



Öffnung des „**WERTGRUND WohnSelect D**“ ab 3. Juli 2023

Temporäres Aussetzen der CashCALL-/CashSTOP-Strategie

München, 12. Juni 2023

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

bereits in der Vergangenheit haben wir Ihnen im Rahmen unserer CashCALL-Strategie die Möglichkeit gegeben, Anteile am „WERTGRUND WohnSelect D“ zu erwerben. Aufgrund des veränderten Marktumfelds und des hohen möglichen Investitionspotenzials weichen wir nun von dem bisherigen CashCALL-Verfahren ab und öffnen den Fonds ab dem 3. Juli 2023 zunächst bis Ende des Jahres wieder für tägliche Anteilkäufe.

Langfristige Stabilität und nachhaltiges Wachstum mit Weitblick bleiben unser Ziel.

Investmentchancen im Wohnungsmarkt jetzt nutzen und antizyklisch agieren

Wir sehen derzeit sehr attraktive Investitionsmöglichkeiten, die sich unter anderem aus der hohen Nachfrage nach Wohnraum und dem zunehmenden Angebotsdefizit ergeben. Von ihrem selbst gesteckten Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr ist die Bundesregierung auch 2023 weit entfernt. Gemäß Statistischem Bundesamt (Destatis) wurden 2022 nur 258.800 neue Wohnungen in Wohngebäuden fertiggestellt, einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden waren es 295.300 Wohnungen.

Die Situation spitzt sich aufgrund der rückläufigen Bautätigkeit und einer Nettozuwanderung auf Rekordniveau weiter zu. Destatis zufolge ist die Bevölkerungszahl im Jahr 2022 auf einen neuen Höchststand von 84,3 Millionen gewachsen – ein Plus zum Jahresende 2021 von 1,1 Millionen Personen. Schon heute herrscht in Deutschland ein Rekordwohnungsmangel von mehr als 700.000 Wohnungen. Das ist das größte Wohnungsdefizit seit fast 30 Jahren, wie eine Studie des Pestel-Instituts (Hannover) und des Bauforschungsinstituts ARGE (Kiel) ergab.

Wer jetzt vorausschauend agiert, sich richtig positioniert und mit Augenmaß zukauff, kann sich einen strategischen Vorteil für die kommenden Jahrzehnte sichern. Aus der beschriebenen Angebotslücke ergeben sich Investitionschancen, die wir nutzen können.

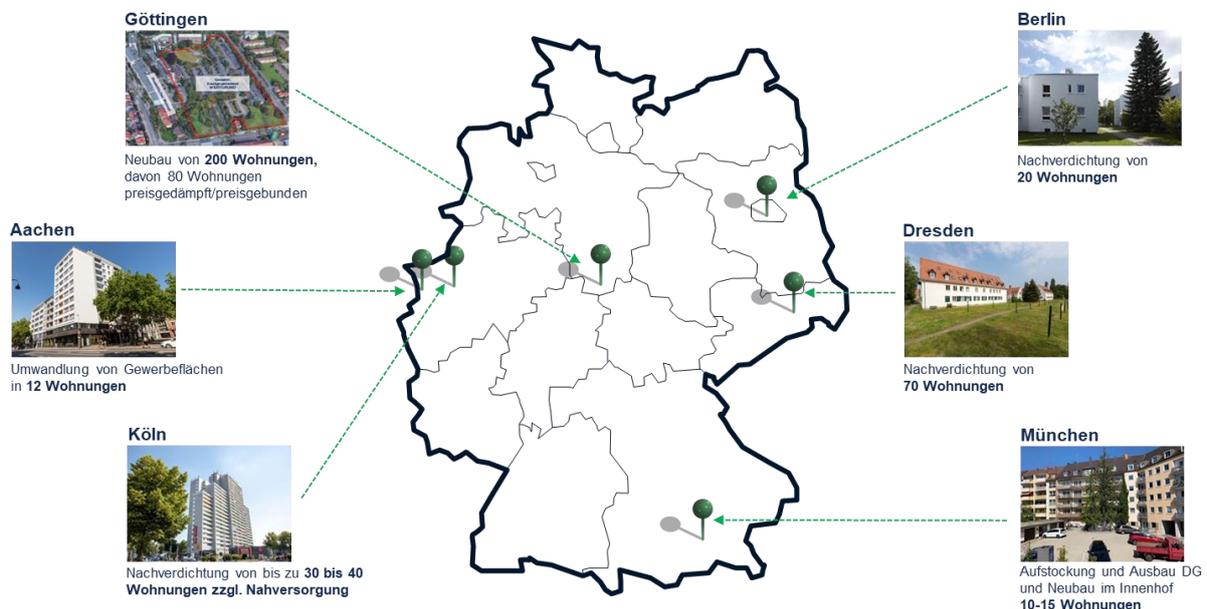


WERTGRUND

Allein in unserem bestehenden Portfolio bieten sich zahlreiche Investitionsmöglichkeiten zur Schaffung neuen Wohnraums. Das Nachverdichtungspotenzial beläuft sich auf insgesamt 350 Wohnungen bzw. +15 % des Gesamtbestands mit einer Gesamtwohnfläche von rund 22.750 m². Ein Vorteil gegenüber dem Neuerwerb: Da sich die Grundstücke bereits im Bestand befinden, fällt keine Grunderwerbsteuer an.

Was können wir mit Unterstützung unserer Anleger/-innen tun:

WERTGRUND WohnSelect D – Nachverdichtungs- und Neubaupotenzial im Bestand (bis zu 350 neue Wohnungen)



Gerade im jetzigen Umfeld bieten sich ergänzend auch wieder interessante Ankaufsmöglichkeiten von Bestandsimmobilien, z.B. in Form von sog. „Stranded Assets“ (Immobilien mit schlechter ESG-Bilanz). In diesen Fällen kommt unsere jahrelange Erfahrung im Bereich „energetische Sanierung“ besonders zum Einsatz und trägt dazu bei, entsprechende Miet- und Wertsteigerungspotenziale erfolgreich zu heben.

Unter Umständen können auch Wohnprojekte interessant sein, die aufgrund der angespannten Marktsituation mit steigenden Bau- und Finanzierungskosten und einem schwierigeren Finanzierungsumfeld zwar ins Stocken geraten sind, aber grundsätzlich eine Basis für gute Wertentwicklungsaussichten bieten.

Ein offener Publikums-AIF wie der „WERTGRUND WohnSelect D“ bietet Ihnen die Möglichkeit, sich zu einem deutlich geringeren Betrag als beim Kauf einer Immobilie zu beteiligen. Das aktive Asset-Management ist ein weiterer wichtiger Vorteil, um Opportunitäten zu nutzen und regelmäßig sowie zielgerichtet zu investieren.



WERTGRUND

Gleichzeitig sorgen die teilweise indexierte Mietverträge dafür, dass die Mieteinnahmen im Bestandsportfolio mit der Inflation steigen. Zudem ist die durchwegs hohe Vermietungsquote (aktuell 96,07 %) des WERTGRUND WohnSelect D ein Garant für langfristig stabile Erträge.

Immobilien sind unverändert in einem breit gestreuten privaten Portfolio ein wichtiger Baustein und tragen in volatilen Märkten zur Stabilität Ihres Wertpapierportfolios bei. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass es sich bei dieser Anlageform um ein langfristiges Investment handelt. Die in regelmäßigen Abständen auftauchenden Schwankungen auf dem Immobilienmarkt lassen sich dabei mit diesem Anlagehorizont gut ausgleichen.

Durch die Öffnung des Fonds haben Sie die Chance, über einen längeren Zeitraum Anteile am „WERTGRUND WohnSelect D“ zu erwerben und langfristig von den Potenzialen im Bereich Wohnimmobilien an ausgewählten deutschen Standorten und unserer Expertise zu profitieren.

„WERTGRUND WohnSelect D“ – großes Potenzial bei überschaubarem Risiko

Übernehmen Sie gemeinsam mit uns soziale Verantwortung bei der Verbesserung der Wohnraumversorgung in Deutschland durch eine Investition in den „WERTGRUND WohnSelect D“ und nutzen Sie gleichzeitig die Aussicht auf Wertsteigerungen.

Die Basis dafür haben wir erfolgreich geschaffen: Die beiden laufenden Projektentwicklungen - in Bielefeld mit 252 Wohnungen und in Bad Homburg mit 72 Wohnungen - konnten so weit vorangetrieben werden, dass diese bis zum Jahresende fristgerecht und ohne Mehrkosten fertiggestellt werden.

Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass wir bei der Vermietung dieser 324 neuen Wohnungen ca. 10 bis 20 Prozent höhere Mieten erzielen werden, als ursprünglich bei Ankauf kalkuliert.

Damit sind zum Jahresende sämtliche laufenden Projektentwicklungen abgeschlossen.



WERTGRUND

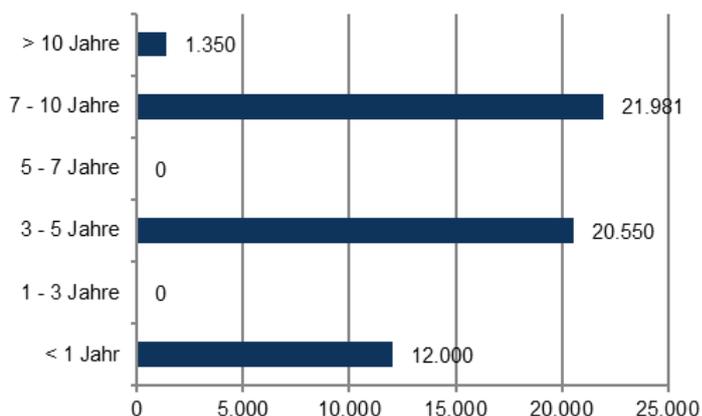


Bielefeld, Merianstraße 8 (Besitzübergang der 67 freifinanzierten Wohnungen im Juni 2022)

Gleichzeitig haben wir durch die niedrige Fremdkapitalquote, die momentan bei 12,21 % liegt (davon ein Großteil zinsgünstige, langlaufende KfW Förderdarlehen) den Grundstein für die weitere Expansion gelegt. Zudem bestehen im aktuellen Kreditportfolio keine Auslauf- und Anschlussfinanzierungsthemen aus den laufenden Finanzierungen.

Ende Laufzeit Kredite (in Mio. EUR)

(Kreditvolumen gesamt 55.880.818 EUR)





WERTGRUND

Darüber hinaus haben wir seit Auflage des Fonds im April 2010 für energetische Sanierungsmaßnahmen, Instandhaltungen sowie Wohnungsrenovierungen im Bestand (aktuelles Verkehrswertvolumen: 457,58 Mio. EUR) insgesamt rd. 75 Mio. EUR ausgegeben, was die Werthaltigkeit und die Qualität des Portfolios unterstreicht.

Für den „WERTGRUND WohnSelect D“ erwarten wir zum Ende des Geschäftsjahres 2023/2024 eine Wertentwicklung deutlich über der Benchmark. Diese prognostiziert die Ratingagentur SCOPE für das Jahr 2023 mit einer durchschnittlichen Rendite für alle offene Immobilien-Publikumsfonds von 2,0 bis 2,5 Prozent.

Anleger/-innen unseres „WERTGRUND WohnSelect D“ profitieren von der jährlichen Ausschüttung, die wir durch unser professionelles Management auf attraktivem Niveau halten und zukünftig weiter steigern werden. Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022/2023 erfolgt am 9. August 2023 eine Ausschüttung in Höhe von 0,82 EUR je Anteil. Gleichzeitig haben Sie den Vorteil, dass grundsätzlich 60 % der Ausschüttung steuerfrei sind. Die Ausschüttungsprognose für die Geschäftsjahre 2024/2025 und 2025/2026 liegt – bei unverändertem Portfolio – in einer Bandbreite von 1,00 bis 1,15 EUR bzw. 1,30 bis 1,50 EUR je Anteil.

Vorreiter auch im Bereich Nachhaltigkeit

Der „WERTGRUND WohnSelect D“ ist einer der ersten inländischen Artikel-8-Plus-Fonds mit Fokus auf Wohnimmobilien. Denn er berücksichtigt nicht nur ökologische und soziale Merkmale nach Artikel 8 SFDR, sondern darf seit dem 2. August 2022 auch gemäß der überarbeiteten Richtlinie MiFID II an Anleger/-innen mit entsprechenden Nachhaltigkeitspräferenzen vertrieben werden. Damit bestätigen wir unsere Vorreiterrolle auch im Bereich nachhaltiger Investments.

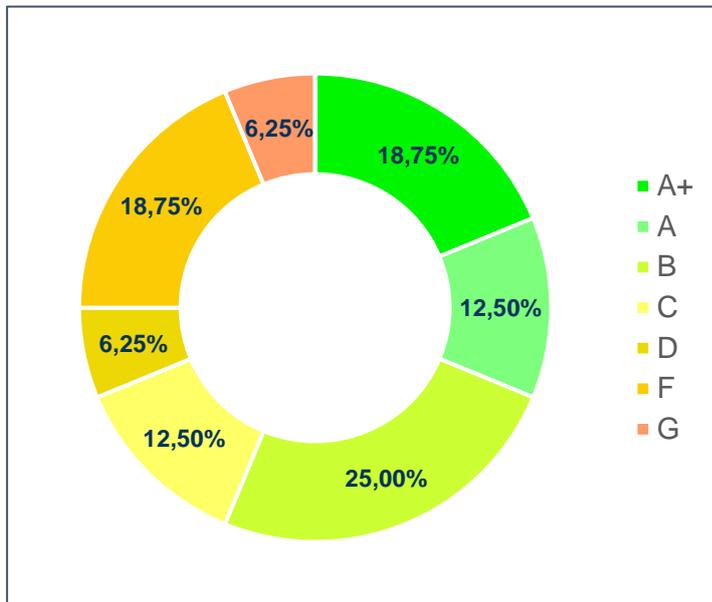
Auch die EU-Sanierungsaufgaben stellen kein Risiko für den Bestand dar. Bereits heute kann der „WERTGRUND WohnSelect D“ eine vorbildliche Energiebilanz in Bezug auf die im Raum stehenden gesetzlichen Anforderungen vorweisen: 18,75 % der Immobilien repräsentieren die absolute Spitze der Energieeffizienzklasse A+ und 12,50 % die Kategorie A. Ein Viertel der Objekte hat die Effizienzklasse B, 12,50 % die Kategorie C und 6,25 % die Kategorie E. Damit erfüllen oder übertreffen 75 % der Bestandsimmobilien des „WERTGRUND WohnSelect D“ schon jetzt die für das Jahr 2030 geltende Benchmark. Der überwiegende Teil erfüllt sogar bereits die Anforderungen für das Jahr 2033.



WERTGRUND

	Primärenergie kWh/m²a (rechnerischer Ø)	Energieeffizienzklasse	Energieausweis gültig bis
Dresden, Dobritzer Straße	24	A+	19.06.2028
Bielefeld, Merianstraße 4	14	A+	04.03.2032
Bielefeld, Merianstraße 8	14	A+	04.03.2032
Dresden, Wilisch- / Nagelstraße	43	A	14.02.2028
Wedel, Am Rain	42	A	18.02.2031
Berlin, Uhlandstraße	63	B	16.11.2030
Berlin, Frankfurter Allee	72	B	05.07.2028
Dresden, Borthener Straße	53	B	14.02.2028
Hamburg, Mendelssohnstraße	65	B	13.10.2031
Berlin, Nollendorfplatz	92	C	09.06.2026
Köln, Venloer Straße	76	C	03.02.2030
Berlin, Scharfenberger Straße	129	D	25.09.2032
Berlin, Schloßstraße	0	F	15.06.2030
Köln, Gottesweg	173	F	20.06.2031
München, Jagdstraße	158	F	18.10.2027
Köln, Düstemichstraße	215	G	21.08.2028
Aachen, Hansemannplatz	Primärdaten liegen nicht vor		23.04.2024

Auswertungen Energieausweise (Datenstand Mai 2023)



Prozentuale Verteilung über das Portfolio





WERTGRUND

Fonds-Rating a+ (AIF) / Asset-Management-Rating AA von SCOPE

SCOPE bestätigte am 06. Juni 2023 das Fondsrating mit a+ (AIF) für den „WERTGRUND WohnSelect D“, der sich damit weiterhin innerhalb der höchsten Notenstufe positioniert.

Von den insgesamt 23 von SCOPE untersuchten Fonds gehört der WERTGRUND WohnSelect D zu den drei Fonds mit dem besten Rating.

Dabei hebt SCOPE besonders das geringe Risiko aus der Mieterstruktur, die gute Lagequalität und die fungiblen Objektgrößen hervor. Darüber hinaus schätzt SCOPE die Nutzungsart „Wohnen“ im Hinblick auf die Mieteinnahmen als grundlegend stabiler ein als andere Immobiliensektoren.

WERTGRUND hat für den „WERTGRUND WohnSelect D“ seit Juni 2017 insgesamt sieben Mal in Folge den SCOPE-Award als bester spezialisierter Asset-Manager aufgrund herausragender Leistungen und innovativer Ansätze erhalten, zuletzt im November 2022 in der Kategorie „ESG Residential Real Estate“. Im März 2023 bekam unser Asset-Management erneut das SCOPE-Rating AA und damit eine weitere Anerkennung für die sehr gute Qualität der Leistungen in diesem Bereich.

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

nutzen Sie die Öffnung des „WERTGRUND WohnSelect D“ ab dem 3. Juli 2023. Alle Informationen zum Fonds finden Sie auf: <https://www.wohnselect.de/>

Wir bedanken uns bereits jetzt bei Ihnen allen für Ihr Vertrauen in uns und unsere Arbeit.

Tragen Sie mit Ihrer Investition in nachhaltigen und preissensitiven Wohnraum gemeinsam mit uns dazu bei, die große Angebotslücke in Deutschland zu reduzieren und übernehmen auch Sie soziale Verantwortung.

Wir freuen uns auf die Herausforderung und werden Sie weiterhin regelmäßig über unsere Aktivitäten informieren.



WERTGRUND

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 Nettovondsvolumen von rund 458 Mio. EUR mit 2.288 Wohn- und 119 Gewerbeeinheiten (Stand 31. Mai 2023). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien sowie in Projektentwicklungen und Forward-Deals in deutschen Metropolregionen und an „Hidden Champions“-Standorten, also in 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 im Sinne von Artikel 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 Kemmner
Maximiliansplatz 12 b
80333 München
Tel. 089 23 888 31-21
Mobil 0151 6134 8886
m.kemmner@wertgrund.de
www.wohnselect.de