

WERTGRUND WohnSelect D

Jahresbericht | 28. Februar 2022

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



WohnSelect

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 28. Februar 2022 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2021 bis 28. Februar 2022	Stand 28. Februar 2021 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2020 bis 28. Februar 2021	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	436.122	371.407	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Krediten)	477.226	413.547	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss	49.258	81.009	TEUR
Investitionsquote ¹	109,43	111,35	%
Finanzierungsquote ²	9,9	11,9	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	417.347	355.460	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	16	14	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten ³	2	–	
Verkäufe von Objekten	–	–	
Vermietungsquote ⁴	95,7	96,1	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	41.978	41.456	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	9,6	11,2	%
Gebundene Mittel ⁵	10.808	20.461	TEUR
Freie Liquidität ⁶	31.170	20.995	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	7,2	5,7	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁸			
seit Auflage am 20. April 2010	110,10	99,6	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	6,5	6,6	%
für ein Jahr ⁹	5,2	2,9	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	3.980.975	3.526.393	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	109,55	105,32	EUR
Ausgabepreis (inkl. Ausgabeaufschlag von 5%)	115,03	110,59	EUR
Ausschüttung			
Ausschüttung je Anteil	1,21	1,27	EUR
Ausschüttungsstichtag	10. August 2022	11. August 2021	
Sonstiges			
Gesamtkostenquote	1,37	1,36	EUR

Auflage des Fonds: 20. April 2010
Internet: www.wohnselect.de

ISIN: DE 000 A1CUAY 0
WKN: A1CUAY

¹ Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto.

² Summe der Kredite nach § 260 KAGB bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt.

³ Inklusive Ankauf des Baugrundstückes in Göttingen.

⁴ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen.

⁵ Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung, abzüglich Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, zuzüglich Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, aus anderen Gründen und Rückstellungen sowie zum 28.02.2022 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 5.056 TEUR.

⁶ Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel.

⁷ Freie Liquidität bezogen auf das Fondsvermögen netto.

⁸ Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage).

⁹ Angabe zum 28.02.2022 für den Zeitraum vom 01.03.2021 bis 28.02.2022 bzw. Angabe zum 28.02.2021 für den Zeitraum vom 01.03.2020 bis 28.02.2021.

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D	2
Tätigkeitsbericht	4
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	16
Entwicklung des Sondervermögens	18
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2022 (Vermögensübersicht)	20
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2022 – Teil I:	24
Immobilienverzeichnis	24
Anschaffungskosten	30
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	32
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2022 – Teil II:	33
Bestand der Liquidität	33
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2022 – Teil III:	34
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	34
Ertrags- und Aufwandsrechnung	36
Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2022	38
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	39
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	39
Sonstige Käufe und Verkäufe	39
Anhang	40
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	46
Immobilienzugänge	48
Immobilienbestand	48
Kreditmanagement	64
Renditen	66
Entwicklung der Renditen	67
Bewertung	68
Vermietung	70
Steuerliche Hinweise	74
Gremien	79

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Jahresbericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2021 bis 28. Februar 2022 informieren.

Anlagestrategie

Das bisherige Investitionsinteresse des WERTGRUND WohnSelect D konzentrierte sich auf Bestandswohnimmobilien und Nachverdichtungen an ausgewählten Standorten in Deutschland. Seit dem Jahr 2020 hat der WERTGRUND WohnSelect D seine Strategie erweitert und wird in den kommenden Jahren schrittweise Projektentwicklungen als Forward-Deals in etablierten Lagen in Deutschland ankaufen. Dies bedeutet, dass die betreffenden Objekte vor Baufertigstellung angekauft werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Projekte den Qualitätsstandards von WERTGRUND¹ entsprechen, das Baurecht bereits gesichert ist und WERTGRUND Einfluss auf die Ausstattung und Flächenzuschnitte nehmen kann. Einen wichtigen Teil der Fondsstrategie bilden darüber hinaus auch Investitionen in den sozial geforderten und geförderten Wohnungsbau. Unverändert dazu setzen wir bei bereits im Bestand befindlichen Objekten Nachverdichtungsmöglichkeiten in Form von Dachgeschossausbauten sowie Neubauten um. Dabei erfolgt das Management der gesamten Wertschöpfung durch WERTGRUND.

Die wichtigsten Investitions- und Desinvestitionskriterien im Überblick:

- Investitionen in Bestandswohnimmobilien sowie Projektentwicklungen in Deutschland
- Investition in fünf bis acht ausgewählte Standorte und Regionen mit Wachstums- und Mietsteigerungspotenzialen in Deutschland
- Investitionen in Grundstücke für den Wohnungsbau, gerne mit einem Anteil gefördertem Wohnen
- Standortoptimierung, um ein effizientes Management vor Ort zu gewährleisten
- Erwerb von Einzelobjekten und kleineren Portfolios sowie Projektentwicklungen (ca. 10 bis 50 Mio. EUR)
- Fokus auf innerstädtische und zentrumsnahe Lagen mit langfristigen Vermietungspotenzial, mittlere bis gute Wohnlagen
- Leerstand bei Erwerb bis zu 25 % je Objekt, Gewerbeflächenanteil im Portfolio bis maximal ca. 20 %
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungstau möglich (insbesondere energetischer Sanierungsbedarf), wenn entsprechende Mietsteigerungspotenziale vorhanden sind
- Bestandshaltung der Objekte ca. zehn bis 15 Jahre, Verkauf von Einzelobjekten oder Teilbeständen opportunistisch möglich
- Fremdkapitalhöhe max. 30 % gemäß den gesetzlichen Vorgaben
- Vermeidung von Klumpenrisiken durch eine Vielzahl von Objekten, Standorten und Mietern, hohe Risikodiversifikation

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach dem KAGB (Kapitalanlagegesetzbuch), der in Bestandswohnimmobilien sowie in Projektentwicklungen in Deutschland investiert. Wir haben uns bewusst für diese Assetklasse entschieden, weil wir davon überzeugt sind, dass sich mit marktgängigen Wohnimmobilien in Deutschland langfristig attraktive und gleichzeitig stabile Renditechancen ergeben können. Ebenso kann das Potenzial einer Aufstockung oder darüber hinaus noch nicht genutztes Baurecht bei angekauften Wohnanlagen zur Erweiterung des Bestandes ausgenutzt werden (klassische Nachverdichtung).

Zum Stand 28. Februar 2022 verfügt der Fonds über ein Nettovolumen von 436.122 TEUR bzw. 2.151 Wohn- und 119 Gewerbeeinheiten. Es werden sowohl Einzelobjekte (ab 10 Mio. EUR) als auch kleinere Portfolios bis maximal 50 Mio. EUR erworben. Wie vom Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgegeben, beträgt die Fremdkapitalquote des Fonds nicht mehr als 30 % und liegt per 28. Februar 2022 bei 9,9 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den Erwerb von Immobilien in Form von Direktinvestments.

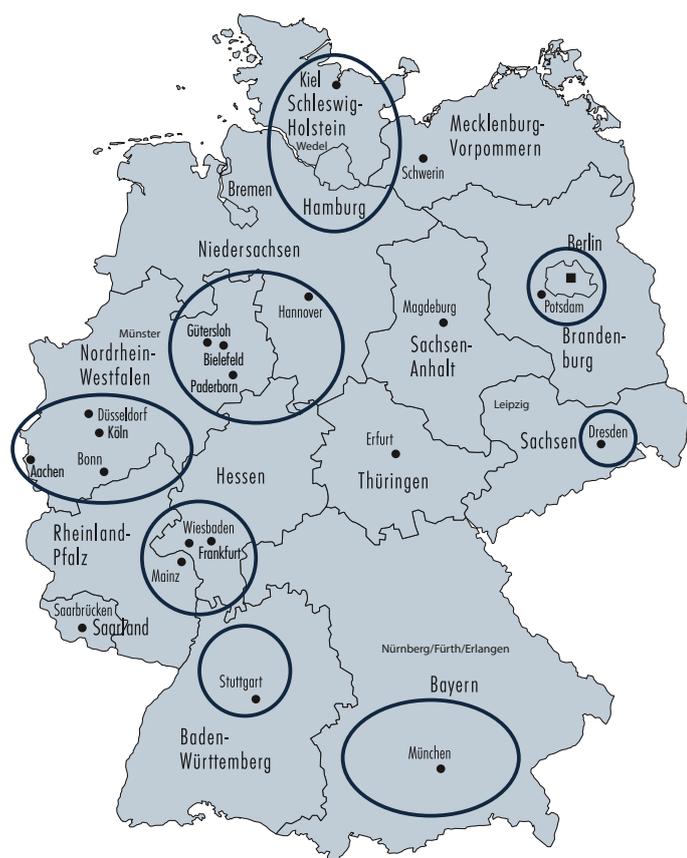
Das Immobilienportfolio setzt sich dabei aus fünf bis maximal acht Themenregionen zusammen. Die einzelnen Regionen werden nach ihrem möglichen individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region versuchen wir den jeweiligen Bestand entsprechend zu optimieren, damit sich ein effizientes Management mit eigenen WERTGRUND-Mitarbeitern/-innen vor Ort gewährleisten lässt. Diesem Anspruch kommt WERTGRUND nach, indem neben den Hauptstandorten in München und Rödermark derzeit noch insgesamt zehn Vor-Ort-Büros in den Städten Berlin, Bielefeld, Braunschweig, Dresden, Düsseldorf, Hamburg, Kiel, Köln, Leipzig sowie Lüneburg betrieben werden.

Der Standort der Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt ihres möglichen Potenzials. Unser Fokus liegt deshalb auf mittleren bis guten innerstädtischen bzw. zentrumsnahen Lagen. Bei einem Standort mit positiven Fundamentaldaten darf das jeweilige Ankaufsobjekt einen Leerstand von bis zu 25 % aufweisen. Dieser sollte allerdings durch einen Sanierungs- bzw. Instandhaltungsrückstand zu erklären sein und zukünftig durch entsprechende Maßnahmen reduzierbar erscheinen. In der Regel werden die Immobilien zehn bis 15 Jahre im Bestand gehalten. Ein Verkauf von Einzel- oder Teilobjekten kann aber auch opportunistisch und unter Arrondierungsgesichtspunkten nach einer kürzeren Halteperiode erfolgen.

¹ WERTGRUND Immobilien AG und deren Tochtergesellschaften (zusammen „WERTGRUND“).

Unsere Maßnahmen zur Risikoreduktion und -diversifikation im Überblick:

- regionale Diversifikation: Investition in eine Vielzahl von Objekten und Mietverträgen an mehreren Standorten
- Fokus auf Wohnimmobilien: max. 25 % Gewerbeanteil auf Portfolioebene
- Diversifikation innerhalb der Assetklasse: Investition in Objekte unterschiedlicher Baualtersklassen
- stabiler Cashflow: Investition in Wohnimmobilien mit möglichst stabilen Mieteinnahmen und einem Vermietungsstand von mindestens 75 % zum Zeitpunkt des Ankaufs
- überschaubare Investitionen: Verringerung von Entwicklungs-, Sanierungs- und Vermietungsrisiken durch Erwerb von sanierten, teilsanierten bzw. neu gebauten Objekten
- Due Diligence: detaillierte wirtschaftliche, rechtliche und technische Ankaufsprüfung
- professionelles Management: regionale Büros mit in der Regel eigenen WERTGRUND-Mitarbeitern/-innen



Zielstandorte bzw. -regionen

Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind insbesondere:

- Norddeutschland (z. B. Kiel¹, Hamburg¹)
- Region Ostwestfalen-Lippe (z. B. Paderborn, Bielefeld¹, Gütersloh¹)
- Ballungsraum Köln, Bonn¹, Düsseldorf¹, Aachen¹
- Rhein-Main-Gebiet¹ (z. B. Frankfurt am Main¹, Wiesbaden, Mainz¹, Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene (z. B. Mannheim¹, Karlsruhe, Heidelberg)
- Baden-Württemberg (z. B. Stuttgart)
- Bayern (z. B. München¹)

Als Investitionsstandorte in Ostdeutschland kommen insbesondere Städte mit wirtschaftlichem Aufschwungspotenzial und wachsender Bevölkerung infrage. Hier erfolgt aktuell eine Fokussierung auf die folgenden Städte:

- Berlin¹
- Dresden¹

Seit dem 1. Quartal 2020 beschäftigen uns die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie. Im Bereich der Wohnungsmieter haben wir unverändert keine Mietausfälle zu verzeichnen, die auf die Corona-Pandemie zurückzuführen sind. Da einige Gewerbetmieter Liquiditätsengpässe zu verzeichnen hatten, wurden mit ihnen Ratenzahlungen vereinbart, die zwischenzeitlich fast vollständig ausgeglichen wurden. Zusätzliche coronabedingte Rückstände haben sich im Geschäftsjahr 2021/22 nicht mehr aufgebaut.

Mit Beginn des Krieges in der Ukraine am 24. Februar 2022 haben sich die weltpolitische Lage sowie die wirtschaftliche Lage besonders in Europa stark verändert. Aktuell sind starke Schwankungen auf den Kapitalmärkten zu verzeichnen. Die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft können derzeit nicht abschließend und klar identifiziert werden. Wirtschaftlich betrachtet ist der WERTGRUND WohnSelect D im Ergebnis nicht wesentlich von der Krise tangiert.

Die große Kontinuität der Mieteinnahmen bestärkt uns in unserem Fokus auf die Assetklasse Wohnen Deutschland. Zudem kann sich der WERTGRUND WohnSelect D mit dem Scope-Rating von a+ weiterhin als einer der Spitzenreiter in der Liste der 21 namhaften deutschen offenen Immobilienpublikumsfonds positionieren.

¹ In diesen Städten bzw. Regionen verwaltet WERTGRUND bereits Wohnimmobilienbestände und besitzt teilweise eigene Büros, die für das Management der Fondsimmobilien sofort genutzt werden können bzw. bereits genutzt werden.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland bewies sich seit Beginn der Corona-Pandemie trotz der damit einhergehenden wirtschaftlichen Belastungsprobe als äußerst krisenfest. 2021 wurde nicht nur der angespannten Stimmungslage getrotzt, sondern es konnte BNP Paribas zufolge auf dem gesamten deutschen Immobilieninvestmentmarkt sogar ein neuer Rekord erzielt werden.¹ So wurden 2021 Immobilien für insgesamt gut 115 Mrd. EUR gehandelt, womit erstmals die 100-Milliarden-Schwelle überschritten wurde. Der Anteil von transferierten Wohnimmobilien (ab 30 Einheiten) belief sich auf 51 Mrd. EUR, dies entsprach 44,3 % des Gesamtmarkts. Somit war 2021 auch für das Segment Wohnen ein Rekordjahr. Ein maßgeblicher Treiber dieses Ergebnisses war sicherlich die Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia mit einem Volumen von 22 Mrd. EUR, jedoch konnte der Markt auch abseits dieser Fusion eine hohe Dynamik vorweisen. Der Anteil der Transaktionen an A-Standorten fiel mit 34,7 Mrd. EUR weiterhin sehr groß aus.² Damit bringen es die Metropolen Deutschlands auf 68 % des Gesamtvolumens am Wohnimmobilieninvestmentmarkt 2021. Wenn man aber spezifisch Projektentwicklungen getrennt von Bestandsportfolios betrachtet, ist ein interessanter Trend zu beobachten. 2021 wurden nämlich 53 % des 6,28 Mrd. EUR hohen Investmentvolumens in Projektentwicklungen außerhalb der A-Städte investiert.

Doch nicht nur das Transaktionsvolumen, sondern auch die Immobilienpreise haben ein neues Rekordhoch erreicht. Gemäß dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) erreichte der Immobilienpreisindex im Schlussquartal 2021 mit 187,4 Punkten einen neuen Höchstwert (Basisjahr 2010 = 100 Punkte).³ Im direkten Vergleich mit dem Vorjahresquartal konnte im vierten Quartal 2021 ein Zuwachs um 8,4 % verbucht werden. Wohnimmobilien in Deutschland verteuerten sich deutlich um 10,7 %. Neben der stetig hohen Nachfrage verweist der vdp auch auf die steigenden Baupreise als Kostentreiber.

Da auch das Jahr 2021 noch von pandemiebedingten Lockdownmaßnahmen sowie Liefer- und Materialengpässen geprägt war, konnte die Wirtschaftsleistung in Deutschland noch nicht das Niveau vor der Corona-Krise erreichen. Dennoch ist nach Angaben des Statistischen Bundesamts das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2021 preis- und kalenderbereinigt um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr gestie-

gen.⁴ Die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 lag damit noch 2,0 % unter dem Wert von 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie. Negativ wird allerdings die Entwicklung der Inflationsrate gesehen. Diese ist 2021 in Deutschland um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen und erreichte mit 5,3 % im Dezember 2021 dabei den Jahreshöchststand.⁵

Trotz weiterer Corona-Hilfsmaßnahmen hat die Bundesregierung 2021 weniger Schulden gemacht als geplant. Nach Angaben des Bundesfinanzministeriums wird der Bund um 24,8 Mrd. EUR unter der ursprünglich für 2021 veranschlagten Neuverschuldung von 240 Mrd. EUR liegen.⁶ Einer Prognose im World Economic Outlook des Internationalen Währungsfonds (IWF) zufolge sank die deutsche Staatsverschuldung 2021 von ca. 72,5 % aus dem Vorjahr auf ein Niveau von ca. 69,8 % gemessen am Bruttoinlandsprodukt.⁵ Damit befindet sie sich zwar noch über dem Grenzwert der Maastricht-Verträge von 60,0 %, allerdings liegt sie nunmehr deutlich unter dem Wert von 82,4 % von 2010.⁸ Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Lage geht aber von einer baldigen umfassenden wirtschaftlichen Erholung der Bundesrepublik aus. So dürfte gemäß dem Expertengremium bereits im Verlauf des ersten Quartals 2022 das BIP in Deutschland das Vorkrisenniveau aus dem vierten Quartal 2019 wieder erreichen.⁹

Niedrigzinsumfeld stützte Immobilienmarkt

Die niedrigen Leitzinsen sorgten auch im Jahr 2021 dafür, dass Investitionen in Wohnimmobilien weiterhin attraktiv blieben. Auch der Mietwohnimmobilienmarkt wird von der äußerst resistenten Entwicklung der Preise getragen. So wuchsen 2021 die Neuvertragsmieten gemäß dem vdp Immobilienpreisindex um 3,3 %.¹⁰ Jedoch wird weiterhin die zunehmende Entkopplung von Kauf- und Mietpreisen – die Preissteigerung bei selbst genutztem Wohneigentum lag bei plus 12,4 % – sowie das daraus folgende Absinken der Anfangsrenditen insbesondere in den Metropolen kritisch beobachtet.¹¹ (Siehe auch: Ausblick ab Seite 12)

Verschiedene Trends nähren Nachfrageüberhang

Dieser Trend wird jedoch durch den weiterhin nicht gedeckten Wohnungsbedarf abgemildert, der die Nachfrage auf einem hohen Niveau hält.¹² So verzeichnete das Statistische Bundesamt für das

¹ <https://www.realestate.bnpparibas.de/presse/immobilienmaerkte/jahresend-rallye-fuehrt-zu-zweitbestem-ergebnis-aller-zeiten>

² <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance>

³ https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20210210_Index_q4_2021.html

⁴ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_020_811.html

⁵ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_025_611.html

⁶ Vgl. <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/staatsverschuldung-bund-machte-2021-viel-weniger-schulden-als-geplant/27975542.html?ticket=ST-9958525-yomZXvmAknt0ZRFckJsA-ap1>

⁷ <https://www.imf.org/en/Publications/WE0/weo-database/2021/October>

⁸ https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/sdg_17_40/default/table?lang=de

⁹ <https://www.sachverständigenrat-wirtschaft.de/jahresgutachten-2021.html?returnUrl=%2Findex.html&cHash=802bf8bd4b2c5f20a663f2407a0cea48>

¹⁰ https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20210210_Index_q4_2021.html

¹¹ https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20210210_Index_q4_2021.html

¹² Wohnungsmarktprognose 2021/22: <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/emp256rb.pdf>

Jahr 2020 bereits mehr als 306.000 fertiggestellte Wohneinheiten und damit ein Plus von 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr.¹ Bis Ende 2021 sind seit Beginn der Legislaturperiode im Jahr 2017 rund 1,2 Millionen neue Wohnungen gebaut worden. Darüber hinaus wurden bereits weitere Baugenehmigungen für 790.000 Wohnungen erteilt, womit die Bundesregierung ihr Ziel von 1,5 Millionen neuen Wohnungen sogar übertrifft.² Jedoch bedeutet eine Baugenehmigung nicht direkt auch einen Baubeginn. Die Lücke zwischen erteilten Genehmigungen und fertiggestelltem Wohnraum bleibt allerdings groß. 2020 waren so 63.000 Wohnungen mehr genehmigt worden, als dann auch gebaut wurden³, wodurch die Nachfrage regional nach wie vor deutlich über dem realen Angebot liegt. Der Nachfrageüberhang konnte auch nicht durch die von der Coronapandemie bedingte Verlangsamung der Binnenmigration in die großen Ballungsräume merklich verringert werden.⁴

Darüber hinaus hat sich in den vergangenen Jahren ein Paralleltrend herausgebildet. Es entstehen in Deutschland immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte. Dieser Trend zu weniger Personen pro Haushalt führt dazu, dass mehr Wohnfläche beansprucht wird. Von 2011 bis 2020 legte die Wohnfläche pro Kopf in der Bundesrepublik von 46,1 Quadratmetern auf 47,7 Quadratmeter zu.⁵

Neue Regierung will Wohnraum fördern und nachhaltig gestalten

Mit dem Amtsantritt des Ampel-Bündnisses aus SPD, Grünen und FDP zeigt sich, dass auch die neue Regierung auf eine Doppelstrategie aus Regulierung und Förderung setzt. Die 2015 eingeführte Mietpreisbremse war bereits bis ins Jahr 2025 verlängert worden und soll voraussichtlich noch bis ins Jahr 2029 greifen. Demnach ist eine Erhöhung der Wohnungsmiete bei Neu- oder Wiedervermietung auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Neubauten sowie umfassend sanierte und möblierte Wohnungen sind allerdings davon ausgenommen. Auch der Bemessungszeitraum für qualifizierte Mietspiegel wurde erneut erweitert, zuvor bereits von vier auf sechs Jahre und nun auf sieben Jahre.

Die neue Regierung hat sich ein Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr gesetzt, wovon 100.000 öffentlich gefördert sein sollen. Der soziale Wohnungsbau und die soziale Eigenheimförderung

sollen ausgeweitet werden. Neu geschaffen wird eine Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen.

Zentraler Aspekt im neuen Regierungsprogramm ist eine nachhaltige Umgestaltung des Wohnungsbausektors. Neubaustandards werden an den Standard KfW⁶-Effizienzhaus 40 angeglichen. Ein nächster Schritt erfolgt ab 2024, wenn wesentliche Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden dem Standard-Effizienzhaus 70 entsprechen müssen. Neu eingebaute Heizungen müssen ab 2025 auf der Basis von 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden. Die Aufteilung der Zusatzkosten durch die CO₂-Bepreisung zwischen Vermietern und Mietern soll auf Basis eines Stufenmodells nach Gebäudeenergieklassen erfolgen oder aber hälftig geteilt werden. Geltende Mieterschutzregelungen werden evaluiert und teilweise verlängert. Dies betrifft zum Beispiel die Kappungsgrenze in angespannten Wohnungsmärkten. Diese soll von derzeit 15 auf 11 % abgesenkt werden.^{7, 8}

Stopp und Wiederaufnahme der KfW-Förderung

Angesichts dessen, dass die Politik die Neubauten an einen KfW-Standard anpassen will, waren Architekturbüros und Projektentwickler sehr überrascht von der Aussetzung der KfW-Förderprogramme zum Beginn des Jahres 2022. Erst im November des vergangenen Jahres war der Antrags- und Förderstopp für einen großen Teil der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) angekündigt worden. Erst sollten noch bis zum 31. Januar 2022 neue Anträge für KfW-Förderprogramme zugelassen werden, was zu einer massiven Antragsflut in einer Höhe von mehr als 20 Mrd. EUR beantragten Fördergeldern geführt hat, dann wurde die endgültige Einstellung der EH55-Neubauförderung sogar auf den 24. Januar 2022 vorgezogen. Die Regierung begründete den Förderungsstopp damit, dass der bisher geförderte EH55-Neubaustandard mittlerweile üblich bei Neubauprojekten sei und zusätzliche politische Mittel daher eine Überförderung darstellen. Der Fokus der Ampel-Koalition solle in Zukunft mehr auf eine Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebestand gerichtet werden.⁹ Nach Protesten seitens der Wohnungswirtschaft und von Verbraucherschützern wurde im Februar 2022 bekannt gegeben, dass das Förderprogramm doch wieder aufgenommen werden soll. Die Bundesregierung und der Haushaltsausschuss des Bundestags hatten 9,5 Mrd. EUR zur Finanzierung neuer Fördergelder bereitgestellt und damit die Wiederaufnahme

¹ DeStatis-PM 27.05.21: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/05/PD21_250_31121.html

² <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/DE/2021/05/zahl-der-fertigen-wohnungen-gestiegen.html>

³ Vgl. <https://www.zeit.de/wirtschaft/2022-01/baugenehmigungen-wohnungen-anstieg-deutschland-bauwesen>

⁴ UFZ Discussion Papers 3/2021: https://www.ufz.de/export/data/global/254276_DP_2021_3_Rink_et_al.pdf

⁵ <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#wohnflaeche-pro-kopf-gestiegen>

⁶ Kreditanstalt für Wiederaufbau (nachfolgend KfW)

⁷ Koalitionsvertrag: <https://www.spd.de/aktuelles/detail/news/mehr-fortschritt-wagen/30/11/2021/>

⁸ Koalitionsvertrag Immobilien-Kernthemen: https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/koalitionsvertrag-aus-immobiliensicht_84342_553592.html

⁹ Vgl. <https://www.dabonline.de/2022/01/26/faq-beg-was-bedeutet-stopp-kfw-foerderung-foerderstopp-antraege/>

der gestoppten Sanierungsförderung ermöglicht. Diese Mittel sollen der Überbrückung bis zur Verabschiedung eines regulären Haushaltes dienen. Neue Sanierungsanträge können ab dem 22. Februar 2022 wieder eingereicht werden.¹ Die Gebädeförderung soll künftig insgesamt neu ausgerichtet werden. Beim Neubauförderungsprogramm EH55 bleibe es bei der Abarbeitung von Altanträgen. Für die strengere Effizienzhausstufe 40 arbeiten die Ministerien für Wirtschaft und Bau an einem neuen Förderprogramm. Spätestens ab Januar 2023 soll dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz zufolge ein neues Programm „Klimafreundliches Bauen“ starten.²

Vierter CashCALL im Juli 2022 geplant

Beginnend mit dem ersten Quartal 2020 erfolgte eine Strategieerweiterung für den WERTGRUND WohnSelect D, die den Ankauf von sowohl frei finanzierten als auch sozial geförderten bzw. preisreduzierten Wohneinheiten in Form von Projektentwicklungen und Forward-Deals vor Baubeginn einschließt. Im Hinblick auf die Klimawende sowie den wachsenden Stellenwert von sozialem Wohnungsbau hat sich dieser eingeschlagene Weg bisher bewährt.

Im ersten Quartal 2020 startete die erste Phase des neuen CashCALL-Zyklus für den WERTGRUND WohnSelect D. Dieser Zyklus wurde an die Strategieerweiterung angepasst und läuft von 2020 bis 2022 über mehrere Etappen, jeweils im Einklang mit aktuellen Objekt- bzw. Projektankäufen. In Summe sollen somit bis zu 150 Mio. EUR an neuen Investorengeldern eingesammelt werden.

Zunächst ist eine Aufteilung in vier Tranchen geplant. Damit wird Privatkunden ermöglicht, sich flexibel zu verschiedenen Zeitpunkten am Fonds zu beteiligen. Gleichzeitig wird die Liquiditätshaltung optimiert, um negative Guthabenzinsen zu minimieren. Beim ersten CashCALL im März 2020 sind rund 65 Mio. EUR in den Fonds geflossen. Diese wurden in erster Linie für das Sanierungs- und Nachverdichtungsprojekt in Wedel sowie für die Tilgung auslaufender hochverzinslicher Altdarlehen genutzt.

Ein zweiter CashCALL, bei dem Mittel in Höhe von rund 25 Mio. EUR eingesammelt wurden, fand im Februar 2021 statt. Die Mittelzuflüsse wurden für den Ankauf der Projektentwicklung in Bad Homburg verwendet, für die Finanzierung der laufenden Bestandsmaßnahmen, die Zahlung der nächsten Kaufpreisraten für das Projekt in Bielefeld sowie diverse Sanierungsmaßnahmen.

Beim dritten CashCALL im September 2021 wurden 53 Mio. EUR neue Anlegergelder aufgenommen und damit 23 Mio. EUR mehr als ursprünglich geplant. Mit den neuen Geldern wurde ein Teil der Bestandsobjekte wie geplant weiterentwickelt und ein Altdarlehen vorzeitig zurückgezahlt. Darüber hinaus konnten die zusätzlichen Mittelzuflüsse im Dezember 2021 zeitnah in den Ankauf eines Bestandsobjektes in München investiert werden.

Nach der erfolgreichen Durchführung des dritten CashCALLs wurde ab 1. Oktober 2021 erneut ein CashSTOP ausgerufen, um das Sondervermögen weiterhin nicht mit zusätzlicher, vorerst noch nicht benötigter Liquidität zu belasten und die negative Guthabenverzinsung so gering wie möglich zu halten.

Im 3. Quartal 2022 wird der vierte CashCALL und damit der letzte CashCALL des CashCALL-Zyklus 2020 bis 2022 erfolgen. Damit ist zwar der erste CashCALL-Zyklus abgeschlossen, die Vorbereitungen und Planungen für den nächsten CashCALL-Zyklus für die Jahre 2023 bis 2025 befindet sich aber bereits in Umsetzung.

Mit der genannten Strategieerweiterung und der Einwerbung von neuen Anlegergeldern in den CashCALL-Phasen wollen wir versuchen, langfristig orientierten Anlegern ein zukunftsfähiges Produkt in der Anlageklasse „Wohnimmobilien“ anzubieten.

¹ Vgl. <https://www.zeit.de/wirtschaft/2022-02/kfw-foerderung-energieeffizientes-sanieren-klima>

² https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Parlamentarische-Anfragen/2022/02/2-278.pdf?__blob=publicationFile&v=4#:~:text=Konkret%20soll%20die%20Bundesf%C3%B6rderung%20f%C3%BCr,Programm%20%E2%80%9EKlimafreundliches%20Bauen%E2%80%9C%20starten.

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 2022 befinden sich 15 Immobilien an sieben Standorten sowie ein Baugrundstück in Göttingen im Portfolio. Alle Objekte und Grundstücke wurden auf dem Wege von Direktinvestments erworben und werden vom Fonds direkt gehalten. Zum Berichtsstichtag beläuft sich das Immobilienvermögen inklusive Baugrundstück auf insgesamt 417.347 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 24 zu entnehmen.

Immobilienvermögen

Stand 28. Februar 2022

Stadt	Objektname	Gutachterliche	Verkehrswert/	Verkehrswert	Veränderung	
		Bewertungsmiete ¹	Kaufpreis 28.02.2022	28.02.2021	zum 28.02.2022	in %
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	
Direkt gehaltene Immobilien						
Aachen	„Hansemannplatz“	506	9.962	9.670	292	3,0
Berlin	„Frankfurter Allee“	413	11.485	10.645	840	7,9
Berlin	„Nollendorfplatz“	3.195	77.520	71.125	6.395	9,0
Berlin	„Scharfenberger Straße“	566	14.115	12.685	1.430	11,3
Berlin	„Schloßstraße“	643	15.615	14.858	758	5,1
Berlin	„Uhlandstraße“	922	22.815	21.815	1.000	4,6
Dresden	„Borthener Straße“	1.424	26.890	25.695	1.195	4,7
Dresden	„Dobritzer Straße“	645	12.090	11.208	883	7,9
Dresden	„Wilischstraße“	1.225	23.140	22.415	725	3,2
Göttingen ²	„Gothaer Platz“	–	6.426	–	–	–
Hamburg	„Mendelssohnstraße“	371	11.125	10.410	715	6,9
Köln	„Gottesweg“	445	11.435	10.625	810	7,6
Köln	„Hummelsbergstraße“	1.023	26.870	24.975	1.895	7,6
Köln	„Venloer Straße“	3.736	80.165	75.470	4.695	6,2
München ³	„Jagdstraße“	544	25.100	–	–	–
Wedel	„Am Rain“	1.564	42.595	33.865	8.730	25,8
Direkt gesamt		17.220	417.347	355.460	30.362	

¹ Stichtagbezogen.

² Im Berichtsjahr erworbenes Baugrundstück.

³ Im Berichtsjahr erworbene Immobilie.

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

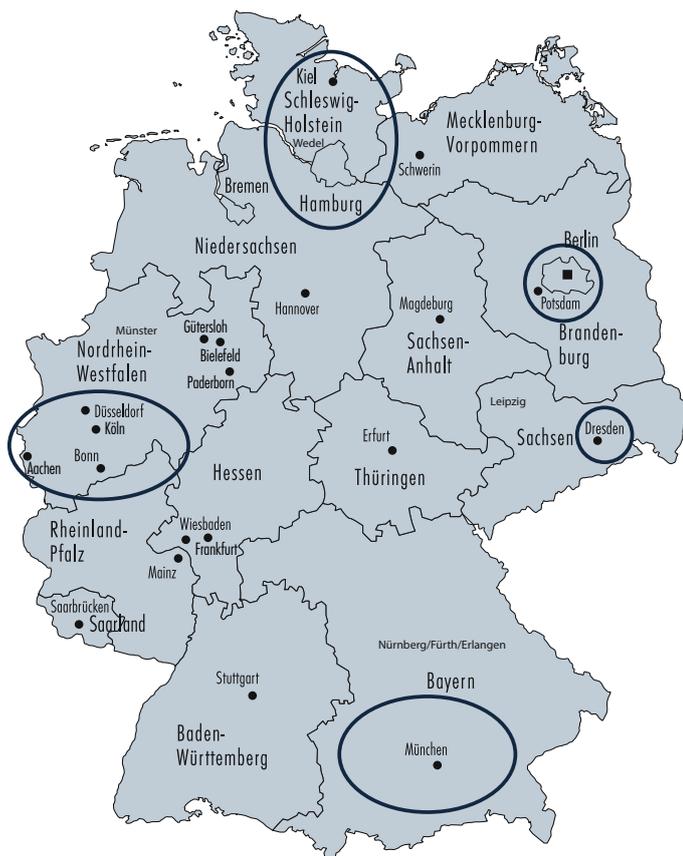
Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Zielregionen Berlin, Dresden, Hamburg, München und den Ballungsraum Köln/Aachen.

Ziel ist es, die Anzahl der Wohneinheiten an den jeweiligen Zielstandorten so zu optimieren (siehe auch Abschnitt „Anlagestrategie“ ab Seite 4), um ein effizientes Management mit eigenen Mitarbeitern vor Ort zu gewährleisten.

An den Standorten Köln/Aachen (628 Wohnungen), Dresden (666 Wohnungen) und Berlin (580 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht werden. Ebenso konnte der Bestand im Großraum Hamburg im Berichtszeitraum auf 225 Wohneinheiten erweitert werden.

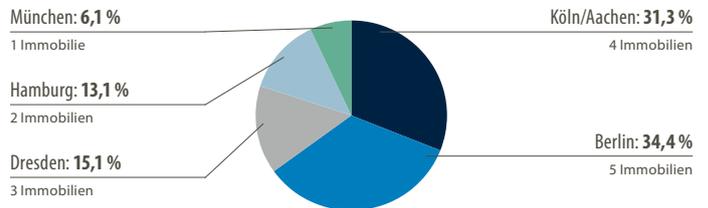
Die regionale Verteilung des Immobilienportfolios ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen:

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



¹ Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen ohne Baugrundstück.
² Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen.
³ Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag.

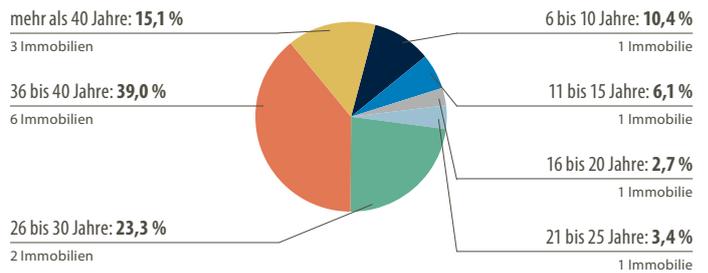
REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN ¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien ²

Das wirtschaftliche Alter der Fondsimmobilien des WERTGRUND WohnSelect D definiert sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der verbleibenden Restnutzungsdauer zum Datum der Wertermittlung.

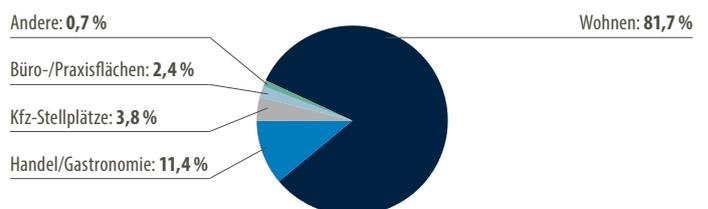
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN ²



Nutzungsarten der Fondsimmobilien ³

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 87,7 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 131.558 m² und die gewerblich genutzte Fläche 18.453 m². 2.151 Wohneinheiten stehen 119 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.328 Kfz-Stellplätze sowie 74 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen, abschließbare Fahrradstellplätze etc.) im Portfolio.

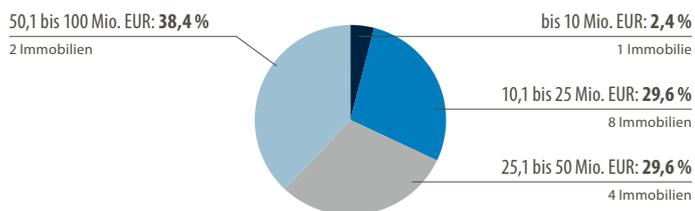
NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN ³



Größenklassen der Fondsimmobilien¹

Das Portfoliomanagement des WERTGRUND WohnSelect D achtet bei der Auswahl der Objekte insbesondere auf fungible, das heißt leicht handelbare, Investitionsgrößen. Im Verkaufsfall können diese Immobilien gegebenenfalls in kleinere Einheiten geteilt werden. Das Portfolio setzt sich wie folgt zusammen:

GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN¹



¹ Aufteilung nach Verkehrswerten.

² Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag.

Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 41.105 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 9,9 %. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf Seite 64.

Vermietungssituation der Fondsimmobilien²

Zum 28. Februar 2022 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 95,7 %. Von den 16 bestehenden Fondsobjekten weisen insgesamt zehn Objekte eine Vermietungsquote von über 96 % und drei über 91 % auf. Mehr Details sind dem Kapitel „Vermietung“ auf Seite 70 zu entnehmen.



„Am Rain“, Wedel, Deutschland

Ausblick

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland 2021 war mit 2,7 % noch moderat ausgefallen, was sowohl an pandemiebedingten Einschränkungen zu Jahresbeginn als auch an Lieferengpässen in den globalen Lieferketten gelegen hat.¹ Da die Lieferengpässe weiterhin ein Problem darstellen und weltweit eine vierte Corona-Welle bewältigt werden musste, hat das ifo Institut auch die Wirtschaftsprognose für Deutschland für 2022 um 1,4 Prozentpunkte abgesenkt. Demnach sei in diesem Jahr mit einem BIP-Wachstum von 3,7 % zu rechnen. Dagegen könnten im kommenden Jahr Nachhol-effekte einsetzen, sodass das ifo Institut die Prognose für 2023 wiederum um 1,4 Prozentpunkte auf insgesamt 2,9 % angehoben hat. Nach wie vor profitiert Deutschland dabei von einem international anerkannten Krisenmanagement. Dies unterstreicht u.a. der IWF im Vergleich mit zahlreichen anderen EU-Ländern.²

Für den weiteren wirtschaftlichen Verlauf des Jahres 2022 gibt es noch einige Unwägbarkeiten, die sich sowohl positiv als auch negativ auf die Gesamtwirtschaft sowie auf die Immobilienwirtschaft im Speziellen auswirken könnten. Auch bleibt die Inflation in Deutschland weiterhin auf einem hohen Stand und lag gemäß Statistischem Bundesamt auch im Januar 2022 noch auf einem hohen Niveau von +4,9 %.³

Inflation könnte wirtschaftliche Erholung bremsen

Entsprechend der inflationären Entwicklung passte auch die Europäische Zentralbank (EZB) ihre geldpolitische Strategie im Juli 2021 an und strebt nun ein langfristiges Inflationsziel von 2,0 % an – zuvor sollte die Inflation konstant unter dieser Schwelle gehalten werden.⁴

Angesichts der konjunkturellen Risiken infolge der Corona-Pandemie und aufgrund einmaliger Effekte bei der Teuerungsrate ist die EZB bislang nicht von ihrer Nullzinspolitik abgewichen. EZB-Präsidentin Christine Lagarde warnte vor einer zu schnellen Anhebung des Leitzinses mit Verweis auf eine Gefährdung der volkswirtschaftlichen Erholung. Zunächst werde das großvolumige Anleihekaufprogramm im März 2022 beendet, bevor über eine mögliche Zinserhöhung zu einem späteren Zeitpunkt diskutiert werden

könne.⁵ Folglich könnten Kapitalmarktrenditen im Jahr 2022 leicht ansteigen, aber immer noch auf einem niedrigen Niveau verweilen. Zudem dürften Anlagen in reale Werte wie Immobilien aufgrund ihres Inflationsschutzes weiterhin eine hohe Attraktivität genießen.⁶ Zwischenzeitlich hat sich die Situation jedoch aufgrund der nochmals gestiegenen Inflationsraten deutlich geändert, sodass die EZB angekündigt hat, dass im Juli 2022 der Leitzins um 0,25 Prozentpunkte angehoben werden soll.⁷ Dies ist die erste Erhöhung seit über einem Jahrzehnt und wird die Kapitalmärkte maßgeblich beeinflussen.

Erste Mietkorrekturen in Großstädten

Jahrelang hatte es massive Mietpreisanstiege besonders in deutschen Metropolregionen gegeben. Doch diese Dynamik scheint sich zunehmend abzuschwächen. Die Online-Plattform Immowelt hatte im Verlauf des Jahres 2021 sogar von den ersten Großstädten mit einem Mietrückgang berichtet – allgemein stagniert das Mietniveau in den meisten Metropolen. Die größten Mietsteigerungen finden sich weiterhin vor allem in Berlin, wo die Mietpreise vom zweiten auf das dritte Quartal 2021 um 2,0 % gestiegen sind.⁸

Das Mietpreisniveau in Deutschland wird für einen längeren Zeitraum von Regulierungsmaßnahmen, allerdings in gemäßigttem Rahmen, betroffen sein. Die neue regierungsbildende Koalition aus SPD, Grünen und FDP sieht eine Verlängerung der Mietpreisbremse bis ins Jahr 2029 vor (siehe Marktbericht auf Seite 7).

Mehr Neubau, höhere Baukosten

Neubau und Modernisierungen werden für Investoren eine zunehmend größere Rolle spielen. Das politische Ziel, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand herzustellen, kann allerdings nur erreicht werden, wenn die bisherige Sanierungsquote massiv zunimmt. Derzeit liegt diese nach Angaben der Deutschen Energieagentur (dena) nach wie vor bei etwa 1 % der Wohnungen pro Jahr und müsste allerdings bei mindestens 3 bis 4 % liegen.⁹

Verstärkte Neubauaktivitäten sind auch von der neuen Regierung geplant. Das Bündnis aus SPD, Grünen und FDP hat in seinem Koalitionsvertrag den Zielwert von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_020_811.html

² Vgl. z.B. <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/iwf-waehrungsfonds-lobt-deutsche-finanzpolitik-in-der-coronakrise-a-5c3ce883-2dc9-47cb-9585-3edc57f1df6c>

³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/02/PD22_057_611.html

⁴ EZB PM 08.07.21: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2021/html/ecb.pr210708~dc78cc4b0d.de.html>

⁵ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/finanzen/lagarde-ezb-leitzins-101.html>

⁶ <https://www.handelsblatt.com/meinung/gastbeitraege/gastkommentar-niedriges-wachstum-hohe-inflation-damit-muessen-anleger-fuer-2022-rechnen/27900906.html?ticket=ST-10187515-T4HDNmiaJJCAGiRuXq7y-ap1>

⁷ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/ezb-leitzins-141.html>

⁸ <https://www.immowelt-group.com/presse/pressemitteilungenkontakt/immoweltde/2021-1/immowelt-mietkompass-stagnation-in-muenchen-und-frankfurt-berlin-erneut-mit-anstieg/>

⁹ Dena Gebäudereport 2021: https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2021/dena-GEBAEUEREREPORT_2021_Fokusthemen_zum_Klimaschutz_im_Gebaeudebereich.pdf

ausgegeben, davon sollen 100.000 öffentlich gefördert sein. Ein gesteigerter Neubau ist nötig, um der anhaltend hohen Nachfrage und dem damit einhergehenden hohen Preisniveau auf den gewerblichen Wohnimmobilienmärkten gerecht zu werden. Die Preise für Wohnimmobilien könnten zusätzlich durch immer weiter steigende Baukosten vorangetrieben werden. Dem Statistischen Bundesamt (Destatis) zufolge lagen die Baupreise für Wohngebäude im November 2021 um 14,4 % über dem Vorjahreswert. Damit wurde der höchste Preisanstieg gegenüber einem Vorjahreswert seit 1970 erzielt.¹ Dies wurde vor allem mit der starken Verteuerung von Baumaterialien begründet. Destatis berichtet, dass Lieferengpässe, Rohstoffknappheit und eine hohe Nachfrage die Erzeugerpreise für Baustoffe wie Holz oder Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949 anstiegen ließen. So lag zum Beispiel der Preis von Konstruktionsvollholz um 77,3 % über dem Vorjahresdurchschnitt und die Kosten für Betonstahl in Stäben lagen um 53,2 % über dem Durchschnitt von 2020.²

ESG-Kriterien rücken in den Fokus

Trotz hoher Baukosten sprechen die politischen Bestrebungen, die Bestimmungen der Pariser Klimaziele umzusetzen, stark für Neubauimmobilien. Eine Studie des Schweizer Investmentmanagers Empira ergab, dass sanierte Bestandsimmobilien nicht dieselbe ökologische Effizienz im Betrieb erreichen können wie neue Wohneinheiten.³ Deshalb werden Neubauimmobilien für Investoren eine immer größere Rolle spielen.

Für Fondsmanager wie WERTGRUND sind zudem zunehmende Regulierungen wichtig, da in den vergangenen Jahren mit der EU-Taxonomieverordnung sowie der Offenlegungsverordnung erstmals bindende Rechtsrahmen auf Basis des Pariser Klimaabkommens beschlossen wurden und die Anforderungen künftig noch weiter steigen dürften. Die Taxonomieverordnung ist bereits am 12. Juli 2020 in Kraft getreten und im Hinblick auf Klimaschutz und Klimawandel seit dem 1. Januar 2022 anwendbar. Die übrigen Umweltziele sind ab dem 1. Januar 2023 anzuwenden. Allerdings ist es sehr wahrscheinlich, dass weitere Regulierungen folgen werden, die sich beispielsweise auch auf die soziale Komponente der Nachhaltigkeit beziehen und unter anderem erschwingliche Mietpreinsniveaus vorschreiben könnten.

WERTGRUND treibt Strategieanpassungen weiter voran

Angesichts dieser Entwicklungen sehen wir von WERTGRUND uns in unserem strategischen Ansatz bestärkt, überwiegend auf Forward-Deals und Projektentwicklungen mit hohen energetischen Standards und sozialen Mehrwerten zu setzen. Dazu gehören weiterhin verstärkt auch preisgebundene oder sozial geförderte Wohneinheiten. Diesen Ansatz verbinden wir auch weiterhin mit gezielten CashCALLs, wie wir ihn im September 2021 erneut durchführten. Dabei konnten 53 Millionen Euro an neuen Anlegergeldern eingeworben werden, nachdem wir mit unseren ersten beiden CashCALLs aus dem aktuellen Zyklus bereits 90 Millionen Euro aufnehmen konnten. Mit diesen Zyklen können wir gezielt Kapital für Projektentwicklungen oder Nachverdichtungs- und Sanierungsmaßnahmen einsammeln und unser Liquiditätsniveau ansonsten auf einem moderaten Niveau halten.

Der Fokus auf Forward-Deals beinhaltet zwar den Nachteil, dass die aktuell hohen Bau- und Materialkosten die Wertsteigerung von Forward-Deals aktuell leicht einbremsen und zudem während der Bauphase keine konstanten Mieteinnahmen generiert werden. Das zeigt sich auch zunächst bei unserem „WERTGRUND WohnSelect D“, der sich aktuell in der rund dreijährigen Übergangsphase befindet. Dennoch fällt der Preisunterschied zu Bestandsimmobilien nach wie vor sehr deutlich aus – woran sich in den kommenden Jahren wahrscheinlich nicht viel ändern wird.

Außerdem achten wir verstärkt darauf, unsere Immobilienprojekte zwar hochwertig, aber dennoch für breite Teile der Gesellschaft erschwinglich zu entwickeln. Dies steht einerseits im Einklang mit den oben erwähnten politischen Zielen zur Entlastung der deutschen Mieterinnen und Mieter, weshalb dieses Segment aktiv gefördert wird. Konflikte zwischen Gesellschaft und Immobilienbranche dürften in diesem Segment daher nicht entstehen. Andererseits handelt es sich gerade beim preisgedämpften und preisgebundenen Wohnraum nach wie vor um ein Produkt, das defensiv ausgerichteten Investoren eine hohe Wertstabilität ermöglicht. Während in der gesamten Zeit der Preisbindung das Risiko von Mietausfällen sehr niedrig ist, lässt sich nach Auslaufen der Bindung in aller Regel eine deutliche Wertsteigerung durch die Anpassung der Mieten erzielen. Hinzu kommt, dass der Bestand an geförderten Wohnein-

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_010_61261.html

² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/02/PD22_N006_61.html

³ Vgl. https://www.empira.ch/files/empira/pdf/Researchbericht/Empira_Researchbericht_Wohnungsneubau-fuer-einen-nachhaltigen-und-energieeffizienten-Gebaeudebestand_DE_August_2021_WEB.pdf

heiten der WERTGRUND-Studie „Gefördertes Wohnen“ in Kooperation mit bulwiengesa zufolge abnimmt – und die Assetklasse zumindest bis 2025 immer stärker in den Fokus der Immobilienbranche rücken dürfte.¹

Ähnlich positive Effekte ergeben sich im Bereich der Projektentwicklungen dadurch, dass die Immobilie bereits frühzeitig klimaschonend beziehungsweise energetisch optimiert geplant werden kann. Durch die Erfüllung der Standards für KfW-Effizienzhäuser gemäß den Stufen 40 und 55 können teilweise Fördergelder erworben werden, die sich positiv auf die gesamte Wertentwicklung der Immobilie auswirken. Zudem werden die Betriebsnebenkosten langfristig gesenkt.

Um bei unseren Maßnahmen das Wissen aus sämtlichen Projekten gewinnbringend einzusetzen, haben wir im vergangenen Jahr eine Stabsstelle „Nachhaltigkeit“ eingerichtet. Zudem haben wir als WERTGRUND auf Unternehmensebene unsere Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) abgegeben. Seit dem aktuellen Jahr befragen wir zudem unsere Stakeholder aktiv nach deren nachhaltigkeitsbezogenen Schwerpunktthemen. Mit diesem Wissen wollen wir künftig sowohl den sozialen als auch den ökologischen ESG-Aspekt noch besser abdecken und gleichzeitig über den gesamten Lebenszyklus hinweg vermietbare Immobilien schaffen.

Zuwachs für den „WERTGRUND WohnSelect D“

Mit dem „Campus Westend“ in Bielefeld konnten wir im Januar 2020 einen Teil einer großen Projektentwicklung für den „WERTGRUND WohnSelect D“ als Forward-Deal ankaufen.

Das angekaufte Projekt mit insgesamt 252 Wohneinheiten befindet sich in direkter Nähe zum belebten Bielefelder Hochschulcampus (Universität und Fachhochschule) und ist zudem gut an die Innenstadt angebunden, weshalb es sich auch, aber nicht ausschließlich für Studierende eignet. Neben geförderten Wohnungen im KfW-55-Standard entstehen freifinanzierte Einheiten im KfW-40-Standard. Das Projekt befindet sich aktuell noch im Bau. Der erste Bauabschnitt mit studentischen Wohnungen wurde Ende März 2022 fertiggestellt und übergeben, der zweite Bauabschnitt, ebenfalls mit studentischen Wohnungen, ging Ende Juni 2022 in den Fonds über. Die weiteren Bauteile werden sukzessive im Jahr 2023 fertiggestellt.

Zudem konnten wir im November 2020 ein Baufeld in Bad Homburg erwerben, das Teil der Quartiersentwicklung „Victoria Gärten“ ist. Das Immobilienkonzept wurde von WERTGRUND im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit angepasst, sodass die Wohneinheiten gemäß KfW-55-Standard entstehen. Den Mehrausgaben von rund 900.000 EUR stehen dabei KfW-Zuschüsse in Höhe von 1,2 Mio. EUR gegenüber. Das Projekt wird Ende 2023 fertiggestellt.

Weiteren Zuwachs wird der „WERTGRUND WohnSelect D“ von einer Projektentwicklung in Göttingen erhalten. Im Februar 2021 konnte die WERTGRUND ein ca. 37.000 m² umfassendes Grundstück in Göttingen für den Bau von insgesamt 570 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte ankaufen. Ein Teil des Areals wurde direkt durch den WERTGRUND WohnSelect D erworben, der dort ca. 200 Wohnungen erstellen wird. Auf dem gesamten Areal werden ausschließlich Mietwohnungen entstehen, wovon 40 % gefördert, preisreduziert und preisgedämpft sein werden.

¹ https://www.wertgrund.de/wp-content/themes/wg_startseite/pdf/studien/Bulwiengesa_Deutschland%20Studie%20Gefo%CC%88rdertes%20Wohnen%202022.03.2021.pdf

Das erworbene Grundstück in Göttingen ist bereits im April 2021 in den Fonds übergegangen, befindet sich jedoch 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, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Reihenfolge der frei planbare Teil des Grundstücks bebaut werden soll.

Eine weitere Ergänzung des „WERTGRUND WohnSelect D“ bildet eine für 25 Mio. EUR erworbene Wohnanlage in München, die im Januar 2022 in den Fonds übernommen wurde. Es handelt sich um zwei Wohn- und Geschäftshäuser sowie das dazugehörige Rückgebäude im beliebten Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg. Die attraktive und zentrale Lage des Objekts nahe des Rotkreuzplatzes bietet eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV.

Durch die Nähe zum Schlosspark Nymphenburg und zum Hirschgarten ist auch für entsprechende Erholungsmöglichkeiten gesorgt. Die Gebäude wurden 1958 errichtet und verfügen über insgesamt 52 Wohneinheiten und acht Gewerbeeinheiten. Zur Liegenschaft gehören zudem 52 Parkplätze.

In den kommenden Jahren ist eine umfangreiche Sanierung des Objekts geplant, wobei ebenfalls bestehendes Nachverdichtungspotenzial genutzt werden könnte. Dieses Vorhaben wird in engem Austausch mit der Stadt München umgesetzt.

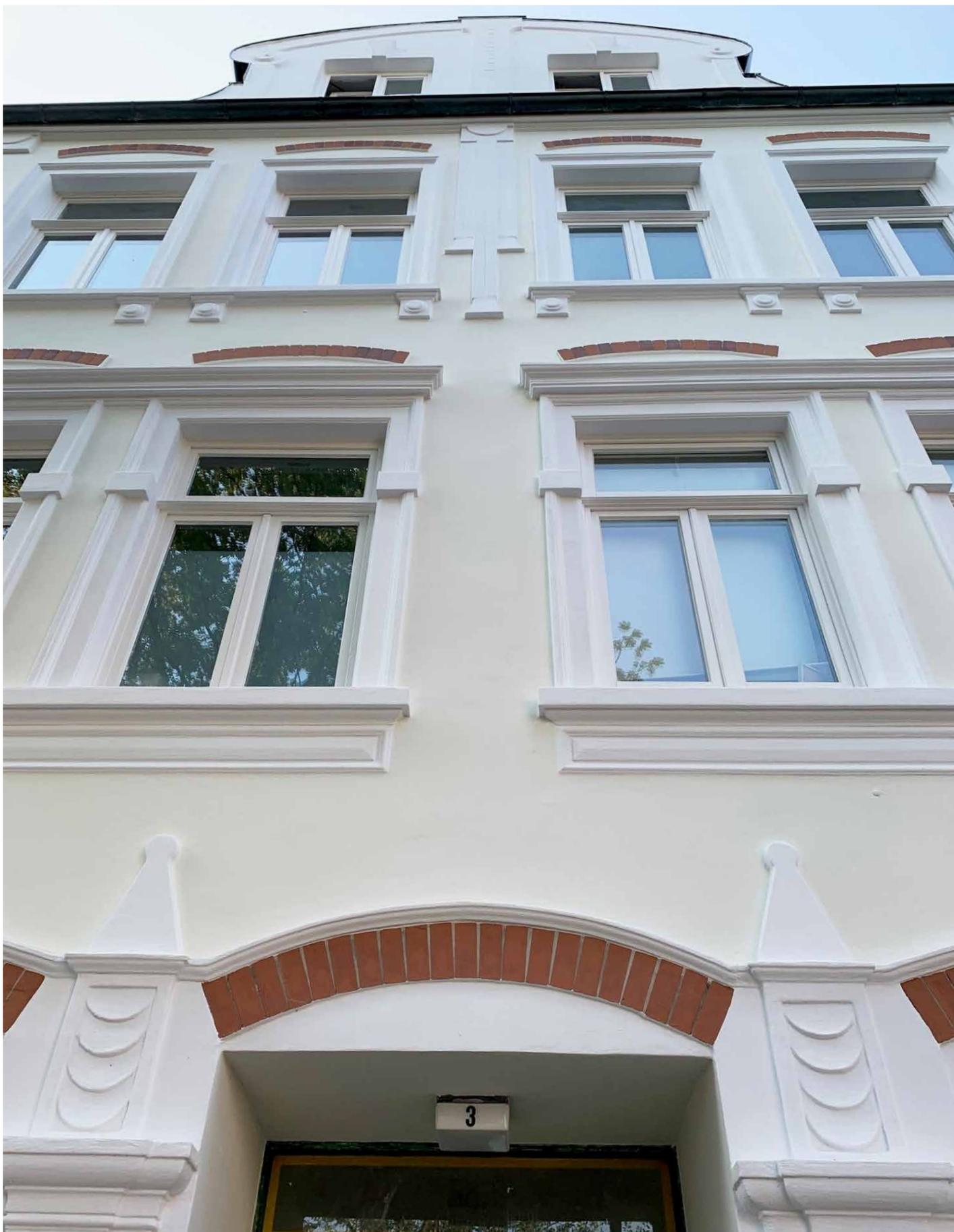
Bei unseren Anlegerinnen und Anlegern möchten wir uns für das uns in der Vergangenheit und auch zukünftig entgegengebrachte Vertrauen bedanken und hoffen, dass unsere Strategie und Vorgehensweise weiterhin Ihre Zustimmung finden.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	28.02.2022	28.02.2021	29.02.2020	28.02.2019	
Immobilien	417.347	355.460	323.770	293.610	TEUR
Liquiditätsanlagen	41.978	41.456	31.376	30.567	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	43.431	36.270	17.260	16.016	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-66.634	-61.778	-88.106	-68.269	TEUR
Fondsvermögen	436.122	371.407	284.300	271.923	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	49.258	81.009	-229	-494	TEUR
Umlaufende Anteile	3.980.975	3.526.393	2.748.129	2.750.388	Stück
Anteilwert	109,55	105,32	103,45	98,87	EUR
Zwischenausschüttung je Anteil	-	-	-	-	EUR
Tag der Zwischenausschüttung	-	-	-	-	
Ausschüttung je Anteil	1,21	1,27	1,15	0,50	EUR
Tag der Ausschüttung	10. August 2022	11. August 2021	24. Juni 2020	12. Juni 2019	



„Hansemannplatz“, Aachen, Deutschland



„Mendelssohnstraße“, Hamburg, Deutschland

Entwicklung des Sondervermögens

vom 1. März 2021 bis zum 28. Februar 2022

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres		371.407.499,88
Ausschüttung für das Vorjahr		- 4.442.016,77
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres	- 4.478.519,11	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	36.502,34	
Zwischenausschüttung		0,00
Mittelzufluss (netto)		49.258.113,98
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	55.369.937,38	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	- 6.111.823,40	
Ertrags-Aufwands-Ausgleich		- 299.930,80
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		- 1.534.762,62
davon bei Immobilien	- 1.534.762,62	
Ergebnis des Geschäftsjahres		21.732.667,81
davon realisiertes Ergebnis	4.820.289,52	
davon nicht realisierte Gewinne	20.851.641,24	
davon nicht realisierte Verluste	- 3.939.262,95	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		436.121.571,48



„Gottesweg“, Köln, Deutschland

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich deshalb um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Entwicklung des Sondervermögens:

Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag lt. Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der „Verwendungsrechnung“ bei der „Gesamtausschüttung“).

Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, nehmen an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Abfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Anteil- bzw. Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. zurückgenommenen Anteile.

Im Anteilwert sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden ohne Korrektur der Ertragsausgleichsbeträge gezeigt. Der Ertragsausgleichsbetrag wird bei der Entwicklung des Fondsvermögens an separater Stelle ausgewiesen.

Beim **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** handelt es sich um die seit dem Geschäftsjahresbeginn aufgelaufenen Erträge und Wertänderungen, die im Berichtsjahr vom Anteilserwerber im Ausgabepreis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet worden sind. Im Ergebnis führt der Ertrags-Aufwands-Ausgleich dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen der umlaufenden Anteile beeinflusst wird.

Unter **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um welche die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Es werden sowohl lineare Abschreibungen als auch Abschreibungen berücksichtigt, die aufgrund der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr erfolgten (vgl. § 248 Abs. 3 KAGB). Die ausgewiesene Abschreibung im Berichtszeitraum bezieht sich auf die lineare Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten für Immobilien.

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** ist die Summe aus dem realisierten Ergebnis sowie den nicht realisierten Gewinnen und Verlusten.

Das **realisierte Ergebnis** ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag zuzüglich des Ergebnisses aus den Veräußerungsgeschäften, das aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich ist.

Hinsichtlich der **Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne und Verluste** wird auf die Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung verwiesen.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2022 (Vermögensübersicht)

	Gesamt	Anteil am Sondervermögen
	EUR	in %
I. Immobilien		
1. Mietwohngrundstücke	410.921.500,00	
2. Unbebaute Grundstücke	6.425.700,00	
Summe der Immobilien	417.347.200,00	95,7
II. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 33)		
1. Bankguthaben	29.969.616,28	
2. Verzinsliche Wertpapiere	12.007.960,00	
Summe der Liquiditätsanlagen	41.977.576,28	9,6
III. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	8.599.031,63	
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	6.937.950,40	
3. Andere	27.893.548,40	
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände	43.430.530,43	10,0
I. – III. Summe	502.755.306,71	115,3
IV. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	41.104.760,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	265.981,01	
3. Grundstücksbewirtschaftung	8.729.517,10	
4. anderen Gründen	985.463,66	
Summe der Verbindlichkeiten	51.085.721,77	11,7
V. Rückstellungen	15.548.013,46	3,6
IV. – V. Summe	66.633.735,23	15,3
VI. Fondsvermögen	436.121.571,48	100,00

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 2022 erhöhte sich das **Fondsvermögen** von 371.407 TEUR um 64.714 TEUR auf 436.122 TEUR. Im aktuellen Geschäftsjahr sind dem Sondervermögen insgesamt 49.258 TEUR an Mitteln zugeflossen. Bei einem Anteilumlauf von 3.980.975 Anteilen errechnet sich zum 28. Februar 2022 ein Anteilwert in Höhe von 109,55 EUR.

Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 15 **Immobilien** und ein unbebautes **Grundstück** mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 417.347 TEUR. Im Berichtszeitraum wurde kein Objekt veräußert und ein Baugrundstück sowie ein Objekt erworben. Bei allen sich im Bestand befindlichen Objekten erhöhten sich die gutachterlichen Verkehrswerte gegenüber dem letzten Geschäftsjahr.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 24 bis 29 dar.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt insgesamt 41.978 TEUR und entfällt im Wesentlichen auf **Bankguthaben** und **Wertpapiere**. Auf Bankguthaben entfallen davon 29.970 TEUR. Davon befinden sich 3.737 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Des Weiteren werden 26.233 TEUR auf den laufenden Fondskonten bei der Verwahrstelle, bei Hauck & Aufhäuser und bei Donner & Reuschel gehalten. Der Betrag von 12.008 TEUR entfällt auf nachhaltige Bundeswertpapiere (siehe Seite 33).

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 41.978 TEUR bzw. 9,63 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben, kurzfristigen Verbindlichkeiten, Forderungen, Rückstellungen sowie für die geplante Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/22 in Höhe von insgesamt 10.808 TEUR ergibt sich eine verbleibende Liquidität von 31.170 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 8.599 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten von 5.821 TEUR, Forderungen aus Mietkautionen in Höhe von 2.318 TEUR und Mietforderungen von 460 TEUR zusammen.

Auf die noch nicht abgeschriebenen **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien und des Grundstücks entfallen zum Stichtag 6.938 TEUR.

Die Position **Andere** in Höhe von 27.894 TEUR beinhaltet im Wesentlichen geleistete Ankaufsnebenkosten sowie Kaufpreisraten für die beurkundeten Projektentwicklungen in Bielefeld und Bad Homburg in Höhe von 26.511 TEUR. Des Weiteren sind in dieser Position aktivierte Kosten für die Instandhaltung und Modernisierung sämtlicher Objekte im Bestand von 291 TEUR, Forderungen gegenüber dem Finanzamt von 151 TEUR, latente Steuern von 690 TEUR sowie Forderungen aus einem geleisteten Sicherheitsbetrag an die Stadt Wedel in Höhe von 250 TEUR, resultierend aus dem Durchführungsvertrag vom 27. Dezember 2018, enthalten. Dieser Sicherheitsbetrag wird von der Stadt Wedel nach mängelfreier Abnahme der zu errichtenden Erschließungsanlagen (Parkplätze, Gehweg, Rangierfläche) zurückerstattet.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** in Höhe eines Gesamtbetrags von 51.086 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 41.105 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen auf die Regionen Berlin 29,20 %, Köln/Aachen 65,05 % und Bielefeld 5,75 %.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen** und Bauvorhaben handelt es sich um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 266 TEUR für Ankäufe von Immobilien.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 8.730 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter von 5.088 TEUR, hinterlegte Kauttionen von 2.317 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten von 1.324 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 985 TEUR enthalten im Wesentlichen einen Rechnungsabgrenzungsposten für den Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von 465 TEUR, Verbindlichkeiten für die Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft von 427 TEUR, Zinsverbindlichkeiten von 65 TEUR aus Bankdarlehen sowie Verbindlichkeiten gegenüber der Verwahrstelle von 22 TEUR. Zudem bestehen sonstige Verbindlichkeiten von 7 TEUR.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betragen 15.548 TEUR und enthalten Rückstellungen für latente Steuern von 15.356 TEUR, Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von 180 TEUR sowie sonstige Rückstellungen in Höhe von 12 TEUR. Die sonstigen Rückstel-

lungen in Höhe von 12 TEUR setzen sich aus Rückstellungen für die Jahresberichtserstellung von 2 TEUR und Rückstellungen für die noch ausstehenden Rechnungen für die Nachbewertungen von 10 TEUR zusammen.

Die **Rückstellungen für latente Steuern** ergeben sich aus der Bemessungsgrundlage (BMG) multipliziert mit dem aktuellen Körperschaftsteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag. Die BMG entspricht dem potenziellen Veräußerungsgewinn und ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert, gemindert um fiktive Veräußerungsnebenkosten. Die fiktiven Veräußerungsnebenkosten entsprechen einem Prozent der Verkehrswerte.



„Mendelssohnstraße“, Hamburg, Deutschland



„Dobritzer Straße“, Dresden, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2022 – Teil I: Immobilienverzeichnis

Informationen zur Immobilie
Laufende Nummer
Lage des Grundstücks



Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.12.2022)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2022) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
Umnutzung Gewerbe zu Wohnen	aktuell keine
–	17,0
21,7	38,6
–	–
77,9	44,4
0,4	–
–	–
08/2015	02/2017
16.04.2015	23.09.2016
1961/2016–2017	1903 + 1907/1999–2000
925	1.408
1.018,9	1.500,9
3.937,9	1.656,2
4	–
ja	ja
nein/ja	nein/nein
nein/nein	nein/nein
82,8	97,9
unbegrenzt	unbegrenzt
45	39
Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
4,4	7,3
61,5	67,7
371,9	401,9
456,1	406,4

¹ Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / ohne Betriebskosten).

² Stichtagbezogen.

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten).

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

⁵ Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

⁶ In Sanierung befindliche Immobilie.

Stand 28. Februar 2022

3	„Nollendorfplatz“	4	„Scharfenberger Straße“	5	„Schloßstraße“	6	„Umlandstraße“
							
Deutschland 10783 Berlin, 10787 Berlin Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 2 – 8B, Else-Lasker-Schüler-Str. 10 – 22, Kielganstr. 6, 7		Deutschland 13505 Berlin Scharfenberger Straße 30 – 40		Deutschland 12163 Berlin Schloßstraße 33 a/b		Deutschland 10715 Berlin Umlandstraße 103, Berliner Straße 138, Wilhemsau 21, 22, 23	

gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
aktuell keine	Nachverdichtung in Planung	aktuell keine	aktuell keine
3,1	–	–	8,4
13,3	–	–	20,6
–	–	–	–
77,4	95,7	80,9	61,1
4,6	2,4	19,1	7,8
1,6	1,9	–	2,1
04/2014	10/2010	10/2015	05/2012
12.12.2013	05.08.2010	27.05.2015	30.11.2011
1971–1973/1992–1993; 2004–2006; 2008; 2015–2016	1977/2011–2012	1973–1974; 2016–2017	1972/2009; 2015–2016; 2018–2020
11.912	14.728	4.755	3.169
2.899,4	0,0	0,0	1.456,1
22.774,5	4.849,8	4.415,2	4.732,5
230	31	148	80
ja	nein	ja	ja
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
97,4	99,9	96,3	99,4
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
44	56	50	45
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
2,1	–	0,3	1,3
499,8	86,6	102,4	156,1
2.998,9	515,1	630,7	921,3
3.053,8	524,2	649,1	942,8

Informationen zur Immobilie	
Laufende Nummer	
Lage des Grundstücks	

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.12.2022)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2022) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	„Borthener Straße“	„Dobritzer Straße“
		
	7	8
	Deutschland 01237 Dresden Borthener Straße 2 – 18, 6b – d, 8b – d Gohrischstraße 1 – 19 Winterbergstraße 78 – 92, 84b – i, 86b – i	Deutschland 01237 Dresden Dobritzer Straße 41 – 71 Winterbergstraße 141 – 151
	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	Treppenhaussanierung	aktuell keine
	1,8	–
	0,8	–
	–	–
	97,2	95,6
	0,2	4,4
	–	–
	01/2011	03/2012
	09.12.2010	21.12.2011
	1927–1934/1998–1999; 2011; 2015–2016	1942/1995; 2005
	26.191	20.893
	528,1	0,0
	17.155,4	8.052,0
	6	53
	nein	nein
	ja/nein	ja/nein
	nein/nein	nein/nein
	98,2	94,9
	unbegrenzt	unbegrenzt
	31	32
	Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft
	2,5	0,4
	232,6	102,2
	1.411,8	626,6
	1.429,8	647,0

¹ Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / ohne Betriebskosten)

² Stichtagbezogen

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten)

⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

⁵ Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

⁶ In Sanierung befindliche Immobilie



Mietwohngrundstück	Baugrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
aktuell keine	Bebauung geplant	aktuell keine	aktuell keine
–	–	–	–
–	–	–	13,1
–	–	–	–
97,2	–	99,6	84,4
2,8	–	–	2,5
–	–	0,4	–
01/2011	04/2021	08/2016	08/2012
28.10.2010	01.02.2021	22.06.2016	30.05.2012
1963–1964/1998–2001		1903–1904/2018–2019	um 1954/2014
20.009	13.605	2.375	2.710
0,0		0,0	649,8
15.069,6		2.228,6	3.527,9
82		–	18
nein		nein	nein
nein/nein		ja/nein	nein/nein
nein/nein		nein/ja, teilweise	nein/nein
98,4		97,8	100,0
unbegrenzt		unbegrenzt	unbegrenzt
33		61	43
Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
2,9		1,5	1,4
200,9		56,4	66,3
1.210,1		359,8	413,7
1.228,0		361,6	424,7

Informationen zur Immobilie
Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.12.2022)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2022) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

„Hummelsbergstraße“



13

Deutschland
50939 Köln
Düstemichstraße 2 – 16
Hummelsbergstraße 1 – 11
Rennebergstraße 2 – 10

„Venloer Straße“



14

Deutschland
50827 Köln
Venloer Straße 601 – 603
Wilhelm-Mauser-Straße

	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
	Dachgeschossausbau	energetische Sanierung
	–	3,5
	–	24,2
	–	–
	97,6	69,2
	2,4	1,9
	–	1,2
	08/2012	04/2016
	30.05.2012	01.03.2016
	1957; 1959/1996; 2014	1972; 1975; 1982/1999; 2005; 2011; 2013; 2016–2020
	13.892	12.236
	0,0	9.717,0
	8.693,6	20.940,0
	48	461
	nein	ja
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	100,0	93,6
	unbegrenzt	unbegrenzt
	44	45
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	0,9	7,3
	170,7	575,2
	1.014,2	3.592,5
	1.025,9	3.730,1

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

¹ Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / ohne Betriebskosten)
² Stichtagbezogen
³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten)
⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.
⁵ Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.
⁶ In Sanierung befindliche Immobilie

Stand 28. Februar 2022



gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
aktuell keine	Leerwohnungssanierung
4,4	–
15,2	–
–	–
75,0	94,3
5,4	5,7
–	–
01/2022	01/2016
17.11.2021	14.12.2015
1958; 2006; 2019	1954–1955/1976; 1980; 1990; seit 2019
1.909	23.466
682,9	0,0
2.353,4	11.171,2
52	115
ja	nein
nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/ja, teilweise
91,9	89,6 ^e
unbegrenzt	unbegrenzt
55	72
Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
3,4	0,7
83,1	214,1
560,0	1.428,3
606,9	1.491,2

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2022 – Teil I: Anschaffungskosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis ¹		Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern ²		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen ³		Investitions- volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR		in %	in TEUR	in %	in TEUR	
Direkt gehaltene Immobilien								
Aachen „Hansemanplatz“	8.664	764	8,8	417	4,8	347	4,0	9.428
Berlin „Frankfurter Allee“	7.700	938	12,2	454	5,9	484	6,3	8.639
Berlin „Nollendorfplatz“	45.782	3.450	7,5	2.021	4,4	1.429	3,1	49.231
Berlin „Scharfenberger Straße“	6.301	583	9,3	213	3,4	370 ⁵	5,9	6.884
Berlin „Schloßstraße“	12.263	1.372	11,2	713	5,8	659	5,4	13.635
Berlin „Uhlandstraße“	13.566	780	5,8	470	3,5	310	2,3	14.346
Dresden „Borthener Straße“	15.929	1.211	7,6	681	4,3	530	3,3	17.140
Dresden „Dobritzer Straße“	7.053	585	8,3	296	4,2	289	4,1	7.639
Dresden „Wilischstraße“	13.691	1.018	7,4	578	4,2	440	3,2	14.709
Göttingen „Gothaer Platz“	6.426	480	7,5	402	6,3	78	1,2	6.906
Hamburg „Mendelssohnstraße“	7.822	866	11,1	322	4,1	544	7,0	8.688
Köln „Hummelsbergstraße“	15.249	1.033	6,8	711	4,7	322	2,1	16.282
Köln „Gottesweg“	5.913	442	7,5	302	5,1	140	2,4	6.356
Köln „Venloer Straße“	65.595	3.597	5,5	3.597	5,5	0	0,0	69.192
München „Jagdstraße“	25.100	2.377	9,5	1.029	4,1	1.348	5,4	27.477
Wedel „Am Rain“	43.392	834	1,9	629	1,4	205	0,5	44.226
Direkt gesamt	300.447	20.331		12.836		7.495		320.777

¹ Inklusive der nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten.

² Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung, Eintragung ins Grundbuch und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, Grunderwerbsteuer.

³ Unter anderem Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung.

⁴ Für im Berichtsjahr direkt erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 248 in Verbindung mit § 251 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens zwölf Monaten.

⁵ Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage.

Stand 28. Februar 2022

Gutachterlicher Verkehrswert	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert / Kaufpreis ⁴
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
9.961	76	258	3,4	9.961
11.485	94	462	4,9	11.485
77.520	345	720	2,1	77.520
14.115	0	0	0,0	14.115
15.615	138	493	3,6	15.615
22.815	77	13	0,2	22.815
26.890	0	0	0,0	26.890
12.090	58	0	0,0	12.090
23.140	0	0	0,0	23.140
6.900	40	440	9,2	6.426
11.125	86	381	4,4	11.125
26.870	102	42	0,4	26.870
11.435	43	18	0,4	11.435
80.165	356	1.454	4,1	80.165
25.200	38	2.339	9,8	25.100
42.595	82	317	3,8	42.595
417.921	1.535	6.937		417.347

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2022 – Teil I: Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

I. Käufe

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	33615 Göttingen Gothaer Platz	Unbebautes Grundstück	29. April 2021
Deutschland	80639 München Jagdstraße 2 Winthirstraße 12	Wohn- und Geschäftshaus	1. Januar 2022

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden keine direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien aus dem Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D verkauft.

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2022 – Teil II: Bestand der Liquidität

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 41.978 TEUR (9,6 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag aus täglich fälligen Bankguthaben und Bundeswertpapieren.

I. Bankguthaben

Die Liquiditätsanlagen aus täglich fälligen Bankguthaben betragen 29.970 TEUR (6,9 % des Fondsvermögens). Insgesamt werden 6.686 TEUR, das entspricht 22,3 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, verwaltet und aktuell mit einer negativen Guthabenverzinsung von –0,60 % belastet.

Darüber hinaus wurde bei der Privatbank Donner & Reuschel AG, Hamburg, ein Konto eröffnet, auf dem die Mittelzuflüsse aus den CashCALLs gesammelt werden. Hintergrund dessen ist, dass die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zugunsten der Anleger auf die Verwaltungsvergütung verzichtet, die für die vereinnahmten Gelder berechnet werden könnte. Auf diesem Konto beträgt das Guthaben zum Stichtag 23.276 TEUR, das mit negativen Guthabenzinsen von 0,73 % belastet wird.

Auf dem Cashkonto bei Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main, besteht zum Stichtag ein Habensaldo in Höhe von 7 TEUR, der einer negativen Guthabenverzinsung von –0,62 % unterliegt.

II. Bestand der Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere

Ein Teil der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestliquidität des „WERTGRUND WohnSelect D“ wurde im Geschäftsjahr 2020/2021 in nachhaltigen Bundeswertpapieren investiert. Es handelt sich dabei um die erstmals am 2. September 2020 emittierte zehnjährige grüne Bundesanleihe sowie die am 4. November 2020 emittierte fünfjährige grüne Bundesobligation.

Zum Stand 28. Februar 2022 beträgt die Anlage in nachhaltigen Bundeswertpapieren 12.008 TEUR bzw. 28,6 % der Gesamtliquidität sowie 2,8 % des Fondsvermögens und teilt sich wie folgt auf:

ISIN	Name des Wertpapiers	Währung	Bestand	in % der Liquidität
DE0001030708	BUNDANL.V.20/30	EUR	6.963.985,00	16,6%
DE0001030716	BUNDESOBL.V.20/25	EUR	5.043.975,00	12,0%

Der Fonds hält zum Stichtag keine Geldmarktinstrumente und Investmentanteile.

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2022 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		8.599.031,63	2,0
davon Betriebskostenauslagen	5.821.415,94		
davon Mietkautionen	2.317.505,14		
davon Mietforderungen	460.110,55		
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		6.937.950,40	1,6
3. Andere		27.893.548,40	6,4
davon Objekte vor Übernahme	26.511.292,60		
davon aktivierungsfähige Baumaßnahmen	294.099,31		
davon latente Steuern	689.540,50		
davon Umsatzsteuer Vorsteuer	150.997,92		
davon Forderung gegenüber Stadt Wedel	247.618,07		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		43.430.530,43	10,0
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		41.104.760,00	9,4
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		265.981,01	0,1
3. Grundstücksbewirtschaftung		8.729.517,10	2,0
4. anderen Gründen		985.463,66	0,2
davon Rechnungsabgrenzungsposten	465.277,78		
davon Vergütung an die Fondsverwaltung	427.068,60		
davon Darlehenszinsen	64.919,84		
davon Verwahrstellenvergütung	21.579,03		
davon sonstige Verbindlichkeiten	6.618,41		
Summe der Verbindlichkeiten		51.085.721,77	11,7
III. Rückstellungen		15.548.013,46	3,6
davon für latente Steuern	15.355.932,53		
davon Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	180.180,93		
davon sonstige Rückstellungen	11.900,00		
Fondsvermögen (EUR)		436.121.571,48	
Anteilwert (EUR)		109,55	
Umlaufende Anteile (Stück)		3.980.975	



„Scharfenberger Straße“, Berlin, Deutschland

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2021 bis 28. Februar 2022

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		- 205.894,92	
2. Sonstige Erträge		688.685,09	
3. Erträge aus Immobilien		15.351.745,00	
Summe der Erträge			15.834.535,17
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		5.098.589,58	
a) davon Betriebskosten	1.119.649,81		
b) davon Instandhaltungskosten	2.070.063,70		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	765.544,04		
d) davon sonstige Kosten	1.143.332,03		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		684.326,32	
3. Verwaltungsvergütung		5.109.784,20	
4. Verwahrstellenvergütung		118.686,67	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		99.900,00	
6. Sonstige Aufwendungen		202.889,68	
davon externe Bewerterkosten	124.303,75		
Summe der Aufwendungen			11.314.176,45
III. Ordentlicher Nettoertrag			4.520.358,72
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne aus Immobilien			0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			0,00
Ertrags-/Aufwandsausgleich			299.930,80
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			4.820.289,52
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			20.851.641,24
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			- 3.939.262,95
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres			16.912.378,29
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			21.732.667,81

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum beliefen sich auf insgesamt 15.835 TEUR.

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen** in Höhe von –206 TEUR resultieren aus den derzeit am Markt in Rechnung gestellten negativen Guthabenzinsen.

Die **Sonstigen Erträge** (689 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen (421 TEUR), Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (101 TEUR) und Erträge aus kalkulatorischen Nebenkostenabrechnungen (70 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 15.352 TEUR bestehen im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien.

Aufwendungen

Die Aufwendungen im Berichtszeitraum beliefen sich auf insgesamt 11.314 TEUR.

Die **Bewirtschaftungskosten** (5.099 TEUR) setzen sich aus den Betriebskosten (1.120 TEUR), den Instandhaltungskosten (2.070 TEUR), den Kosten der Immobilienverwaltung (766 TEUR) sowie den sonstigen Kosten (1.143 TEUR) zusammen.

Die Kosten der Immobilienverwaltung (766 TEUR) beinhalten die Kosten für die Verwaltung der Objekte durch Fremdverwalter.

Die sonstigen Kosten (1.143 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus Kosten aus Versicherungsschäden (583 TEUR), Provisionen für Vermietung (474 TEUR) und Rechtskosten (79 TEUR).

Die **Zinsen aus Kreditaufnahme** (684 TEUR) sind für die zur Anschaffung der Immobilien aufgenommenen Darlehen entstanden.

Die **Verwaltungsvergütung** im Berichtszeitraum beträgt 5.110 TEUR.

Die vertragliche **Verwahrstellenvergütung** beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 119 TEUR.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** (100 TEUR) enthalten Kosten für die Abschluss- und steuerliche Prüfung des Sondervermögens (88 TEUR) sowie Kosten für die Erstellung des Jahresberichtes (12 TEUR).

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 203 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 124 TEUR, und Rechtsberatungskosten in Höhe von 10 TEUR.

Ordentlicher Nettoertrag

Für das Geschäftsjahr 2021 beträgt der **ordentliche Nettoertrag** 4.520 TEUR und ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Ertrags-Aufwands-Ausgleich

Der **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** ist der Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, der vom Anteilserwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt bzw. vom Fonds bei der Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird. Insgesamt ergibt sich ein positiver Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 300 TEUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 4.820 TEUR ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 4.520 TEUR sowie dem Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 300 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne und Verluste** ergibt sich bei Immobilien aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien. Diese Änderungen können z. B. aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen und dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw. stammen.

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** ist die Summe des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses und beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 21.733 TEUR.

Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2022

	Insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	4.828.846,80	1,21
1. Vortrag aus dem Vorjahr	8.557,28	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.820.289,52	1,21
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	11.867,05	0,00
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	1.000,00	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	10.867,05	0,00
III. Gesamtausschüttung¹	4.816.979,75	1,21
1. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	4.816.979,75	1,21

¹ Der Abzug von Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt gemäß § 7 InvStG über die Verwahrstelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungspflichteter.

Die investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen werden nach den Vorschriften des Investmentsteuergesetzes ermittelt.

Angaben nach § 252 Abs. 2 KAGB

Für das Geschäftsjahr 2021/2022 sind aus dem laufenden Ergebnis 1 TEUR für Instandhaltungen vorgesehen, die nach § 252 Abs. 2 KAGB nicht als ausschüttungsfähiger Betrag zur Verfügung stehen.

Endausschüttung

Am 10. August 2022 wird eine Endausschüttung in Höhe von 1,21 EUR pro Anteil vorgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 3.980.975 Stück ergibt dies einen Betrag von 4.816.979,75 EUR.

Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Hinsichtlich Käufen und Verkäufen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verweisen wir auf die Vermögensaufstellung – Teil I (Verzeichnis der Käufe und Verkäufe) auf Seite 32.

Sonstige Käufe und Verkäufe

Hinsichtlich Käufen und Verkäufen von Devisentermingeschäften, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen, verweisen wir auf die Vermögensaufstellung Teil II: Bestand der Liquidität auf Seite 33. Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum keine weiteren Geschäfte abgeschlossen, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.



„Dobritzer Straße“, Dresden, Deutschland

Anhang

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	109,55
Umlaufende Anteile (Stück)	3.980.975

Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten oder Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben wurden, bestellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft („Gesellschaft“) externe Bewerter („Bewerter“) in ausreichender Zahl. Ein Bewerter hat die nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und den Anlagebedingungen für das Sondervermögen vorgesehenen Bewertungen durchzuführen.

Vermögensgegenstände gemäß § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB („Immobilien“) werden grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet.

Der Verkehrswert einer **Immobilie** ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der **Ertragswert** der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Die **Ankaufsbewertung** von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen.

Die **Regelbewertung** sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB sowie des § 234 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen.

In den Fällen, in denen aufgrund gesetzlicher Vorgaben zwei unabhängige Bewerter ein Objekt bewerten, kann es zu divergierenden Verkehrswertgutachten kommen. Im Falle von erheblich oder auffällig divergierenden Gutachten wird die Gesellschaft die Gründe für die Abweichung anhand der Gutachten analysieren und gemeinsam mit den Bewertern sicherstellen, dass die Abweichung nicht auf Fehlern in der Bewertung oder den Ausgangsdaten beruht. Bei verbleibenden Differenzen gilt, dass für die Ermittlung des Nettofondsvermögens der arithmetische Mittelwert zu verwenden ist.

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB und des § 234 KAGB ist innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten zu ermitteln.

Die Bewertungen werden gleichmäßig über das Quartal verteilt. Die erste Regelbewertung muss, ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten bzw. der Fertigstellung des Bauvorhabens, innerhalb von drei Monaten erfolgen.

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere bzw. Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren, handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Zinsansprüche und andere Forderungen werden zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungskosten in voller Höhe abzuschreiben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Der Ansatz und die Bewertung der **Rückstellungen** erfolgen nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung. Rückstellungen sind nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei direkt gehaltenen Immobilien werden Rückstellungen für latente Steuern gebildet, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einer Veräußerung erhebt. Die Bemessungsgrundlage entspricht dem potenziellen Veräußerungsgewinn und ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert, gemindert um fiktive Veräußerungsnebenkosten. Die fiktiven Veräußerungsnebenkosten entsprechen einem Prozent der Verkehrswerte.

Positive und negative Wertveränderungen, die vor dem 1. Januar 2018 eingetreten sind, sind steuerfrei, sofern die Immobilien im Inland gelegen sind und sich zum Veräußerungszeitpunkt länger als zehn Jahre im Bestand des Fonds befinden und unmittelbar oder mittelbar durch eine inländische Personengesellschaft gehalten werden. Diese Wertänderungen werden nicht bei der Ermittlung der Rückstellungen für passive latente Steuern berücksichtigt.

Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die Gesellschaft den Grundsatz der intertemporalen Anlegergerechtigkeit. Die Anwendung dieses Grundsatzes soll die Gleichbehandlung der Anleger unabhängig von deren Ein- bzw. Austrittszeitpunkt sicherstellen. Die Gesellschaft wird in diesem Zusammenhang deshalb z. B. die lineare Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten vorsehen.

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt.

Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge.

Die Gesellschaft beachtet den Grundsatz der Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden beibehalten.

Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z. B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle bei der Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt. Der Wert des Sondervermögens wird aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,37 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,09 %

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote in Höhe von 1,37 % zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme der Transaktionskosten).

Erfolgsabhängige Vergütung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2021/2022 konnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Sondervermögen keine erfolgsabhängige Vergütung nach § 12 Abs. 7 BAB in Rechnung stellen.

Transaktionsabhängige Vergütung

Die Gesellschaft erhält gemäß § 12 Abs. 3 BAB eine transaktionsabhängige Vergütung für den Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien in Abhängigkeit vom Kaufpreis bzw. Verkaufserlös. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres, beträgt die transaktionsabhängige Vergütung der Gesellschaft zum Stichtag 0,09 %. Die Quote ist während der Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf dessen Performance zu.

Angaben zu den Kosten gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Aus der vereinnahmten Verwaltungsvergütung heraus werden an ausgewählte Vertriebspartner, z. B. Kreditinstitute und Fondsplattformen, wiederkehrende Vermittlungsentgelte für deren Tätigkeit als sogenannte Vertriebsfolgeprovision gezahlt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Transaktionen mit eng verbundenen Unternehmen und Personen bzw. anderen verbundenen Unternehmen für das Sondervermögen abgewickelt.

Bei der Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,0 % (derzeit 5,0 %) des Anteilwerts. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Er wird zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Dritter verwendet. Der Anteilerwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich beim Erwerb von Anteilen eine längere Haltedauer.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **Sonstigen Erträge** (689 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen (421 TEUR), Tilgungszuschüsse der KfW (101 TEUR) und Erträge aus kalkulatorischen Nebenkostenabrechnungen (70 TEUR).

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 203 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 124 TEUR und Rechtsberatungskosten in Höhe von 10 TEUR.

Angaben zur Mitarbeitervergütung gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 1 und 2 KAGB für das Geschäftsjahr 2021 (01.03.2021 – 28.02.2022) der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Mitarbeitervergütung	0,00 EUR
davon feste Vergütung	0,00 EUR
davon variable Vergütung, inklusive Höhe der von inländischen AIF gezahlten Carried Interests	0,00 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	0
Höhe des gezahlten Carried Interests ¹	0,00 EUR

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risk Taker	0,00 EUR
davon feste Führungskräfte	0,00 EUR
davon andere Risk Taker ²	0,00 EUR

Angaben zur Mitarbeitervergütung im Auslagerungsfall³

Die KVG zahlt keine direkten Vergütungen aus dem Sondervermögen an die Mitarbeiter der Auslagerungsunternehmen.

Die Vergütungsdaten der Auslagerungsunternehmen (bereitgestellt vom Auslagerungsunternehmen, bezogen auf das jeweilige Segment, nicht auf die Gesamtsumme des jeweiligen Auslagerungsunternehmens) für das Geschäftsjahr 2021 setzten sich wie folgt zusammen:

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Auslagerungsunternehmen gezahlten Mitarbeitervergütung	1.419.341,87 EUR
davon feste Vergütung	638.037,74 EUR
davon variable Vergütung	781.304,13 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Auslagerungsunternehmen bezogen auf das Sondervermögen	7

Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,0 %
---	-------

¹ Carried Interest ist der Anteil an den Gewinnen des AIF, den eine AIF-Verwaltungsgesellschaft als Vergütung für die Verwaltung des AIF erhält; der Carried Interest umfasst nicht den Anteil der AIF-Verwaltungsgesellschaft an den Gewinnen des AIF, den die AIF-Verwaltungsgesellschaft als Gewinn für Anlagen der AIF-Verwaltungsgesellschaft in den AIF bezieht. (§ 1 Abs. 19 Nr. 7 KAGB)

² Identifikation der risikorelevanten Mitarbeiter gemäß ESMA-Leitlinie.

³ Unter anderem Auslagerung des Risikomanagements, der Fondsbuchhaltung und des Asset-Managements.

Angaben über wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB für das Geschäftsjahr 2021 (01.03.2021 – 28.02.2022) der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Zum 10. März 2021 ist aufgrund der Anforderungen der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten auf Seite 12 des Verkaufsprospektes eine Darstellung zu Nachhaltigkeitsrisiken in den Verkaufsprospekt eingefügt worden. Zudem ist auf Seite 21/22 unter dem Punkt „Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik“ eine Darstellung zur Berücksichtigung bei den Investitionsentscheidungen von nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ergänzt worden.

Auf den Seiten 12 und 15 sind Hinweise zu Pandemierisiken ergänzt worden.

Mit Wirkung zum 3. Dezember 2021 sind verschiedene Änderungen der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen, die im Verkaufsprospekt abgedruckt sind, wirksam geworden. Diese Änderungen sind insbesondere auf die Änderungen im KAGB aufgrund des Fondsstandortgesetzes zurückzuführen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Änderungen:

- Der Gesetzgeber hat die Möglichkeit geschaffen, dass Anteile an Sondervermögen auch in Form von elektronischen Anteilscheinen begeben werden können. Dieser gesetzlichen Änderung ist durch Ergänzungen in § 1 Abs. 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen und § 11 Abs. 1 und 4 der Allgemeinen Anlagebedingungen Rechnung getragen worden.
- Der Gesetzgeber hat die Regelung des § 240 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) geändert. § 240 KAGB enthält die Bestimmungen, unter welchen Voraussetzungen die Gewährung von Darlehen für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens „WERTGRUND WohnSelect D“ an Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, zulässig ist. Durch die gesetzlichen Änderungen hat der Gesetzgeber die Vergabe derartiger Darlehen in Bezug auf solche Immobilien-Gesellschaften, an denen für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens eine 100%ige Beteiligung besteht, erleichtert. Die gesetzlichen Änderungen wurden durch eine Anpassung des § 4 Abs. 4 der Allgemeinen Anlagebedingungen und des § 2 Abs. 3 der Besonderen Anlagebedingungen nachvollzogen.
- In § 6 Abs. 4 der Allgemeinen Anlagebedingungen wurden Klarstellungen in Bezug auf die Berechnung der von der Gesellschaft zu beachtenden Emittentengrenzen für Wertpapiere, die im Rahmen der Liquiditätsanlagen des Immobilien-Sondervermögens „WERTGRUND WohnSelect D“ gehalten werden dürfen, vorgenommen.
- Die gesetzlichen Regelungen für Wertpapier-Darlehen wurden geändert. Diese Änderungen wurden in § 7 Abs. 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen nachvollzogen.
- Der Gesetzgeber hat die Vorgaben für eine Verschmelzung von Immobilien-Sondervermögen angepasst. Bislang setzte eine Verschmelzung von Immobilien-Sondervermögen voraus, dass den Anlegern zwingend der Umtausch der Anteile an den von der Verschmelzung betroffenen Immobilien-Sondervermögen in Anteile an einem anderen Immobilien-Sondervermögen, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, angeboten werden musste. War kein entsprechendes anderes Immobilien-Sondervermögen verfügbar, war eine Verschmelzung aufgrund des zwingenden Umtauschgebotes nicht möglich. Künftig besteht die Notwendigkeit eines Umtauschgebotes hingegen nur noch dann, wenn ein solches Umtauschangebot möglich ist, d.h. nur dann, wenn ein anderes Immobilien-Sondervermögen, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist und von derselben Kapitalverwaltungsgesellschaft oder von einem Unternehmen, das zu der Kapitalverwaltungsgesellschaft in einer Verbindung im Sinne des § 290 Absatz 1 Satz 1 des Handelsgesetzbuchs steht, verwaltet wird, vorhanden ist. Entsprechend den neuen gesetzlichen Vorgaben wurde in § 10 der Allgemeinen Anlagebedingungen alte Fassung die Ziffer 3 gestrichen angepasst.
- Die Regelung in § 16 Abs. 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen wurde sprachlich geändert. Bislang sah die Regelung vor, dass die Gesellschaft auf Verlangen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht verpflichtet war, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung ein Volumen von 150 Millionen EUR unterschreitet. Nunmehr ist die Regelung dahingehend abgeändert worden, dass die Gesellschaft sich die Kündigung der Verwaltung für diesen Fall lediglich vorbehält; die Verpflichtung zur Kündigung auf Verlangen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ist entfallen.
- In § 17 Abs. 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen wurde das Verfahren zur Bekanntmachung einer Übertragung des Immobilien-Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft angepasst. Die Bekanntmachung erfolgt künftig im Bundesanzeiger, im Jahres- oder Halbjahresbericht und in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien.
- Der Gesetzgeber hat die Regelungen für eine Änderung der Anlagebedingungen angepasst. Die entsprechenden gesetzlichen Änderungen wurden in § 18 der Allgemeinen Anlagebedingungen sprachlich übernommen. Das Erfordernis einer Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft, die bislang zu bestimmten Änderungen erforderlich war, ist entfallen. Zusätzlich wurde in § 18 Abs. 4 der Allgemeinen Anlagebedingungen auch die Frist für das Inkrafttreten von solchen Änderungen, die die Anlagegrundsätze oder die Kosten betreffen, von drei Monaten auf vier Wochen verkürzt.

- In § 20 der Allgemeinen Anlagebedingungen wurde eine Regelung zur Möglichkeit eines Streitbeilegungsverfahrens für Verbraucher bei der Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. sowie eine Information über die Möglichkeit der Nutzung der europäischen Online-Streitbeilegungsplattform aufgenommen.

Angaben zum Liquiditätsmanagement gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im Zuge der Ankaufsprüfung wird ein Business-Plan für jedes Objekt erstellt, in dem der Cashflow sowie die operativen Maßnahmen modelliert sowie die vorgesehenen Sanierungskosten über die geplante Haltedauer (i. d. R. zehn Jahre) kalkuliert werden.

Außerdem werden in jährlich zu aktualisierenden Budgets Annahmen über Objekteinnahmen und -ausgaben getroffen und monatlich den Ist-Kosten gegenübergestellt.

Zusätzlich wird von der Fondsbuchhaltung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung sowie dem Asset-Management zu jedem Monatsultimo eine Liquiditätskalkulation erstellt, die im Ergebnis die freien Mittel für Akquisitionen aufzeigt. Dies erfolgt unter Ansatz der aktuellen Banksalden zuzüglich der Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung abzüglich der Verbindlichkeiten sowie der reservierten Mittel für Ausschüttung und Sanierungsmaßnahmen. Darüber hinaus werden die Mindestliquidität in Höhe von 5 % des Nettofondsvermögens sowie die mit einer Frist von zwölf Monaten gekündigten Anteilscheine berücksichtigt.

Für die Liquiditätsplanung steht das Asset-Management in regelmäßigem Kontakt zu den Banken. Daher wird bereits einige Monate vor Auslaufen eines Darlehens mit den finanzierenden Banken über eine Verlängerung und gegebenenfalls Rückzahlung oder Teiltilgung gesprochen.

Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB

Im Rahmen der Risikoanalyse konnten folgende Risikoschwerpunkte identifiziert werden:

Adressausfallrisiken

Insgesamt verteilt sich das wesentliche Adressausfallrisiko auf die Mieter in den direkt gehaltenen Immobilien des Fonds.

Marktpreisrisiken

Aufgrund unterschiedlicher Entwicklung der Immobilienmärkte sowie der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Immobilien unter den Kaufpreis fällt.

Ein weiteres Marktpreisrisiko des Sondervermögens resultiert aus der Abhängigkeit der Kursentwicklung der festverzinslichen Bundesanleihen von Zinsänderungen. Steigen die Marktzinsen gegenüber den Zinsen zum Zeitpunkt der Emission, so fallen i. d. R. die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen der Marktzins, so steigt der Kurs festverzinslicher Wertpapiere.

Währungsrisiken

Die Anlage erfolgt in Euro. Daher bestehen derzeit keine Währungsrisiken.

Operationelle Risiken

Besondere operationelle Risiken bestehen in einer Verringerung der Vermietungsquote, geringeren Mieteinnahmen durch Leerstände und zahlungsunfähigen Mietern. Darüber hinaus können unvorhergesehene Kosten durch Instandhaltungen entstehen.

Risiko durch Fremdfinanzierung

Bei in Anspruch genommenen Fremdfinanzierungen wirken sich Wertänderungen der Immobilien stärker auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus als bei eigenfinanzierten Immobilien.

Liquiditätsrisiken

Besondere Liquiditätsrisiken bestehen aufgrund der Anlegerstruktur des Publikumsinvestmentvermögens. Die Anteilrücknahme ist in § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) geregelt und beinhaltet Halte- und Kündigungsfristen. Im Rahmen eines Liquiditätsmanagementsystems werden Reserven berücksichtigt, die Liquiditätsengpässe aufgrund von Anteilrückgaben im normalen Umfang verhindern.

Steuerliche Risiken

Auf Fondsebene können sich Risiken aufgrund der Änderung der Steuergesetze und der Rechtsprechung ergeben.

Sonstige Risiken

Die Ausbreitung der Atemwegserkrankung COVID-19 hat weltweit zu massiven Einschnitten in das öffentliche Leben mit erheblichen Folgen unter anderem für die Wirtschaft und deren Unternehmen geführt. Auch wenn sich die Pandemiesituation – insbesondere auch in der öffentlichen Wahrnehmung – derzeit dem Ende zuzuneigen scheint, lassen sich die mit den Investitionen dieses Fonds verbundenen Risiken und Folgewirkungen aus der Pandemie noch nicht abschließend beurteilen. Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass sich die bestehenden Risiken verstärkt und kumuliert realisieren und sich negativ auf das Ergebnis des Fonds auswirken könnten.

Das Risikoprofil des Fonds ergibt sich aus den erwerbbaaren Vermögensgegenständen und den Investitionsgrenzen, in denen die Gesellschaft den Fonds verwaltet. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beachtet dabei die in der Anlagestrategie aufgezeigten Regelungen. Das Risikoprofil drückt sich auch durch die diesbezüglichen Angaben in den Besonderen Anlagebedingungen und der Anlagestrategie aus.

Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode	112,0 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	112,0 %

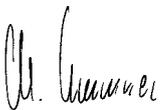
Angaben gemäß Art. 7 EU-Taxonomieverordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Hamburg, den 22. Juli 2022

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Marcus Kemmer



Ralph Petersdorff

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens WERTGRUND WohnSelect D – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. März 2021 bis zum 28. Februar 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. März 2021 bis zum 28. Februar 2022 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, (im Folgenden die „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die von uns vor Datum dieses Vermerks erlangten Teile der Publikation „Jahresbericht“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts nach § 7 KARBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 22. Juli 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Simon Boßhammer
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Immobilienzugänge

Göttingen, „Gothaer Platz“

Göttingen ist eine Universitätsstadt in Südniedersachsen mit ca. 134.000 Einwohnern. Mit einem Anteil von rund 33.800 Studierenden ist das städtische Leben stark von Bildungs- und Forschungsbetrieb der Georg-August-Universität geprägt.

Das ca. 13.605 m² große Grundstück befindet sich zwischen der Geismar Landstraße und der Wörthstraße und liegt zwischen den Stadtbezirken Südstadt und Lohberg, die direkt an die Göttinger Innenstadt angrenzen. Mit dem PKW gelangt man in ca. fünf Minuten in die Innenstadt. Darüber hinaus befindet sich die Bushaltestelle „Gothaer Platz“ direkt am Grundstück und wird von diversen Buslinien im Minutentakt frequentiert. Die Georg-August-Universität ist 2,5 km vom Projektgrundstück entfernt und mit dem Auto in ca. acht Minuten sowie den ÖPNV innerhalb 20 Minuten zu erreichen.

Gemäß Bebauungsplan ist der Bau von Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 14.700 m² möglich. WERTGRUND verpflichtet sich neben freifinanzierten Wohnungen auch sozial geförderte Wohnungen sowie preisgedämpften Wohnraum zu schaffen.

Alle Wohnungen sollen barrierefrei und teilweise auch rollstuhlgerecht errichtet werden. Bei der Entwicklung des Gesamtareals nimmt das Thema Biodiversität einen hohen Stellenwert ein. So sollen z. B.



die Dächer extensiv begrünt werden 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.

Die geplante Projektentwicklung wird ca. drei Jahre in Anspruch nehmen.

Göttingen, „Gothaer Platz“ im Überblick

Transaktionsart	Kauf
Transaktionsform	Direktkauf des Grundstücks
Kaufdatum	1. Februar 2021
Übergang von Nutzen und Lasten	29. April 2021
Kaufpreis	6,43 Mio. EUR
Ankaufsnebenkosten	0,48 Mio. EUR
Gutachterlicher Verkehrswert	6,43 Mio. EUR; Stichtag 11. Januar 2022

München, „Jagdstraße“

Die Stadt München mit ihren knapp 1,56 Mio. Einwohnern ist auf Platz 1 der lebenswertesten Städte Deutschlands und auf Platz 3 im weltweiten Vergleich (Mercer Quality of Living Ranking 2019). Die Landeshauptstadt zählt zu den Weltstädten und gilt als ein Zentrum der Kultur, Politik, Wissenschaft und Medien. Darüber hinaus ist München eine Universitäts- und Hochschulstadt. Allein an den drei renommierten Universitäten Ludwig-Maximilians-Universität München (LMU), Technische Universität München (TUM) und der Hochschule München sind zusammen etwa 113.000 Studenten immatrikuliert.

Nach dem Zweiten Weltkrieg haben viele Firmen ihre Zentrale aus Berlin oder Ostdeutschland nach München verlegt. Wichtige Wirtschaftszweige in München sind Tourismus, Fahrzeug- und Maschinenbau, Elektrotechnik sowie Software- und IT-Industrie. Die hohe Dichte an IT-Unternehmen hat München auch den Spitznamen „Isar Valley“ eingebracht. München gilt auch als wichtiger Finanzstandort und als Versicherungszentrum sowie als die wirtschaftlich erfolgreichste Stadt Deutschlands.

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Jagdstraße 2 und Winthirstraße 12, Nähe Rotkreuzplatz in dem begehrten Münchner Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg. Mit dem Ankauf dieses Bestandsobjektes hat der WERTGRUND WohnSelect D seine erste Investition in München getätigt.



Die 1958 erbaute Liegenschaft verfügt über 52 Wohnungen auf fünf Etagen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.353 m² sowie acht Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von ca. 683 m². Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 20 m² und 82 m² Wohnfläche. Darüber hinaus befinden sich am Objekt 52 Parkplätze, die sich auf zehn Hofgaragen, 13 Hofstellplätze und 29 Tiefgaragenstellplätze verteilen.

Von den 52 Wohnungen sind elf Wohnungen saniert. Bei künftigen Fluktuationen sollen alle restlichen Wohnungen umfangreich saniert und anschließend zur Marktmiete neu vermietet werden. Gleichzeitig ist geplant, eine energetische Sanierung des Objektes durchzuführen. Dabei sollen die Sanierung der Fassade (gemäß den Anforderungen der KfW, Dämmung 180 mm) und die Erneuerung aller Fenster im Objekt vorgenommen werden. Die Sanierungskosten werden nach gesetzlichen Vorgaben auf die Mieter umgelegt.

München, „Jagdstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Kauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	17. November 2021
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2022
Kaufpreis	25,10 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	2,38 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	52 / 8
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	2.353 m ² / 683 m ²
Kfz-Stellplätze	52
Baujahr	1958
Gutachterlicher Verkehrswert	25,20 Mio. EUR, Stichtag 3. November 2021

Mietpreisentwicklung ¹		13,88 13,97
-----------------------------------	--	----------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2022 (Wohnen)

Immobilienbestand

Aachen, „Hansemannplatz“

Die Wohnanlage liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Aachen-Mitte (Zentrum) und damit noch im Inneren des Stadtrings. Die historische Altstadt mit dem Aachener Dom und dem Marktplatz sowie die Fußgängerzone sind in westlicher Richtung rund ein Kilometer vom Objekt entfernt gelegen. Die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen mit mehr als 45.000 Studierenden kann in ca. 15 Minuten zu Fuß erreicht werden.

Das Gebäudeensemble am Hansemannplatz 1 besteht aus einem elfgeschossigen Hochhaus sowie einem sieben- und einem zweigeschossigen Seitenflügel und wurde 1961 in Stahlbetonskelettbau errichtet. Das Objekt mit seinen insgesamt drei Gebäudeteilen ist in U-Form gebaut und setzt sich aus 50 Wohn- (ca. 3.938 m²) und acht Gewerbeeinheiten (ca. 1.019 m²) zusammen.

Das Objekt wurde im Jahr 2018 energetisch saniert. Neben dem Austausch der Fenster erfolgte die Sanierung der Balkone, die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems und das Streichen der Fassade. Insgesamt wurden für diese Maßnahmen ca. 2,3 Mio. EUR investiert.



Von den Gewerbeflächen mit insgesamt 1.004 m² befinden sich derzeit 793 m² im Leerstand. Die Beauftragung und der Wechsel von auf Gewerbe spezialisierte ortsansässige Makler führte leider nicht zum Erfolg. Daher wurde für das komplette 1. Obergeschoss eine Strategie zur Umnutzung zu Wohnraum entwickelt und im September 2021 der Bauantrag dafür eingereicht. Die durch die Umnutzung relevante Anpassung des Brandschutzes ist momentan in Klärung mit dem Bauamt. Sobald darüber Konsens besteht und die Baugenehmigung vorliegt, werden im nächsten Schritt die erforderlichen Arbeiten ausgeschrieben.

Aachen, „Hansemannplatz“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	16. April 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. August 2015
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	5,72 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,80 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	50 / 8
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	3.937,9 m ² / 1.018,9 m ²
Kfz-Stellplätze	4
Baujahr	1961
Gutachterlicher Verkehrswert	9,96 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2022
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0070c0; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0070c0; margin-bottom: 2px;"></div> </div>
	5,95 7,61

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2022 (Wohnen)

Berlin, „Frankfurter Allee“

Die in den Jahren 1903 und 1907 erbauten Wohn- und Geschäftshäuser liegen im Berliner Ortsteil Friedrichshain im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Der Ortsteil Friedrichshain gehört zu den Szenevierteln Berlins und zeichnet sich gegenüber dem sonstigen Stadtgebiet durch eine deutlich jüngere Bevölkerung, insbesondere in der Altersgruppe der 20- bis 40-Jährigen, aus. Aufgrund der nur wenige Meter entfernten U-Bahn-Station „Samariterstraße“ ist die Innenstadt Berlins bequem zu erreichen. Die S-Bahn-Haltestelle (Ringbahn) „Frankfurter Allee“ befindet sich in ca. 600 m Entfernung.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um zwei in Blockrandbebauung errichtete Vorderhäuser sowie zwei Quergebäude mit Seitenflügel im Hofbereich. Die Wohn- und Geschäftshäuser verfügen über jeweils fünf Geschosse sowie in den Vorderhäusern über bereits ausgebaute Dachgeschosse. Die Objekte umfassen derzeit insgesamt 21 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 3.157 m².

Da sich die Häuser in einem technisch guten und gepflegten Zustand befinden, wird über die Haltephase lediglich mit geringen Sanierungskosten gerechnet.



Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Hofgebäudes ist als Verwaltungsbüro an eine Kindertagesstätte vermietet.

Berlin, „Frankfurter Allee“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	23. September 2016
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Februar 2017
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	7,70 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,95 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	21 / 16
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	1.656,2 m ² / 1.500,9 m ²
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903 – 1907
Gutachterlicher Verkehrswert	11,49 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2022
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0070C0; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #004A80; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="margin-left: 10px; text-align: right;"> <p>7,85</p> <p>9,16</p> </div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2022 (Wohnen)

Berlin, „Nollendorfplatz“

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt im Berliner Ortsteil Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg auf der nordöstlichen Seite des Nollendorfplatzes an der Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße, Kielganstraße und Else-Lasker-Schüler-Straße. Das Kaufhaus des Westens am Wittenbergplatz (Tauentzienstraße) ist ca. 500 m und der Potsdamer Platz ca. 1.500 m entfernt. Die Infrastruktur und der Anschluss an das ÖPNV-Netz sind aufgrund der zentralen Lage exzellent. Die Berliner Stadtautobahn befindet sich in rund 2,5 km Entfernung.

Das Ensemble wurde in den Jahren 1971 bis 1973 errichtet und besteht aus insgesamt zwölf direkt miteinander verbundenen Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Gesamtfläche von rund 25.673 m². Die in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude bilden insgesamt eine V-Form. In den Jahren 1992 bis 1993 wurden die Gebäude umgebaut und aufgestockt. Bei den in den Jahren 2004 bis 2006 durchgeführten Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurden die Haustechnik erneuert sowie die Fassade und Wohnungen saniert. In der Liegenschaft befinden sich 317 Wohn- (22.775 m²) und 30 Gewerbeeinheiten (2.899 m²). Das Objekt wird durch 181 Tiefgaragen- und 49 Außenstellplätze ergänzt. Aufgrund der hohen Nachfrage wurden im letzten Jahr im Untergeschoss Lagerflächen errichtet und vermietet. Weitere Flächen sind aktuell im Bau.

Im Zuge umfangreicher Sanierungsarbeiten in den Jahren 2014 bis 2016 wurden die noch nicht gedämmten Fenster ausgetauscht, die Fassade gestrichen sowie die Fassade zum Innenhof gedämmt. Darüber hinaus wurden sämtliche Balkone und Treppenhäuser saniert.



Aufgrund der baujahrestypischen Bauweise befinden sich in ca. ein Drittel aller Wohnungen der Liegenschaft Rabitzdecken. Da diese das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreicht haben, werden diese Wohnungen seit 2019 saniert. Bisher wurden etwa 60 % der Decken bearbeitet. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 1,5 Mio. EUR.

Seit März 2015 betreibt die Alnatura Produktions- und Handels GmbH einen ca. 1.050 m² großen Bio-Supermarkt. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 28. Februar 2025 und eine zweimalige Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren. Aktuell wird die Umsetzung einer Indexmieterhöhung geprüft.

Im Jahr 2022 soll mit der Sanierung der zwölf Aufzüge begonnen werden. Dazu arbeiten wir mit dem Berliner Start-up Simplifa GmbH zusammen, die die Aufzüge digital erfasst hat. Im 2. Quartal werden die Arbeiten ausgeschrieben und anschließend die Aufzüge sukzessive saniert. Ziel ist es, bis Ende 2022 den Großteil der Aufzüge auf aktuelle Sicherheitsstandards zu bringen.

Berlin, „Nollendorfplatz“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	12. Dezember 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	1. April 2014
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	38,14 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	3,45 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	317 / 30
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	22.774,5 m ² / 2.899,4 m ²
Kfz-Stellplätze	181 Tiefgaragen- / 49 Außenstellplätze
Baujahr	1971 – 1973
Gutachterlicher Verkehrswert	77,52 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2021
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #004a7c; margin-right: 5px;"></div> 6,47 </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #0070c0; margin-right: 5px;"></div> 8,65 </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2022 (Wohnen)

Berlin, „Scharfenberger Straße“

Das 1977 im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus (erster Förderweg) erstellte Objekt liegt in unmittelbarer Nähe des Tegeler Forsts und des Tegeler Sees im Bezirk Reinickendorf. Der Wirtschaftsstandort Reinickendorf mit rund 264.000 Einwohnern ist einer der zwölf Bezirke im Nordwesten Berlins. Der Standort wird geprägt von global tätigen Unternehmen wie Borsig, Motorola, Oracle oder Otis genauso wie von innovativen mittelständischen Unternehmen oder Handwerksbetrieben.

Die Wohnanlage besteht aus drei dreigeschossigen und einem zweigeschossigen Baukörper. Die energetische Sanierung wurde im Januar 2012 vollständig abgeschlossen (durchgeführt wurden Fassadendämmung, Erneuerung der Fenster sowie Dacherneuerung und -dämmung). Darüber hinaus wurden nahezu alle leer stehenden Wohneinheiten saniert und der Vermietung zugeführt.

Nach Auslauf der Nachbindungsfrist wurden zum 1. Februar 2019 im Rahmen einer Mieterhöhung nach BGB § 558 die Mieten angepasst, sodass die Durchschnittsmiete entsprechend stieg.

Da Neubauten derzeit nicht von der Mietpreisbremse betroffen sind, wurde baurechtlich geprüft, ob die Möglichkeit einer Nachverdichtung besteht. Dazu wurde eine Bauvoranfrage über den Bau von drei weiteren Gebäuden mit einer Geschossfläche von 2.300 m² eingereicht, die positiv beschieden wurde. Nach Wegfall des Mietendeckels wurden die Planungsarbeiten wieder aufgenommen. Wenn die Bauvoranfrage im Mai ausläuft, wird ein neuer Bauantrag mit finalem Plan eingereicht.



Steganlage Berlin, „Scharfenberger Straße“

Durch die Herstellung von Wasser- und Stromanschlüssen wurden die zum Objekt gehörenden Bootsanlegeplätze am Tegeler See in einen vermietbaren Zustand gebracht. Seit März 2019 sind alle 13 Liegeplätze vermietet. Die Genehmigung für diese Anlage wurde bis 2031 verlängert.

Berlin, „Scharfenberger Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	5. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	3,90 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,58 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	62 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.849,8 m ² / –
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	14,12 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2022
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #0070C0; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #003366; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">6,25</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #0070C0;"></div> <div style="margin-left: 20px;">8,53</div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2022 (Wohnen)

Berlin, „Schloßstraße“

Die beiden baugleichen Mehrfamilienhäuser befinden sich im südwestlich gelegenen Berliner Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf in einem ruhigen begrünten Innenhof direkt hinter dem Shoppingcenter „Das Schloss“ mit über 80 Geschäften. Mit rund 200.000 m² Einzelhandelsflächen gehört die Schloßstraße zu der bedeutendsten Einkaufslage außerhalb der Innenstadt von Berlin. Damit profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Nahversorgung und durch die nahegelegenen U- und S-Bahn-Stationen „Rathaus Steglitz“ von einer perfekten Anbindung an den Personennahverkehr.

Die zwei sechsgeschossigen, identischen Solitärbauten mit insgesamt 98 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 4.415 m² sind im Zentrum der umgebenden Blockrandbebauung platziert und wurden 1973 und 1974 errichtet. Die Architektur der Gebäude ist mit der Gliederung von Fenster- und Brüstungsbändern sowie der Ausformung der gebogenen Verglasung der Treppenhäuser an das Bauhaus-Design der 30er-Jahre angelehnt.

Die Sanierungsmaßnahme wurde Ende 2017 abgeschlossen. Die Arbeiten umfassten die Gebäudehülle mit Betonsanierung, die Balkonbeschichtung und das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems zur Verbesserung der Wärmebilanz sowie die Sanierung der Dachfläche der Schloßstraße 33b. Im Rahmen der Fassaden-sanierung wurden zudem alle Fenster nach gültiger Energieeinsparverordnung ausgewechselt und die Zugangstüren zu den Treppenhäusern, Erschließungsfluren und Fluchtbalkonen erneuert. Insgesamt



wurden ca. 1,5 Mio. EUR investiert. Um auch die Liegenschaft der Schloßstraße 33a schwellenlos zugänglich zu machen, wurde eine Rampe installiert.

Im nächsten Schritt ist die Umstellung der Wärmeversorgung geplant, um von der vorhandenen Ölheizung auf einen klimaverträglicheren Energieträger umzuschwenken. Aktuell wird der Einbau einer Wärmepumpe in Verbindung mit Hybridzellen und einem Energiespeicher geprüft. Nach derzeitigen Berechnungen könnten mit diesen Maßnahmen ca. 80 Tonnen CO₂ pro Gebäude eingespart werden.

Berlin, „Schloßstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	27. Mai 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2015
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	10,34 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,37 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	98 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.415,2 m ² / –
Kfz-Stellplätze	148
Baujahr	1973 – 1974
Gutachterlicher Verkehrswert	15,62 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2021
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #004a7c; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0070c0; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="margin-left: 10px; text-align: right;"> <p>7,53</p> <p>9,71</p> </div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2022 (Wohnen)

Berlin, „Umlandstraße“

Das 1972 errichtete Wohn- und Geschäftshaus befindet sich zwischen Umlandstraße, Berliner Straße und Wilhelmsaue im Ortsteil Wilmersdorf, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, der heute als eher bürgerlicher Wohnbezirk gilt. An der Straße Wilhelmsaue befindet sich der historische Kern Alt-Wilmersdorfs. Die Distanz zum Zentrum von Berlin-West, dem Kurfürstendamm, beträgt etwa 1,5 km. Der Bereich um den Kurfürstendamm nimmt als „City West“ neben dem Altbezirk Mitte Zentrumsfunktionen für ganz Berlin wahr.

Im Erdgeschoss des Objektes wurde ein Großteil der Gewerbefläche neu konzipiert. Mehrere kleine, leer stehende Flächen wurden zu einer ca. 560 m² großen Fläche im Erdgeschoss zuzüglich 150 m² Kellergeschossfläche zusammengelegt und umfassend saniert. Für diese Fläche konnte die Berliner Bio-Supermarkt-Kette BIO COMPANY GmbH als Mieter gewonnen werden. Die bekannte Einzelhandelskette hat einen Zehn-Jahres-Mietvertrag mit einer zweimaligen Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren unterzeichnet. Der Mieter hat die Fläche Mitte Januar 2017 bezogen und den Bio-Supermarkt Mitte März 2017 eröffnet.

Von Anfang Februar 2019 bis Juni 2020 wurde das Objekt energetisch saniert. Die Sanierung umfasste den Austausch der Fenster, das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems sowie die Dämmung des Daches. Die Kosten für diese Arbeiten beliefen sich auf ca. 2,20 Mio. EUR.



Aufgrund des Objektalters müssen sukzessive die Aufzüge erneuert und ca. 400.000 EUR investiert werden. Im Jahr 2020 wurde ein Aufzug in der Wilhelmsaue 23 für ca. 90.000 EUR ausgetauscht. Für das Jahr 2022 ist die Sanierung der weiteren Aufzüge eingeplant.

Berlin, „Umlandstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Mai 2012
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	9,30 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,78 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	82 / 10
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.732,5 m ² / 1.456,1 m ²
Kfz-Stellplätze	104 (eine Garage mit 25 Stellplätzen neu errichtet)
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	22,82 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2021
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #004a80; margin-right: 5px;"></div> 6,54 </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0070c0; margin-right: 5px;"></div> 10,17 </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2022 (Wohnen)

Dresden, „Borthener Straße“

Die Wohnanlage besteht aus neun jeweils dreigeschossigen Gebäudeteilen mit insgesamt 49 Aufgängen und 288 Wohneinheiten sowie sieben Gewerbeeinheiten entlang der Winterbergstraße. Die Häuser wurden von 1927 bis 1934 errichtet und 1998/1999 saniert. Im Zuge dieser Komplettsanierung wurden alle Wohn- und Gewerbeeinheiten renoviert und eine Fernwärmeversorgung eingerichtet.

Die durchschnittliche Größe der Wohnungen liegt bei ca. 60 m², die meisten Wohnungen sind 55 m² bis 65 m² groß. Circa 60 % der Wohnungen sind Drei-Zimmer-Wohnungen und weitere ca. 30 % Zwei-Zimmer-Wohnungen. Fast alle Wohnungen verfügen über Balkone.

Das Objekt steht unter Denkmal- und Ensembleschutz und befindet sich auf einem stark durchgrüntem Grundstück mit schönem Baumbestand und großzügigen Freiflächen.



In den Jahren 2015 bis 2021 wurde ein Großteil aller Treppenhäuser saniert. Neben dem Neuanstrich der Wände wurden die Fensterbereiche gedämmt und die Fenster restauriert.

Dresden, „Borthener Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	9. Dezember 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	15,85 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,21 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	288 / 7
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	17.155,4 m ² / 528,1 m ²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927 – 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	26,89 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2022
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 10px; background-color: #003366; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 100px; height: 10px; background-color: #0070C0; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">5,77</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 10px; background-color: #003366; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 100px; height: 10px; background-color: #0070C0; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">6,72</div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2022 (Wohnen)

Dresden, „Dobritzer Straße“

Die 1942 erbaute Wohnanlage besteht aus sechs jeweils dreigeschossigen (Erdgeschoss, erstes Obergeschoss und Dachgeschoss) sowie zwei jeweils viergeschossigen (Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss und Dachgeschoss) Gebäuden mit insgesamt 22 Aufgängen und 138 Wohneinheiten sowie 53 Garagen bzw. Kfz-Stellplätzen. Sämtliche Wohnungen sind aufgrund ihrer flächeneffizienten Grundrisse sehr funktional und marktgängig. Die Wohnanlage liegt in unmittelbarer Nähe zu den beiden Bestandsobjekten in der Wilisch-/Nagelstraße und in der Winterberg-/Borthener/Gohrischstraße.



Die Häuser wurden in offener Bauweise und im Stil des Traditionalismus als Werkwohnungen errichtet und 1995 kernsaniert. Im Zuge dieser Sanierung wurden neben allen Installationen auch sämtliche Bäder erneuert sowie die Dachgeschosseinheiten zu Wohnraum ausgebaut. 2005 wurden Garagen errichtet und die Wärmeversorgung von Ölzentralheizung auf Fernwärme umgestellt. Da die Gebäude unter Denkmalschutz stehen, mussten bei der vollumfänglichen Sanierung 1995 umfangreiche Denkmalschutzauflagen berücksichtigt werden. Im ersten Halbjahr 2019 wurden für ca. 110.000 EUR die Balkone an den Giebelseiten der Häuser saniert. Im Jahr 2021 sollte die Überholung der frontseitigen Balkone und eine Instandsetzung der Holzverkleidungen der Dachgauben durchgeführt werden. Aufgrund der derzeitigen Auslastung in der Bauwirtschaft gestaltete sich die Angebotseinholung jedoch schwierig, sodass sich die Umsetzung weiterhin verzögert.

Nördlich des Gebäudes der Dobritzer Straße 41–45 soll auf dem Grundstück westlich der Margon-Arena ein Sport- und Bildungscampus entstehen. Dafür läuft aktuell das B-Plan-Verfahren. Die Stadt hat angefragt, einen Grundstückstreifen von 250 m², der von der Dobritzer Straße zum neuen Gymnasium führt, aufzukaufen, um dort einen Fußweg zu erstellen. Der Bodenwert dieses Grundstücksteils liegt aktuell bei 37.000 EUR. Gleichzeitig wurde die Parkplatzsituation im Süden des Grundstücks besprochen. Sollte aufgrund der geplanten Baumaßnahme der inoffizielle Parkplatz verschwinden, könnte es sinnvoll werden, auf unserem Grundstück zusätzliche Kfz-Stellplätze zu schaffen. Dafür wäre eine neue Zufahrt zum Garagenhof notwendig. Für diese Maßnahmen würden Zusatzkosten von 150.000 EUR entstehen, die jedoch als Herstellungskosten aktiviert werden können.

Dresden, „Dobritzer Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	21. Dezember 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. März 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,85 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,59 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	138 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	8.052,0 m ² / –
Kfz-Stellplätze	53
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	12,09 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2022
Mietpreisentwicklung ¹	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background: linear-gradient(to right, #004a80, #0070c0);"></div> <div style="text-align: right;">5,41 6,39</div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2022 (Wohnen)

Dresden, „Wilischstraße“

Die Wohnanlage besteht aus fünf jeweils fünfgeschossigen Gebäuden mit 24 Aufgängen und 240 Wohneinheiten, die alle über Balkone verfügen. Die Häuser wurden von 1963 bis 1964 in Blockbauweise errichtet und 1998 bis 2001 umfangreich saniert. Von den 240 Wohneinheiten sind ca. 33 Wohnungen teilsaniert, alle anderen Wohnungen wurden komplett saniert.

Im Zuge der Sanierung wurden eine Fernwärmeversorgung eingerichtet und in den sanierten Einheiten die Bäder erneuert, Fliesen Spiegel in den Küchen ergänzt, Laminatfußböden verlegt und Kunststoffisolierglasfenster eingebaut.

Alle Häuser sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und entsprechen laut Energiepass mit ca. 67 bis 78 kWh/m² dem Mehrfamilienhaus-Neubaustandard.

Das Objekt verfügt über 82 oberirdische Kfz-Stellplätze, die in die großzügigen Außenanlagen integriert sind.

Da der Fassadenanstrich bereits mehr als zehn Jahre alt ist und dadurch das Gesamtbild der Anlage beeinträchtigt wird, ist für das Jahr 2022 ein Neuanstrich geplant.



Dresden, „Wilischstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	28. Oktober 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	13. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	13,67 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,02 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	240 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	15.069,6 m ² / –
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963 – 1964
Gutachterlicher Verkehrswert	23,14 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2022

Mietpreisentwicklung		5,78 6,59
----------------------	---	--------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2022 (Wohnen)

Hamburg, „Mendelssohnstraße“

Die Liegenschaft in der Mendelssohnstraße 1–9 besteht aus fünf Einzelgebäuden und befindet sich in Bahrenfeld, einem westlichen Stadtteil Hamburgs mit ca. 31.160 Einwohnern. Die Innenstadt sowie der Hamburger Hauptbahnhof liegen rund sieben Kilometer östlich der Wohngebäude und können bequem mit dem Bus in Verbindung mit der S-Bahn in ca. 25 Minuten erreicht werden.

Neben Wohnanlagen aus den 20er- und 50er-Jahren, oftmals in Klinkerbauweise, befinden sich diverse historische sowie modernere Büro- und Einzelhandelsgebäude in der unmittelbaren Umgebung. Bahrenfeld zeichnet sich durch eine lockere bauliche Struktur aus, die bis heute größtenteils erhalten geblieben ist. So werden in Bahrenfeld ca. 40 % als Grünflächen, 40 % als Gewerbe- und Industrieflächen sowie 20 % als Wohnflächen genutzt.

Die Wohnanlage verfügt über 40 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 2.229 m². Die Jahrhundertwendebauten befinden sich laut Capital-Immobilien-Kompass von Juni 2016 in einer guten Wohnlage und bestechen in der Außenwirkung durch eine sich abwechselnde Rotklinker-Stuck- bzw. Putzfassade mit Stuckelementen.

Das Objekt wurde in den Jahren 2018 und 2019 saniert. Die straßenseitig unter Denkmalschutz stehende Fassade wurde saniert und die Fassade zum Garten mit einem Wärmedämmverbundsystem



tem inklusive neuer Fenster und größerer Balkone aufgewertet. Die Investitionskosten beliefen sich auf 1,25 Mio. EUR.

Für das Jahr 2022 ist die Wiederherstellung der Gartenanlage im Hof geplant. Aktuell werden für diese Maßnahme Angebote eingeholt. Darüber hinaus müssen laut Satzung der Stadt Hamburg die Abwasserleitungen abgedichtet werden.

Hamburg, „Mendelssohnstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	22. Juni 2016
Übergang von Nutzen und Lasten	1. August 2016
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,50 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,92 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeinheiten	40 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	2.228,6 m ² / –
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903 – 1904
Gutachterlicher Verkehrswert	11,13 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2022
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0070C0; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #000000; margin-bottom: 2px;"></div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> 10,11 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> 13,19 </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2022 (Wohnen)

Köln-Portfolio

Der Bestand in Köln liegt im Stadtteil Sülz in der Nähe der Universität und verteilt sich auf zwei eigenständige Objekte, eine Wohnanlage sowie ein Wohn- und Geschäftshaus. Das um 1954 errichtete Wohn- und Geschäftshaus sowie die um 1957 erbaute Wohnanlage bestehen aus insgesamt fünf Gebäuden. Die Wohnanlage wurde als dreigeschossiger Zeilenbau mit Satteldächern in massiver Bauweise mit Ziegelfassade errichtet. Sie besteht aus vier Gebäuden und umfasst insgesamt 122 Wohneinheiten. Teilweise wurden die Dachgeschosse bereits ausgebaut. Auf dem Grundstück befinden sich zudem 48 Kfz-Stellplätze. Das viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus umfasst 49 Wohneinheiten mit 18 Kfz-Stellplätzen sowie acht Gewerbeeinheiten (Einzelhandel und Gastronomie) im Erdgeschoss.

Sämtliche Wohnungen sind sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die Küchen und Bäder sind natürlich belichtet und belüftet und ein der Großteil der Wohnungen verfügt über einen Balkon. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m².

2014 wurden an allen Objekten des Portfolios umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Maßnahmen umfassten Arbeiten im Bereich der Fassade, der Balkone und der Dächer. Außerdem wurden alle Kellerdecken gedämmt.



Zum Stichtag sind die Objekte vollvermietet. Der Mietvertrag mit der Metzgerei konnte um fünf Jahre verlängert werden zuzüglich einer zweimaligen Verlängerungsoption um jeweils weitere fünf Jahre.

Durch die starken Regenfälle im Juli 2021 sind kleinere Schäden an den Gebäuden entstanden, die zwischenzeitlich beseitigt wurden. Die Kosten dafür wurden von der Versicherung erstattet.

Köln-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilien
Ankaufsdatum	30. Mai 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	15. August 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	17,15 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,48 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	171 / 8
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	12.221,5 m ² / 649,8 m ²
Kfz-Stellplätze	48 / 18
Baujahr	um 1954 / 1957 + 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	38,31 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar / 11. Februar 2022

Köln „Gottesweg“		6,30 8,38
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69 9,59

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2022 (Wohnen)

Köln, „Venloer Straße“

Das Wohnhochhaus befindet sich im nordwestlich der Innenstadt gelegenen Stadtbezirk Ehrenfeld, im Stadtteil Bickendorf an der Venloer Straße 601–603. Das moderne Ehrenfeld umschließt Wohngebiete, Industriedenkmäler, Einkaufsstraßen und neue Industriegebiete unter anderem mit Ansiedlungen von Fernsehsendern in Ossendorf. Der Bahnhof Ehrenfeld bietet Anschluss an das S-Bahn sowie das Regionalbahnnetz. Der Stadtbezirk wird von vier, zum Teil unterirdischen, Stadtbahnlinien der Kölner Verkehrsbetriebe erschlossen, sodass die Innenstadt in wenigen Minuten zu erreichen ist.



Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshochhaus mit bis zu 25 Geschossen sowie zwei eingeschossigen Solitärgebäuden. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind kleinere Ladeneinheiten angeordnet, im 1. OG befinden sich mehrere Ärzte- und Büroeinheiten. Dem Hochhaus vorgelagert ist ein eingeschossiges Solitärgebäude, das derzeit von einem dm-Drogerie-Markt sowie einer Gastronomieeinheit genutzt wird. Auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein REWE-Center-Markt, der im Jahr 2020 seine Verlängerungsoption von drei Jahren gezogen hat, sodass der Mietvertrag mindestens bis Ende 2024 läuft. Entlang der Längsseite des Grundstücks ist ein insgesamt viergeschossiges Parkhaus mit 461 Stellplätzen angegliedert.

Im Zuge umfangreicher Bau- und Sanierungsmaßnahmen investierte WERTGRUND ca. 29 Mio. EUR in das Gebäude sowie in die Außenanlagen. Im Jahr 2021 wurden die Außenanlagen erneuert und neue Müllplätze sowie ein umzäunter Fahrradstellplatz geschaffen. Zur weiteren Verbesserung der Optik und Sicherheit wird die Möglichkeit

von Unterflurbehältern für Papiermüll geprüft. Zudem sollen die Eingangsbereiche optisch aufgewertet werden.

Darüber hinaus wurden drei Gewerbeflächen neu vermietet. Neben einem Pizzalieferservice und einem Friseur wurde mit einem Waschsalonbetreiber ein Mietvertrag über zehn Jahre zuzüglich Verlängerungsoptionen abgeschlossen. Für weitere Gewerbeeinheiten sind wir mit einer Podologin, einem Restaurantbetreiber und einem Fitnessstudio in Verhandlungen.

Neben diesen rein wirtschaftlich getriebenen Vermietungen befinden wir uns zusätzlich mit den Verantwortlichen des Sozialprojektes „Hallo Nachbar“, das von der Stadt Köln gefördert wird, in Abstimmung, um diesen Räumlichkeiten direkt im Objekt zur Verfügung zu stellen. Hier sollen objektübergreifende Events stattfinden zur Erhöhung der Identifikation der Bewohner mit dem Wohnviertel sowie verschiedene soziale Dienstleistungen wie z. B. Kurse oder Hausaufgabenbetreuung.

Köln, „Venloer Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	1. März 2016
Übergang von Nutzen und Lasten	1. April 2016
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	36,95 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	3,60 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeinheiten	407 / 31
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	20.940,0 m ² / 9.630,0 m ²
Kfz-Stellplätze	461
Baujahr	1972/1975/1982
Gutachterlicher Verkehrswert	80,17 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2022



■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2022 (Wohnen)

Wedel, „Am Rain“

Die ursprünglich neun Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer ruhigen durchgrünerten Lage im Stadtteil Schulau, südöstlich der Altstadt von Wedel (ca. 1,5 km Entfernung). Diese wurden in mehreren Bauabschnitten von 1954 bis 1955 von einem lokalen Unternehmer für seine Mitarbeiter errichtet. Die Anlage verfügt aktuell über insgesamt 183 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 11.088 m², wovon 35 Wohnungen öffentlich gefördert sind.

Nachdem im Herbst 2018 mit der Sanierung der Bestandsobjekte begonnen wurde, starteten im August 2019 die Arbeiten zur Errichtung von sechs Neubauten mit 70 Wohnungen, zwei Tiefgaragen sowie der Dachgeschossausbau mit 20 Neubauwohnungen im Bestand. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den erteilten Baugenehmigungen ist festgelegt, dass bei Neubauten ein Drittel der Neubaufläche als öffentlich geförderter Wohnraum erstellt werden muss. Die aus dem Neubauvorhaben resultierenden 35 öffentlich geförderten Wohnungen wurden vollständig in den Bestandshäusern realisiert und unterliegen 15 bzw. 20 Jahre einer Mietpreisbindung (aktuell 6,10 EUR/m² Nettokaltmiete). Die Gesamtinvestitionskosten für den Neubau betragen ca. 22 Mio. EUR.

Die im Frühjahr 2019 begonnenen Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Bestands sowie der Bau von sechs neuen Häusern mit 70 Wohnungen, zwei Tiefgaragen und 54 Stellplätzen wurden letz-



tes Jahr abgeschlossen. Aktuell erfolgt noch die Fertigstellung von Dachgeschosswohnungen in den Bestandsgebäuden sowie die Sanierung von einzelnen Bestandswohnungen. Die Kosten der Bestandssanierung belaufen sich auf ca. 8 Mio. EUR.

Die sechs neuen Häuser mit insgesamt 70 Wohnungen sind zum Stichtag bis auf zwei Wohnungen vermietet.

Für diese beiden Wohnungen finden momentan Verhandlungen mit einem Betreiber von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung statt. Die durchschnittliche Neuvermietungsmieten im Neubau liegen bei 13,60 EUR/m²; bei den im Bestand befindlichen sanierten Wohnungen wird die Vermietung zu durchschnittlich 12,20 EUR/m² vorgenommen.

Wedel, „Am Rain“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	14. Dezember 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2016
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	9,00 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,90 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	183 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	11.088,1 m ² / –
Kfz-Stellplätze	115
Baujahr	1954 – 1955 und 2020
Gutachterlicher Verkehrswert	42,60 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2022
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 40%; height: 15px; background-color: #003366;"></div> <div style="width: 55%; height: 15px; background-color: #0070C0;"></div> </div>
	6,60 10,67

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2022 (Wohnen)



„Schloßstraße“, Berlin, Deutschland

Kreditmanagement

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valuierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 41.105 TEUR. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht.

Für einen Großteil der Darlehen ist die Zinsfestschreibung möglichst langfristig (zehn Jahre) erfolgt, um das aktuell im historischen Vergleich niedrige Zinsniveau zu sichern. Die Zinsen für diese Darlehen liegen jährlich zwischen 0,75 % und 2,61 %.

Zur möglichen Ausnutzung eines positiven Leverage-Effekts über die gesamte Laufzeit der Darlehen und zur beabsichtigten Erzielung höherer Ausschüttungen wurde für alle Darlehen eine endfällige Tilgung gewählt.

Ende 2021 erfolgte die Rückzahlung eines Darlehens in Höhe von 3,40 Mio. EUR, das mit 3,40 % verzinst war.

Aus den valuierten Finanzierungen errechnet sich per 28. Februar 2022 eine Fremdfinanzierungsquote von 9,85 %, bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit befindet sich die Fremdfinanzierungsquote unter der gesetzlich maximal vorgeschriebenen Grenze von 30 %.



„Borthener Straße“, Dresden, Deutschland

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 28. Februar 2022

	Kreditvolumen in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV) ¹ / Kaufpreis in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien						
Aachen „Hansemannplatz“	–	9.962	–	–	–	–
Berlin „Frankfurter Allee“	–	11.485	–	–	–	–
Berlin „Nollendorferplatz“	12.000	77.520	15,5	1,51	31.12.2023	31.12.2023
Berlin „Scharfenberger Straße“	–	14.115	–	–	–	–
Berlin „Schloßstraße“	–	15.615	–	–	–	–
Berlin „Umlandstraße“	–	22.815	–	–	–	–
Bielefeld ² „Campus Westend“	2.365	–	–	1,00	30.04.2031	30.04.2031
Dresden „Borthener Straße“	–	26.890	–	–	–	–
Dresden „Dobritzer Straße“	–	12.090	–	–	–	–
Dresden „Wilischstraße“	–	23.140	–	–	–	–
Göttingen ³ „Am Gothaer Platz“	–	6.426	–	–	–	–
Hamburg „Mendelssohnstraße“	–	11.125	–	–	–	–
Köln „Hummelsbergstraße“	4.460	26.870	16,6	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Gottesweg“	1.730	11.435	15,1	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Venloer Straße“	13.150	80.165	16,4	1,43	30.09.2026	30.09.2026
Köln „Venloer Straße“	7.400	–	9,2	0,75	30.09.2026	30.09.2026
München „Jagdstraße“	–	25.100	–	–	–	–
Wedel „Am Rain“	–	42.595	–	–	–	–
Direkt gesamt	41.105	417.347	9,9			

¹ Loan to Value.² Projektentwicklung.³ Baugrundstück.

Renditen

Die Renditekennzahlen betreffen den Berichtszeitraum vom 1. März 2021 bis 28. Februar 2022. Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres sind auf die Durchschnittswerte bezogen, die anhand von 13 Monatsendwerten (28. Februar 2021 bis 28. Februar 2022) errechnet werden.

Der Bruttoertrag aus den direkt gehaltenen Immobilien bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 3,8 %. Nach dem Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes in Höhe von – 1,2 % erzielten die Immobilien einen Nettoertrag in Höhe von 2,6 % bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen.

Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von 6,5 % bezogen auf das durchschnittlich investierte Immobilienvermögen setzt sich aus der Summe des Nettoertrages der Immobilien (2,6 %) und der Wertänderung der Immobilien (5,0 %) sowie den latenten Steuern (– 1,0 %) zusammen.

Der Zinsaufwand aus der Fremdfinanzierung führte zu einem Ergebnis nach Darlehensaufwand und einem Gesamtergebnis in Fondswährung in Höhe von 7,1 % bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen.

Unter Berücksichtigung der negativen Liquiditätsrendite in Höhe von – 0,6 % ergibt sich eine Gesamtfondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von 6,4 %.

Die Wertentwicklung des WERTGRUND WohnSelect D nach dem Abzug der Fondskosten wird nach der BVI-Methode ermittelt und liegt im einjährigen Bereich (28. Februar 2021 bis 28. Februar 2022) bei 5,1 %.

Renditekennzahlen

Stand 28. Februar 2022

in % (28. Februar 2021 bis 28. Februar 2022; annualisiert)

	Berlin direkt	Dresden direkt	Köln/Aachen direkt	Hamburg/Wedel direkt	Göttingen direkt	München direkt	Gesamt
I. Immobilien							
Bruttoertrag ¹	4,1	5,1	4,4	2,1	0,0	0,3	3,8
Bewirtschaftungsaufwand ¹	– 1,2	– 1,3	– 1,5	– 1,2	– 0,1	0,0	– 1,2
Nettoertrag¹	2,9	3,8	2,9	0,8	– 0,1	0,3	2,6
Wertänderungen (ohne latente Steuern) ¹	7,2	4,5	5,6	1,3	0,0	0,0	5,0
Latente Steuer ^{1,2}	– 1,0	– 1,0	– 1,0	– 1,0	– 1,0	– 1,0	– 1,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand¹	9,0	7,2	7,5	1,1	– 1,1	– 0,7	6,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand³	9,6	7,2	9,1	1,1	– 1,1	– 0,7	7,0
Gesamtergebnis in Fondswährung³	9,6	7,2	9,1	1,1	– 1,1	– 0,7	7,0
II. Liquidität⁴							– 0,6
III. Ergebnis gesamter Fonds							
vor Fondskosten ⁵							6,4
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) ⁶							5,1

¹ Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2021 bis 28. Februar 2022.

² Die latente Steuer fällt erstmals gemäß dem zum 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Investmentsteuergesetz an.

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2021 bis 28. Februar 2022.

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2021 bis 28. Februar 2022.

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2021 bis 28. Februar 2022.

⁶ Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/ Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage).

Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

Entwicklung der Renditen

Renditekennzahlen

in % (28. Februar 2021 bis 28. Februar 2022; annualisiert)

	Geschäftsjahr 2021/2022	Geschäftsjahr 2020/2021	Geschäftsjahr 2019/2020	Geschäftsjahr 2018/2019
I. Immobilien				
Bruttoertrag ¹	3,8	3,8	4,5	4,7
Bewirtschaftungsaufwand ¹	-1,2	-1,0	-1,4	-1,7
Nettoertrag¹	2,6	2,8	3,1	3,0
Wertänderungen (ohne latente Steuern) ¹	5,0	7,7	5,0	12,2
Latente Steuer ^{1,2}	-1,0	-0,6	-2,9	-2,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand¹	6,5	9,9	5,2	13,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand²	7,0	10,8	6,7	15,3
Ergebnis Veräußerungserlöse ^{3,4}	0,0	0,0	0,6	0,4
Gesamtergebnis in Fondswährung³	7,0	10,8	7,4	15,6
II. Liquidität⁵	-0,6	-0,5	-0,4	-0,2
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁶	6,4	9,2	6,4	13,4
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)^{7,8}	5,1	7,9	4,5	9,8

¹ Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds.

² Die latente Steuer fällt erstmals gemäß dem zum 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Investmentsteuergesetz an.

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen.

⁴ Die Veräußerungserlöse betreffen ausschließlich Erlöse aus den im Geschäftsjahr 2017/2018 veräußerten Objekten.

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds.

⁶ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds.

⁷ Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/ Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage).

⁸ Die Abweichung zur BVI-Rendite im Monatsbericht 02/2022 (5,24 % p. a.) resultiert aus den hier zugrunde liegenden Durchschnittswerten.

Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

Bewertung

Bewertung¹

in TEUR (Informationen zur Wertveränderung)

Stand 28. Februar 2022

	Berlin	Dresden	Göttingen	Köln/Bonn/ Düsseldorf	Hamburg/ Wedel	München	Gesamt
Immobilienvermögen							
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise ²	141.550	62.120	6.426	128.431	53.720	25.100	417.347
Gutachterliche Bewertungsmieten ³	5.739	3.294	0	5.709	1.935	544	17.221
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ⁴	10.423	2.822	0	8.174	18.187	0	39.606
Sonstige positive Wertänderungen ⁵	0	0	0	0	0	412	412
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ⁴	-257	-19	0	-482	-8.742	0	-9.500
Sonstige negative Wertänderungen ⁵	-2.252	-501	-40	-1.742	-323	-38	-4.896
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	10.166	2.803	0	7.692	9.445	0	30.106
Sonstige Wertänderungen insgesamt⁶	-2.252	-501	-40	-1.742	-323	374	-4.858

¹ Die Informationen zu den Wertänderungen sind stichtagbezogen.

² Die gutachterlichen Verkehrswerte/Kaufpreise Portfolio stellen das Immobilienvermögen des WERTGRUND WohnSelect D zum 28. Februar 2022 dar. Bei den gutachterlichen Verkehrswerten handelt es sich um Werte aus den aktuellen Verkehrswertgutachten.

³ Die Position „Gutachterliche Bewertungsmieten“ entspricht der Summe der in den aktuellen Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen nachhaltigen Erträge.

⁴ Wertänderungen laut Gutachten ergeben sich aus den jährlichen Wertfortschreibungen in den Verkehrswertgutachten.

⁵ Sonstige Wertänderungen beinhalten Rückstellungen für latente Steuern, die Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten und sonstige Wertänderungen.

⁶ Die sonstigen Wertänderungen insgesamt resultieren aus Änderungen im Buchwert der Immobilien, die nicht auf der gutachterlichen Bewertung beruhen. Gründe für Buchwertänderungen sind unter anderem nachträgliche Änderungen von Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten sowie Nachaktivierungen auf Grundstücke und Gebäude.



„Uhlandstraße“, Berlin, Deutschland



„Nollendorfplatz“, Berlin, Deutschland

Vermietung

Im Geschäftsjahr 2021/2022 erfolgten an allen Objektstandorten diverse Neuvermietungen. Die Vertriebsgesellschaft WERTGRUND Immobilien GmbH kümmert sich ganzheitlich um die Vermietung aller Fondsimmobilien und führt diese Leistung mit eigenen Mitarbeitern vor Ort aus. An den Standorten Berlin, Bielefeld, Braunschweig, Dresden, Düsseldorf, Hamburg, Kiel, Köln, Leipzig sowie Lüneburg ist WERTGRUND mit eigenen Vermietungsbüros vertreten, die unter anderem auch für Mietersprechstunden dienen. Die anderen Objekte werden von bereits in der Region bestehenden WERTGRUND-Büros mit betreut.

Seit dem 21. Dezember 2018 gilt das Mietrechtsanpassungsgesetz. Neben den starken Einschränkungen bei der Umlage von Modernisierungskosten wurden auch die Regelungen zur Mietpreisbremse verschärft. Da sich daraus direkte Auswirkungen auf die Vermietung ergeben, wurden das gesamte Portfolio bezüglich der daraus resultierenden Beschränkungen der Neuvermietungsmieten geprüft sowie Mietvertragsmuster und Vermietungsprozesse bzw. -strategien an die neue Rechtslage angepasst.

Bei neun Objekten kann dadurch weiterhin zur aktuellen Marktmiete vermietet und durch entsprechende Indexklauseln auch der zukünftige Mietertrag auf Marktniveau gehalten werden.

Zum Stichtag 28. Februar 2022 beträgt die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D 95,72 %. Die Vermietungsquote des Objektes Köln, „Venloer Straße“ liegt bei 93,62 %. Da es mit 407 Wohnungen das größte Objekt mit den zugleich höchsten Mieteinnahmen ist, hat es das größte Gewicht im Portfolio, was sich entsprechend auch in der Vermietungsquote des Gesamtportfolios niederschlägt.

Bei 13 der insgesamt 15 Objekte besteht zum Stichtag eine Vermietungsquote von mehr als 90 %. Zehn Objekte weisen zudem eine Vermietungsquote von mehr als 95 % auf.

Für das Objekt Wedel, „Am Rain“ beträgt die Leerstandquote rund 10,5 % und hat sich damit gegenüber Ende August 2021 mit 44,9 % deutlich verbessert. Nach dem Neubau wurde auch die Bestandsanierung abgeschlossen und bis auf elf Wohnungen wurden alle im Laufe der Maßnahmen leer gewordenen Wohnungen saniert. Von den 20 neuen Dachgeschosswohnungen wurden bereits 14 vermietet.

Die im Zuge der Nachverdichtung erstellten 70 Neubauwohnungen sowie zwei Tiefgaragen wurden bis auf zwei Wohnungen vermietet. Die bei der Vermietung erzielten Mietpreise liegen mit durchschnittlich 13,60 EUR/m² im Rahmen der Erwartungen.

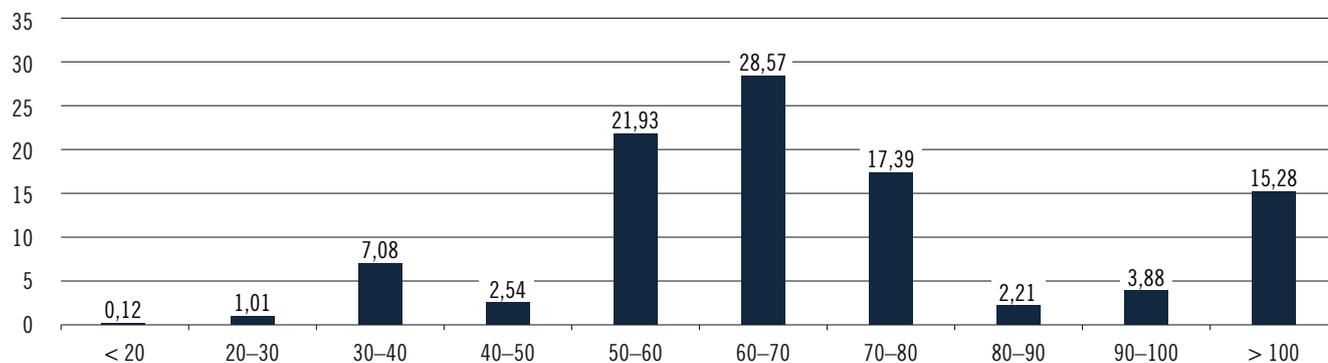
Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien können der Tabelle auf Seite 72 entnommen werden.

Der Leerstand der Liegenschaft Aachen, „Hansemannplatz“ beträgt nach Quadratmetern 20,8 %. Dies ist maßgeblich auf den Leerstand der Gewerbeflächen im EG und 1. OG zurückzuführen, die für 16,3 % des Leerstandes verantwortlich sind. Da die Gewerbeflächen im 1. OG aktuell kein Interesse am Markt erzeugen und im Objekt zunehmend steigende Wohnraummiets bei der Neuvermietung zu verzeichnen sind, wurde die Umnutzung dieser Flächen zu Wohnen beantragt. Der Bauantrag wurde im 3. Quartal 2021 bei der Baubehörde eingereicht und befindet sich mit dieser noch in der Abstimmung.

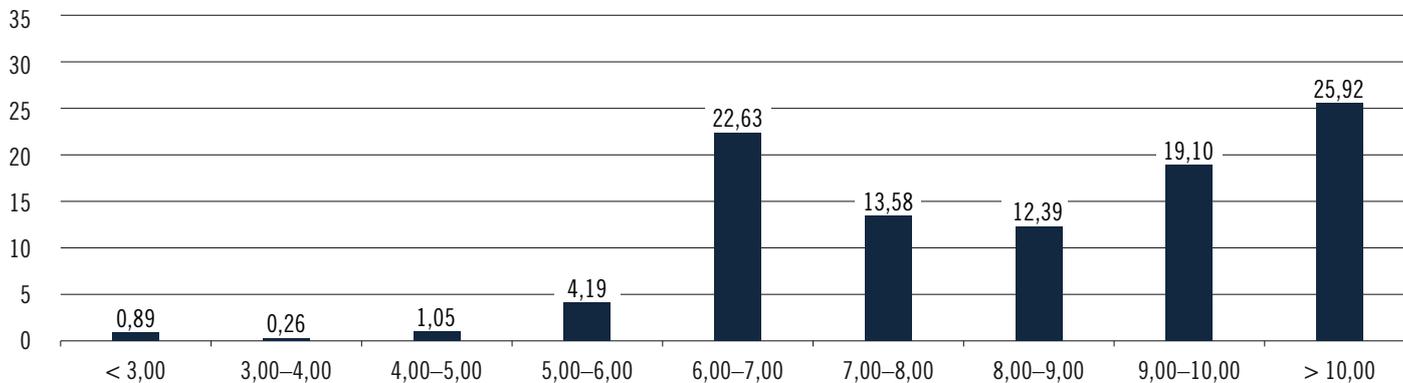
Die leer stehenden Gewerbeflächen im Erdgeschoss der Liegenschaft waren ab Mitte September 2021 für zwei Monate kostenfrei an „Solwodi“, einen Verein zum Schutz von misshandelten und unterdrückten Frauen, vermietet. Aktuell wird die Vermietung an die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen geprüft.

Einheitengrößen in m²

in % auf Basis der Mietflächen

**m²-Mieten in EUR/m²**

in % auf Basis der Mietflächen



Vermietungsquote pro Objekt

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrags

Objekte	in %
Aachen „Hansemannplatz“	82,80
Berlin „Frankfurter Allee“	97,94
Berlin „Nollendorfplatz“	97,36
Berlin „Scharfenberger Straße“	99,95
Berlin „Schloßstraße“	96,32
Berlin „Uhlandstraße“	99,45
Dresden „Borthener Straße“	98,16
Dresden „Dobritzer Straße“	94,93
Dresden „Wilischstraße“	98,37
Hamburg „Mendelssohnstraße“	97,77
Köln „Gottesweg“	100,00
Köln „Hummelsbergstraße“	100,00
Köln „Venloer Straße“	93,62
München „Jagdstraße“	91,88
Wedel „Am Rain“	89,55

Entwicklung Durchschnittsmieten pro Objekt (Wohnen) in EUR/m²

Objekte		in EUR/m ²
Aachen „Hansemannplatz“		5,95
		7,61
Berlin „Frankfurter Allee“		7,85
		9,16
Berlin „Nollendorfplatz“		6,47
		8,65
Berlin „Scharfenberger Straße“		6,25
		8,53
Berlin „Schloßstraße“		7,53
		9,71
Berlin „Uhlandstraße“		6,54
		10,17
Dresden „Borthener Straße“		5,77
		6,72
Dresden „Dobritzer Straße“		5,41
		6,39
Dresden „Wilischstraße“		5,78
		6,59
Hamburg „Mendelssohnstraße“		10,11
		13,19
Köln „Gottesweg“		6,30
		8,38
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69
		9,59
Köln „Venloer Straße“		7,30
		10,11
München „Jagdstraße“		13,88
		13,97
Wedel „Am Rain“		6,60
		10,67

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2022 (Wohnen)

Steuerliche Hinweise – Kurzversion

Endausschüttung¹

Für das Geschäftsjahr 2021/2022 erfolgt am 10. August 2022 eine Endausschüttung in Höhe von 1,21 EUR je Anteil.

Steuerliche Behandlung der Ausschüttung am 10. August 2022

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	1,2100	1,2100
davon steuerfrei 60 % (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG)	0,7260	0,7260
davon steuerpflichtig	0,4840	0,4840
Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,1277	0,1277

Die Ausschüttung ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds. Daher sind 60 % der Ausschüttung steuerfrei. Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung auch berücksichtigt.

Berechnung der Abgeltungsteuer sowie Gutschrift auf dem Konto für einen Anteil des Sondervermögens im Privatvermögen

Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (insgesamt)	0,4840 EUR
KESt (25 % auf „Steuerpflichtig (insgesamt)“)	./ 0,1210 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./ 0,0067 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./ 0,1277 EUR
damit Gutschrift auf Konto	1,0823 EUR

Zu beachten: Gegebenenfalls sind Kirchensteuer und erteilter Freistellungsauftrag zu berücksichtigen.

¹ Die Berechnung beruht auf Angaben der externen Steuerberatung der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Für die Richtigkeit der Berechnung wird keine Haftung übernommen. Bei Rückfragen bitten wir Sie, Ihren jeweiligen Steuerberater zu kontaktieren.

Vorabpauschale per 3. Januar 2022

Die Vorabpauschale ist die Differenz zwischen dem sog. Basisertrag des Fonds und der Ausschüttung des Kalenderjahrs. Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Vorabpauschale eine vorgezogene Besteuerung künftiger Wertsteigerungen. Aus diesem Grund wird die Vorabpauschale bei Verkauf der Fondsanteile bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns mindernd berücksichtigt. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahrs als steuerlich zugeflossen.

Der Basiszins vom 4. Januar 2021 für die Ermittlung der am 3. Januar 2022 zufließenden Vorabpauschale beträgt –0,45 %. Aufgrund des negativen Basiszinses wird keine Vorabpauschale erhoben.

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Vorabpauschale per 3. Januar 2022	0,0000	0,0000
davon steuerfrei 60 % (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG)	0,0000	0,0000
davon steuerpflichtig	0,0000	0,0000
Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,0000	0,0000

Die Vorabpauschale ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds. Daher sind 60 % der Vorabpauschale steuerfrei. Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung auch berücksichtigt.

Da die Vorabpauschale ein Steuerertrag ohne Geldfluss ist, hat grundsätzlich der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Dies kann auch mittels einer Einzugsermächtigung für ein bei einer anderen Bank geführtes Konto erfolgen.

Berechnung der Abgeltungsteuer sowie Gutschrift auf dem Konto für einen Anteil des Sondervermögens im Privatvermögen (für Vorabpauschale)

Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (insgesamt)	0,0000 EUR
KESt (25 % auf „Steuerpflichtig (insgesamt)“)	./ 0,0000 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./ 0,0000 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./ 0,0000 EUR

Zu beachten: Gegebenenfalls sind Kirchensteuer und erteilter Freistellungsauftrag zu berücksichtigen.

Steuerliche Hinweise – Vollversion

Seit dem 1. Januar 2018 unterliegt der WERTGRUND WohnSelect D den Vorschriften des InvStG i. d. F. ab 1. Januar 2018.

Der WERTGRUND WohnSelect D ist als Zweckvermögen körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investorerträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag¹ übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung angegeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungsteuersatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsantei-

len in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungsteuersatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag¹ nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sog. Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zzgl. der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpau-

¹ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801 EUR und bei Zusammenveranlagung 1.602 EUR.

schale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahrs als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag¹ nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer „NV-Bescheinigung“.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Konto ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungsteuersatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

¹ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801 EUR und bei Zusammenveranlagung 1.602 EUR.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 EUR steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Ver-

pflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und 45 Tagen nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 % bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zzgl. der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahrs als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i. d. R. keinem Steuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Hinweis

Weitere Erläuterungen zur steuerlichen Behandlung der Fondserträge sind den Kurzangaben über die für die Anteilinhaber bedeutsamen Steuervorschriften im Verkaufsprospekt zu entnehmen.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Handelsregister München
HRB 159884

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
zum 31. Dezember 2021: 25 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2021: 1.746 TEUR

Gesellschafter

74,9 % HANSAINVEST Finance I GmbH & Co.
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
25,1 % WERTGRUND Immobilien GmbH

Geschäftsführung

Marcus Kemmner
Leiter Investmentfonds-Geschäft
bei der WERTGRUND Immobilien AG

Ralph Thomas Petersdorff
Abteilungsleiter Sales & Relationship Management Real Assets
bei der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mbH

Dr. Marc Biermann
Abteilungsleiter Corporate Management bei der HANSAINVEST
Hanseatische Investment-Gesellschaft mbH

Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Ludger Bernhard Wibbeke
Vorsitzender
Mitglied der Geschäftsführung der
HANSAINVEST Hanseatische Investment GmbH

Thomas Joachim Meyer
Stellvertretender Vorsitzender
Vorstandsvorsitzender der WERTGRUND Immobilien AG

Dieter Ansgar Adalbert Schoenfeld
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Lilienthalallee 36
80939 München
Tel.: +49 89 28645-198 (Hotline)
Fax: +49 89 28645-150

Die CACEIS Bank S.A. ist ein Kreditinstitut und unterliegt der Aufsicht der Europäischen Zentralbank sowie der französischen Aufsichtsbehörde Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Sie übt das Verwahrstellengeschäft in Deutschland über ihre deutsche Niederlassung „CACEIS Bank S.A., Germany Branch“ aus. Die Tätigkeit als Verwahrstelle steht unter der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Str. 24–28, 60439 Frankfurt am Main.

Share Capital der CACEIS Bank S.A., Paris
zum 31. Dezember 2021: 1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2021: 2.308.980 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bernhard-Wicki-Straße 8
80636 München

Immobilienverwaltung (Asset und Property Management)

WERTGRUND Immobilien AG
Maximiliansplatz 12b
80333 München
Tel.: +49 89 2388831-0
Fax: +49 89 2388831-99

Externe Bewerter

Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Michael Flüge, Hannover
Chartered Surveyor (MRICS)
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
(ausgeschieden zum 30.06.2021)

Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Thomas Mascha, Augsburg
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
für Mieten und Pachten

Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Jochen Niemeyer, Mainz
Chartered Surveyor (MRICS)
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)
Immobilien Gutachter CIS HypZert (M)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Kfm. Thorsten Schröder, Köln
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)
Recognised European Valuer (REV)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Karsten Hering, München
Chartered Surveyor (MRICS)
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
(neuer Bewerter seit 15.06.2021)

Ankaufsbewerter

Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Carsten Scheer, München
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
(ausgeschieden zum 30.11.2021)

Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Andreas Pörschke, Frankfurt am Main
Chartered Surveyor MRICS,
Immobilien Gutachter CIS HypZert (M)
(neuer Ankaufsbewerter seit 15.01.2022)

Wichtiger Hinweis

Die Informationen in diesem Jahresbericht wurden sorgfältig nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte werden jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Die Darstellungen in diesem Jahresbericht geben einen aktuellen stichpunktartigen und nicht abschließenden Überblick über den Fonds oder entsprechend genannte Teilthemen, sie geben jedoch keine Beratung in rechtlicher, steuerrechtlicher oder finanzieller Hinsicht. Es wird daher empfohlen, sich dazu, soweit erforderlich, sachkundiger Berater zu bedienen.

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte Ertragsersparung und gegebenenfalls die Verkaufsszenarien eine Prognose basierend auf den derzeitigen Gegebenheiten, Daten und Markteinschätzungen darstellen. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Rendite, der Immobilien, des Standorts und vergleichbarer Faktoren kann je nach Objekt und dem diesbezüglichen Immobilienstandort abweichend ausfallen. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die prognostizierten Daten, Beträge und Verkaufszeitpunkte erreicht werden können.

Impressum

Herausgeber:
WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Fotos:
Jann Averwieser, München, Deutschland
Marcus Vetter, Seefeld, Deutschland

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Vertrieb
fonds@wertgrund.de
www.wohnselect.de

WohnSelect