup>1</sup></b>	<b>2,6</b>	<b>4,2</b>	<b>3,1</b>	<b>0,6</b>	<b>2,8</b>
Wertänderungen (ohne latente Steuern) <sup>1</sup>	7,2	6,3	9,2	6,7	<b>7,7</b>
Latente Steuer <sup>1,2</sup>	– 0,6	– 0,6	– 0,6	– 0,6	<b>– 0,6</b>
<b>Ergebnis vor Darlehensaufwand<sup>1</sup></b>	<b>9,2</b>	<b>9,9</b>	<b>11,8</b>	<b>6,7</b>	<b>9,9</b>
<b>Ergebnis nach Darlehensaufwand<sup>3</sup></b>	<b>10,1</b>	<b>9,3</b>	<b>14,7</b>	<b>6,7</b>	<b>10,8</b>
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>3</sup></b>	<b>10,1</b>	<b>9,3</b>	<b>14,7</b>	<b>6,7</b>	<b>10,8</b>
<b>II. Liquidität<sup>4</sup></b>					<b>– 0,5</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>5</sup></b>					<b>9,2</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)<sup>6</sup></b>					<b>7,9</b>

<sup>1</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 29. Februar 2020 bis 28. Februar 2021

<sup>2</sup> Die latente Steuer fällt erstmals gemäß dem zum 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Investmentsteuergesetz an

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 29. Februar 2020 bis 28. Februar 2021

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 29. Februar 2020 bis 28. Februar 2021

<sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 29. Februar 2020 bis 28. Februar 2021

<sup>6</sup> 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)

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.

# Entwicklung der Renditen

## Renditekennzahlen

in % (29. Februar 2020 bis 28. Februar 2021; annualisiert)

	Geschäftsjahr 2020/2021	Geschäftsjahr 2019/2020	Geschäftsjahr 2018/2019	Geschäftsjahr 2017/2018
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag <sup>1</sup>	3,8	4,5	4,7	5,4
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	-1,0	-1,4	-1,7	-2,2
<b>Nettoertrag<sup>1</sup></b>	<b>2,8</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>
Wertänderungen (ohne latente Steuern) <sup>1</sup>	7,7	5,0	12,2	3,5
Latente Steuer <sup>1,2</sup>	-0,6	-2,9	-2,2	-0,3
<b>Ergebnis vor Darlehensaufwand<sup>1</sup></b>	<b>9,9</b>	<b>5,2</b>	<b>13,0</b>	<b>6,4</b>
<b>Ergebnis nach Darlehensaufwand<sup>3</sup></b>	<b>10,8</b>	<b>6,7</b>	<b>15,3</b>	<b>7,1</b>
Ergebnis Veräußerungserlöse <sup>3,4</sup>	0,0	0,6	0,4	29,1
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>3</sup></b>	<b>10,8</b>	<b>7,4</b>	<b>15,6</b>	<b>36,2</b>
<b>II. Liquidität<sup>5</sup></b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,3</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>6</sup></b>	<b>9,2</b>	<b>6,4</b>	<b>13,4</b>	<b>30,8</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)<sup>7,8</sup></b>	<b>7,9</b>	<b>4,5</b>	<b>9,8</b>	<b>23,1</b>

<sup>1</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds

<sup>2</sup> Die latente Steuer fällt erstmals gemäß dem zum 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Investmentsteuergesetz an.

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen

<sup>4</sup> Die Veräußerungserlöse betreffen ausschließlich Erlöse aus den im Geschäftsjahr 2017/2018 veräußerten Objekten.

<sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

<sup>6</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds

<sup>7</sup> 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)

<sup>8</sup> Die Abweichung zur BVI-Rendite im Monatsbericht 02/2021 (2,95 % p. a.) resultiert aus den hier zugrunde liegenden Durchschnittswerten und den Neubau- und Sanierungskosten für das Objekt Wedel, „Am Rain“

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

# Bewertung

## Bewertung<sup>1</sup>

in TEUR (Informationen zur Wertveränderung)

Stand 28. Februar 2021

	Berlin	Dresden	Köln/ Aachen	Hamburg/ Wedel	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise Portfolio <sup>2</sup>	131.128	59.317	120.740	44.275	<b>355.460</b>
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio <sup>3</sup>	5.432	3.265	5.614	1.905	<b>16.215</b>
Positive Wertänderungen lt. Gutachten <sup>4</sup>	4.520	1.100	6.610	19.843	<b>32.073</b>
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	<b>0</b>
Negative Wertänderungen lt. Gutachten <sup>4</sup>	-258	-125	0	0	<b>-383</b>
Sonstige negative Wertänderungen <sup>5</sup>	-1.913	-101	-1.259	-18.498	<b>-21.772</b>
Negative Wertänderungen durch latente Steuern	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt<sup>4</sup></b>	<b>4.262</b>	<b>975</b>	<b>6.610</b>	<b>19.843</b>	<b>31.690</b>
<b>Sonstige Wertänderungen insgesamt<sup>6</sup></b>	<b>-1.913</b>	<b>-101</b>	<b>-1.259</b>	<b>-18.498</b>	<b>-21.772</b>

<sup>1</sup> Die Informationen zu den Wertänderungen sind stichtagbezogen.

<sup>2</sup> Die gutachterlichen Verkehrswerte/Kaufpreise Portfolio stellen das Immobilienvermögen des WERTGRUND WohnSelect D zum 28. Februar 2021 dar. Bei den gutachterlichen Verkehrswerten handelt es sich um Werte aus den aktuellen Verkehrswertgutachten.

<sup>3</sup> Die Position „Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio“ entspricht der Summe der in den aktuellen Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen nachhaltigen Erträge.

<sup>4</sup> Die Positiven/Negativen Wertänderungen laut Gutachten ergeben sich aus den jährlichen Wertfortschreibungen in den Verkehrswertgutachten.

<sup>5</sup> Ohne Berücksichtigung der Rückstellungen für latente Steuern

<sup>6</sup> Die sonstigen Wertänderungen insgesamt resultieren aus Änderungen im Buchwert der Immobilien, die nicht auf der gutachterlichen Bewertung beruhen. Gründe für Buchwertänderungen sind unter anderem nachträgliche Änderungen von Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten sowie Nachaktivierungen auf Grundstücke und Gebäude.



„Uhlandstraße“, Berlin, Deutschland



„Nollendorfplatz“, Berlin, Deutschland

## Vermietung

Im Geschäftsjahr 2020/2021 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 unter anderem 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, wurden das gesamte Portfolio bezüglich der daraus resultierenden Beschränkungen der Neuvermietungsmieten geprüft sowie Mietvertragsmuster und Vermietungsprozesse bzw. -strategien an die neue Rechtslage angepasst.

Bei neun Objekten kann dadurch weiterhin zur aktuellen Marktmiete vermietet und durch entsprechende Indexklauseln auch der zukünftige Mietertrag auf Marktniveau gehalten werden. Die Berliner Objekte unterlagen neben der verschärften Mietpreisbremse auch dem „Berliner Mietendeckel“, der am 23. Februar 2020 in Kraft getreten ist und der jedoch vom Bundesverfassungsgericht am 15. April 2021 als nichtig erklärt wurde.

In den Berliner Objekten wurden somit zu diesem Stichtag die Mieterhöhungen und Neuvermietungsmieten, die nach dem 18. Juni 2019 durchgesetzt wurden, zurückgenommen. Gleichzeitig mussten seit dem 23. November 2020 die als überhöht geltenden Bestandsmieten auf die gesetzlich vorgegebenen Mieten abgesenkt werden. Solange der Mietendeckel gültig war, bedeutete dies eine Reduzierung des Cashflows aus Wohnraummiete.

Die betroffenen Mieter wurden zwischenzeitlich angeschrieben, mit der Bitte, ihre Mieterückstände zu begleichen und ab Juni 2021 wieder die ursprünglich vereinbarte und geschuldete Miete zu bezahlen.

Bei zwölf der insgesamt 14 Objekte besteht zum Stichtag 28. Februar 2021 eine Vermietungsquote von über 90 %. Zehn Objekte weisen zudem eine Vermietungsquote von über 95 % auf.

Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 28. Februar 2021 beträgt 96,13 %. Die Vermietungsquote des Objektes Köln, „Venloer Straße“ liegt zum Stichtag bei 94,34 % und damit um fast 3 % höher als vor einem Jahr. Da es mit 407 Wohnungen das größte Objekt mit den zugleich höchsten Mieteinnahmen ist, hat es das größte Gewicht im Portfolio, was sich entsprechend auch in der Vermietungsquote des Gesamtportfolios niederschlägt.

Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien können der Tabelle auf Seite 68 entnommen werden.

Der Leerstand der Liegenschaft Aachen, „Hansemannplatz“ beträgt nach Quadratmetern knapp 20 %. Dies ist maßgeblich auf den Leerstand der Gewerbeflächen im EG und 1. OG zurückzuführen, die für 16 % des Leerstandes verantwortlich sind. Da die Gewerbeflächen im 1. OG aktuell kein Interesse am Markt erzeugen und im Objekt zunehmend steigende Wohnraummieten bei der Neuvermietung zu verzeichnen sind, wurde die Umnutzung dieser Flächen zu Wohnen beantragt.

Der restliche Leerstand in Höhe von knapp 4 % hängt mit den regulären, fluktuationsbedingten Wechseln von Wohnungsmietern zusammen. In diesem Zusammenhang konnten bereits per Ende Februar 2021 drei von vier leer stehenden Mieteinheiten zu durchschnittlich 8,25 EUR/m<sup>2</sup> vermietet werden.

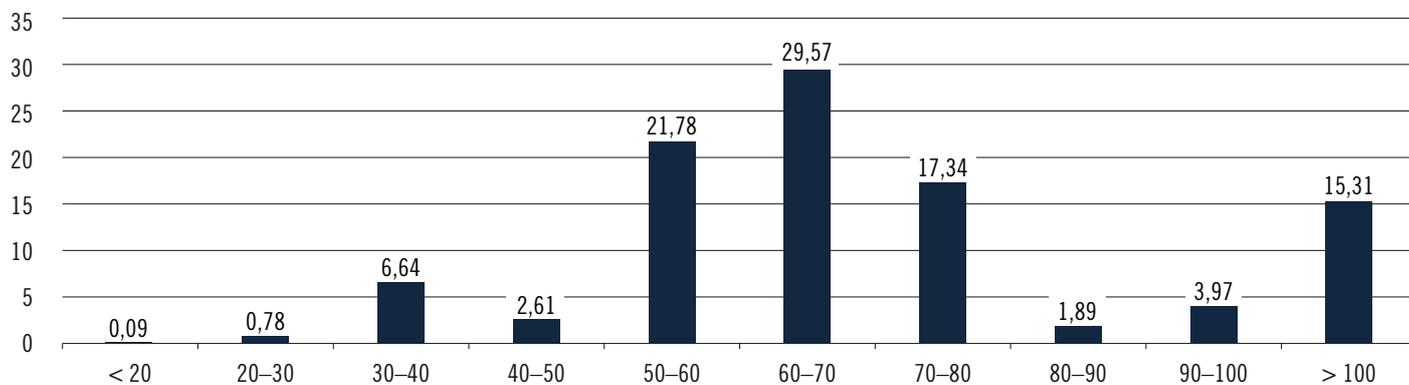
Darüber hinaus besteht für das Objekt Wedel, „Am Rain“ eine Flächenleerstandquote von 53 %. Dort wurden die Bestandssanierung teilweise abgeschlossen und 50 % der im Laufe der Maßnahmen leer gewordenen Wohnungen saniert.

Von den 20 neuen Dachgeschosswohnungen, die in den Bestandsobjekten gebaut werden, sind 25 % fertiggestellt. Auch hier ist das Ziel, bis Ende des Jahres alle Wohnungen der Vermietung zuführen zu können.

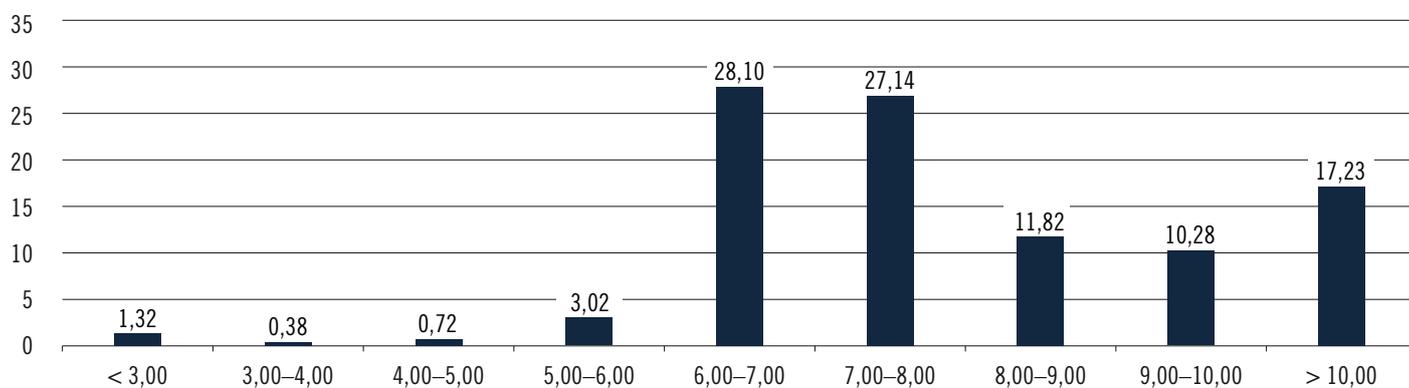
Im Zuge der Nachverdichtung entstehen auf dem Grundstück sechs Neubauten und zwei Tiefgaragen. Davon wurden Ende 2020 bereits drei Häuser mit 36 Wohnungen fertiggestellt. Der Bau der verbleibenden drei Häuser mit 34 Wohnungen wird Ende März 2021 abgeschlossen werden. Die bei der Vermietung der ersten Neubauwohnungen erzielten Mietpreise liegen mit durchschnittlich 13,94 EUR/m<sup>2</sup> im Rahmen der Erwartungen.

**Einheitengrößen in m<sup>2</sup>**

in % auf Basis der Mietflächen

**m<sup>2</sup>-Mieten in EUR/m<sup>2</sup>**

in % auf Basis der Mietflächen



**Vermietungsquote pro Objekt**

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrags

Objekte	in %
Aachen „Hansemannplatz“	75,32
Berlin „Frankfurter Allee“	100,00
Berlin „Nollendorfplatz“	98,07
Berlin „Scharfenberger Straße“	98,44
Berlin „Schloßstraße“	96,04
Berlin „Uhlandstraße“	96,46
Dresden „Borthener Straße“	99,42
Dresden „Dobritzer Straße“	93,39
Dresden „Wilischstraße“	97,81
Hamburg „Mendelssohnstraße“	100,00
Köln „Gottesweg“	100,00
Köln „Hummelsbergstraße“	97,93
Köln „Venloer Straße“	94,34
Wedel „Am Rain“ <sup>1</sup>	./.

<sup>1</sup> 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/m<sup>2</sup>

Objekte		in EUR/m <sup>2</sup>
Aachen „Hansemannplatz“		5,95
		7,16
Berlin „Frankfurter Allee“		7,85
		7,35
Berlin „Nollendorfplatz“		6,47
		7,18
Berlin „Scharfenberger Straße“		6,25
		7,08
Berlin „Schloßstraße“		7,53
		8,58
Berlin „Uhlandstraße“		6,54
		8,66
Dresden „Borthener Straße“		5,77
		6,65
Dresden „Dobritzer Straße“		5,41
		6,30
Dresden „Wilischstraße“		5,78
		6,56
Hamburg „Mendelssohnstraße“		10,11
		13,02
Köln „Gottesweg“		6,30
		8,30
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69
		9,40
Köln „Venloer Straße“		7,30
		10,11
Wedel „Am Rain“		6,60
		5,88

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2021 (Wohnen)

# Steuerliche Hinweise – Kurzversion

## Endausschüttung<sup>1</sup>

Für das Geschäftsjahr 2020/2021 erfolgt am 11. August 2021 eine Endausschüttung in Höhe von 1,27 EUR je Anteil.

### Steuerliche Behandlung der Ausschüttung am 11. August 2021

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	1,2700	1,2700
davon steuerfrei 60 % (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG)	0,7620	0,7620
davon steuerpflichtig	0,5080	0,5080
Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,1340	0,1340

Die Ausschüttung ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds. Daher sind 60 % der Ausschüttung steuerfrei. Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung auch berücksichtigt.

### Berechnung der Abgeltungsteuer sowie Gutschrift auf dem Konto für einen Anteil des Sondervermögens im Privatvermögen

#### Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (insgesamt)	0,5080 EUR
KESt (25 % auf „Steuerpflichtig (insgesamt)“)	./ 0,1270 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./ 0,0070 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./ 0,1340 EUR
damit Gutschrift auf Konto	1,1360 EUR

Zu beachten: Gegebenenfalls sind Kirchensteuer und erteilter Freistellungsauftrag zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> Die Berechnung beruht auf Angaben der externen Steuerberatung der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Für die Richtigkeit der Berechnung wird keine Haftung übernommen. Bei Rückfragen bitten wir Sie, Ihren jeweiligen Steuerberater zu kontaktieren.

## Vorabpauschale per 4. Januar 2021

Die Vorabpauschale ist die Differenz zwischen dem sog. Basisertrag des Fonds und der Ausschüttung des Kalenderjahrs. Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Vorabpauschale eine vorgezogene Besteuerung künftiger Wertsteigerungen. Aus diesem Grund wird die Vorabpauschale bei Verkauf der Fondsanteile bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns mindernd berücksichtigt. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als steuerlich zugeflossen.

Der Basiszins vom 2. Januar 2020 für die Ermittlung der am 4. Januar 2021 zufließenden Vorabpauschale beträgt 0,07 %. Der Basisertrag wird ermittelt durch Multiplikation des Rücknahmepreises pro Anteil zum Beginn des vorangegangenen Kalenderjahres bzw. zum 2. Januar 2020 in Höhe von 102,92 EUR pro Anteil mit 70 % des Basiszinses und beträgt 0,0504 EUR pro Anteil.

Eine Vorabpauschale wird nicht erhoben, weil die Ausschüttung in 2020 in Höhe von 1,15 EUR den Basisertrag in Höhe von 0,0504 EUR überschreitet.

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Vorabpauschale per 4. Januar 2021 <sup>1</sup>	0,0000	0,0000
davon steuerfrei 60 % (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG)	0,0000	0,0000
davon steuerpflichtig	0,0000	0,0000
Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,0000	0,0000

Die Vorabpauschale ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds. Daher sind 60 % der Vorabpauschale steuerfrei. Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung auch berücksichtigt.

Da die Vorabpauschale ein Steuerertrag ohne Geldfluss ist, hat grundsätzlich der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Dies kann auch mittels einer Einzugsermächtigung für ein bei einer anderen Bank geführtes Konto erfolgen.

## Berechnung der Abgeltungsteuer sowie Gutschrift auf dem Konto für einen Anteil des Sondervermögens im Privatvermögen (für Vorabpauschale)

### Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (insgesamt)	0,0000 EUR
KESt (25 % auf „Steuerpflichtig (insgesamt)“)	./ 0,0000 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./ 0,0000 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./ 0,0000 EUR

Zu beachten: Gegebenenfalls sind Kirchensteuer und erteilter Freistellungsauftrag zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> Vorabpauschale ist auf null zu setzen, da der Basisertrag kleiner ist als die vorgenommene Ausschüttung während des Kalenderjahres.

## Steuerliche Hinweise – Vollversion

Seit dem 1. Januar 2018 unterliegt der WERTGRUND WohnSelect D den Vorschriften des InvStG i. d. F. ab 1. Januar 2018.

Der WERTGRUND Wohnselect D ist als Zweckvermögen körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investorerträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag<sup>1</sup> übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung angegeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat unter anderem aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fonds-

anteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

### Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

#### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag<sup>1</sup> nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sog. Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

#### Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zzgl. der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpau-

<sup>1</sup> Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801 EUR und bei Zusammenveranlagung 1.602 EUR.

schale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag<sup>1</sup> nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sog. „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile. Der Fonds erfüllt jedoch die

steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass zum Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 EUR steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

## Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

### Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient, oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt vor-

<sup>1</sup> Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801 EUR und bei Zusammenveranlagung 1.602 EUR.

aus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 % bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

### **Ausschüttungen**

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

### **Vorabpauschalen**

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zzgl. der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i. d. R. keinem Steuerabzug.

### **Negative steuerliche Erträge**

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

### **Hinweis**

Weitere Erläuterungen zur steuerlichen Behandlung der Fondserträge sind den Kurzangaben über die für die Anteilinhaber bedeutsamen Steuervorschriften im Verkaufsprospekt zu entnehmen.

# Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

WohnSelect  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Kapstadtring 8  
22297 Hamburg

Handelsregister München  
HRB 159884

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
zum 31. Dezember 2020: 25 TEUR

Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2020: 1.430 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

**Dr. Marc Biermann (seit 1. Juni 2020)**  
Abteilungsleiter Corporate Management bei der HANSAINVEST  
Hanseatische Investment-Gesellschaft mbH

## Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

**Thomas Joachim Meyer**  
Stellvertretender Vorsitzender  
Vorstandsvorsitzender der WERTGRUND Immobilien AG

**Dieter Ansgar Adalbert Schoenfeld**  
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

## Verwahrstelle

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

Handelsregister München  
HRB 229834

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 der CACEIS Bank S.A., Paris  
zum 31. Dezember 2020: 1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital der CACEIS Bank S.A., Paris  
zum 31. Dezember 2020: 2.290.897 TEUR

### **Abschlussprüfer**

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Bernhard-Wicki-Straße 8  
80636 München

### **Immobilienverwaltung (Asset und Property Management)**

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

### **Externe Bewerter**

Dipl.-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**

Dipl.-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 Jahresbericht 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 Ertrags Erwartung 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  
22297 Hamburg

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

**WohnSelect**  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Kapstadtring 8  
22297 Hamburg

**Vertrieb**  
[fonds@wertgrund.de](mailto:fonds@wertgrund.de)  
[www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)

**WohnSelect**