



WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Aktuelle Situation - Ausblick

München, 26. Oktober 2022

Mit Mut und Weitblick die Weichen stellen – darauf kommt es jetzt an

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

die Herausforderungen, vor denen wir derzeit alle stehen, bedürfen keiner Aufzählung – sie erfordern vielmehr souveräne Entscheidungen, die gewissenhafte Überprüfung begonnener Projekte und eine zielführende Planung, die Unwägbarkeiten mitdenkt.

Die Strategie, die wir mit dem WERTGRUND WohnSelect D verfolgen, basiert auf Solidität und Weitblick. Beide Eigenschaften braucht es jetzt mehr denn je. Wie wir diese Strategie im Hinblick auf **Projektentwicklungen, Energiekrise, Wertentwicklung, Zinsanstieg und Inflation** umsetzen, möchten wir Ihnen im Folgenden - verbunden mit einem anschließenden **Ausblick** - darstellen.

Thema Projektentwicklungen:

Strategieerweiterung zahlt sich aus

Seit Anfang 2020 ist der WERTGRUND WohnSelect D im Bereich Projektentwicklungen aktiv. Diese Strategieerweiterung war angesichts rasant steigender Preise, teilweise mangelhafter Bauqualität sowie vermehrter regulatorischer Eingriffe im Bestandwohnungsbau eine logische Konsequenz.

Von den seitdem angestoßenen vier Projekten wurde die Nachverdichtung in Wedel „Am Rain“ bereits erfolgreich abgeschlossen. Die in diesem Zuge entstandenen 70 Neubauwohnungen konnten zwischenzeitlich alle oberhalb der budgetierten Mieten vermietet werden. Zeitplananpassungen mussten lediglich bei den Bestandssanierungen wegen Handwerkerangel vorgenommen werden.

Bielefeld „Campus Westend“: Termingerechte Fertigstellung in Aussicht

Merianstraße 4 / 8 / 9+11+13+15+17 / 19+19a

Neubau von 8 Mehrfamilienhäusern mit 252 Wohnungen, 137 Fahrradstellplätzen und 78 Tiefgaragen-Stellplätzen

Bei diesem Projekt wurden die Bauteile A 4 und A 5 mit insgesamt 132 Wohnungen bereits zum 02. Mai und 30. Juni 2022 fertiggestellt und übernommen. Die Vermietung der überwiegend studentisch genutzten Wohnungen ist angelaufen und wird analog zu den Semesterstartterminen und zur Studienplatzvergabe finalisiert.



Abb. 1: Merianstraße 4



Abb. 2: Merianstraße 8

Im Haus A 4 sind 26 Wohnungen vermietet. Für 23 weitere Wohnungen wurden bereits Mietverträge abgeschlossen. Für Haus A 5 wurden zwischenzeitlich 42 Mietverträge unterzeichnet. Je nach Einzugstermin werden die Vermietungsquoten in beiden Häusern sukzessive ansteigen. Der für Studentenwohnungen typische Zeitversatz bei der Vermietung ist die Ursache für den vorübergehende Anstieg der Leerstandsquote im Gesamtportfolio des WERTGRUND WohnSelect D.

Erfreulich ist wiederum, dass bisher sämtliche Vermietungen mit durchschnittlich 16,57 EUR/m² deutlich oberhalb der budgetierten Mieten liegen. Preisanpassungen wird es nach aktueller Einschätzung lediglich im Bereich der bisher eher verhalten nachgefragten WG-Wohnungen (bis zu 4 Zimmer) geben.

Durch die Vermietungsdauer sowie die Bezahlung der Vermietungsprovisionen hat dieses Projekt aktuell noch keinen großen Einfluss auf die Erträge des Fonds. Die Ertragssituation dieses Projekts wird sich ab Anfang 2023 deutlich verbessern und positive Beiträge zu den Fondserträgen beisteuern.

Beginnend mit dem 01. Januar 2023 und mit finalem Übergang zum 01. April 2023, erfolgt die Fertigstellung des freifinanzierten Teils mit insgesamt 82 Wohnungen.

Mit dem Bauträger konnten wir kaufvertraglich vereinbaren, dass die ersten 38 zum 01. Januar 2023 fertiggestellten Wohnungen direkt vermietet werden können und die



WERTGRUND

Mieten bereits vor Übernahme des Gesamtbauteils dem WERTGRUND WohnSelect D zustehen. Die Vermietungsaktivitäten starten Anfang November 2022 und damit bereits zwei Monate vor Fertigstellung.

Der geförderte Teil der Entwicklung mit ebenfalls 38 Wohnungen wird termingerecht im Q3/2023 in den Fonds übergehen. Damit ist die Projektentwicklung Bielefeld „Campus Westend“ vollumfänglich im geplanten Zeitrahmen und wird vertragsgemäß fertiggestellt. Als weitsichtig hat sich erwiesen, dass wir keine Preisgleitklauseln akzeptiert hatten. Kostensteigerungen sind daher für den WERTGRUND WohnSelect D kein Thema.

Die im Verlauf der Entwicklung mit dem Bauträger vereinbarten Verbesserungen und Anpassungen zogen Mehrkosten im niedrigen sechsstelligen Bereich nach sich. Diese haben keinen Einfluss auf die Kalkulation, steigern jedoch die Qualität und Zukunftsfähigkeit der Gesamtmaßnahme.

Aus der Objektqualität ergeben sich zudem folgende Förderungsberechtigungen:

Da im KfW-40-Standard erstellt, werden für das Objekt Förderdarlehen bis zu einer Höhe von 120.000 EUR/Wohnung samt einem Tilgungszuschuss von 20% in Anspruch genommen. Der im KfW-55-Standard umgesetzte Bauteil mit den öffentlich geförderten Wohnungen profitiert von einem Tilgungszuschuss von 15%.

Die Gesamtentwicklung wird nach ihrer Fertigstellung im Sondervermögen mit insgesamt vier eigenständigen, separaten Vermögensgegenständen geführt, die sich wie folgt aufteilen:

Projekentwicklung Bielefeld "Campus Westend"	Anzahl WE	Verkehrswerte
Studentische Wohnungen Merianstraße 4	65	11.040.000,00 €
Studentische Wohnungen Merianstraße 8	67	10.390.000,00 €
Freifinanzierte Wohnungen Merianstraße 9, 11, 13, 15, 17	82	22.445.000,00 €
Geförderte Wohnungen Merianstraße 19, 19a	38	5.215.000,00 €
Summe	252	49.090.000,00 €



WERTGRUND

Bad Homburg „Victoria Gärten“: Potenzial für frühere Fertigstellung und Vermietung

Am Weidenring 33 / Am Grünen Weg 8, 10, 12

Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit 72 freifinanzierten Wohnungen auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit 83 Stellplätzen

Da es sich hierbei um ein Projekt mit schlüsselfertiger Übernahme und endfälliger Zahlung handelt, wird das Objekt erst mit mängelfreier Fertigstellung, Abnahme und Zahlung des Kaufpreises in den WERTGRUND WohnSelect D übergehen.

Mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH und dem von ihr beauftragten Generalunternehmer Implenia AG konnten wir zwei ebenso renommierte wie etablierte Unternehmen gewinnen. Bei der Vereinbarung des Erstellungspreises (rund 35,3 Mio. EUR) haben wir eine Preisgleitklausel abgelehnt und somit sichergestellt, dass die Kalkulationsgrundlage des Sondervermögens unverändert Gültigkeit hat.

Im Interesse einer langfristig nachhaltigen Ausrichtung des WERTGRUND WohnSelect D haben wir uns für die Nachrüstung der Gebäude zum Betrieb einer Photovoltaikanlage entschieden. Die Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage wird durch einen externen Betreiber erfolgen und der dadurch gewonnene Strom, den Mietern zu attraktiven Konditionen zum Kauf angeboten. Durch den Umstieg auf erneuerbare Energien werden sowohl Emissionen vermieden als auch CO₂-Einsparungen zugunsten der ESG-Quote erreicht. Dem Fonds entstehen daraus lediglich Mehrkosten in Höhe von 40 TEUR.

Nach aktueller Planung und dem uns vorliegenden Bauzeitenplan, ist die Fertigstellung des Projekts bereits für Q3/2023 möglich – also deutlich früher als im Kaufvertrag (bis zum 31. März 2024) vereinbart. Demzufolge ergibt sich ein Puffer von annähernd sechs Monaten, der ausreichend viel Zeit für unvorhergesehene Ereignisse beinhaltet.

Im besten Fall zieht eine vorgezogene Fertigstellung mit vorzeitiger Übergabe und Kaufpreiszahlung eine frühere Vermietbarkeit nach sich. Die bei Ankauf kalkulierten Neubaumieten für Bad Homburg gelten unverändert und sind im aktuellen Markt gut umsetzbar.



WERTGRUND



Abb. 3 und 4: Zu 80% fertiggestellt: Rohbau „Victoria Gärten“

Aus der Objektqualität ergeben sich zudem folgende Förderungsberechtigungen:

Für die im KfW-55-Standard erstellten Objekte werden Förderdarlehen in Höhe von 120.000 EUR/Wohnung und damit insgesamt 8.640.000 EUR in Anspruch genommen. Der zusätzliche Tilgungszuschuss von 15% beläuft sich auf 1.296.000 EUR.

Grundstück Göttingen: Positive Ereignisse werfen ihre Schatten voraus

Zukünftige Projektentwicklung „Liesel Quartier“

In Göttingen haben wir ein Grundstück für eine bereits geplante eigene Projektentwicklung für ca. 200 Wohneinheiten erworben. Davon werden ca. 40% geförderte bzw. preisreduzierte Wohnungen entstehen.

Dieses erstmalig im WERTGRUND WohnSelect D umgesetzte Vorgehen führt zu einer erheblichen Einsparung bei der Grunderwerbsteuer im Vergleich zu Projektentwicklungen, die von Dritten erworben werden. Diese fällt hierbei nur auf den Grundstücksteil, nicht jedoch auf den später tatsächlichen Gesamtwert des Projektes an, was uns u.a. auch eine konsequente Umsetzung von ESG Kriterien ermöglicht.

In den letzten Monaten wurden die Planungen zielstrebig vorangetrieben und die Bauanträge bei der Stadt Göttingen eingereicht. Parallel wurde das Grundstück bereits geräumt und zu großen Teilen erschlossen. Für Q4/2022 ist die Ausschreibung der Bauleistungen geplant. Die Ergebnisse erwarten wir für Q1/2023. Nach Vorlage der Angebote können wir in Abhängigkeit zum Zinsniveau und den dann geltenden KfW-/BEG-Förderbedingungen eine erste Einschätzung bezüglich der Realisierung treffen.

Aktuell wird das Grundstück mit seinem gutachterlichen Verkehrswert in Höhe von 7 Mio. EUR im Sondervermögen geführt.



WERTGRUND

Thema Energiekrise:

Mit vorbeugenden Maßnahmen den Preisanstieg abfedern

Im Q3/2022 haben wir 1.854 Mietparteien des WERTGRUND WohnSelect D angeschrieben und auf den zu erwartenden Energiekostenanstieg aufmerksam gemacht. Der von uns vorgeschlagenen freiwilligen Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 1 EUR pro m² Wohnfläche haben 936 Parteien (rund 50,5%) zugestimmt. Daraus ergibt sich für den WERTGRUND WohnSelect D ein Vorauszahlungsplus von rund 648 TEUR p.a.

Hinzu kommt, dass insgesamt 59 Mietparteien vom Energiekostenanstieg nur mittelbar betroffen sind, da ihre Mieten und Nebenkosten direkt von Ämtern oder Behörden gezahlt und diese Anstiege somit kompensiert werden.

Mieter/-innen mit unverschuldetem Zahlungsverzug lassen wir nicht im Stich

In Anbetracht der für Mieter/-innen ggf. existenziell schwierigen Situation, die Inflation und gestiegene Energiepreise auslösen, möchten wir uns an dieser Stelle klar positionieren:

Mieter/-innen des WERTGRUND WohnSelect D, die ihr bisheriges Mietverhältnis vertragsgemäß erfüllt haben, werden im Falle von Zahlungsschwierigkeiten durch gestiegene Energiekosten nicht im Stich gelassen, noch müssen sie eine Kündigung der Wohnung befürchten.

Jeder, der uns seine Notlage glaubhaft nachweist, kann mit unserer Hilfe und unserem Entgegenkommen rechnen. Für uns als nachhaltig orientiertes Unternehmen ist soziale Fairness integraler Bestandteil unserer Unternehmenskultur. Wer in den WERTGRUND WohnSelect D und damit nachhaltig investiert ist, wird diese Haltung teilen und ihr zustimmen. Das hat schon die Zeit des pandemiebedingten Lockdowns gezeigt.



WERTGRUND

Thema Wertentwicklung:

Unwägbarkeiten mit einem soliden Geschäftsmodell begegnen

Die aktuelle Wertentwicklung des WERTGRUND WohnSelect D wird im Wesentlichen von drei Faktoren bestimmt, deren genauere Betrachtung vor dem Hintergrund des aktuellen Marktgeschehens notwendig erscheint:

1. Immobilienbewertung: bislang keine klare Tendenz

Über das gesamte Immobilienportfolio des WERTGRUND WohnSelect D hinweg betrachtet, beträgt der Bewertungsfaktor durchschnittlich das 27,07-fache der Jahresnettosollmiete. Ohne die kürzlich übernommenen und noch nicht vollvermieteten Neubauten in Bielefeld liegt der Faktor beim 26,03-fachen.

Mit Blick auf die aktuell vorherrschende temporäre Unsicherheit an den Immobilienmärkten gehen wir momentan von einer eher moderaten Seitwärts-Entwicklung der Verkehrswerte aus.

Die Hintergründe in Form rückläufiger Transaktionen, gestiegener Zinsen, Baukostenpreiserhöhungen, zunehmenden regulatorischen Anforderungen an Nachhaltigkeit sowie Personal- und Materialknappheit sind bekannt und führen aktuell zu einer Neuorientierung bei Projektentwicklern, Bauträgern, Bestandshaltern, Anbietern und Käufern.

Inwieweit sich die niedrigeren Fertigstellungsraten sowie die Absage von geplanten Projektentwicklungen und die damit einhergehende weitere Verknappung im Bereich Mietwohnungen auf den weiteren Anstieg der Mieten auswirken werden, bleibt vorerst abzuwarten.

Angesicht eines nochmals deutlich knapperem Wohnraumangebots spricht alles für einen weiteren Anstieg der Mieten. Es stellt sich lediglich die Frage, wie die hohen Mieten zum konjunkturellen Umfeld passen, für die Mieter bezahlbar sind und wie der Gesetzgeber versuchen wird, regulatorisch einzugreifen.

Der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter liegt beim WERTGRUND WohnSelect D über alle freifinanzierten Wohnungen hinweg bei erschwinglichen 8,45 EUR. Das ist im Wesentlichen der Preisrahmen, in dem der Fonds Wohnraum anbietet.

Damit ist der WERTGRUND WohnSelect D in einem Segment des deutschen Wohnungsmarkts aktiv, in dem rund 85% der Mieter zu Hause sind. Der hochpreisige Mietensektor war nie unser Geschäftsfeld. Die Strategie lautet seit jeher: Investieren, wo gewohnt werden muss und wo bei konjunkturellen Verschiebungen die geringsten Auswirkungen zu erwarten sind.



WERTGRUND

Im Markt konnten wir zuletzt beobachten, dass sich das Angebot an zum Verkauf stehender Objekte erhöht hat. Ob es sich hier tatsächlich um ernsthafte Verkaufsbemühungen handelt oder um Markttests, bleibt abzuwarten.

Nach wie vor befindet sich noch viel Liquidität im Markt, für die nach Investitionsmöglichkeiten gesucht wird. Die kommenden Monate werden hier sicherlich interessant und zeigen auf welchem Niveau sich die Verkäufer und Käufer einigen und auf welcher Seite der Druck zum Handeln höher ist.

2. Baukosten, Sanierungen, Nachhaltigkeit – lohnende Investitionen

Die Kosten für Wohnungskomplett-sanierungen haben sich in den vergangenen zwei Jahren zwischen 70% und 80% erhöht. Dies gilt es mangels Alternativen zunächst zu akzeptieren, da wir es uns nicht leisten wollen und können, bei der Qualität unserer Objekte zu große Abstriche zu machen.

Wohnungssanierungen sind nach unserer Auffassung ein wichtiges Investment in die Zukunftsfähigkeit unserer Bestände und die Bindung unserer Mieter/-innen. Diese Maßnahmen dienen sowohl der Sicherung der Mieterträge des WERTGRUND WohnSelect D als auch der Wertbeständigkeit der Objekte.

Im Bereich Nachhaltigkeit gilt es die entsprechenden Investitionen im Bestand zu identifizieren und zu tätigen, um hier greif- und messbare Auswirkungen zu erzielen. Die Vielzahl der mit Beginn des laufenden Geschäftsjahres 2022/2023 angegangenen Projekte würde den Rahmen dieser Mitteilung übersteigen. Hierzu werden wir ab 2023 separat Bericht erstatten – selbstverständlich unter vollumfänglicher Beachtung der Vorgaben, die der Gesetzgeber derzeit erarbeitet.

Die im Bereich Nachhaltigkeit investierten Gelder kommen direkt den jeweiligen Objekten zugute und wirken sich auf deren zukünftige Entwicklung aus. Wir bitten zu beachten, dass diese Investitionen kurzfristig zu schwächeren Ausschüttungsergebnissen führen können, da nicht alle Maßnahmen auf die Mieter/-innen umlegbar sind.

Fest steht: Nachhaltigkeit wird zunächst Geld kosten. Aus unserer Sicht werden so jedoch mittel- bis langfristig Werte gehoben und gesichert, was sich für langfristig orientierte Anleger/-innen auszahlt. Dieses Vorgehen ist schon seit Auflage des WERTGRUND WohnSelect D fester Bestandteil unseres Geschäftsmodells.



WERTGRUND

3. Liquidität aus CashCALL /Anleiheportfolio – vom Zinsanstieg betroffen

Die mit dem letzten CashCALL aufgenommene Liquidität halten wir wie gewohnt bis zu ihrer Investition auf einem separaten Tagesgeldkonto, für das wir auf freiwilliger Basis auf die Berechnung der Verwaltungsvergütung verzichten. Dieses bei Donner Reuschel geführte Konto, wird seit Mitte dieses Monats mit +0,51% p.a. verzinst.

Für alle weiteren Konten wurde die negative Guthabenverzinsung zwischenzeitlich ebenfalls aufgehoben. Auch hier erzielen wir wieder positive Verzinsungen.

Als neues Mittel der Liquiditätsanlage und zum Ausbau unserer Nachhaltigkeitsbestrebungen, haben wir uns im Jahr 2020 als erster offener Immobilienfonds dazu entschieden, die Mindestliquidität des Fonds schrittweise in die neu emittierten „grünen Bundeswertpapiere“ der Bundesrepublik Deutschland zu investieren.

Zu Beginn dieser Investitionsmaßnahme haben wir für Nominal 12 Mio. EUR die 10-jährige Bundesanleihe (DE0001030708) und die 5-jährige Bundesobligation (DE0001030716) erworben. Beide damals zu Einstandspreisen deutlich über 100% und damit einer negativen Rendite um die -0,5%. Dies in einem damaligen Tagesgeldzinsumfeld, welches deutlich schlechter war und zwischen -0,6% und -0,75% lag.

Der zwischenzeitlich deutliche Zinsanstieg an den Kapitalmärkten hat die Kurse dieser beiden Investitionen auf aktuell 84% und 94% deutlich zurückgehen lassen (siehe nachfolgenden Grafiken), was sich zunächst unmittelbar auf die Entwicklung des täglichen Anteilpreises auswirkt.

Kursentwicklung von Bundesrep.Deutschland Anl.v.2020 (2030)





WERTGRUND

Kursentwicklung von Bundesrep.Deutschland Bundesobl.v.2020(25)



Quelle: Onvista 22.10.2022

Unabhängig von der Zinsänderungsthematik haben wir uns von Anfang an dazu entschieden, diese Positionen nicht unter Trading-Aspekten, sondern unter dem Nachhaltigkeitsgesichtspunkt aufzubauen. Daher planen wir, diese Positionen auch bis zu Ihrer Endfälligkeit zu behalten.

In diesem Zusammenhang ist es wichtig zu wissen, dass beide Anleihen bei Fälligkeit zu 100% durch den Bund garantiert zurückgezahlt werden und die Kurse zum Ende der Laufzeit wieder auf die 100% hinlaufen. Dies führt automatisch dazu, dass die zwischenzeitlichen Rückgänge bis dahin ausgeglichen werden und sich dies zum entsprechenden Zeitpunkt wieder positiv auf den Anteilpreis auswirkt.

Aktuell warten wir die für 2022 bereits angekündigten weiteren Zinsschritte der EZB ab und werden dann voraussichtlich im ersten Halbjahr 2023 das „grüne Anleihenportfolio“ ausschließlich im Bereich der Mindestliquidität des Fonds weiter ausbauen. Dadurch erwarten wir uns einen positiven Zinsertrag für die Liquidität des Fonds.



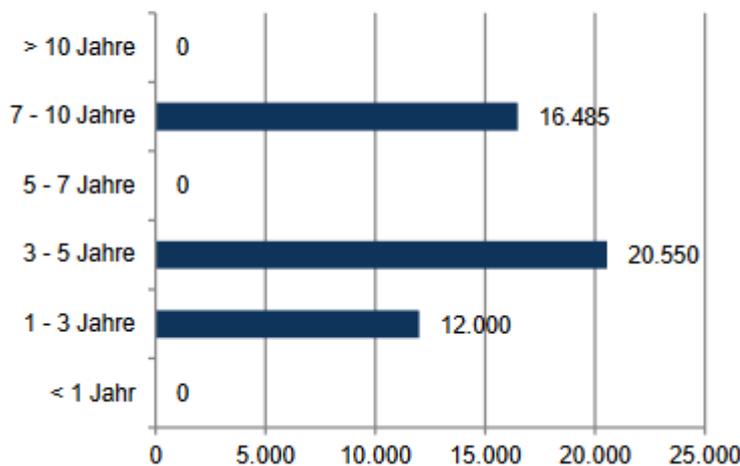
WERTGRUND

Thema Zinsanstieg:

Dank niedriger Fremdfinanzierungsquote nicht spürbar

Der aktuelle Zinsanstieg hat zurzeit keine relevante Auswirkung auf das Kreditportfolio des WERTGRUND WohnSelect D. Ein wesentlicher Teil des Kreditportfolios setzt sich aus Förderdarlehen (Festzinsdarlehen) der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) zusammen, wovon noch rd. 17,83 Mio. EUR zum Abruf bereitstehen.

Ende Laufzeit Kredite (in Mio. EUR)
(Kreditvolumen gesamt 49.035.100 EUR)



Die maximal mögliche Fremdfinanzierungsquote in Höhe von 30% ist aktuell mit lediglich 10,09% ausgenutzt, wobei 3,66% auf KfW-Darlehen und 7,24% auf freifinanzierte Darlehen entfallen.

Das nächste freifinanzierte Darlehen in Höhe von 12 Mio. EUR wird erst zum 31.12.2023 fällig, sodass hier noch über ein Jahr Zeit bleibt, eine Entscheidung zu treffen, wie damit umgegangen wird.

Thema Inflation:

Indexierte Mietverträge fangen einen Teil des Preisanstiegs auf

Mit unseren vier großen Gewerbemietern aus dem Bereich Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung (ca. 50 % des gesamten Mietaufkommens im Bereich Gewerbe), haben wir indexierte Mietverträge abgeschlossen, bei denen wir die Indexklauseln regelmäßig umsetzen.

Im Bereich der sonstigen Gewerbemietverträge (Kleingewerbe) sind rund 39% der Verträge indexiert, die wir einzelfallbezogen regelmäßig überprüfen und anpassen.



WERTGRUND

Bei den Wohnungsmietverträgen etablierte sich der Indexmietvertrag – bedingt durch massive regulatorische Eingriffe – erst in den letzten Jahren. Aktuell sind rund 36% der Mietverträge mit Indexklausel versehen. Hier ist im Falle einer Anpassung nahezu jedes Mal eine Einzelfallentscheidung erforderlich, da die möglichen Erhöhungen stets gegen marktübliche Vergleichsmieten geprüft werden müssen.

Momentan zeigt sich auch, dass aufgrund der aktuell hohen unkalkulierbaren Inflation bei Neuvermietungen im Neubau zurzeit kaum noch ein/e Mieter/-in bereit ist, Indexklauseln zu akzeptieren.

Insgesamt verfügt der WERTGRUND WohnSelect D über ein breit diversifiziertes Mietvertragsportfolio, welches bezogen auf die jeweiligen Teilbereiche alle gängigen Mietvertragsvarianten enthält und damit eine Vielzahl von Anpassungs- und Reaktionsmöglichkeiten bereithält.

Die Börse – der unregelte Freiverkehr

Da uns mehrfach Anfragen zur Entwicklung des Börsenpreises des WERTGRUND WohnSelect D erreichen, möchten wir bei dieser Gelegenheit auch gerne auf dieses Thema eingehen.

In erster Linie handelt es sich hier um einen Zweitmarkt an dem Anleger/-innen die Möglichkeit haben, ohne Einhaltung von Kündigungs- und Haltfristen Anteile des WERTGRUND WohnSelect D zu einem vom Börsenmakler nach Angebot und Nachfrage festgelegten Preis zu erwerben bzw. zu veräußern.

Dieser Börsenpreis hat nichts mit dem von der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Ist-Zahlen basierenden, errechneten Anteilpreis zu tun, noch muss er sich daran orientieren.

Jedem, der hier als Käufer oder Verkäufer tätig wird, sollte bewusst sein, dass es sich um einen unregulierten Freiverkehr handelt, auf den die Kapitalverwaltungsgesellschaft keinen Einfluss hat bzw. nimmt und an dem das Erlangen von Vorteilen (Kauf während der CashSTOP Phasen, Verkauf ohne Einhalten von Fristen) eine vom Makler aufgerufene Prämie in Form von Preis-Auf- oder Abschlägen kosten kann.



WERTGRUND

Ausblick:

WERTGRUND WohnSelect D – für die Zukunft gerüstet

Als nachhaltig orientierter Asset Manager planen wir langfristig – das bewährt sich gerade jetzt, da gefühlt eine Krise auf die nächste folgt. Nicht alles lässt sich auffangen, manchmal braucht es einen längeren Atem. Aber das merken viele Anleger, die in Investmentfonds investiert sind, aktuell deutlicher als die Anleger des WERTGRUND WohnSelect D. Wir sind überzeugt, Ihnen nach wie vor – vor allem durch unser vorausschauendes Handeln – ein interessantes und zukunftsfähiges Anlageprodukt anbieten zu können.

Angesichts der aktuellen und zukünftigen Marktlage sehen wir in der Investition in den deutschen Wohnimmobilienmarkt weiterhin großes Potenzial und Chancen – auch wenn eine Reihe externer Faktoren zu einer Seitwärtsbewegung in der Wertentwicklung führen kann.

Denn: Vieles spricht für den WERTGRUND WohnSelect D

- Unverändert kritisch: Der Wohnungsmangel in den Großstädten, insbesondere im Bereich Mietwohnungen.
- Verstärkender Effekt: Das aktuelle Markumfeld zwingt viele Projektentwickler/-innen und Bauunternehmer/-innen dazu Ihre Bauvorhaben auf Eis zu legen.
- Leere Versprechen: Das ambitionierte Ziel der Regierung 400.000 neue Wohnungen zu bauen, kann weiterhin nicht eingehalten werden, insbesondere auch nicht das Ziel der 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.
- Natürliche Bremswirkung: Der Gesetzgeber kann den Wohnungsneubau nicht noch unattraktiver gestalten, wir erwarten eher eine Verbesserung der Förderlandschaft.
- Konstante Einnahmen: Höhere Baukosten und Zinsen werden sicher nicht zu fallenden Mieten führen.
- Verknappung: Steigende Einwohnerzahlen erhöhen die Nachfrage weiter
- Noch mehr Geflüchtete: Der anhaltende Ukrainekrieg sowie momentan über 1.000 Flüchtende aus dem globalen Süden pro Tag, verknappen das Angebot zusätzlich.
- Weniger Eigenheimbesitzer: Aufgrund der Zinssteigerung rückt der Kauf einer eigenen Immobilie für viele Mieter/-innen in weite Ferne. Dies verstärkt die Klemme auf dem Mietwohnungsmarkt.
- Eine Frage des Abwägens: Gestiegene Benzinkosten machen Pendeln teilweise unattraktiv. Der Druck auf die Städte bleibt bestehen.
- Durchdachte Strategie: Der WERTGRUND WohnSelect D bietet bezahlbare Wohnungen an Standorten mit hoher Nachfrage.
- Im Vorteil dank Eigenkapital: Niedrige Fremdkapitalquote aufgrund deutlich gestiegener Finanzierungskonditionen von Vorteil.



WERTGRUND

- MiFID II-kompatibel: Durch die Umstellung auf ein Artikel-8-Plus-Produkt ist der Fonds für alle Anlegergruppen auch die mit Nachhaltigkeitspräferenzen zugänglich.
- Ende des Negativ-Zins: Inzwischen wieder positive Verzinsung der Fondsliquidität.

Dank der energetischen Sanierungen der letzten Jahre bietet der WERTGRUND Wohn Select D die erforderliche Stabilität wie auch die Erträge, die für die nachhaltige Weiterentwicklung der Bestände und der Mieterträge erforderlich sind.

Für Anfang 2023 planen wir den nächsten CashCALL, mit offenem Volumen zur Aufnahme von neuer Liquidität. Je nach Verlauf werden wir diese Gelder in die Projektentwicklung Göttingen investieren oder ggf. Ankaufsoportunitäten nutzen, die sich aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen wieder vermehrt ergeben können.

Zum WERTGRUND WohnSelect D

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB mit ausschließlichem Fokus auf deutsche Wohnimmobilien. Der Fonds richtet sich an private Investoren und verfügt über ein Nettofondsvolumen von rund 457 Mio. EUR mit 2.288 Wohn- und 119 Gewerbeeinheiten (Stand 30. September 2022). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien sowie in Projektentwicklungen und Forward-Deals in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorte“, also Mittelstädte mit überdurchschnittlich guter Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose. Durch das aktive Asset-Management der WERTGRUND Immobilien AG sollen die Einnahmen aus den Bestandsimmobilien nachhaltig optimiert und die Werte mittel- bis langfristig gesteigert werden.

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

Ihr Ansprechpartner für Fragen zu den Investmentfonds der WERTGRUND und zur WERTGRUND Gruppe

Marcus Kemmer
Maximiliansplatz 12 b
80333 München
Tel. 089 23 888 31-21
Mobil 0151 6134 8886
m.kemmer@wertgrund.de
www.wohnselect.de