



WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D – „Evolution eines Trendsetters“

Informationen zum Dritten CashCALL im Rahmen des CashCALL-Zyklus des „WERTGRUND WohnSelect D“

München, 06. Juli 2021

Sehr geehrte Vertriebspartnerinnen und Vertriebspartner,
sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dieser Mitteilung möchten wir Sie über den Dritten CashCALL des „WERTGRUND WohnSelect D“ im Rahmen des CashCALL-Zyklus 2020/2021/2022 informieren und Ihnen aufbauend auf unseren bisherigen Mitteilungen vom 23. Januar 2020 und 05. Januar 2021 einen Überblick über die weiteren Planungen und Aktivitäten des Fonds geben.

1. Aktuelle Situation:

1.1 Corona-Pandemie

Wir freuen uns Ihnen mitteilen zu können, dass sich die Situation bezogen auf die Mieteinnahmen des Sondervermögens im Vergleich zum Anfang des Jahres nicht wesentlich verändert hat.

Ein Anstieg der offenen Mietforderungen im Bereich Handel und Gastronomie war erstmalig im März 2020 sichtbar, die Situation hat sich jedoch im Laufe des ersten Lockdowns wieder entspannt. Die Rückstände der Wohnungsmieter bewegen sich insgesamt auf einem relativ konstant moderaten Niveau.

Wie Sie den nachfolgenden Grafiken entnehmen können, bewegt sich die Summe aller Mietrückstände zwischen Anfang Februar 2020 und Mai 2021 mit aktuell 0,71 Prozent (ca. 126 T€) auf einem insgesamt niedrigen Niveau. Unsere Kollegen der Verwaltung und im Asset Management haben seit Anfang der Pandemie mit betroffenen Mietern wann immer möglich individuelle Lösungen vereinbart, um gemeinsam diese schwierige Situation zu meistern und einen für beide Seiten gangbaren Weg herbeizuführen.



WERTGRUND

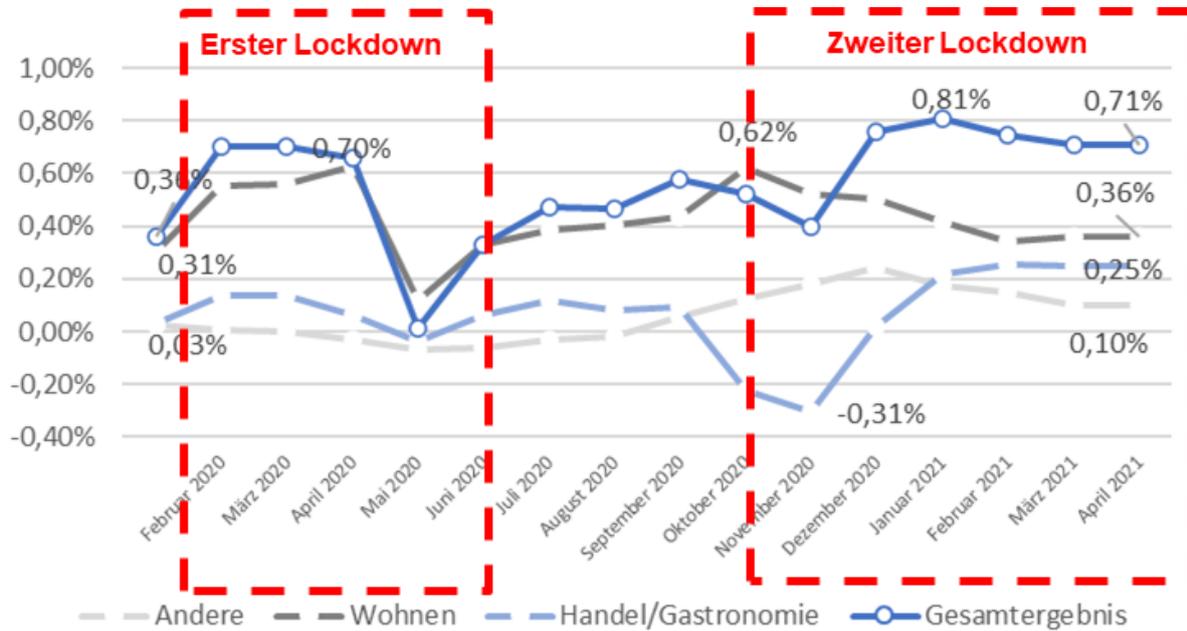


Abbildung 1: Entwicklung der Mietrückstände nach Nutzungsarten in %

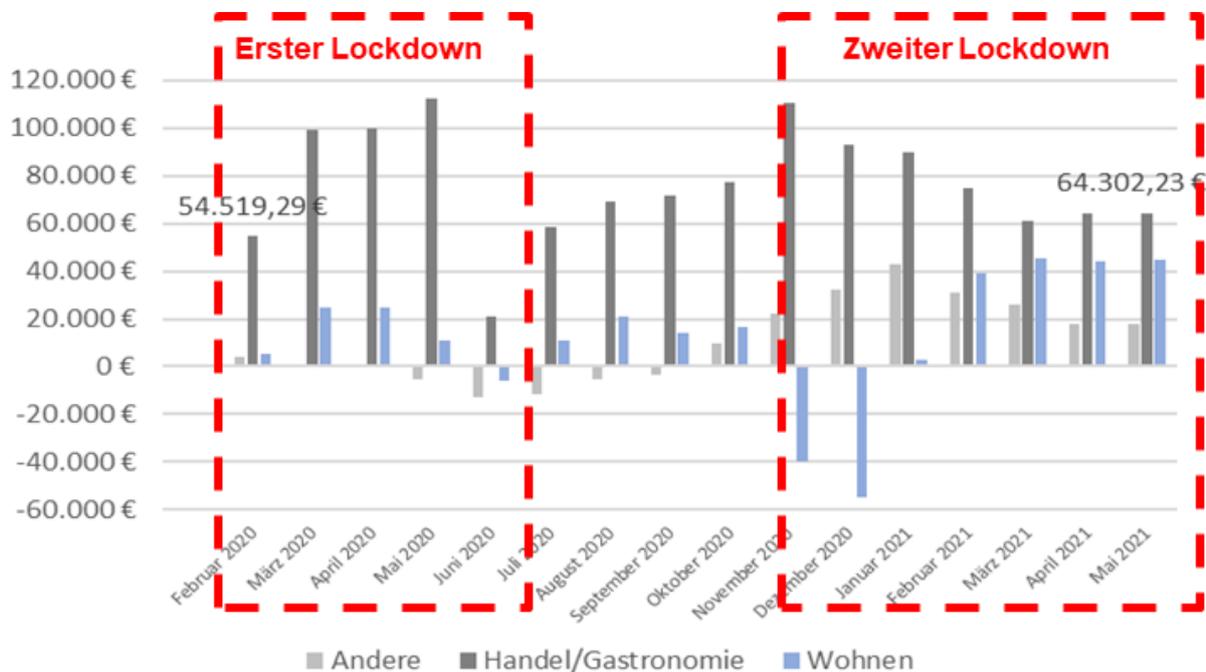


Abbildung 2: Entwicklung der Mietrückstände nach Nutzungsarten in EUR



WERTGRUND

1.2 Mietendeckel Berlin

Das Bundesverfassungsgericht hat am 15. April 2021 das MietenWoG Bln (Mietendeckelgesetz) für verfassungswidrig und nichtig erklärt. Rückwirkend entfallen damit sämtliche Rechtswirkungen des Mietendeckels.

Per Ende Mai 2021 waren für die Berliner Objekte des „WERTGRUND WohnSelect D“ temporäre Mietstundungen in Höhe von 348.000 Euro aufgelaufen, welche alleine aus dem Mietendeckel resultierten. Wir haben zwischenzeitlich alle betroffenen Mieter angeschrieben, mit der Bitte ihre Mietrückstände zu begleichen und ab Juni 2021 wieder die ursprünglich vereinbarte und geschuldete Miete zu bezahlen. Für unsere kaufmännische Objektverwaltung bedeutet dies einen enormen administrativen Aufwand, der sicherlich noch einige Monate in Anspruch nehmen wird.

Auch wenn der Mietendeckel Berlin damit der Vergangenheit angehört, so hat er doch im Gesamtkontext der Situation auf dem Wohnungsmietmarkt in Deutschland eine Diskussion losgetreten, die nach der Ende September anstehenden Bundestagswahl und in Abhängigkeit von deren Ausgang unter Umständen ein Thema auf Bundesebene werden könnte. Wir werden das Thema aufmerksam beobachten und Sie im Zweifelsfall wie gewohnt frühzeitig informieren.

1.3 SCOPE Rating

Auch in diesem Jahr wurde der „WERTGRUND WohnSelect D“ durch die unabhängige Ratingagentur SCOPE für das Rating der offenen Immobilienfonds analysiert und zum Stichtag 31. Dezember 2020 mit einer Ratingnote von



bewertet.

Der „WERTGRUND WohnSelect D“ musste wie nahezu alle anderen bewerteten Fonds aufgrund der durch den Mietendeckel und Corona Pandemie reduzierten Wertentwicklung eine Herabstufung in Kauf nehmen (Vorjahr aa-), bewegt sich aber im Wettbewerbsumfeld weiter innerhalb der höchsten Notenstufe für diese Produktgattung.

Die öffentlich zugängliche Kurzfassung des Ratingberichts finden Sie auf der Website von SCOPE unter:

<https://www.scopeexplorer.com/news/scope-stuft-das-fondsrating-des-wertgrund-wohnsel-ect-d-auf-a-aif-herab/167713>

2. Nachverdichtung und Ankäufe nach Strategieerweiterung:

Wie mehrfach kommuniziert, beinhaltet die im „WERTGRUND WohnSelect D“ seit dem Jahr 2020 umgesetzte Strategieerweiterung den Ankauf von Projektentwicklungen und Forward-Deals. Dabei spielt die Schaffung von preisgedämpftem oder preisgebundenem Wohnraum eine signifikante Rolle und wird zukünftig einen Schwerpunkt in der Umsetzung dieser Strategie ausmachen.

Für den „WERTGRUND WohnSelect D“ befinden sich aktuell Immobilienprojekte mit einem Gesamtvolumen in Höhe von rund 160 Millionen Euro in der Umsetzung, die sogenanntes „bezahlbares Wohnen“ wie folgt berücksichtigen.

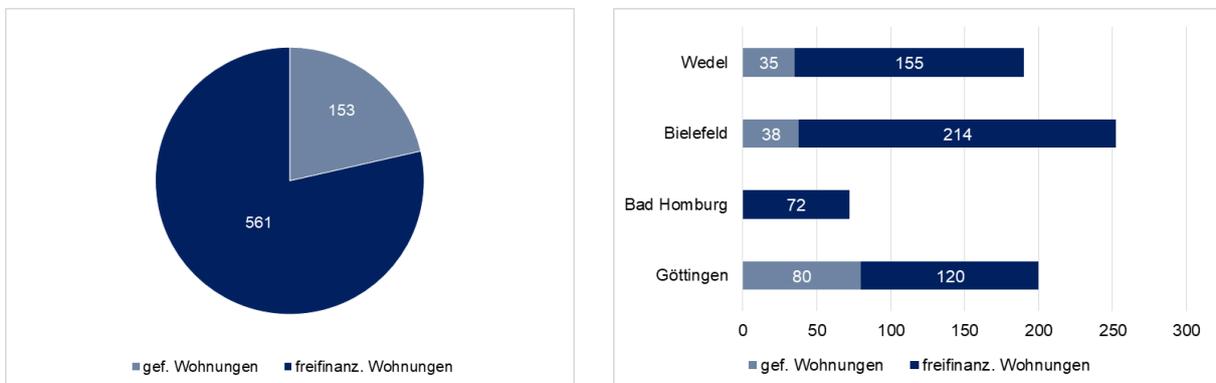


Abbildung 3: Anteil geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau in den aktuellen Projekten

Damit entstehen bei diesen Projekten zunächst rund 21,5 Prozent der Wohnungen im genannten Bereich.

In den folgenden Kapiteln möchten wir Ihnen einen Überblick über den aktuellen Stand der einzelnen Projekte und Planungen geben.



WERTGRUND

2.1 Wedel, Am Rain, Im Nieland, Tinsdaler Weg, Galgenberg

(Budget 2021: 9 Millionen Euro)

Die im Frühjahr 2019 begonnenen Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Bestands und Schaffung von preisgebundenem Wohnraum in Wedel sollen dieses Jahr abgeschlossen werden. Die bestehenden neun Häuser mit bisher insgesamt 100 Wohnungen wurden nahezu kernsaniert (bis auf die 56 bewohnten Wohnungen) und zusätzlich mit Balkonen oder Terrassen versehen. In den vorhandenen neun Gebäuden entstehen zudem 20 neue Wohnungen durch Dachgeschossausbauten.



Abbildung 4: Wedel, Bestandsobjekte mit neu angebrachten Balkonen

Neben den Bestandsobjekten wurden auf dem Areal sechs weitere Häuser mit 70 Wohnungen und 2 Tiefgaragen mit 54 Stellplätzen errichtet. Die Fertigstellung der ersten drei Neubauten mit insgesamt 36 Wohnungen erfolgte im Dezember 2020. Im April 2021 wurden die restlichen drei Neubauten mit 34 Wohnungen übernommen und im unmittelbaren Anschluss mit der Vermietung begonnen.



Abbildung 5: Wedel, Neubau

Nach Abschluss der Arbeiten verfügt die Liegenschaft Wedel über insgesamt 190 Wohnungen inklusive 35 öffentlich geförderte Wohnungen in den Bestandshäusern sowie 115 Stellplätze.

2.2 Köln, Venloer Straße 601-603 (Geplante Investitionskosten: 13,20 Millionen Euro)

Nach der erfolgreich abgeschlossenen Kernsanierung des Wohnhochhauses befindet sich zur weiteren Aufwertung des Ensembles der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem bestehenden Grundstück in Planung.



Abbildung 6: Köln, Venloer Straße 601-603

Hierüber haben wir bereits in unserer letzten Mitteilung berichtet. Die Gespräche sind - wie in solchen Fällen üblich - sehr umfangreich und langwierig, kommen aber schrittweise voran. Wir möchten die sich bietende Gelegenheit nutzen, um dem Gesamtprojekt den finalen Feinschliff zu geben, und das zukünftige Ensemble möglichst optimal in die bestehende und neu umgebende Gesamtstruktur der „Neuen Mitte Bickendorf“ einzubinden.

2.3 Forward-Deal „Campus Westend“ in Bielefeld (Volumen ca. 51 Millionen Euro)

Der erste Ankauf einer Projektentwicklung für den „WERTGRUND WohnSelect D“ wurde am 10. Januar 2020 beurkundet. Das Projekt umfasst insgesamt 252 Wohneinheiten in der Grünwaldstraße in Bielefeld und liegt fußläufig zum Hochschulcampus mit Fachhochschule sowie Universität. Der Baubeginn der 132 Apartments, 82 frei finanzierten Wohnungen sowie 38 öffentlich geförderten Mietwohnungen, ergänzt um 78 Tiefgaragenstellplätze, erfolgte im Sommer 2020 und ist wie nachfolgend ersichtlich schon weit fortgeschritten.



Abbildung 7: Aktueller Bautenstand der studentischen Wohnungen (Mai 2021)



Abbildung 8: Baustand KW 20 2021 Baufeld D, E und F (frei finanziertes und gefördertes Wohnen)

Da die für die bevorzugte Vermietung an Studierende vorgesehenen Wohnungen teilweise möbliert vermietet werden, wurden die ersten Bemusterungen bereits vorgenommen. Nachfolgend finden Sie einige Einrichtungsbeispiele.



WERTGRUND



Abbildung 9: Einrichtung Beispiele studentisches Wohnen

Zwischenzeitlich wurden -Corona bedingt mit knapp einjähriger Verzögerung- die ersten Kaufpreisraten über rund 20,16 Millionen Euro beglichen. Die Fertigstellung der Gesamtentwicklung ist weiterhin plangemäß für spätestens Ende 2022 vorgesehen.

2.4 Forward-Deal „Victoria Gärten“ in Bad Homburg (Volumen: ca. 40 Millionen Euro)

Im November 2020 wurde der Ankauf der zweiten Projektentwicklung in Bad Homburg vor der Höhe beurkundet. Das von WERTGRUND erworbene Baufeld ist Bestandteil der Projektentwicklung „Victoria Gärten“ der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH und umfasst 72 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von knapp 5.520 Quadratmeter und 83 Tiefgaragenstellplätze.



WERTGRUND



Abbildung 10: Visualisierung „Victoria Gärten“

Zur energetischen Verbesserung des Projekts wurde aktuell ein Nachtrag zum Kaufvertrag abgeschlossen, der eine Erstellung der Wohnungen nach KfW-55-Standard vorsieht und der schrittweisen Steigerung der Nachhaltigkeits-Quote im Fonds Rechnung trägt. Dieser Nachtrag verursacht zwar Mehrkosten von rund 900.000 Euro, denen jedoch KfW-Zuschüsse in Höhe von rund 1,20 Millionen Euro gegenüberstehen.

Der Bauantrag für das Gesamtareal wurde bereits eingereicht, so dass die Baugenehmigung in Kürze erwartet wird. Der Baubeginn ist für das dritte Quartal 2021 vorgesehen. Der „WERTGRUND WohnSelect D“ wird für diese Projektentwicklung ca. 40 Millionen Euro investieren. Besonderheit ist hierbei die schlüsselfertige Erstellung mit endfälliger Zahlung bei Übernahme Ende 2023.



WERTGRUND

2.5 Baugrundstück und geplante Projektentwicklung in Göttingen (Volumen ca. 60 Millionen Euro)

Im Zuge der Strategieerweiterung wurde am 1. Februar 2021 der erste Ankauf eines Baugrundstücks in der Geschichte des „WERTGRUND WohnSelect D“ beurkundet. Das Grundstück befindet sich in der Universitätsstadt Göttingen und weist eine Fläche von rund 13.600 Quadratmeter auf. Es wurde mit einem Kaufpreis in Höhe von rund 6,43 Millionen Euro bereits im April 2021 in das Fondsvermögen übernommen.



Abbildung 11: Visualisierung Baugrundstück Göttingen

Das Grundstück ist Teil der zukünftigen innenstadtnahen Entwicklung „Gothaer Platz“, bei der insgesamt 600 Wohnungen sowie eine vierzügige Kita durch WERTGRUND entstehen werden. Für das Gesamtareal besteht seit Mai 2020 ein Bebauungsplan.

Auf dem Grundstücksteil des „WERTGRUND WohnSelect D“ sollen ca. 200 Wohnungen im KfW 55 Standard errichtet werden. Davon werden jeweils 15 Prozent sozial geförderter und preisgünstiger Wohnraum geschaffen sowie zehn Prozent der Wohnungen, die zu maximal 10 Euro pro Quadratmeter vermietet werden. Alle Wohnungen werden barrierefrei und teilweise auch rollstuhlgerecht errichtet. Bei der Entwicklung des Gesamtareals wird das Thema Biodiversität einen hohen Stellenwert haben; so sollen z.B. die Dächer extensiv begrünt werden



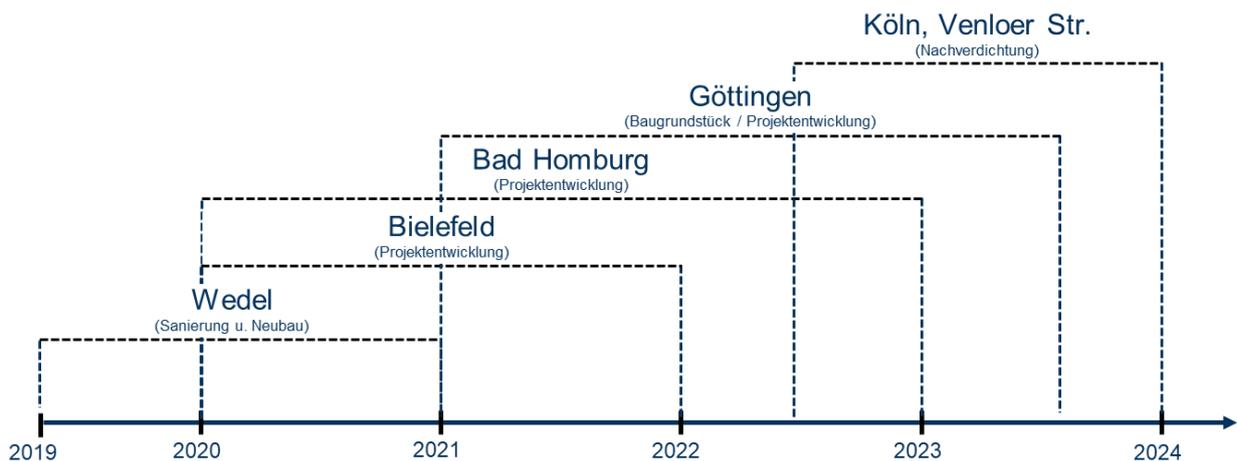
WERTGRUND

und im Freigelände Retentionsflächen entstehen. Im Gesamtareal wird zudem ein Mobilitätskonzept mit Carsharing sowie E-Ladestationen (auch für Fahrräder) umgesetzt, um die Anzahl der benötigten PKW-Stellplätze zu reduzieren.

Eine zentrale Grünfläche sowie zwei Spielplätze sollen zur hohen Wohnqualität beitragen und dem geplanten Projekt einen Quartierscharakter verleihen.

Für den „WERTGRUND WohnSelect D“ wird dieses Projekt der erste Neubau sein, in dem WERTGRUND vollumfänglich Einfluss auf die Bauweise und Ausstattung nehmen kann. Insgesamt ist geplant, für diese Baumaßnahme ca. 60 Millionen Euro zu investieren.

Der Zeitplan der geplanten Projekte stellt sich wie folgt dar:



Auf die möglichen Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Projektentwicklungen wird ausführlich im Verkaufsprospekt des „WERTGRUND WohnSelect D“ unter „WESENTLICHE RISIKEN AUS DER IMMOBILIEN-INVESTITION, DER BETEILIGUNG AN IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN UND DER BELASTUNG MIT EINEM ERBBAURECHT“ auf Seite 15 „Risiken bei Projektentwicklungen“ hingewiesen.

3. Nachhaltigkeit (ESG, Environment/Social/Governance)

Die WERTGRUND Unternehmensgruppe beschäftigt sich seit Anfang 2020 u.a. verstärkt mit ESG-Kriterien. Die WERTGRUND-Gruppe steht seit ihrer Gründung für eine grundlegende, unternehmerisch verantwortungsbewusste Nachhaltigkeitsorientierung ein, welche sich im Umgang mit den von ihr verantworteten Immobilien und Fonds widerspiegelt. In der Vergangenheit wurden noch keine Auswertungen und Veröffentlichungen der positiven Auswirkungen



WERTGRUND

auf die drei Säulen der Nachhaltigkeit vorgenommen, da noch keine entsprechenden Parameter erfasst wurden. Dies wird seit Anfang 2020 im Rahmen zweier großer laufender Datenerfassungsprojekte schrittweise nachgeholt.

Auf Unternehmensebene haben wir durch eine neue Stabsstelle Nachhaltigkeit und ein internes Nachhaltigkeitskomitee bereits die Grundlagen dafür geschaffen.

Mit Hilfe eines externen Beraters konnten wir auf Unternehmensebene im Jahr 2020 erstmals eine Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex für das Geschäftsjahr 2019 veröffentlichen. Wir berichten dabei anhand der 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex zu unseren Nachhaltigkeitsleistungen. Neben der Unternehmensebene wird bei der DNK-Erklärung auch die Fonds- bzw. Immobilienebene berücksichtigt. Die Erstellung der DNK-Erklärung für das Geschäftsjahr 2020 ist derzeit in Arbeit.

Im Mai 2021 haben wir den Kodex für Baukultur des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft und der Bundesstiftung Baukultur sowie auch die Charta der Vielfalt unterzeichnet und verpflichten uns damit zu baukultureller Verantwortung sowie zur Förderung der Vielfalt und Wertschätzung in der Arbeitswelt .

Durch unsere Mitgliedschaft und aktive Mitarbeit in den verschiedenen Nachhaltigkeitsgremien des Bundesverband Investment und Asset Management (BVI) beteiligen wir uns an den Positionierungen und Stellungnahmen des BVI im Rahmen vorbeschriebener Konsultationsverfahren und erhalten damit kontinuierlich Informationen zu aktuellen branchenrelevanten Themen aus dem rechtlichen sowie politischen Umfeld des BVI.

4. CashCALL-Zyklus und Dritter CashCALL

WERTGRUND hat im ersten Quartal 2020 einen CashCALL-Zyklus initiiert, bei dem insgesamt rund 150 Millionen Euro für den „WERTGRUND WohnSelect D“ eingeworben werden sollen. In den ersten beiden CashCALL's im März 2020 und Februar 2021 wurden bereits 90 Millionen Euro neue Anlegergelder in den Fonds aufgenommen, die zwischenzeitlich nahezu komplett zur Finanzierung der vorgenannten Maßnahmen und Ankäufe in Folge unserer Strategieverweiterung verwendet wurden.



WERTGRUND

So freuen wir uns, dass der Ankauf des Baugrundstücks in Göttingen sowie die anstehenden nächsten Fälligkeitsraten für die Entwicklung in Bielefeld in den Dritten CashCALL münden, bei dem wir bis zu rund 30 Millionen Euro neue Anlegergelder einwerben können.

Der nächste und damit letzte CashCALL dieses Zyklus soll im Jahr 2022 stattfinden. Gleichzeitig werden wir uns verstärkt Gedanken über die weitere Ausrichtung und Zukunftsfähigkeit des Fonds machen und einen neuen CashCALL-Zyklus (2023/2024) vorbereiten. Hierbei wird das Thema Nachhaltigkeit eine prägnante Rolle spielen. Wie gewohnt, werden die Bestandsinvestoren des „WERTGRUND WohnSelect D“ sowie am Erwerb Interessierte über die üblichen Kommunikationswege zu gegebener Zeit jeweils einheitlich informiert.

4.1 Zeitplan für den Dritten CashCALL

Folgender Zeitplan wird für den Dritten CashCALL festgelegt:

Vorankündigung / Ablaufplan Dritter CashCALL:

Ankündigung CashCALL:	6. Juli 2021
Avis-Phase:	6. September bis 17. September 2021
Zuteilung:	20. September bis 24. September 2021
Orderaufgabe:	27. September bis 1. Oktober 2021

Sofern Sie sich am Dritten CashCALL beteiligen möchten, finden Sie alle relevanten Informationen ab 16. August 2021 auf der Homepage des Fonds unter: <https://www.wohnselect.de/cashcall-cashstop/>

4.2 Freiwilliger Verzicht auf Belastung der Verwaltungsvergütung auf neu eingeworbene Liquidität

Im Hinblick auf die zwischenzeitlich unvermeidlichen negativen Guthabenzinsen auf Liquiditätsbestände hat sich die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) mbH dazu entschieden, die eingeworbene Liquidität bis zu ihrer jeweiligen Investition zunächst auf einem separaten Poolingkonto zu bündeln.



WERTGRUND

Für die Liquidität auf diesem Poolingkonto wird die WohnSelect-KVG auf freiwilliger Basis keine Verwaltungsvergütung in Rechnung stellen. Dadurch ist trotz anhaltender Niedrigzinspolitik eine bestmögliche Lösung für temporäre Liquiditätsanlagen bis zu deren Investition in Immobilien sichergestellt. Dieses Vorgehen wird als explizite Sonderregelung für den gesamten CashCALL-Zyklus bis 2022 gewählt und findet bei möglichen späteren CashCALLs zunächst keine Anwendung.

Diese Sonderregelung betrifft ausschließlich die Guthaben auf diesem Poolingkonto. Die sonstigen Liquiditätsanlagen des Fonds sind von dieser Ausnahmeregelung nicht betroffen und werden zu den bestehenden Konditionen unverändert fortgeführt.

5. Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020/21

Wir möchten Sie bei dieser Gelegenheit darüber informieren, dass der „WERTGRUND WohnSelect D“ für das Geschäftsjahr 2020/21 am **11. August 2021** eine Ausschüttung in Höhe von **1,27 Euro je Anteil** vornehmen wird.

Die leichte Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ist auf die Reduzierung von Bewirtschaftungskosten zurückzuführen. Wir gehen davon aus, dass sich die Ausschüttung im nächsten Geschäftsjahr weiter steigern wird, da sich die Fertigstellung der Bestandsanierungen und Neubauten in Wedel sukzessive positiv auf das Ergebnis des „WERTGRUND WohnSelect D“ auswirken wird. Wir möchten es aber trotzdem nicht versäumen, Sie erneut darauf hinzuweisen, dass die angekauften Projektentwicklungen in der Bauphase keine Mieterträge erwirtschaften. Perspektivisch wird die schrittweise Übernahme der Neubauprojekte jedoch eine positive Auswirkung auf zukünftige Ausschüttungen haben.

6. Ausblick

Im bisherigen Verlauf der Corona-Pandemie haben sich Investitionen in Wohnimmobilien als stabile Anlageform erwiesen. Bisher musste der „WERTGRUND WohnSelect D“ keine signifikanten Mietausfälle verzeichnen, die ausschließlich auf die Pandemie zurückzuführen sind. Wir gehen aktuell davon aus, dass sich diese Situation auch im zweiten Halbjahr und einem ggf. möglichen, wenn auch verringertem Fortbestand der Pandemie nicht grundsätzlich verändern wird. Sollte es dennoch bei einigen Mietern zu Zahlungsverzögerungen kommen, werden wir wie gewohnt gemeinsam nach individuellen Lösungen suchen, wie und wann Rückstände ausgeglichen werden können. Wir sehen uns hierbei sowohl unseren Investoren als auch Mietern gegenüber in der Verantwortung.



WERTGRUND

Mit der genannten Strategieerweiterung und deren Umsetzung infolge des anstehenden CashCALL-Zyklus soll sich der „WERTGRUND WohnSelect D“ perspektivisch und nachhaltig wieder vom Value- zum Ausschüttungsprodukt wandeln. Auf diese Weise wollen wir versuchen, langfristig orientierte Anleger bestmöglich gegen eventuelle Marktschwankungen - beispielsweise infolge politischer Regulierung - zu schützen.

Wir möchten uns bereits heute bei unseren Anlegern und Partnern für das in der Vergangenheit und Zukunft entgegengebrachte Vertrauen bedanken und freuen uns auf den im September anstehenden Dritten CashCALL.

Zum „WERTGRUND WohnSelect D“

Der „WERTGRUND WohnSelect D“ ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB mit Fokus auf deutsche Bestandswohnimmobilien sowie Projektentwicklungen. Der Fonds richtet sich an private Investoren und verfügt über ein Nettofondsvolumen von rund 377 Millionen Euro mit 2.084 Wohn- und 110 Gewerbeeinheiten (Stand 30. Juni 2021). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien und Projektentwicklungen 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 Wohnimmobilien nachhaltig optimiert und die Werte mittel- bis langfristig gesteigert werden.

Dieses Dokument ersetzt keine Anlageberatung. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfondsanteilen sind der jeweilige Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen sowie der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht. Diese Dokumente finden Sie auf der Website www.wohnselect.de unter „Offizielle Dokumente“. Zudem sind diese kostenlos bei der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH oder der WERTGRUND Immobilien AG erhältlich.

Ihr Ansprechpartner für Fragen zum „WERTGRUND WohnSelect D“ und zur WERTGRUND Gruppe:

Marcus Kemmner
Maximiliansplatz 12 b
80333 München
Tel. 089 2388831-21
Mobil 0151 61348886
m.kemmner@wertgrund.de
www.wohnselect.de