



WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D - aktuelle Fragen und Antworten (Stand Juni 2022)

Dieser Fragen-und-Antworten-Leitfaden soll einen schnellen Überblick über mögliche Fragen zur aktuellen Situation auf den Kapital- und Immobilienmärkten und deren eventuelle Auswirkung auf den WERTGRUND WohnSelect D geben.

1. Struktur und Strategie des „WERTGRUND WohnSelect D“

- Welche Immobilienstrategie verfolgt der Fonds?

Der „WERTGRUND WohnSelect D“ setzt auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen sowie Wachstumsstädten. Neben Bestandsimmobilien werden seit 2020 ergänzend, und zeitlich aufeinander abgestimmt, Projektentwicklungen angekauft und realisiert. Zudem werden die Bestände durch Sanierung und Nachverdichtung optimiert.

Die per 01. Juni 2022 erweiterten Investitionskriterien des Fonds sind im Rahmen seiner definierten Anlagestrategie:

1. Investition in 5 bis 8 ausgewählte Standorte und Regionen mit Wachstums- und Mietsteigerungspotenzialen in Deutschland
2. Investitionen in Bestands-Wohnimmobilien sowie Projektentwicklungen
3. ***Bei der Investition Berücksichtigung der im Verkaufsprospekt definierten nachhaltigkeitsbezogenen (= ökologischen und sozialen sowie sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden) Merkmale sowie der dort genannten Umweltziele im Rahmen und Umfang der jeweils dafür festgelegten Investitionsquoten***
4. Standortoptimierung, um ein effizientes Management vor Ort zu gewährleisten
5. Geringer Anteil Gewerbeflächen
6. Erwerb von Einzelobjekten und kleineren Portfolien sowie Projektentwicklungen (ca. 10 bis 100 MEUR)
7. Fokus auf innerstädtische oder innenstadtnahe Lagen mit langfristigem Vermietungspotenzial, mittlere bis gute Wohnlagen
8. Leerstand bei Erwerb bis max. 25% je Objekt
9. Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungsrückstau möglich, insbesondere auch energetischer Sanierungsbedarf, wenn entsprechend Mietsteigerungspotenziale vorhanden sind.



WERTGRUND

- **Wie viel Liquidität befindet sich aktuell im Fonds?**

Der Fonds hält per Ende Mai 2022 eine Bruttoliquiditätsquote in Höhe von 9,08 Prozent und eine Nettoliquiditätsquote in Höhe von 6,81 Prozent vor und ist damit im aktuell noch negativen Zinsumfeld optimal positioniert. Beide Quoten werden jeweils im Monatsbericht des Fonds ausgewiesen. Ein Teil der gesetzlichen „Mindestliquidität“ in Höhe von 5 % ist bereits in „Grüne Bundeswertpapiere“ investiert. Unter Berücksichtigung der bereits angekündigten Zinserhöhungen für den weiteren Verlauf des Jahres 2022, wird dieser Anteil bis zum Erreichen der 5 Prozent-Quote schrittweise erhöht. Die restliche Liquidität verbleibt unverändert auf laufenden- bzw. Tagesgeldkonten.

- **Was geschieht mit den im CashCALL eingeworbenen Geldern?**

Der CashCALL dient in erste Linie dem weiteren Ausbau der Eigenkapitalquote zur Finanzierung laufender Projektentwicklungen. Weiterhin werden mit den eingeworbenen Geldern anstehende Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestandsportfolio umgesetzt.

Darüber hinaus gehende Volumina planen wir zum schrittweisen Ausbau des Sondervermögens einzusetzen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass das sich aktuell stark verändernde Marktumfeld möglicherweise attraktive Ankaufsmöglichkeiten mit sich bringen könnte.

Solche Ankäufe würden wir vorwiegend mit Eigenkapital erwerben.

- **Warum gerade jetzt ein CashCALL?**

Mit dem aktuellen CashCALL führt der WERTGRUND WohnSelect D die „Vierte“ und damit letzte Stufe seines seit 2020 laufenden CashCALL-Zyklus plangemäß durch.

Sie bildet zum einen den Abschluss zur Finanzierung der laufenden und aus dem bisherigen Zyklus resultierenden Baumaßnahmen.

Zum anderen sehen wir aufgrund des sich verändernden Marktumfeldes und der damit voraussichtlich verbundenen vorübergehenden Schwächephase im Markt die Chance, dieses Umfeld u.U. gezielt für Zukäufe zu nutzen.



WERTGRUND

- **Werden die Neubauprojekte des „WERTGRUND WohnSelect D“ termin- und kostengerecht fertiggestellt?**

Die im Bau befindlichen Projekte (Bielefeld und Bad Homburg) laufen aktuell nach Plan. Evtl. auftretende Verzögerungen in einzelnen Gewerken bewegen sich im vertretbaren Bereich einiger weniger Wochen. Wir konnten bei diesen beiden Projekten im Jahr 2020 bzw. 2021 feste Preis- und Rahmenbedingungen mit den Generalunternehmern und anderen Dienstleistern, mit denen wir bereits seit vielen Jahren vertrauensvoll zusammenarbeiten, vereinbaren und somit entsprechende Planungssicherheit erreichen.

Das erworbene Grundstück in Göttingen befindet sich noch in der Planungsphase. Aktuell optimieren wir dieses Projekt hinsichtlich der Kosten, der Flächeneffizienz, sowie ergänzend um weitere Nachhaltigkeitskriterien. Darüber hinaus ergibt sich Anpassungsbedarf aufgrund der sich zwischenzeitlich massiv geänderten Förderbedingungen. Danach fällt die Entscheidung wann und in welcher Reihenfolge der frei planbare Teil des Grundstücks bebaut werden soll.

- **Wie viele Projekte befinden sich aktuell parallel in Entwicklung?**

Derzeit entwickeln wir lediglich zwei Projekte mit einem Volumen in Höhe von ca. 74 Mio. EUR, die sich in Bielefeld und Bad Homburg befinden. Grundsätzlich realisieren wir unsere Projektentwicklungen sukzessive und zeitversetzt, sodass wir kontinuierlich fertiggestellte Objekte in den Fonds übernehmen können. Generell bewegen wir uns dabei immer innerhalb der gesetzlich festgesetzten Maximalquote von 20 Prozent des Wertes des Immobilienvermögens, was einen zusätzlichen Sicherheitsfaktor darstellt.

- **Stellt der aktuelle Zinsanstieg im Bereich der Finanzierungen ein Problem für den WERTGRUND WohnSelect D da?**

Grundsätzlich nein, da alle abgeschlossenen Darlehen mit festen Zinssätzen ausgestattet sind. Ansonsten haben wir in den letzten Jahren Darlehen jeweils bei Auslaufen ihrer Zinsbindung getilgt. So auch wieder per 31. Juli 2022, wo zwei Darlehen über insgesamt 6,19 Mio. EUR auslaufen und getilgt werden. Anschlussfinanzierungen zu höheren bzw. deutlich schlechteren Konditionen stehen zurzeit nicht an.



WERTGRUND

Im Bereich Objektankauf führt der seit Anfang des Jahres erfolgte Zinsanstieg zu einer vermehrten Rückkehr zum Erwerb von Objekten mit Eigenkapital, da sich Fremdfinanzierungen hier aktuell nicht mehr positiv auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung solcher Ankäufe auswirken.

- Was geschieht mit Bestandsimmobilien in Bezug auf ESG Kriterien?

Alle im Fonds befindlichen Immobilien wurden in den vergangenen zwei Jahren einem internen ESG-Bewertungsverfahren (ESG Scoring) unterzogen und nach diesem bewertet. Die daraus resultierenden Ergebnisse/Maßnahmen wurden in einem Planungskatalog aufgenommen und werden je nach ihrer Klassifizierung in Klein-, Mittel-, bzw. Großmaßnahmen im Rahmen der laufenden Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen mit eingeplant und abgearbeitet. Die Maßnahmen reichen dabei von kleineren Verbesserungsmaßnahmen (z.B. Müll, Park-, Abstellmöglichkeiten) über mittlere Maßnahmen (z.B. Umrüstung LED-Beleuchtung, Optimierung Stromverbrauch im Allgmeinstrom) bis hin zu größeren Maßnahmen (z.B. Heizungs- Energieträgertausch, Solar- bzw. Ladeinfrastruktur). Ziel aller Maßnahmen ist es, den ökologischer Fußabdruck jeder einzelnen Immobilie zu verringern.

- Wie wird das Thema ökologische Nachhaltigkeit im Fonds umgesetzt?

Das Thema ökologische Nachhaltigkeit wird auf vielfältige Weise umgesetzt, besonders durch energetisch hochwertige Neubauten, die über den GEG-Standard (Gebäudeenergiegesetz) weit hinausreichen, sowie durch energetische Sanierungen im Bestand. Der „WERTGRUND WohnSelect D“ ist einer der ersten Artikel-8-Plus-Fonds (Offenlegungsverordnung/Taxonomie) für Privatanleger im Segment Wohnimmobilien Deutschland. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie unter <https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/> unter dem Reiter Nachhaltigkeit.

- Wie wird das Thema soziale Nachhaltigkeit im Fonds umgesetzt?

Der sozialen Komponente wird unter anderem durch Beimischung von Investments im preisgebundenen, preisgedämpften und geförderten Wohnungsbau sowie durch Inklusionswohnungen, Flächen zu Mehrgenerationenwohnen und teilweise betreuten Wohngemeinschaftsflächen, die eine soziale Durchmischung des jeweiligen Quartiers begünstigen, Rechnung getragen.



WERTGRUND

Der WERTGRUND WohnSelect D investiert über all seine Immobilien dort, wo Menschen in Deutschland wohnen müssen, sprich im Bereich der tragbaren Mieten. Im hochpreisigen Segment der absoluten Spitzenmieten im Neubaubereich ist der WERTGRUND WohnSelect D nicht investiert.

Insgesamt hält der Fonds 2.221 Wohnungen mit einer Mietfläche von insgesamt 134.134 qm und einem durchschnittlichen Mietpreis über alle Wohnungen hinweg i.H.v. 8,70 EUR pro qm. Wir glauben, dass dieser Bereich derjenige ist, in dem die Mehrzahl der Menschen in Deutschland wohnen will und kann und er gleichzeitig den konjunkturell stabilsten darstellt. Schwankungen sollten sich hier, wenn dann marginal, nur am oberen Ende der Mietspanne auswirken.

- **Welche Wertentwicklungsperspektiven ergeben sich unter den aktuellen Marktgegebenheiten?**

Die zukünftige Wertentwicklung und insbesondere die vielfältigen Einzelfaktoren, die diese beeinflussen, lassen sich generell schwer prognostizieren. Außerdem sind besonders die nicht durch uns zu vertretenden bzw. zu verantwortenden Faktoren. (z.B. Fördergesetzgebung, gesetzliche Eingriffe in die Miet-Regulatorik usw.) kaum vorhersehbar.

Grundsätzliches Ziel all unserer Maßnahmen ist die Sicherstellung einer dem Marktumfeld entsprechenden attraktiven Wertentwicklung einhergehend mit einer zum Fonds und seinem jeweiligen Entwicklungsstadium passenden Ausschüttung.

Mit einer durchschnittlichen Bewertung über alle Immobilien in Höhe des rund 26,73-fachen der Jahresnettokaltmiete und Preisen von im Durchschnitt 2.836 EUR pro qm Wohnfläche (per Mai 2022) sehen wir den WERTGRUND WohnSelect D aktuell als gut und zukunftsfähig positioniert.

Der sukzessive Übergang der laufenden Projektentwicklungen in das Sondervermögen in den kommenden zwei Jahren sollte eine stabilisierende Wirkung auf zukünftigen Ausschüttungen haben.

- **Gibt es Planungen zu möglichen Objektverkäufen?**

WERTGRUND hat im Jahr 2017 eine umfangreiche Portfolioarrondierung vorgenommen und alle daraus resultierenden Veräußerungsgewinne sowie die Substanz vollumfänglich an die Anleger ausgeschüttet. Immobilien, die damals nicht uneingeschränkt zur aktuellen



WERTGRUND

Fondsstrategie passten und die sich u.a. an kleineren B-Standorten befanden, wurden veräußert, sodass diejenigen Immobilien im Bestand blieben, die für die Zukunft ein konstantes Wachstum und eine stabile Wertentwicklung versprachen.

Im Verlauf des weiteren Ausbaus des Portfolios und hier insbesondere nach Fertigstellung der laufenden Projektentwicklungen, werden sich sicherlich in Zukunft wieder Verkaufsobjekte hervortun, die sowohl unter Zukunfts-Aspekten als auch einer angepassten Standortstrategie ihren Weg auf die Verkaufsliste finden. Diesen Ansatz haben wir bisher konsequent verfolgt und werden dies auch weiterhin tun.

- **Sind Ankäufe von Objekten weiterer Assetklassen im Sinne einer größeren Diversifikation geplant?**

Andere Nutzungsarten wie z.B. Hotel, Logistik oder Einzelhandel sind aus unserer Sicht deutlich abhängiger von der Wirtschaftslage als Wohnimmobilien. Letztere sind selbst bei Rezessionen stabil, da sie ein absolutes Grundbedürfnis der Menschen abdecken. Dementsprechend werden wir unsere erfolgreiche Strategie nicht grundlegend verändern bzw. nicht verstärkt auf andere Assetklassen setzen.

In einigen seiner Objekte profitiert der WERTGRUND WohnSelect D jedoch auch von Synergien. In Köln (Venloerstraße 601-603 / REWE und DM Drogerie) und Berlin (Nollendorfplatz und Uhlandstraße / Alnatura und BioCompany) beispielsweise sind vier namhafte Nahversorger Bestandteil der jeweiligen Wohnanlagen und profitieren von der im Quartier gegebenen hohen Bewohnerdichte. Aufgrund der teilweise umsatzabhängigen bzw. indexierten Mietverträge dieser Gewerbemieter hat dies eine positiv/stabilisierende Wirkung auf die Ertragslage des Fonds.

2. Entwicklungen auf den Kapital- und Immobilienmärkten

- **Bildet die Wertentwicklung des WERTGRUND WohnSelect D die positive Entwicklung der Immobilienmärkte der vergangenen Jahre ab?**

Aufgrund seiner Gebührenstruktur und seiner Ausrichtung kann ein offener Immobilienfonds niemals exakt die Wertentwicklung des Marktes abbilden. Dafür bekommt der Anleger ein Rundum-Sorglos-Paket für sein Investment, bei gleichzeitig täglicher Bewertung mit einer



WERTGRUND

Risikostreuung (Standortdiversifizierung), die im privaten Bereich nahezu unmöglich umzusetzen ist.

Immer zu beachten ist hierbei auch, dass das Paket „offener Immobilienfonds“ beim Ausweis seiner Wertentwicklung ja schon alle Maßnahmen rund um die Immobilie mit eingepreist hat. Diese Kosten enthalten die reinen Markkredite in der Regel nicht.

Wir glauben, dass die Wertentwicklung des WERTGRUND WohnSelect D seit seiner Auflage in 2010 unter Berücksichtigung all dieser Faktoren und dem gebotenen Paket für seine Anleger eine äußerst attraktive Anlageform im Bereich Wohnimmobilien Deutschland darstellt.

- **Immobilien gelten in der Regel als inflationssicher, wenn Mieten über die entsprechenden Mietvertragskonstruktionen der Inflation folgend angepasst werden können. Geht das beim WERTGRUND WohnSelect D?**

Der WERTGRUND WohnSelect D hat bei seinen über 3.500 Mietverträgen alle Arten von Vertragsvarianten. Dabei findet man neben dem klassischen Mietvertrag auch Indexmietverträge sowie Staffelmietverträge in jeweils regional unterschiedlich angepassten Versionen. Seit rund 2 Jahren schließen wir dort, wo es möglich ist überwiegend Indexmietverträge ab.

Bei aus den Verträgen resultierenden möglichen Mieterhöhungen sind jedoch immer die u.U. einschränkenden gesetzlichen Regulatorien (Mietpreisbremse usw.), die ortsüblichen Vergleichsmieten sowie gedämpfte, gebundene, bzw. geförderte Mieten zu beachten, die Erhöhungen einschränken und so jeden Fall individuell machen.

Nicht zu vergessen ist hierbei auch der soziale Aspekt, den wir im Falle solcher Erhöhungen immer individuell betrachten und abwägen.

- **Immobilienblase, wie realistisch ist sie?**

Tatsächlich kommt es in ausgewählten Teillagen der deutschen Metropolen zu lokalen Marktüberhitzungen bzw. kann es dazu kommen. In diesen sogenannten „Prime-Lagen“ ist der WERTGRUND WohnSelect D jedoch nicht aktiv.

Ebenfalls davon betroffen sein könnten die absoluten Randlagen, in denen der WERTGRUND WohnSelect D ebenfalls nicht investiert.

Wir investieren dort, wo Menschen wohnen wollen und müssen und dort wiederum in den mittleren Miet- und Preissegmenten.



WERTGRUND

Allein schon der enorme Wohnungsmangel und die unzureichenden Neubauzahlen sorgen dafür, dass die Nachfrage nach Wohnungen ungebremst ist und von einer allgemeinen Blasenbildung über den gesamten Wohnungsmarkt in Deutschland hinweg nicht die Rede sein kann.

- **Sinken die Verkaufspreise für Immobilien bereits? Was bedeutet das für den „WERTGRUND WohnSelect D“? Müssen Abschreibungen vorgenommen werden?**

Diesen Trend können wir im von uns präferierten Investitionsbereich aktuell nicht feststellen, hier werden die kommenden Monate zeigen in welche Richtung es geht.

Im hochpreisigen Wohnungsneubau mag das unter Umständen deutlicher zutreffen. In diesem Segment ist der WERTGRUND WohnSelect D jedoch nicht investiert.

Über das gesamte Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D hinweg beträgt der Durchschnittsmietpreis pro qm aktuell ca. 8,70 EUR.

Mit einer durchschnittlichen Bewertung über alle Immobilien in Höhe des 26,73-fachen der Jahresnettokaltmiete und Preisen von im Durchschnitt 2.836 EUR pro qm sehen wir den WERTGRUND WohnSelect D im aktuellen Marktumfeld als gut und zukunftsfähig positioniert.

Auf breiterer Front evtl. vorübergehend sinkende Verkaufspreise würden wir im gegebenen Fall eher als Chance für weitere eigenkapitalfinanzierte Zukäufe nutzen.

- **Sind nachhaltige Investmentansätze aktuell überhaupt ökonomisch sinnvoll?**

Absolut! Gerade in Zeiten steigender Energiepreise sorgen nachhaltig ausgerichtete bzw. in diese Richtung zu entwickelnde Immobilien für geringere Nebenkosten, weshalb sie bei Mietern umso attraktiver werden. Gleiches gilt aus heutiger Sicht für einen möglichen Exit: In den kommenden Jahren werden ESG-konforme Immobilien vermutlich eher mit Preisaufschlägen bzw. stabilen Preisen gehandelt werden, nicht nachhaltig ausgerichtete Immobilien hingegen vermutlich mit Preisabschlägen. Auch der soziale Aspekt ist wichtig, beispielsweise ist bei geförderten Wohnungen die Vollvermietung so gut wie immer garantiert. Schwierig ist der Spagat zwischen Kosten Nutzen und Investition versus Wertentwicklung. Dies dürfte in den kommenden Jahren sicherlich die größte Herausforderung für jeden Fondsmanager werden. Diese Herausforderung gilt es anzunehmen.



WERTGRUND

„Wichtiger Hinweise: Die Angaben in diesem „Fragen-und-Antworten Leitfaden“ 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 keinen Wertpapierprospekt kein vertraglich bindendes Dokument und kein Angebot für eine Beteiligung an der Vermögensanlage 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 www.wohnselect.de hier <https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/>. 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.“