



# WERTGRUND

## Mitteilung an unsere Anleger und Vertriebspartner

### Aktuelles zum WERTGRUND WohnSelect D

- **Hintergrundinformationen zum Anteilpreiserückgang am 11. Dezember 2023**
- **Quartalsbewertungen von insgesamt vier Objekten**
- **Rund 30% des Portfolios nach Verkehrswerten neu bewertet**

**München, den 11. Dezember 2023**

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

mit Wirkung zum 11. Dezember 2023 standen die regulären Quartalsbewertungen bei insgesamt vier Immobilien des WERTGRUND WohnSelect D an.

Hierbei handelte es sich um die Liegenschaften Berlin (Nollendorfplatz, Schloßstraße und Uhlandstraße) sowie München (Jagdstraße/Winthirstraße).

Diese vier Immobilien umfassen zusammen einen Verkehrswert von insgesamt rund 145,4 Mio. EUR und betreffen damit rund 30% der Verkehrswerte des gesamten Portfolios.

Über alle vier Objekte verteilt, reduzierten sich die Verkehrswerte um rund 1,67 Mio. EUR bzw. 0,35%. Davon entfallen rund 575 TEUR auf die drei Berliner Objekte und rund 1,1 Mio. EUR auf das Objekt in München.

Der Verkehrswertrückgang der Berliner Objekte hängt im Wesentlichen mit der Anpassung der Liegenschaftszinsen für die gewerblichen Einheiten sowie mit deren erhöhten Ansätzen der Instandhaltungskosten zusammen. Hier wurde erstmalig eine Trennung der Ansätze im Liegenschaftszins zwischen Gewerbe und Wohnen vorgenommen.

Die Reduzierung des Verkehrswertes in München ist auf die Anpassung des Liegenschaftszinssatzes, der Restnutzungsdauer sowie der Reduzierung des Bodenwertes zurückzuführen. Damit wurden die primären Werttreiber im Gutachten angepasst und sind nun auf dem marktüblichen Niveau. Weitere 331 TEUR stammen aus regulären Investitionskosten.

Basierend auf diesen Anpassungen verringert sich der Anteilwert des WERTGRUND WohnSelect D um 0,41 EUR. Der zum Stichtag ermittelte Ausgabepreis beläuft sich auf 117,58 EUR, der Rücknahmepreis auf 111,98 EUR.

Mieterhöhungen hatten zu diesem Bewertungsstichtag keine Auswirkungen.

Der durchschnittliche Liegenschaftszins des Portfolios des WERTGRUND WohnSelect D liegt aktuell bei 2,81%, der durchschnittliche Bewertungsfaktor beim 23,86-fachen, bezogen auf die Jahresnettosollmiete.



# WERTGRUND

Im Kalenderjahr 2023 steht abschließend noch die Bewertung der per 21. Dezember 2023, rund 4 Monate früher als geplant, übergewendenden und zum Festpreis von 2022 abgeschlossenen Projektentwicklung in Bad Homburg an. Mit den Informationen zum Objektübergang kommen wir am 21. Dezember 2023 separat auf Sie zu.

## 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 464 Mio. EUR mit 2.406 Wohn- und 118 Gewerbeinheiten (Stand 31. Oktober 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](http://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 Kemmner  
Maximiliansplatz 12 b  
80333 München  
Tel. 089 23 888 31-21  
Mobil 0151 6134 8886  
[m.kemmner@wertgrund.de](mailto:m.kemmner@wertgrund.de)

[www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)