



# WERTGRUND

## „WERTGRUND WohnSelect D“

### Vertriebsinformation zum Jahresanfang

München, 19. Januar 2024

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

wir hoffen, Sie sind gut in das Jahr 2024 gestartet und wünschen Ihnen für dieses viel Gesundheit, Erfolg und Zuversicht, um die aktuellen Herausforderungen zu meistern.

Gerne möchten wir den Beginn des neuen Jahres zum Anlass nehmen, Ihnen unsere Einschätzung zum aktuellen Markgeschehen sowie einen Überblick zu den aktuellen Entwicklungen im WERTGRUND WohnSelect D zu geben.

### **Aktuelles Wohnimmobilienumfeld im Hinblick auf die Zinsentwicklung**

Bezüglich des aktuellen Zinsumfeldes und dessen Entwicklung im Verlauf des Jahres 2024 sind sich führende Experten einig: Der Baugeldvermittler Dr. Klein, der Chefanlagestrategie der Deutschen Bank Dr. Ulrich Stephan und die FMH-Finanzberatung gehen davon aus, dass die EZB das Leitzinsniveau vermutlich bis zur Jahresmitte beibehält und danach ggf. schrittweise senken könnte. Ausschlaggebend hierfür ist allerdings die weitere Entwicklung der Inflation, der die Deutsche Bank zunächst einen Etappensieg bescheinigt, die jedoch im Dezember wieder auf 3,7% gestiegen ist.

Zwar könne die EZB ihre Geldpolitik wieder etwas lockerer gestalten, doch angesichts der für das laufende Jahr prognostizierten Teuerung von 2,9% in der Eurozone und 3,2% in Deutschland kommt es bisher zu keinem anhaltenden Turnaround. Die bereits zwischen Oktober und Jahresende 2023 von im Schnitt 4,2 auf 3,5% gefallenem Kreditzinsen mit zehn Jahren Zinsbindung mögen die Hoffnung auf eine Leitzinssenkung bereits eingepreist haben. Ein weiterer Anstieg scheint aktuell eher unwahrscheinlich. Das nimmt laut Immobilienmarktaussicht der Deutschen Bank viel Unsicherheit aus dem Markt (insbesondere für deutsche Wohnimmobilien). Das wiederum sollte dem Trend sinkender Immobilienpreise entgegenwirken und im besten Fall - insbesondere bei Wohnimmobilien - in eine Erholung münden. Dr. Ulrich Stephan geht davon aus, „dass sich die Wohnimmobilienpreise in Deutschland nach überstandenerem Zinschock stabilisieren und danach wieder Aufwärtspotenzial bieten könnten.“



# WERTGRUND

## Überblick über die Maßnahmen im Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D



**Aachen, Hansemanplatz**

Start Ausbau 1. OG für 12 neue Wohnungen in Q1/2024, Investitionskosten 1,2 Mio. EUR



**Berlin, Nollendorfplatz**

Sanierung der 12 Aufzüge im Objekt



**Berlin, Nollendorfplatz**

Sukzessive Erneuerung von 5 Aufzügen



**Berlin, Schloßstraße**

Austausch Ölheizung durch Wärmepumpe im Jahr 2024



**Berlin, Scharfenberger Straße**

Aktuell keine Maßnahmen geplant



**Berlin, Frankfurter Allee**

Aktuell keine Maßnahmen geplant



**Dresden, Borthener Straße**

Überarbeitung der Eingangstüren und Renovierung der Treppenhäuser



**Dresden, Borthener Straße**

Neuanstrich der Fassaden im Jahr 2023/2024, Investitionskosten TEUR 800



**Dresden, Dobritzer Straße**

Sanierung der Dachgauben, Q1/2024 Einreichung Bauvoranfrage Nachverdichtung



# WERTGRUND

## Das Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D



**Hamburg, Mendelssohnstraße**

Neugestaltung der Gartenanlagen im Innenhof, Sanierung der Abwasserleitungen



**Köln-Portfolio**

Aktuell keine Maßnahmen geplant



**Köln, Venloer Straße**

Gespräche mit REWE zur umfangreichen Neugestaltung des Marktes, inkl. deutlicher Mietvertragsverlängerung



**Wedel, Am Rain**

Neubau, aktuell keine Maßnahmen geplant



**München, Jagdstraße**

Komplettsanierung einer Musterwohnung auf Neubaustandart, Auslotung Marktmiete Neubau



**Bielefeld, Merianstraße 4**

Neubau, aktuell keine Maßnahmen geplant



**Bielefeld, Merianstraße 8**

Neubau, aktuell keine Maßnahmen geplant



**Bielefeld, Merianstraße 9-17**

Neubau, Übernahme geförderter Teil in Q1/2024



**Bad Homburg, Am Weidenring**

Neubau, Übernahme in 12/23, Vermietungsstart 01/2024



# WERTGRUND

## Bewertung des Portfolios des WERTGRUND WohnSelect D

- ⇒ Das gesamte Portfolio wird jeweils einmal pro Quartal durch je zwei unabhängige öffentlich vereidigte externe Sachverständige bewertet, die maximal drei Jahre für den Fonds tätig sind.
- ⇒ Die aktuellen Bewertungen des WERTGRUND WohnSelect D orientieren sich daher nahe an den Marktpreisen und den Marktmieten.

Entwicklung der Bewertungsfaktoren (= Kaltmiete / Verkehrswert) an den größten Standorten des WERTGRUND WohnSelect D:

	31.12.2021	31.12.2022	31.10.2023
<b>Berlin</b>	25,78-fach	26,01-fach	24,91-fach
<b>Dresden</b>	19,28-fach	19,50-fach	19,07-fach
<b>Köln/Bonn/Düsseldorf</b>	24,27-fach	23,99-fach	24,34-fach

Zur besseren Einschätzung der aktuellen Fondsbewertungen im WERTGRUND WohnSelect D, nachfolgend die erzielten Kaufpreiskoeffizienten zu Beginn des Jahres 2022:

- **Berlin** beim durchschnittlich **ca. 33-fachen**,
  - **Dresden** beim durchschnittlich **ca. 24,5-fachen**,
  - **Köln** beim durchschnittlich **ca. 32-fachen**.
- ⇒ Im Vergleich zum 31.12.2022 hat sich das Immobilienvermögen per 31.12.2023 um 0,78% erhöht (ohne die im Jahr 2023 übernommenen Projektentwicklungen).
  - ⇒ Vergleicht man den Wert des Portfolios zum Ende des 3. Quartals 2023 mit dem Wert per Ende des 4. Quartals, reduzierte sich der Wert des Gesamtportfolios in diesem Turnus um lediglich um 0,49%.
  - ⇒ Die beiden Projektentwicklungen führten bei Übernahme zu einer positiven Auswirkung auf das Bewertungsergebnis. (z.B. Übernahme „Victoria Gärten“ in Bad Homburg im Dezember 2023 mit einem Plus zum Kaufpreis von 1,83%)
  - ⇒ Moderate Ab- und Aufwertungen sind für Immobilien üblich. Die Bewerter sehen beim WERTGRUND WohnSelect D jeden Monat anhand der gekündigten und neu abgeschlossenen Mietverträge genau, wohin sich die einzelnen Investitionsstandorte entwickeln und preisen dies ein. Ein Großteil der Wertanpassungen konnten im Jahr 2023 durch die äußerst positive Entwicklung der Mietpreise kompensiert werden.



# WERTGRUND

## Welche Perspektiven bieten sich?

- ⇒ Selbst ohne weiteren Zukauf von Immobilien bietet das derzeitige Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D sehr gutes Potenzial aufgrund weiterer Mietsteigerungen.
- ⇒ Neue Mittel könnten dazu eingesetzt werden, bisher ungenutztes Nachverdichtungspotenzial zu heben und damit Werte zu steigern.
- ⇒ Durch die Fertigstellung und Übernahme der Projektentwicklungen erwarten wir einen schrittweisen Anstieg der kommenden Ausschüttungen. (Info hierzu erfolgt wie gewohnt nach Abschluss des Geschäftsjahres zum 29.02.2024)
- ⇒ 60% der Ausschüttung des WERTGRUND WohnSelect D sind steuerfrei.
- ⇒ Die Immobilien des WERTGRUND WohnSelect D sind nahezu vollvermietet und liefern stabile, stetig steigende Einnahmen.
- ⇒ Der enorme Wohnungsmangel wird sich mittel- und langfristig positiv auf die Wohnimmobilienwerte auswirken.
- ⇒ Das aktuelle Markumfeld bietet attraktive Ankaufschancen.
- ⇒ Die Staatliche Förderlandschaft für Bestand wird sich deutlich positiv ändern müssen.
- ⇒ Der WERTGRUND WohnSelect D bleibt auch über das Jahresende 2023 unbefristet für Anteilscheinkäufe offen.
- ⇒ Nettoliquidität bewegt sich weiterhin im gewohnten Bereich zwischen 6-10%.
- ⇒ Bisher ein Objektverkauf für den Verlauf des Jahres 2024 geplant.

**FAZIT:** Nach unserer Einschätzung gibt es derzeit kein anderes Segment auf dem Immobilienmarkt, das so hochaktuell und interessant ist, wie der Wohnimmobilienbereich in Deutschland.

**Insbesondere im Bestand scheint die Talsohle der Preisrückgänge durchschritten und der Boden gefunden.**

**Der Transaktionsmarkt nimmt langsam wieder Fahrt auf.**

**Die sehr hohe Nachfrage nach Mietwohnungen bei gleichzeitigem fast zum Erliegen gekommenem Neubauvolumen, ist der Garant für steigende Mieten.**



# 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 Nettofondsvolumen von rund 458 Mio. EUR mit 2.443 Wohn- und 118 Gewerbeeinheiten (Stand 31. Dezember 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](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 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](mailto:m.kemmner@wertgrund.de)  
[www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)