

# WERTGRUND WohnSelect D

Halbjahresbericht | 31. August 2022

WohnSelect  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



# WohnSelect

## Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 31. August 2022 bzw. Geschäftshalbjahr 1. März 2022 bis 31. August 2022	Stand 28. Februar 2022 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2021 bis 28. Februar 2022	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	456.782	436.122	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Krediten)	505.817	477.226	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss	17.531	49.258	TEUR
Investitionsquote <sup>1</sup>	110,73	109,43	%
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	10,9	9,9	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	449.100	417.347	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	18	16	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	2	2 <sup>3</sup>	
Verkäufe von Objekten			
Vermietungsquote <sup>4</sup>	91,6	95,7	%
<b>Liquidität</b>			
Bruttoliquidität	56.563	41.978	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	12,4	9,6	%
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	6.717	10.808	TEUR
Freie Liquidität <sup>6</sup>	49.846	31.170	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	10,9	7,2	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	4.139.756	3.980.975	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	110,34	109,55	EUR
Ausgabepreis (inkl. Ausgabeaufschlag von 5 %)	115,86	115,03	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Ausschüttung je Anteil	–	1,21	EUR
Ausschüttungsstichtag	–	10. August 2022	

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

ISIN: DE 000 A1CUAY 0  
WKN: A1CUAY

<sup>1</sup> Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto.

<sup>2</sup> Summe der Kredite nach § 260 KAGB bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt.

<sup>3</sup> Inklusive Ankauf des Baugrundstücks in Göttingen.

<sup>4</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen.

<sup>5</sup> 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 31.08.2022 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 2.505 TEUR.

<sup>6</sup> Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel.

<sup>7</sup> Freie Liquidität bezogen auf das Fondsvermögen netto.

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

# Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D	2
Tätigkeitsbericht	4
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2022 (Vermögensübersicht)	16
Vermögensaufstellung zum 31. August 2022 – Teil I:	
Immobilienverzeichnis	20
Anschaffungskosten	26
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	28
Vermögensaufstellung zum 31. August 2022 – Teil II:	
Bestand der Liquidität	29
Vermögensaufstellung zum 31. August 2022 – Teil III:	
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	30
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	31
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	31
Sonstige Käufe und Verkäufe	31
Anhang	32
Immobilienzugänge des ersten Geschäftshalbjahres 2022	36
Immobilienbestand	38
Kreditmanagement	52
Vermietung	54
Gremien	59

# Tätigkeitsbericht

## Sehr geehrte Anleger/-innen,

mit dem vorliegenden Halbjahresbericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2022 bis 31. August 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 WERTGRUND<sup>1</sup> 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.

Darüber hinaus qualifiziert sich der Fonds aufgrund der Anlagestrategie als Finanzprodukt im Sinne des Art. 8 der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088). Im Rahmen der Auswahl und Verwaltung der Immobilien für den Fonds werden ökologische, soziale und sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale berücksichtigt. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Fonds in Immobilien, welche die von der Gesellschaft für den Fonds festgelegten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mehr als 50 % erfüllen, wobei der Grad der Erfüllung sich aus der Summe der einzelnen gewichteten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale ermittelt. Die Gesellschaft investiert daneben fortlaufend mindestens 10 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Fonds in Immobilien, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten (Verordnung (EU) 2020/852).

Daneben hat sich die Gesellschaft verpflichtet, bei der Verwaltung des Fonds die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d.h. Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschen-

rechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung, zu berücksichtigen.

Die wichtigsten Investitions- und Desinvestitionskriterien im Überblick:

- Investition in fünf bis acht ausgewählte Standorte und Regionen mit Wachstums- und Mietsteigerungspotenzialen in Deutschland
- Investition in Bestands-Wohnimmobilien sowie Projektentwicklungen
- bei der Investition Berücksichtigung der vorgenannten nachhaltigkeitsbezogenen (= ökologischen und sozialen sowie sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden) Merkmale sowie der genannten Umweltziele im Rahmen und Umfang der jeweils dafür festgelegten Investitionsquoten
- Standortoptimierung, um ein effizientes Management vor Ort zu gewährleisten
- geringer Anteil von Gewerbeflächen
- Erwerb von Einzelobjekten und kleineren Portfolios sowie Projektentwicklungen (ca. 10 bis 100 Mio. EUR)
- Fokus auf innerstädtische und zentrumsnahe Lagen mit langfristigem Vermietungspotenzial, mittlere bis gute Wohnlagen
- Leerstand bei Erwerb bis max. 25 % je Objekt
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungsstau möglich (insbesondere energetischer Sanierungsbedarf), wenn entsprechende Mietsteigerungspotenziale vorhanden sind
- Bestandhaltung der Objekte ca. zehn bis 15 Jahre, Verkauf von Einzelobjekten oder Teilbeständen opportunistisch
- Fremdkapitalhöhe von max. 30 % des Verkehrswertes der im Fonds befindlichen Immobilien und nach Maßgabe der Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuches
- Vermeidung von Klumpenrisiken durch eine Vielzahl von Objekten, Standorten und Mietern, hohe Risikodiversifikation
- Management der gesamten Wertschöpfung durch WERTGRUND

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 Asset-Klasse 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 31. August 2022 verfügt der Fonds über ein Nettovolumen von 456.782 TEUR bzw. 2.288 Wohn- und 119 Gewerbeinheiten. Es werden sowohl Einzelobjekte (ab 10 Mio. EUR) als auch kleinere Portfolios bis maximal 100 Mio. EUR erworben. Wie vom Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgegeben, beträgt die

<sup>1</sup> WERTGRUND Immobilien AG und deren Tochtergesellschaften (zusammen „WERTGRUND“)

Fremdkapitalquote des Fonds nicht mehr als 30 % und liegt per 31. August 2022 bei 10,9 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den Erwerb von Immobilien in Form von Direktinvestments.

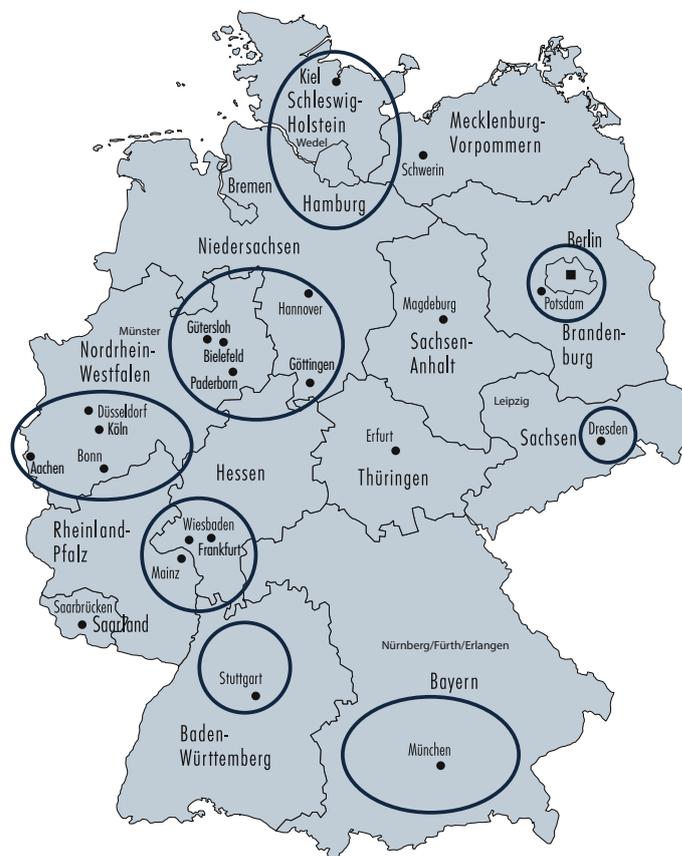
Das Immobilienportfolio setzt sich dabei aus fünf bis maximal acht Themenregionen zusammen. Die einzelnen Regionen werden nach ihrem möglichen individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region versuchen wir den jeweiligen Bestand entsprechend zu optimieren, damit 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.

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 Asset-Klasse: 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. Kiel<sup>1</sup>, Hamburg<sup>1</sup>)
- Region Ostwestfalen-Lippe (z. B. Paderborn, Bielefeld<sup>1</sup>, Gütersloh<sup>1</sup>, Göttingen)
- Ballungsraum Köln<sup>1</sup>, Bonn<sup>1</sup>, Düsseldorf<sup>1</sup>, Aachen<sup>1</sup>
- Rhein-Main-Gebiet<sup>1</sup> (z. B. Frankfurt am Main<sup>1</sup>, Wiesbaden, Mainz<sup>1</sup>, Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene (z. B. Mannheim<sup>1</sup>, Karlsruhe, Heidelberg)
- Baden-Württemberg (z. B. Stuttgart)
- Bayern (z. B. München<sup>1</sup>)

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

- Berlin<sup>1</sup>
- Dresden<sup>1</sup>

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

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 Gewerbetriebe Liquiditätseingänge zu verzeichnen hatten, wurden mit diesen Ratenzahlungen vereinbart, die zwischenzeitlich fast vollständig ausgeglichen wurden. Zusätzliche coronabedingte Rückstände haben sich im ersten Geschäftshalbjahr 2022 nicht mehr aufgebaut.

Mit Beginn des Krieges in der Ukraine am 24. Februar 2022 hat 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. Die gestiegenen Energiekosten werden jedoch den Fonds wie auch die Mieter/-innen vor einige Herausforderungen stellen. Wirtschaftlich betrachtet ist der WERTGRUND WohnSelect D im Ergebnis zunächst nicht wesentlich von der Krise tangiert.

Die große Kontinuität der Mieteinnahmen bestärkt uns in unserem Fokus auf die Asset-Klasse 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.

## Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Im ersten Halbjahr 2022 hat sich die Annahme aus dem vergangenen Jahr bestätigt: Der Fabelrekord von 2021 mit einem Immobilienumsatz von gut 115 Milliarden EUR – zu dem die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia maßgeblich beigetragen hat – war nicht zu überbieten. Der vergleichsweise verhaltene Jahresauftakt hat sich als Trend für die beiden ersten Quartale 2022 etabliert. Mit einem Investitionsvolumen von bundesweit gut 7 Mrd. EUR im ersten Halbjahr 2022 in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) ist erwartungsgemäß ein Rückgang zu verbuchen.<sup>1</sup> Dieser liegt gemäß BNP Paribas Real Estate nicht nur 30 % unter dem Halbjahresergebnis aus dem Rekordjahr 2021, sondern verfehlt auch den langjährigen Jahresdurchschnitt um 19 %.<sup>2</sup> Die Tatsache, dass das zweite Quartal mit einem Umsatz von 3 Mrd. EUR das schwächere war, wird als Indiz gewertet für eine abwartende Haltung der Investoren angesichts der bereits zu diesem Zeitpunkt

erwarteten Zinswende durch die Europäische Zentralbank (EZB). Dennoch wurde mit 80 Transaktionen auch im zweiten Quartal ein überdurchschnittlicher Wert erzielt.<sup>3</sup> Abwartend verhalten sich die Akteure insbesondere bei risikoreicheren Transaktionen. Dennoch ist der Markt für Wohninvestitionen JLL zufolge weiterhin sehr liquide.<sup>4</sup>

## Investitionsvolumen bleibt auf hohem Niveau konstant

Betrachtet man das Investitionsvolumen nach Größenklassen, zeichnet sich im mittleren und kleinen Segment eine vergleichsweise hohe Dynamik ab, während die Zahl der Großdeals gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen ist. Mit Blick auf die A-Städte lag das Investitionsvolumen nach Angaben von BNP Paribas im ersten Halbjahr 2022 stabil bei knapp 49 %, was einer Summe von rund 3,34 Mrd. EUR entspricht – und damit leicht über dem langjährigen Durchschnitt.<sup>5</sup> Ein eher ungewohntes Bild ergibt sich aus der Verteilung des Investitionsvolumens auf die einzelnen Asset-Klassen. Dort liegen Projekte mit einem Umsatzanteil von gut 38 % vorn, was BNP Paribas zufolge dem über Jahre sukzessiv aufgebauten Produktmangel im Bestand geschuldet ist.<sup>6</sup>

## Immobilienpreise steigen trotz wirtschaftlich schwierigerem Umfeld

Hinsichtlich der Immobilienpreise zeigt der Trend in Deutschland weiterhin nach oben. Mit einem Anstieg um 8,4 % im zweiten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal erreichte der Immobilienpreisindex gemäß dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) einen neuen Höchststand von 194,8 Punkten.<sup>7</sup> Einmal mehr sind Wohnimmobilien mit einem Preisanstieg um 10,2 % die Spitzenreiter. In den sieben Top-Städten Deutschlands wurden im Schnitt zum zweiten Vorjahresquartal sogar um 11 % höhere Preise für Wohneigentum erzielt, während die Mietpreise in den Metropolen um 5,5 % stiegen.<sup>8</sup> Grund dafür ist der anhaltende Nachfrageüberhang. Der angesichts steigender Kreditzinsen und Baukosten zu erwartende Rückgang der Nachfrage wird sich laut Immobilienpreis-Index der deutschen Pfandbriefbanken erst in den nächsten Quartalen niederschlagen.<sup>9</sup> Zu dieser Einschätzung kommen auch die Experten von Jones Lang LaSalle (nachfolgend JLL), die zudem die sich vergrößernde Lücke zwischen Fertigstellungen und politischen Neubauzielen betonen.<sup>10</sup>

<sup>1</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marketreport/current/39/29/30/de>

<sup>2</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marketreport/current/39/29/30/de>

<sup>3</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marketreport/current/39/29/30/de>

<sup>4</sup> <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Wohnungsmarktmontor-JLL-Deutschland.pdf>

<sup>5</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marketreport/current/39/29/30/de>

<sup>6</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marketreport/current/39/29/30/de>

<sup>7</sup> [https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:967b6d68-439f-4c50-93b0-1ba52a8ffbd/Index%20Q2%20Broschuere\\_DE\\_final.pdf](https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:967b6d68-439f-4c50-93b0-1ba52a8ffbd/Index%20Q2%20Broschuere_DE_final.pdf)

<sup>8</sup> [https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:967b6d68-439f-4c50-93b0-1ba52a8ffbd/Index%20Q2%20Broschuere\\_DE\\_final.pdf](https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:967b6d68-439f-4c50-93b0-1ba52a8ffbd/Index%20Q2%20Broschuere_DE_final.pdf)

<sup>9</sup> [https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:967b6d68-439f-4c50-93b0-1ba52a8ffbd/Index%20Q2%20Broschuere\\_DE\\_final.pdf](https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:967b6d68-439f-4c50-93b0-1ba52a8ffbd/Index%20Q2%20Broschuere_DE_final.pdf)

<sup>10</sup> <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Wohnungsmarktmontor-JLL-Deutschland.pdf>

## Marktumfeld und Zinswende führen zu mehrmonatiger Preisfindungsphase

Das unruhige Marktumfeld, unter anderem aufgrund des Kriegs in der Ukraine, der erheblichen Kostensteigerungen und der signifikanten Erhöhung des Leitzinses durch die EZB im Juli 2022 von 0 auf 0,5 %, hat die Transaktionsdynamik am gesamten deutschen Investmentmarkt gebremst. Dieser verzeichnete JLL zufolge im ersten Halbjahr 2022 mit 36,1 Mrd. EUR zwar ein Plus von 5 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2021, allerdings waren die meisten abgeschlossenen Transaktionen noch vor dem Zinsanstieg auf den Weg gebracht worden.<sup>11</sup> Gemäß JLL befinden sich sowohl eigenkapitalstarke Investoren als auch solche, die mit hohem Fremdkapital agieren, in einer Phase des Abwartens. Diese könne bis zum Herbst 2022 andauern. Für das Gesamtjahr 2022 geht JLL von einem Investitionsvolumen von rund 70 Mrd. EUR aus, 37 % unter dem Ergebnis von 2021.<sup>12</sup> In Wartestellung befinden sich BNP Paribas zufolge auch die Akteure auf dem Wohninvestmentmarkt. Viele Investoren müssen angesichts gestiegener Finanzierungs- und Baukosten ihre Kalkulationen anpassen und befinden sich in einer mehrmonatigen Preisfindungsphase.<sup>13</sup>

## Angepasste Förderung mit Fokus auf Sanierungsmaßnahmen

Die neue Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ist seit dem 28. Juli 2022 in gestufter Reihenfolge in Kraft und kann für einen Neubau und die Sanierung zum Effizienzhaus beantragt werden.<sup>14</sup> Einen Kredit mit Tilgungszuschuss erhält, wer ein Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeitsklasse baut oder kauft. Der maximale Kreditbetrag pro Wohneinheit liegt bei 120.000 EUR, der maximale Tilgungszuschuss bei 5 %.<sup>15</sup> Die Kredite und Tilgungszuschüsse für Sanierungsmaßnahmen können für Immobilien beantragt werden, die mindestens fünf Jahre alt sind, und sind für Eigentümer wie auch Kommunen je nach Erneuerbare-Energien-Klasse gestaffelt. Die Fachplanung und Baubegleitung durch einen Energieeffizienz-Experten aus der Expertenliste für Förderprogramme des Bundes ist dabei verpflichtende Voraussetzung.<sup>16</sup> Gemäß Bundesregierung soll die Neubauförderung in einem späteren Schritt vom Bundesbauministerium in enger Abstimmung mit dem Bundeswirtschaftsministerium für das Jahr 2023 umgestaltet werden. Bis dahin läuft das Programm EH 40 Nachhaltigkeit, für das es vorerst nur eine Folgeanpassung gegeben hat, bis Jahresende 2022 weiter.<sup>17</sup>

Auch wenn es sich technisch hierbei nicht um einen Förderstopp handelt, zwang die abrupte Kursänderung bei der Neubauförderung deutsche Entwickler von einem Tag auf den anderen umzuplanen. Die Idee, mehr Immobilien zu sanieren und diejenigen mit der schlechtesten Energiebilanz vorzuziehen, ist grundsätzlich richtig. Dennoch hat die Entscheidung nicht dazu beigetragen, das energetische Sanieren attraktiver zu machen.

## Folgen des Russland-Ukraine-Kriegs für den Wohnungsmarkt

Im Auftrag des Zentralen Immobilien Ausschusses e.V. (ZIA) befasste sich empirica in einer Kurzstudie mit den Folgen des Russland-Ukraine-Kriegs für den Wohnungsmarkt. Angesichts der seit dem Zweiten Weltkrieg nicht gekannten Dimension der Flüchtlingsströme und der Unsicherheit bezüglich Dauer und Ausgang des Kriegs wurden drei Szenarien mit vier, sieben und zehn Millionen Flüchtlingen zugrunde gelegt.<sup>18</sup> Die Studie geht angesichts des Fachkräftemangels in Deutschland von einer schnellen Integration der Ukrainer in den Arbeitsmarkt aus. Da empirica zudem zunehmende Familienzusammenführungen voraussetzt, wird eine durchschnittliche Haushaltgröße von 2,58 Personen unterstellt. Je nach Szenario steigt damit die Wohnungsnachfrage binnen Monaten um 120.000, 310.000 oder 500.000 Einheiten. Von den 1,6 Millionen Wohnungen, die rein buchhalterisch derzeit in Deutschland leer stehen, sind 610.000 bezugsfähig. Viele weitere ließen sich binnen kurzer Zeit bezugsfähig machen, sodass laut empirica im bundesdeutschen Durchschnitt rein rechnerisch genügend Wohnungen zur Verfügung stehen.<sup>19</sup> Allerdings muss zunächst davon ausgegangen werden, dass sich die Nachfrage durch Geflüchtete auf Städte und Regionen konzentriert, in denen ohnehin Wohnungsknappheit herrscht. Dort, so empirica, müsste das zunehmende Defizit knapp zur Hälfte durch Neubauten realisiert werden.<sup>20</sup> Gemäß Studie reicht die Differenz zwischen bestehenden Neubauzielen der Bundesregierung und dem tatsächlich geringeren Neubaubedarf mit hoher Wahrscheinlichkeit aus, um die Folgen des Ukraine-Kriegs für den Wohnungsmarkt auszugleichen. Von den Erfahrungen der vorherigen Flüchtlingswelle 2015/2016 ausgehend, rechnen die Studienautoren damit, dass sich Geflüchtete im Zeitverlauf verstärkt in Regionen mit Wohnungsüberschüssen niederlassen. Davon dürfte empirica zufolge der ländliche Raum, insbesondere Ostdeutschland, profitieren.<sup>21</sup>

<sup>11</sup> <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

<sup>12</sup> <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

<sup>13</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1222713/umfrage/baubeginne-in-deutschland/> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance>

<sup>14</sup> <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2022/07/20220726-bundeswirtschaftsministerium-legt-reform-der-gebäudefoerderung-vor.html>

<sup>15</sup> KfW Bundesförderung für effiziente Gebäude Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) | KfW

<sup>16</sup> KfW Bundesförderung für effiziente Gebäude Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) | KfW

<sup>17</sup> <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2022/07/20220726-bundeswirtschaftsministerium-legt-reform-der-gebäudefoerderung-vor.html>

<sup>18</sup> Empirica: Folgen des Russland-Ukraine-Kriegs für den Wohnungsmarkt, S. 2; Folgen des Russland-Ukraine-Kriegs auf den deutschen Wohnungsmarkt (empirica-institut.de)

<sup>19</sup> Empirica: Folgen des Russland-Ukraine-Kriegs für den Wohnungsmarkt, S. 3; Folgen des Russland-Ukraine-Kriegs auf den deutschen Wohnungsmarkt (empirica-institut.de)

<sup>20</sup> Empirica: Folgen des Russland-Ukraine-Kriegs für den Wohnungsmarkt, S. 4; Folgen des Russland-Ukraine-Kriegs auf den deutschen Wohnungsmarkt (empirica-institut.de)

<sup>21</sup> Empirica: Folgen des Russland-Ukraine-Kriegs für den Wohnungsmarkt, S. 4; Folgen des Russland-Ukraine-Kriegs auf den deutschen Wohnungsmarkt (empirica-institut.de)

## Vierter CashCall im August 2022 erfolgreich umgesetzt

Im August 2022 wurde das am 27. Juni 2022 veröffentlichte vierte CashCall-Verfahren termingerecht und erfolgreich umgesetzt. Sämtliche von Privatanlegern/-innen eingereichten Avis über rund 35,5 Mio. EUR konnten dabei berücksichtigt werden. Somit wurden der vierte CashCall und gleichzeitig der seit 2020 laufende Cash-Call-Zyklus mit in diesem Zeitraum neu eingeworbenen Anlegergeldern über insgesamt 175 Mio. EUR abgeschlossen. Dieses Kapital nutzen wir gezielt zur Finanzierung der Projektentwicklungen oder Nachverdichtungs- und Sanierungsmaßnahmen und halten mit dieser Vorgehensweise unsere Liquidität auf einem moderaten Niveau. Wir werden und wollen auch zukünftig Anteilscheinkäufe für den WERTGRUND WohnSelect D sowohl für Bestandsanleger/-innen als auch Neukunden/-innen ermöglichen und befinden uns diesbezüglich aktuell in der Planungsphase.

Wir sind bestrebt, auch in diesem herausfordernden Umfeld unseren langfristig orientierten Anlegern/-innen weiterhin ein stabiles und zukunftsfähiges Produkt anbieten zu können.

## Portfoliostruktur

### Immobilienvermögen

Zum Stichtag 31. August 2022 befinden sich 18 Immobilien an acht 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 449.100 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 20 zu entnehmen.

### Immobilienvermögen

Stand 31. August 2022

Stadt	Objektname	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>1</sup> in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis 31.08.2022 in TEUR	Verkehrswert 28.02.2022 in TEUR	Veränderung zum 31.08.2022 in TEUR	in %
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>						
Köln/Aachen	„Hansemannplatz“	510.010	10.160	9.962	199	2,0
Berlin	„Frankfurter Allee“	411.129	11.650	11.485	165	1,4
Berlin	„Nollendorfplatz“	3.203.934	81.390	77.520	3.870	5,0
Berlin	„Scharfenberger Straße“	520.331	14.400	14.115	285	2,0
Berlin	„Schloßstraße“	649.390	16.090	15.615	475	3,0
Berlin	„Uhlandstraße“	941.956	23.615	22.815	800	3,5
Bielefeld	„Merianstraße 4“ <sup>2</sup>	409.346	11.040	0	11.040	0,0
Bielefeld	„Merianstraße 8“ <sup>2</sup>	399.004	10.390	0	10.390	0,0
Dresden	„Borthener Straße“	1.430.810	27.195	26.890	305	1,1
Dresden	„Dobritzer Straße“	651.905	12.235	12.090	145	1,2
Dresden	„Wilischstraße“	1.230.952	23.225	23.140	85	0,4
Göttingen	„Gothaer Platz“ <sup>3</sup>	0	7.000	6.426	574	8,9
Hamburg	„Mendelssohnstraße“	368.819	11.330	11.125	205	1,8
Köln/Aachen	„Gottesweg“	431.663	12.225	11.435	790	6,9
Köln/Aachen	„Hummelsbergstraße“	1.026.806	27.660	26.870	790	2,9
Köln/Aachen	„Venloer Straße“	3.709.785	81.550	80.165	1.385	1,7
München	„Jagdstraße“	543.953	25.100	25.100	0	0,0
Hamburg	„Am Rain“	1.566.422	42.845	42.595	250	0,6
<b>Direkt gesamt</b>		<b>18.006.211</b>	<b>449.100</b>	<b>417.347</b>	<b>31.753</b>	

<sup>1</sup> Stichtagbezogen

<sup>2</sup> Im Berichtsjahr fertiggestellte und übernommene Projektentwicklung

<sup>3</sup> Baugrundstück

### Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

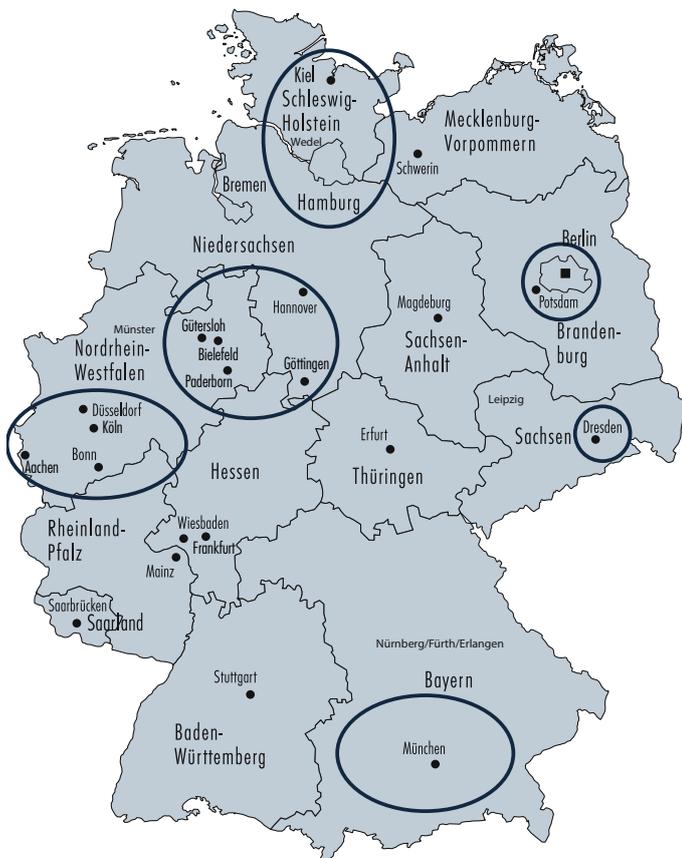
Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Zielregionen Berlin, Bielefeld, Dresden, Hamburg, München und den Ballungsraum Köln/Aachen.

Ziel ist es, die Anzahl der Wohneinheiten an den jeweiligen Zielstandorten so zu optimieren (siehe auch Kapitel „Anlagestrategie“ ab Seite 4), um ein effizientes Management mit eigenen Mitarbeitern/-innen 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 zwischenzeitlich auf 230 Wohneinheiten erweitert werden. Darüber hinaus werden in Bielefeld 252 Wohnungen entstehen, wovon bereits 132 in den Fonds übernommen wurden.

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

### Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

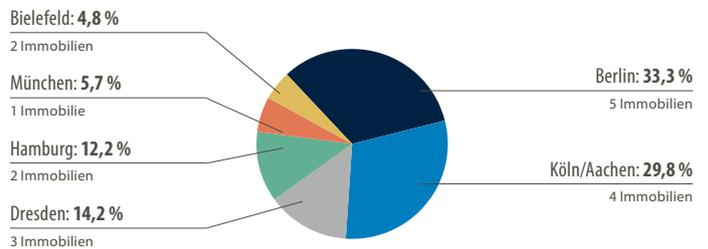


<sup>1</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen ohne Baugrundstück.

<sup>2</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen.

<sup>3</sup> Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag.

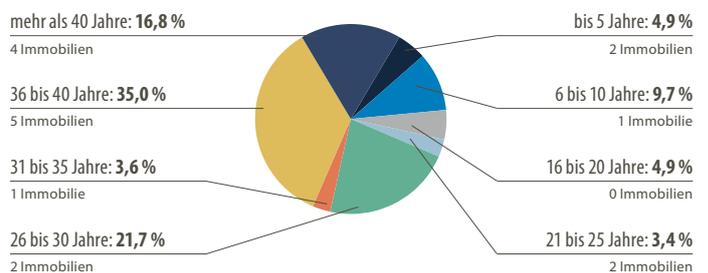
### REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN<sup>1</sup>



### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien<sup>2</sup>

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.

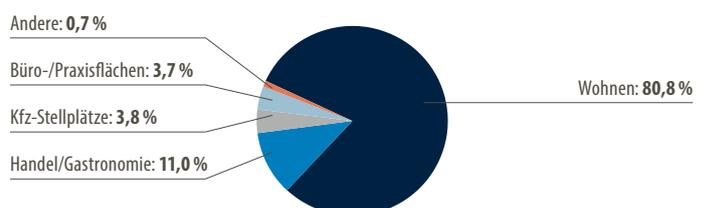
### WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN<sup>2</sup>



### Nutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>3</sup>

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 88,1 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 136.573 m<sup>2</sup> und die gewerblich genutzte Fläche 18.453 m<sup>2</sup>. 2.288 Wohneinheiten stehen 119 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.375 Kfz-Stellplätze sowie 95 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen, abschließbare Fahrradstellplätze etc.) im Portfolio.

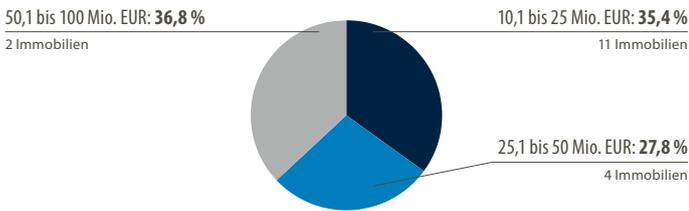
### NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN<sup>3</sup>



**Größenklassen der Fondsimmobilien<sup>1</sup>**

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 FONDSIMMOBILIEN<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten.  
<sup>2</sup> Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag.



„Am Rain“, Wedel, Deutschland

**Finanzierung**

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 49.035 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 10,9 %. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf Seite 54.

**Vermietungssituation der Fondsimmobilien<sup>2</sup>**

Zum 31. August 2022 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 91,6 %. Von den 18 bestehenden Fondsobjekten weisen insgesamt zehn Objekte eine Vermietungsquote von über 97 % und zwei über 94 % auf. Bei den beiden neuen Objekten in Bielefeld sind die Vermietungsquoten noch niedrig, da es sich dabei um im Mai und Ende Juni 2022 fertiggestellte Neubauprojekte handelt. Mehr Details sind dem Kapitel „Vermietung“ auf Seite 56 zu entnehmen.

## Ausblick

Nachdem das Wirtschaftswachstum in Deutschland im Gesamtjahr 2021 mit 2,7 % noch moderat ausgefallen war,<sup>1</sup> sahen Experten wie das ifo Institut zunächst viel Aufholpotenzial in den Folgejahren 2022 und 2023. Doch im ersten Halbjahr 2022 und danach ergaben sich zusätzlich zur Corona-Pandemie weitere Herausforderungen für die globale Wirtschaftsentwicklung: Russlands Krieg in der Ukraine, Lieferengpässe und eine erhebliche Steigerung der Verbraucherpreise. Diese Faktoren führten dazu, dass nahezu alle wirtschaftlichen Prognosen für das Jahr 2022 sukzessive wieder nach unten korrigiert wurden. Das ifo-Institut erwartet, dass das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nur noch um 2,5 % steigt, nachdem ursprünglich 3,9 % prognostiziert worden waren.<sup>2</sup> Für das Jahr 2023 wird ein BIP-Zuwachs von 3,7 % vorausgesagt.<sup>3</sup> Die Inflationsrate könnte der ifo-Konjunkturprognose zufolge im Jahr 2022 mit 6,8 % den höchsten Wert seit 1974 erreichen und 2023 mit 3,3 % noch immer überdurchschnittlich stark steigen.<sup>4</sup> Die Bundesbank hält für den Herbst 2022 sogar eine Inflationsrate von zehn Prozent für möglich<sup>5</sup>, allerdings auf Grundlage der EU-Berechnung der Teuerungsrate, die in der Regel etwas höher ausfällt als die vom Statistischen Bundesamt berechnete Inflationsrate. Die Bundesbank begründete ihre Erwartungen unter anderem mit dem Wegfall von Entlastungspaketen wie dem Tankrabatt und dem 9-EUR-Ticket ab September 2022.<sup>6</sup>

Der weitere konjunkturelle Jahresverlauf und die Entwicklung im folgenden Jahr werden vor allem davon abhängig sein, inwiefern die bestehenden Herausforderungen bewältigt werden. Man hofft auf ein baldiges Kriegsende, doch derzeit scheint dies noch nicht absehbar. Darüber hinaus ist auch die Situation um Taiwan und China äußerst angespannt. Sollte es in diesem Gebiet zu kriegerischen Maßnahmen kommen und westliche Nationen Wirtschaftsembargos gegen China verhängen, wären die Auswirkungen auch hierzulande enorm. Einer Szenarioanalyse des ifo-Instituts zufolge würde ein Handelskrieg mit China Deutschland etwa sechsmal so viel kosten wie der Brexit.<sup>7</sup> Bei einer Abkopplung von China und

etwaigen Vergeltungsmaßnahmen der chinesischen Regierung würde das reale Bruttoinlandsprodukt in Deutschland gemäß ifo-Institut langfristig um etwa 0,81 % sinken.<sup>8</sup>

### EZB-Zinswende und ihre Folgen

Mit 7,9 % erreichte die Inflation in Deutschland im Mai 2022 den dritten Monat in Folge einen neuen Höchststand.<sup>9</sup> Im Juni und Juli 2022 schwächte sich die Inflationsrate zwar leicht ab, blieb aber mit 7,6 %<sup>10</sup> beziehungsweise 7,5 %<sup>11</sup> auf einem äußerst hohen Niveau. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat die Europäische Zentralbank (EZB) eine Wende in ihrer seit Jahren anhaltenden Geldpolitik vollzogen. Im Juli 2022 erhöhte die EZB den Leitzins um 0,5 Prozentpunkte und überraschte damit, da eine Anhebung von nur 0,25 Prozentpunkten erwartet worden war.<sup>12</sup> Ziel der EZB ist es, die Inflation mittelfristig wieder auf einen Zielwert von 2 % zu bringen.

Die Zinswende der EZB resultiert aber auch in steigenden Bauzinsen – dies allerdings nicht direkt. Eine Leitzinserhöhung bedeutet, dass sich Banken zu teureren Konditionen Geld bei der Zentralbank leihen, was die Institute an ihre Kunden weitergeben. In der Folge steigen die Kreditzinsen. Auch vergeben Banken weniger Kredite und passen ihre Bauzinsen an die Entwicklung an.<sup>13</sup>

Die Bau- und Finanzierungskosten sind bereits seit Januar dieses Jahres stark gestiegen. Nach Angaben von Destatis haben sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Mai 2022 um 17,6 % gegenüber dem Vorjahr verteuert, dies entspricht dem stärksten Preisanstieg seit 52 Jahren.<sup>14</sup> Der Zins für zehnjährige Baukredite überschritt Mitte Juni nach Angaben der FMH-Finanzberatung erstmals seit zehn Jahren die 3%-Marke.<sup>15</sup>

### Nachfrageverlagerung in Richtung Mietmarkt

Zu Beginn des Jahres 2022 rechnete immowelt in einer Mietpreisprognose noch mit einer Fortsetzung des Trends von 2021, dem zufolge die Angebotsmieten von Bestandswohnungen nur leicht steigen oder sogar vollständig stagnieren und Kaufpreise vor allem in Großstädten mit Wachstumsraten von bis zu 14 % bis zum Jahres-

<sup>1</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22\\_020\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_020_811.html)

<sup>2</sup> <https://www.ifo.de/fakten/2022-06-15/ifo-konjunkturprognose-sommer-2022-inflation-lieferengpaesse-und-krieg-bremsen>

<sup>3</sup> <https://www.ifo.de/fakten/2022-06-15/ifo-konjunkturprognose-sommer-2022-inflation-lieferengpaesse-und-krieg-bremsen>

<sup>4</sup> <https://www.ifo.de/fakten/2022-06-15/ifo-konjunkturprognose-sommer-2022-inflation-lieferengpaesse-und-krieg-bremsen>

<sup>5</sup> „Eine Inflationsrate von 10 Prozent ist im Herbst möglich“ | Deutsche Bundesbank

<sup>6</sup> „Eine Inflationsrate von 10 Prozent ist im Herbst möglich“ | Deutsche Bundesbank

<sup>7</sup> <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2022-08-08/handelskrieg-mit-china-wuerde-deutschland-sechsmal-so-viel-kosten-wie>

<sup>8</sup> <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2022-08-08/handelskrieg-mit-china-wuerde-deutschland-sechsmal-so-viel-kosten-wie>

<sup>9</sup> Inflationsrate im Mai 2022 bei +7,9 % – Statistisches Bundesamt (destatis.de)

<sup>10</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/07/PD22\\_296\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/07/PD22_296_611.html)

<sup>11</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22\\_336\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_336_611.html)

<sup>12</sup> <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp220721~53e5bdd317.de.html>

<sup>13</sup> Die Zinswende und ihre Auswirkungen auf die Baufinanzierung (baufin-experten.de)

<sup>14</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/07/PD22\\_288\\_61261.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/07/PD22_288_61261.html)

<sup>15</sup> <https://index.fmh.de/fmh-index/ueberblick/>

ende 2022 steigen.<sup>16,17</sup> Doch nach dem ersten Halbjahr 2022 zeigte sich, dass diese Erwartung revidiert werden musste. Schnell steigende Darlehenszinsen, hohe Inflationsraten, anhaltende Lieferkettenprobleme und der Krieg in der Ukraine haben den Wohnimmobilienmarkt deutlich beeinflusst – die Folge: Mieten steigen, Kaufpreise stagnieren.

Die gestiegenen Bauzinsen führen laut einer immowelt-Analyse von August 2022 dazu, dass die Nachfrage nach Kaufimmobilien sinkt und der Druck auf den Mietmarkt steigt.<sup>18</sup> Insbesondere in teuren Großstädten wie München und Köln sei der Immobilienkauf für viele Menschen nicht mehr finanzierbar und das Interesse gehe zurück. Gleichzeitig würden Anfragen auf Mietimmobilien deutlich zunehmen, weil zur Miete zu wohnen oftmals als einzige Option bleibe. Ein weiterer Effekt der gestiegenen Zinsen ist immowelt zufolge, dass die zurückgehende Nachfrage die Vermarktung von Kaufimmobilien aufwendiger macht und somit wieder mehr Objekte auf dem freien Markt angeboten werden. Beim Mietmarkt wiederum Sorge die gestiegene Nachfrage für eine einfachere Vermarktung und Objekte würden seltener auf dem freien Markt angeboten.<sup>19</sup> Dies wird bereits durch die Entwicklung im zweiten Quartal 2022 untermauert: Innerhalb eines Jahres hat sich die Zahl der inserierten Mietwohnungen immowelt zufolge um 14 % reduziert und für Kaufimmobilien um 29 % erhöht. Während die Anfragen bei Mietimmobilien um 34 % angestiegen sind, reduzierten sie sich bei Kaufimmobilien um 17 %.

**Steigende Einwohnerzahlen führen zu weiterer Angebotsknappheit**  
Gemäß einer Analyse der Deutschen Bank vom August 2022 besteht in 126 betrachteten Städten in Deutschland Wohnungsknappheit bis zum Jahr 2025.<sup>20</sup> Insbesondere in Metropolen und Metropolregionen ergebe sich der Mangel an Wohnraum vor allem durch die Migration von Flüchtlingen und ein Plus der Einwohnerzahl von 400.000 im Jahr 2022 und 250.000 im Jahr 2023. Gleichzeitig treffe die zusätzliche zuwanderungsbedingte Nachfrage auf ein knapperes Angebot, da in den vergangenen Monaten die Bauaktivitäten stockten und auch im Jahr 2021 deutlich weniger gebaut wurde als erwartet. Durch einen Rekordzuzug seit der Wiedervereinigung Deutschlands 1990 ver-

schärfe sich die Wohnraumknappheit. Die Einwohnerzahl Deutschlands dürfte sich gemäß einer Prognose der Deutschen Bank auf 85,4 Millionen im Jahr 2023 erhöhen und im Jahr 2030 rund 86 Millionen erreichen. Destatis zufolge belief sich die Bevölkerungszahl Deutschlands zum Jahresende 2021 auf 83,2 Millionen.<sup>21</sup>

#### Hürden für ambitionierte Neubauziele der Regierung

Das neue Regierungsbündnis aus SPD, Grünen und FPD hat in seinem Koalitionsvertrag ambitionierte Ziele in Bezug auf die deutsche Immobilienlandschaft verankert. Demnach sollen pro Jahr 400.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden.<sup>22</sup> Darüber hinaus soll der gesamte Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral gestaltet werden.<sup>23</sup> Doch Vorhaben und Realität klaffen derzeit noch weit auseinander. So fiel die Zahl der Fertigstellungen im Jahr 2021 wieder unter die 300.000-Marke. Insgesamt wurden dem Statistischen Bundesamt zufolge 293.393 neue Wohnungen gebaut, fast 13.000 weniger als im Jahr davor.<sup>24</sup> So mancher Marktteilnehmer sieht dieses jährliche Wohnungsbauziel der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen auch 2022 wieder gefährdet<sup>25</sup> – so auch das ifo-Institut, das auf explodierende Baukosten, höhere Zinsen und schlechtere Fördermöglichkeiten verweist, was immer mehr Projekte infrage stelle. Seit April 2022 beobachtet das ifo-Institut eine Stornierungswelle.<sup>26</sup> Demnach waren im Juli 2022 etwa 11,5 % der Unternehmen von Projektstornierungen im Wohnungsbau betroffen.<sup>27</sup>

Vor neue Herausforderungen wurden Immobilienentwickler gestellt, als im Juli 2022 vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz kurzfristig verkündet wurde, dass die Förderprogramme der KfW zur Gebäudesanierung gekürzt werden.<sup>28</sup> Ziel der Neuaufstellung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) sei es, dass möglichst viele Menschen vom Förderprogramm profitieren. Allerdings dürften sich die kurzfristigen Änderungen der Förderbedingungen und die Kürzungen bei der Förderung von energetischer Sanierung zusätzlich nachteilig auf die Sanierungsquote und Fertigstellungszahlen auswirken. Einen positiven Effekt könnte dies allerdings auf den Marktwert bestehender Projekte und nachhaltiger Immobilien haben.

<sup>16</sup> <https://www.immowelt-group.com/presse/pressemitteilungenkontakt/immoweltde/2022/mietpreis-prognose-trend-setzt-sich-fort-nur-noch-geringe-anstiege-bis-ende-des-jahres/>

<sup>17</sup> <https://www.immowelt-group.com/presse/pressemitteilungenkontakt/immoweltde/2022/kaufpreis-prognose-preisrally-bei-eigentumswohnungen-haelt-an-anstieg-um-bis-zu-14-prozent-bis-jahresende/>

<sup>18</sup> Folge der gestiegenen Bauzinsen: Nachfrage nach Kaufimmobilien sinkt, Druck auf Mietmarkt steigt (immowelt-group.com)

<sup>19</sup> Folge der gestiegenen Bauzinsen: Nachfrage nach Kaufimmobilien sinkt, Druck auf Mietmarkt steigt (immowelt-group.com)

<sup>20</sup> 2022: Rekordzuzug seit 1990 – 2030: Fast 86 Mio. Ei.pdf (dbresearch.de) / 2022: Rekordzuzug seit 1990. 2030: Fast 86 Mio. Einwohner. Wohnraumknappheit verschärft sich - Deutsche Bank Research (dbresearch.de)

<sup>21</sup> Bevölkerung Deutschlands im Jahr 2021 leicht gewachsen - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

<sup>22</sup> Bundesregierung will 400.000 neue Wohnungen pro Jahr bauen | Bundesregierung

<sup>23</sup> Mehr Klimaschutz im Gebäude- und Verkehrsbereich | Bundesregierung

<sup>24</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/05/PD22\\_212\\_31121.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/05/PD22_212_31121.html)

<sup>25</sup> <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/zinswende-folgen-wohnungsbau-101.html>

<sup>26</sup> Nach wie vor viele Stornierungen im Wohnungsbau | Pressemitteilung | ifo Institut

<sup>27</sup> Nach wie vor viele Stornierungen im Wohnungsbau | Pressemitteilung | ifo Institut

<sup>28</sup> BMWK - Bundeswirtschaftsministerium legt Reform der Gebäudeförderung vor - Fokus auf Sanierung und Vereinfachung der Antragstellung durch klarere Zuständigkeiten

Die neuen Förderbedingungen traten für KfW-Förderanträge für Komplettsanierungen bereits zum 28. Juli 2022 in Kraft. Für Einzelmaßnahmen bei der Sanierung gelten die neuen Regelungen für die Antragstellung beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) seit dem 15. August 2022. Die Neubauförderung wird für das Jahr 2023 umgestaltet.

#### ESG-Kriterien in Zukunft noch gefragter – Umstellung des WERTGRUND WohnSelect D auf ein Artikel-8-Plus-Produkt

Angesichts der stark steigenden Energiepreise und durch die Verschärfung der Voraussetzungen für eine KfW-Förderung gewinnt die Energieeffizienz erheblich an Bedeutung. Dies wird für einen zusätzlichen Nachfrageschub nach diesen Wohnungen sorgen. ESG-konforme Objekte sind sowohl für Mieter hinsichtlich Nachhaltigkeit und Energieeinsparung attraktiv als auch für Investoren, die höhere erzielbare Mieten und Verkaufspreise erreichen können.<sup>29</sup>

Mit dem Ziel, die Geldströme stärker in Richtung Nachhaltigkeit auszurichten, hatte die EU-Kommission im Jahr 2018 den „EU Sustainable Finance Action Plan“ veröffentlicht und daraus konkrete Maßnahmen abgeleitet. Dazu gehören die im Juni 2020 in Kraft getretene EU-Taxonomie-Verordnung und die eng mit ihr verzahnte EU-Offenlegungsverordnung, die seit 10. März 2021 in Kraft ist. Sie verpflichtet Finanzdienstleister zu maximaler Transparenz hinsichtlich der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken sowie -merkmalen.

In den letzten zwei Jahren arbeitete die WERTGRUND an einer umfassenden Analyse des Bestandsportfolios des WERTGRUND WohnSelect D zur Vorbereitung des ESG-Upgrades. Nach Umstellung/Anpassung der Anlagebedingungen sowie der Anlagestrategie des Fonds ab dem 1. Juni 2022 auf die aktuellen ESG-Vorgaben des EU-Gesetzgebers qualifiziert sich der WERTGRUND WohnSelect D offiziell als Artikel-8-Produkt gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungs-Verordnung“ oder „SFDR“).

Darüber hinaus berücksichtigt der WERTGRUND WohnSelect D neben den ökologischen sowie sozialen Merkmalen nach Artikel 8 SFDR auch die weiteren Anforderungen nach der überarbeiteten Finanzmarkttrichtlinie (engl. „Markets in Financial Instruments Directive“ oder „MiFID II“) und klassifiziert sich damit als sog. „Artikel-8-Plus-Produkt“. Demnach erfüllt ein bestimmter Anteil des Immobilienportfolios des Fonds die Vorgaben für nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 (17) SFDR. Dieser Anteil wird somit den besonders hohen Anforderungen an ein „Impact“-Produkt

gerecht und berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d.h. auf bestimmte Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. „Principal Adverse Impacts“ oder „PAI“).

Es werden somit neben der ausdrücklichen Beachtung definierter ökologischer und sozialer Merkmale nach der SFDR auch die weiteren möglichen Nachhaltigkeitspräferenzen von Kunden bedient. Zudem werden im Rahmen des Fondsmanagements neben den ESG-bezogenen Merkmalen weitere, dem Wohnkomfort dienende Merkmale laufend als Beitrag zu einer weiteren Verbesserung des Immobilienportfolios des Fonds berücksichtigt.

#### WERTGRUND treibt Strategieanpassungen weiter voran

Angesichts dieser Entwicklungen, vor allem den steigenden Bedarf nach energieeffizientem Wohnraum betreffend, sehen wir von WERTGRUND uns in unserem strategischen Ansatz bestärkt, überwiegend auf den Ankauf von Neubauprojekten unter verstärkter Berücksichtigung von ESG-Kriterien beziehungsweise hohen energetischen Standards und sozialen Mehrwerten zu setzen. Wir nutzen dadurch insbesondere Potenziale, die sich aus dem zunehmenden Interesse der Marktakteure an nachhaltigen Immobilien ergeben. Konkretes Beispiel dieser Strategie ist der offene Publikums-AIF „WERTGRUND WohnSelect D“. Dieser Fonds ist seit Juni 2022 als Artikel-8-Plus-Produkt eingestuft. Nach den seit 2. August 2022 geltenden MIFID-Vorgaben darf ein Artikel-8-Plus-Produkt im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung auch an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen vertrieben werden. Hierbei werden neben der Beachtung definierter ökologischer und sozialer Merkmale nach Artikel 8 SFDR auch entsprechende Nachhaltigkeitspräferenzen von Kunden bedient. Der „WERTGRUND WohnSelect D“ ist damit eines der ersten Artikel-8-Plus-Produkte mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien.

Der Fokus auf Forward-Deals beinhaltet den Nachteil, dass die aktuell hohen Bau- und Materialkosten die Wertsteigerung von Forward-Deals momentan etwas bremsen und zudem während der Bauphase keine konstanten Mieteinnahmen generiert werden. Dies zeigt sich derzeit auch bei unserem „WERTGRUND WohnSelect D“, der sich aktuell in der rund dreijährigen Übergangsphase befindet. Die im Bau befindlichen Projekte werden in dieser Phase sukzessive fertiggestellt und können infolgedessen erst bei Übernahme zu einem positiven Fondsergebnis beitragen.

<sup>29</sup> Deutschland Real Estate Market Outlook 2022 - Update H2 | CBRE

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 politischen Zielen zur Entlastung der 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.

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 neu formulierten KfW-Standards können teilweise Fördergelder eingeworben werden, die sich positiv auf die gesamte Wertentwicklung der Immobilie auswirken. Zudem können Betriebsnebenkosten gesenkt werden.

Um bei unseren Maßnahmen das Wissen aus sämtlichen Projekten gewinnbringend einzusetzen, haben wir eine Stabsstelle „Nachhaltigkeit“ eingerichtet. Darüber hinaus geben wir als WERTGRUND auf Unternehmensebene jährlich eine Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) ab. Wir wollen damit künftig sowohl den sozialen als auch den ökologischen ESG-Aspekt noch besser abdecken und gleichzeitig über den gesamten Lebenszyklus hinweg vermietbare Immobilien schaffen.

Anlageziel des „WERTGRUND WohnSelect D“ ist es auch künftig, regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie einen langfristigen Wertzuwachs eines breit diversifizierten Immobilienvermögens zu erreichen. Die Erhöhung des Ertragspotenzials und eine breite Risikostreuung werden angestrebt. Im Fokus stehen sowohl im Bau befindliche als auch bestehende Wohnimmobilien in Deutschland.

### Die Projekte des „WERTGRUND WohnSelect D“

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

Das angekaufte Projekt mit insgesamt 252 Wohneinheiten in vier Objekten 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 gut eignet. Neben geförderten Wohnungen im KfW-55-Standard entstehen freifinanzierte Einheiten im

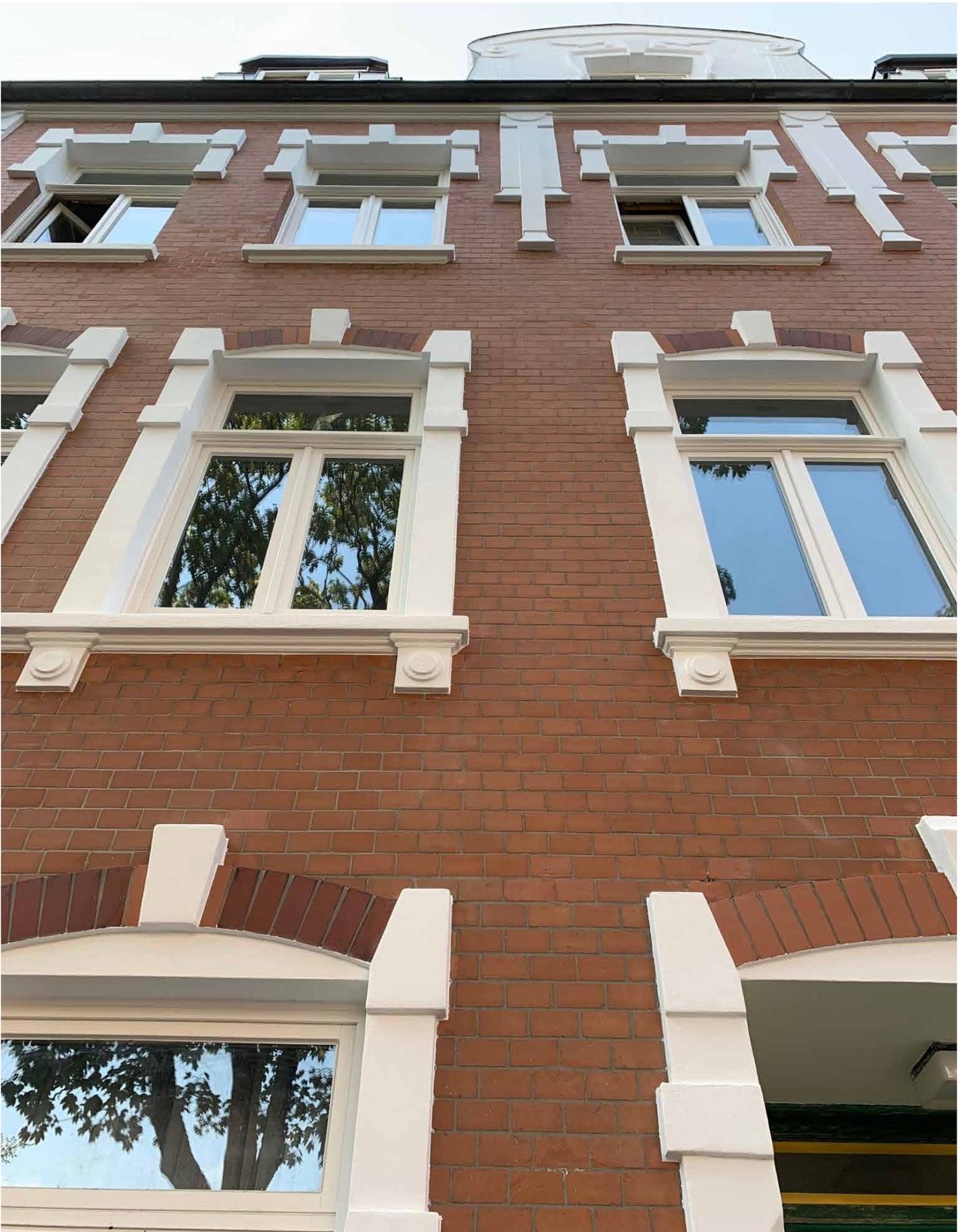
KfW-40-Standard. Das erste Objekt mit 65 studentischen Wohnungen wurde Anfang Mai 2022 in den Fonds übernommen. Das zweite Objekt, mit 67 studentischen Wohnungen, folgte Ende Juni. Die beiden weiteren Objekte befinden sich noch im Bau und werden im Laufe des Jahres 2023 fertiggestellt.

Zudem konnten wir im November 2020 ein Baufeld in Bad Homburg erwerben, das Teil der Quartiersentwicklung „Victoria-Gärten“ ist. Der Baubeginn für das erste Baufeld ist planmäßig nach Erteilung der Baugenehmigung im 4. Quartal 2021 erfolgt. Die Bauarbeiten verlaufen gemäß Terminplan, sodass die Fertigstellung weiterhin für Ende 2023 geplant ist. Die vier Baukörper werden im KfW-55-Standard erstellt. Insgesamt entstehen 72 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 5.520 m<sup>2</sup>. 13 der 83 Tiefgaragenstellplätze werden von Beginn an als Ladestationen für Elektroautos ausgebaut. Zudem werden Anschlussleistung und Schienensysteme in der Tiefgarage so ausgelegt, dass bei Bedarf ca. 50 % der Stellplätze als Ladestationen für Elektroautos erschlossen werden können. Der Betrieb erfolgt durch den Energiedienstleister LAVA GmbH & Co. KG aus Stuttgart, der darüber hinaus die Installation einer Photovoltaik-Anlage prüft, um die Mieter mit günstigem Strom versorgen zu können. Die Kaufpreiszahlung erfolgt endfällig.

Ein weiterer Ausbau des Portfolios des „WERTGRUND WohnSelect D“ wird durch eine Projektentwicklung in Göttingen erfolgen. Im Februar 2021 hat WERTGRUND ein circa 37.000 m<sup>2</sup> umfassendes Grundstück in Göttingen für den Bau von insgesamt 590 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte angekauft. Ein Teil des Areals wurde direkt durch den WERTGRUND WohnSelect D erworben, der hier ca. 200 Wohnungen bauen lassen wird. Auf dem gesamten Areal sollen ausschließlich Mietwohnungen entstehen, wovon 40 % gefördert, preisreduziert und preisgedämpft sein werden.

Das erworbene Grundstück in Göttingen wurde bereits im April 2021 in den Fonds übernommen und befindet sich aktuell noch in der Planungsphase. Aufgrund der zwischenzeitlich massiv geänderten Förderbedingungen im Bereich KfW- bzw. BEG-Förderungen wurden die Planungen nochmals optimiert und fortgeschrieben, sodass ein KfW-40-Standard umgesetzt werden kann. Auf dieser Basis wurden im Juli und August 2022 die Bauanträge erstellt und eingereicht. Mit den Baugenehmigungen rechnen wir bis spätestens Ende des Jahres. Danach fällt die Entscheidung, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Reihenfolge der frei planbare Teil des Grundstücks bebaut werden soll.

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



„Mendelssohnstraße“, Hamburg, Deutschland

## Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2022 (Vermögensübersicht)

	Gesamt EUR	Anteil am Sondervermögen in %
<b>I. Immobilien</b>		
1. Mietwohngrundstücke	442.100.000,00	
2. Unbebaute Grundstücke	7.000.000,00	
Summe der Immobilien	<b>449.100.000,00</b>	98,3
<b>II. Liquiditätsanlagen</b> (siehe Seite 29)		
1. Bankguthaben	45.436.684,07	
2. Verzinsliche Wertpapiere	11.126.696,65	
Summe der Liquiditätsanlagen	<b>56.563.380,72</b>	12,4
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	11.507.953,14	
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	7.994.197,77	
3. Andere	12.955.636,62	
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände	<b>32.457.787,53</b>	7,1
<b>I. – III. Summe</b>	<b>538.121.168,25</b>	<b>117,8</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>		
1. Krediten	49.035.100,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	89.434,02	
3. Grundstücksbewirtschaftung	10.667.631,91	
4. anderen Gründen	4.720.184,58	
Summe der Verbindlichkeiten	<b>64.512.350,51</b>	<b>14,1</b>
<b>V. Rückstellungen</b>	16.826.941,49	3,7
<b>IV. – V. Summe</b>	<b>81.339.292,00</b>	<b>17,8</b>
<b>VI. Fondsvermögen</b>	<b>456.781.876,25</b>	<b>100,00</b>

## Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 31. August 2022 erhöhte sich das **Fondsvermögen** von 436.122 TEUR um 20.660 TEUR auf 456.782 TEUR. Im aktuellen Geschäftsjahr sind dem Sondervermögen insgesamt 17.531 TEUR an Mitteln zugeflossen. Bei einem Anteilumlauf von 4.139.756 Anteilen errechnet sich zum 31. August 2022 ein Anteilwert in Höhe von 110,34 EUR.

### Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 17 **Immobilien** und ein unbebautes **Grundstück** mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 449.100 TEUR. Im Berichtszeitraum wurde kein Objekt veräußert und zwei Objekte erworben. Bei allen 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 20 bis 25 dar.

### Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt insgesamt 56.563 TEUR und entfällt im Wesentlichen auf **Bankguthaben** und **Wertpapiere**. Auf Bankguthaben entfallen 45.436 TEUR. Davon befinden sich 3.664 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Des Weiteren werden 41.772 TEUR auf den laufenden Fondskonten bei der Verwahrstelle, bei Hauck & Aufhäuser und bei Donner & Reuschel gehalten. Der Betrag über 11.127 TEUR entfällt auf nachhaltige Bundeswertpapiere (siehe Seite 29).

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 56.563 TEUR bzw. 12,38 % 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 2022/23 in Höhe von insgesamt 6.718 TEUR ergibt sich eine verbleibende Liquidität von 49.845 TEUR.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 11.508 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten über 8.406 TEUR, Forderungen aus Mietkautionen in Höhe von 2.501 TEUR und Mietforderungen über 601 TEUR zusammen.

Auf die noch nicht abgeschriebenen **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien und des Grundstücks entfallen zum Stichtag 7.994 TEUR.

Die Position **Andere** in Höhe von 12.956 TEUR beinhaltet im Wesentlichen geleistete Ankaufsnebenkosten sowie Kaufpreisraten für die beurkundeten Projektentwicklungen in Bielefeld und Bad Homburg in Höhe von 11.286 TEUR. Des Weiteren sind in dieser Position latente Steuern über 709 TEUR, aktivierte Kosten für die Instandhaltung und Modernisierung sämtlicher Objekte im Bestand über 538 TEUR, Forderungen aus einem geleisteten Sicherheitsbetrag an die Stadt Wedel in Höhe von 250 TEUR, Forderungen aus Anteilumsätzen über 172 TEUR sowie Sonstige Forderungen in Höhe von 1 TEUR enthalten. Der Sicherheitsbetrag an die Stadt Wedel, resultierend aus dem Durchführungsvertrag vom 27. Dezember 2018, wird nach mängelfreier Abnahme der zu errichtenden Erschließungsanlagen (Parkplätze, Gehweg, Rangierfläche) zurückerstattet.

### Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 64.512 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 49.035 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen auf die Regionen Berlin 24,47 %, Köln/Aachen 41,91 % und Bielefeld 33,62 %.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen** und Bauvorhaben handelt es sich um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 89 TEUR für Ankäufe von Immobilien.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 10.668 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter über 7.198 TEUR, hinterlegte Kauttionen über 2.502 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten über 968 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 4.720 TEUR enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz in Höhe von 3.679 TEUR, Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 501 TEUR, einen Rechnungsabgrenzungsposten für den Tilgungszuschuss der KfW<sup>1</sup> in Höhe von 414 TEUR, Zinsverbindlichkeiten über 42 TEUR aus Bankdarlehen sowie Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern über 41 TEUR. Zudem bestehen sonstige Verbindlichkeiten über 43 TEUR.

#### Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betragen 16.827 TEUR und enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für latente Steuern von 16.645 TEUR, Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von 170 TEUR sowie sonstige Rückstellungen über 12 TEUR für die Jahresberichterstellung.

<sup>1</sup> Kreditanstalt für Wiederaufbau



„Borthener Straße“, Dresden, Deutschland



„Am Rain“, Wedel, Deutschland

# Vermögensaufstellung zum 31. August 2022 – Teil I: Immobilienverzeichnis

**Informationen zur Immobilie**  
 Laufende Nummer  
 Lage des Grundstücks

„Hansemannplatz“



1

Deutschland  
52062 Aachen  
Hansemannplatz 1

„Frankfurter Allee“



2

Deutschland  
10247 Berlin  
Frankfurter Allee 63 – 65

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2022)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2022) <sup>5</sup>	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
–	17,1
29,2	38,7
–	–
70,5	44,3
0,4	–
–	–
08/2015	02/2017
16.04.2015	23.09.2016
1961/2016 – 2017	1903 + 1907/1999 – 2000
925	1.408
3.932,9	1.656,2
1.018,9	1.500,9
4	0
ja	ja
nein/ja	nein/nein
nein/nein	nein/nein
74,0	97,9
unbegrenzt	unbegrenzt
44	39
Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
0,0	1,1
239,8	272,1
371,9	401,9
456,1	406,4

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

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

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

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

<sup>5</sup> 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.

Stand 31. August 2022



gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
aktuell keine	Nachverdichtung in Planung	aktuell keine	aktuell keine
3,1	–	–	8,5
14,1	–	–	20,6
0,0	–	–	–
76,4	94,3	81,4	60,6
4,8	2,9	18,6	8,2
1,5	2,8	-	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
22.774,5	4.849,8	4.415,2	4.732,5
2.899,4	0,0	0,0	1.456,1
230,0	31,0	148,0	80,0
ja	nein	ja	ja
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
98,8	100,0	98,3	99,6
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
43	54	49	44
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
0,9	0,0	0,9	1,6
2.014,3	350,0	418,1	634,7
2.998,9	515,1	630,7	921,3
3.053,8	524,2	649,1	942,8

<b>Informationen zur Immobilie</b>	
Laufende Nummer	
Lage des Grundstücks	

<b>Immobilienverzeichnis</b>		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
<b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
<b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2022)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2022) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	



I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	aktuell keine	aktuell keine
	–	–
	–	–
	–	–
	96,8	96,6
	3,1	3,4
	0,1	–
	05/2022	06/2022
	10.01.2020	10.01.2020
	–	–
	2.359,7	2.419,0
	0,0	0,0
	14,0	15,0
	ja	ja
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	10,6	0,0
	unbegrenzt	unbegrenzt
	80	80
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	1,6	0,0
	9,9	0,0
	246,6	155,2
	282,9	194,4

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

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

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

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

<sup>5</sup> 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.



gemischt genutztes Grundstück Treppenhaussanierung	Mietwohngrundstück aktuell keine	Mietwohngrundstück aktuell keine	Baugrundstück Bebauung geplant
1,8	–	–	–
0,8	–	–	–
–	–	–	–
97,2	95,6	97,2	–
0,2	4,4	2,8	–
-	–	0,0	–
01/2011	03/2012	01/2011	04/2021
09.12.2010	21.12.2011	28.10.2010	01.02.2021
1927 – 1934/1998 – 1999; 2011; 2015 – 2016	1942/1995; 2005	1963 – 1964/1998 – 2001	
26.191	20.893	20.009	13.605
17.155,4	8.052,0	15.069,6	
528,1	0,0	0,0	
6,0	53,0	82,0	
nein	nein	nein	
ja/nein	ja/nein	nein/nein	
nein/nein	nein/nein	nein/nein	
99,2	97,7	97,5	
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	
31	31	33	0
Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft	Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft
1,0	0,3	1,3	
936,7	418,4	796,8	
1.411,8	626,6	1.210,1	
1.429,8	647,0	1.228,0	

**Informationen zur Immobilie**  
**Laufende Nummer**

**Lage des Grundstücks**

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.08.2022)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2022) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

13



„Mendelssohnstraße“

Deutschland  
22761 Hamburg  
Mendelssohnstraße 1 – 9

14



„Gottesweg“

Deutschland  
50939 Köln  
Gottesweg 108 – 110  
Aegidienberger Straße 23 – 27  
Erpeler Straße 36

	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
	aktuell keine	aktuell keine
	–	–
	–	13,0
	–	–
	99,6	84,5
	–	2,5
	0,4	–
	08/2016	08/2012
	22.06.2016	30.05.2012
	1903 – 1904 / 2018 – 2019	um 1954/2014
	2.375	2.710
	2.228,6	3.527,9
	0,0	649,8
	0,0	18,0
	nein	nein
	ja/nein	nein/nein
	nein/ja, teilweise	nein/nein
	89,9	98,8
	unbegrenzt	unbegrenzt
	60	42
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	0,0	1,5
	217,3	275,3
	359,8	413,7
	361,6	424,7

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

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

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

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

<sup>5</sup> 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.

15	„Hummelsbergstraße“ 	16	„Venloer Straße“ 	17	„Jagdstraße“ 	18	„Am Rain“ 
	Deutschland 50939 Köln Düstemichstraße 2 – 16 Hummelsbergstraße 1 – 11 Rennebergstraße 2 – 10		Deutschland 50827 Köln Venloer Straße 601 – 603 Wilhelm-Mauser-Straße		Deutschland 80634 München Jagdstraße 2 Winthirstraße 12		Deutschland 22880 Wedel Galgenberg 70, 72, 74/ Im Nieland 2a, 2b, 2c/ Am Rain 2 – 20/ Tinsdaler Weg 111, 111a, 113, 113a

Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
Dachgeschossausbau	aktuell keine	aktuell keine	Leerwohnungssanierung
–	3,4	16,3	–
–	29,6	3,3	–
–	–	–	–
97,6	64,2	74,9	94,5
2,4	1,8	5,4	5,4
–	1,1	–	0,2
08/2012	04/2016	01/2022	01/2016
30.05.2012	01.03.2016	17.11.2021	14.12.2015
1957; 1959/1996; 2014	1972; 1975; 1982/1999; 2005; 2011; 2013; 2016 – 2020	1958; 2006; 2019	1954 – 1955/1976; 1980; 1990; seit 2019
13.892	12.236	1.909	23.466
8.693,6	20.961,4	2.353,4	9.462,2
0,0	9.717,2	682,9	0,0
48,0	461,0	52,0	115,0
nein	ja	ja	nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/ja, teilweise
98,2	95,2	86,1	94,0
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
44	44	55	72
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
0,7	1,9	2,1	1,2
680,7	2.550,1	325,6	920,8
1.014,2	3.592,5	560,0	1.428,3
1.025,9	3.730,1	606,9	1.491,2

## Vermögensaufstellung zum 31. August 2022 – Teil I: Anschaffungskosten

### Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis <sup>1</sup>		Anschaffungs- nebenkosten gesamt		davon Gebühren und Steuern <sup>2</sup>		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen <sup>3</sup>	
	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %	
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>								
Aachen „Hanseamannplatz“	8.754	764	8,7	417	4,8	347	4,0	
Berlin „Frankfurter Allee“	7.704	938	12,2	454	5,9	484	6,3	
Berlin „Nollendorfplatz“	45.137	3.450	7,6	2.021	4,5	1.429	3,2	
Berlin „Scharfenberger Straße“	6.308	583	9,2	213	3,4	370 <sup>5</sup>	5,9	
Berlin „Schloßstraße“	12.296	1.372	11,2	713	5,8	659	5,4	
Berlin „Uhlandstraße“	13.059	780	6,0	470	3,6	310	2,4	
Bielefeld „Merianstr. 4“	10.960	989	9,0	767	7,0	222	2,0	
Bielefeld „Merianstr. 8“	10.272	927	9,0	719	7,0	208	2,0	
Dresden „Borthener Straße“	15.919	1.211	7,6	681	4,3	530	3,3	
Dresden „Dobritzer Straße“	7.054	585	8,3	296	4,2	289	4,1	
Dresden „Wilischstraße“	13.691	1.018	7,4	578	4,2	440	3,2	
Göttingen „Gothaer Platz“	6.426	480	7,5	402	6,3	78	1,2	
Hamburg „Mendelssohnstraße“	7.840	866	11,0	322	4,1	544	6,9	
Köln „Hummelsbergstraße“	15.260	1.033	6,8	711	4,7	322	2,1	
Köln „Gottesweg“	5.932	442	7,5	302	5,1	140	2,4	
Köln „Venloer Straße“	66.010	3.597	5,4	3.597	5,4	0	0,0	
München „Jagdstraße“	25.100	2.377	9,5	1.029	4,1	1.348	5,4	
Wedel „Am Rain“	44.077	834	1,9	629	1,4	205	0,5	
<b>Direkt gesamt</b>	<b>321.800</b>	<b>22.246</b>		<b>14.322</b>		<b>7.924</b>		

<sup>1</sup> Inklusive der nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten.

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

<sup>3</sup> Unter anderem Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung.

<sup>4</sup> Für im Berichtsjahr direkt erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 260 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens zwölf Monaten.

<sup>5</sup> Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage.

Stand 31. August 2022

Investitionsvolumen gesamt	Gutachterlicher Verkehrswert	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert/ Kaufpreis <sup>4</sup>
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
9.518	10.160	38	221	2,9	10.160
8.642	11.650	0	415	4,4	11.650
48.586	81.390	0	546	1,6	81.390
6.891	14.400	0	0	0,0	14.400
13.668	16.090	0	424	3,1	16.090
13.840	23.615	0	0	0,0	23.615
11.949	11.040	33	956	9,7	11.040
11.199	10.390	16	911	9,8	10.390
17.130	27.195	0	0	0,0	27.195
7.639	12.235	0	0	0,0	12.235
14.709	23.225	0	0	0,0	23.225
6.906	7.000	24	416	8,7	7.000
8.705	11.330	43	338	3,9	11.330
16.293	27.660	43	0	0,0	27.660
6.375	12.225	18	0	0,0	12.225
69.607	81.550	179	1.274	3,6	81.550
27.477	25.200	120	2.218	9,3	25.100
44.911	42.845	42	275	3,3	42.845
<b>344.047</b>	<b>449.200</b>	<b>556</b>	<b>7.994</b>		<b>449.100</b>

## Vermögensaufstellung zum 31. August 2022 – Teil I: Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

### I. Käufe

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	33615 Bielefeld Merianstraße 4	Wohnhaus	2. Mai 2022
Deutschland	33615 Bielefeld Merianstraße 8	Wohnhaus	30. Juni 2022

### II. Verkäufe

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

## Vermögensaufstellung zum 31. August 2022 – Teil II: Bestand der Liquidität

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 56.563 TEUR (12,4 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag aus täglich fälligen Bankguthaben und Bundeswertpapieren.

### I. Bankguthaben

Die Liquiditätsanlagen aus täglich fälligen Bankguthaben betragen 45.436 TEUR (10 % des Fondsvermögens). Insgesamt werden 45.429 TEUR, das entspricht 9,9 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, verwaltet und aktuell mit einer negativen Guthabenverzinsung von – 0,25 % belastet.

Die Mittelzuflüsse des vierten CashCalls wurden auf ein separates Konto bei der CACEIS Bank S.A. übertragen. Hintergrund hierfür ist, dass die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zugunsten der Anleger/-innen auf die Verwaltungsvergütung verzichtet, die für die vereinnahmten Gelder berechnet werden könnte. Auf diesem Konto beträgt das Guthaben zum Stichtag 36.972 TEUR, das ebenfalls mit negativen Guthabenzinsen von – 0,25 % 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 – 0,235 % unterliegt.

Darüber hinaus befindet sich bei der Privatbank Donner & Reuschel AG, Hamburg, ein Guthaben von 0,3 TEUR mit einer negativen Guthabenverzinsung von – 0,235 %.

### 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 31. August 2022 beträgt die Anlage in nachhaltigen Bundeswertpapieren 11.127 TEUR bzw. 19,7 % der Gesamtliquidität sowie 2,4 % des Fondsvermögens und teilt sich wie folgt auf:

ISIN	Name des Wertpapiers	Währung	Bestand	in % der Liquidität
DE0001030708	BUNDANL.V.20/30	EUR	6.286.105,00	11,1%
DE0001030716	BUNDESOBL.V.20/25	EUR	4.840.591,65	8,6%

Der Fonds hält zum Stichtag keine Geldmarktinstrumente und Investmentanteile.

## Vermögensaufstellung zum 31. August 2022 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		<b>11.507.953,14</b>	<b>2,5</b>
davon Betriebskostenauslagen	8.405.868,16		
davon Mietkautionen	2.501.542,48		
davon Mietforderungen	600.542,50		
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		<b>7.994.197,77</b>	<b>1,8</b>
3. Andere		<b>12.955.636,62</b>	<b>2,8</b>
davon Objekte vor Übernahme	11.285.998,01		
davon latente Steuern	708.836,47		
davon aktivierungsfähige Baumaßnahmen	538.347,47		
davon Forderung gegenüber Stadt Wedel	250.000,00		
davon Forderungen aus Anteilumsatz	171.547,60		
davon sonstige Forderungen	907,07		
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b>		<b>32.457.787,53</b>	<b>7,1</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		<b>49.035.100,00</b>	<b>10,7</b>
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		<b>89.434,02</b>	<b>0,0</b>
3. Grundstücksbewirtschaftung		<b>10.667.631,91</b>	<b>2,3</b>
4. anderen Gründen		<b>4.720.184,58</b>	<b>1,0</b>
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	3.679.499,41		
davon Vergütung an die Fondsverwaltung	478.902,15		
davon Rechnungsabgrenzungsposten	414.166,67		
davon Darlehenszinsen	42.041,26		
davon Umsatzsteuer Zahllast	40.664,80		
davon Verbindlichkeiten gegenüber Bewertern	36.533,00		
davon Verwahrstellenvergütung	21.758,88		
davon sonstige Verbindlichkeiten	6.618,41		
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>		<b>64.512.350,51</b>	<b>14,1</b>
<b>III. Rückstellungen</b>		<b>16.826.941,49</b>	<b>3,7</b>
davon für latente Steuern	16.644.738,28		
davon Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	170.303,21		
davon sonstige Rückstellungen	11.900,00		
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>		<b>456.781.876,25</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>110,34</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>4.139.756</b>	

## 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 28.

### **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 29. Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum keine weiteren Geschäfte abgeschlossen, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.



„Wilischstraße“, Dresden, Deutschland

# Anhang

## Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	110,34
Umlaufende Anteile (Stück)	4.139.756

## 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 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/innen 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 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 hinzuge-rechnet. 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 Anteilserwerber 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.

**Angaben über wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB für das Geschäftshalbjahr 2022 (01.03.2022 – 31.08.2022) der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Vor dem Hintergrund der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen bei dem Sondervermögen in Übereinstimmung mit Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) sind Anpassungen der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen mit Wirkung zum 1. Juni 2022 erfolgt. Danach werden im Rahmen von Investitionen und der laufenden Bewirtschaftung von Immobilien des Sondervermögens zukünftig ausgewählte ökologische, soziale und sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale berücksichtigt und Investitionen getätigt, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten. Ferner wird die Gesellschaft bei der Verwaltung des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen. Hintergrund hierzu ist, dass die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nunmehr auch auf Unternehmensebene in Übereinstimmung mit Art. 4 Abs. 1 lit. a.), Abs. 2 Offenlegungsverordnung nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt.

Aufgrund der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren ist auf Seite 22 des Verkaufsprospektes zu der „Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik“ im Rahmen einer Anpassung zum 1. Juni 2022 eine Darstellung der ökologischen und sozialen Merkmale bzw. des nachhaltigen Investitionsziels der Anlagestrategie aufgenommen worden. Entsprechend sind zudem auf Seite 23 unter „Anlagegegenstände im Einzelnen“ die konkreten Investitionsbedingungen in Hinblick auf die Berücksichtigung beim Erwerb von Immobilien aufgenommen worden. Zudem ist unter dem Punkt der „Anlagegegenstände im Einzelnen“ auf Seite 25ff die Darstellung der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen in den Verkaufsprospekt aufgenommen worden.

Auf Seite 49 ist zur Darstellung der Vergütung bei Erwerb, Umbau oder Veräußerung von Immobilien mit der Einfügung von Ziffer 4 eine Darstellung/Erläuterung zur Fälligkeit der Vergütungen der jeweiligen Leistungen eingefügt worden.

Mit Wirkung zum 1. Juni 2022 sind verschiedene Änderungen der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen, die im Verkaufsprospekt abgedruckt sind und Grundlage der voran genannten Anpassungen des Verkaufsprospektes sind, wirksam geworden.

**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.

**Baukostenrisiko**

Aufgrund anhaltend steigender Nachfrage und mangelnden Vorrats von Baumaterialien besteht derzeit das operationelle Risiko, dass die Baukosten sowohl für Bauprojekte, als auch Revitalisierungen steigen und/oder sich dadurch die Fertigstellung verzögert. Dadurch kann es zu negativen Auswirkungen auf die geplanten Liquiditätsflüsse und auf die Rendite des Sondervermögens kommen.

**Energiekrise**

Durch absehbar steigende Preise am Energiemarkt (Gas, Strom etc.) werden die Energiekosten voraussichtlich signifikant steigen. Dies birgt unter Umständen das Risiko, dass Immobilien, die nicht die Standards von energieeffizienten Bauten erfüllen, an Attraktivität verlieren und es so zu Abwertungen der Verkehrswerte kommen kann. Zudem besteht die Möglichkeit, dass es zu einem Anstieg des Adressausfallrisikos kommt, wenn Mieter die gestiegenen Energiekosten nicht mehr tragen können und den gewerblich oder privat genutzten Mietraum aufkündigen. Folglich steigt das Risiko höherer Leerstände, die nicht kurzfristig nachbesetzt werden können.

**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 u.a. für die Wirtschaft und deren Unternehmen geführt. Auch wenn die Situation sich derzeit zunehmend zu entspannen scheint und die Impfungen zunehmen, ist ein konkretes Ende der Pandemie derzeit schwer abzusehen. Vor diesem Hintergrund lassen sich die mit den Investitionen dieses Fonds verbundenen Risiken derzeit 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 erwerblichen 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 max. Umfangs des Leverages § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB**

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0%
Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode	105,0%
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0%
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	105,0%

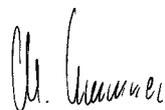
**Angaben gemäß Art. 7 EU-Taxonomieverordnung**

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

Hamburg, den 13. Oktober 2022

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Marcus Kemmer



Ralph Petersdorff

## Immobilienzugänge des ersten Geschäftshalbjahres 2022

### Bielefeld, „Merianstraße 4“ und „Merianstraße 8“

Die Universitätsstadt Bielefeld mit ihren ca. 339.400 Einwohnern ist Oberzentrum des rund 2,1 Mio. Einwohner zählenden Wirtschaftsraums Ostwestfalen-Lippe. Mit rd. 40.000 Studierenden beläuft sich der Studentenanteil auf ca. 12 % der Bevölkerung. Mit der neuen Medizinfakultät wird Bielefeld perspektivisch um weitere ca. 3.000 Studenten und Ärzte wachsen.

Bielefeld ist eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Detmold im Nordosten Nordrhein-Westfalens. Dabei ist Bielefeld sowohl die östlichste als auch die nördlichste kreisfreie Stadt in Nordrhein-Westfalen.

Bielefeld liegt auf der Wasserscheide zwischen Weser und Ems. Das Stadtgebiet gehört drei unterschiedlichen Naturräumen an. Der Norden und Nordosten einschließlich des Stadtzentrums sind in die Hügellandschaft der Ravensberger Mulde eingebettet. Unmittelbar südlich schließt sich der Gebirgszug des Teutoburger Waldes an, der Bielefeld von Westnordwest nach Ostsüdost durchzieht.

In der wirtschaftlich starken Region haben bedeutende Arbeitgeber wie August Oetker, Böllhoff, Dürkopp Adler, Dürkopp Fördertechnik, DMG Mori, Möller Group, Thyssenkrupp, Droop & Rein (Starrag Group), Schüco, Goldbeck und Seidensticker ihren Sitz. Der Handel ist unter anderen mit Marktkauf Holding, JAB Anstoetz und EK/servicegroup vertreten und im Dienstleistungssektor sind Kühne + Nagel, Piening Personalservice, TNS Emnid, TNS Infratest, Itelligence und ruf Jugendreisen zu nennen. Der größte Arbeitgeber ist die Von Bodelschwingsche Stiftungen Bethel mit rd. 18.500 Arbeitsplätzen.



300 m entfernt vom Bielefelder Hochschulcampus mit Universität und Fachhochschule entsteht das neue Wohnquartier „Campus-Westend“ mit insgesamt 750 Wohneinheiten, von denen 82 frei finanzierte Mietwohnungen, 38 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie 132 für die Vermietung vorwiegend an Studierende vorgesehene Apartments vom WERTGRUND WohnSelect D erworben wurden.

Zudem werden insgesamt 78 Tiefgaragenstellplätze und 35 Außenstellplätze entstehen.

### Bielefeld, „Merianstraße 4“ im Überblick

Transaktionsart	Kauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Projektentwicklung
Ankaufsdatum	10. Januar 2022
Übergang von Nutzen und Lasten	2. Mai 2022
Kaufpreis	10,96 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,99 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	65
Wohnfläche	2.360 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	14
Baujahr	2022
Gutachterlicher Verkehrswert	11,04 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2022

Die Objekte werden im KfW-40-Standard erstellt. Dadurch können Förderdarlehen bis zu einer Höhe von 120.000 EUR/Wohnung samt einem Tilgungszuschuss von 20 % in Anspruch genommen werden. Der Bauteil mit den öffentlich geförderten Wohnungen wird im KfW-55-Standard gebaut, der Tilgungszuschuss liegt hier bei 15 %.

Anfang Mai 2022 wurde das erste Objekt in der „Merianstraße 4“ mit 65 Apartments mit einer Fläche von rd. 2.360 m<sup>2</sup> und 14 Außenstellplätzen in das Fondsvermögen übernommen. Zum Stichtag wurden für 23 von 67 Wohnungen Mietverträge zu durchschnittlich 16,51 €/m<sup>2</sup> abgeschlossen, für weitere sechs Wohnungen liegen Reservierungen vor.

Ende Juni 2022 folgte das zweite Objekt in der „Merianstraße 8“ mit 67 Apartments und einer Fläche von rd. 2.419 m<sup>2</sup> sowie 15 Außenstellplätzen. Zum Stichtag wurden für 11 von 67 Wohnungen Mietverträge zu durchschnittlich 16,36 €/m<sup>2</sup> abgeschlossen. Weitere vier Einheiten sind reserviert.

Zu beiden Objekten gehören insgesamt 136 abschließbare Fahrradboxen.



### Bielefeld, „Merianstraße 8“ im Überblick

Transaktionsart	Kauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Projektentwicklung
Ankaufsdatum	10. Januar 2022
Übergang von Nutzen und Lasten	30. Juni 2022
Kaufpreis	10,27 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,92 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	67
Wohnfläche	2.419 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	15
Baujahr	2022
Gutachterlicher Verkehrswert	10,39 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2022

# 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 einen 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 m<sup>2</sup>) und acht Gewerbeeinheiten (ca. 1.019 m<sup>2</sup>) zusammen.

Das Objekt wurde im Jahr 2018 energetisch saniert. Neben dem Austausch der Fenster erfolgten 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 1.019 m<sup>2</sup> befinden sich derzeit 808 m<sup>2</sup> im Leerstand. Ein Großteil des Leerstandes befindet sich im 1. OG. Dieses soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden und



12 neue Apartments aufnehmen. Der Bauantrag wurde 2021 eingereicht und ist, nachdem die dadurch notwendige Anpassung des Brandschutzes mit dem Bauamt abgestimmt wurde, in Prüfung. Vorbereitungsarbeiten, die auch bei einer weiteren Gewerbenutzung notwendig wären (Drittverwendungsfähigkeit), wie bspw. der Rückbau von alten Bädern und Wänden, wurden bereits veranlasst. Sobald 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 <sup>2</sup> / 1.018,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	4
Baujahr	1961
Gutachterlicher Verkehrswert	10,16 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2022
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #004a7c; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #002d4d; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">5,95</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #004a7c; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #002d4d; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">7,61</div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 31. August 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 m<sup>2</sup>.

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



Der Mietvertrag mit dem Buchladen im Erdgeschoss des Vorderhauses wurde bis Ende 2025 verlängert. Dem Mieter wurde eine zweimalige Verlängerungsoption eingeräumt und für die Miete eine Indexerhöhung vereinbart.

### 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 <sup>2</sup> / 1.500,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903 – 1907
Gutachterlicher Verkehrswert	11,65 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2022
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background: linear-gradient(to right, #0056b3, #0056b3);"></div> <div style="margin-left: 10px;">7,85</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background: linear-gradient(to right, #0056b3, #0056b3);"></div> <div style="margin-left: 10px;">9,17</div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 31. August 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>) und 30 Gewerbeeinheiten (2.899 m<sup>2</sup>). Das Objekt wird durch 181 Tiefgaragen- und 49 Außenstellplätze ergänzt. Aufgrund der hohen Nachfrage wurden im letzten Jahr im Untergeschoss Lagerflächen errichtet und vermietet.

Aufgrund der baujahrestypischen Bauweise befanden sich in ca. einem Drittel aller Wohnungen der Liegenschaft Rabitzdecken.



Da diese das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreicht hatten, wurden seit 2019 bis auf acht Wohnungen alle Wohnungen saniert. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 1,5 Mio. EUR.

Seit März 2015 betreibt die Alnatura Produktions- und Handels GmbH einen ca. 1.050 m<sup>2</sup> großen Bio-Supermarkt. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 28. Februar 2025 und eine zweimalige Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren.

Bei der Sanierung der zwölf Aufzüge arbeiten wir mit dem Berliner Startup Simplifa GmbH zusammen, die die Aufzüge digital erfasst hat. Die Ausschreibung der Leistungen erfolgte im Juli 2022. Derzeit finden die letzten Verhandlungen mit den Fachfirmen statt sowie die Abstimmung des Zeitplanes. Ziel ist es, die Aufzüge bis Ende 2022 so weit zu ertüchtigen und zu sanieren, dass sie in Verfügbarkeit und Sicherheit mit Neuanlagen vergleichbar sind.

## 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 <sup>2</sup> / 2.899,4 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	181 Tiefgaragen / 49 Außenstellplätze
Baujahr	1971 – 1973
Gutachterlicher Verkehrswert	81,39 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2022
Mietpreisentwicklung	

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 31. August 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.

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 m<sup>2</sup> eingereicht, die positiv beschieden wurde. Aufgrund der Baumaterialknappheit und generell gestiegener Baukosten ist aktuell eine Überarbeitung der Planung notwendig. Die Bauvoranfrage ist im Mai ausgelaufen und konnte nicht mehr verlängert werden. Die angepasste Planung wird zur Genehmigung erneut 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 <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	14,40 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2022
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #000080; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #000000; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="margin-left: 10px;">6,25</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #000080; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #000000; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="margin-left: 10px;">8,72</div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 31. August 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 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen gehört die Schloßstraße zu der bedeutendsten Einkaufslage außerhalb der Innenstadt von Berlin. Damit profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Nahversorgung und durch die nahe gelegenen 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 m<sup>2</sup> 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 Fassadensanierung wurden zudem alle Fenster nach gültiger Energieeinsparverordnung ausgewechselt und die Zugangstüren zu den Treppenhäusern, Erschließungsfuren 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 umzusteigen. Das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro empfiehlt den Einbau einer Wärmepumpe in Verbindung mit Hybridzellen und einem Energiespeicher. Planerstellung und Ausschreibung sind bereits erfolgt. Aufgrund der aktuellen Marktlage kommen Rückmeldungen jedoch nur sehr schleppend. Nach derzeitigen Berechnungen könnten mit diesen Maßnahmen ca. 80 Tonnen CO<sub>2</sub> 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 <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	148
Baujahr	1973 – 1974
Gutachterlicher Verkehrswert	16,09 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2022
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 20px; background: linear-gradient(to right, #000080, #000000);"></div> <div style="text-align: right;">7,53 10,21</div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 31. August 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 m<sup>2</sup> großen Fläche im Erdgeschoss zzgl. 150 m<sup>2</sup> Keller-geschossfläche 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. Die Sanierung der Aufzüge im Objekt „Nollendorfplatz“ wurde aufgrund von häufigen Störungen mit höchster Priorität bearbeitet. Nach Beauftragung der Firmen am „Nollendorfplatz“ beginnt das gleiche Projekt, ebenfalls mit dem Startup Simplifa GmbH, in der „Umlandstraße“.

### 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 <sup>2</sup> / 1.456,1 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	104 (eine Garage mit 25 Stellplätzen neu errichtet)
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	23,62 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2022

Mietpreisentwicklung		6,54 10,17
----------------------	--	---------------

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 31. August 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 m<sup>2</sup>, die meisten Wohnungen sind 55 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> / 528,1 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927 bis 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	27,20 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 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;">6,75</div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 31. August 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. Die Instandsetzung der Holzverkleidungen der Dachgauben wird erst nach der Bauteilöffnung, die im September 2022 vorgenommen wird, begonnen. Nach Abstimmung mit dem Denkmalschutz wird das Sanierungskonzept erstellt und ausgeführt.

Nördlich des Gebäudes in der Dobritzer Straße 41–45 soll auf dem Grundstück westlich der dortigen Margon-Arena ein neuer gymna-

sialer Sport- und Bildungscampus entstehen. Dafür läuft aktuell das Bebauungsplan-Verfahren. Im Rahmen dieser Maßnahme möchte die Stadt Dresden dem WERTGRUND WohnSelect D einen Grundstückstreifen von rund 250 m<sup>2</sup>, welcher von der Dobritzer Straße zum neuen Gymnasium führt, abkaufen, um dort einen Fußweg zu erstellen. Die Anfrage der Stadt liegt vor und wird aktuell zwischen den Parteien verhandelt. Der Bodenwert dieses Grundstücksteils liegt bei ca. 37.000 EUR. Gleichzeitig wurde die Parkplatzsituation im Süden des Grundstücks besprochen. Sollte aufgrund der geplanten Baumaßnahme die dort seit Jahren vorhandene inoffizielle Parkfläche wegfallen, könnte es sinnvoll werden, auf unserem Grundstück zusätzliche Kfz-Stellplätze zu schaffen. Dafür wäre eine neue Zufahrt zum jetzigen Garagenhof von dieser Seite aus notwendig. Für diese Maßnahmen würden Kosten von 150.000 EUR entstehen, welche jedoch als Herstellungskosten aktiviert werden können. Die dann dort geschaffenen neuen Stellplätze könnten danach offiziell zugunsten des Sondervermögens und seiner Anleger/-innen vermietet werden.

### 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 <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	53
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	12,24 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2022
Mietpreisentwicklung	

5,41  
6,45

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 31. August 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. 28 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/m<sup>2</sup> 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 ein Neuanstrich geplant. Nach Einholung mehrerer Angebote werden diese derzeit nachverhandelt. Aufgrund des aktuellen Marktumfeldes sind kurzfristig keine Kapazitäten bei den Malerfirmen vorhanden



oder nur zu sehr hohen Preisen. Um das Sondervermögen nicht mit zu hohen Kosten zu belasten, werden die Arbeiten ins Jahr 2023 verschoben, in der Hoffnung, dass bis dahin die Handwerkerkosten wieder etwas günstiger werden.

## 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 <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963 – 1964
Gutachterlicher Verkehrswert	23,23 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2022
Mietpreisentwicklung	
	5,78
	6,62

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 31. August 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 m<sup>2</sup>. Die Jahrhundertwendebauten befinden sich laut Capital-Immobilien-Kompass von Juni 2016 in einer guten Wohnlage und bestechen in der Außenwirkung durch sich abwechselnde Rotklinker-Stuck- bzw. Putzfassaden 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 inklusive neuer Fenster und größerer Balkone aufgewertet. Die Investitionskosten beliefen sich auf 1,25 Mio. EUR.



Die Angebote für die Wiederherstellung der Gartenanlage im Hof liegen vor und Teile wurden bereits beauftragt. Das Herrichten des Gartens inklusive Schaffung von Fahrradstellplätzen soll 2022 abgeschlossen werden. Darüber hinaus müssen laut Satzung der Stadt Hamburg die Abwasserleitungen abgedichtet werden. Eine Befahrung der Rohre hat stattgefunden und der Bericht liegt vor. Aktuell wird das weitere Vorgehen mit einem Architekten abgestimmt.

### 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 / Gewerbeeinheiten	40 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	2.228,6 m <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903 – 1904
Gutachterlicher Verkehrswert	11,33 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2022

Mietpreisentwicklung		10,11 13,36
----------------------	--	----------------

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 31. August 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 der Großteil der Wohnungen verfügt über einen Balkon. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>.

2014 wurden an allen Objekten des Portfolios umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Maßnahmen umfassten Arbei-



ten im Bereich der Fassade, der Balkone und der Dächer. Außerdem wurden alle Kellerdecken gedämmt.

Zum Stichtag weisen die Objekte eine Vermietungsquote von über 98 % auf.

### 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 <sup>2</sup> / 649,8 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	48 / 18
Baujahr	Um 1954 / 1957 + 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	39,89 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli / 11. August 2022

Köln „Gottesweg“		6,30 8,49
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69 9,59

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 31. August 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. 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. Zur weiteren Verbesserung der Optik und Sicherheit wurden Konzepte zur Einhausung des Papier- und Sperrmülls sowie zur optischen und technischen Aufwertung der Eingangsbereiche erstellt. Aktuell werden Angebote dazu eingeholt mit dem Ziel, diese Arbeiten im aktuellen Geschäftsjahr umzusetzen.



Darüber hinaus wurden zwei weitere Gewerbeflächen in der Passage neu vermietet. Mit einem Fitnessstudio wurde ein Mietvertrag über rd. drei Jahre abgeschlossen zzgl. einer einmaligen Verlängerungsoption um weitere drei Jahre. Für weitere Gewerbeeinheiten befinden wir uns mit einer Podologin, einem Restaurantbetreiber und einer ästhetischen Praxis in Verhandlungen.

Neben diesen rein wirtschaftlich getriebenen Vermietungen wurde mit den Verantwortlichen des Sozialprojektes „Hallo Nachbar“, welches von der Stadt Köln gefördert wird, ein Mietvertrag geschlossen, dessen Miete von der WERTGRUND Immobilien AG subventioniert wird. Hier sollen objektübergreifende Events zur Erhöhung der Identifikation der Bewohner mit dem Wohnviertel stattfinden sowie verschiedene soziale Dienstleistungen wie z. B. Kurse oder Hausaufgabenbetreuung angeboten werden.

### 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 / Gewerbeeinheiten	407 / 32
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	20.961,4 m <sup>2</sup> / 9.717,2 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	461
Baujahr	1972 / 1975 / 1982
Gutachterlicher Verkehrswert	81,55 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2022
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #004a80; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #0070c0; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px; text-align: right;"> <p>7,30</p> <p>9,87</p> </div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 31. August 2022 (Wohnen)

## München, „Jagdstraße“

Die Stadt München mit ihren knapp 1,56 Mio. Einwohnern ist auf Platz eins der lebenswertesten Städte Deutschlands und auf Platz drei 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 m<sup>2</sup> sowie acht Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von ca. 683 m<sup>2</sup>. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 20 m<sup>2</sup> und 82 m<sup>2</sup> 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. Aufgrund weitergehender Umweltziele, die für die Qualifizierung als Artikel-8 (+)-Produkt zu beachten sind, wird die geplante energetische Sanierung des Objektes aktuell überarbeitet. Neben der Energieeinsparung, die sich aus einer energetischen Sanierung ergibt, sind darüber hinaus Überlegungen zu sozialen sowie Umweltschutzmaßnahmen in das Sanierungskonzept mit einzubeziehen.

## München, „Jagdstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Kauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	17. November 2021
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2022
Verkäufer	Erbengemeinschaft
Kaufpreis	25,10 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	2,38 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	52 / 8
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	2.353 m <sup>2</sup> / 683 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	52
Baujahr	1958
Gutachterlicher Verkehrswert	25,55 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2022
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 70%; height: 15px; background-color: #0056b3;"></div> <span>13,88</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 75%; height: 15px; background-color: #0056b3;"></div> <span>13,74</span> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 31. August 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). Sie wurden in mehreren Bauabschnitten von 1954 bis 1955 von einem lokalen Unternehmer für seine Mitarbeiter/-innen errichtet. Die Anlage verfügt aktuell über insgesamt 183 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 11.088 m<sup>2</sup>, 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 Neubaufäche 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/m<sup>2</sup> 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 letztes Jahr abgeschlossen. Aktuell erfolgen 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 behinderte Menschen statt. Die durchschnittlichen Neuvermietungsmieten im Neubau liegen bei 13,60 EUR/m<sup>2</sup>, bei den im Bestand befindlichen, sanierten Wohnungen wird die Vermietung zu durchschnittlich 12,20 EUR/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> / –
Kfz-Stellplätze	115
Baujahr	1954 – 1955 und 2020
Gutachterlicher Verkehrswert	42,85 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2022

Mietpreisentwicklung		6,60 10,86
----------------------	--	---------------

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 31. August 2022 (Wohnen)

# Kreditmanagement

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valuierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 49.035 TEUR. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht.

Zum 30. Juli 2022 erfolgte die Tilgung von zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 6,19 Mio. EUR, die jeweils mit 2,61 % verzinst waren.

Für den Großteil der Fremdfinanzierungen betragen die Darlehenslaufzeiten zwischen 4 und 8,5 Jahren. Die Zinsen für diese Darlehen liegen jährlich zwischen 0,75 % und 1,51 %.

Zur Finanzierung des Forward-Deals in Bad Homburg wurde ein Darlehensvertrag über KfW-Mittel in Höhe von 8,64 Mio. EUR zu einem Zinssatz von 1,15 % bei der Sparkasse Bielefeld abgeschlossen. Da die

Auszahlung des Darlehens erst mit Fertigstellung und Übergang des Objekts (voraussichtlich Anfang 2024) erfolgen wird, fallen hierfür seit 14. Juli 2022 Bereitstellungszinsen in Höhe von 1,8 % p.a. an.

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.

Aus den valuierten Finanzierungen errechnet sich per 31. August 2022 eine Fremdfinanzierungsquote von 10,92 %, bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit befindet sich die Fremdfinanzierungsquote unter der gesetzlich vorgeschriebenen Grenze von maximal 30 %.



„Am Rain“, Wedel, Deutschland

## Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 31. August 2022

	Kreditvolumen in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV) <sup>1</sup> / Kaufpreis in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung
<b>Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien</b>						
Aachen „Hansemannplatz“	–	10.160	–	–	–	–
Berlin „Frankfurter Allee“	–	11.650	–	–	–	–
Berlin „Nollendorfplatz“	12.000	81.390	14,7	1,51	31.12.23	31.12.23
Berlin „Scharfenberger Straße“	–	14.400	–	–	–	–
Berlin „Schloßstraße“	–	16.090	–	–	–	–
Berlin „Umlandstraße“	–	23.615	–	–	–	–
Bielefeld „Merianstraße 4“	7.800	11.040	70,7	1,00	30.04.31	30.04.31
Bielefeld „Merianstraße 8“	8.040	10.390	77,4	1,00	30.04.31	30.04.31
Bielefeld „Merianstraße 9 - 17“ <sup>2</sup>	645	–	–	1,00	30.04.31	30.04.31
Dresden „Borthener Straße“	–	27.195	–	–	–	–
Dresden „Dobritzer Straße“	–	12.235	–	–	–	–
Dresden „Wilischstraße“	–	23.225	–	–	–	–
Göttingen „Am Gothaer Platz“ <sup>3</sup>	–	7.000	–	–	–	–
Hamburg „Mendelssohnstraße“	–	11.330	–	–	–	–
Köln „Hummelsbergstraße“	–	27.660	–	–	–	–
Köln „Gottesweg“	–	12.225	–	–	–	–
Köln „Venloer Straße“	13.150	81.550	16,1	1,43	30.09.26	30.09.26
Köln „Venloer Straße“	7.400	–	9,1	0,75	30.09.26	30.09.26
München „Jagdstraße“	–	25.100	–	–	–	–
Wedel „Am Rain“	–	42.845	–	–	–	–
<b>Direkt gesamt</b>	<b>49.035</b>	<b>449.100</b>	<b>10,9</b>			

<sup>1</sup> Loan to Value<sup>2</sup> Projektentwicklung, Objekt noch nicht übergegangen<sup>3</sup> Baugrundstück

## Vermietung

Im Geschäftshalbjahr 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/-innen 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.

Zum Stichtag 31. August 2022 beträgt die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D 91,56 %. Durch die Besitzübergänge der Neubauten in Bielefeld in der Merianstraße 4 (2. Mai) und Merianstraße 8 (30. Juni) ist die Vermietungsquote des Gesamtportfolios im ersten Halbjahr zunächst deutlich zurückgegangen. Die Vermietung der überwiegend für Studierende vorgesehenen Wohnungen wird nach aktueller Einschätzung mit Semesterstart zum 1. Oktober 2022 deutlich zunehmen.

Bei zwölf der insgesamt 17 Objekte besteht zum Stichtag eine Vermietungsquote von über 90 %. Elf Objekte weisen zudem eine Vermietungsquote von über 95 % auf.

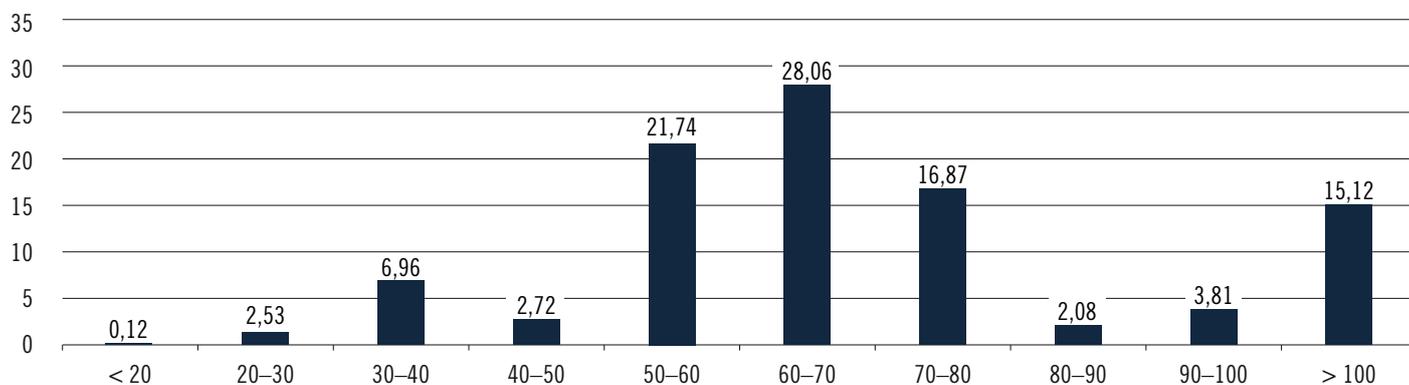
Für das Objekt Wedel, „Am Rain“ beträgt die Leerstandsquote noch rd. 5,98 % und hat sich damit gegenüber Ende Februar 2022 um 10,5 % verbessert. Nach dem Neubau wurden auch die Bestandsanierung abgeschlossen und bis auf elf Wohnungen alle im Laufe der Maßnahmen leer gewordenen Wohnungen saniert. Die 20 neuen Dachgeschosswohnungen wurden zwischenzeitlich vollständig erstvermietet. Die im Zuge der Nachverdichtung erstellten 70 Neubauwohnungen sowie zwei Tiefgaragen konnten bis auf zwei Wohnungen vermietet werden. Die bei der Vermietung erzielten Mietpreise liegen mit durchschnittlich 13,60 EUR/m<sup>2</sup> im Rahmen der Erwartungen.

Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien können der Tabelle auf Seite 58 entnommen werden.

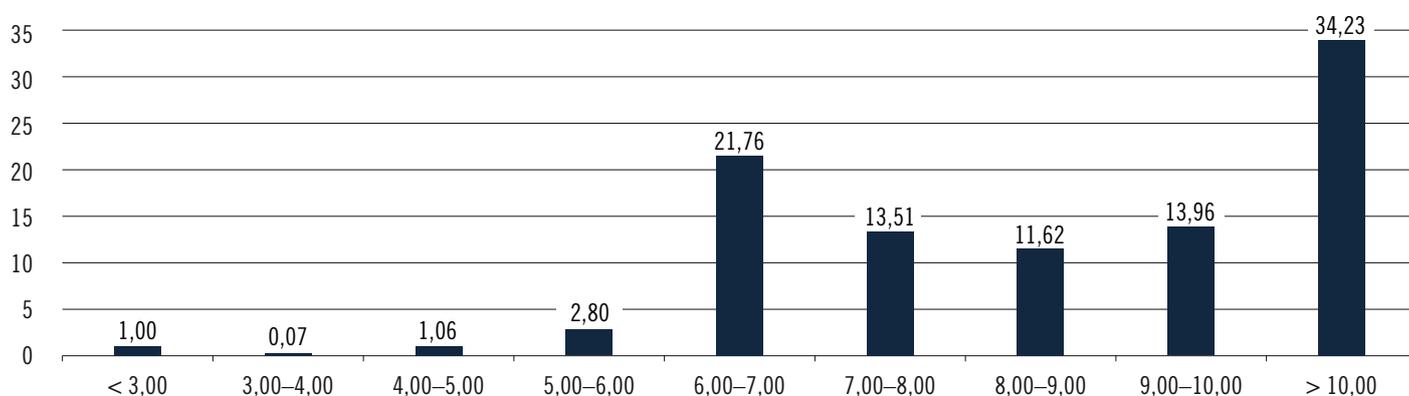
Der Leerstand der Liegenschaft Aachen, „Hansemannplatz“ beträgt nach der Fläche 22,9 %. Das Objekt ist gleichzeitig das Objekt mit der höchsten Leerstandsrate im WERTGRUND WohnSelect D. Diese ist maßgeblich auf den Leerstand der Gewerbeflächen im EG und 1. OG zurückzuführen, die für 16,3 % des Leerstandes verantwortlich sind. Da sich die Vermarktung der Gewerbeflächen im 1. OG schwierig bis nahezu unmöglich gestaltete und im Objekt zunehmend steigende Wohnraummierten bei der Neuvermietung zu verzeichnen sind, wurde im Jahr 2021 die Umnutzung dieser Flächen zu Wohnen (zwölf neue Wohneinheiten) beantragt. Leider verzögert sich seitdem die Bearbeitung der Baugenehmigung durch das Bauamt der Stadt Aachen durch immer wieder neue Rückfragen und Anpassungswünsche. Die Hauptfläche im EG wurde zwischenzeitlich komplett entkernt, um sie im mängelfreien Rohbauzustand neu an den Markt zu bringen. Wir erhoffen uns durch die neue Situation mit völlig verändertem Erscheinungsbild eine deutliche Attraktivitätssteigerung für Mietinteressenten.

**Einheitengrößen in m<sup>2</sup>**

in % auf Basis der Mietflächen

**m<sup>2</sup>-Mieten in EUR/m<sup>2</sup>**

in % auf Basis der Mietflächen



**Vermietungsquote pro Objekt**

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrags

Objekte	in %
Aachen „Hansemannplatz“	73,96
Berlin „Frankfurter Allee“	97,90
Berlin „Nollendorfplatz“	98,82
Berlin „Scharfenberger Straße“	99,95
Berlin „Schloßstraße“	98,27
Berlin „Uhlandstraße“	99,61
Bielefeld „Merianstraße 4“ <sup>1</sup>	10,58
Bielefeld „Merianstraße 8“ <sup>1</sup>	0,00
Dresden „Borthener Straße“	99,20
Dresden „Dobritzer Straße“	97,67
Dresden „Wilischstraße“	97,49
Hamburg „Mendelssohnstraße“	89,85
Köln „Gottesweg“	98,79
Köln „Hummelsbergstraße“	98,20
Köln „Venloer Straße“	95,16
München „Jagdstraße“	86,08
Wedel „Am Rain“	94,02

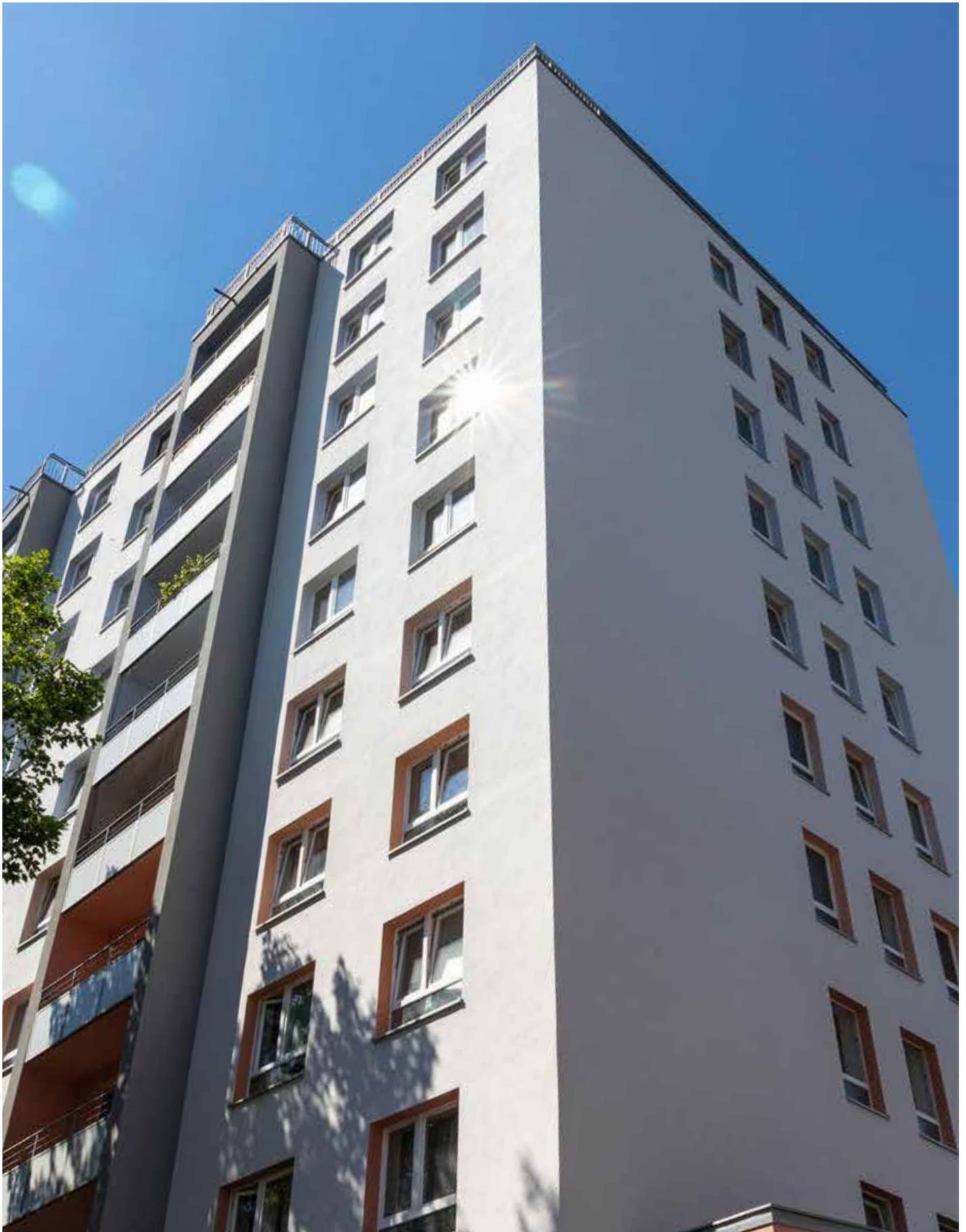
<sup>1</sup> Im Mai und Juni 2022 fertiggestellte Projektentwicklungen

### Entwicklung Durchschnittsmieten pro Objekt (Wohnen) in EUR/m<sup>2</sup>

Objekte		in EUR/m <sup>2</sup>
Aachen „Hansemannplatz“	■	5,95
	■	7,61
Berlin „Frankfurter Allee“	■	7,85
	■	9,17
Berlin „Nollendorfplatz“	■	6,47
	■	8,69
Berlin „Scharfenberger Straße“	■	6,25
	■	8,72
Berlin „Schloßstraße“	■	7,53
	■	10,21
Berlin „Uhlandstraße“	■	6,54
	■	10,17
Bielefeld „Merianstraße 4“ <sup>1</sup>	■	0,00
	■	16,34
Bielefeld „Merianstraße 8“ <sup>1</sup>	■	0,00
	■	0,00
Dresden „Borthener Straße“	■	5,77
	■	6,75
Dresden „Dobritzer Straße“	■	5,41
	■	6,45
Dresden „Wilischstraße“	■	5,78
	■	6,62
Hamburg „Mendelssohnstraße“	■	10,11
	■	13,36
Köln „Gottesweg“	■	6,30
	■	8,49
Köln „Hummelsbergstraße“	■	6,69
	■	9,59
Köln „Venloer Straße“	■	7,30
	■	9,87
München „Jagdstraße“	■	13,88
	■	13,74
Wedel „Am Rain“	■	6,60
	■	10,86

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 31. August 2022 (Wohnen)

<sup>1</sup> Im Mai und Juni 2022 fertiggestellte Projektentwicklungen



„Hansemannplatz“, Aachen, Deutschland

# Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

WohnSelect  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Kapstadtring 8  
22297 Hamburg

Handelsregister Hamburg  
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 unter der Firma „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 der CACEIS Bank S.A., Paris  
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.-Sachverständiger (DIA)**  
Thomas Mascha, Augsburg  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
für Mieten und Pachten  
(ausgeschieden zum 30.06.2022)

**Dipl.-Ing. (FH) Architekt**  
Jochen Niemeyer, Mainz  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)  
Immobiliengutachter CIS HypZert (M)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
(ausgeschieden zum 30.06.2022)

**Dipl.-Kfm. Thorsten Schröder, Köln**  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)  
Recognised European Valuer (REV)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
(ausgeschieden zum 30.06.2022)

**Dipl.-Ing. Karsten Hering, München**  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
(ausgeschieden zum 30.06.2022)

**Dipl.-Kfm. Marcus Braun, Frankfurt am Main**  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
(neuer Bewerter ab 01.07.2022)

**Dipl.-Ing. Andreas Weinberger, Düsseldorf**  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
(neuer Bewerter ab 01.07.2022)

**Andreas Gregor Borutta, Düsseldorf**  
Chartered Surveyor (MRICS)  
(neuer Bewerter ab 01.07.2022)

**Dipl.-Ing. Immobilienökonom (IRE|BS)**  
Mehmet Korkmaz, Düsseldorf  
Chartered Surveyor MRICS,  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)  
(neuer Bewerter ab 01.07.2022)

**Dipl.-Kfm. Raik Kasch, Hamburg**  
Chartered Surveyor MRICS,  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)  
(neuer Bewerter ab 01.07.2022)

### **Ankaufsbewerter**

**Dipl.-Sachverständiger (DIA)**  
Andreas Pörschke, Frankfurt am Main  
Chartered Surveyor MRICS,  
Immobiliengutachter CIS HypZert (M)

### Wichtiger Hinweis

Die Informationen in diesem Halbjahresbericht 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 Halbjahresbericht 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 Ertragserwartung 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 Averwesser, München, Deutschland  
Marcus Vetter, Seefeld, Deutschland  
Hagen Stier, Hamburg, Deutschland

**WohnSelect**  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Kapstadtring 8  
22297 Hamburg

**Vertrieb**  
[fonds@wertgrund.de](mailto:fonds@wertgrund.de)  
[www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)

**WohnSelect**