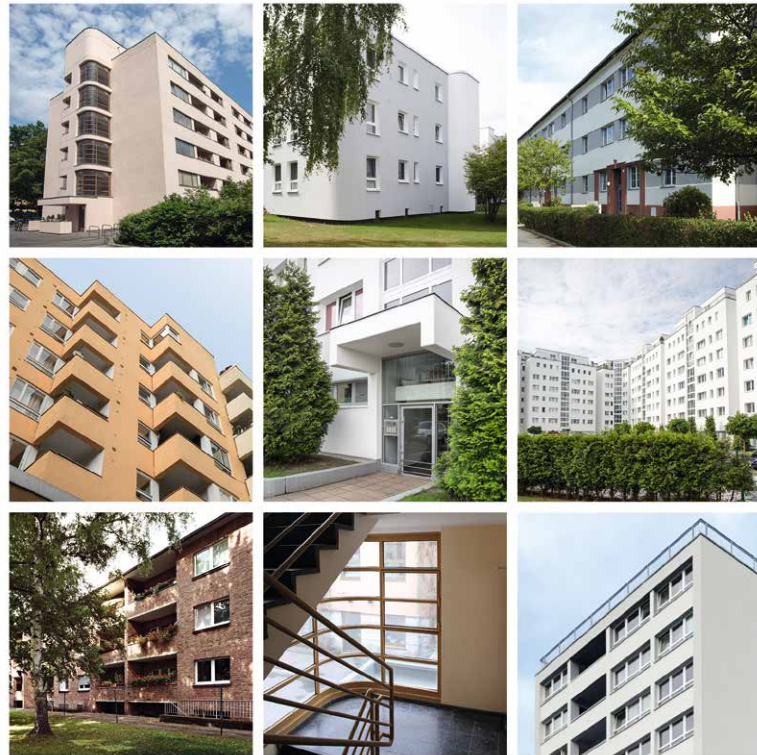


WERTGRUND WohnSelect D

Halbjahresbericht | 31. August 2021

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



WohnSelect

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 31. August 2021 bzw. Geschäftshalbjahr 1. März 2021 bis 31. August 2021	Stand 28. Februar 2021 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2020 bis 28. Februar 2021	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	378.120	371.407	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Krediten)	420.260	413.547	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss	- 3.096	81.009	TEUR
Investitionsquote ¹	111,14	111,35	%
Finanzierungsquote ²	11,0	11,9	%
Immobilienvermögen³			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	384.286	355.460	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	14	14	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	-	-	
Verkäufe von Objekten	-	-	
Vermietungsquote ⁴	92,7	96,1	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	19.455	41.456	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	5,2	11,2	%
Gebundene Mittel ⁵	9.604	20.461	TEUR
Freie Liquidität ⁶	9.851	20.995	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	2,6	5,7	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	3.497.312	3.526.393	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	108,12	105,32	EUR
Ausgabepreis	113,53	110,49	EUR
Ausschüttung			
Ausschüttung je Anteil	-	1,27	EUR
Ausschüttungsstichtag	-	11. August 2021	

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

ISIN: DE 000 A1CUAY 0
WKN: A1CUAY

¹ Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto
² Summe der Kredite nach § 260 KAGB bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt
³ Für im Berichtsjahr erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 248 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.
⁴ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen

⁵ Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung, abzüglich Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, zuzüglich Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, aus anderen Gründen und Rückstellungen sowie zum 31.08.2021 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 2.221 TEUR
⁶ Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel
⁷ Freie Liquidität bezogen auf das Fondsvermögen netto

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D	2
Tätigkeitsbericht	4
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2021 (Vermögensübersicht)	14
Vermögensaufstellung zum 31. August 2021 – Teil I:	18
Immobilienverzeichnis	18
Anschaffungskosten	24
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	26
Vermögensaufstellung zum 31. August 2021 – Teil II:	28
Bestand der Liquidität	28
Vermögensaufstellung zum 31. August 2021 – Teil III:	29
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	29
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	30
Anhang	32
Immobilienbestand	36
Kreditmanagement	50
Vermietung	52
Gremien	57

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Halbjahresbericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2021 bis 31. August 2021 informieren.

Anlagestrategie

Das bisherige Investitionsinteresse des WERTGRUND WohnSelect D konzentrierte sich auf Bestandswohnmobilien und Nachverdichtungen an ausgewählten Standorten in Deutschland. In den kommenden Jahren wird WERTGRUND¹ 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 Bestandswohnmobilien sowie Projektentwicklungen
- Investition in fünf bis acht ausgewählte Standorte und Regionen mit Wachstums- und Mietsteigerungspotenzialen in Deutschland
- Investitionen in Grundstücke für den Wohnungsbau, gerne mit einem Anteil gefördertem Wohnen
- 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 Instandhaltungssau möglich (insbesondere energetischer Sanierungsbedarf), wenn entsprechende Mietsteigerungspotenziale vorhanden sind
- Bestandshaltung der Objekte ca. zehn bis 15 Jahre, Verkauf von Einzelobjekten oder Teilbeständen opportunistisch möglich
- Fremdkapitalhöhe max. 30 % gemäß den gesetzlichen Vorgaben
- Vermeidung von Klumpenrisiken durch eine Vielzahl von Objekten, Standorten und Mietern, hohe Risikodiversifikation

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach dem KAGB (Kapitalanlagegesetzbuch), der in Bestandswohnmobilien sowie in Projektentwicklungen in Deutschland investiert. Wir haben uns bewusst für diese Asset-Klasse entschieden, weil wir davon überzeugt sind, dass sich mit marktgängigen Wohnimmobilien in Deutschland langfristig attraktive und gleichzeitig stabile Renditechancen ergeben können. Ebenso kann das Potenzial einer Aufstockung oder darüber hinaus noch nicht genutztes Baurecht bei angekauften Wohnanlagen zur Erweiterung des Bestandes ausgenutzt werden (klassische Nachverdichtung).

Zum Stand 31. August 2021 verfügt der Fonds über ein Nettofondsvolumen von 378.120 TEUR bzw. 2.088 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 31. August 2021 bei 11,0 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den Erwerb von Immobilien in Form von Direktinvestments.

Das Immobilienportfolio setzt sich dabei aus fünf bis maximal acht Themenregionen zusammen. 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.

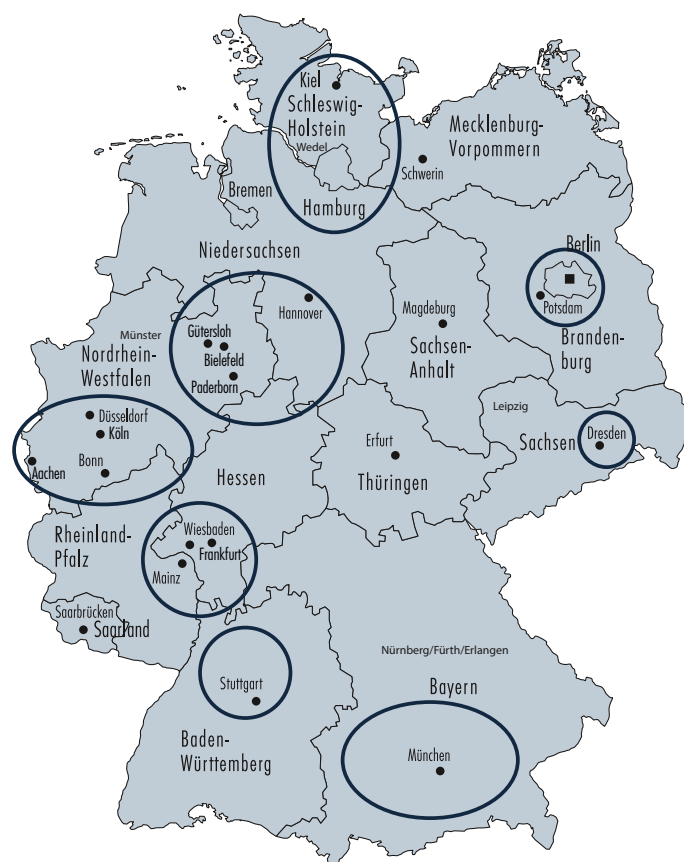
Der Standort der Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt ihres möglichen Potenzials. Unser Fokus liegt deshalb auf mittleren bis guten innerstädtischen bzw. zentrumsnahen Lagen. Bei einem Standort mit positiven Fundamentaldaten darf das jeweilige Ankaufsobjekt einen Leerstand von bis zu 25 % aufweisen. Dieser sollte allerdings durch einen Sanierungs- bzw. Instandhaltungsrückstand zu erklären sein und zukünftig durch entsprechende Maßnahmen reduzierbar erscheinen. In der Regel werden die Immobilien 10 bis 15 Jahre im Bestand gehalten. Ein Verkauf von Einzel- oder Teilobjekten kann aber auch opportunistisch und unter Arrondierungsgesichtspunkten nach einer kürzeren Halteperiode erfolgen.

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

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

Zielstandorte bzw. -regionen



Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind insbesondere:

- Norddeutschland (z.B. Kiel¹, Hamburg¹)
- Region Ostwestfalen-Lippe (z.B. Paderborn, Bielefeld¹, Gütersloh¹)
- Ballungsraum Köln¹, Bonn¹, Düsseldorf¹, Aachen¹
- Rhein-Main-Gebiet¹ (z.B. Frankfurt am Main¹, Wiesbaden, Mainz¹, Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene (z.B. Mannheim¹, Karlsruhe, Heidelberg)
- Baden-Württemberg (z.B. Stuttgart)
- Bayern (z.B. München¹)

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

- Berlin¹
- Dresden¹

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. Da einige Gewerbemieten Liquiditätsengpässe zu verzeichnen haben, wurden mit ihnen Ratenzahlungen vereinbart, die bisher zum Großteil bezahlt wurden. Mit dieser Maßnahme konnten wir diesen Mietern entgegenkommen und dadurch nennenswerte coronabedingte Mietausfälle vermeiden. Darüber hinaus kommen über 50 % der Mieteinnahmen des WERTGRUND WohnSelect D von Mietern aus dem Bereich der Nahversorgung, die in Pandemiezeiten zu den Profiteuren gezählt haben und zu stabilen Mieteinnahmen des Fonds auf Seiten der Gewerbemieten beigetragen haben.

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

¹ 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.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Nachdem sich die deutschen Wohnimmobilienmärkte im Jahr 2020 als weitgehend krisenresistent erwiesen haben, konnte auch für das erste Halbjahr 2021 eine hohe Nachfrage seitens privater und professioneller Investoren festgestellt werden. Erhebungen von BNP Paribas zufolge betrug das Transaktionsvolumen auf den institutionellen Wohnungsmärkten 12,7 Milliarden EUR, wobei der Umsatzanteil von Forward Deals bei 13 % lag. Auf die sogenannten A-Standorte entfielen 27 % aller Transaktionen.¹

Das hat sich auch in der Preisentwicklung am Immobilienmarkt niedergeschlagen: So erklomm der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zur Jahresmitte 2021 einen neuen Rekordwert von 188,5 Punkten (Basisjahr 2010 = 100 Punkte). Im direkten Vergleich mit dem entsprechenden Vorjahresquartal konnte somit ein Zuwachs um 8,0 % verbucht werden.² Besonders deutlich fiel der Nachfrageschub bei privaten Wohnungskäufern aus. Dem vdp zufolge habe gerade diese Entwicklung zu einer positiven Preisentwicklung geführt. Verglichen mit dem entsprechenden Vorjahresquartal erhöhten sich die Preise für Eigentumswohnungen um ganze 10,7 %³, wobei die Top-7-Städte die größten Steigerungen verzeichneten.

Dennoch ist die Corona-Krise nicht spurlos am Standort Deutschland vorbeigegangen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts lag das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 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 5,7 % eingebrochen.⁴ Zur Jahreshälfte 2021 zeigen sich bereits Erholungstendenzen: Nachdem im ersten Quartal 2021 aufgrund der neuerlichen Corona-Beschränkungen ein Rückgang verzeichnet wurde, wuchs die deutsche Wirtschaft im zweiten Quartal um 1,5 %. Im direkten Vergleich mit der Jahresmitte 2020 ergibt sich ein Wachstum von 9,6 %.

Angesichts der Corona-Hilfsmaßnahmen ist die Schuldenquote jedoch deutlich angestiegen. Im zweiten Quartal 2021 betrug sie 71,1 %, wobei Deutschland hier im europäischen Mittelfeld liegt.⁵ Damit befindet sie sich über dem Grenzwert der Maastricht-Verträge

von 60 %, allerdings immer noch deutlich unter dem Wert von 2010.⁶ Aufgrund der im internationalen Vergleich stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik geht etwa der Sachverständigenrat der Bundesregierung von einer schnellen und umfassenden Erholung aus. Das Vorkrisenniveau werde voraussichtlich zum Jahreswechsel 2021/2022 wieder erreicht, so das Expertengremium.⁷

Anhaltendes Niedrigzinsumfeld stützt Immobilienmarkt

Die weiterhin niedrigen Leitzinsen haben bis zur Jahresmitte 2021 einen wesentlichen Beitrag zur guten Konjunktur am Wohnimmobilienmarkt geleistet. Zusätzlich wurde auch der Mietwohnimmobilienmarkt 2020 von der äußerst resistenten Entwicklung der Mietpreise getragen: Diese wuchsen seit Beginn der Pandemie durchschnittlich auf dem Vorkrisenniveau weiter und lagen im Juli 2021 um 1,4 % höher als ein Jahr zuvor. Merklich höhere Steigerungsraten hatte das Statistische Bundesamt zuletzt 2018 mit 1,6 % verzeichnet.⁸ Risiken erwachsen in diesem Zusammenhang aus der zunehmenden Entkopplung von Kauf- und Mietpreisen sowie dem daraus folgenden Absinken der Anfangsrenditen insbesondere in den Metropolen.⁹ (Siehe auch Ausblick auf Seite 11)

Verschiedene Trends nähren Nachfrageüberhang

Dieser Trend wird jedoch durch den weiterhin nicht gedeckten Wohnungsbedarf abgemildert, der die Nachfrage auf einem hohen Niveau hält.¹⁰ So verzeichnete das Statistische Bundesamt für das Jahr 2020 zwar mehr als 306.000 fertiggestellte Wohneinheiten und damit ein Plus von 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr.¹¹ Das Ziel der scheidenden Bundesregierung, jährlich 375.000 Wohnungen zu bauen, wurde jedoch erneut verfehlt. Folglich ist die Nachfrage regional nach wie vor deutlich höher als das reale Angebot, wenn auch durch die Corona-Pandemie eine zeitweise Verlangsamung der Binnenmigration in die großen Ballungsräume zu verzeichnen war.¹²

Darüber hinaus hat sich in den vergangenen Jahren ein Paralleltrend herausgebildet. Zum einen entstehen in Deutschland immer mehr Ein- und Zweifamilienhaushalte, wohingegen Mehrfamilienhäuser seltener nachgefragt werden. Gleichzeitig entfällt statistisch gese-

¹ <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnmkt/deutschland-report-h1-2020>

² https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20210810_Index_q2_2021.html

³ Ebd.

⁴ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_020_811.html

⁵ Vgl. <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/staatsverschuldung-und-schuldenuhr-so-hoch-ist-die-staatsverschuldung-in-deutschland-2021/26273814.html>

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

⁷ https://www.sachverständigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/Konjunkturprognosen/2021/KJ2021_Pressemitteilung.pdf

⁸ Monatsbericht Verbraucherpreisindex Juli 2021: https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publikationen/_publikationen-verbraucherpreisindex.html;jsessionid=56815A892D6D1E577EADCE-9B53E765D.Iive722?nn=214056#238950

⁹ Der Mietendeckel und die Regulierung des Immobilienmarktes, Studie von pwc: <https://www.pwc.de/de/real-estate/der-mietendeckel-und-die-regulierung-des-immobilienmarktes.html>

¹⁰ Wohnungsmarktprognose 2021/22: <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/emp256rb.pdf>

¹¹ DeStatis-PM 27.05.21: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/05/PD21_250_31121.html

¹² UFZ Discussion Papers 3/2021: https://www.ufz.de/export/data/global/254276_DP_2021_3_Rink_et_al.pdf

hen 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.¹³ Beide Trends zusammen ergeben wiederum ein deutliches Mehr an Flächenbedarf.

Der Trend weist ins Grüne

Ein weiterer wichtiger Wohntrend wurde durch die Pandemie und das verstärkte Arbeiten im Homeoffice nochmals gestärkt: Immer mehr Menschen bevorzugen eine ruhige Wohnlage am Stadtrand oder im Speckgürtel. Einer Analyse des ifo Instituts und der Plattform Immowelt zufolge wächst der Wunsch nach Naturnähe und mehr Wohnfläche. Vororte und kleinere Großstädte stehen dabei stärker in der Gunst als Metropolen – allerdings nur, wenn eine ausreichende urbane Infrastruktur vorhanden ist.¹⁴ Gerade jüngere Familien zieht es verstärkt ins Grüne, wohingegen Rentner und kinderlose Stadtbewohner seltener über einen Umzug nachdenken.¹⁵

Politik setzt auf Doppelstrategie aus Regulierung und Förderung

Auch zu Jahresbeginn 2021 zeigte sich, dass die Politik weiterhin die Wohnimmobilienmärkte deutlich reguliert. 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.

Der sogenannte Mietendeckel, den das Land Berlin im Februar 2020 beschlossen hatte, führte zeitweise sogar zu einer Absenkung der Bestandsmieten¹⁶ und hatte zur Folge, dass die Angebotsmieten in einer Auswertung von Immobilienscout24 um 7,8 % zurückgingen.¹⁷ Auf die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts¹⁸, dass der Mietendeckel formell unwirksam sei, weil das Mietrecht bereits abschließend durch den Bund geregelt ist, reagierten weite Teile der

Politik jedoch mit Forderungen nach einem äquivalenten bundesweiten Instrument. In ihren Programmen zur Bundestagswahl 2021 Ende September formulierten SPD, Bündnis 90/Die Grünen und DIE LINKE ähnlich lautende Pläne, die Mieten zumindest für einige Jahre auf ihrem bisherigen Niveau festzuschreiben (siehe Ausblick auf Seite 11).¹⁹

Das im Frühjahr 2021 eingeführte Baulandmobilisierungsgesetz²⁰ hingegen konnte noch keine Wirkung auf die Wohnungsmärkte entfalten. Geplant ist, durch die verbesserte und beschleunigte Bereitstellung öffentlicher Flächen für mehr Neubau zu sorgen. Insbesondere in den Metropolen und Ballungsräumen war zuvor die Schaffung neuer Wohnungen in der Breite auch daran gescheitert, dass eine hohe Konkurrenz um entwickeltes Bauland zu einer enormen Preissteigerung geführt hatte. Dieser Trend setzte sich bis in die erste Jahreshälfte 2021 fort.²¹ Es bleibt abzuwarten, wie schnell sich die Initiative positiv auswirkt. Niedrigere Grundstückskosten könnten aus Sicht des Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) einen wesentlichen Beitrag zu einem stabilen Immobilienmarkt leisten.²²

Stabilität und Qualität an erster Stelle: Dritter CashCALL im September 2021 geplant

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

Im ersten Quartal 2020 startete die erste Phase des neuen Cash-CALL-Zyklus für den WERTGRUND WohnSelect D. Dieser Zyklus wurde an die 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. Gleichzeitig wird die Liquiditätshaltung

¹³ <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#wohnflaeche-pro-kopf-gestiegen>

¹⁴ <https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/corona-wohnen-stadt-land-umzug-ifo-100.html>

¹⁵ Ebd.

¹⁶ Senatverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Informationen zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, <https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/mietendeckel/>

¹⁷ <https://www.immobilienscout24.de/unternehmen/news-medien/news/default-title/mietendeckel-analyse-zum-einjahrigen-bestehen/>

¹⁸ <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvg21-028.html>

¹⁹ Wahlprogramme: SPD: <https://www.spd.de/fileadmin/Dokumente/Beschluesse/Programm/SPD-Zukunftsprogramm.pdf> / Grüne: https://cms.gruene.de/uploads/documents/Vorlaeufiges-Wahlprogramm_GRUENE-Bundestagswahl-2021.pdf / Linke: <https://www.die-linke.de/wahlen/wahlprogramm-2021/>

²⁰ Bundesgesetzblatt: [https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&start=//*\[@attr_id=%27bgbl121s1802.pdf%27\]#__bgbl__%2F%2F%5B%40attr_id%3D%27bgbl121s1802.pdf%27%5D__1632916094190](https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&start=//*[@attr_id=%27bgbl121s1802.pdf%27]#__bgbl__%2F%2F%5B%40attr_id%3D%27bgbl121s1802.pdf%27%5D__1632916094190)

²¹ DeStatis PM vom 26.08.21: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/08/PD21_404_61.html#:~:text=WIESBADEN%20%E2%80%93%20Bauland%20war%20in%20Deutschland,baureifes%20Land%20durchschnittlich%20199%20Euro

²² ZIA-Frühjahrsgutachten 2021: <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/Fruehjahrsgutachten-2021.pdf>

optimiert, 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 wurden 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.

Der Dritte CashCALL wurde im Juli 2021 angekündigt und wird im September 2021 umgesetzt. Im Zuge dieses CashCALL-Verfahrens sollen ca. 30 Mio. EUR neue Anlegergelder eingeworben werden, die vorwiegend zur Finanzierung der Projektentwicklungen in Bielefeld und Bad Homburg sowie des Baugrundstücks in Göttingen eingesetzt werden.

Nach der erfolgreichen Durchführung des Dritten CashCALLs wird erneut ein CashSTOP erfolgen, um das Sondervermögen nicht mit zusätzlicher, vorerst noch nicht benötigter Liquidität zu belasten und die negative Guthabenverzinsung so gering wie möglich zu halten.

Mit der genannten Strategieerweiterung und der Umsetzung des CashCALL-Zyklus wollen wir versuchen, langfristig orientierten Anlegern ein zukunftsfähiges Produkt in der Anlageklasse „Wohnimmobilien“ anzubieten.

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 31. August 2021 befinden sich 14 Immobilien an sechs Standorten sowie ein Baugrundstück in Göttingen im Portfolio. Alle Objekte und Grundstücke wurden auf dem Wege von Direktinvestments erworben und werden vom Fonds direkt gehalten. Zum Berichtsstichtag beläuft sich das Immobilienvermögen inklusive Baugrundstück auf insgesamt 384.286 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 18 zu entnehmen.

Immobilienvermögen

Stand 31. August 2021

Stadt	Objektname	Gutachterliche Bewertungsmiete ¹ in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis 31.08.2021 in TEUR	Verkehrswert 28.02.2021 in TEUR	Veränderung zum 31.08.2021 in TEUR	in %
Direkt gehaltene Immobilien						
Aachen	„Hansemannplatz“	502	9.833	9.670	163	1,7
Berlin	„Frankfurter Allee“	404	11.160	10.645	515	4,8
Berlin	„Nollendorfplatz“	3.040	76.825	71.125	5.700	8,0
Berlin	„Scharfenberger Straße“	567	13.950	12.685	1.265	10,0
Berlin	„Schloßstraße“	642	15.535	14.858	678	4,6
Berlin	„Uhlandstraße“	907	22.385	21.815	570	2,6
Dresden	„Borthener Straße“	1.414	26.565	25.695	870	3,4
Dresden	„Dobritzer Straße“	641	11.972	11.208	765	6,8
Dresden	„Wilischstraße“	1.223	22.990	22.415	575	2,6
Hamburg	„Mendelssohnstraße“	366	10.890	10.410	480	4,6
Köln	„Gottesweg“	448	11.375	10.625	750	7,1
Köln	„Hummelsbergstraße“	1.015	26.320	24.975	1.345	5,4
Köln	„Venloer Straße“	3.684	77.425	75.470	1.955	2,6
Wedel ²	„Am Rain“	1.538	40.635	33.865	6.770	20,0
Göttingen ³	„Gothaer Platz“	0	6.426	0	0	0,0
Direkt gesamt		16.388	384.286	355.460	22.400	

¹ Stichtagbezogen

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

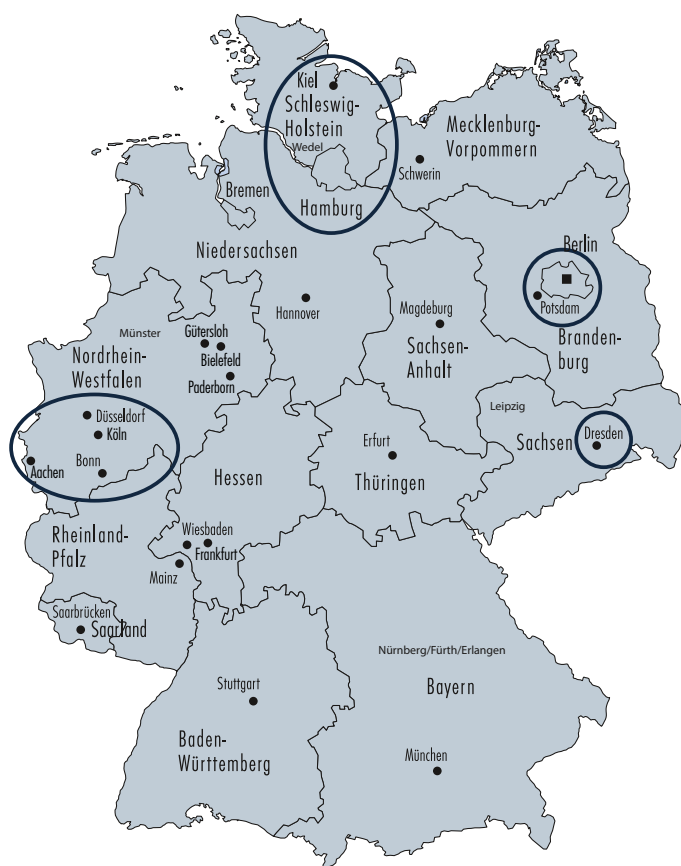
³ Im ersten Halbjahr erworbenes Baugrundstück

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.

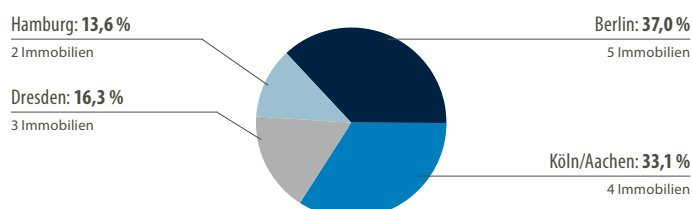
Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



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 214 Wohneinheiten erweitert werden.

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

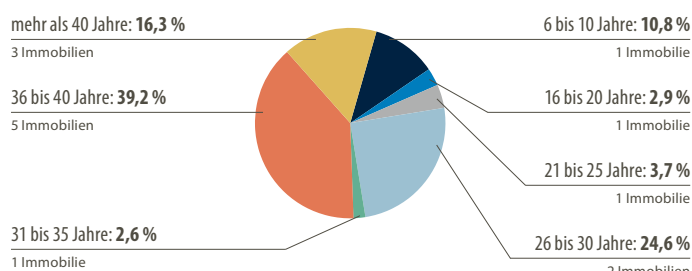
REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien²

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.

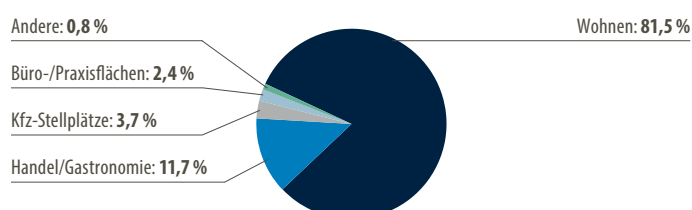
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN²



Nutzungsarten der Fondsimmobilien³

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 87,9 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 128.751 m² und die gewerblich genutzte Fläche 17.778 m². 2.088 Wohneinheiten stehen 110 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.276 Kfz-Stellplätze sowie 64 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen etc.) im Portfolio.

NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN³



¹ Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen ohne Baugrundstück

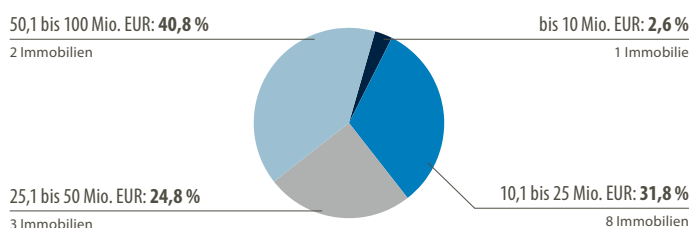
² Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen

³ Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag

Größenklassen der Fondsimmobilien¹

Das Portfoliomanagement des WERTGRUND WohnSelect D achtet bei der Auswahl der Objekte insbesondere auf fungible, das heißt leicht handelbare, Investitionsgrößen. Im Verkaufsfall können diese Immobilien gegebenenfalls in kleinere Einheiten geteilt werden. Das Portfolio setzt sich wie folgt zusammen:

GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN¹



¹ Aufteilung nach Verkehrswerten

² Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag

Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 42.140 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 11,0 %. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf Seite 50.

Vermietungssituation der Fondsimmobilien²

Zum 31. August 2021 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 92,7 %. Von den 14 bestehenden Fondsobjekten weisen insgesamt neun Objekte eine Vermietungsquote von über 95 % und zwei über 91 % auf. Mehr Details sind dem Kapitel „Vermietung“ auf Seite 52 zu entnehmen.



„Am Rain“, Wedel, Deutschland

Ausblick

Während zum Jahreswechsel 2020/2021 ein kräftiges Wirtschaftswachstum für das Jahr 2021 erwartet wurde, fielen die Prognosen der Experten zuletzt etwas verhaltener aus. Das DIW setzte das erwartete BIP-Wachstum im September auf 2,1 % herab.¹ Grund für die etwas moderateren Wachstumstendenzen waren unter anderem Lieferengpässe in den globalen Lieferketten, die auch temporäre inflationäre Tendenzen verursacht haben. Dafür wird mit einem Plus von 4,9 % ein umso kräftigerer Nachholeffekt für das kommende Jahr prognostiziert. Auch eine Umfrage des IW Köln unter etwa 2.000 Unternehmen zeigte deutlich optimistische Tendenzen, insbesondere was die Personalentwicklung und das Produktionsvolumen betrifft.² Nach wie vor profitiert Deutschland dabei von einem international anerkannten Krisenmanagement, unter anderem der IWF unterstreicht dies im Vergleich mit zahlreichen anderen EU-Ländern.³

Dennoch existieren einige wirtschaftliche Unwägbarkeiten, die sich auch auf die deutsche Wirtschaft im Allgemeinen sowie auf die Immobilienwirtschaft im Speziellen auswirken könnten.

Inflation könnte wirtschaftliche Erholung bremsen

Mögliche Auswirkungen eines Zinsanstiegs auf die Immobilienmärkte sind in der ersten Jahreshälfte 2021 wieder realer geworden. So stieg die Inflation in den Vereinigten Staaten – ein wichtiger Frühindikator für die Politik der US-amerikanischen Notenbank Federal Reserve – auf bis zu 5,4 %.⁴ Auch in Deutschland erhöhten sich die Verbraucherpreise im selben Zeitraum und erreichten im Juli 2021 mit 3,8 % den höchsten Wert seit Dezember 1993 (4,3 %).⁵ Entsprechend dieser Entwicklung passte auch die Europäische Zentralbank (EZB) ihre geldpolitische Strategie im Juli an und strebt nun ein langfristiges Inflationsziel von 2,0 % an – zuvor sollte dieses konstant unter dieser Schwelle gehalten werden.⁶ Angesichts der konjunkturellen Risiken infolge der Corona-Pandemie und aufgrund einmaliger Effekte bei der Teuerungsrate sollte jedoch weiterhin nicht von einer kurzfristigen Anhebung der Leitzinsen durch die EZB ausgegangen werden. Zunächst ist mit dem Rückzug aus den großvolumigen Anleihekaufprogrammen im Laufe des Jahres 2022 zu rechnen, erste Zinsschritte erwarten Experten nicht vor 2024.⁷ Folglich dürften Immobiliendarlehen in den kommenden Jahren weiter-

hin historisch günstig bleiben. Die Mehrheit der Kreditinstitute erwartet auch für 2021 eine expansive Geldpolitik und damit niedrige Kapitalmarkttrenditen sowie Bauzinsen.⁸

Stabile Mietniveaus – politische Unwägbarkeiten

Nach den starken Mietpreisanstiegen in den 2010er-Jahren scheint die Dynamik nun abgeschwächt zu sein. Die Online-Plattform Immowelt prognostiziert, dass die Mieten in den Metropolen 2021 nur noch leicht steigen und in den „teuren“ Standorten sogar gleich bleiben. In „preiswerteren“ Städten ist die Dynamik dagegen stärker ausgeprägt.⁹ Dies deckt sich grundsätzlich mit den Ergebnissen des ZIA-Frühjahrgutachtens 2021, das ebenfalls eine höhere Marktdynamik in ländlichen Regionen konstatiert und den Faktor Zentralität als immer weniger wichtig einstuft – ein Trend, der sich ebenfalls in Zukunft verfestigen könnte.¹⁰

Die Mietpreisniveaus könnten jedoch perspektivisch von weiteren Regulierungsmaßnahmen betroffen sein. Vor der Bundestagswahl am 26. September 2021 forderte beispielsweise DIE LINKE einen bundesweiten Mietendeckel nach Berliner Vorbild.¹¹ Vorschläge von Bündnis 90/DIE GRÜNEN umfassen beispielsweise eine Ausweitung der Mietpreisbremse sowie eine Ausweitung der Mietspiegel¹²; die SPD fordert, dass Mieten nur noch im Rahmen der Inflationsrate gesteigert werden dürfen.¹³

Nachtrag vom 29. September 2021: Nach dem Ausschluss einer rot-rot-grünen Koalition sowie dem starken Wahlergebnis der FDP liegt die Vermutung nahe, dass regulatorische Maßnahmen innerhalb einer „Deutschland“- oder „Jamaika“-Koalition nur in moderatem Maße umgesetzt werden.

Mehr Neubau und Modernisierungen

Während aufgrund der eingangs beschriebenen Trends mit einer Stagnation der Preise auf hohem Niveau zu rechnen ist, spielen Neubau und Modernisierungen eine zunehmend größere Rolle für Investoren. Letztere sind allein deshalb dringend geboten, um die politisch gesetzten Ziele erreichen zu können und bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand herzustellen.¹⁴ Nach Angaben der Deutschen Energieagentur (dena) verharret die Sanierungsquote nach wie vor bei etwa 1 % der Wohnungen pro Jahr und müsste allerdings etwa drei- bis viermal so hoch liegen.¹⁵

¹ https://www.diw.de/de/diw_01.c.813356.de/publikationen/wochenberichte/2021_11_3/deutsche_wirtschaft_zwischen_lockdown_und_normalitaet__grundlinien_der_wirtschaftsentwicklung_im_fruehjahr_2021.html

² <https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/michael-groemling-endlich-wieder-optimismus.html>

³ Vgl. z.B. <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/iwf-waehrungsfonds-lobt-deutsche-finanzpolitik-in-der-coronakrise-a-5c3ce883-2dc9-47cb-9585-3edc57f1df6c>

⁴ <https://www.nytimes.com/2021/08/11/business/economy/july-2021-consumer-price-inflation.html>

⁵ DeStatis PM 11.08.21: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/08/PD21_377_611.html

⁶ EZB PM 08.07.21: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2021/html/ecb.pr210708~dc78cc4b0d.de.html>

⁷ <https://www.handelsblatt.com/finanzen/geldpolitik/geldpolitik-analysten-erwarten-ersten-zinsschritt-der-ezb-im-jahr-2024/27302374.html>

⁸ Umfrage von Interhyp: <https://www.interhyp.de/ueber-interhyp/presse/trend-zu-leicht-steigenden-bauzinsen-in-der-zweiten-jahreshaelfte.html>

⁹ <https://www.immowelt-group.com/presse/pressemitteilungkontakt/immoweltde/2021-1/immowelt-mietkompass-mieten-stabilisieren-sich-muenchen-und-frankfurt-berlin-mit-plus-von-2-prozent/>

¹⁰ <https://zia-cloud.de/data/public/fig21>

¹¹ <https://www.linksfraktion.de/presse/pressemitteilungen/detail/jetzt-braucht-es-einen-bundesweiten-mietendeckel/>

¹² <https://www.gruene.de/themen/wohnen>

¹³ <https://www.spd.de/aktuelles/detail/news/studie-mehr-bezahlbare-mieten-noetig/05/08/2021/>

¹⁴ Bericht des BMWi, Energieeffizienz für eine klimaneutrale Zukunft 2045: https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/XYZ/zwischenbericht-roadmap-energieeffizienz.pdf?__blob=publicationFile&v=2

¹⁵ Dena Gebäudereport 2021: https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2021/dena-GEBAEUDEREPORT_2021_Fokusthemen_zum_Klimaschutz_im_Gebaudebereich.pdf

Verstärkte Neubauaktivitäten ergeben sich hingegen vor allem aus der anhaltend hohen Nachfrage und dem damit einhergehenden hohen Preisniveau auf den gewerblichen Wohnimmobilienmärkten. Nachdem 2020 mit dem zweithöchsten Transaktionsvolumen aller Zeiten ein neuer Rekord erzielt wurde¹⁶, ist auch für 2021 mit einer Seitwärtsbewegung der Preise auf hohem Niveau zu rechnen.¹⁷ Auskömmliche Renditen und ausreichende Investitionsmöglichkeiten ergeben sich dabei vor allem aus aktiver Entwicklungstätigkeit und dem Bau neuer Projekte. Vor dem Hintergrund, dass für regulierte Anbieter die ESG-Vorgaben kontinuierlich an Bedeutung gewinnen, ist dabei JLL zufolge mit einer weiterhin hohen Quote öffentlich geförderter Wohnungen zu rechnen.¹⁸

ESG-Kriterien rücken in den Fokus

Auch die politischen Bestrebungen, die Bestimmungen der Pariser Klimaziele umzusetzen, sprechen für Neubauimmobilien. Eine Studie des Schweizer Investmentmanagers Empira ergab, dass sanierte Bestandsimmobilien nicht dieselbe ökologische Effizienz im Betrieb erreichen können wie neue Wohneinheiten.¹⁹ Für Fondsmanager wie WERTGRUND ist dieser Fakt besonders wichtig, da in den vergangenen Jahren mit der EU-Taxonomieverordnung sowie der Offenlegungsverordnung erstmals bindende Rechtsrahmen auf Basis des Pariser Klimaabkommens beschlossen wurden. Die Taxonomieverordnung ist bereits am 12. Juli 2020 in Kraft getreten und im Hinblick auf Klimaschutz und Klimawandel ab dem 1. Januar 2022 anwendbar. Die übrigen Umweltziele sind ab dem 1. Januar 2023 anzuwenden. Allerdings ist es sehr wahrscheinlich, dass weitere Regulierungen folgen werden, die sich beispielsweise auch auf die soziale Komponente der Nachhaltigkeit beziehen und unter anderem erschwingliche Mietpreisniveaus vorschreiben könnten.

Doch auch ohne die konkreten Handlungsvorgaben der Verordnungen werden die Themen ESG (Environment, Social, Governance) und Impact Investing immer prägender für Immobilieninvestments. Während sich der erstgenannte Begriff vor allem darauf bezieht, negative Folgen für Klima und Gesellschaft zu vermeiden, wollen impactorientierte Investoren gezielt Mehrwerte in Form einer positiven finanziellen Rendite und messbare positive Auswirkungen auf die Umwelt oder die Gesellschaft schaffen. Für Immobilieninvestments kann dies beispielsweise im Erreichen einer positiven Klimabilanz durch Vor-Ort-Stromerzeugung oder aber durch gesellschaftlich relevante Wohnungsformen wie sozial gebundene Wohneinheiten oder Inklusionswohnen bestehen. Sowohl im institutionellen als auch im privaten Anlegersegment werden entsprechende Fondsprodukte immer relevanter. Mittel- bis langfristig könnte es vorkommen, dass nichtnachhaltige Fonds nur noch als begrenzt investment- und vertriebsfähig gelten.

WERTGRUND treibt Strategieanpassungen weiter voran

Angesichts dieser Entwicklungen sehen wir von WERTGRUND uns in unserem strategischen Ansatz bestärkt, überwiegend auf Forward-Deals und Projektentwicklungen mit hohen energetischen Standards und sozialen Mehrwerten zu setzen. Dazu gehören weiterhin verstärkt auch preisgebundene oder sozial geförderte Wohneinheiten. Diesen Ansatz verbinden wir auch unverändert mit gezielten CashCALLs, wie wir ihn im September 2021 erneut durchführen. Dabei sollen 30 Mio. EUR an neuen Anlegergeldern erworben werden, nachdem wir mit unseren ersten beiden CashCALLs aus dem aktuellen Zyklus bereits 90 Mio. EUR aufnehmen konnten. Mit diesen Zyklen können wir gezielt Kapital für Projektentwicklungen oder Nachverdichtungs- und Sanierungsmaßnahmen einsammeln und unser Liquiditätsniveau ansonsten auf einem moderaten Niveau halten.

Der Fokus auf Forward Deals beinhaltet zwar den Nachteil, dass die aktuell hohen Bau- und Materialkosten die Wertentwicklung von Forward-Deals aktuell leicht einbremsen und zudem während der Bauphase keine konstanten Mieteinnahmen generiert werden. Das zeigt sich auch weiterhin bei unserem „WERTGRUND WohnSelect D“, der sich aktuell in der rund dreijährigen Übergangsphase befindet. Dennoch fällt der Renditespread zu Bestandsimmobilien nach wie vor sehr deutlich aus – woran sich in den kommenden Jahren wahrscheinlich nicht viel ändern wird.

Außerdem achten wir verstärkt darauf, unsere Immobilienprojekte zwar hochwertig, aber dennoch für breite Teile der Gesellschaft erschwinglich zu entwickeln. Dies steht einerseits im Einklang mit den oben erwähnten politischen Zielen zur Entlastung der deutschen Mieterinnen und Mieter, weshalb dieses Segment aktiv gefördert wird. Konflikte zwischen Gesellschaft und Immobilienbranche dürften in diesem Segment daher nicht entstehen. Andererseits handelt es sich gerade beim preisgedämpften und preisgebundenen Wohnraum nach wie vor um ein Produkt, das defensiv ausgerichteten Investoren eine hohe Wertstabilität ermöglicht. Während in der gesamten Zeit der Preisbindung das Risiko von Mietausfällen sehr niedrig ist, lässt sich nach Auslaufen der Bindung in aller Regel eine deutliche Wertsteigerung durch die Anpassung der Mieten erzielen. Hinzu kommt, dass der Bestand an geförderten Wohneinheiten gemäß der WERTGRUND-Studie „Gefördertes Wohnen“ in Kooperation mit Bulwiengesa abnimmt – und die Assetklasse zumindest bis 2025 immer stärker in den Fokus der Immobilienbranche rücken dürfte.²⁰

¹⁶ <https://www.immobiliengenerator.de/wohnen-war-2020-heiss-begeehrt-07012021>

¹⁷ <https://www.jll.de/de/presse/gelungener-jahresauftakt-auf-dem-deutschen-gewerblichen-wohningvestmentmarkt>

¹⁸ Ebd.

¹⁹ Vgl. https://www.empira.ch/files/empira/pdf/Researchbericht/Empira_Researchbericht_Wohnungsneubau-fuer-einen-nachhaltigen-und-energieeffizienten-Gebaeudebestand_DE_August_2021_WEB.pdf

²⁰ https://www.wertgrund.de/wp-content/themes/wg_startseite/pdf/studien/Bulwiengesa_Deutschland%20Studie%20Gefo%CC%88rdertes%20Wohnen%2022.03.2021.pdf

Ähnlich positive Effekte ergeben sich im Bereich der Projektentwicklungen dadurch, dass die Immobilie bereits frühzeitig klimaschonend beziehungsweise energetisch optimiert geplant werden kann. Durch die Erfüllung der Standards für KfW-Effizienzhäuser gemäß den Stufen 40 und 55 können teilweise Fördergelder eingeworben werden, die sich positiv auf die gesamte Wertentwicklung der Immobilie auswirken. Zudem werden die Betriebsnebenkosten langfristig gesenkt.

Um bei unseren Maßnahmen das Wissen aus sämtlichen Projekten gewinnbringend einzusetzen, haben wir im vergangenen Jahr eine Stabsstelle „Nachhaltigkeit“ eingerichtet. Zudem haben wir in der WERTGRUND auf Unternehmensebene unsere erste Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) abgegeben. Seit dem aktuellen Jahr befragen wir zudem unsere Stakeholder aktiv nach deren nachhaltigkeitsbezogenen Schwerpunktthemen. Mit diesem Wissen wollen wir künftig sowohl den sozialen als auch den ökologischen ESG-Aspekt noch besser abdecken und gleichzeitig über den gesamten Lebenszyklus hinweg vermietbare Immobilien schaffen.

Drei Projektbeispiele: Bielefeld, Bad Homburg, Göttingen

Mit dem Campus Westend konnten wir Anfang 2020 eine großformatige Projektentwicklung mit insgesamt 252 Wohneinheiten für den „WERTGRUND WohnSelect D“ als Forward Deal ankaufen. Das Projekt befindet sich in direkter Nähe zum belebten Bielefelder Hochschulcampus und ist zudem gut an die Innenstadt angebunden, weshalb es sich auch, aber nicht ausschließlich für Studierende eignet. Neben geförderten Wohnungen gemäß KfW-55-Standard entstehen frei finanzierte Einheiten gemäß KfW-40-Standard. Zur Jahresmitte 2021 befindet sich das Objekt noch im Bau und wird voraussichtlich Ende 2022 fertiggestellt.

Zudem konnten wir ein Bau Feld in Bad Homburg erwerben, das Teil der Quartiersentwicklung „Victoria Gärten“ ist. Das Immobilienkonzept wurde von WERTGRUND im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit angepasst, sodass die Wohneinheiten gemäß KfW-55-Standard entstehen. Den Mehrausgaben von rund 900.000 EUR stehen dabei KfW-Zuschüsse in Höhe von 1,2 Mio. EUR gegenüber. Das Projekt wird Ende 2023 fertiggestellt.

Mit der Akquisition eines circa 37.000 m² umfassenden Grundstücks in Göttingen konnten wir uns zudem die Entwicklung von 650 Wohneinheiten sichern. Dort planen wir fast ausschließlich die Errichtung von Mietwohnungen, wobei 40 % der Einheiten sozial gefördert beziehungsweise preisgedämpft sein werden. Neben den Wohnungen entwickeln wir zudem eine Kindertagesstätte. Die Anlage wird auf verschiedene WERTGRUND-Fonds aufgeteilt, wobei der „WERTGRUND WohnSelect D“ etwa 200 Einheiten übernimmt.

Bei unseren Anlegerinnen und 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.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2021 (Vermögensübersicht)

	Gesamt EUR	Anteil am Sondervermögen in %
I. Immobilien		
1. Mietwohngrundstücke	377.860.500,00	
2. Unbebaute Grundstücke	6.425.700,00	
Summe der Immobilien	384.286.200,00	101,6
II. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 33)		
1. Bankguthaben	6.909.691,91	
2. Verzinsliche Wertpapiere	12.545.460,00	
Summe der Liquiditätsanlagen	19.455.151,91	5,1
III. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	9.480.285,66	
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	5.345.294,95	
3. Andere	28.501.719,64	
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände	43.327.300,25	11,5
I. – III. Summe	447.068.652,16	118,2
IV. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	42.140.000,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	33.259,73	
3. Grundstücksbewirtschaftung	8.747.613,91	
4. anderen Gründen	3.364.771,17	
Summe der Verbindlichkeiten	54.285.644,81	14,4
V. Rückstellungen	14.662.907,81	3,9
IV. – V. Summe	68.948.552,62	18,2
VI. Fondsvermögen	378.120.099,54	100,00

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

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

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

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31. August 2021 erhöhte sich das **Fondsvermögen** von 371.407 TEUR um 6.712 TEUR auf 378.120 TEUR. Im aktuellen Geschäftsjahr sind aus dem Sondervermögen insgesamt 3.096 TEUR an Mitteln abgeflossen. Bei einem Anteilumlauf von 3.497.312 Anteilen errechnet sich zum 31. August 2021 ein Anteilwert in Höhe von 108,12 EUR.

Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 14 **Immobilien** und ein **Grundstück** mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 384.286 TEUR. Im Berichtszeitraum wurden keine Objekte veräußert bzw. erworben. Bei allen sich im Bestand befindlichen Objekten erhöhten sich die gutachterlichen Verkehrswerte gegenüber dem letzten Geschäftsjahr.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 18 bis 23 dar.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt insgesamt 19.455 TEUR und entfällt im Wesentlichen auf **Bankguthaben** und **Wertpapiere**. Auf Bankguthaben entfallen davon 6.910 TEUR. Davon befinden sich 719 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten sowie 5.199 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Des Weiteren werden 992 TEUR auf den laufenden Fondskonten bei der Verwahrstelle, bei Hauck & Aufhäuser und bei Donner & Reuschel gehalten. Der Betrag von 12.545 TEUR entfällt auf Wertpapiere.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 19.455 TEUR bzw. 5,15 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben, kurzfristigen Verbindlichkeiten, Forderungen, Rückstellungen sowie für die geplante Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/22 in Höhe von insgesamt 9.604 TEUR ergibt sich eine verbleibende Liquidität von 9.851 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 9.480 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten von 6.224 TEUR, Forderungen aus Mietkautionen in Höhe von 2.169 TEUR und Mietforderungen von 1.087 TEUR zusammen.

Auf die noch nicht abgeschriebenen **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien und des Grundstücks entfallen zum Stichtag 5.345 TEUR.

Die Position **Andere** in Höhe von 28.502 TEUR beinhaltet im Wesentlichen geleistete Ankaufsnebenkosten sowie Kaufpreistraten für die beurkundeten Projektentwicklungen in Bielefeld und Bad Homburg in Höhe von 26.271 TEUR. Des Weiteren sind in dieser Position aktivierte Kosten für die Instandhaltung und Modernisierung sämtlicher Objekte im Bestand von 1.251 TEUR, aktivierte latente Steuern von 729 TEUR sowie Forderungen aus einem geleisteten Sicherheitsbetrag an die Stadt Wedel in Höhe von 251 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 54.286 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 42.140 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen auf die Regionen Berlin 36,54 %, und Köln/Aachen 63,46 %.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 8.748 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter von 5.833 TEUR, hinterlegte Kauttionen von 2.170 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten in Höhe von 745 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 3.365 TEUR enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten für Baumaßnahmen in Höhe von 2.257 TEUR, Rechnungsabgrenzungsposten für den Tilgungszuschuss der KfW¹ in Höhe von 516 TEUR, Verbindlichkeiten für die Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft von 444 TEUR, Zinsverbindlichkeiten von 70 TEUR aus Bankdarlehen sowie Steuerverbindlichkeiten aus den generierten Umsätzen in Höhe von 43 TEUR. Zudem bestehen Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle in Höhe von 35 TEUR.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betragen 14.663 TEUR und enthalten Rückstellungen für latente Steuern von 14.500 TEUR, Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von 145 TEUR sowie sonstige Rückstellungen in Höhe von 18 TEUR. Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 18 TEUR setzen sich aus Rückstellungen für die Jahresberichtserstellung von 9 TEUR und Rückstellungen für die noch ausstehenden Rechnungen für die Nachbewertungen in Höhe von 9 TEUR zusammen.

¹ Kreditanstalt für Wiederaufbau



„Mendelssohnstraße“, Hamburg, Deutschland



„Am Rain“, Wedel, Deutschland (Treppe im Neubau)

Vermögensaufstellung zum 31. August 2021 – Teil I: Immobilienverzeichnis

Informationen zur Immobilie

Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2021)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2021) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

¹ Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / ohne Betriebskosten)² Stichtagbezogen³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten)⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.⁵ Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

„Hansemannplatz“



Deutschland
52062 Aachen
Hansemannplatz 1

„Frankfurter Allee“



Deutschland
10247 Berlin
Frankfurter Allee 63 – 65

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
Umnutzung Gewerbe zu Wohnen	aktuell keine
–	17,00
29,40	38,40
–	–
70,30	44,60
0,30	–
–	–
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
3.939,0	1.656,2
4	–
ja	ja
nein/ja	nein/nein
nein/nein	nein/nein
75,7	100,0
unbegrenzt	unbegrenzt
46	40
Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
1,0	0,0
245,4	271,6
411,7	360,4
538,1	362,0

Stand 31. August 2021

3	„Nollendorfplatz“	4	„Scharfenberger Straße“	5	„Schloßstraße“	6	„Uhlandstraße“
							
	Deutschland 10783 Berlin, 10787 Berlin Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 2 – 8B, Else-Lasker-Schüler-Str. 10 – 22, Kielganstr. 6, 7		Deutschland 13505 Berlin Scharfenberger Straße 30 – 40		Deutschland 12163 Berlin Schloßstraße 33 a/b		Deutschland 10715 Berlin Uhlandstraße 103, Berliner Straße 138, Wilhemsau 21, 22, 23

gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
aktuell keine	Nachverdichtung in Planung	aktuell keine	aktuell keine
3,00	–	–	8,70
13,30	–	–	21,40
–	–	–	–
77,60	95,60	80,70	60,50
4,60	2,30	19,30	7,20
1,50	2,10	–	2,20
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
2.899,4	0,0	0,0	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
97,6	99,9	98,9	95,8
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
45	57	51	46
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
2,7	0,6	0,8	0,0
2.084,9	353,1	420,6	601,6
2.618,4	433,3	587,1	861,1
2.659,1	442,2	604,8	904,6

Informationen zur Immobilie
Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2021)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2021) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

„Borthener Straße“		„Dobritzer Straße“	
7 		8 	
Deutschland 01237 Dresden Borthener Straße 2 – 18, 6b – d, 8b – d Gohrischstraße 1 – 19 Winterbergstraße 78 – 92, 84b – i, 86b – i		Deutschland 01237 Dresden Dobritzer Straße 41 – 71 Winterbergstraße 141 – 151	
gemischt genutztes Grundstück		Mietwohngrundstück	
aktuell keine		aktuell keine	
1,80		–	
0,80		–	
–		–	
97,20		95,60	
0,20		4,40	
–		–	
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		0,0	
17.155,4		8.052,0	
6		53	
nein		nein	
ja/nein		ja/nein	
nein/nein		nein/nein	
98,7		91,5	
unbegrenzt		unbegrenzt	
32		33	
Geschlossener Immobilienfonds		Immobilien-Gesellschaft	
2,3		2,0	
927,6		397,7	
1.390,9		610,2	
1.410,8		640,1	

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

² Stichtagbezogen

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

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

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

Stand 31. August 2021

9	„Wilischstraße“ 	10	„Gothaer Platz“ 	11	„Mendelssohnstraße“ 	12	„Gottesweg“ 
	Deutschland 01279 Dresden Wilischstraße 11 – 30 Nagelstraße 20 – 26		Deutschland 37083 Göttingen Am Gothaer Platz		Deutschland 22761 Hamburg Mendelssohnstraße 1 – 9		Deutschland 50939 Köln Gottesweg 108 – 110 Aegidienberger Straße 23 – 27 Erpeler Straße 36

Mietwohngrundstück	Baugrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
aktuell keine	Bebauung geplant	aktuell keine	aktuell keine
–	–	–	–
–	–	–	14,60
–	–	–	–
97,20	–	99,60	82,90
2,80	–	–	2,50
–	–	0,40	–
01/2011	04/2021	08/2016	08/2012
28.10.2010	01.02.2021	22.06.2016	30.05.2012
1963 – 1964/1998 – 2001		1903 – 1904 / 2018 – 2019	um 1954/2014
20.009	13.605	2.375	2.710
0,0		0,0	649,8
15.069,6		2.220,5	3.527,9
82		–	18
nein		nein	nein
nein/nein		ja/nein	nein/nein
nein/nein		nein/ja, teilweise	nein/nein
98,2		89,3	100,0
unbegrenzt		unbegrenzt	unbegrenzt
34		62	44
Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
1,7		0,0	3,5
796,1		219,6	282,5
1.195,6		355,9	419,9
1.221,2		357,6	422,5

Informationen zur Immobilie
Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2021)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2021) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

„Hummelsbergstraße“	„Venloer Straße“
	
13 Deutschland 50939 Köln Düstemichstraße 2 – 16 Hummelsbergstraße 1 – 11 Rennebergstraße 2 – 10	14 Deutschland 50827 Köln Venloer Straße 601 – 603 Wilhelm-Mauser-Straße
Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
aktuell keine	aktuell keine
–	3,50
–	24,40
–	–
97,60	69,00
2,40	1,90
–	1,20
08/2012	04/2016
30.05.2012	01.03.2016
1957; 1959/1996; 2014	1972; 1975; 1982/1999; 2005; 2011; 2013; 2016 – 2020
13.892	12.236
0,0	9.739,9
8.693,6	20.940,7
48	461
nein	ja
nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein
98,9	94,8
unbegrenzt	unbegrenzt
45	46
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
0,7	8,4
666,1	2.480,7
1.003,9	3.575,6
1.008,0	3.727,6

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

² Stichtagbezogen

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

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

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

⁶ In Sanierung befindliche Immobilie

Stand 31. August 2021

15

„Am Rain“



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

Mietwohngrundstück

Dachgeschossausbau

–

–

–

93,90

6,10

–

01/2016

14.12.2015

1954 – 1955/1976; 1980; 1990; seit 2019

23.466

0,0

10.724,2

115

nein

nein/nein

nein/ja, teilweise

55,1⁶

unbegrenzt

74

Immobilien-Gesellschaft

1,0

294,2

969,9

1.067,2

Vermögensaufstellung zum 31. August 2021 – Teil I: Anschaffungskosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis ¹		Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern ²		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen ³		Investitions- volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR
Direkt gehaltene Immobilien								
Aachen „Hansemannplatz“	8.513	764	9,0	417	4,9	347	4,1	9.276
Berlin „Frankfurter Allee“	7.700	938	12,2	454	5,9	484	6,3	8.639
Berlin „Nollendorfplatz“	44.844	3.450	7,7	2.021	4,5	1.429	3,2	48.293
Berlin „Scharfenberger Straße“	6.165	583	9,5	213	3,5	370 ⁵	6,0	6.748
Berlin „Schloßstraße“	12.155	1.372	11,3	713	5,9	659	5,4	13.527
Berlin „Uhlandstraße“	11.350	780	6,9	470	4,1	310	2,7	12.130
Dresden „Borthener Straße“	15.850	1.211	7,6	681	4,3	530	3,3	17.061
Dresden „Dobritzer Straße“	7.039	585	8,3	296	4,2	289	4,1	7.625
Dresden „Wilischstraße“	13.691	1.018	7,4	578	4,2	440	3,2	14.709
Göttingen „Gothaer Platz“	8.513	480	5,6	402	4,7	78	0,9	8.993
Hamburg „Mendelssohnstraße“	7.524	866	11,5	322	4,3	544	7,2	8.389
Köln „Hummelsbergstraße“	15.077	1.033	6,9	711	4,7	322	2,1	16.111
Köln „Gottesweg“	5.860	442	7,5	302	5,2	140	2,4	6.303
Köln „Venloer Straße“	64.434	3.597	5,6	3.597	5,6	0	0,0	68.032
Wedel „Am Rain“	23.503	834	3,5	629	2,7	205	0,9	24.337
Direkt gesamt	252.218	17.954		11.807		6.147		270.172

¹ Inklusive der nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten

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

³ Unter anderem Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung

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

⁵ Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage

Stand 31. August 2021

Gutachterlicher Verkehrswert	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert/ Kaufpreis ⁴
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
9.833	38	296	3,9	9.833
11.160	47	509	5,4	11.160
76.825	174	891	2,6	76.825
13.950	0	0	0,0	13.950
15.535	69	562	4,1	15.535
22.385	39	51	0,7	22.385
26.565	0	0	0,0	26.565
11.973	29	29	0,5	11.973
22.990	0	0	0,0	22.990
6.426	16	464	3,9	6.426
10.890	43	424	4,9	10.890
26.320	51	93	0,9	26.320
11.375	22	39	0,9	11.375
77.425	179	1.631	4,6	77.425
40.635	42	357	4,3	40.635
384.286	750	5.345		384.286

Vermögensaufstellung zum 31. August 2021 – Teil I: Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

I. Käufe

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	33615 Göttingen Gothaer Platz	Baugrundstück	29. April 2021

II. Verkäufe

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

Grundstückswerb des ersten Geschäftshalbjahres 2021

Göttingen, „Am Gothaer Platz“

Göttingen ist eine Universitätsstadt in Südniedersachsen mit ca. 134.000 Einwohnern. Mit einem Anteil von rund 33.800 Studierenden ist das städtische Leben stark von Bildungs- und Forschungsbetrieb der Georg-August-Universität geprägt.

Das ca. 13.605 m² große Grundstück befindet sich zwischen der Geismar Landstraße und der Wörthstraße und liegt zwischen den Stadtbezirken Südstadt und Lohberg, die direkt an die Göttinger Innenstadt angrenzen. Mit dem PKW gelangt man in ca. fünf Minuten in die Innenstadt. Darüber hinaus befindet sich die Bushaltestelle „Gothaer Platz“ direkt am Grundstück und wird von diversen Buslinien im Minuten-Takt frequentiert. Die Georg-August-Universität ist 2,5 km vom Projektgrundstück entfernt und mit dem Auto in ca. acht Minuten sowie dem ÖPNV innerhalb 20 Minuten zu erreichen.

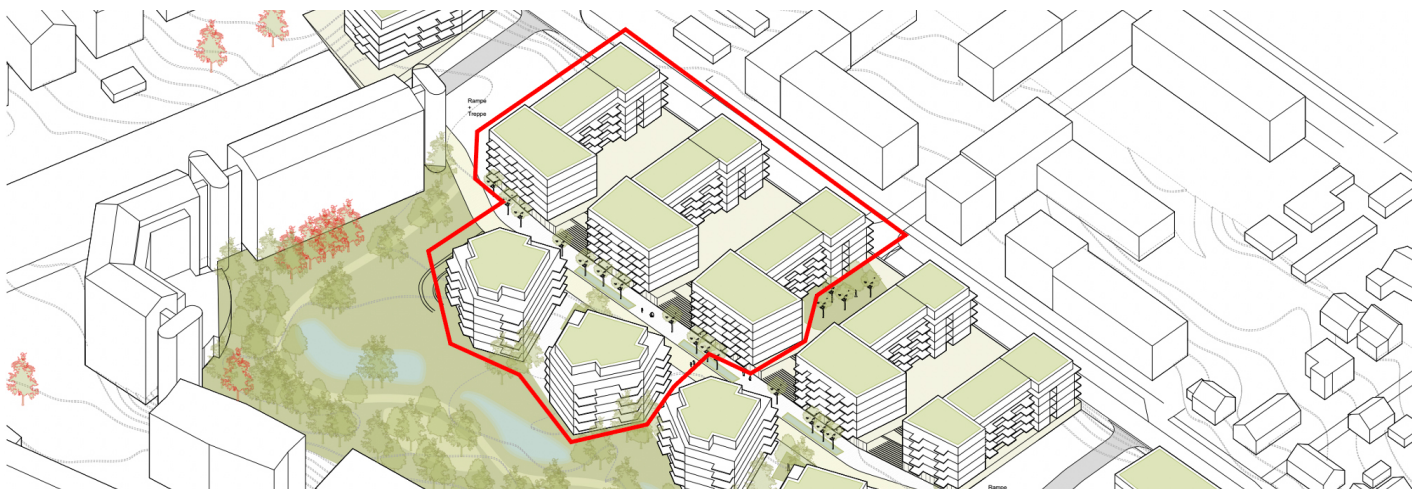
Gemäß Bebauungsplan ist der Bau von Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 14.700 m² möglich. WERTGRUND verpflichtet sich neben frei finanzierten Wohnungen auch sozial geförderte Wohnungen sowie preisgedämpften Wohnraum zu schaffen.

Alle Wohnungen sollen barrierefrei und teilweise auch rollstuhlgerecht errichtet werden. Bei der Entwicklung des Gesamtareals nimmt das Thema Biodiversität einen hohen Stellenwert ein. So sollen z. B. die Dächer extensiv begrünt werden und im Freigelände Retentionsflächen entstehen. Auf dem Gesamtareal wird zudem ein Mobilitätskonzept mit Carsharing sowie E-Ladestationen (auch für Fahrräder) umgesetzt, um die Anzahl der benötigten PKW-Stellplätze zu reduzieren.

Die geplante Projektentwicklung wird ca. drei Jahre in Anspruch nehmen.

Göttingen, „Am Gothaer Platz“ im Überblick

Transaktionsart	Kauf
Transaktionsform	Direktkauf des Grundstücks
Kaufdatum	1. Februar 2021
Übergang von Nutzen und Lasten	29. April 2021
Verkäufer	diverse Objektgesellschaften
Kaufpreis	6,43 Mio. EUR
Ankaufsnebenkosten	0,48 Mio. EUR
Gutachterlicher Verkehrswert	6,90 Mio. EUR; Stichtag 11. Juli 2021



„Gothaer Platz“, Göttingen, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 2021 – Teil II: Bestand der Liquidität

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 19.455 TEUR (5,2 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag aus täglich fälligen Bankguthaben und Bundeswertpapieren.

I. Bankguthaben

Die Liquiditätsanlagen aus täglich fälligen Bankguthaben betragen 6.910 TEUR (1,8 % des Fondsvermögens). Insgesamt werden 6.178 TEUR, das entspricht 89,4 % 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 Abwicklungsdepot eröffnet über welches die erworbenen Wertpapiere nach der Abwicklung direkt an die Verwahrstelle übertragen wurden und im Falle zusätzlicher Wertpapierkäufe übertragen werden. Auf dem dort befindlichen Cashkonto besteht zum Stichtag ein Habensaldo in Höhe von 7 TEUR, der einer negativen Guthabenverzinsung von – 0,72 % unterliegt.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Hier entfallen unter anderem auf die SÜDWESTBANK AG, Stuttgart, 218 TEUR, davon 100 TEUR zinslos und 118 TEUR mit einer negativen Guthabenverzinsung von – 0,50 %. Das Guthaben in Höhe von 3 TEUR bei der Baden-Württembergischen Bank, Stuttgart, unterliegt einer negativen Guthabenverzinsung von – 0,50 %. Außerdem befindet sich bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München, ein Konto in Höhe von 498 TEUR. Davon besteht ein zinsloser Freibetrag von 250 TEUR, die verbleibenden 248 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 31. August 2021 beträgt die Anlage in nachhaltigen Bundeswertpapieren 12.545 TEUR bzw. 64,5 % der Gesamtliquidität sowie 3,3 % des Fondsvermögens und teilt sich wie folgt auf:

ISIN	Name des Wertpapiers	Währung	Bestand	in % der Liquidität
DE0001030716	BUNDESOBL.V.20/25	EUR	5.169.525,00	26,6
DE0001030708	BUNDANL.V.20/30	EUR	7.375.935,00	37,9

Der Fonds hält zum Stichtag keine Geldmarktinstrumente und Investmentanteile.

Vermögensaufstellung zum 31. August 2021 – Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		9.480.285,66	2,5
davon Betriebskostenauslagen	8.393.306,97		
davon Mietforderungen	1.086.978,69		
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		5.345.294,95	1,4
3. Andere		28.501.719,64	7,5
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		43.327.300,25	11,5
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		42.140.000,00	11,1
2. Grundstückskaufen und Bauvorhaben		33.259,73	0,0
2. Grundstücksbewirtschaftung		8.747.613,91	2,3
3. anderen Gründen		3.364.771,17	0,9
Summe der Verbindlichkeiten		54.285.644,81	14,4
III. Rückstellungen		14.662.907,81	3,9
Fondsvermögen (EUR)		378.120.099,54	
Anteilwert (EUR)		108,12	
Umlaufende Anteile (Stück)		3.497.312	

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 26.

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 28. Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum keine weiteren Geschäfte abgeschlossen, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.



„Wilischstraße“, Dresden, Deutschland



„Scharfenberger Straße“, Berlin, Deutschland

Anhang

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	108,12
Umlaufende Anteile (Stück)	3.497,312

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. Besonders, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Die **Ankaufsbewertung** von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen.

Die **Regelbewertung** sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB sowie des § 234 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen.

In den Fällen, in denen aufgrund gesetzlicher Vorgaben zwei unabhängige Bewerter ein Objekt bewerten, kann es zu divergierenden Verkehrswertgutachten kommen. Im Falle von erheblich oder auffällig divergierenden Gutachten wird die Gesellschaft die Gründe für die Abweichung anhand der Gutachten analysieren und gemeinsam mit den Bewertern sicherstellen, dass die Abweichung nicht auf Fehlern in der Bewertung oder den Ausgangsdaten beruht. Bei verbleibenden Differenzen gilt, dass für die Ermittlung des Nettofondsvermögens der arithmetische Mittelwert zu verwenden ist.

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB und des § 234 KAGB ist innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten zu ermitteln.

Die Bewertungen werden gleichmäßig über das Quartal verteilt. Die erste Regelbewertung muss, ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten bzw. der Fertigstellung des Bauvorhabens, innerhalb von drei Monaten erfolgen.

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

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 abzulösen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

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

Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die Gesellschaft den Grundsatz der intertemporalen Anlegergerechtigkeit. Die Anwendung dieses Grundsatzes soll die Gleichbehandlung der Anleger unabhängig von deren Ein- bzw. Austrittszeitpunkt sicherstellen. Die Gesellschaft wird in diesem Zusammenhang deshalb z.B. die lineare Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten vorsehen.

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt.

Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge.

Die Gesellschaft beachtet den Grundsatz der Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden beibehalten.

Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z.B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle bei der Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt. Der Wert des Sondervermögens wird aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt.

Angaben zu den Kosten gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Aus der vereinnahmten Verwaltungsvergütung heraus werden an ausgewählte Vertriebspartner, z.B. Kreditinstitute und Fondsplattformen, wiederkehrende Vermittlungsentgelte für deren Tätigkeit als sogenannte Vertriebsfolgeprovision gezahlt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Transaktionen mit eng verbundenen Unternehmen und Personen bzw. anderen verbundenen Unternehmen für das Sondervermögen abgewickelt.

Bei der Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,0 % (derzeit 5,0 %) des Anteilwerts. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Er wird zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Dritter verwendet. Der Anteilerwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich beim Erwerb von Anteilen eine längere Haltedauer.

Angaben über wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB für das Geschäftshalbjahr 2021 (01.03.2021 – 31.08.2021) der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Zum 10. März 2021 ist aufgrund der Anforderungen der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten auf Seite 12 des Verkaufsprospektes eine Darstellung zu Nachhaltigkeitsrisiken in den Verkaufsprospekt eingefügt worden. Zudem ist auf Seite 21/22 unter dem Punkt „Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik“ eine Darstellung zur Berücksichtigung bei den Investitionsentscheidungen von nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ergänzt worden.

Auf Seite 15 des Verkaufsprospektes sind Hinweise zu Pandemierisiken ergänzt worden.

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

Im Zuge der Ankaufsprüfung wird 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 Anteilsrückgaben im normalen Umfang verhindern.

Steuerliche Risiken

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

Sonstige Risiken

Die Ausbreitung der Atemwegserkrankung COVID-19 hat 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 Impfungen zunehmen, 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft 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.

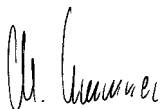
Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverages § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Leverage nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode	112,0 %
Leverage nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	112,0 %

Hamburg, den 15. Oktober 2021

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Marcus Kemmner



Ralph Petersdorff

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 Studierende kann in ca. 15 Minuten zu Fuß erreicht werden.

Das Gebäudeensemble am Hansemannplatz 1 besteht aus einem elfgeschossigen Hochhaus sowie einem sieben- und einem zweigeschossigen Seitenflügel und wurde 1961 in Stahlbetonskelettbau errichtet. Das Objekt mit seinen insgesamt drei Gebäudeteilen ist in U-Form gebaut und setzt sich aus 50 Wohn- (ca. 3.937 m²) und acht Gewerbeeinheiten (ca. 1.004 m²) zusammen.

Das Objekt wurde im Jahr 2018 energetisch saniert. Neben dem Austausch der Fenster erfolgte die Sanierung der Balkone, die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems und das Streichen der Fassade. Insgesamt wurden für diese Maßnahmen ca. 2,3 Mio. EUR investiert.



Von den Gewerbeflächen mit insgesamt 1.004 m² befinden sich derzeit 793 m² im Leerstand. Die Beauftragung und der Wechsel von auf Gewerbe spezialisierte ortsansässige Makler führte leider nicht zum Erfolg. Daher wurde für das komplette 1. Obergeschoss eine Strategie zur Umnutzung zu Wohnraum entwickelt und im September der Bauantrag dafür eingereicht. Sobald die Baugenehmigung absehbar ist, erfolgt im nächsten Schritt die Ausschreibung der erforderlichen Arbeiten.

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	3.939,0 m ² / 1.003,9 m ²
Kfz-Stellplätze	4
Baujahr	1961
Gutachterlicher Verkehrswert	9,83 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2021
Mietpreisentwicklung	5,95 7,57

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

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



Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Hofgebäudes ist als Verwaltungsbüro an eine Kindertagesstätte vermietet. 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 ² / 1.500,9 m ²
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903 – 1907
Gutachterlicher Verkehrswert	11,16 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2021
Mietpreisentwicklung	7,85 9,20

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 m². Die in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude bilden insgesamt eine V-Form. In den Jahren 1992 bis 1993 wurden die Gebäude umgebaut und aufgestockt. Bei den in den Jahren 2004 bis 2006 durchgeführten Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurden die Haustechnik erneuert sowie die Fassade und Wohnungen saniert. In der Liegenschaft befinden sich 317 Wohn- (22.775 m²) und 30 Gewerbeeinheiten (2.899 m²). Das Objekt wird durch 181 Tiefgaragen- und 49 Außenstellplätze ergänzt. Aufgrund der hohen Nachfrage wurden im letzten Jahr im Untergeschoss Lagerflächen errichtet und vermietet.

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 in den nächsten sechs Monaten saniert. Die noch zu erwartenden Kosten der bereits 2019 begonnenen Maßnahme belaufen sich auf ca. 1,5 Mio. EUR.

Seit März 2015 betreibt die Alnatura Produktions- und Handels GmbH einen ca. 1.050 m² großen Bio-Supermarkt im Objekt. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 28. Februar 2025 und eine zweimalige Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren.

Berlin, „Nollendorfplatz“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	12. Dezember 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	1. April 2014
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	38,14 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	3,45 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	317 / 30
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	22.774,5 m ² / 2.899,4 m ²
Kfz-Stellplätze	181 Tiefgaragen / 49 Außenstellplätze
Baujahr	1971 – 1973
Gutachterlicher Verkehrswert	76,83 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2021
Mietpreisentwicklung	6,47 8,61

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 damals leer stehenden Wohneinheiten saniert.

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 Neubauten derzeit nicht von der Mietpreisbremse 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 m² eingereicht, die positiv beschieden wurde. Nach Wegfall des Mietendeckels wurden die Planungsarbeiten wieder aufgenommen.



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 wurde bis 2031 verlängert.

Berlin, „Scharfenberger Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	5. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	3,90 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,58 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	62 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.849,8 m ² / –
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	13,95 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2021
Mietpreisentwicklung	6,25 8,48

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 m² 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 m² sind im Zentrum der umgebenden Blockrandbebauung platziert und wurden 1973 und 1974 errichtet. Die Architektur der Gebäude ist mit der Gliederung von Fenster- und Brüstungsbändern sowie der Ausformung der gebogenen Verglasung der Treppenhäuser an das Bauhaus-Design der 30er-Jahre angelehnt.

Die Sanierungsmaßnahme wurde Ende 2017 abgeschlossen. Die Arbeiten umfassten die Gebäudehülle mit Betonsanierung, die Balkonbeschichtung und das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems zur Verbesserung der Wärmebilanz sowie die Sanierung der Dachfläche der Schloßstraße 33b. Im Rahmen der Fassadensanierung wurden zudem alle Fenster nach gültiger Energieeinsparverordnung ausgewechselt und die Zugangstüren zu den Treppenhäusern,



Erschließungsfluren und Fluchtbalkonen erneuert. Insgesamt wurden ca. 1,5 Mio. EUR investiert. Um auch die Liegenschaft der Schloßstraße 33a schwellenlos zugänglich zu machen, wurde eine Rampe installiert.

In den nächsten Schritten ist die Umstellung der Wärmeversorgung geplant. Dazu werden aktuell mögliche Szenarien geprüft, um von der vorhandenen Ölheizung auf einen klimaverträglicheren Energieträger umzuschwenken.

Berlin, „Schloßstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	27. Mai 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2015
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	10,34 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,37 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	98 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.415,2 m ² / –
Kfz-Stellplätze	148
Baujahr	1973 – 1974
Gutachterlicher Verkehrswert	15,54 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2021
Mietpreisentwicklung	7,53 9,59

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2021 (Wohnen)

Berlin, „Uhlandstraße“

Das 1972 errichtete Wohn- und Geschäftshaus befindet sich zwischen Uhlandstraße, Berliner Straße und Wilhelmsaue im Ortsteil Wilmersdorf, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, der heute als eher bürgerlicher Wohnbezirk gilt. An der Straße Wilhelmsaue befindet sich der historische Kern Alt-Wilmersdorfs. Die Distanz zum Zentrum von Berlin-West, dem Kurfürstendamm, beträgt etwa 1,5 km. Der Bereich um den Kurfürstendamm nimmt als „City West“ neben dem Altbezirk Mitte Zentrumsfunktionen für ganz Berlin war.

Im Erdgeschoss des Objekts wurde ein Großteil der Gewerbefläche neu konzeptioniert. Mehrere kleine, leer stehende Flächen wurden zu einer ca. 560 m² großen Fläche im Erdgeschoss zuzüglich 150 m² Kellergeschossfläche zusammengelegt und umfassend saniert. Für diese Fläche konnte die Berliner Bio-Supermarkt-Kette BIO COMPANY GmbH als Mieter gewonnen werden. Die bekannte Einzelhandelskette hat einen Zehn-Jahres-Mietvertrag mit einer zweimaligen Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren unterzeichnet. Der Mieter hat die Fläche Mitte Januar 2017 bezogen und den Bio-Supermarkt Mitte März 2017 eröffnet.

Von Anfang Februar 2019 bis Juni 2020 wurde das Objekt energetisch saniert. Die Sanierung umfasste den Austausch der Fenster, das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems sowie die Dämmung des Daches. Die Kosten für diese Arbeiten beliefen sich auf ca. 2,20 Mio. EUR. Die umlagefähigen Kosten haben im Schnitt zu einer Erhöhung von 1,61 EUR/m² geführt.



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. Die Sanierung der anderen Aufzüge ist mittelfristig geplant.

Berlin, „Uhlandstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Mai 2012
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	9,30 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,78 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	82 / 10
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.732,5 m ² / 1.456,1 m ²
Kfz-Stellplätze	104 (eine Garage mit 25 Stellplätzen neu errichtet)
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	22,39 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2021
Mietpreisentwicklung	6,54 9,81

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 m², die meisten Wohnungen sind 55 m² bis 65 m² 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 durchgrünten 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.

Dresden, „Borthener Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	9. Dezember 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	15,85 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,21 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	288 / 7
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	17.155,4 m ² / 528,1 m ²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927 bis 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	26,57 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2021
Mietpreisentwicklung	

5,77
6,68

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 Denkmalschutzaufgaben berücksichtigt werden. Im ersten Halbjahr 2019 wurden für ca. 110.000 EUR die Balkone an den Giebelseiten der Häuser saniert. Im Jahr 2020 sollte die Überholung der frontseitigen Balkone und ein Neuanstrich der Holzverkleidungen der Dachgauben durchgeführt werden. Aufgrund der derzeitigen Auslastung in der Bauwirtschaft gestaltet sich die Angebotseinholung jedoch schwierig, sodass diese Arbeiten 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 angefragt, einen Grundstückstreifen von 250 m², 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. Dafür wäre eine neue Zufahrt zum Garagenhof notwendig. Für diese Maßnahmen würden Zusatzkosten von 150.000 EUR entstehen, die jedoch als Herstellungskosten aktiviert werden können.

Dresden, „Dobritzer Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	21. Dezember 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. März 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,85 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,59 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	138 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	8.052,0 m ² / –
Kfz-Stellplätze	53
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	11,97 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2021
Mietpreisentwicklung ¹	
	5,41
	6,32

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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/m² 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 ² / –
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963 – 1964
Gutachterlicher Verkehrswert	22,99 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2021
Mietpreisentwicklung	5,78 6,57

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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. 2.221 m². Die Jahrhundertwendebauten befinden sich laut Capital-Immobilien-Kompass von Juni 2016 in einer guten Wohnlage und bestechen in der Außenwirkung durch eine sich abwechselnde Rotklinker-Stuck- bzw. Putzfassade mit Stuckelementen.



Das Objekt wurde in den Jahren 2018 und 2019 saniert. Die straßenseitig unter Denkmalschutz stehende Fassade wurde saniert und die Fassade zum Garten mit einem Wärmedämmverbundsystem inklusive neuer Fenster und größeren Balkonen aufgewertet. Die Investitionskosten beliefen sich auf 1,25 Mio. EUR.

Zusätzlich 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 ² / –
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903 – 1904
Gutachterlicher Verkehrswert	10,89 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2021
Mietpreisentwicklung	10,11 12,73

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 der Großteil der Wohnungen verfügt über einen Balkon. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m².



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. 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 ² / 649,8 m ²
Kfz-Stellplätze	48 / 18
Baujahr	Um 1954 / 1957 + 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	37,70 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli / 11. August 2021

Köln „Gottesweg“		6,30 8,31
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69 9,54

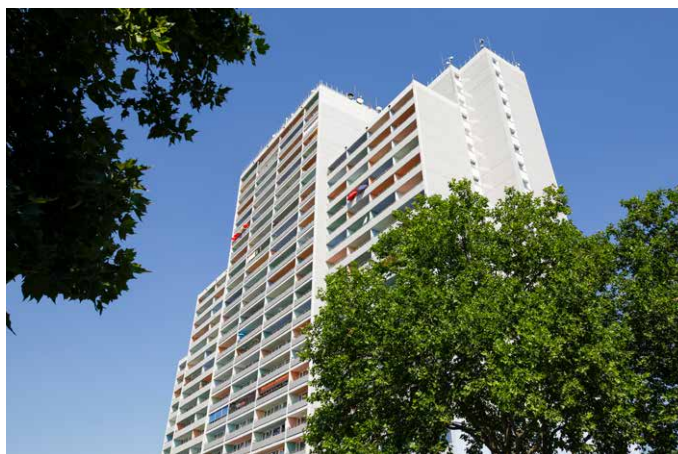
■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2021 (Wohnen)

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, Industriedenkmäler, Einkaufsstraßen und neue Industriegebiete unter anderem mit Ansiedlungen von Fernsehsendern in Ossendorf. Der Bahnhof Ehrenfeld bietet Anschluss an das S-Bahn- sowie das Regionalbahnnetz. Der Stadtbezirk wird von vier zum Teil unterirdischen Stadtbahnlinien der Kölner Verkehrsbetriebe erschlossen, sodass die Innenstadt in wenigen Minuten zu erreichen ist.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshochhaus mit bis zu 25 Geschossen sowie zwei eingeschossigen Solitärgebäuden. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind kleinere Ladeneinheiten angeordnet, im 1. OG befinden sich mehrere Ärzte- und Büroeinheiten. Dem Hochhaus vorgelagert ist ein eingeschossiges Solitärgebäude, das derzeit von einem dm-Drogerie-Markt sowie einer Gastronomieeinheit genutzt wird. Auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein REWE Center Markt, der im Jahr 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 2021 wurden die Außenanlagen erneuert. Aktuell werden neue Müllplätze geschaffen.

2021 wurden zwei Gewerbeflächen an einen Pizzalieferservice sowie an einen Friseur neu vermietet. Für eine weitere Gewerbeinheit sind wir mit einem Waschsalon in Verhandlung. Zusätzlich erfolgte im Jahr 2021 die Neuvermietung von 32 Wohnungen, denen 45 Kündigungen gegenüberstehen. Von insgesamt 407 Wohnungen sind aktuell zwölf 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 / Gewerbeinheiten	407 / 31
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	20.940,7 m ² / 9.739,9 m ²
Kfz-Stellplätze	461
Baujahr	1972 / 1975 / 1982
Gutachterlicher Verkehrswert	77,43 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2021
Mietpreisentwicklung	7,30 10,11

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2021 (Wohnen)

Wedel, „Am Rain“

Die ursprünglich 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 m², 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 Neubauwohnungen im Bestand. 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/m² Nettokaltmiete). Die Gesamtinvestitionskosten für den Neubau betragen ca. 22 Mio. EUR.

Die sechs neuen Häuser mit insgesamt 70 Wohnungen wurden Ende April 2021 vollständig abgenommen und in die Vermarktung gegeben. Bisher wurden 39 Wohnungen zu durchschnittlich 13,68 EUR/m² vermietet.



Die Sanierung der neun Bestandsgebäude wurde Anfang August 2021 abgeschlossen. In diesem Zuge 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 ist zu 80 % abgeschlossen und davon vier Wohnungen in die Vermietung gegeben. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme wird Anfang des 4. Quartals 2021 erfolgen. Die eingetretenen Verzögerungen sind auf die coronabedingten, reduzierten Handwerkerkapazitäten zurückzuführen. Die Kosten der Bestandssanierung 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/m² vermietet. Die Neuverträge (bisher 22 Wohnungen) für den frei finanzierten Bestand liegen im Schnitt bei 12,12 EUR/m².

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	174 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	10.724,2 m ² / –
Kfz-Stellplätze	115
Baujahr	1954 – 1955 + 2020
Gutachterlicher Verkehrswert	40,64 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2021
Mietpreisentwicklung	

6,60
8,60

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 einen Großteil der 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.

Ende 2021 wird die Rückzahlung eines weiteren Darlehens in Höhe von 3,40 Mio. EUR erfolgen, das mit 3,40 % verzinst wird.

Aus den valuierten Finanzierungen errechnet sich per 31. August 2021 eine Fremdfinanzierungsquote von 10,97 %, 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 31. August 2021

	Kreditvolumen in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV) ¹ / Kaufpreis in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien						
Aachen „Hansemannplatz“	–	9.833	–	–	–	–
Berlin „Frankfurter Allee“	–	11.160	–	–	–	–
Berlin „Nollendorfplatz“	12.000	76.825	15,6	1,51	31.12.2023	31.12.2023
Berlin „Scharfenberger Straße“	–	13.950	–	–	–	–
Berlin „Schloßstraße“	–	15.535	–	–	–	–
Berlin „Uhlandstraße“	3.400	22.385	15,2	3,40	31.12.2021	31.12.2021
Dresden „Borthener Straße“	–	26.565	–	–	–	–
Dresden „Dobritzer Straße“	–	11.972	–	–	–	–
Dresden „Wilischstraße“	–	22.990	–	–	–	–
Hamburg „Mendelssohnstraße“	–	10.890	–	–	–	–
Köln „Hummelsbergstraße“	4.460	26.320	16,9	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Gottesweg“	1.730	11.375	15,2	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Venloer Straße“	13.150	77.425	17,0	1,43	30.09.2026	30.09.2026
Köln „Venloer Straße“	7.400	–	9,6	0,75	30.09.2026	30.09.2026
Wedel „Am Rain“	–	40.635	–	–	–	–
Göttingen „Am Gothaer Platz“	–	6.426	–	–	–	–
Direkt gesamt	42.140	384.286	11,0			

¹ Loan to Value

Vermietung

Im ersten Geschäftshalbjahr 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 betreut.

Seit dem 21. Dezember 2018 gilt das Mietrechtsanpassungsgesetz. Neben den starken Einschränkungen bei der Umlage von Modernisierungskosten wurden auch die Regelungen zur Mietpreismbremse verschärft. Da sich daraus direkte Auswirkungen auf die Vermietung ergeben, wurden das gesamte Portfolio bezüglich der daraus resultierenden Beschränkungen der Neuvermietungsflächen 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 unterliegen neben der verschärften Mietpreismbremse auch dem „Berliner Mietendeckel“, der am 23. Februar 2020 in Kraft getreten ist, der jedoch vom Bundesverfassungsgericht am 15. April 2021 als nichtig erklärt wurde.

In den Berliner Objekten wurden zu diesem Stichtag die Mieterhöhungen und Neuvermietungsflächen, 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 jedoch zwischenzeitlich angeschrieben mit der Bitte, ihre Mietrückstände zu begleichen und ab Juni 2021 wieder die ursprünglich vereinbarte Miete zu bezahlen.

Bei elf der insgesamt 14 Objekte besteht zum Stichtag 31. August 2021 eine Vermietungsquote von über 90 %. Neun Objekte weisen zudem eine Vermietungsquote von über 95 % auf.

Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 31. August 2021 beträgt 92,69 %. Die Vermietungsquote des Objekts Köln, „Venloer Straße“ liegt zum Stichtag bei 94,81 % und damit um mehr als 2 % 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.

Darüber hinaus besteht für das Objekt Wedel, „Am Rain“ eine Flächenleerstandsquote von 39,6 %, die aus den Neubau- und Sanierungsmaßnahmen resultiert. Die Bestandssanierung wurde abgeschlossen und im Zuge der Maßnahmen 50 % der leer gewordenen Wohnung saniert.

Gleichzeitig werden in diesem Bestand 20 neue Dachgeschosswohnungen gebaut. Bisher wurden 16 Wohnungen fertiggestellt und zum Berichtsstichtag vier davon in die Vermarktung gegeben. Ziel ist es, alle Dachgeschosswohnungen im 4. Quartal 2021 zu übernehmen und der Vermietung zuzuführen.

Darüber hinaus entstanden im Zuge der Nachverdichtung sechs Neubauten mit 70 Wohnungen sowie zwei Tiefgaragen. Die bei der Vermietung der ersten 50 % der Neubauwohnungen erzielten Mietpreise liegen mit durchschnittlich 13,69 EUR/m² im Rahmen der Erwartungen.

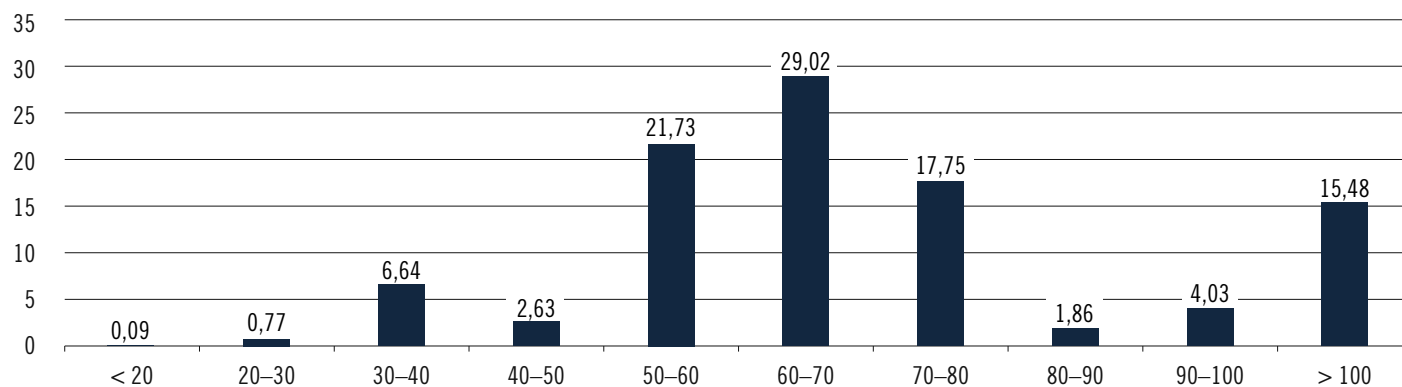
Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien können der Tabelle auf Seite 54 entnommen werden.

Der Leerstand der Liegenschaft Aachen, „Hansemannplatz“ beträgt nach Quadratmetern knapp 20,6 %. 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 Bauantrag wurde im 3. Quartal 2021 bei der Baubehörde eingereicht.

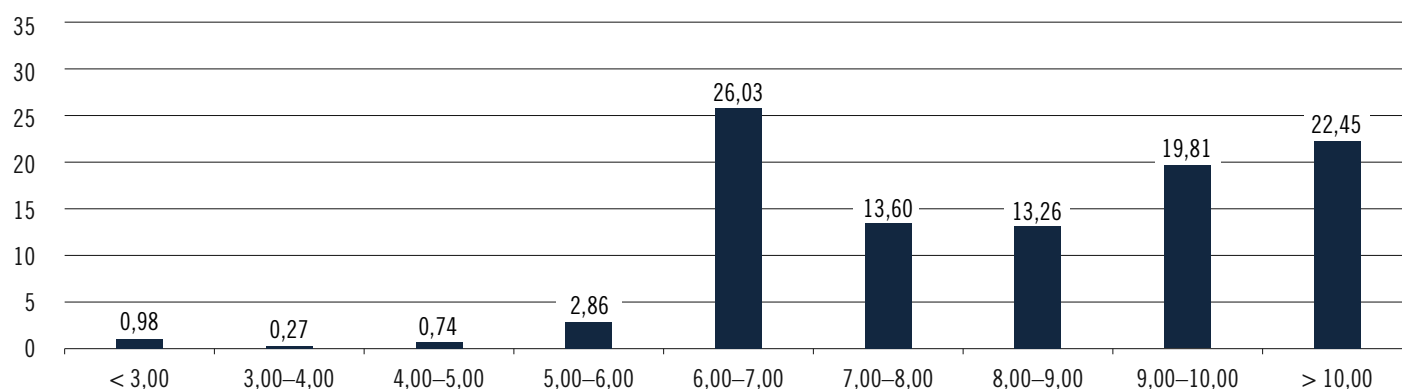
Die leer stehenden Gewerbeflächen im Erdgeschoss der Liegenschaft werden ab Mitte September für zwei Monate kostenfrei an „Solwodi“, einen Verein zum Schutz von misshandelten und unterdrückten Frauen, vermietet. „Solwodi“ wird in den Räumlichkeiten eine Kunstausstellung organisieren und das zehnjährige Bestehen feiern. Wir versprechen uns davon, das Erscheinungsbild des Objekts zu verbessern und gegebenenfalls die Aufmerksamkeit von Mietinteressenten auf diese Flächen zu lenken.

Einheitengrößen in m²

in % auf Basis der Mietflächen

**m²-Mieten in EUR/m²**

in % auf Basis der Mietflächen



Vermietungsquote pro Objekt

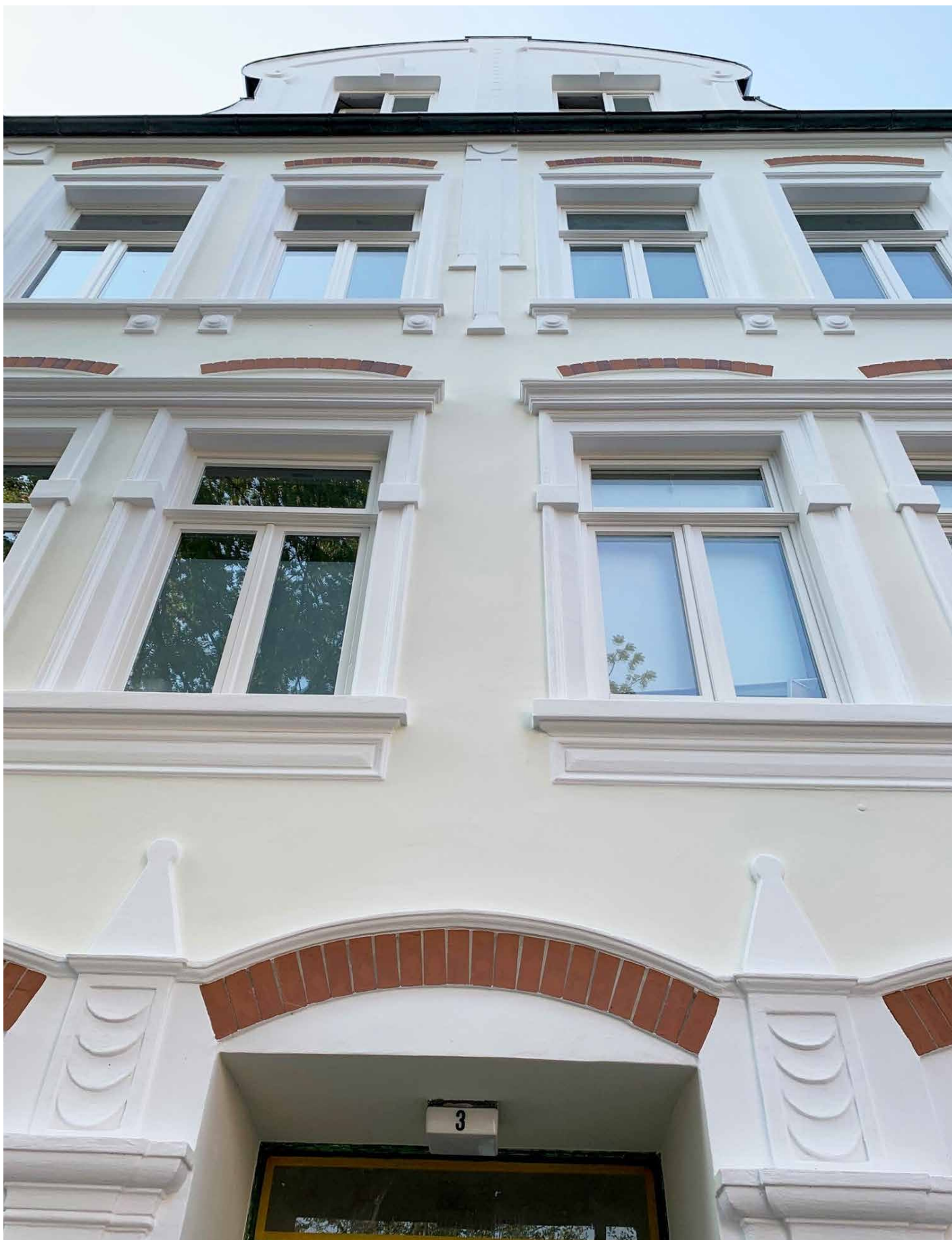
in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrags

Objekte	in %
Aachen „Hansemannplatz“	75,73
Berlin „Frankfurter Allee“	100,00
Berlin „Nollendorfplatz“	97,62
Berlin „Scharfenberger Straße“	99,95
Berlin „Schloßstraße“	98,94
Berlin „Uhlandstraße“	95,75
Dresden „Borthener Straße“	98,66
Dresden „Dobritzer Straße“	91,46
Dresden „Wilischstraße“	98,23
Hamburg „Mendelssohnstraße“	89,29
Köln „Gottesweg“	100,00
Köln „Hummelsbergstraße“	98,87
Köln „Venloer Straße“	94,81
Wedel „Am Rain“	55,09

Entwicklung Durchschnittsmieten pro Objekt (Wohnen) in EUR/m²

Objekte		in EUR/m ²
Aachen „Hansemanplatz“		5,95 7,57
Berlin „Frankfurter Allee“		7,85 9,20
Berlin „Nollendorfplatz“		6,47 8,61
Berlin „Scharfenberger Straße“		6,25 8,48
Berlin „Schloßstraße“		7,53 9,59
Berlin „Uhlandstraße“		6,54 9,81
Dresden „Borthener Straße“		5,77 6,68
Dresden „Dobritzer Straße“		5,41 6,32
Dresden „Wilischstraße“		5,78 6,57
Hamburg „Mendelssohnstraße“		10,11 12,73
Köln „Gottesweg“		6,30 8,31
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69 9,54
Köln „Venloer Straße“		7,30 10,11
Wedel „Am Rain“		6,60 8,60

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2021 (Wohnen)



„Mendelssohnstraße“, Hamburg, Deutschland

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
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

Tel.: +49 89 28645-198 (Hotline)
Fax: +49 89 28645-150

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.

Share Capital 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 seit 1. Juli 2019

Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Michael Flüge, Hannover
Chartered Surveyor (MRICS)
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
(ausgeschieden zum 30.06.2021)

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)
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)
Immobilien Gutachter CIS HypZert (M)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Kfm. Thorsten Schröder, Köln
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)
Recognised European Valuer (REV)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Karsten Hering, München
Chartered Surveyor (MRICS)
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
(neuer Bewerter seit 01.07.2021)

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 Halbjahresbericht wurden sorgfältig nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte werden jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Die Darstellungen in diesem Halbjahresbericht geben einen aktuellen stichpunktartigen und nicht abschließenden Überblick über den Fonds oder entsprechend genannte Teilthemen, sie geben jedoch keine Beratung in rechtlicher, steuerrechtlicher oder finanzieller Hinsicht. Es wird daher empfohlen, sich dazu, soweit erforderlich, sachkundiger Berater zu bedienen.

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte Ertragserwartung 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 Averwesser, München, Deutschland
Marcus Vetter, Seefeld, Deutschland
Hagen Stier, Hamburg, Deutschland

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Vertrieb
fonds@wertgrund.de
www.wohnselect.de

WohnSelect