



WERTGRUND

Mitteilung an unsere Vertriebspartner und Anleger

Aktuelles zum WERTGRUND WohnSelect D

- **Neue EU-Sanierungspflichten für den Bestand, ein Risiko?
Sorge wegen künftiger EU-Sanierungspflichten bei richtiger Produktwahl unbegründet**

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

zu der für den 1. Januar 2024 geplanten Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geistern derzeit zahlreiche Unkenrufe und Schreckensszenarien durch die Medienlandschaft. Manche von Ihnen mag das verunsichern. Vielleicht fragen Sie sich, wie viele Heizungen ausgetauscht werden müssen, welche weiteren energetischen Anforderungen zu erfüllen sind und in welchem Umfang die dafür anfallenden Kosten auf die Mieten umgelegt werden können bzw. die Wertentwicklung beeinträchtigen.

Mit dieser Vertriebsmitteilung möchten wir Sie neutral informieren und gleichzeitig Entwarnung geben.

Die Medien zeichnen ein widersprüchliches Bild

Der „Münchner Merkur“ bewertet die geplanten Anpassungen als „Klimapolitik mit der Brechstange“ und unterstellt Bundesumweltminister Robert Habeck, dass er sich verrennt. Die „Schwäbische Zeitung“ (Ravensburg) erinnert an Habecks früheres Leben als Kinderbuchautor und titulierte seine Pläne als „Wünsch-dir-was-Ideologie aus dem grünen Märchenland“. „Die Welt“ gibt der Wirtschaftsweisen Veronika Grimm eine Bühne, die die Befürchtung äußert, „Die Regierung könnte sich durch solche Verbote ins Knie schießen.“ Und die „Bild-Zeitung“ hält Habecks Heizungsverbot gar für rechtswidrig und zitiert Verfassungsexperten.

Aber es gibt auch gemäßigte Beiträge. Die „Volksstimme“ (Magdeburg) vertritt die Auffassung, dass der Vorschlag der Bundesregierung schlicht die Realität widerspiegeln. Im Neubau setze ohnehin fast niemand mehr auf Gas und was den Bestand angeht, so sei es wichtig darauf zu achten, dass niemand auf der Strecke bleibe. Ebenfalls einen rationalen Ansatz wählt die „Neue Osnabrücker Zeitung“, indem sie auf die begrenzte Verfügbarkeit von



WERTGRUND

Energieberatern, Handwerkern und die langen Lieferzeiten für Wärmepumpen verweist. Die „Stuttgarter Zeitung“ wiederum ruft das Urteil des Bundesverfassungsgerichts in Erinnerung, welches die Regierung zu ehrgeizigeren Zielen bei der Transformation verpflichtet und befundet die geplanten Maßnahmen als richtig.

Das Ziel: Das EU-Paket „Fit For 55“ in nationales Recht umsetzen

Angesichts dieser Bewertungsbandbreite stellen sich unweigerlich die Fragen: Was ist dran? Und: Wer hat Recht? Um sich einer Antwort anzunähern, lohnt es sich, die ungefilterten Quellen zu betrachten.

Die für Deutschland geplante Novelle des GEG ist ein erster Aufschlag, einen Teil der EU-Rechtsvorschriften aus dem Paket „Fit For 55“ in nationales Recht umzusetzen. „Fit For 55“ definiert dafür 13 Stellschrauben. Eine davon ist die „Energieeffizienz von Gebäuden.“ Mit den darin definierten Vorschriften soll erreicht werden,

- dass alle neuen Gebäude (Neubau und Projektentwicklungen) bis 2030 Nullemissionsgebäude sind und
- dass bestehende Gebäude (klassischer Bestand) bis 2050 in Nullemissionsgebäude umgewandelt werden.

Um diese Vorgaben in deutsches Recht zu gießen, hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) zusammen mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) einen Gesetzesentwurf vorgelegt, der „klare Investitionsanreize“ gibt und einen „pragmatischen Übergang mit Ausnahmen und Übergangsfristen“ sicherstellen will.

Die vorgeschlagenen Regelungen auf einen Blick

1. Die Pflicht zum erneuerbaren Heizen mit anteilig 65 Prozent gilt nur für den Einbau neuer Heizungen.
2. Die EU sieht vor, dass Härtefallregelungen geschaffen werden, in der Menschen mit geringen Einkommen, ältere Menschen oder Häuser mit geringem Wert von der Pflicht ausgenommen werden.



WERTGRUND

3. Bestehende Heizungen können weiter betrieben und kaputte Heizungen repariert werden.
4. Wenn eine Erdgas- oder Ölheizung irreparabel ist (Heizungshavarie), gibt es pragmatische Übergangslösungen und mehrjährige Übergangsfristen, so dass der Umstieg auf eine „Erneuerbare-Heizung“ nicht sofort erfolgen muss.

Die vorgesehene Regelung ist technologieoffen. In bestehenden Gebäuden können auch weiterhin Gasheizungen eingebaut werden, wenn sie mit 65 Prozent grünen Gasen oder in Kombination mit einer Wärmepumpe betrieben werden. Es gibt also mehrere Möglichkeiten mit verschiedenen Technologien die Vorgabe für das Heizen mit erneuerbaren Energien zu erfüllen. Der Umstieg soll durch Förderung gerade für untere und mittlere Einkommensgruppen unterstützt werden.

Weder ideologisch noch kompromisslos

Was Bundeswirtschaftsministerium und Bundesbauministerium anstreben, ist im „Werkstattbericht“ des BMWK nachzulesen: „Politisch stehen wir als Bundesregierung in der Verantwortung, einen verbindlichen Rahmen und eine verlässliche Orientierung zu geben. Damit dieser Rahmen mit Leben gefüllt wird, braucht es aber ein Zusammenspiel aller Kräfte – von Bund, Ländern, Kommunen, Unternehmen, Verbänden, Gewerkschaften, zivilgesellschaftlichen Organisationen und auch den Bürgerinnen und Bürgern selbst.“

Unserer Auffassung nach geht es darum, die Weichen für eine klimaneutrale europäische Wirtschaft zu stellen. Das geht unweigerlich mit Veränderungen einher.

Und um Sie zu beruhigen: Diese Veränderungen treffen die WERTGRUND und den WERTGRUND WohnSelect D weder unvorbereitet noch hart. Auch wir haben den Schalter längst umgelegt und sind der Gesetzgebung bereits mehrere Schritte voraus. Unsere seit 30 Jahren gelebte Unternehmensphilosophie, Bestandswohngebäude grundlegend energetisch zu sanieren und damit fit für die Zukunft zu machen, bildet den Grundstein für unsere Fachkompetenz und den daraus resultierenden Vorsprung.

Ein weiterer Meilenstein: Der Energie-Effizienz-Ausweis für Gebäude

Am 14. März 2023 hat das Europäische Parlament für eine Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden gestimmt. Die darin enthaltene Vorgabe, dass alle



WERTGRUND

Neubauten ab dem Jahr 2028 emissionsfrei sein sollen, ist vergleichsweise leicht umzusetzen. Selbst wenn dadurch höhere Kosten anfallen, wissen Bauherren bei der Planung direkt, woran sie sind und können entsprechend handeln.

Die größere Herausforderung stellt der Bestand dar. Dieser wird zunächst auf einer Energieeffizienzklassen-Skala von A bis G abgebildet, wobei G für das Schlusslicht mit den schlechtesten Werten steht. Nach dem Willen des Parlaments müssen Wohngebäude bis zum Jahr 2030 mindestens Klasse E und bis zum Jahr 2033 Klasse D erreichen.

Als professioneller Bestandshalter hat der WERTGRUND WohnSelect D die energetische Ertüchtigung seiner Liegenschaften zum größten Teil bereits umgesetzt.

Der WERTGRUND WohnSelect D kann bereits heute eine vorbildliche Energie-Bilanz in Bezug auf die im Raum stehenden gesetzlichen Vorgaben vorweisen.

18,75 Prozent der Liegenschaften bilden bereits die absolute Spitze des Energieklassen-Rankings **A+** ab, dicht gefolgt von **12,50 Prozent** in der Kategorie **A**. Auf die Kategorie **B** entfallen **25,0 Prozent**, auf die Kategorie **C** **12,50 Prozent**, auf die Kategorie **D** **12,50 Prozent** sowie **6,25 Prozent** auf die Kategorie **E**. Damit erfüllen beziehungsweise übererfüllen 87,5 Prozent der Bestandimmobilien des WERTGRUND WohnSelect D bereits heute die für das Jahr 2030 geltende Benchmark. Der Großteil wird sogar schon den Anforderungen für das Jahr 2033 gerecht.



WERTGRUND

Auswertung Energieausweise
WERTGRUND WohnSelect D

(Datenstand Mai 2023)

		Primärenergie kWh/m ² a (rechnerischer Ø)	Energieeffizienz- klasse	Energieausweis gültig bis
2650	Bielefeld, Merianstraße 4	14	A+	04.03.2032
2651	Bielefeld, Merianstraße 8	14	A+	04.03.2032
2303	Dresden, Dobritzer Straße	24	A+	19.06.2028
2901	Wedel, Am Rain	42	A	18.02.2031
2301	Dresden, Wilisch- / Nagelstraße	43	A	14.02.2028
2302	Dresden, Borthener Straße	53	B	14.02.2028
2102	Berlin, Uhlandstraße	63	B	16.11.2030
2902	Hamburg, Mendelssohnstraße	65	B	13.10.2031
2105	Berlin, Frankfurter Allee	72	B	05.07.2028
2647	Köln, Venloer Straße	76	C	03.02.2030
2103	Berlin, Nollendorfplatz	92	C	09.06.2026
2104	Berlin, Schloßstraße	101	D	15.06.2030
2101	Berlin, Scharfenberger Straße	129	D	25.09.2032
2806	München, Jagdstraße	158	E	18.10.2027
2642	Köln, Gottesweg	167	F	20.06.2031
2641	Köln, Düstemichstraße	215	G	21.08.2028
2661	Aachen, Hansemannplatz	Primärdaten liegen nicht vor		23.04.2024

Gebäudenutzfläche / Nettogrundfläche



1) Maßnahme der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) und aktuelle Effizienzklassen nach dem GEG. Die Effizienzklassen des GEG entsprechen jedoch noch nicht den Vorgaben der EPBD und die Klasseneinteilung kann sich ändern.



WERTGRUND

Für die zwei verbleibenden Liegenschaften der Kategorie F und G stehen die Pläne bereits fest:

Düsternichstraße und Gottesweg, Köln: Für 2024 ist der Austausch der bisherigen Gas-thermen je Wohnung hin zu einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung vorgesehen. Hier planen wir mit einem großen Marktteilnehmer bereits die Umsetzung eines völlig neuen Versorgungskonzeptes mit neuartigem Sanierungskonzept. Ein sehr spannendes Projekt, welches perfekt zu diesem Bestand passt und seine Energieeffizienz ebenfalls in einen Bereich B bzw. besser heben wird.

Auch für weitere Liegenschaften der Klassen E und D wurden bereits Maßnahmen geplant und angestoßen:

Schloßstraße, Berlin: Noch in 2023 steht der Austausch der alten Öl-Heizung an. Hierbei wird erstmals auf ein integriertes System aus Wärmepumpe mit Hybridmodulen (Solarmodule welche sowohl für Photovoltaik als auch Solarthermie, d.h. für Warmwassererzeugung genutzt werden können) gesetzt. Das Objekt wird sich danach im Bereich der Energieeffizienzklasse B bzw. besser wiederfinden. Die Kosten sind bereits budgetiert.

Jagdstraße/Winthirstraße, München: Hier sind wir noch ganz am Anfang unserer Planungen, da wir das Objekt erst Anfang 2022 übernommen haben. Aktuell sind wir in Vorgesprächen mit einem spezialisierten Architekturbüro und versuchen noch in 2023 eine Bauvoranfrage an die Stadt München auf den Weg zu bringen, um die bestehenden Möglichkeiten einer Nachverdichtung mit Schaffung von neuem Wohnraum bei gleichzeitiger deutlicher Verbesserung der Energieeffizienz auszuloten.

Gemeinsam der Transformation den Weg ebnen

Die energetische Sanierung von Bestandgebäuden ist eine enorme Herausforderung – aber eben auch eine wesentliche Stellschraube, um die Risiken des Klimawandels einzudämmen und langfristig stabile Wertentwicklungen im Portfolio zu erzielen. Und wie es der „Werkstattbericht“ des Wirtschaftsministeriums formuliert hat, ist es eine Gemeinschaftsaufgabe!

Lassen Sie uns auch für diese Mammutaufgabe das private Kapital bündeln und durch ein professionelles Management gezielt nachhaltig und ertragreich investieren. Die energetische Transformation des deutschlandweiten Gebäudebestands hat für die WERTGRUND und den



WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D die gleiche Bedeutung wie die Schaffung von Wohnraum zu attraktiven und bezahlbaren Mieten.

Für Ihr Vertrauen möchten wir uns an dieser Stelle einmal mehr bedanken und werden Sie zu diesem Themenkomplex weiter aktuell informiert halten.

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 454 Mio. EUR mit 2.288 Wohn- und 119 Gewerbeinheiten (Stand 28. Februar 2023). 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 wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Information und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Bei dieser Übersicht 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