WERTGRUND WohnSelect D

Jahresbericht | 29. Februar 2024

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

WohnSelect

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 29. Februar 2024 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2023 bis 29. Februar 2024	Stand 28. Februar 2023 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2022 bis 28. Februar 2023	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	453.585	456.117	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Krediten)	561.795	505.153	TEUR
Nettomittelzu-/-abfluss	– 6.492	12.026	TEUR
Investitionsquote [1]	123,86	110,75	%
Finanzierungsquote [2]	20,99	10,8	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	515.630	453.350	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	20	18	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	2	2	
Verkäufe von Objekten	–	–	
Vermietungsquote [3]	90,7	95,1	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	49.429	39.890	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	10,9	8,8	%
Gebundene Mittel [4]	– 12.721	7.790	TEUR
Freie Liquidität [5]	36.708	32.100	TEUR
Liquiditätsquote [6]	8,1	7,0	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite) [7]			
seit Auflage am 20. April 2010	119,6	116,2	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	5,8	6,2	%
für ein Jahr [8]	1,5	2,9	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	4.032.413	4.089.935	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	112,48	111,52	EUR
Ausgabepreis inkl. 5 % Ausgabeaufschlag	118,10	117,10	EUR
Ausschüttung			
Ausschüttung je Anteil	0,80	0,75	EUR
Ausschüttungsstichtag	21. August 2024	16. August 2023	
Sonstiges			
Gesamtkostenquote	1,42	1,42	EUR

Auflage des Fonds:	20. April 2010	ISIN:	DE 000 A1CUAY 0
Internet:	www.wohnselect.de	WKN:	A1CUAY

[1] Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto.
[2] Summe der Kredite nach § 260 KAGB bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt.
[3] Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen.
[4] Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung inkl. Mietsicherheiten sowie restliche Verbindlichkeiten, rechtswirksame Verpflichtungen aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben sowie Rückstellungen ohne latente Steuern, innerhalb 2 Jahren fällige Darlehenszinsen und per 29.02.2024 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 3.226 TEUR.
[5] Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel.
[6] Freie Liquidität bezogen auf das Fondsvermögen netto.
[7] Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage).
[8] Angabe zum 29.02.2024 für den Zeitraum vom 01.03.2023 bis zum 29.02.2024 bzw. Angabe zum 28.02.2023 für den Zeitraum vom 01.03.2022 bis zum 28.02.2023

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D	2
Tätigkeitsbericht	4
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	18
Entwicklung des Sondervermögens	20
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2024 (Vermögensübersicht)	22
Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2024 – Teil I:	26
Immobilienverzeichnis	26
Anschaffungsnebenkosten	34
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	35
Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2024 – Teil II:	36
Bestand der Liquidität	36
Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2024 – Teil III:	38
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	38
Ertrags- und Aufwandsrechnung	40
Verwendungsrechnung zum 29. Februar 2024	42
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	43
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	43
Sonstige Käufe und Verkäufe	43
Anhang	44
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	50
Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung	52
Immobilienzugänge	71
Immobilienbestand	73
Kreditmanagement	89
Renditen	91
Entwicklung der Renditen	92
Bewertung	93
Vermietung	95
Steuerliche Hinweise	99
Gremien	104

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Jahresbericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2023 bis zum 29. Februar 2024 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 sowohl Projektentwicklungen als auch Forward Deals in etablierten Lagen in Deutschland erworben. Die betreffenden Objekte werden damit vor Baufertigstellung angekauft. Voraussetzung dafür ist, dass die Projekte den Qualitätsstandards von WERTGRUND [1] entsprechen, das Baurecht bereits gesichert ist und WERTGRUND Einfluss auf die Ausstattung und die Flächenzuschnitte nehmen kann. Einen wichtigen Teil der Fondsstrategie bilden darüber hinaus auch Investitionen in den sozial geforderten und geförderten Wohnungsbau. Unverändert 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 Gesamtwerts aller Immobilien des Fonds in Immobilien, die 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 sich der Grad der Erfüllung aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale ermittelt. Die Gesellschaft investiert daneben fortlaufend mindestens 10 % des Gesamtwerts aller Immobilien des Fonds in Immobilien, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852) leisten.

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 Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung, zu berücksichtigen. Die Informationen über die ökologischen oder sozialen Merkmale des Sondervermögens sind in den „Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ enthalten.

Die wichtigsten Investitions- und Desinvestitionskriterien im Überblick:

- Investition in fünf bis acht ausgewählte Standorte und Regionen mit Wachstums- und Mietsteigerungspotenzialen in Deutschland
- Investition in Bestandswohnimmobilien 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
- Bestandshaltung der Objekte ca. 10 bis 15 Jahre, Verkauf von Einzelobjekten oder Teilbeständen opportunistisch
- Fremdkapitalhöhe von max. 30 % des Verkehrswerts 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 Bestands ausgenutzt werden (klassische Nachverdichtung).

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

Zum 29. Februar 2024 verfügt der Fonds über ein Nettofondsvolumen von 453.585 TEUR bzw. 2.443 Wohn- und 118 Gewerbeeinheiten. Von den 2.443 Wohneinheiten sind 35 Wohnungen öffentlich gefördert. Es werden sowohl Einzelobjekte (ab 10 Mio. EUR) als auch kleinere Portfolios bis maximal 100 Mio. EUR erworben. Wie vom KAGB vorgegeben, beträgt die Fremdkapitalquote des Fonds nicht mehr als 30 % und liegt zum 29. Februar 2024 bei 21,0 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den Erwerb von Immobilien in Form von Direktinvestments.

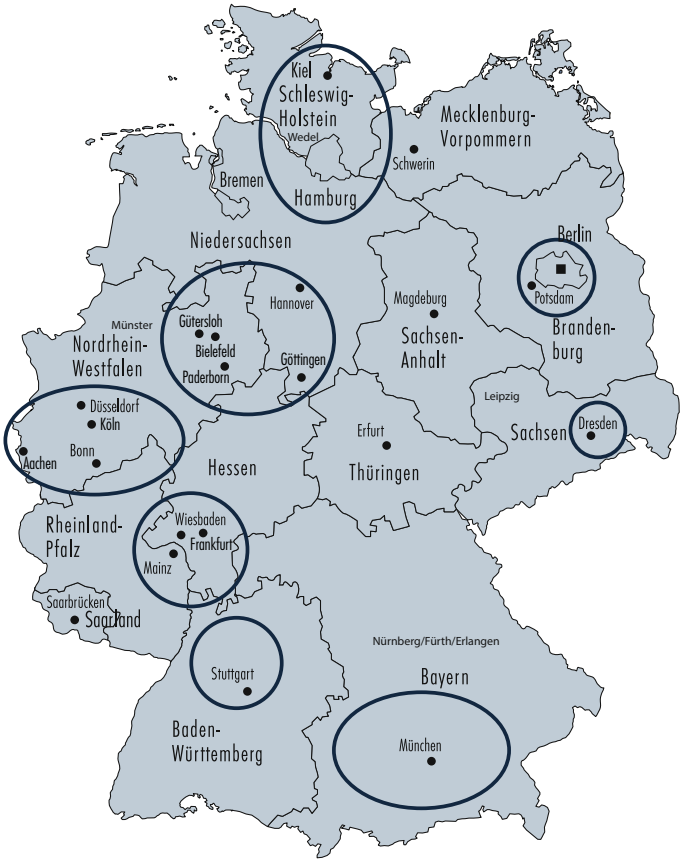
Das Immobilienportfolio setzt sich dabei aus fünf bis maximal acht Themenregionen zusammen. Die einzelnen Regionen werden nach ihrem möglichen individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region versuchen wir den jeweiligen Bestand entsprechend zu optimieren, damit sich ein effizientes Management mit eigenen WERTGRUND-Mitarbeitenden vor Ort gewährleisten lässt. Diesem Anspruch kommt WERTGRUND nach, indem neben den Hauptstandorten in München und Rödermark derzeit noch insgesamt elf Vor-Ort-Büros in den Städten Berlin, Bielefeld, Braunschweig, Dresden, Düsseldorf, Hamburg, Kiel, Köln, Leipzig, Lüneburg sowie Wedel (bei Hamburg) 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 10 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 und teilsanierten bzw. neu gebauten Objekten
- Due Diligence: detaillierte wirtschaftliche, rechtliche und technische Ankaufsprüfung
- professionelles Management: regionale Büros mit in der Regel eigenen WERTGRUND-Mitarbeitenden

Zielstandorte bzw. -regionen



Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind insbesondere:

- Norddeutschland (z. B. Kiel[1], Hamburg[1])
- Region Ostwestfalen-Lippe (z. B. Paderborn, Bielefeld[1], Gütersloh)
- Ballungsraum Köln, Bonn[1], Düsseldorf[1], Aachen[1]

- Rhein-Main-Gebiet[1] (z. B. Frankfurt am Main[1], Wiesbaden, Mainz[1], Darmstadt, Taunusgemeinden[1])
- Rhein-Neckar-Schiene (z. B. Mannheim[1], Karlsruhe, Heidelberg)
- Baden-Württemberg (z. B. Stuttgart)
- Bayern (z. B. München[1])

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

- Berlin[1]
- Dresden[1]

Am 7. April 2023 ist der rechtliche Rahmen für die Coronaschutzmaßnamen ausgelaufen. Im Geschäftsjahr 2023/2024 haben sich für den WERTGRUND WohnSelect D keine negativen Auswirkungen aus der Coronapandemie ergeben.

Mit Beginn des Krieges in der Ukraine am 24. Februar 2022 haben sich die weltpolitische Lage sowie die wirtschaftliche Lage besonders in Europa stark verändert. Für den WERTGRUND WohnSelect D sind keine unmittelbaren Auswirkungen zu verzeichnen. Die mittelbaren Auswirkungen, z. B. in Form von gestiegenen Energiekosten, höheren Zinsen oder auch Lieferengpässen, tragen jedoch insgesamt zu einem unsicheren Gesamtumfeld bei.

Die anhaltende Stabilität der Mieteinnahmen bestärkt uns in unserem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland. Der steigende Bedarf an Wohnraum aufgrund der zunehmenden Zuwanderung bestätigt die Attraktivität dieser Asset-Klasse.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland war 2023 durch die seit Anfang 2022 anhaltende Konsolidierungsphase gekennzeichnet. Auch im zweiten Halbjahr 2023 ist die erhoffte Belebung bei Käufen und Verkäufen ausgeblieben. 5,23 Milliarden Euro beziffern das geringste Investmentvolumen in größere Wohnbestände seit 2010, so das Fazit von BNP Paribas REIM mit Blick auf das Gesamtjahr. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang um 60 % zu verzeichnen, das langjährige Mittel wurde um 72 % unterschritten.[2] Die Ursachen hierfür sind vielfältig: Nach wie vor kämpft die Branche mit deutlich gestiegenen Finanzierungskosten. Zudem hat sie im Wettbewerb mit anderen, ebenfalls stabilen Anlageklassen aufgrund zu geringer Renditeaufschläge zurzeit häufig das Nachsehen. Hemmend wirkt parallel die Sorge vor weiterer Regulierung. Angesichts der makroökonomischen Unsicherheiten und der Auswirkungen der Polykrise rechneten viele Marktteilnehmer mit einem weiteren Preisverfall, was nicht nur die Kaufbereitschaft weiter dämpfte, sondern auch zu Projektstornierungen führte. Das geringe Angebot an Projektentwicklungen hat den Nachfrageüberhang institutioneller Investoren nach Core-Objekten weiter verstärkt. Während die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern weiter auseinanderdrifften, können die deutschen Metropolen dank hoher Zuwanderung und steigender Mieten mit guten Fundamentaldaten aufwarten. CBRE attestiert den Top-7-Standorten in Deutschland eine durchschnittliche Spitzenrendite von 3,34 % und prognostiziert eine sich weiter öffnende Renditedifferenz zwischen Core- und Non-Core-Produkten.[3]

Gesamtmarkt verzeichnet historischen Einbruch

Ein herausforderndes Jahr für den deutschen Immobilieninvestmentmarkt endete 2023 mit einem Transaktionsvolumen von 31,7 Milliarden Euro – ein Minus von 52 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei gingen sowohl Portfolio- als auch Einzelverkäufe gleichermaßen zurück. Einzelverkäufe erreichten ein Volumen von etwa 20 Milliarden Euro, ein Rückgang um 49 %, während Portfolio-Deals auf 12 Milliarden Euro fielen, was einem Minus von 56 % entspricht. Große Deals waren rar. Lediglich drei Transaktionen erreichten die Milliardengrenze, davon zwei im Wohnungssegment. Bemerkenswert waren Verkäufe von Anteilen am „Südewo"-Portfolio durch Vonovia und von 31.000 Wohnungen in Norddeutschland ebenfalls durch Vonovia an Apollo. Die Zahl der Deals im dreistelligen Millionenbereich sank von 121 im Vorjahr auf 49, wobei Logistik und Industrie mit 16 Deals führend waren, gefolgt von Wohn- und Büroimmobilien mit jeweils zehn Transaktionen. Damit markiert 2023 mit einem Ergebnis, das 58 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt liegt, das schwächste Jahr seit 2011. Trotz einer leichten Belebung der Aktivitäten im Dezember, bedingt durch die Stabilisierung der Zinssätze, blieb eine erwartete Jahresendrally aus. Das vierte Quartal, obwohl es das stärkste des Jahres war, trug mit 8,8 Milliarden Euro nur 28 % zum Jahresgesamtergebnis bei, im Vergleich zum Zehnjahresdurchschnitt von 33 %.[4]

Stabile bis steigende Mieten trotz signifikanten Preisrückgangs

Im vierten Quartal 2023 setzte sich die Preisbereinigung auf dem deutschen Immobilienmarkt mit einem durchschnittlichen Preisrückgang von 7,2 % im Jahresvergleich und 2,2 % gegenüber dem Vorquartal fort. Der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) sank auf 175,2 Punkte und damit um 10 % seit seinem Höchststand im zweiten Quartal 2022. Der auf realen Transaktionsdaten basierende Index zeigt die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmo-

[1] In diesen Städten bzw. Regionen verwaltet WERTGRUND bereits Wohnimmobilienbestände und besitzt teilweise eigene Büros, die für das Management der Fondsimmobilien sofort genutzt werden können bzw. bereits genutzt werden.
[2] Wohnimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q2 2024 | BNP Paribas Real Estate
[3] CBRE Research, Deutschland Investmentmarkt Q4 2023, Stand: Januar 2024 https://mktgdocs.cbre.com/2299/56da83d8-ac53-4520-9ca3-658a7c595a8e-2822877007.pdf
[4] JLL, Investmentmarktüberblick Q4 2023, Stand: 24. Januar 2024 https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick

bilien in Deutschland. Die Preise für Wohnimmobilien fielen im Jahresvergleich um 6,1 % und im Vergleich zum Vorquartal um 1,6 %, insgesamt um 8,4 % seit dem Höchststand Mitte 2022. Trotz des Preisrückgangs blieben die Neuvertragsmieten für Mehrfamilienhäuser mit einer Jahresänderungsrate von +5,8 % stabil, während die Renditen im Vergleich zum Vorquartal um 12,9 % spürbar stiegen, was die anhaltende Anpassung der Marktdynamik unterstreicht.[5]

In den sieben größten deutschen Städten zeigten sich die Wohnimmobilienpreise mit einem Rückgang von rund 5,1 % im Jahresvergleich widerstandsfähiger als im Bundesdurchschnitt, der bei – 6,1 % lag. Insbesondere München und Frankfurt am Main verzeichneten mit – 6,3 % beziehungsweise – 6,1 % die stärksten Preisrückgänge, während Köln und Düsseldorf mit – 4,4 % beziehungsweise – 4,8 % die geringsten Preisrückgänge aufwiesen. Die Quartalsveränderung lag zwischen – 1,0 % in Köln und – 2,3 % in München. Im Vergleich der Top 7 stiegen auch die Neuvertragsmieten für Mehrfamilienhäuser in Berlin mit einem Plus von 6,7 % am stärksten, die Renditen legten dort um 12,5 % zu. Demgegenüber waren die Zuwächse in Hamburg mit 3,3 % bei den Mieten und 9,0 % bei den Renditen moderater. Im Durchschnitt stiegen die Mieten in diesen Metropolen um 5,4 %.[6]

Krisen-Cocktail aus hohen Baupreisen und Zinsen, Baustoffmangel und Inflation

Laut dem Statistischen Bundesamt (Destatis) haben die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden bis November 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 1,5 % angezogen. Dieser Wert setzt sich zusammen aus einem Preisrückgang für Betonarbeiten um 1,3 % und einem Preisanstieg für Maurerarbeiten um 3,3 %. Deutlich stärker sind mit 6,5 % im gleichen Zeitraum die Preise für Ausbauarbeiten und mit 6,6 % für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden gestiegen.[7] Flankiert werden die hohen Baukosten von weiteren Herausforderungen wie dem anhaltenden Baustoffmangel,[8] gestiegenen Finanzierungskosten[9] und einer im Schnitt immer noch hohen Inflation für das Gesamtjahr von 5,9 %[10]. Die Folgen lassen sich am Auftragseingang im Bauhauptgewerbe ablesen: Er sank im Vergleich zum Vorjahr real um 4,4 %. Dass er mit einem Volumen von 102,3 Milliarden Euro nominal (nicht preisbereinigt) um 3,3 % gestiegen ist, ist den zu Beginn des Jahres deutlich gestiegenen Baupreisen geschuldet.[11] Nach Schätzungen des ifo Instituts wurden im Gesamtjahr 2023 rund 245.000 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt, Tendenz weiter sinkend.[12] Das legt auch die Zahl der Baugenehmigungen im vergangenen Jahr nahe: Mit 260.100 genehmigten Wohnungen liegt der Wert um 26,6 % oder um 94.100 Wohnungen unter dem Stand des Jahres 2022. Auf einem derart niedrigen Niveau war die Zahl der Baugenehmigungen zuletzt im Jahr 2012 mit 241.100 Wohnungen.[13]

Trotz höherer Löhne und gesunkener Preise bleibt Wohneigentum oft unerschwinglich

Die Löhne in Deutschland haben sich im Jahr 2023 deutlich positiv entwickelt: Im dritten Quartal 2023 lagen die Nominallöhne 6,3 % höher als im Vorjahresquartal, während die Verbraucherpreise im selben Zeitraum um 5,7 % stiegen. Dies führte zu einem Anstieg der Reallöhne um 0,6 % im Vergleich zum Vorjahr.[14] Die Tarifverhandlungen des Jahres waren geprägt durch das Bestreben, die hohen Inflationsraten auszugleichen. Dies erfolgte teils durch Lohnerhöhungen, teils durch Einmalzahlungen.[15] Warum sich die Erschwinglichkeit von Wohneigentum trotz der gefallenen Preise für Wohnimmobilien nicht verbessert hat, macht der IW-Kurzbericht 78/2023 deutlich: Wesentliche Gründe sind die aufgrund der komplexen Technik schwer zu erbringenden Eigenleistungen, der spätere Einkommenserwerb durch längere Ausbildungszeiten und der von den Banken geforderte hohe Eigenkapitaleinsatz für Finanzierungen, Grunderwerbsteuer sowie Makler- und Notarkosten.[16] Die im europäischen Vergleich niedrige Eigentumsquote in Deutschland[17] wird sich so schnell nicht ändern und den Druck auf den Mietwohnungsbau weiter hochhalten.

[5] vdp-Immobilienpreisindex: Immobilienpreise schließen 2023 mit einem Minus in Höhe von 7,2 Prozent ab, Stand: 12. Februar 2024 https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20240212_Index_q4_2023.html#
[6] vdp-Immobilienpreisindex: Immobilienpreise schließen 2023 mit einem Minus in Höhe von 7,2 Prozent ab, Stand: 12. Februar 2024 https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20240212_Index_q4_2023.html#
[7] Destatis, Pressemitteilung Nr. 012 vom 10. Januar 2024 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_012_61261.html
[8] NEVARIS, Blog Baustoffmangel 2023: Was tun, wenn das Baumaterial knapp bleibt? Stand: 23. November 2022 https://www.nevaris.com/blog/materialengpaesse_auf_baustellen/https://www.nevaris.com/blog/materialengpaesse_auf_baustellen/
[9] Deloitte, Zinswende erreicht Unternehmen, Stand 31. August 2023 https://www2.deloitte.com/de/de/blog/economic-trend-briefings/2023/zinswende-erreicht-unternehmen.html
[10] Destatis, Pressemitteilung Nr. 020 vom 16. Januar 2024 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_020_611.html
[11] Destatis, Pressemitteilung Nr. 068 vom 23. Februar 2024 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_068_441.html#
[12] Ifo Institut, Pressemitteilung vom 16. Juni 2024 https://www.ifo.de/pressemitteilung/2023-06-16/deutlich-weniger-neue-wohnungen-bis-2025#
[13] Destatis, Pressemitteilung Nr. 074 vom 29. Februar 2024 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_074_3111.html
[14] https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Realloehne-Nettoverdienste/_inhalt.html
[15] https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/tarifrunde-127.html
[16] IW-Kurzbericht Nr. 78, War Wohneigentum früher erschwinglicher? Stand 26. Oktober 2023 https://www.iwkoeln.de/studien/michael-voigtlaender-war-wohneigentum-frueher-erschwinglicher.html
[17] Handelsblatt: Deutschland bleibt einziges EU-Land mit mehr Mietern als Eigentümern, Stand: 4. Dezember 2023 https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/wohnen-deutschland-bleibt-einziges-eu-land-mit-mehr-mietern-als-eigentuemern-01/100001848.html

Geteiltes Echo auf Maßnahmenplan der Bundesbauministerin

Um den Wohnungsneubau in Deutschland zu fördern, hat die Bundesregierung im zurückliegenden Jahr verschiedene Maßnahmen auf den Weg gebracht. Zentrales Ziel ist es, die Rahmenbedingungen für den Bau bezahlbarer, klimaneutraler und barrierearmer Wohnungen zu verbessern und damit die Bau- und Immobilienwirtschaft zu stabilisieren. Zu den Schlüsselinitiativen gehören die Erhöhung der Einkommensgrenzen für die Wohneigentumsförderung, die Einführung eines neuen Programms „Jung kauft Alt", ein KfW-Förderprogramm mit einem Volumen von 480 Millionen Euro zur Unterstützung der Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnraum oder die Bereitstellung von 18,15 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bis 2027. Diese Maßnahmen sind Teil eines umfassenden 14-Punkte-Plans, der unter anderem darauf abzielt, die Anforderungen an den Klimaschutz zu integrieren, ohne dabei die Anforderungen an den Wärmeschutz zu senken, und den sozialen Wohnungsbau sowie die Eigentumsförderung zu stärken. [18] Vorgestellt wurde er den Mitgliedern des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum am 25. September 2023 im Rahmen des zweiten „Bündnis-Tags" im Bundeskanzleramt.

Urteil des Bundesverfassungsgerichts bremst Regierungsambitionen

Abgesehen davon, dass die Zeit angesichts der Wohnungsnot im Land eher drängt, steht die Bundesregierung bei der Verfolgung ihrer politischen Ziele vor erheblichen Herausforderungen. Ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts hatte im November vergangenen Jahres eine Finanzlücke von 60 Milliarden Euro in den öffentlichen Haushalten hinterlassen und die Pläne der Ampel-Koalition für Kreditaufnahmen und damit verbundene Investitionen erheblich beeinträchtigt. Kernelemente der rund einen Monat später vorgelegten Haushaltseinigung sind die vorläufige Einhaltung der Schuldenbremse, eine Kürzung des Klima- und Transformationsfonds (KTF) sowie der Solarförderung, ein schnellerer Anstieg des CO_2-Preises, ein früheres Auslaufen der Kaufprämien für E-Autos und eine geringere Förderung von Heizungsumrüstungen.[19] Das trübt die Stimmung in der Baubranche weiter ein, wie die ifo Konjunkturumfrage ergab. Die Stimmung sank von 54,4 Punkten im November auf – 56,8 Punkte im Dezember 2023 und erreichte damit den niedrigsten Stand seit Beginn der Erhebung 1991. Die Kombination aus drastisch gestiegenen Bau- und Zinskosten sowie reduzierten Fördermöglichkeiten hat zu einer tiefen Verunsicherung potenzieller Bauherren geführt. [20]

[18] Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft, Stand: 25. September 2023 https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/Massnahmenpaket-bauen/massnahmenpaket-artikel.html

[19] Zeit Online, Einigung im Haushaltsstreit „So will sich die Ampel aus der Krise sparen", Stand: 13. Dezember 2023 https://www.zeit.de/wirtschaft/2023-12/einigung-haushaltsstreit-ampelkoalition-schuldenbremse-co2-preis-foerderungen#der-klimafonds-schrumpft

[20] Ifo Institut, Geschäftsklima im Wohnungsbau auf Allzeittief. Stand: 10. Januar 2024 https://www.ifo.de/fakten/2024-01-10/geschaeftsklima-im-wohnungsbau-auf-allzeittief

Beendigung der Cash-Call-/Cash-Stop-Strategie

In dem Zeitraum 2020 bis März 2023 wurden Mittelzuflüsse im WERTGRUND WohnSelect D ausschließlich im Cash-Call-Verfahren angenommen.

Aufgrund des veränderten Marktumfeldes sowie der nunmehr wieder positiven Verzinsung der Fondsliquidität ist die in den letzten Jahren angewandte Cash-Call-/Cash-Stop-Strategie nicht mehr erforderlich. Seit dem 3. Juli 2023 ist der WERTGRUND WohnSelect D wieder uneingeschränkt und ohne zeitliches Limit für reguläre Anteilkäufe geöffnet.

Unser Ziel ist es – auch in diesem herausfordernden Umfeld –, unseren langfristig orientierten Anlegern weiterhin ein stabiles und zukunftsfähiges Produkt anzubieten.

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 29. Februar 2024 befinden sich 19 Immobilien an neun 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 Baugrundstücks auf insgesamt 515.630 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 26 zu entnehmen.

Immobilienvermögen

Stand 29. Februar 2024

Stadt	Objektname	Gutachterliche Bewertungsmiete[1]	Verkehrswert/ Kaufpreis 29.02.2024	Verkehrswert 28.02.2023	Veränderung zum 29.02.2024	
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %
Direkt gehaltene Immobilien						
Köln/Aachen	„Hansemannplatz“	597	10.890	10.210	680	6,7
Bad Homburg	„Am Weidenring“[2]	0	37.250	0	0	0,0
Berlin	„Frankfurter Allee“	445	10.800	11.050	– 250	– 2,3
Berlin	„Nollendorfplatz“	3.449	82.150	82.300	– 150	– 0,2
Berlin	„Scharfenberger Straße“	558	14.410	14.700	– 290	– 2,0
Berlin	„Schloßstraße“	701	16.050	16.250	– 200	– 1,2
Berlin	„Uhlandstraße“	982	22.650	23.550	– 900	– 3,8
Bielefeld	„Merianstraße 4“	424	10.605	11.105	– 500	– 4,5
Bielefeld	„Merianstraße 8“	417	10.455	10.805	– 350	– 3,2
Bielefeld	„Merianstraße 9–17“[2]	908	23.285	0	0	0,0
Dresden	„Borthener Straße“	1.490	27.810	27.235	575	2,1
Dresden	„Dobritzer Straße“	697	12.680	12.305	375	3,0
Dresden	„Wilischstraße“	1.275	23.845	23.425	420	1,8
Göttingen	„Gothaer Platz“[3]	0	6.410	6.850	– 440	– 6,4
Hamburg	„Mendelssohnstraße“	390	10.850	11.355	– 505	– 4,4
Köln/Aachen	„Gottesweg“	452	12.605	12.425	180	1,4
Köln/Aachen	„Hummelsbergstraße“	1.080	28.635	27.935	700	2,5
Köln/Aachen	„Venloer Straße“	3.965	85.750	83.350	2.400	2,9
München	„Jagdstraße“	3.300	24.500	25.350	– 850	– 3,4
Hamburg/Wedel	„Am Rain“	1.676	44.000	43.150	850	2,0
Direkt gesamt			**515.630**	**453.350**	**1.745**	

[1] Stichtagbezogen.
[2] Im Berichtsjahr fertiggestellte und übernommene Projektentwicklung
[3] Baugrundstück

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

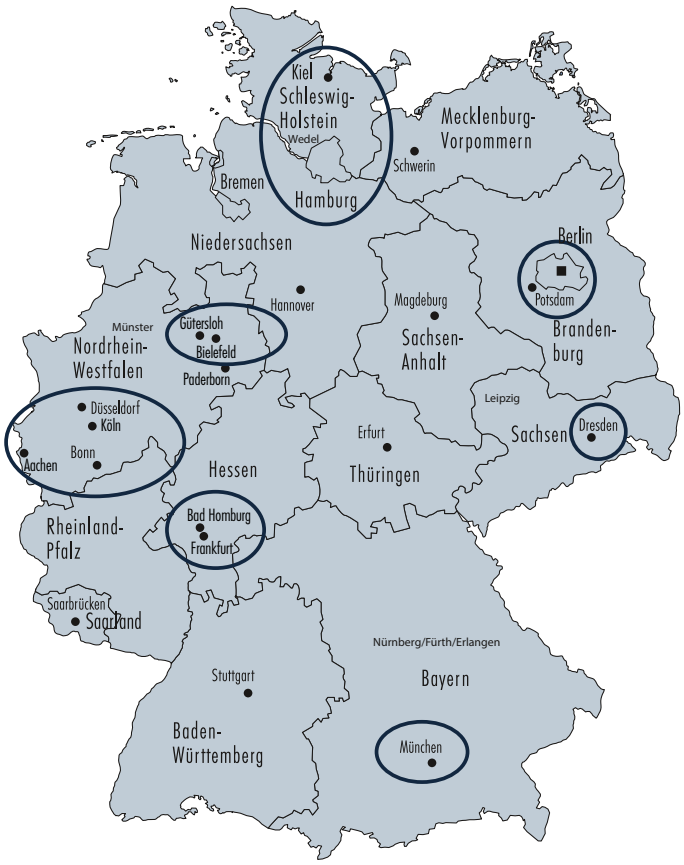
Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Zielregionen Berlin, Bielefeld, Dresden, Hamburg, München, Taunusgemeinden und den Ballungsraum Köln/Aachen.

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

An den Standorten Köln/Aachen (628 Wohnungen), Dresden (666 Wohnungen) und Berlin (581 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 gebaut, wovon 214 bereits in den Fonds übernommen wurden.

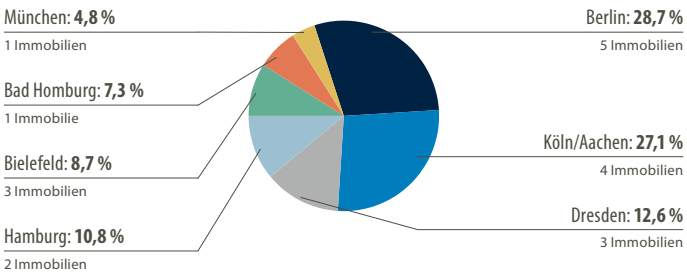
Die regionale Verteilung des Immobilienportfolios ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen:

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



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

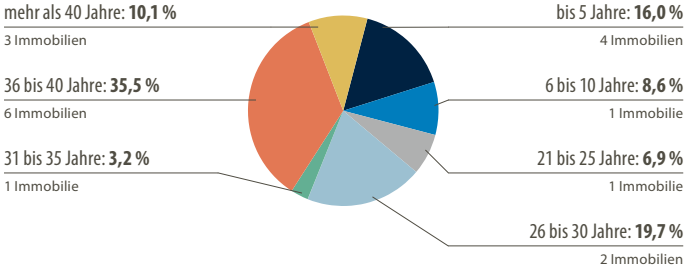
REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN [1]



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien [2]

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

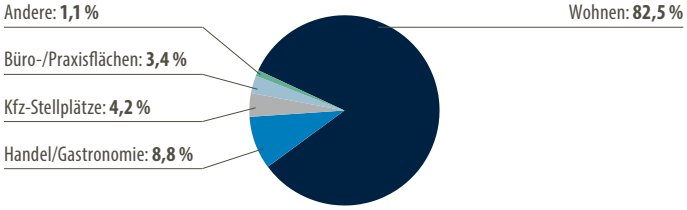
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN [2]



Nutzungsarten der Fondsimmobilien [3]

Die Fondsimmobilien werden überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 88,9 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 147.807 m² und die gewerblich genutzte Fläche 18.430 m². 2.443 Wohneinheiten stehen 118 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.518 Kfz-Stellplätze sowie 222 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen, abschließbare Fahrradstellplätze etc.) im Portfolio.

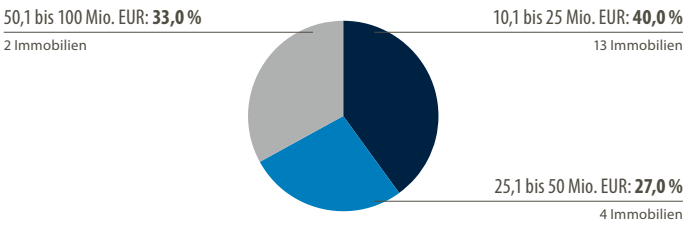
NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN [3]



Größenklassen der Fondsimmobilien[1]

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[1]



Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 108.210 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 21,0 %. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf Seite 89.

Vermietungssituation der Fondsimmobilien[2]

Zum 29. Februar 2024 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 90,7 %. Von den 19 bestehenden Fondsobjekten weisen insgesamt neun Objekte eine Vermietungsquote von über 97 % sowie jeweils fünf Objekte über 96 % aus. Bei vier Objekten bewegt sich die Vermietungsquote zwischen 77 % und 90 %, ein Objekt ist noch komplett unvermietet. Mehr Details und Hintergründe zu den Leerständen sind dem Kapitel „Vermietung“ auf Seite 95 zu entnehmen.

[1] Aufteilung nach Verkehrswerten.
[2] Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag.

„Merianstraße 4 u. 8“, Bielefeld, Deutschland

Ausblick

In einem von globalen Krisen, hohen Zinsen und viel Streit um den Bundeshaushalt geprägten Jahr ist die deutsche Wirtschaft ins Stocken geraten und hat das Jahr 2023 mit einem Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,3 % abgeschlossen.[1] Der schwache Welthandel mit Gütern und die stagnierende Industrie bremsen die Konjunktur zusätzlich, während sich die Dienstleistungswirtschaft leicht erholt und die Bauwirtschaft durch hohe Zinsen und Kosten belastet wird. Aufgrund anhaltend schwacher Frühindikatoren, fortdauernder und neuer geopolitischer Krisen, die Transportkosten erhöhen und Lieferketten stören, sowie vorübergehend höherer Verbraucherpreise rechnet die Bundesregierung zu Jahresbeginn nicht mit einer konjunkturellen Trendwende. Entsprechend bescheiden fällt die Prognose mit 0,2 % BIP-Wachstum aus.[2]

Andere, aus dem aktuellen Jahr stammende Konjunkturprognosen fallen ähnlich verhalten aus: Der BDI – Bundesverband der Deutschen Industrie verortet das Wachstum der Bundesrepublik für das laufende Jahr bei 0,3 %,[3] die Berenberg Bank bei 0,4 %[4] und die DZ Bank bei 0,5 %.[5] Noch pessimistischer fällt mit –0,5 % die Konjunkturumfrage des Deutschen Industrie- und Handelskammertags (DIHK) aus. Dass drei von fünf Unternehmen die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen als Geschäftsrisiko einschätzen, repräsentiert in der Geschichte der Befragung einen Höchstwert.[6] Von einer Schrumpfung um 0,5 % geht auch das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) aus. Zwar sei die gesamte Weltwirtschaft von den geopolitischen Unsicherheiten betroffen, die deutsche Wirtschaft schrumpfe jedoch als einzige im Vergleich der IW-Auslandsprognosen.[7] Für eine sich eher abschwächende Stimmung spricht auch die Tatsache, dass das ifo Institut seine Prognose im Januar auf 0,7 % gesenkt hat.[8]

Baubranche: im Spannungsfeld zwischen Fachkräftemangel und -abbau

Mit einem realen Umsatzrückgang von 5,3 % im vergangenen Jahr und einem prognostizierten Minus von 3 % für das Jahr 2024 sieht der Zentralverband Deutsches Baugewerbe die Bauwirtschaft weiterhin mit großen Herausforderungen konfrontiert. Erneut ist der Wohnbau stark betroffen, der sich durch den „Giftmix aus stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten" in einer Abwärtsspirale befindet. Nach Schätzung des Verbandes ist mit lediglich 235.000 Fertigstellungen für das laufende Jahr zu rechnen. Infolgedessen ist nach einem Jahrzehnt des Beschäftigungswachstums nun ein Rückgang der Arbeitsplätze in der Branche zu verzeichnen. Während in einigen Sektoren wie dem Ausbau und dem Ingenieurbau Fachkräfte nachgefragt werden, sieht sich das Hauptgewerbe mit dem Dilemma konfrontiert: Mitarbeiter trotz schlechter Auftragslage halten, Kurzarbeit beantragen oder entlassen?[9] Durch Kündigungen geht wertvolles Know-how verloren, was die Qualität und Effizienz zukünftiger Bauprojekte beeinträchtigen kann. Diese Fachkräfte bei verbesserter Auftragslage wiederzugewinnen, kann schwierig sein. Langfristig beeinträchtigt dies die Wettbewerbsfähigkeit und Innovationskraft der deutschen Baubranche und kann die konjunkturelle Erholung bremsen.

Der Mietwohnungsbau rechnet sich nicht

Auch wenn Vorhersagen für das Bauwesen 2024 aufgrund der unsicheren Wirtschaftslage, der Inflation und der Zinsentwicklung komplex sind, sind sich die Experten im Hinblick auf den Wohnungsbau einig: Die Hans-Böckler-Stiftung geht in ihrer Studie von nur noch 177.000 Fertigstellungen im Jahr 2024 aus.[10] Das ifo Institut unterbietet diese Zahl mit rund 175.000.[11] Damit könnte 2024 der historische Tiefstand von 2009, dem Jahr der weltweiten Finanzkrise, fast wieder erreicht werden. Gleichzeitig sinkt die Zahl der Baugenehmigungen. Sie fiel im vergangenen Jahr auf rund 270.000 Wohnungen und damit um 30 % gegenüber 2021, dem Höhepunkt des letzten Bauzyklus.[12] Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend fortsetzen wird. Unter den gegebenen Rahmenbedingungen rentiert sich der Neubau von Wohnungen nicht, konstatieren die Immobilienweisen in ihrem Frühjahrsgutachten und belegen dies anhand einer einfachen, nicht dynamischen Amortisationsrechnung (die zukünftige Mietanstiege, Betriebs- und Instandhaltungskosten nicht berücksichtigt): Um Baukosten in Höhe von 4.000 Euro/m² und Grundstückskosten in Höhe von 400 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei einem Zinssatz von 4 % innerhalb von 30 Jahren zu refinanzieren, müsste die modellhafte Kostenmiete bei 21 Euro/m² liegen.

[1] Destatis: Pressemitteilung Nr. 019 vom 15. Januar 2024 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_019_811.html
[2] Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Jahreswirtschaftsbericht 2024 – Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig stärken, Stand: 21. Februar 2024 https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2024/02/20240221-jahreswirtschaftsbericht-2024.html#
[3] BDI, Konjunkturell Stillstand in Deutschland, Abstand zur Weltwirtschaft vergrößert sich, Stand: 16. Januar 2024 https://bdi.eu/artikel/news?tx_news_pi1%5Bnews%5D=10507&cHash=64553cf982416d5297659cbed5755221
[4] Berenberg Bank, Volkswirtschaft Makroausblick, Stand: 5. Februar 2024 https://www.berenberg.de/uploads/web/Economics/Documents-DE/Makroausblick/2024-02-05_W%C3%B6chentlicher-Makroausblick.pdf
[5] BZ Bank, Wirtschaftsleistung in Deutschland sinkt im Jahr 2023 um 0,3 %, Stand: 15. Januar 2024 https://dzresearchblog.dzbank.de/content/dzresearch/de/2024/01/15/wirtschaftsleistung-in-deutschland-sinkt-im-jahr-2023-um-0-3--.html#
[6] DIHK, Konjunkturumfrage Jahresbeginn 2024 https://www.dihk.de/de/themen-und-positionen/wirtschaftspolitik/konjunktur-und-wachstum/konjunkturumfrage-jahresbeginn-2024
[7] IW, IW-Konjunkturprognose: BIP schrumpft 2024 um halbes Prozent, Stand: 13. Dezember 2023 https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/bip-schrumpft-2024-um-halbes-prozent.html
[8] Ifo Institut, Pressemitteilung vom 24. Januar 2024 https://www.ifo.de/pressemitteilung/2024-01-24/ifo-institut-kappt-wachstumsprognose-fuer-2024#
[9] ZDB, Presseinformation: Baukonjunktur 2023/2024: Zwischen Fachkräftemangel und Kurzarbeit https://www.zdb.de/fileadmin/user_upload/90_-2023_Konjunktur_2023_2024_Langfassung_Statement.pdf
[10] Hans-Böckler-Stiftung, Drastischer Einbruch beim Wohnungsbau: 2024 könnte Zahl der fertiggestellten Wohnungen unter 200.000 sinken, Stand: 18. Juli 2023 https://www.boeckler.de/de/pressemitteilungen-2675-drastischer-einbruch-beim-wohnungsbau-50871.htm
[11] Ifo Institut, Pressemitteilung vom 16. Juni 2023 https://www.ifo.de/pressemitteilung/2023-06-16/deutlich-weniger-neue-wohnungen-bis-2025
[12] Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen, Frühjahrsgutachten Wohnimmobilien 2024, S. 202 https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/Fruehjahrsgutachten-2024.pdf

Im Mittel der kreisfreien Städte in Deutschland liegen die Neubaumieten bei 14,10 Euro/m². Das Ergebnis nennt der ZIA „erschreckend eindeutig".[13]

Der Mietwohnungsbau wird erst dann wieder rentabel, wenn die Parameter dieser Rechnung in angemessener Relation stehen – wenn also beim aktuellen Zinsniveau entweder die Bau- und Bodenkosten sinken oder die Mieten steigen. Proaktive Angebote von Eigentümern an Bauträger sind ein erstes Indiz für sinkende Baulandpreise. Eine wichtige Stellschraube ist hier die regionale Baulandpolitik, auf die der ZIA mit einiger Sorge blickt. So könnte der Einbruch der Neubautätigkeit als mangelnder Bedarf fehlinterpretiert und die Ausweisung von Bauland noch restriktiver gehandhabt werden. Dass die Baupreise weiter drastisch steigen, hält der ZIA wegen der allgemein rückläufigen Auslastung in der Branche hingegen für unwahrscheinlich. Kosten ließen sich des Weiteren durch geringere Auflagen und Subventionen sowie durch serielles und modulares Bauen senken. Alles in allem hält der ZIA eine nominale Senkung der Kostenmiete um 3 bis 4 Euro/m² für realistisch. Die Kostenmiete von 17 Euro/m² entspricht einem 20%igen Anstieg gegenüber der aktuellen Neubaumiete, was angesichts der gestiegenen Löhne und Gehälter als durchsetzbar angesehen wird. Die Rückkehr zum wirtschaftlichen Mietwohnungsbau hält der ZIA in drei bis vier Jahren für möglich.[14]

Dynamik bei Neuvertragsmieten hält an

Alle Anzeichen deuten auf einen weiteren Anstieg der Wohnungsmieten hin. Eines dieser Anzeichen ist der starke Rückgang der Leerstände. Laut CBRE-empirica-Leerstandsindex 2023 wird mit einem Rückgang um 53.000 auf 554.000 Wohnungen im Jahr 2022 der stärkste Rückgang seit über 20 Jahren verzeichnet.[15] Trotz der abgeschwächten Außenzuwanderung und der ebenfalls eher entlastenden Binnenwanderung rechnen die Institute angesichts der Krise im Neubau mit einer Verschärfung der Lage. Diese Einschätzung teilt auch das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW). Erstmal an Dynamik gewonnen hatten die Neuvertragsmieten in der Hochinflationsphase Anfang 2022 und sind seitdem im bundesdeutschen Durchschnitt um 8,7 % gestiegen. Der Anstieg um 5,3 % im vierten Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahresquartal ist ein weiteres Anzeichen, dass sich der Aufwärtstrend fortsetzt. Zudem sind keineswegs nur die Top 7 betroffen, die mit einem Mietpreisanstieg von 6,9 % binnen eines Jahres zwar vorn liegen, ihr eigenes Umland mit einem Plus von 5,5 % und andere Regionstypen jenseits von Großstädten mit 5,2 % jedoch nicht allzu weit hinter sich lassen.[16] Parallel kämpfen die Menschen nach wie vor mit hohen Wohnnebenkosten. Wie aus einer Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln e. V. (IW) hervorgeht, sinken die seit Februar 2022 drastisch angestiegenen warmen Nebenkosten (Kosten für Heizung und Warmwasser) seit ihrem Höhepunkt im September 2022 nur im geringen Umfang mit der Tendenz sich auf einem relativ hohen Niveau einzupendeln.[17]

Die Preise stabilisieren sich, die Kehrtwende ist in Sicht

Auch wenn die Preise für Wohnimmobilien im vierten Quartal des vergangenen Jahres gegenüber dem Vorjahresquartal noch einmal gefallen sind – für selbst genutztes Wohneigentum um – 5,8 % und für Mehrfamilienhäuser um – 6,3 % –,[18] zeichnet sich laut LBBW eine Bodenbildung ab. Seit ihrem Hochpunkt im zweiten Quartal 2022 sind die Preise für deutsche Wohnimmobilien zwar im Schnitt um 10,9 % gefallen, Neubauten gaben im dritten Quartal 2023 jedoch um lediglich 0,6 % nach. Anders als bei Bestandsgebäuden werden bei ihnen keine Investitionen in die energetische Ertüchtigung fällig. Für eine Preiserholung sprechen auch der Rückgang der Hypothekenzinsen und der Anleiherenditen seit Oktober vergangenen Jahres, die anhaltende Wohnraumknappheit und der stockende Neubau. Das Spekulieren auf weiter fallende Preise dürfte sich immer weniger lohnen.[19]

Aus den gleichen Gründen rechnet auch vdp-Präsident Gero Bergmann Mitte des laufenden Jahres 2024 mit einer Bodenbildung – allerdings müsse auch auf der Zinsseite mehr Klarheit herrschen. Mit einer Zinssenkung rechnet er frühestens im zweiten Halbjahr.[20] Der vdp-Immobilienpreisindex, der auf den Transaktionsdaten von über 700 Kreditinstituten zu ihrem Immobilienfinanzierungsgeschäft basiert, zeigt, dass sich der Preisrückgang bei Wohnimmobilien mit – 1,6 % im vierten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal verlangsamt hat.[21] Ein noch positiveres Bild zeichnet der jüngste

[13] Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen, Frühjahrsgutachten Wohnimmobilien 2024, S. 203. https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/Fruehjahrsgutachten-2024.pdf
[14] Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen, Frühjahrsgutachten Wohnimmobilien 2024, S. 204–210 https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/Fruehjahrsgutachten-2024.pdf
[15] CBRE-empirica-Leerstandsindex 2023, Leerstandsquote zum 31.12.2022, Stand: Dezember 2023 https://www.empirica-institut.de/nachrichten/details/nachricht/cbre-empirica-leerstandsindex-2023/
[16] IW-Wohnindex, Stand: Q4 2023 https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/pekka-sagner-michael-voigtlaender-mieten-steigen-stark-kaufpreise-erholen-sich.html
[17] Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V., Wohnnebenkosten in Deutschland, Analyse der zeitlichen Entwicklung und regionalen Unterschiede, Seite 7, Abb. 3-1, Stand
[18] vdp Research, Immobilienpreise schließen 2023 mit Minus ab, Stand: 12. Februar 2024 https://www.vdpresearch.de/immobilienpreise-schliessen-2023-mit-minus-ab/
[19] LBBW Research, Immobilienmarkt 2024 – bitte anschnallen zur Landung! Stand: 25. Januar 2024 https://www.lbbw.de/artikelseite/pressemitteilung/lbbw-research-immobilienmarkt-2024_ahsarmr1ur_d.html
[20] Handelsblatt, Gero Bergmann: „Es wird noch ein Stück weit schlimmer werden", Stand Dezember 2023 https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:5c30172d-9fad-4953-be3d-f1b18c999c46/InterviewProzent20Gero%20Bergmann_Handelsblatt.pdf
[21] vdp-Index Q4 2023, Immobilienpreis schließen 2023 mit Minus ab https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:956f470f-08c4-4de9-b4ad-7b04619a0168/vdpIndex_Q4_2023_final_DE.pdf

IW-Wohnindex, der die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt auf Basis von mehreren Millionen Inseraten für Wohnimmobilien abbildet. Gemäß den Daten des IW ist die Kehrtwende mit einem Plus von 0,8 % bei Eigentumswohnungen und 0,6 % bei Häusern bereits eingeleitet. Da der IW-Wohnindex zudem die Kaufpreise von Wohnimmobilien nach Energieeffizienzklassen differenziert, bestätigt er den von der LBBW identifizierten Trend, dass ökologisch nachhaltige Objekte mit niedrigem Heizenergiebedarf stärker nachgefragt werden und höhere Preise erzielen.[22] Die Diskrepanz zwischen vdp-Index und IW-Wohnindex lässt sich mit der Differenz zwischen Wunsch und Wirklichkeit erklären. Während die tatsächlich erzielten Preise die Realität widerspiegeln, zeigen die Inserate die Tendenz und Bereitschaft, wieder höhere Preise aufzurufen.

Die Bevölkerung wächst mäßig – und findet nicht immer den passenden Wohnraum

Nachdem die bundesdeutsche Bevölkerung durch starke Zuwanderung aus der Ukraine Ende 2022 um 1,1 Millionen Menschen gestiegen war, liegt das Bevölkerungswachstum mit 0,3 Millionen Menschen Ende 2023 wieder auf einem normalen Niveau (Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021). Dieser Zuwachs ist ausschließlich der Nettozuwanderung geschuldet, da die Geburtenrate weiterhin unter der Sterberate liegt.[23] Dass Deutschland ein Einwanderungsland ist und bleiben wird, ist von der Bundesregierung so festgelegt worden.[24] Auf die Frage, welche Konsequenzen sich daraus für den Wohnungsneubau ergeben, gibt es unterschiedliche, äußerst komplexe Schätzungen. Die empirica Wohnungsbauprognose 2024 verortet den Bedarf in einem oberen Szenario bei 210.000, in einem mittleren Szenario bei 168.000 und in einem unteren Szenario bei 130.000. Angesichts dieser Schätzung würden in Deutschland selbst jetzt noch zu viele Wohnungen gebaut. Allerdings warnen die Studienautoren davor, nur die bundesweit aggregierten Zahlen zugrunde zu legen. Die Betrachtung auf Kreisebene zeigt, dass es Regionen mit zu viel und solche mit zu wenig Neubau gibt. Folglich mildern die vielen neu gebauten Wohnungen nur einen Teil des Bedarfs. Warum überhaupt am „falschen Ort" gebaut wird, erläutert die Studie ebenfalls. Wenn am „richtigen Ort" – der Stadt – kein Bauland ausgeschrieben wird, entstehen die mengenmäßig erforderlichen Wohnungen – am „falschen Ort" – im Umland, wo die Menschen dann nur zwangsläufig hinziehen. Selbst in ländlichen Regionen mit schrumpfender Bevölkerung entstehen zu viele Wohnungen, weil das vorhandene, ausreichende Wohnungsangebot nicht den Präferenzen oder Qualitätsansprüchen der Nachfrager entspricht.[25]

Bedarf entsteht auch durch nicht sanierungsfähige Wohnungen

Die Studie „So baut Deutschland, so wohnt Deutschland" des Verbändebündnisses Wohnungsbau sieht die Nachfrage eher bei der ursprünglich von der Bundesregierung angestrebten Zahl von 400.000 Wohneinheiten pro Jahr. Dies begründet sie mit der durch den demografischen Wandel bedingten verstärkten Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten. Zudem weist sie darauf hin, dass rund 10 % des vorhandenen Bestandes nicht sanierungsfähig sind und kontinuierlich ersetzt werden müssen. Hinzu kommt, dass rund 75 % der derzeit verfügbaren Wohnungen vor 1990 gebaut wurden – sie weisen daher erhebliche Defizite in Bezug auf Energieeffizienz und Barrierefreiheit auf und entsprechen auch hinsichtlich ihrer Grundrisse und Raumzuschnitte nicht mehr den heutigen Anforderungen.[26] Unabhängig von den steigenden Ansprüchen, die mit steigenden technischen und baurechtlichen Anforderungen einhergehen, gibt die Studie aber noch einen anderen Aspekt zu bedenken: 16 % der Bevölkerung in Deutschland gelten als „armutsgefährdet". Dieser Teil ist meist nicht in der Lage, sich selbst am Markt angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Mit anderen Worten: Wohnraum ist nicht nur ein Markt-, sondern auch ein Sozialgut, für das der Staat Sorge tragen muss. Einfach heruntergebrochen heißt das: Ist nicht für jeden Haushalt eine Wohnung vorhanden, muss schnell gehandelt werden.

14-Punkte-Plan und Wachstumschancengesetz

Schnelles Handeln ist angesichts der 60 Milliarden Euro Haushaltsmittel, die die Bundesregierung gemäß verfassungsgerichtlichem Urteil nicht für den Klimaschutz verwenden darf, kaum zu erwarten. Mit dem 14-Punkte-Plan hat die Bundesregierung dennoch Handlungswillen bewiesen. Er ist Teil eines umfassenderen Ansatzes, um den Wohnungsbau in Deutschland zu fördern, und beinhaltet verschiedene Maßnahmen, darunter steuerliche Anreize und die Vereinfachung von Bauvorschriften, um den Bau bezahlbarer und klimagerechter Wohnungen zu beschleunigen. Er zielt darauf ab, den sozialen Wohnungsbau zu stärken und den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu verbessern.[27] Das ebenfalls von der Bundesregierung vorgelegte Wachstumschancengesetz sieht erleichterte steuerliche Abschreibungsregelungen für den Wohnungsbau vor und soll durch Investitionsanreize die Bauwirtschaft stabilisieren. Der Gesetzentwurf wurde im Bundestag beraten und zielt auf die Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness ab.[28] Obwohl der 14-Punkte-Plan und das Wachstumschancengesetz unterschiedliche Aspekte adressieren, ergänzen sie sich in dem Bestreben, den Wohnungsbau zu fördern

[22] Der Informationsdienst des Instituts der Deutschen Wirtschaft, Stand: 29. Februar 2024 https://www.iwd.de/artikel/iw-wohnindex-kehrtwende-bei-den-kaufpreisen-612744/
[23] Destatis, Pressemitteilung Nr. 035 vom 25. Januar 2024 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_035_124.html
[24] Bundesministerium des Inneren und für Heimat, Einwanderung https://www.bmi.bund.de/DE/themen/migration/zuwanderung/zuwanderung-node.html
[25] empirica Wohnungsmarktprognose 2024 https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi271rbjag.pdf
[26] Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, Status und Prognose: So baut Deutschland, so wohnt Deutschland, Stand: April 2023 https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/2023-04-20_WOBT/WOHNUNGSBAU-STUDIE_So_baut_Deutschland_-_So_wohnt_Deutschland_-_ARGE_2023.pdf
[27] Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Maßnahmenpaket der Bundesregierung, Stand: 25. September 2023 https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/Massnahmenpaket-bauen/massnahmenpaket-artikel.html
[28] Deutscher Bundestag: Wachstumschancengesetz im Bundestag beraten, Stand: 13. Oktober 2023 https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2023/kw41-de-wachstumschancengesetz-968824

und die Wirtschaft zu stärken. Beide Initiativen unterstreichen die Bemühungen der Bundesregierung, die Herausforderungen im Wohnungsbau und in der Wirtschaft anzugehen. Wie durchschlagend ihre Wirkung ist, muss sich erst zeigen.

Förderpolitik setzt auch falsche Akzente

Vor dem Hintergrund, dass sich politisches Handeln häufig auf Legislaturperioden beschränkt, ist das Fazit interessant, das das Pestel Institut in seiner vom Verbändebündnis „Soziales Wohnen" in Auftrag gegebenen Studie „Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland" zieht.[29] Darin wird die Verwendung von Fördermitteln für Mieter mit denen für Objekte verglichen. Im Ergebnis stehen im Jahr 2023 mehr als 20 Milliarden für direkte Unterstützungsleistungen bei den Wohnkosten (durch Jobcenter, Grundsicherung, Asylbewerberleistungen, Hilfe zum Lebensunterhalt) plus zu erwartendes Wohngeld 2,5 Milliarden Förderung für den sozialen Wohnungsbau gegenüber. Dieses Missverhältnis ist nicht neu, sondern das Ergebnis einer langjährigen Entwicklung – mit fatalen Folgen. Denn diese einseitig gewichtete Förderung führt in Szenarien mit akutem Wohnungsmangel, starker wirtschaftlicher Entwicklung, hoher Wohneigentumsquote und geringem Anteil sozial engagierter Vermieter häufig zu Mietpreissteigerungen im geförderten Wohnungsmarkt. In seinem Fazit betont das Institut, dass eine ausschließliche Konzentration auf direkte Objekt- oder Mieterförderung nicht ausreicht. Beides sei notwendig und müsse in Einklang gebracht werden. Ohne einen ausreichenden Bestand an Sozialmietwohnungen oder Wohnungen in gemeinnütziger Trägerschaft besteht die Gefahr, dass die direkte finanzielle Unterstützung der Mieter letztlich den Vermietern zugutekommt. Angesichts des anhaltenden Zuwanderungsbedarfs ist eine Ausweitung des Wohnungsangebots unerlässlich, um den langfristigen Anforderungen gerecht zu werden.

Erneut ein schwieriges Jahr, aber mit Aussicht auf Besserung

Bei der Prognose für das Gesamtjahr 2024 sind sich die Branchenexperten weitgehend einig: Es wird schwierig, aber es gibt auch Licht am Ende des Tunnels. BNP Paribas REIM erwartet, dass die FED und die EZB im Laufe des Jahres die Zinsen senken werden. Dies sollte den Marktteilnehmern mehr Planungssicherheit geben, die Wettbewerbsfähigkeit von Immobilieninvestments und grundsätzlich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage verbessern.[30] CBRE hat Refinanzierungen, Bestandsbereinigungen und ESG als Fokusthemen für den Wohninvestmentmarkt 2024 identifiziert. ESG-konforme Core-Objekte bleiben bei eigenkapitalstarken Investoren wie Pensionskassen nachgefragt und berechtigen zu den höchsten Renditeerwartungen in allen Teilsegmenten des Marktes. In den im Jahr 2023 um 60 % eingebrochenen Wohntransaktionsmarkt sollte in der zweiten Jahreshälfte wieder Leben kommen – auch weil internationale Investoren vor einer Rückkehr in den Markt stehen.[31] JLL sieht in diesem Jahr nicht nur den Tiefpunkt der Krise erreicht, sondern bereits den Beginn einer Erholung. Wie schnell diese eintritt, hängt neben dem Zinsniveau auch von geopolitischen Herausforderungen und dem Ausgang des globalen Superwahljahres 2024 ab.[32] An den absehbaren Mietsteigerungspotenzialen herrscht dennoch kein Zweifel, weshalb Wohnimmobilieninvestments nach wie vor als sehr solide Assets gelten.

Erfolgreiche Fertigstellung und Abnahme von Projektentwicklungen führt zu Planungssicherheit für das kommende Geschäftsjahr

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023/2024 konnte das Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D weiter ausgebaut werden. Von der vom WERTGRUND WohnSelect erworbenen, insgesamt 252 Wohnungen umfassenden Projektentwicklung „Campus Westend" in Bielefeld wurden im Oktober 2023 weitere 82 freifinanzierte Wohnungen in der Merianstraße 9–17 fertiggestellt. Im Mai und Juni 2022 wurden bereits 132, vorwiegend für Studierende vorgesehene, Appartements abgenommen, sodass sich zum Geschäftsjahresende lediglich noch 38 Wohnungen im Bau befanden. Diese in der Merianstraße 19a und 19b gelegenen öffentlich geförderten Wohnungen wurden Anfang des neuen Geschäftsjahrs mit leicht wetterbedingter Verspätung dem Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D zugeführt.

Die Projektentwicklung „Victoria Gärten" in Bad Homburg vor der Höhe konnte erfreulicherweise fast vier Monate vor dem vertraglich festgelegten Termin abgeschlossen werden, was die Effizienz und das Engagement des Projektentwicklers unterstreichen. Insgesamt bietet das Projekt 72 freifinanzierte Wohnungen sowie 83 Tiefgaragenstellplätze und trägt somit zur Schaffung von mehr Wohnraum bei.

Aufgrund der Umwandlung einer Gewerbefläche in Wohnfläche entstand eine zusätzliche Wohneinheit im Objekt Berlin, Frankfurter Allee. Damit hat sich der Wohnungsbestand im WERTRGRUND WohnSelect D im Geschäftsjahr 2023/2024 um insgesamt 155 Wohnungen erhöht und umfasst 2.443 Wohneinheiten.

Trotz des schwierigen Marktumfeldes konnten alle Projektentwicklungen des WERTGRUND WohnSelect D erfolgreich und ohne Kostenerhöhungen zum Abschluss gebracht werden. Für das Sondervermögen bestehen damit im nächsten Geschäftsjahr keine weiteren Verpflichtungen aus Projektentwicklungen.

[29] Pestel Institut, Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland, Stand: Januar 2024 https://bauen-und-wohnen-in-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/01/Studie-Bauen-und-Wohnen-2024-in-Deutschland.pdf
[30] BNP Paribas REIM, Residential Report Deutschland 2024 https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance
[31] CBRE, Germany Real Estate Outlook 2024, Kapitel 6 „Living" https://www.cbre.de/insights/books/germany-real-estate-market-outlook-2024/living
[32] JLL, Investmentmarktüberblick Q4 2023 https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick#

Darüber hinaus werden in Aachen, Hansemannplatz, zusätzliche Wohnungen geschaffen, indem die im 1. Obergeschoss befindlichen Gewerbeflächen in Wohnflächen umgewandelt werden. Die Baugenehmigung wurde nach fast dreijähriger Planungs- und Genehmigungsphase erteilt, sodass 12 möblierte Appartements mit einer Wohnfläche von 18 bis 30 m² entstehen werden. Die Entkernung der zum Umbau vorgesehenen Flächen wurde letztes Jahr bereits abgeschlossen und mit dem Innenausbau wurde in 03/2024 begonnen. Als Fertigstellungstermin wurde der Herbst 2024 terminiert.

Ebenso ist längerfristig geplant, den Dachstuhl des Objekts „Jagdstraße" in München zu erneuern. In diesem Zuge sollen auch die im Dachgeschoss befindlichen Wohnungen energetisch instand gesetzt werden.

Steigende Mieten können sich positiv auf die Werthaltigkeit des Portfolios auswirken

Im neuen Geschäftsjahr wird der Fokus des WERTGRUND WohnSelect D auf der Vollvermietung der fertiggebauten Projekte liegen.

Beim „Campus Westend" in Bielefeld konnten in der Berichtsperiode bereits sehr gute Vermietungserfolge erzielt werden. Erfreulicherweise liegen die Erstvermietungsmieten 10 % über den im Businessplan kalkulierten Mieten. Eine hohe Nachfrage ist insbesondere bei den kleineren Wohnungen zu verzeichnen. Der Leerstand ist lediglich auf die größeren 4-Zimmer-Wohnungen zurückzuführen, die zur Anmietung durch Wohnungsgemeinschaften konzipiert wurden. Nachdem das Interesse für diese Wohnform eher gering ist, wurde die Strategie angepasst und die Anmietung von einzelnen Zimmern ermöglicht. Hierfür liegen die ersten Reservierungen bzw. Mietverträge vor, die nach Einzug der Mieter sukzessive zur Reduzierung der Leerstandsquote beitragen werden.

Mit steigenden Mieten hat der günstige Wohnraum in den Städten und Gemeinden weiter abgenommen. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wächst nicht nur in den Metropolen, sondern ist vielmehr zwischenzeitlich auch ein Problem in den Landkreisen. Im „Campus Westend" hat der WERTGRUND WohnSelect D 38 sozial geförderte Wohnungen gebaut, die ab April 2024 mit einem Mietpreis in Höhe von 6,20 EUR/m² in die Vermietung gegeben wurden. Diese Wohnungen dienen insbesondere der Vermietung an Wohnungssuchende mit einem Wohnberechtigungsschein vom Typ A. Das Einkommen liegt bei diesen Personen im unteren Bereich der Einkommensgrenzen. Angesichts der hohen Nachfrage nach gefördertem Wohnraum erwarten wir, dass die vollständige Vermietung der Einheiten innerhalb von drei bis sechs Monaten nach deren Fertigstellung erreicht sein wird.

Zum Geschäftsjahresende konnten für den im Dezember 2023 übernommenen Neubau „Victoria Gärten" in Bad Homburg bereits für 15 % der Flächen Mietverträge abgeschlossen werden. Da sich an diesem Standort mehrere Biotech-Unternehmen angesiedelt haben, ist auch besonders die Nachfrage von internationalem Publikum zu erkennen. In den ersten sechs Wochen wurden bereits über 180 Besichtigungen durchgeführt. Auch bei diesem Projekt werden bei der Vermietung deutlich höhere Mieten erzielt als ursprünglich angenommen. Aktuell liegen diese im Vergleich zu den ursprünglich kalkulierten Preisen bei über 9,4 %.

Die Rahmenbedingungen des deutschen Immobilienmarktes haben sich für fast alle Marktteilnehmer im vergangenen Geschäftsjahr stark verändert und stellen auch uns vor neue Herausforderungen. Dies erfordert eine genaue Beobachtung der Marktentwicklungen und eine sorgfältige Anpassung der Strategien. Trotz der jüngsten Schwankungen beweist der Markt für Wohnimmobilien eine bemerkenswerte Widerstandsfähigkeit. Er stellt weiterhin eine solide Investitionsmöglichkeit dar und bietet unseren Anlegerinnen und Anlegern eine verlässliche Komponente in einem wohldiversifizierten Portfolio. Diese Stabilität unterstreicht die Attraktivität des Sektors, selbst in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit.

Wir bedanken uns bei Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen und laden Sie herzlich dazu ein, uns weiterhin auf dem Weg zu begleiten, den dringend benötigten, erschwinglichen Wohnraum in Deutschland zu realisieren.

„Am Weidenring“, Bad Homburg, Deutschland

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	29.02.2024	28.02.2023	28.02.2022	28.02.2021	
Immobilien	515.630	453.350	417.347	355.460	TEUR
Liquiditätsanlagen	49.429	39.890	41.978	41.456	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	29.334	40.558	43.431	36.270	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	– 140.808	– 77.680	– 66.634	– 61.778	TEUR
Fondsvermögen	453.585	456.117	436.122	371.407	TEUR
Nettomittelzu-/-abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	– 6.492	12.026	49.258	81.009	TEUR
Umlaufende Anteile	4.032.413	4.089.935	3.980.975	3.526.393	Stück
Anteilwert	112,48	111,52	109,55	105,32	EUR
Zwischenausschüttung je Anteil	–	–	–	–	EUR
Tag der Zwischenausschüttung	–	–	–	–	
Ausschüttung je Anteil	0,80	0,75	1,21	1,27	EUR
Tag der Ausschüttung	21. August 2024	16. August 2023	10. August 2022	11. August 2021	

„Borthener Straße“, Dresden, Deutschland

„Mendelssohnstraße“, Hamburg, Deutschland

Entwicklung des Sondervermögens

vom 1. März 2023 bis zum 29. Februar 2024

		EUR	EUR
I.	**Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres**		**456.117.452,10**
	Ausschüttung für das Vorjahr		**– 3.106.480,50**
	a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres	– 3.067.451,25	
	b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	– 39.029,25	
	Zwischenausschüttung		
	Mittelzufluss/-abfluss (netto)		**– 6.491.578,90**
	a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	9.908.601,45	
	b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	– 16.400.180,35	
	Ertrags-Aufwands-Ausgleich		**162.979,70**
	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		**– 1.786.234,58**
	davon bei Immobilien	– 1.786.234,58	
	Ergebnis des Geschäftsjahres		**8.689.190,39**
	davon realisiertes Ergebnis	6.631.322,03	
	davon nicht realisierte Gewinne	7.754.421,93	
	davon nicht realisierte Verluste	– 5.696.553,57	
II.	**Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres**		**453.585.328,21**

„Nollendorfplatz", Berlin, Deutschland

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Entwicklung des Sondervermögens:
Für alle am Tag der Ausschüttung (16. August 2023) vorhandenen Anteile wurden rd. 3,1 Mio. EUR an die Anleger **ausgeschüttet**.

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

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

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

Unter **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt linear (vgl. § 248 Abs. 3 KAGB).

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

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

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2024 (Vermögensübersicht)

		Gesamt EUR	Anteil am Sondervermögen in %
I.	**Immobilien**		
1.	Mietwohngrundstücke	509.220.000,00	
2.	Unbebaute Grundstücke	6.410.000,00	
	Summe der Immobilien	**515.630.000,00**	113,7
II.	**Liquiditätsanlagen** (siehe Seite 36)		
1.	Bankguthaben	38.633.667,25	
2.	Verzinsliche Wertpapiere	10.795.097,60	
	Summe der Liquiditätsanlagen	**49.428.764,85**	10,9
III.	**Sonstige Vermögensgegenstände**		
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	10.769.409,89	
2.	Zinsansprüche	114.741,83	
3.	Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	10.355.858,31	
4.	Andere	8.094.116,86	
	davon Forderungen aus Anteilumsatz	5.739,03	
	davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	7.500,00	
	Summe der sonstigen Vermögensgegenstände	**29.334.126,89**	6,5
I. – III.	**Summe**	**594.392.891,74**	**131,0**
IV.	**Verbindlichkeiten aus**		
1.	Krediten	108.209.974,25	
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben	1.542.163,33	
3.	Grundstücksbewirtschaftung	11.051.742,02	
4.	anderen Gründen	1.344.810,71	
	davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	42.246,76	
	davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften	0,00	
	Summe der Verbindlichkeiten	**122.148.690,31**	**26,9**
V.	**Rückstellungen**	**18.658.873,22**	**4,1**
IV. – V.	**Summe**	**140.807.563,53**	**31,0**
VI.	**Fondsvermögen**	**453.585.328,21**	**100,00**

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 29. Februar 2024 verringerte sich das **Fondsvermögen** von 456.117 TEUR um 2.532 TEUR auf 453.585 TEUR. Im aktuellen Geschäftsjahr sind dem Sondervermögen insgesamt 6.492 TEUR an Mitteln abgeflossen. Bei einem Anteilumlauf von 4.032.413 Anteilen errechnet sich zum 29. Februar 2024 ein Anteilwert in Höhe von 112,48 EUR.

Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 19 **Immobilien** und ein unbebautes **Grundstück** mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens in Höhe von 515.630 TEUR. Im Berichtszeitraum wurde kein Objekt veräußert und zwei Objekte erworben. Gegenüber dem letzten Geschäftsjahr zum 28. Februar 2023 haben sich die gutachterlichen Verkehrswerte bei acht im Bestand befindlichen Objekten erhöht und bei neun Objekten und dem Grundstück verringert.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 26 bis 32 zu finden.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt insgesamt 49.429 TEUR und entfällt im Wesentlichen auf **Bankguthaben** und **Wertpapiere**. Auf Bankguthaben entfallen davon 38.634 TEUR. Davon befinden sich 3.302 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Des Weiteren werden 35.332 TEUR auf den laufenden Fondskonten bei der Verwahrstelle, bei Hauck & Aufhäuser und bei Donner & Reuschel gehalten. Der Betrag über 10.795 TEUR entfällt auf nachhaltige Bundeswertpapiere (siehe Seite 36).

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 49.429 TEUR bzw. 10,9 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben, kurzfristige Verbindlichkeiten, Forderungen, Rückstellungen sowie für die geplante Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024 in Höhe von insgesamt 12.721 TEUR ergibt sich eine verbleibende Liquidität in Höhe von 36.708 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 10.769 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 7.358 TEUR, Forderungen aus Mietkautionen in Höhe von 3.071 TEUR und Mietforderungen in Höhe von 340 TEUR zusammen.

Auf die noch nicht abgeschriebenen **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien und des Grundstücks entfallen zum Stichtag 10.356 TEUR.

Die Position **Andere** in Höhe von 8.094 TEUR beinhaltet im Wesentlichen geleistete Beträge im Zusammenhang mit Projektentwicklungen in Bielefeld in Höhe von 3.658 TEUR. Des Weiteren sind in dieser Position aktive latente Steuern in Höhe von 1.104 TEUR, geleistete Beträge für die Instandhaltung und Modernisierung sämtlicher Objekte im Bestand in Höhe von 2.920 TEUR, sowie Sonstige Forderungen in Höhe von 407 TEUR enthalten.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 122.149 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 108.210 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen auf die Regionen Bielefeld 23,7 %, Berlin 22,9 %, Köln/Aachen 19,0 %, Dresden 15,7 %, München 9,5%, Bad Homburg 8,0 % und Hamburg/Wedel 1,2 %.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen** und Bauvorhaben handelt es sich um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 1.542 TEUR für Ankäufe von Immobilien.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 11.052 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter über 7.291 TEUR, hinterlegte Kautionen über 3.071 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebs- bzw. Nebenkosten über 690 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 1.345 TEUR enthalten Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 503 TEUR, einen Rechnungsabgrenzungsposten für Tilgungszuschüsse in Höhe von 449 TEUR, Zinsverbindlichkeiten über 212 TEUR aus Bankdarlehen, Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt von 93 TEUR, Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz über 42 TEUR sowie im geringen Umfang andere sonstige Verbindlichkeiten.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 18.658 TEUR beinhalten Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 17.428 TEUR, Rückstellungen für Verkaufsnebenkosten bei geplanten Immobilienverkäufe in Höhe von 880 TEUR sowie Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 123 TEUR.

Die **Rückstellungen für latente Steuern** ergeben sich aus der Bemessungsgrundlage (BMG) multipliziert mit dem aktuellen Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag. Die BMG entspricht dem potenziellen Veräußerungsgewinn und ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert, gemindert um fiktive Veräußerungsnebenkosten. Die fiktiven Veräußerungsnebenkosten entsprechen 2,0 % der Verkehrswerte.

„Schloßstraße“, Berlin, Deutschland

„Wilischstraße“, Dresden, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2024 – Teil I: Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie			„Hansemannplatz“	„Am Weidenring“
Laufende Nummer			1	2
Lage des Grundstücks			Deutschland 52062 Aachen Hansemannplatz 1	Deutschland 61352 Bad Homburg Am Weidenring 33, Am Grünen Weg 8, 10, 12
Immobilienverzeichnis				
Art des Grundstücks			Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			Umnutzung Gewerbe zu Wohnen	aktuell keine
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	25,2	–
		Handel/ Gastronomie	2,2	–
		Wohnen	71,1	92,4
		Wohnen sozial gefördert	–	–
		Kfz-Stellplätze	0,3	7,6
		Andere	1,2	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			08/2015	12/2023
Beurkundungstermin			16.04.2015	10.11.2020
Bau-/ Umbaujahr			1961/2016–2017	2023
Grundstücksgröße	in m²		925	5.574
Nutzfläche Wohnen	in m²		3.932,9	5.576,1
Nutzfläche Gewerbe	in m²		1.018,9	0,0
Ausstattungsmerkmale				
Stellplätze/Garagen			4	83
Personenaufzug/Lastenaufzug			ja	ja
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			nein/ja	nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung			nein/nein	nein/nein
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte				
Vermietungsquote[2,3]	in %		77,82	–
Restlaufzeit der Mietverträge[4]	in Jahren		unbegrenzt	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren		42,5	80,0
Verkäufer			Immobilien-Gesellschaft	Projektentwickler
Zusätzliche Vermietungsinformationen				
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR		1	–
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.12.2023)	in TEUR		402	–
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024)[5]	in TEUR		417	560
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR		542	1.138

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

Stand 29. Februar 2024

	3	4	5	6
	„Frankfurter Allee“	„Nollendorfplatz“	„Scharfenberger Straße“	„Schloßstraße“
	Deutschland 10247 Berlin Frankfurter Allee 63 – 65	**Deutschland 10783 Berlin, 10787 Berlin Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 2 – 8B, Else-Lasker-Schüler-Str. 10 – 22, Kielganstr. 6, 7**	**Deutschland 13505 Berlin Scharfenberger Straße 30 – 40**	**Deutschland 12163 Berlin Schloßstraße 33 a/b**
	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	aktuell keine	aktuell keine	Nachverdichtung in Planung	Erneuerung Heizungsanlage
	37,7	4,4	–	–
	16,6	14,1	–	–
	45,1	74,8	94,6	81,0
	–	–	–	–
	–	5,2	3,0	19,0
	0,6	1,5	2,4	–
	02/2017	04/2014	10/2010	10/2015
	23.09.2016	12.12.2013	05.08.2010	27.05.2015
	1903 + 1907/1999–2000	1971–1973/1992–1993; 2004–2006; 2008; 2015–2016	1977/2011–2012	1973–1974; 2016–2017
	1.408	11.912	14.728	4.755
	1.775,4	22.765,5	4.849,8	4.415,2
	1.381,7	2.901,8	0,0	0,0
	–	230	31	148
	ja	ja	nein	ja
	nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
	100,00	98,90	99,96	99,95
	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
	37,5	42,0	53,0	48,0
	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	–	–	–	–
	417	3.210	553	674
	420	3.227	554	720
	431	3.253	559	727

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie				
Laufende Nummer			7	8
			„Uhlandstraße“	„Merianstraße 4“
Lage des Grundstücks			Deutschland 10715 Berlin Uhlandstraße 103, Berliner Straße 138, Wilhemsaue 21, 22, 23	Deutschland 33615 Bielefeld Merianstraße 4
Immobilienverzeichnis				
Art des Grundstücks			gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			aktuell keine	aktuell keine
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	9,9	–
		Handel/ Gastronomie	19,9	–
		Wohnen	59,7	96,6
		Wohnen sozial gefördert	–	–
		Kfz-Stellplätze	8,3	3,4
		Andere	2,2	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			05/2012	05/2022
Beurkundungstermin			30.11.2011	10.01.2020
Bau-/ Umbaujahr			1972/2009; 2015–2016; 2018–2020	
Grundstücksgröße	in m²		3.169	
Nutzfläche Wohnen	in m²		4.732,5	2.359,7
Nutzfläche Gewerbe	in m²		1.456,1	0,0
Ausstattungsmerkmale				
Stellplätze/Garagen			80	14
Personenaufzug/Lastenaufzug			ja	ja
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			nein/nein	nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung			nein/nein	nein/nein
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte				
Vermietungsquote[2, 3]	in %		97,13	88,88
Restlaufzeit der Mietverträge[4]	in Jahren		unbegrenzt	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren		42,5	79,0
Verkäufer			Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
Zusätzliche Vermietungsinformationen				
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR		–	3
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.12.2023)	in TEUR		988	336
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024)[5]	in TEUR		1.006	443
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR		1.021	447

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

Stand 29. Februar 2024

	9	10	11	12
	„Merianstraße 8“	„Merianstraße 9–17“	„Borthener Straße“	„Dobritzer Straße“
	Deutschland 33615 Bielefeld Merianstraße 8	**Deutschland 33615 Bielefeld Merianstraße 9–17**	**Deutschland 01237 Dresden Borthener Straße 2 – 18, 6b – d, 8b – d Gohrischstraße 1 – 19 Winterbergstraße 78 – 92, 84b – i, 86b – i**	**Deutschland 01237 Dresden Dobritzer Straße 41 – 71 Winterbergstraße 141 – 151**
	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	aktuell keine	aktuell keine	Treppenhaussanierung	Dachgaubensanierung
	–	–	2,2	–
	–	–	0,6	–
	96,4	91,8	97,0	95,8
	–	–	–	–
	3,6	8,2	0,2	4,2
	–	–	–	–
	06/2022	10/2023	01/2011	03/2012
	10.01.2020	10.01.2020	09.12.2010	21.12.2011
			1927–1934/1998–1999; 2011; 2015–2016	1942/1995; 2005
			26.191	20.893
	2.296,6	5.604,6	17.155,4	8.052,0
	0,0	0,0	528,1	0,0
	15	77	6	53
	ja	ja	nein	nein
	nein/nein	nein/nein	ja/nein	ja/nein
	nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
	96,27	86,08	100,00	97,03
	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
	79,0	80,0	30,0	30,0
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft
	–	–	–	1
	368	214	1.449	651
	443	895	1.487	685
	447	924	1.497	698

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie			„Wilischstraße“	„Gothaer Platz“
Laufende Nummer			13	14
Lage des Grundstücks			Deutschland 01279 Dresden Wilischstraße 11 – 30 Nagelstraße 20 – 26	Deutschland 37083 Göttingen Am Gothaer Platz
Immobilienverzeichnis				
Art des Grundstücks			Mietwohngrundstück	Baugrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			Fassadensanierung	Bebauung geplant
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	–	–
		Handel/ Gastronomie	–	–
		Wohnen	97,2	–
		Wohnen sozial gefördert	–	–
		Kfz-Stellplätze	2,8	–
		Andere	–	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			01/2011	04/2021
Beurkundungstermin			28.10.2010	01.02.2021
Baujahr/Umbaujahr			1963–1964/1998–2001	
Grundstücksgröße	in m²		20.009	13.605
Nutzfläche Wohnen	in m²		15.069,6	0,0
Nutzfläche Gewerbe	in m²		0,0	0,0
Ausstattungsmerkmale				
Stellplätze/Garagen			82	–
Personenaufzug/Lastenaufzug			nein	–
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			nein/nein	–
Erhaltungssatzung/Förderung			nein/nein	–
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte				
Vermietungsquote[2,3]	in %		96,00	–
Restlaufzeit der Mietverträge[4]	in Jahren		unbegrenzt	–
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren		32,0	100,0
Verkäufer			Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft
Zusätzliche Vermietungsinformationen				
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR		–	–
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.12.2023)	in TEUR		1.226	–
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024)[5]	in TEUR		1.254	–
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR		1.282	–

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

Stand 29. Februar 2024

	15	16	17	18
	„Mendelssohnstraße“	„Gottesweg“	„Hummelsbergstraße“	„Venloer Straße“
	Deutschland **22761 Hamburg** **Mendelssohnstraße 1 – 9**	**Deutschland** **50939 Köln** **Gottesweg 108 – 110** **Aegidienberger Straße 23 – 27** **Erpeler Straße 36**	**Deutschland** **50939 Köln** **Düstemichstraße 2 – 16** **Hummelsbergstraße 1 – 11** **Rennebergstraße 2 – 10**	**Deutschland** **50827 Köln** **Venloer Straße 601 – 603** **Wilhelm-Mauser-Straße**
	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
	aktuell keine	aktuell keine	Dachgeschossausbau	Sanierung Eingangsbereiche
	–	3,0	–	3,9
	–	13,0	–	25,7
	99,7	81,7	97,4	67,5
	–	–	–	–
	–	2,3	2,6	1,7
	0,3	–	–	1,2
	08/2016	08/2012	08/2012	04/2016
	22.06.2016	30.05.2012	30.05.2012	01.03.2016
	1903–1904/2018–2019	um 1954/2014	1957; 1959/1996; 2014	1972; 1975; 1982/1999; 2005; 2011; 2013; 2016–2020
	2.375	2.710	13.892	12.236
	2.245,8	3.527,9	8.693,6	20.992,4
	0,0	743,1	0,0	9.717,0
	–	18	48	461
	nein	nein	nein	ja
	ja/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
	nein/ja, teilweise	nein/nein	nein/nein	nein/nein
	96,77	100,00	98,71	96,04
	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
	58,5	41,0	43,0	43,0
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	–	–	–	5
	354	436	1.060	3.997
	385	441	1.080	3.937
	387	249	1.087	4.056

Stand 29. Februar 2024

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie			„Jagdstraße“	„Am Rain“
Laufende Nummer			19	20
Lage des Grundstücks			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
Immobilienverzeichnis				
Art des Grundstücks			gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			aktuell keine	Leerwohnungssanierung
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	14,6	–
		Handel/ Gastronomie	5,3	–
		Wohnen	74,6	88,0
		Wohnen sozial gefördert	–	7,0
		Kfz-Stellplätze	5,4	5,0
		Andere	0,1	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			01/2022	01/2016
Beurkundungstermin			17.11.2021	14.12.2015
Baujahr/Umbaujahr			1958; 2006; 2019	1954–1955/1976; 1980; 1990; seit 2019
Grundstücksgröße	in m²		1.909	23.466
Nutzfläche Wohnen	in m²		2.353,4	11.405,4
Nutzfläche Gewerbe	in m²		682,9	0,0
Ausstattungsmerkmale				
Stellplätze/Garagen			52	116
Personenaufzug/Lastenaufzug			ja	nein
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			nein/nein	nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung			nein/nein	nein/ja, teilweise
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte				
Vermietungsquote[2, 3]	in %		96,61	90,04
Restlaufzeit der Mietverträge[4]	in Jahren		unbegrenzt	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren		53,5	69
Verkäufer			Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
Zusätzliche Vermietungsinformationen				
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR		–	–
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.12.2023)	in TEUR		545	1.506
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024)[5]	in TEUR		634	1.545
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR		642	1.628

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

„Hansemannplatz“, Aachen, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2024 – Teil I: Anschaffungsnebenkosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

Stand 29. Februar 2024

	Kaufpreis bzw. Verkehrswert[1] in TEUR	Anschaffungs-nebenkosten (ANK) in TEUR / in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern[2] / davon sonstige Kosten[3] in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs-zeitraum in Jahren
Direkt gehaltene Immobilien						
Aachen „Hansemannplatz“	10.890	764 / 13,4	417 / 347	76	107	1,4
Bad Homburg „Am Weidenring“	37.250	3.043 / 8,3	2.837 / 206	58	2.985	9,8
Berlin „Frankfurter Allee“	10.800	938 / 12,2	454 / 484	94	274	2,9
Berlin „Nollendorfplatz“	82.150	3.450 / 9	2.021 / 1.429	346	29	0,1
Berlin „Scharfenberger Straße“	14.410	583 / 14,9	213 / 370	0	0	0,0
Berlin „Schloßstraße“	16.050	1.372 / 13,3	713 / 659	138	218	1,6
Berlin „Uhlandstraße“	22.650	780 / 8,4	470 / 310	0	0	0,0
Bielefeld „Merianstr. 4“	10.605	989 / 9	767 / 222	99	808	8,2
Bielefeld „Merianstr. 8“	10.455	927 / 9	719 / 208	93	772	8,3
Bielefeld „Merianstr. 9–17“	23.285	1.966 / 9	1.757 / 209	68	1.897	9,7
Dresden „Borthener Straße“	27.810	1.211 / 7,6	681 / 530	0	0	0,0
Dresden „Dobritzer Straße“	12.680	585 / 8,5	296 / 289	0	0	0,0
Dresden „Wilischstraße“	23.845	1.018 / 7,4	578 / 440	0	0	0,0
Göttingen „Gothaer Platz“	6.410	480 / 7,5	402 / 78	48	344	7,2
Hamburg „Mendelssohnstraße“	10.850	866 / 13,3	322 / 544	86	209	2,4
Köln „Hummelsbergstraße“	28.635	1.033 / 8,7	711 / 322	0	0	0,0
Köln „Gottesweg“	12.605	442 / 8,3	302 / 140	0	0	0,0
Köln „Venloer Straße“	85.750	3.597 / 9,7	3.597 / 0	357	742	2,1
München „Jagdstraße“	24.500	2.312 / 9,5	1.029 / 1.348	224	1.812	7,8
Wedel „Am Rain“	44.000	857 / 9,3	629 / 205	99	159	1,8
Direkt gesamt	**515.630**			**1.786**	**10.356**	

[1] Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.
[2] Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung, Eintragung ins Grundbuch und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, Grunderwerbsteuer
[3] Unter anderem Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung

Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2024 – Teil I: Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

I. Käufe

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	33615 Bielefeld Merianstraße 9–17	Wohnhaus	26. Oktober 2023
Deutschland	61352 Bad Homburg v. d. H. Am Weidenring 33 / Am Grünen Weg 8, 10, 12	Wohnhaus	22. Dezember 2023

II. Verkäufe

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

Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2024 – Teil II: Bestand der Liquidität

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 49.429 TEUR (10,9 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag aus täglich fälligen Bankguthaben und Bundeswertpapieren.

I. Bankguthaben

Die Liquiditätsanlagen aus täglich fälligen Bankguthaben betragen 38.634 TEUR (8,5 % des Fondsvermögens). Insgesamt werden 3.986 TEUR, das entspricht 10,3 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, verwaltet und aktuell mit 3,00 % verzinst.

Die Mittelzuflüsse wurden auf ein separates Konto bei der Privatbank Donner & Reuschel AG, Hamburg, übertragen. Hintergrund hierfür ist, dass die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zugunsten der Anleger auf die Verwaltungsvergütung verzichtet, die für die vereinnahmten Gelder berechnet werden könnte. Auf diesem Konto beträgt das Guthaben zum Stichtag 34.640 TEUR, das mit 3,706 % verzinst wird.

Auf dem Cashkonto bei Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main, besteht zum Stichtag ein Habensaldo in Höhe von 7 TEUR, der einer Guthabenverzinsung von 3,706 % unterliegt.

II. Bestand der Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere

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

Zum 29. Februar 2024 beträgt die Anlage in nachhaltigen Bundeswertpapieren 10.795 TEUR bzw. 21,8 % der Gesamtliquidität sowie 2,4 % des Fondsvermögens und teilt sich wie folgt auf:

ISIN	Name des Wertpapieres	Währung	Bestand	in % der Liquidität
DE0001030708	BUNDANL.V.20/30	EUR	6.021.085,00	12,2
DE0001030716	BUNDESOBL.V.20/25	EUR	4.774.012,60	9,7

Der Fonds hält zum Stichtag keine Geldmarktinstrumente und Investmentanteile.

„Am Rain“, Wedel, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2024 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I.	**Sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		**10.769.409,89**	**2,4**
	davon Betriebskostenauslagen	7.358.043,65		
	davon Mietkautionen	3.071.193,34		
	davon Mietforderungen	340.172,90		
2.	Zinsansprüche		**114.741,83**	**0,0**
3.	Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		**10.355.858,31**	**2,3**
4.	Andere		**8.094.116,86**	**1,8**
	davon Objekte vor Übernahme	5.933.546,58		
	davon aktive latente Steuern	1.103.580,35		
	davon aktivierungsfähige Baumaßnahmen	644.337,25		
	davon abgegrenzte Finanzierungskosten	343.930,50		
	davon Forderungen an Versicherer	54.154,78		
	davon Forderungen aus Anteilumsatz	5.739,03		
	davon sonstige Forderungen	8.828,37		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			**29.334.126,89**	**6,5**
II.	**Verbindlichkeiten aus**			
1.	Krediten		**108.209.974,25**	**23,9**
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben		**1.542.163,33**	**0,3**
3.	Grundstücksbewirtschaftung		**11.051.742,02**	**2,4**
4.	anderen Gründen		**1.344.810,71**	**0,3**
	davon Vergütung für die Verwaltung des SV	503.033,37		
	davon Rechnungsabgrenzungsposten	449.119,23		
	davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	42.246,76		
	davon Darlehenszinsen	212.055,63		
	davon Umsatzsteuer Zahllast	93.014,42		
	davon Verbindlichkeiten gegenüber Bewertern	9.520,00		
	davon sonstige Verbindlichkeiten	35.821,30		
Summe der Verbindlichkeiten			**122.148.690,31**	**26,9**
III.	**Rückstellungen**		**18.658.873,22**	**4,1**
	davon für latente Steuern	17.428.349,51		
	davon für Verkaufsnebenkosten geplanter Immobilienverkäufe	880.000,00		
	davon für Instandhaltungen	227.523,71		
	davon Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	123.000,00		
Fondsvermögen (EUR)			**453.585.328,21**	
Anteilwert (EUR)			**112,48**	
Umlaufende Anteile (Stück)			**4.032.413**	

„Scharfenberger Straße", Berlin, Deutschland

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum 1. März 2023 bis 29. Februar 2024

		EUR	EUR	EUR
I.	**Erträge**			
1.	Erträge aus Immobilien		**18.423.506,38**	
2.	Erträge aus Liquiditätsanlagen		**1.252.981,97**	
3.	Sonstige Erträge		**484.661,71**	
Summe der Erträge				**20.161.150,06**
II.	**Aufwendungen**			
1.	Bewirtschaftungskosten		**5.749.804,80**	
a)	davon Betriebskosten	1.599.728,33		
b)	davon Instandhaltungskosten	2.426.450,07		
c)	davon Kosten der Immobilienverwaltung	928.799,98		
d)	davon sonstige Kosten	794.826,42		
2.	Zinsen aus Kreditaufnahmen		**1.057.957,29**	
3.	Verwaltungsvergütung		**5.847.036,79**	
4.	Verwahrstellenvergütung		**137.449,90**	
5.	Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		**131.537,45**	
6.	Sonstige Aufwendungen		**443.062,10**	
	davon externe Bewerterkosten	205.478,72		
Summe der Aufwendungen				**13.366.848,33**
III.	**Ordentlicher Nettoertrag**			**6.794.301,73**
IV.	**Veräußerungsgeschäfte**			
1.	Realisierte Gewinne aus Immobilien			**0,00**
2.	Realisierte Verluste aus Immobilien			**0,00**
	Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			**0,00**
	Ertrags-/Aufwandsausgleich			**– 162.979,70**
V.	**Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**			**6.631.322,03**
VI.	**Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**			
1.	Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			7.754.421,93
2.	Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			– 5.696.553,57
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				**2.057.868,36**
VII.	**Ergebnis des Geschäftsjahres**			**8.689.190,39**

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum beliefen sich auf insgesamt 20.161 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 18.424 TEUR bestehen im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien.

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland** in Höhe von 1.253 TEUR resultieren aus den von Kreditinstituten gezahlten Guthabenzinsen.

Die **Sonstigen Erträge** (485 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen (107 TEUR), Tilgungszuschüsse der KfW (102 TEUR), Entschädigungen aufgrund verspäteter Fertigstellung von Projektentwicklungen (103 TEUR), Erträge aus der Vermietung vor Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (103 TEUR) sowie sonstige Erträge (62 TEUR).

Aufwendungen

Die Aufwendungen im Berichtszeitraum beliefen sich auf insgesamt 13.367 TEUR.

Die **Bewirtschaftungskosten** (5.750 TEUR) setzen sich aus den Betriebskosten (1.600 TEUR), den Instandhaltungskosten (2.426 TEUR), den Kosten der Immobilienverwaltung (929 TEUR) sowie den sonstigen Kosten (795 TEUR) zusammen.

Die Kosten der Immobilienverwaltung (929 TEUR) beinhalten die Kosten für die Verwaltung der Objekte durch Fremdverwalter.

Die sonstigen Kosten (795 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus Kosten aus Provisionen für Vermietung (483 TEUR) Versicherungsschäden (101 TEUR) und Rechtskosten (104 TEUR).

Die **Zinsen aus Kreditaufnahme** (1.058 TEUR) sind für die zur Anschaffung der Immobilien aufgenommenen Darlehen entstanden.

Die **Verwaltungsvergütung** im Berichtszeitraum beträgt 5.847 TEUR.

Die vertragliche **Verwahrstellenvergütung** beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 137 TEUR.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** (132 TEUR) enthalten die Prüfungs- als auch Veröffentlichungskosten für den Halbjahres- und Jahresbericht.

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** (443 TEUR) handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten (205 TEUR), Finanzierungskosten (113 TEUR), Aufwendungen aus der Vermietung vor Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (71 TEUR) und sonstige Kosten (54 TEUR).

Ordentlicher Nettoertrag

Für das Geschäftsjahr 2023/2024 beträgt der **ordentliche Nettoertrag** 6.794 TEUR und ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Ertrags-Aufwands-Ausgleich

Der **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** ist der Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, der vom Anteilerwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt bzw. vom Fonds bei der Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird. Insgesamt ergibt sich ein negativer Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 163 TEUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 6.631 TEUR ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 6.794 TEUR und dem Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von – 163 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

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

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne und Verluste** ergibt sich bei den Liquiditätsanlagen aus den Kurswertveränderungen der im Bestand befindlichen Wertpapiere im Berichtszeitraum.

Das **nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (2.058 TEUR) enthält die Nettowertveränderung der nicht realisierten Gewinne (7.755 TEUR) sowie die Nettowertveränderung der nicht realisierten Verluste (5.697 TEUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 8.689 TEUR ist die Summe des realisierten Ergebnisses (6.631 TEUR) sowie des nicht realisierten Ergebnisses (2.058 TEUR).

Verwendungsrechnung zum 29. Februar 2024

		Insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
I.	**Für die Ausschüttung verfügbar**	**6.659.684,27**	**1,65**
1.	Vortrag aus dem Vorjahr	28.362,24	0,00
2.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	6.631.322,03	1,64
3.	Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II.	**Nicht für die Ausschüttung verwendet**	**3.433.753,87**	**0,85**
1.	Einbehalt gemäß § 252 KAGB	3.400.000,00	0,84
2.	Vortrag auf neue Rechnung	33.753,87	0,00
III.	**Gesamtausschüttung [1]**	**3.225.930,40**	**0,80**
1.	Zwischenausschüttung		
a)	Barausschüttung	0,00	0,00
2.	Endausschüttung		
a)	Barausschüttung	3.225.930,40	0,80

[1] Der Abzug von Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt gemäß § 7 InvStG über die Verwahrstelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungsverpflichteter.

Die investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen werden nach den Vorschriften des Investmentsteuergesetzes ermittelt.

Angaben nach § 252 Abs. 2 KAGB

Für das Geschäftsjahr 2023/2024 sind aus dem laufenden Ergebnis 3.400 TEUR für Instandhaltungen vorgesehen, die nach § 252 Abs. 2 KAGB nicht als ausschüttungsfähiger Betrag zur Verfügung stehen.

Endausschüttung

Am 21. August 2024 wird eine Endausschüttung in Höhe von 0,80 EUR pro Anteil vorgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 4.032.413 Stück ergibt dies einen Betrag von 3.225.930,40 EUR.

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

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Hinsichtlich Käufen und Verkäufen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verweisen wir auf die Vermögensaufstellung – Teil I (Verzeichnis der Käufe und Verkäufe) auf Seite 35.

Sonstige Käufe und Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden keine weiteren Geschäfte abgeschlossen, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.

„Dobritzer Straße“, Dresden, Deutschland

Anhang

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	112,48
Umlaufende Anteile (Stück)	4.032.413

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 bei der Bewertung oder in 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 im 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 unabhängig von deren Ein- bzw. Austrittszeitpunkt sicherstellen. Die Gesellschaft wird in diesem Zusammenhang deshalb z. B. die lineare Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten vorsehen.

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

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

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

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

Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,42 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,07 %

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote in Höhe von 1,42 % zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme der Transaktionskosten).

Erfolgsabhängige Vergütung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2023/2024 konnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Sondervermögen keine erfolgsabhängige Vergütung nach § 12 Abs. 7 BAB in Rechnung stellen.

Transaktionsabhängige Vergütung

Die Gesellschaft erhält gemäß § 12 Abs. 3 BAB eine transaktionsabhängige Vergütung für den Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien in Abhängigkeit vom Kaufpreis bzw. Verkaufserlös. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres beträgt die transaktionsabhängige Vergütung der Gesellschaft zum Stichtag 0,07 %. Die Quote ist während der Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf dessen Performance zu.

Angaben zu den Kosten gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

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

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

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die weitere Zusammensetzung kann den Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung entnommen werden.

Angaben zur Mitarbeitervergütung gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 1 und 2 KAGB für das Geschäftsjahr 2023 (1. Januar 2023 – 31. Dezember 2023) der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

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

Angaben zur Mitarbeitervergütung im Auslagerungsfall [3]

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

Die Vergütungsdaten der Auslagerungsunternehmen (bereitgestellt vom Auslagerungsunternehmen, bezogen auf das jeweilige Segment, nicht auf die Gesamtsumme des jeweiligen Auslagerungsunternehmens) für das Geschäftsjahr 2023 setzten sich wie folgt zusammen:

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Auslagerungsunternehmen gezahlten Mitarbeitervergütung	2.540.910,44 EUR
davon feste Vergütung	1.230.501,92 EUR
davon variable Vergütung	1.310.408,52 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Auslagerungsunternehmen bezogen auf das Sondervermögen	15

[1] Carried interest ist der Anteil an den Gewinnen des AIF, den eine AIF-Verwaltungsgesellschaft als Vergütung für die Verwaltung des AIF erhält; der Carried Interest umfasst nicht den Anteil der AIF-Verwaltungsgesellschaft an den Gewinnen des AIF, den die AIF-Verwaltungsgesellschaft als Gewinn für Anlagen der AIF-Verwaltungsgesellschaft in den AIF bezieht (§ 1 Abs. 19 Nr. 7 KAGB).
[2] Identifikation der risikorelevanten Mitarbeiter gemäß ESMA-Leitlinie
[3] Unter anderem Auslagerung des Risikomanagements, der Fondsbuchhaltung und des Asset Managements.

Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0 ,00 %

Angaben über wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB für das Geschäftsjahr 2023/2024 (1. März 2023 – 29. Februar 2024)

Für das abgelaufene Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Änderungen.

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

Im Geschäftsjahr 2023/2024 ergaben sich keine Änderungen im Liquiditätsmanagement.

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 für 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 die höheren Preise am Energiemarkt (Gas, Strom etc.) sind die Energiekosten im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gestiegen. Dies birgt u. U. 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.

Nachhaltigkeitsrisiken
Hierunter fallen Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens haben könnten. Eine gesonderte Betrachtung findet derzeit nicht statt, vielmehr werden die identifizierten Nachhaltigkeitsrisiken in die schon bestehenden Risikoarten eingebunden.

Sonstige Risiken
Darüber hinaus besteht derzeit aufgrund des Krieges in der Ukraine ein erhöhtes operationelles Risiko, welches in Form der Energiekrise (steigende Preise am Energiemarkt für Gas, Strom etc.) sowie durch Preissteigerungen bei Baukosten zu erheblichen Folgen u. a. für die Wirtschaft und deren Unternehmen führen kann, die sich derzeit noch nicht abschätzen lassen. 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 erwerbbaren 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 des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode	120,0 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	120,0 %

Hamburg, den 16. August 2024

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsleitung der WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Marcus Kemmner Ralph Petersdorff

„Uhlandstraße“, Berlin, Deutschland

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens WERTGRUND WohnSelect D – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. März 2023 bis zum 29. Februar 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. März 2023 bis zum 29. Februar 2024 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

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

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

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

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

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

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

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

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

München, den 16. August 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Simon Boßhammer
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung

Stand: 29. Februar 2024

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts:
WERTGRUND WohnSelect D (**„Sondervermögen“**)

Unternehmenskennung (LEI-Code):
529900UBARQX8S3FJV22

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

●● ☐ **Ja**

- ☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: __%
  - ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind,
  - ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind.
- ☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: __%

●○ ☒ **Nein**

- ☒ Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben,** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 15,82 % an nachhaltigen Investitionen
  - ☒ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind,
  - ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind,
  - ☐ mit einem sozialen Ziel.
- ☐ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, **aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**

Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Die Anlagestrategie des Sondervermögens enthält Nachhaltigkeitsindikatoren im Sinne des Artikels 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung (SFDR).

Die von der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Gesellschaft“) festgelegten Nachhaltigkeitsindikatoren gliedern sich in ökologische, soziale und sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale, namentlich handelt es sich dabei um:

- Ökologische Merkmale:
  - „Energieverbrauch/CO_2-Ausstoß“,
  - „Energieeinsparmaßnahmen“,
  - „Wasserverbrauch“,
  - „Abfallaufkommen“,
  - „Qualität der Gebäudehülle“,
  - „Landnutzung“ und
  - „Risikopotenzial (ökologisch)“.

- Soziale Merkmale:
  - „Barrierefreiheit“,
  - „Gesundheit/Außenluftqualität“,
  - „Gesundheit/Innenraumluftqualität“ und
  - „Infrastruktur/Mobilität“.

- Sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale:
  - „Akustischer Komfort“,
  - „Visueller Komfort“,
  - „Funktionaler Komfort“ und
  - „Digitale Konnektivität & Infrastruktur“.

Das Sondervermögen hat sich im Rahmen einer Art.-8-Anlagestrategie nach der Offenlegungsverordnung verpflichtet, fortlaufend mindestens 30 % des Gesamtwerts aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien zu investieren, die die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen, sozialen sowie sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale erfüllen.

Die Gesellschaft hat ein Bewertungssystem (Scoring) mit einer Auflistung der einzelnen von der Gesellschaft festgelegten Merkmale erstellt. Innerhalb der einzelnen Merkmale werden spezifischere Bewertungskriterien mit einer Skala von 0–3 zugeordnet. In einem weiteren Schritt erfolgt eine zusätzliche Gewichtung mit Faktoren von 1–3. Aus diesen einzelnen Gewichtungsschritten folgt sodann eine Gesamtbewertung. Die festgelegten Merkmale müssen im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mehr als 50 % erfüllt werden, wobei der Grad der Erfüllung sich dabei aus der Summe der einzelnen gewichteten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale ermittelt, um auf die im Rahmen der Art.-8-Anlagestrategie festgelegte SFDR-Quote angerechnet zu werden.

Die nachhaltigkeitsbezogenen Komponenten der Anlagestrategie sind sowohl im jeweiligen Investitionszeitpunkt als auch während der Haltedauer einer Immobilie durch die Gesellschaft zu berücksichtigen. Die Gesellschaft dokumentiert daher bei Ankauf und prüft auf Ebene der Bestandsüberprüfung in einem 3-monatigen Rhythmus die Beurteilungen sowie Aktualität der Angaben im Bewertungssystem (Scoring).

Zum Berichtsstichtag wurde der beschriebene Abgleich des Immobilien-Portfolios des Sondervermögens durchgeführt. Bei einer Gesamtbetrachtung erfüllen 40,88 % des Immobilien-Portfolios des Sondervermögens die oben genannten Vorgaben und liegen damit über der festgelegten 30 %-Quote.

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Das Portfolio des Sondervermögens weist zum Berichtsstichtag eine (Über-)Erfüllung der vorgegeben Gesamtquote der im Rahmen der Anlagestrategie formulierten Nachhaltigkeitsindikatoren auf.

Bei einer Betrachtung der einzelnen Nachhaltigkeitsindikatoren in diesem Absatz ist zu berücksichtigen, dass die einzelnen Indikatoren erst in einem Zusammenspiel und in der gegliederten Betrachtung die entsprechende Aussagekraft erhalten. Daher erfolgt hier eine Betrachtung der drei oben genannten Merkmale – ökologische, soziale und sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale – nach der ebenfalls zuvor ausgeführten Herangehensweise im Gesamt-Scoring, d. h., jedes einzelne Merkmal wurde auf seinen Erfüllungsgrad hin untersucht. Objekte, die das einzelne Merkmal zu mehr als 50 % erfüllen, werden für das einzelne Merkmal mit der Summe ihrer Verkehrswerte im Zähler in der prozentualen Berechnung (Quote) berücksichtigt. Der Nenner besteht für jedes Merkmal aus der Summe aller Verkehrswerte.

Bei dieser Betrachtung ist zu berücksichtigen, dass Objekte in einem Merkmal die 50 %-Erfüllung erreichen können, aber bei der Gesamtbetrachtung aufgrund schlechterer Erfüllungsgrade in den übrigen Merkmalen keine 50 %-Erfüllung aufweisen und daher nicht in die Gesamtquote einfließen konnten. Die Quoten der einzelnen Merkmale sind daher höher als die Gesamtquote.

Bei einer Einzelbetrachtung der drei genannten Merkmale beträgt die Verteilung zum Berichtsstichtag bezogen auf die Summe alle Verkehrswerte für

- ökologische Merkmale 43,44 %,
- soziale Merkmale 41,49 % sowie
- sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale 40,86 %.

… und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Die Nachhaltigkeitsindikatoren wurden erstmals zum 28. Februar 2023 erhoben, sodass der Vergleich zunächst zu einem vorausgegangenen Zeitraum erfolgt.

Im Vergleich zum Stichtag 28. Februar 2023 haben sich folgende Veränderungen in der Einzelbetrachtung der ökologischen, sozialen und den sonstigen, dem Wohnkomfort dienende Merkmale ergeben:

Merkmale	Anteil der Verkehrswerte, die im Rahmen der SFDR-Quote berücksichtigt wurden zum Stichtag 29.02.2024	Anteil der Verkehrswerte, die im Rahmen der SFDR-Quote berücksichtigt wurden zum Stichtag 28.02.2023
ökologische Merkmale	43,44 %	43,83 %
soziale Merkmale	41,48 %	33,30 %
sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale	40,86 %	33,86 %
Gesamtergebnis SFDR-Quote	**40,88 %**	**32,63 %**

Im Gesamtergebnis hat sich die SFDR-Quote und damit der Anteil nachhaltigkeitsbezogener Investitionen im Vergleich zum Vorjahresergebnis von 32,63 % auf 40,88 % erhöht.

Die Berechnung der Quote wurde von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer im Rahmen des Jahresabschlusses geprüft und freigegeben.

- **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

a) Ökologisch nachhaltige Investitionen innerhalb der Anlagestrategie des Sondervermögens

Die Anlagestrategie des Sondervermögens ist darauf ausgerichtet, einen Beitrag zur Erreichung von Umweltzielen nach Maßgabe der Taxonomie-Verordnung zu leisten.

Dazu werden fortlaufend mindestens 10 % des Gesamtwerts aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten.

Die Gesellschaft berücksichtigte im Betrachtungszeitraum nachhaltige Investitionen als wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz in Höhe von 15,82 % bezogen auf die Summe aller Verkehrswerte.

Wesentlicher Bestandteil der Investitionsstrategie des Sondervermögens sind insofern vor allem Investitionen, die mit positiv messbaren Beiträgen zur Erreichung des Umweltziels Klimaschutz verbunden sind. Eine Wirtschaftstätigkeit ist danach als ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz einzustufen, wenn sie wesentlich dazu beiträgt, die Treibhausgaskonzentrationen in der Atmosphäre auf einem Niveau zu stabilisieren, das eine gefährliche anthropogene Störung des Klimasystems verhindert, indem im Einklang mit dem langfristigen Temperaturziel des Übereinkommens von Paris Treibhausgasemissionen vermieden oder verringert werden oder die Speicherung von Treibhausgasen verstärkt wird, einschließlich Prozess- oder Produktinnovationen. Für Immobilien kommt es hierbei nach den technischen Bewertungskriterien der EU-Kommission maßgeblich auf einen möglichst niedrigen Primärenergiebedarf der Gebäude an.

b) Neubau von Gebäuden

Zur Qualifikation des Neubaus von Gebäuden als taxonomiekonforme Investition muss deren Primärenergiebedarf u. a. mindestens 10 % niedriger als die betreffenden Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude im Sinne des jeweiligen nationalen Rechts sein.

c) Renovierung eines Bestandsgebäudes

Zur Qualifikation von Investitionen für Renovierungen eines Bestandsgebäudes als taxonomiekonform ist u. a. erforderlich, dass sich der Primärenergiebedarf in einem Vorher/Nachher-Vergleich um mindestens 30 % verringert. Die hierzu aufgewandten Investitionen gelten auch dann als taxonomiekonform, wenn die erforderliche Verbesserung des Primärenergiebedarfs nicht gleich, aber spätestens innerhalb von drei Jahren erreicht wird. Alternativ wird auch die Einhaltung der Vorgaben des nationalen Rechts an eine „größere Renovierung“ als ausreichend erachtet (in Deutschland: „grundlegende Renovierung“ im Sinne von § 52 des Gebäudeenergiegesetzes).

d) Erwerb von und Eigentum an einem Gebäude

Bei der Frage, ob Investitionen in den Erwerb eines Gebäudes und das Eigentum an einem Gebäude taxonomiekonform sind, ist in zeitlicher Hinsicht zu differenzieren:

- Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, müssen laut Energieausweis die Energieeffizienzklasse A [1] erreichen. Alternativ hierzu gilt die Voraussetzung, dass das Gebäude im Hinblick auf den Primärenergiebedarf zu den besten 15 % des nationalen oder regionalen (vor dem 31. Dezember 2020 gebauten) Gebäudebestands gehört; dieser Vergleichswert ist im Betrieb zu ermitteln und durch geeignete Nachweise zu belegen, in denen mindestens die Energieeffizienz der betreffenden Immobilie und die Energieeffizienz des vor dem 31. Dezember 2020 gebauten nationalen oder regionalen Gebäudebestands miteinander verglichen werden und mindestens zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden differenziert wird.
- Immobilien, die nach dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, müssen die Kriterien an einen Neubau erfüllen (s. o.).
- Bei größeren Nichtwohngebäuden mit einer Nennleistung der Heizungs-/Lüftungs- und/oder Klimaanlage von mehr als 290 kW kommen weitere Voraussetzungen an die Überwachung und Bewertung der Energieeffizienz hinzu.

Soweit eine Investition einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung des Umweltziels Klimaschutz verfolgt, wird die Gesellschaft dies durch die Beachtung der vorstehenden technischen Anforderungen sicherstellen.

Die Gesellschaft versteht unter der Ausübung des Eigentums an Immobilien eine fortlaufende Tätigkeit, die während der gesamten Haltedauer der jeweiligen Immobilie ausgeübt wird, sodass eine Immobilie, die die technischen Bewertungskriterien für die Wirtschaftsaktivität „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden" jeweils erfüllt, fortlaufend in die Taxonomie-Quote einbezogen werden kann. Immobilien, die die Kriterien für „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden" erfüllen, können somit auch unabhängig vom Erwerbszeitpunkt in die Taxonomie-Quote einbezogen werden.

[1] Nach der derzeit geltenden Fassung des GEG erfüllen Wohngebäude mit Energieeffizienzklasse A oder A+ die vorstehenden Voraussetzungen an dieses technische Bewertungskriterium.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

- **Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?**

Neben einem positiv messbaren Beitrag zu einem Umweltziel im Sinne der Taxonomie-Verordnung, bei dem die Gesellschaft im Rahmen unserer Strategie zwischen einem wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel unterscheidet, ist es zur Einberechnung einer Investition in die Taxonomie-Quote erforderlich, eine erhebliche Beeinträchtigung eines der übrigen Umweltziele zu vermeiden. Die Investitionen für die Taxonomie-Quote werden unter Berücksichtigung der Wirtschaftstätigkeiten im Sinne der Delegierten Verordnung zur Taxonomie-VO (EU 2021/2139) und der darin festgelegten technischen Bewertungskriterien geprüft.

Die Gesellschaft betreut in den Sondervermögen derzeit ausschließlich in Deutschland belegene Wohn- und Geschäftsimmobilien und orientiert sich demnach an der übergeordneten Wirtschaftstätigkeit „Baugewerbe und Immobilien". Die Gesellschaft hat sich dazu entschieden, die Immobilien, die in der Taxonomie-Quote berücksichtigt werden, nach der Tätigkeitsgruppe „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden" zu prüfen. Nach den technischen Bewertungskriterien ist zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen anderer Umweltziele ausschließlich das Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel" zu prüfen; dies ist anhand einer Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung für jedes Objekt erfolgt.

- Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Indikatoren für nachteilige Auswirkungen wurden berücksichtigt, da die Gesellschaft bei der Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d. h. nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (PAI) berücksichtigt (Näheres dazu im Kapitel „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?").

- Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Die Gesellschaft, die sich ausschließlich auf den Wohn- und Investitionsstandort Deutschland beschränkt und somit deutschem Recht in allen Handlungsbereichen unterliegt, beachtet bei nachhaltigen Investitionen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte.

Diese Grundsätze werden sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch im Rahmen der Beauftragung Dritter mit der Verwaltung der jeweiligen Immobilie beachtet. Die Gesellschaft hat 2021 die Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren („Principles for Responsible Investment" oder „UN PRI") unterzeichnet und übt ihre Investitionstätigkeiten für das Immobilien-Sondervermögen im Einklang mit den Vorgaben der UN PRI aus. Die UN PRI und die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen leiten sich von gemeinsamen Werten ab. Als Mitglied des Bundesverbandes Investment und Asset Management (BVI) agiert die Gesellschaft außerdem gemäß den entsprechenden Wohlverhaltensregeln und Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement.

Die Gesellschaft orientiert sich zur Einhaltung der sozialen und Governance-Mindeststandards nach Art. 18 der Taxonomie-Verordnung ((EU) 2020/852) an den Vorgaben der „Platform on Sustainable Finance" (PSF) und hat im Berichtszeitraum eine Selbsterklärung zu „Compliance with minimum safeguards" erstellt. Die Erklärung umfasst die Themen Menschenrechte (inkl. Arbeitsrechte), Bestechung und Korruption, verantwortungsvolles Geschäftsverhalten, verantwortungsvolles Investieren, Besteuerung und fairer Wettbewerb.

Daneben hat die WERTGRUND Immobilien AG als Auslagerungspartner für das Sondervermögen für die gesamte Unternehmensgruppe (inkl. aller Tochtergesellschaften sowie Beteiligungsgesellschaften), zu der auch die Gesellschaft gehört, nach dem Standard des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) im Berichtszeitraum die DNK-Erklärung 2022 veröffentlicht. Die WERTGRUND Immobilien AG hat ebenfalls eine Selbsterklärung zur Einhaltung der Mindeststandards abgegeben.

Im Rahmen von Verträgen mit Dritten zur Verwaltung der jeweiligen Immobilien wurde die Einhaltung der vorgenannten Grundsätze vertraglich festgeschrieben und deren Einhaltung wurde regelmäßig während der gesamten Vertragslaufzeit überprüft. Die Verwaltung der jeweiligen Immobilien erfolgt im Rahmen des Auslagerungsvertrages mit der WERTGRUND Immobilien AG. Darüber hinaus bestehende Verträge mit Dritten zur Grün- und Graupflege der Immobilien unterliegen der deutschen Gesetzgebung und Rechtsprechung. Die Prüfung der Einhaltung der vertraglich vereinbarten Pflichten erfolgt im Rahmen der Aufsichtsfunktion der zuständigen Verwaltung.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen" festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen" findet nur bei denjenigen, dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.

Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wurden anhand von sogenannten Nachhaltigkeitsindikatoren ermittelt und gemessen.

Hierbei zog die Gesellschaft für das Sondervermögen die Indikatoren
- fossile Brennstoffe,
- Energieeffizienz,
- Energieverbrauch,
- Abfall sowie
- Biodiversität

heran.

Die Gesellschaft hat auf Ebene des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt, d. h. nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. „Principal Adverse Impacts"/„PAI").

Die Gesellschaft hat bei der Berücksichtigung und Prüfung der PAI auf Ebene des Sondervermögens folgende Ergebnisse erhoben.

Fossile Brennstoffe – Zur Bewertung dieser Kategorie ermittelt die Gesellschaft anhand der Objektunterlagen auf Basis der Verkehrswerte den Anteil der Investitionen in Immobilien, die zur Förderung, Lagerung, zum Transport oder zur Herstellung von fossilen Brennstoffen verwendet werden.

Der Investitionsschwerpunkt der Gesellschaft für die von ihr verwalteten Sondervermögen liegt auf in der Bundesrepublik Deutschland belegenen Wohnimmobilien und gemischt genutzten Immobilien. Gewerbliche Nutzungen sind möglich, stehen aber nicht im Anlagefokus. Für die von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen wurden bislang überwiegend Bestandswohnimmobilien erworben.

Die nachteilige Auswirkung zu diesem Indikator für den Berichtsstichtag betrug 0 %. Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der sich im Portfolio befindlichen Immobilien (inklusive eines unbebauten Grundstücks) auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden.

Energieeffizienz – Zur Bestimmung dieses Indikators sind bei überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Immobilien die Energiebedarfsausweise der einzelnen Objekte heranzuziehen. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsimmobilien wie für den Erwerb weiterer Immobilien.

Für Objekte, die vor dem 31. Dezember 2020 errichtet worden sind, wurde die Energieeffizienzklasse entsprechend den Energiebedarfsausweisen für die Berechnung des Anteils energieineffizienter Objekte herangezogen. Bei Objekten, die nach dem 31. Dezember 2020 errichtet worden sind, wurde der Primärenergiebedarf betrachtet. Als Vergleichsgröße wurde hierbei der Primärenergiebedarf eines Niedrigstenergiegebäudes nach Maßgabe der jeweils anwendbaren nationalen Vorschriften herangezogen.

Bei Gewerbeobjekten bzw. gewerblich genutzten Flächen wurde ebenfalls auf die Energiebedarfsausweise abgestellt. Energieausweise von Nichtwohngebäuden in Deutschland enthalten im Berichtszeitraum jedoch keine Einteilung in Energieeffizienzklassen anhand einer Buchstabenskala. Anhand des Erstellungsjahres des Energieausweises sowie der Nutzungsart für die gewerblichen Flächen gibt es zudem größere Abweichungen im Effizienzklassengrenzwert, d. h. dem absoluten Endwert der Farbskala. Für diese Flächen erfolgt daher eine Umrechnung der Werte aus den Energieausweisen. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist eine Einteilung der Farbskala in die verschiedenen Effizienzklassen von A+ bis H für Wohngebäude vorgegeben, mit entsprechenden absoluten Grenzen der Effizienzklassen in Anlage 10 des GEG.

Da der Farbverlauf der Farbskala – unabhängig vom absoluten Endwert – prinzipiell immer gleich ist, beruht die im BVI im Dezember 2022 diskutierte modifizierte – und vom Sondervermögen angewendete – Umrechnung der Energieausweise darauf, dass die relativen Abstände zwischen den Effizienzklassen immer gleichbleiben. Zur Umrechnung müssen die Effizienzklassengrenzwerte für Wohngebäude zum Farbskalenendwert für Wohngebäude ins Verhältnis gesetzt werden. Dieses Verhältnis wird zur Bestimmung der Effizienzklassengrenzwerte für Nichtwohngebäude genutzt.

Mithilfe dieses Verfahrens können die absoluten Effizienzklassengrenzwerte für die Farbskala der betrachteten Immobilien ermittelt und die jeweiligen Immobilien einer Effizienzklasse (Buchstabenskala) zugeordnet werden.

In Deutschland gibt es bei den Energieausweisen von Nichtwohngebäuden neben Bedarfsausweisen auch Verbrauchsausweise. In den Verbrauchsausweisen von Nichtwohngebäuden werden abweichend zwei Farbskalen abgebildet. Die beiden Farbskalen beziehen sich dabei zum einen auf den Wärmeverbrauch und zum anderen auf den Stromverbrauch. Um die Klassifizierung in Effizienzklassen für Verbrauchsausweise vornehmen zu können, werden zunächst für jede Farbskala separat die Grenzwerte ermittelt und der Verbrauch wird entsprechend zugeordnet. Die zwei vorhandenen Effizienzklassenangaben (= Buchstaben) müssen nun nochmals in gewichtete Zahlenwerte umgewandelt werden (textliche Ausführung zur Berechnungsformel: Anteil Wärmeverbrauch zu Gesamtverbrauch, multipliziert mit dem Zahlenfaktor für die Klasse Wärme, addiert mit dem Anteil des Stromverbrauchs vom Gesamtverbrauch, multipliziert mit dem entsprechenden Zahlenfaktor für die Klasse Strom). Der Zahlenwert kann dann als Effizienzklasse abgelesen werden.

Für die Berechnung liegen Excel-basierte Templates vor, die eine standardisierte Berechnung ermöglichen.

Die Herangehensweise an die Berücksichtigung der Energieausweise von Nichtwohngebäuden und die Ermittlung der Energieeffizienzklassen sowie Ausweisung anhand der Buchstabenskala hat sich im Vergleich zum vorausgegangenen Berichtszeitraum auf Basis neuer Erkenntnisse verändert und dem der Nutzung im Marktumfeld angepasst.

Im Berichtszeitraum handelt es sich bei 5,1 % der Energieausweise um Energieverbrauchs-/-bedarfsausweise von Nichtwohngebäuden. Für diese wurde die vorstehend erläuterte Umrechnung vorgenommen.

Liegen mehrere Energieausweise je Gebäude- bzw. Wirtschaftseinheit vor, erfolgt eine Aufteilung des Verkehrswerts anhand der Summe der Flächenangaben aus den Energieausweisen.

Liegt für eine Immobilie kein gültiger Energiebedarfsausweis, sondern nur ein Energieverbrauchsausweis vor, verwendet die Gesellschaft die sich aus den Energieverbrauchsausweisen ergebenden Daten zur Berechnung des Anteils der energieineffizienten Gebäude.

Im Berichtszeitraum flossen die Daten von 29,7 % der Energieausweise auf Basis von Verbrauchsdaten in die Erhebung ein.

Sofern für ein Gebäude weder ein Energiebedarfs- noch ein Energieverbrauchsausweis vorliegt, rechnet die Gesellschaft dieses dem Anteil an energieineffizienten Immobilien zu – es sei denn, es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, das vom Anwendungsbereich dieses Indikators nach Ansicht der Gesellschaft nicht erfasst ist. Im Berichtszeitraum lagen für alle Immobilien Energieausweise vor, sodass die Gesellschaft hierauf nicht zurückgreifen musste.

Die nachteilige Auswirkung für diesen Indikator für den Berichtsstichtag betrug 54,7 %. Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der sich im Portfolio befindlichen Immobilien auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden. Das unbebaute Grundstück ist aufgrund der Datengrundlage nicht Bestandteil der Portfoliobetrachtung.

Energieverbrauch – Die Gesellschaft erfasst für das Sondervermögen den Energieverbrauch in GWh/m², der sich aus dem tatsächlichen Energiebezug der verwalteten Immobilien im Verhältnis zu den im Rahmen des jeweiligen Fonds-Reportings erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben ergibt.

Vereinzelt liegen der Gesellschaft nicht alle Daten für alle erforderlichen Abrechnungspositionen vor. Unter Berücksichtigung der abgerechneten Zählerpunkte beruhen daher 6,8 % der Zählerpunkte auf geschätzten/hochgerechneten Werten (insbesondere auf Basis von Teil- und Vorjahreswerten).

Der tatsächliche Energiebezug kann jedoch regelmäßig nur herangezogen werden, wenn der Energieverbrauch mit dem Eigentümer abgerechnet wird (und dieser die Kosten im Wege der Nebenkostenabrechnungen an die Mieter weitergibt). Rechnen Mieter ihren Energieverbrauch selbst mit dem Versorger ab, fehlen der Gesellschaft in der Regel die Daten zum tatsächlichen Energieverbrauch. Die Gesellschaft hat sich bemüht, diese Daten von den Mietern zu erhalten und technisch, etwa durch den Einbau von digitalen Stromzählern in den Mieteinheiten, die Datengrundlage zu verbessern. Die Daten der Mieter zum Stromverbrauch konnten jedoch für den Berichtszeitraum nicht vollständig beschafft werden, sodass sie nicht berücksichtigt wurden. Die Daten wurden auch nicht durch Schätzungen oder Hochrechnungen ergänzt.

Die angegebenen Auswirkungen zu diesem Indikator beruhen aufgrund der Abrechnungsmodalitäten der Versorgungsunternehmen, abweichend zum Berichtszeitraum, auf Angaben für das gesamte Kalenderjahr (01.01.–31.12.2023).

Die nachteilige Auswirkung für diesen Indikator unter Berücksichtigung der Abrechnungsperiode gemäß Kalenderjahr 2023 betrug 0,0000842 GWh/m² Wohn- und Nutzfläche. Die Datengrundlage für diesen Indikator bilden die im Rahmen des jeweiligen Fonds-Reportings erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben. Bei der Bewertung des Indikators konnten 93 % der Wohn- und Nutzflächen berücksichtigt werden. Bei den nicht berücksichtigten Wohn- und Nutzflächen handelt es sich um unterjährig übernommene Neubauprojekte, für die noch keine vollständigen Abrechnungsunterlagen vorliegen bzw. keine Vergleichswerte z. B. aus vorausgegangenen Abrechnungsperioden bekannt sind.

Abfall – Für den Nachhaltigkeitsindikator Abfall zieht die Gesellschaft zum einen die vorhandenen Abfallverwertungs- bzw. Recyclingverträge heran. Zum anderen prüft sie anhand von Abrechnungen oder Verträgen mit Abfallversorgern sowie durch Begehungen oder Auswertungen von vorhandenem Bildmaterial, ob Einrichtungen zur Abfallsortierung in dem jeweiligen Objekt vorhanden sind.

In den Bereichen Handel/Gastronomie sowie Produktion/Industrie/Sonstiges gemäß der Clusterung/Zuordnung der in dem jeweiligen Fonds-Reporting erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben verfügen die Mieter überwiegend über eigene Entsorgungsverträge. Im Berichtszeitraum bestand noch nicht die Möglichkeit, alle erforderlichen Angaben/Informationen zu den bestehenden Verträgen bei den Mietern anzufordern/einzusehen. Die Gesellschaft hat die o. g. gewerblich genutzten Flächen der in den Sondervermögen bewirtschafteten Immobilien pauschal dem Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die keine Abfallverwertungs- und Recyclingverträge geschlossen wurden, zugerechnet. Die Verkehrswerte werden anteilig der betroffenen Flächen ermittelt. Der Gesellschaft ist bewusst, dass dieser Ansatz zu einer Schlechterstellung des Indikators führt.

Die nachteilige Auswirkung für diesen Indikator betrug zum Berichtsstichtag 11,2 %. Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der im Sondervermögen befindlichen Immobilien (inklusive Grundstücke) auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden. Auf die vorstehend erläuterten Ausführungen zur Behandlung der gewerblich genutzten Flächen wird verwiesen.

Biodiversität – Bei dem Nachhaltigkeitsindikator Biodiversität erfasst die Gesellschaft anhand von Luftbildern der Immobilien den Anteil der bebauten Fläche. Die Gesamtgrundstücksfläche der jeweiligen Immobilie wurde den von der Gesellschaft intern gespeicherten Stammdaten (basierend auf amtlichen Grundstücksflächenangaben, etwa aus dem Liegenschaftskataster oder den Grundbüchern) zu der jeweiligen Immobilie entnommen. Das im Portfolio befindliche Grundstück fließt derzeit noch zu 0 % bebaute Fläche in die Betrachtung ein.

Die nachteilige Auswirkung für diesen Indikator zum Berichtsstichtag betrug 45,8 % nicht begrünter Flächen im Vergleich zur Gesamtfläche. Die Gesellschaft hat sich als Grenzwert einen Anteil von weniger als 70 % gesetzt. Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der im Sondervermögen befindlichen Immobilien (inklusive Grundstück) auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden.

Darüber hinaus wurden die für das Sondervermögen gehaltenen Objekte auch während der gesamten Haltedauer regelmäßig hinsichtlich etwaiger wesentlicher negativer Auswirkungen auf die vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren hin überprüft. Die zu ergreifenden Maßnahmen im Rahmen des Bestandsmanagements reichen von der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen bis hin zu einem Verkaufsprozess, sofern absehbar ist, dass eine Immobilie die Anforderungen an die PAI dauerhaft nicht erfüllt.

Im Betrachtungszeitraum mussten keine Maßnahmen ergriffen werden.

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Hauptinvestitionen werden als Durchschnitt aus den Stichtagswerten zum 31. Mai 2023, 31. August 2023, 30. November 2023 und 29. Februar 2024 ermittelt.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.03.2023 – 29.02.2024

Größte Investitionen	Sektor	in % der Vermögenswerte	Land
Köln „Venloer Straße“	Immobilien	17,92 %	Deutschland
Berlin „Nollendorfplatz“	Immobilien	17,26 %	Deutschland
Wedel „Am Rain“	Immobilien	9,25 %	Deutschland
Köln „Hummelsbergstraße“	Immobilien	5,96 %	Deutschland

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der ökologischen, sozialen und/oder sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen oder eine nachhaltige Investition anstreben.

Der Anteil an Investitionen betrug zum Berichtsstichtag 40,88 % des gesamten nachfolgend genannten Vermögens.

Die Gesellschaft hat zudem im Berichtszeitraum 15,82 % des Gesamtwerts aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung des Umweltziels Klimaschutz im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten.

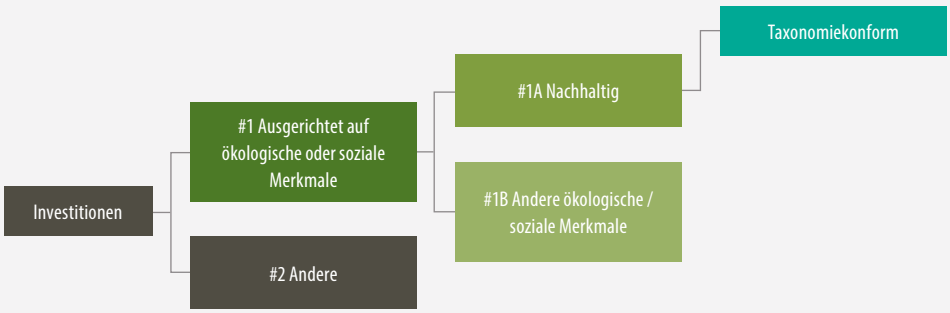
Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie sah die Vermögensallokation aus?

Die Gesellschaft verweist im Zusammenhang mit der Vermögensallokation auch auf die Hinweise zum Mindestschutz in dem Abschnitt „Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen", welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?".

Vermögensallokation per 29. Februar 2024

	Immobilien	515.630.000,00 €	100,00 %
	Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	– €	0,00 %
	Summe des Vermögens (Investitionen)	**515.630.000,00 €**	**100,00 %**
#1	Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale [Bezugsgröße Summe des Vermögens (Investitionen)]	210.771.643,05 €	40,88 %
#1A	Nachhaltige Investitionen [Bezugsgröße Summe des Vermögens (Investitionen)]	81.595.000,00 €	15,82 %
#1B	Andere ökologische oder soziale Merkmale [Bezugsgröße Summe des Vermögens (Investitionen)]	434.035.000,00 €	84,18 %
#2	Andere Investitionen [Bezugsgröße Summe des Vermögens (Investitionen)]	304.858.356,95 €	59,12 %



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Die Investitionen wurden ausschließlich im Wirtschaftssektor „Immobilien" getätigt. Investitionen in Teilsektoren der Wirtschaft, die Einkünfte aus der Exploration, dem Abbau, der Förderung, der Herstellung, der Verarbeitung, der Lagerung, der Raffination oder dem Vertrieb, einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen gemäß der Begriffsbestimmung in Artikel 2 Nummer 62 der Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates erzielen, werden nicht getätigt.

Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum 15,82 % des Gesamtwerts aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung des Umweltziels Klimaschutz im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten (Taxonomie-Quote).

Die Berechnung der Taxonomie-Quote wurde von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer geprüft und freigegeben.

Weitere Informationen dazu sind in dem Abschnitt „Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?“ enthalten.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO_2-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

- **Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?** [2]

☐ Ja:

☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie

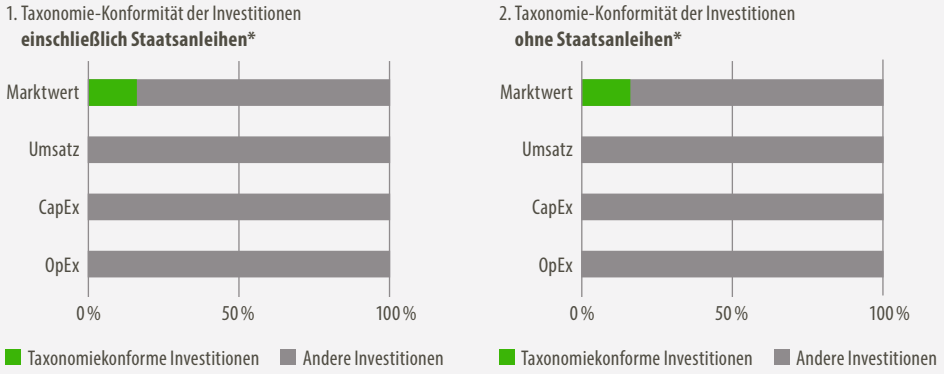
☒ Nein

[2] Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterungen am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse,** die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomie konformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



* Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen" alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

Die Grafik gibt 100 % der Gesamtinvestitionen wieder. Die Gesellschaft ist im Berichtszeitraum nicht in „Staatsanleihen" investiert, sodass die Angaben in der 2. Grafik mit den Angaben in der 1. Grafik identisch sind.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO_2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

- **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

Der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind, betrug im Geschäftsjahr 0 %.

- **Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?**

Im letzten Berichtsjahr (01.03.2022–28.02.2023) wurde eine Taxonomie-Quote von 0 % ermittelt. Grund hierfür waren zum einen fehlende Daten zu den nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel im Sinne der EU-Taxonomie und zum anderen Verzögerungen in der Fertigstellung der Projektentwicklung „Campus Westend" in Bielefeld. Aufgrund der nun zur Bewertung der Taxonomiekonformität erforderlichen vorliegenden Daten und der abgeschlossenen Projektentwicklung kann das Sondervermögen zu diesem Berichtsstichtag eine Taxonomie-Quote in Höhe von 15,82 % vorweisen und liegt damit über der festgelegten 10 %-Quote.

Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen.**

Sämtliche nachhaltigen Investitionen des Sondervermögens betreffen Immobilien, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten. Darüber hinaus gibt es keine nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind.

Der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel betrug im Geschäftsjahr 0 %.

Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Für das Sondervermögen werden keine sozial nachhaltigen Investitionen getätigt, sodass der Mindestanteil sozial nachhaltiger Investitionen 0 % beträgt.

Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Abweichend zu den Angaben in der Vermögensallokation berichtet die Gesellschaft an dieser Stelle neben den Anderen Investitionen auch über die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens.

Liquiditätsanlagen per 29. Februar 2024

Wertpapiere	10.795.097,60 €	21,84 %
Bankguthaben	36.633.667,25 €	78,16 %
Sonstige Anlagegegenstände	– €	0,00 %
Summe der Liquiditätsanlagen	**49.428.764,85 €**	**100,00 %**

Zur Eingruppierung der Liquiditätsanlagen in das oben genannte Immobilienvermögen wurde an dieser Stelle ergänzend eine Gesamtvermögensaufstellung nach Maßgabe der Angaben gem. KAGB ergänzt.

Gesamtvermögensaufstellung zum 29. Februar 2024

Immobilien	515.630.000,00 €	113,68 %
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	– €	0,00 %
Liquiditätsanlagen	49.428.764,85 €	10,90 %
Sonstige Vermögensgegenstände	29.334.126,89 €	6,47 %
Summe des Vermögens	594.392.891,74 €	131,04 %
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	140.807.563,53 €	31,04 %
Summe des Vermögens (NAV)	**453.585.328,21 €**	**100,00 %**

Der Anteil der anderen Investitionen (#2 Andere Investitionen aus der Vermögensallokation) beträgt – auf die Summe des Vermögens (NAV) gerechnet – 67,21 %. Darüber hinaus wurden 17,37 % der Vermögensgegenstände in Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände – auf die Summe des Vermögens (NAV) gerechnet – investiert.

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen als Ergänzung seiner gesamtheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie für den täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbaren Teil der Liquiditätsanlagen (Mindestliquidität) „Grüne Bundeswertpapiere“ erworben. Diese sind in der Liquiditätsübersicht unter Wertpapiere zusammengefasst. Der Anteil betrug zum Berichtsstichtag 21,84 % der Summe der Liquiditätsanlagen und somit 2,38 % der Summe des Vermögens (NAV).

Bei der Immobilienauswahl berücksichtigt die Gesellschaft darüber hinaus bestimmte Ausschlusskriterien. Im Auswahlprozess im Rahmen von Transaktionen sowie der Vermietung/Verpachtung der im Sondervermögen betreuten Mietflächen schließt die Gesellschaft heute bereits Nutzergruppen aus, die gesellschaftlich kritischen Branchen, wie beispielsweise Rüstung, Kernkraft, Transport und Lagerung von fossilen Brennstoffen sowie Glücksspiel, angehören oder bei denen kritisches Verhalten, wie beispielsweise Korruption, Geldwäsche, Verstoß gegen Gleichberechtigung und Menschenrechte, nicht ausgeschlossen werden kann.

Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Durch den Ankauf von zwei Immobilien im Berichtszeitraum wurden die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen, sozialen sowie sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale im Rahmen des Bewertungssystems geprüft und eingehalten. Es handelt sich dabei um die Immobilien in Bielefeld, Merianstraße 9–17 (ungerade) sowie Bad Homburg, Am Weidenring 33 und Am Grünen Weg 8–12 (gerade).

Das Projekt, mittelfristig alle Objekte durch einen Messstellendienstleister mit digitalen Zählern im Bereich der Wärme- und Gasversorgung auszustatten, wurde in diesem Geschäftsjahr fortgesetzt.

Auf Objektebene wurden zum Teil unterschiedliche individuelle Maßnahmen durchgeführt, die hier beispielhaft aufgeführt werden:

- Errichtung von E-Ladestationen für Pkw in den Tiefgaragen der Projektentwicklungen Bielefeld, Merianstraße 9–17 und Bad Homburg, Am Weidenring 33/Am Grünen Weg 8–12
- Errichtung von separaten Fahrradkellern und Ausweisung von Stellplätzen für Lastenräder in den Projektentwicklungen Bielefeld und Bad Homburg

Immobilienzugänge

Bielefeld, „Merianstraße 9–17“

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 Bodelschwinghsche 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. Der WERTGRUND WohnSelect D hat davon 82 frei finanzierte Mietwohnungen, 38 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie 132 für die Vermietung vorwiegend an Studierende vorgesehene Apartments erworben, die sich auf vier Bauteile verteilen.

Die „Merianstraße 9–17“ ist der dritte Bauteil mit 82 frei finanzierten Wohnungen in fünf Häusern, der im Oktober 2023 in den WERTGRUND WohnSelect D übernommen wurde. Drei Häuser wurden bereits zwischen April und August 2023 fertiggestellt, der Besitz-Nutzen-Lasten-Übergang (BNL) erfolgte jedoch erst im Oktober mit der Fertigstellung des gesamten Bauteils. Dies hatte den Vorteil, dass bereits vor BNL mit der Vermietung der Wohnungen begonnen werden konnte.

Zum Geschäftsjahresende konnten 75 von 82 Wohnungen vermietet werden. Auch bei diesem Bauteil liegen die Mietpreise deutlich über dem Business-Plan. Derzeit werden durchschnittliche Mietpreise von 12,30 EUR/m² erzielt und damit fast 10 % mehr als ursprünglich kalkuliert.

Bielefeld, „Merianstraße 9–17“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Projektentwicklung
Ankaufsdatum	10. Januar 2020
Übergang von Nutzen und Lasten	26. Oktober 2023
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	21,79 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,97 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	82/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	5.604,6 m²/–
Kfz-Stellplätze	77
Baujahr	2023
Gutachterlicher Verkehrswert	23,29 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2024

Bad Homburg, „Am Weidenring“

Die hessische Stadt Bad Homburg vor der Höhe ist die Kreisstadt des Hochtaunuskreises und liegt im Ballungsraum Rhein-Main. Das Stadtgebiet stößt im Süden an die Stadtgrenze von Frankfurt am Main und tangiert seitlich die Gebiete der Städte Oberursel und Friedrichsdorf. Zum Stadtgebiet gehört ein ausgedehnter Waldbezirk, der den Taunuskamm (Limes) zur Grenze hat.

Gemäß Landesentwicklungsplan wird die Stadt als Mittelzentrum ausgewiesen und als Kur- und Kongressstadt angesehen. Zudem ist Bad Homburg vor der Höhe Sitz des Bundesausgleichsamtes und verfügt über einen Dienstsitz des Bundesamtes für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen.

Außerdem stellt die Kurstadt Bad Homburg ein bevorzugtes Wohngebiet für meist gutverdienende Berufspendler dar. Der Wirtschaftsstandort Bad Homburg vor der Höhe ist Sitz zahlreicher nationaler und internationaler Unternehmen, darunter auch zwei DAX-notierte Unternehmen. Branchenschwerpunkte sind das Gesundheitswesen sowie die Bereiche Consulting/IKT und Finanzdienstleistungen. Kombiniert mit einem ausgeprägten Mittelstand und einer Vielzahl an Handwerksunternehmen bietet der Standort rd. 33.000 Arbeitsplätze.

Das für den WERTGRUND WohnSelect D im November 2020 erworbene Baufeld 6.2. im südlichen Grundstücksteil wurde mit 72 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 5.576 m² und 83 Tiefgaragenstellplätze in vier Häusern bebaut. Die Übernahme des Projekts erfolgte im Dezember 2023 und damit fast vier Monate früher als vereinbart. Zwischenzeitlich sind rd. 15 % der Wohnungen vermietet.

Unter Berücksichtigung von ökologischen Nachhaltigkeitskriterien hat WERTGRUND das Baufeld mit Wohneinheiten gemäß KfW-55-Standard bebauen lassen. Gleichzeitig wurde die Infrastruktur für 13 E-Ladestationen sowie die Vorrichtung zur Installation einer PV-Anlage geschaffen. Alle Wohnungen verfügen über einen schwellenlosen Zugang und ein Teil der Wohnungen ist barrierefrei gestaltet.

Bad Homburg, „Am Weidenring“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Projektentwicklung
Ankaufsdatum	10. November 2020
Übergang von Nutzen und Lasten	22. Dezember 2023
Verkäufer	Projektentwickler
Kaufpreis	36,58 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	3,05 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	72/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	5.576,1 m²/–
Kfz-Stellplätze	83
Baujahr	2023
Gutachterlicher Verkehrswert	37,25 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2023

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 befinden sich in westlicher Richtung rund einen Kilometer vom Objekt entfernt. Die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen mit mehr als 47.000 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. 3.933 m²) und acht Gewerbeeinheiten (ca. 1.019 m²) zusammen.

Das Objekt wurde im Jahr 2018 energetisch saniert. Neben dem Austausch der Fenster erfolgte die Sanierung der Balkons, 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 m² befinden sich derzeit 808 m² im Leerstand. Ein Großteil des Leerstands befindet sich im ersten Obergeschoss. Dieses wurde daher zu Wohnzwecken umgenutzt, sodass hier zwölf neue Appartements entstehen werden. Der Bauantrag wurde im Februar 2023 genehmigt, und zwischenzeitlich wurde mit dem Ausbau der Wohnungen begonnen. Gleichzeitig wurden die leer stehenden Gewerbeflächen im Erdgeschoss zum weiteren gewerblichen Ausbau entkernt.

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	3.932,9 m²/1.018,9 m²
Kfz-Stellplätze	4
Baujahr	1961
Gutachterlicher Verkehrswert	10,89 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2024

Mietpreisentwicklung		5,95
		8,24

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2024 (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 Seitenflügeln im Hofbereich. Die Wohn- und Geschäftshäuser verfügen über jeweils fünf Geschosse sowie in den Vorderhäusern über bereits ausgebaute Dachgeschosse. Die Objekte umfassen derzeit insgesamt 22 Wohn- und 15 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 3.157 m².

Da sich die Häuser in einem technisch guten und gepflegten Zustand befinden, sind bisher geringen Sanierungskosten entstanden.

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	22/15
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	1.775,4 m²/1.381,7 m²
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903–1907
Gutachterlicher Verkehrswert	10,80 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2024

Mietpreisentwicklung		7,85
		9,38

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2024 (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 rd. 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 25.667 m². Die in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude bilden insgesamt eine V-Form. In den Jahren 1992 bis 1993 wurden die Gebäude umgebaut und aufgestockt. Bei den in den Jahren 2004 bis 2006 durchgeführten Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurden die Haustechnik erneuert sowie die Fassade und die Wohnungen saniert. In der Liegenschaft befinden sich 317 Wohn- (22.766 m²) und 30 Gewerbeeinheiten (2.902 m²). Das Objekt wird durch 181 Tiefgaragen- und 49 Außenstellplätze ergänzt. Aufgrund der hohen Nachfrage wurden im letzten Jahr im Untergeschoss Lagerflächen errichtet und vermietet.

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

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	22.765,5 m²/2.901,8 m²
Kfz-Stellplätze	181 Tiefgaragen/49 Außenstellplätze
Baujahr	1971–1973
Gutachterlicher Verkehrswert	82,15 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2023

Mietpreisentwicklung		6,47
		8,98

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2024 (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 266.000 Einwohnern ist einer der zwölf Bezirke im Nordwesten Berlins und die Heimat von ca. 9.000 Unternehmen. Der Standort wird geprägt von global tätigen Unternehmen, wie Borsig, motorola, Korsch AG oder Otis, sowie von innovativen mittelständischen Unternehmen und 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 Wohneinheiten saniert und vermietet.

Das Nachbargrundstück wurde kürzlich mit hochwertigen Eigentumswohnungen bebaut, was insgesamt eine sehr erfreuliche Aufwertung des Quartiers zur Folge hatte.

Steganlage Berlin, „Scharfenberger Straße“

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 m²/–
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	14,41 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2024

Mietpreisentwicklung		6,25
		9,04

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2024 (Wohnen)

Berlin, „Schloßstraße“

Die beiden baugleichen Mehrfamilienhäuser befinden sich im südwestlich gelegenen Berliner Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf in einem ruhigen begrünten Innenhof, direkt hinter dem Shoppingcenter „Das Schloss“ mit über 80 Geschäften. Mit rund 200.000 m² Einzelhandelsfläche gehört die Schloßstraße zu den bedeutendsten Einkaufslagen 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 m² sind im Zentrum der umgebenden Blockrandbebauung platziert und wurden 1973/1974 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 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, Erschließungsfluren und Fluchtbalkons erneuert. Insgesamt wurden ca. 1,5 Mio. EUR investiert. Um auch die Liegenschaft Schloßstraße 33a schwellenlos zugänglich zu machen, wurde eine Rampe installiert.

Um von der vorhandenen Ölheizung auf einen klimaverträglicheren Energieträger zu wechseln, ist die Umstellung der Wärmeversorgung geplant. Nach eingehender Prüfung wurde der Einbau einer Wärmepumpe in Verbindung mit Hybridzellen und einem Energiespeicher empfohlen. Nach derzeitigen Berechnungen könnten mit dieser Maßnahme ca. 80 Tonnen CO_2 pro Gebäude eingespart werden. Die Umsetzung wird sich jedoch weiterhin verzögern, da es zu Engpässen bei der Lieferung von Wärmepumpen kommt.

Analog zum Objekt „Nollendorfplatz“ wurde die Simplifa GmbH beauftragt, die Aufzüge im Objekt „Schloßstraße“ digital zu erfassen. Für die Sanierung der Aufzüge wurden netto 80 TEUR veranschlagt. Trotz vorläufiger Insolvenz von Simplifa laufen die Ausschreibungen der erforderlichen Arbeiten, sodass die Maßnahmen voraussichtlich Mitte 2024 abgeschlossen werden können.

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 m²/–
Kfz-Stellplätze	148
Baujahr	1973–1974
Gutachterlicher Verkehrswert	16,05 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2024

Mietpreisentwicklung		7,53
		10,91

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2024 (Wohnen)

Berlin, „Uhlandstraße“

Das 1972 errichtete Wohn- und Geschäftshaus befindet sich zwischen Uhlandstraße, Berliner Straße und Wilhelmsaue im Ortsteil Wilmersdorf, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, der heute als eher bürgerlicher Wohnbezirk gilt. An der 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 Objekts wurde ein Großteil der Gewerbefläche neu konzeptioniert. Mehrere kleine, leer stehende Flächen wurden zu einer ca. 560 m² großen Fläche im Erdgeschoss zzgl. 150 m² Kellergeschossfläche zusammengelegt und umfassend saniert. Für diese Fläche konnte die Berliner Bio-Supermarkt-Kette BIO COMPANY GmbH als Mieter gewonnen werden. Die bekannte Einzelhandelskette hat einen Zehn-Jahres-Mietvertrag mit einer zweimaligen Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren unterzeichnet. Der Mieter hat die Fläche Mitte Januar 2017 bezogen und den Bio-Supermarkt Mitte März 2017 eröffnet.

Von Anfang Februar 2019 bis Juni 2020 wurde das Objekt energetisch saniert. Die Sanierung umfasste den Austausch der Fenster, das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems sowie die Dämmung des Dachs. Die Kosten für diese Arbeiten beliefen sich auf ca. 2,20 Mio. EUR. Die Gewährleistungsabnahme der energetischen Sanierung hat stattgefunden und wurde ohne bedeutende Mängel abgeschlossen.

Berlin, „Uhlandstraße“ 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 m²/1.456,1 m²
Kfz-Stellplätze	104 (eine Garage mit 25 Stellplätzen neu errichtet)
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	22,65 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2024

Mietpreisentwicklung		6,54
		10,57

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2024 (Wohnen)

Bielefeld, „Merianstraße 4“

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

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 Appartements vom WERTGRUND WohnSelect D erworben wurden.

Die erworbenen Bauteile wurden in vier separate Wirtschaftseinheiten geteilt. Die „Merianstraße 4“ verfügt über 65 Studentenwohnungen sowie Zwei- und Vier-Zimmer-Wohnungen für Wohngemeinschaften. Außerdem gehören zu der Liegenschaft 67 Fahrradstellplätze und 14 Kfz-Stellplätze.

Bisher konnten alle Ein-Zimmer-Appartements zu über 16,00 EUR/m² und damit deutlich über Business-Plan vermietet werden. Der Leerstand von rund 11 % entfällt auf zwei Vier-Zimmer-Wohnungen für Wohngemeinschaften, für die ein neues Vermietungskonzept erarbeitet wurde. Mit dem neuen Vermietungskonzept konnte die Nachfrage deutlich gesteigert werden, sodass im Jahr 2023 von einer Reduzierung des Leerstands ausgegangen wird.

Bielefeld, „Merianstraße 4“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	10. Januar 2020
Übergang von Nutzen und Lasten	2. Mai 2022
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	10,96 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,99 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	65/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	2.359,7 m²/–
Kfz-Stellplätze	14
Baujahr	2022
Gutachterlicher Verkehrswert	10,61 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2024

Mietpreisentwicklung		0,00
		15,09

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2024 (Wohnen)

Bielefeld, „Merianstraße 8“

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

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 Appartements vom WERTGRUND WohnSelect D erworben wurden.

Die „Merianstraße 8“ ist der zweite Bauteil, der aus der Projektentwicklung „Campus Westend“ in den Fonds übernommen wurde. Das Objekt verfügt über 67 Wohneinheiten, 69 Fahrradstellplätze und 15 Kfz-Stellplätze.

Auch hier konnten alle Ein-Zimmer-Appartements zu über 16,00 EUR/m² und damit deutlich über Business-Plan vermietet werden. Der Vermietungsstand dieses Bauteils liegt zum Stichtag bei über 96 % und entspricht damit einer Vollvermietung mit normaler Fluktuation.

Bielefeld, „Merianstraße 8“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	10. Januar 2020
Übergang von Nutzen und Lasten	30. Juni 2022
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	10,27 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,93 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	67/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	2.296,6 m²/–
Kfz-Stellplätze	15
Baujahr	2022
Gutachterlicher Verkehrswert	10,46 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2024

Mietpreisentwicklung		0,00
		14,73

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2024 (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 wurde eingerichtet.

Die durchschnittliche Größe der Wohnungen liegt bei ca. 60 m², die meisten Wohnungen sind 55 m² bis 65 m² groß. Etwa 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 durchgrünten 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. Darüber hinaus werden sukzessive alle Eingangstüren überarbeitet und die verbleibenden Treppenhäuser renoviert.

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 m²/528,1 m²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927 bis 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	27,81 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2024

Mietpreisentwicklung		5,77
		7,02

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2024 (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 Werkswohnungen 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 wurde von Ölzentralheizung auf Fernwärme umgestellt. Da die Gebäude unter Denkmalschutz stehen, mussten bei der vollumfänglichen Sanierung 1995 umfangreiche Denkmalschutzauflagen berücksichtigt werden.

2023 wurde mit der Balkonsanierung begonnen und diese Ende des Jahres abgeschlossen. Im Zuge dieser Arbeiten wurden 16 Balkons überarbeitet. Gleichzeitig müssen in den nächsten Jahren alle Dachgauben einer Sanierung unterzogen werden. Der ortsansässige Ingenieur hat in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden ein Konzept erarbeitet. Nach Ausschreibung der Sanierung wurde zwischenzeitlich ein Unternehmen mit der Ausführung beauftragt. Mit den Arbeiten wird je nach Wetterlage im Frühjahr 2024 begonnen.

Nördlich des Gebäudes in der Dobritzer Straße 41–45 wird auf dem Grundstück westlich der dortigen Margon-Arena ein neuer gymnasialer Sport- und Bildungscampus entstehen. Die Baumaßnahmen haben zwischenzeitlich begonnen. Im Rahmen dieser Maßnahme möchte die Stadt Dresden dem WERTGRUND WohnSelect D einen Grundstücksstreifen von rund 250 m², der von der Dobritzer Straße zum neuen Gymnasium führt, abkaufen, um dort einen Fußweg zu errichten. Die Anfrage der Stadt liegt vor und wird zwischen den Parteien verhandelt. Der Bodenwert dieses Grundstücksteils liegt bei ca. 37.000 EUR. Gleichzeitig wurde die Parkplatzsituation im Süden des Grundstücks diskutiert. 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 ca. 150.000 EUR entstehen. Die dort neu geschaffenen Stellplätze könnten danach zugunsten des Sondervermögens und seiner Anleger 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 m²/–
Kfz-Stellplätze	53
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	12,68 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2024

Mietpreisentwicklung [1]		5,41
		6,89

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2024 (Wohnen)

Dresden, „Wilischstraße“

Die Wohnanlage besteht aus fünf, jeweils fünfgeschossigen Gebäuden mit 24 Aufgängen und 240 Wohneinheiten, die alle über Balkons 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, Fliesenspiegel in den Küchen ergänzt, Laminatfußböden verlegt und Kunststoffisolierglasfenster eingebaut.

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

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

Da der Fassadenanstrich seine Verschleißgrenze erreicht hat und dadurch das Gesamtbild der Anlage beeinträchtigt wurde, wurde ein Neunanstrich in Auftrag gegeben. Bisher wurden bei vier von fünf Häusern die Fassaden gestrichen. Wetterbedingt konnten die Arbeiten jedoch leider nicht mehr im Jahr 2023 abgeschlossen werden. Das noch verbleibende Haus wird im Frühjahr 2024 einen neuen Anstrich erhalten.

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 m²/–
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963–1964
Gutachterlicher Verkehrswert	23,85 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2024

Mietpreisentwicklung		5,78
		6,85

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2024 (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. 2.246 m². Die Jahrhundertwendebauten befinden sich laut Capital-Immobilien-Kompass von Juni 2016 in einer guten Wohnlage und bestechen in der Außenwirkung durch eine sich abwechselnde Rotklinker-Stuck- bzw. Putzfassade mit Stuckelementen.

Das Objekt wurde in den Jahren 2018 und 2019 saniert. Die straßenseitig unter Denkmalschutz stehende Fassade wurde saniert und die Fassade zum Garten mit einem Wärmedämmverbundsystem inklusive neuer Fenster und größerer Balkons aufgewertet. Die Investitionskosten beliefen sich auf 1,25 Mio. EUR.

Da die Gartenanlagen im Innenhof einer ganzheitlichen Neugestaltung bedürfen, wurden für die Herstellung der Außenanlagen Angebote eingeholt. Gleichzeitig sollen im Hinterhof Abstellflächen für Fahrräder geschaffen werden. Bevor mit den Arbeiten begonnen werden kann, müssen jedoch die Mieter zunächst die Kündigungen der Gartenflächen akzeptieren. Zwischenzeitlich konnten fast alle Grünflächen bis auf eine geräumt werden. Sobald wir Zugriff auf die letzte Parzelle haben, wird mit der Ausführung der geplanten Maßnahmen begonnen.

Darüber hinaus wird eine Rohrsanierung erforderlich, mit der voraussichtlich im Frühjahr 2024 begonnen wird.

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	2.245,8 m²/–
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903–1904
Gutachterlicher Verkehrswert	10,85 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2024

Köln-Portfolio

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

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

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

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 m²/743,14 m²
Kfz-Stellplätze	48/18
Baujahr	um 1954/1957 und 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	41,24 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar/11. Februar 2024

Köln, „Venloer Straße“

Das Wohnhochaus 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 eingeschossige Solitärgebäude. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind kleinere Ladeneinheiten angeordnet, im ersten Obergeschoss 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. 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.

Für 2024 ist die Sanierung der Eingangsbereiche des Hochhauses geplant. Darüber hinaus wurde ein neuer Projektsteuerer beauftragt, der sich verstärkt um die technischen Belange der Anlage kümmert.

Im Sommer des letzten Jahres wurden für aus der Ukraine geflüchtete Menschen zehn Wohnungen unentgeltlich bis Ende 2022 zur Verfügung gestellt. Alle zehn Wohnungen konnten im Laufe des Jahres 2023 nun regulär an diese vermietet werden.

Im Januar 2023 wurde von den Verantwortlichen des Sozialprojekts „Hallo Nachbar“ ein Nachbarschaftslokal im Objekt „Venloer Straße“ eröffnet, das von der WERTGRUND Immobilien AG subventioniert wird. Gemeinsam mit den Einwohnern von Bickendorf sowie den dortigen Initiativen und sozialen Einrichtungen ist hier ein Ort für Begegnungen und Ideenaustausch zu den Themen Müllvermeidung, Müllentsorgung sowie Umweltschutz entstanden. Das Projekt ist sehr gut angelaufen, und inzwischen werden die Räumlichkeiten auch von weiteren sozialen Einrichtungen mitbenutzt. Da die Aktionen eine positive Auswirkung auf die Mieter und das Erscheinungsbild des Objektumfelds haben, wurde der Mietvertrag unbefristet verlängert.

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	20.992,4 m²/9.717,0 m²
Kfz-Stellplätze	461
Baujahr	1972/1975/1982
Gutachterlicher Verkehrswert	85,75 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2024

Mietpreisentwicklung [1]		7,30
		10,56

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2024 (Wohnen)

München, „Jagdstraße“

Die Stadt München mit ihren knapp 1,56 Mio. Einwohnern liegt auf Platz 1 der lebenswertesten Städte Deutschlands und auf Platz 3 im weltweiten Vergleich (Mercer Quality of Living Ranking 2019). Die Landeshauptstadt zählt zu den Weltstädten und gilt als ein Zentrum von 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 Hochschule München sind zusammen etwa 113.000 Studierende immatrikuliert.

Nach dem Zweiten Weltkrieg haben viele Firmen ihre Zentrale aus Berlin oder Ostdeutschland nach München verlegt. Wichtige Wirtschaftszweige sind Tourismus, Fahrzeug- und Maschinenbau, Elektrotechnik sowie Software und IT. 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 Bestandsobjekts hat der WERTGRUND WohnSelect D seine erste Investition in München getätigt.

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

Von den 52 Wohnungen wurden bislang elf Wohnungen saniert. Aufgrund der ökologischen Ausrichtung des Portfolios durch die Qualifizierung als Artikel-8-Plus-Produkt soll ein Gesamtkonzept erarbeitet werden, das neben der energetischen Sanierung des Objekts auch eine Aufstockung beinhaltet. Neben der Energieeinsparung, die sich aus einer energetischen Sanierung ergibt, sind darüber hinaus Überlegungen zu sozialen sowie Umweltschutzmaßnahmen in das Sanierungs- und Aufstockungskonzept miteinzubeziehen.

München, „Jagdstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Kauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	17. November 2021
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2022
Kaufpreis	25,10 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	2,38 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	52/8
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	2.353,4 m²/682,9 m²
Kfz-Stellplätze	52
Baujahr	1958
Gutachterlicher Verkehrswert	24,50 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2024

Wedel, „Am Rain“

Die ursprünglich neun Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer ruhigen durchgrünten 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 Mitarbeitenden errichtet. Die Anlage verfügt aktuell über insgesamt 190 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 11.408 m², wovon 35 Wohnungen öffentlich gefördert sind.

Nachdem im Herbst 2018 mit der Sanierung der Bestandsobjekte begonnen worden war, 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 in den erteilten Baugenehmigungen ist festgelegt, dass bei Neubauten ein Drittel der Neubaufläche als öffentlich geförderter Wohnraum erstellt werden muss. Die aus dem Neubauvorhaben resultierenden 35 öffentlich geförderten Wohnungen wurden vollständig in den Bestandshäusern realisiert und unterliegen 15 bzw. 20 Jahre einer Mietpreisbindung (aktuell 6,10 EUR/m² Nettokaltmiete). Die Gesamtinvestitionskosten für den Neubau betragen ca. 22 Mio. EUR.

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

Jahr 2022 abgeschlossen. Aktuell erfolgt noch die Fertigstellung von Dachgeschosswohnungen in den Bestandsgebäuden sowie die Sanierung von einzelnen Bestandswohnungen. Die Kosten der Bestandssanierung belaufen sich auf ca. 8 Mio. EUR.

Die sechs neuen Häuser mit insgesamt 70 Wohnungen sind zum Stichtag komplett vermietet. Zwei Wohnungen wurden an einen Betreiber von Einrichtungen für behinderte Menschen vermietet. Mietbeginn war der 1. April 2023 mit einer Laufzeit von zehn Jahren zzgl. Verlängerungsoption. Die durchschnittlichen Neuvermietungsmieten im Neubau liegen bei 14,50 EUR/m², bei den im Bestand befindlichen, sanierten Wohnungen wird die Vermietung zu durchschnittlich 12,40 EUR/m² vorgenommen.

Wedel, „Am Rain“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	14. Dezember 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2016
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	9,00 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,90 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	190/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	11.408,7 m²/–
Kfz-Stellplätze	116
Baujahr	1954–1955 und 2020
Gutachterlicher Verkehrswert	44,00 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2024

Mietpreisentwicklung		6,60
		12,02

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2024 (Wohnen)

Kreditmanagement

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valutierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 108.210 TEUR. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht.

Die Darlehenslaufzeiten liegen zwischen 2,5 und 29,5 Jahren. Die Zinsen für diese Darlehen liegen zwischen 0,5 % und 3,74 % p. a.

Der Kredit für die Liegenschaft Nollendorfplatz in Berlin in Höhe von 12,00 Mio. EUR wurde zu 3,63 % bis 31. Dezember 2026 prolongiert.

Im April 2023 wurde ein Förderdarlehen der Investitionsbank Schleswig-Holstein über 1,34 Mio. EUR mit einer Laufzeit bis 30. April 2053 ausbezahlt. Dieses konnte aufgrund der energetischen Sanierung der geförderten Wohnungen in Wedel, Am Rain, beantragt werden. Der Zinssatz beträgt 0,5 % p. a. bei einem Tilgungszuschuss von 192.900 EUR und einer 3%igen Tilgung p. a.

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 DZ Hyp abgeschlossen. Bisher sind für dieses Darlehen Bereitstellungszinsen in Höhe von 1,8 % angefallen. Durch den Abschluss eines Nachtrags zum Darlehensvertrag konnte Mitte Juli 2023 eine vorzeitige Auszahlung des Darlehens mit den zu diesem Zeitpunkt gültigen Finanzierungskonditionen von 1,15 % erreicht werden.

Für die restliche Kaufpreisrate der Liegenschaft in Bad Homburg sowie weitere Sanierungsmaßnahmen, Aufstockungen und Nachverdichtungen im Portfolio wurde ein weiteres Darlehen in Höhe von 40 Mio. EUR aufgenommen. Der Kredit ist durch eine Globalgrundschuld auf die Objekte Scharfenberger Straße und Schloßstraße, Berlin, Borthener Straße und Dobritzer Straße, Dresden, sowie die Jagdstraße, München, besichert.

Aus den valutierten Finanzierungen errechnet sich zum 29. Februar 2024 eine Fremdfinanzierungsquote von 20,99 %, bezogen auf die aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit befindet sich die Fremdfinanzierungsquote unter der gesetzlich vorgeschriebenen Grenze von maximal 30 %.

„Borthener Straße“, Dresden, Deutschland

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 29. Februar 2024

	Kreditvolumen in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV)[1] / Kaufpreis in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest-schreibung
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien						
Aachen „Hansemannplatz“	–	10.890	–	–	–	–
Bad Homburg „Am Weidenring“	8.640	37.250	23,2	1,15	31.07.2031	31.07.2031
Berlin „Frankfurter Allee“	–	10.800	–	–	–	–
Berlin „Nollendorfplatz“	12.000	82.150	14,6	3,63	31.12.2026	31.12.2026
Berlin „Scharfenberger Straße“	6.051	14.410	42,0	3,74	31.12.2026	31.12.2026
Berlin „Schloßstraße“	6.725	16.050	41,9	3,74	31.12.2026	31.12.2026
Berlin „Uhlandstraße“	–	22.650	–	–	–	–
Bielefeld „Merianstraße 4“	7.800	10.605	73,6	1,00	30.04.2031	30.04.2031
Bielefeld „Merianstraße 8“	8.040	10.455	76,9	1,00	30.04.2031	30.04.2031
Bielefeld „Merianstraße 9–17“	9.840	23.285	42,3	1,00	30.04.2031	30.04.2031
Dresden „Borthener Straße“	11.651	27.810	41,9	3,74	31.12.2026	31.12.2026
Dresden „Dobritzer Straße“	5.307	12.680	41,9	3,74	31.12.2026	31.12.2026
Dresden „Wilischstraße“	–	23.845	–	–	–	–
Göttingen „Am Gothaer Platz“[3]	–	6.410	–	–	–	–
Hamburg „Mendelssohnstraße“	–	10.850	–	–	–	–
Köln „Hummelsbergstraße“	–	28.635	–	–	–	–
Köln „Gottesweg“	–	12.605	–	–	–	–
Köln „Venloer Straße“	13.150	85.750	15,3	1,43	30.09.2026	30.09.2026
Köln „Venloer Straße“	7.400	85.750	8,6	0,75	30.09.2026	30.09.2026
München „Jagdstraße“	10.266	24.500	41,9	3,74	31.12.2026	31.12.2026
Wedel „Am Rain“	1.340	44.000	3,0	0,50	30.04.2053	30.04.2043
Direkt gesamt	**108.209,974**	**515.630**	**21,0**			

[1] Loan to Value.
[2] Projektentwicklung, Objekt noch nicht übergegangen.
[3] Baugrundstück.

Renditen

Die Renditekennzahlen betreffen den Berichtszeitraum vom 1. März 2023 bis 29. Februar 2024. Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres sind auf die Durchschnittswerte bezogen, die anhand von 13 Monatsendwerten (28. Februar 2023 bis 29. Februar 2024) errechnet werden.

Der Bruttoertrag aus den direkt gehaltenen Immobilien bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 3,9 %. Nach dem Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes in Höhe von – 1,1 % erzielten die Immobilien einen Nettoertrag in Höhe von 2,8 % bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen.

Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von 3,3 % bezogen auf das durchschnittlich investierte Immobilienvermögen setzt sich aus der Summe des Nettoertrages der Immobilien (2,8 %) und der Wertänderung der Immobilien (0,5 %).

Der Zinsaufwand aus der Fremdfinanzierung führte zu einem Ergebnis nach Darlehensaufwand und einem Gesamtergebnis in Fondswährung in Höhe von 3,9 % bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen.

Unter Berücksichtigung der Liquiditätsrendite in Höhe von 3,4 % ergibt sich eine Gesamtfondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von 3,9 %.

Die Wertentwicklung des WERTGRUND WohnSelect D nach dem Abzug der Fondskosten wird nach der BVI-Methode ermittelt und liegt im einjährigen Bereich (28. Februar 2023 bis 29. Februar 2024) bei 1,54 %.

Renditekennzahlen

Stand 29. Februar 2024

in % (28. Februar 2023 bis 29. Februar 2024; annualisiert)

	Berlin direkt	Dresden direkt	Köln/Aachen direkt	Hamburg/ Wedel direkt	Bad Homburg direkt	Göttingen direkt	München direkt	Bielefeld direkt	Gesamt
I. Immobilien									
Bruttoertrag [1]	4,4	5,5	4,5	3,7	0,3	0,3	2,6	2,7	**3,9**
Bewirtschaftungsaufwand [1]	– 1,6	– 1,5	– 1,1	– 0,9	– 0,1	0,0	– 0,7	– 0,9	**– 1,1**
Nettoertrag [1]	**2,8**	**4,0**	**3,5**	**2,8**	**0,2**	**0,3**	**1,9**	**1,8**	**2,8**
Wertänderungen (ohne latente Steuern) [1]	– 1,6	2,1	2,5	0,2	1,8	– 6,9	– 3,5	1,5	**0,5**
Latente Steuer [1, 5]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**
Ergebnis vor Darlehensaufwand [1]	**1,2**	**6,1**	**6,0**	**3,0**	**2,0**	**– 6,6**	**– 1,6**	**3,3**	**3,3**
Ergebnis nach Darlehensaufwand [2]	**1,2**	**8,0**	**6,8**	**3,1**	**2,3**	**– 6,6**	**– 3,3**	**6,5**	**3,9**
Gesamtergebnis in Fondswährung [2]	**1,2**	**8,0**	**6,8**	**3,1**	**2,3**	**– 6,6**	**– 3,3**	**6,5**	**3,9**
II. Liquidität [3]									**3,4**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten [4]									**3,9**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) [6]									**2,4**

[1] Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2023 bis 29. Februar 2024
[2] Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2023 bis 29. Februar 2024
[3] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2023 bis 29. Februar 2024
[4] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2023 bis 29. Februar 2024
[5] Die latente Steuer fällt erstmalig gemäß dem zum 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Investmentsteuergesetz an
[6] Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (=Rücknahmepreis)/ Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

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

Entwicklung der Renditen

Renditekennzahlen
in % (28. Februar 2023 bis 29. Februar 2024; annualisiert)

	Geschäftsjahr 2023/2024	Geschäftsjahr 2022/2023	Geschäftsjahr 2020/2021	Geschäftsjahr 2019/2020
I. Immobilien				
Bruttoertrag [1]	3,9	3,8	3,8	4,5
Bewirtschaftungsaufwand [1]	– 1,1	– 1,6	– 1,0	– 1,4
Nettoertrag [1]	**2,8**	**2,2**	**2,8**	**3,1**
Wertänderungen (ohne latente Steuern) [1]	0,5	3,2	7,7	5,0
Latente Steuer [1, 2]	0,0	– 0,5	– 0,6	– 2,9
Ergebnis vor Darlehensaufwand [1]	**3,3**	**5,0**	**9,9**	**5,2**
Ergebnis nach Darlehensaufwand [2]	**3,9**	**5,4**	**10,8**	**6,7**
Ergebnis Veräußerungserlöse [3, 4]	0,0	0,0	0,0	0,6
Gesamtergebnis in Fondswährung [3]	**3,9**	**5,4**	**10,8**	**7,4**
II. Liquidität [5]	3,4	0,1	– 0,5	– 0,4
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten [6]	**3,9**	**5,0**	**9,2**	**6,4**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) [7, 8]	**2,4**	**3,6**	**7,9**	**4,5**

[1] Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds
[2] Die latente Steuer fällt erstmalig gemäß dem zum 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Investmentsteuergesetz an.
[3] Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen
[4] Die Veräußerungserlöse betreffen ausschließlich Erlöse aus den im Geschäftsjahr 2017/2018 veräußerten Objekten
[5] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds
[6] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds
[7] Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (=Rücknahmepreis)/ Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)
[8] Die Abweichung zur BVI-Rendite im Monatsbericht 02/2024 (1,54 % p.a.) resultiert aus den hier zugrunde liegenden Durchschnittswerten

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

Bewertung

Bewertung[1]

Stand 29. Februar 2024

in TEUR (Informationen zur Wertveränderung)

	Berlin	Dresden	Göttingen	Köln/ Aachen	Hamburg/ Wedel	München	Bielefeld	Bad Homburg	Gesamt
Immobilienvermögen Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise[2]	146.060	64.335	6.410	137.880	54.850	24.500	44.345	37.250	**515.630**
Gutachterliche Bewertungsmieten[3]	6.135	3.462	0	6.094	2.066	3.300	1.749	1.182	**23.988**
Positive Wertänderungen lt. Gutachten[5]	0	1.370	0	3.960	345	0	0	0	**5.675**
Sonstige positive Wertänderungen[4]	218	0	99	0	0	173	192	458	**1.140**
Negative Wertänderungen lt. Gutachten[5]	– 1.790	0	– 440	0	0	– 850	– 320	0	**– 3.400**
Sonstige negative Wertänderungen[4]	– 1.096	– 283	– 48	– 1.878	– 531	– 224	– 260	– 58	**– 4.378**
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	– 1.790	1.370	– 440	3.960	345	– 850	– 320	0	**2.275**
Sonstige Wertänderungen insgesamt[6]	– 878	– 283	51	– 1.878	– 531	– 51	– 68	400	**– 3.238**

[1] Die Informationen zu den Wertänderungen sind stichtagbezogen.
[2] Die gutachterlichen Verkehrswerte/Kaufpreise stellen das Immobilienvermögen des WERTGRUND WohnSelect D zum 29. Februar 2024 dar. Bei den gutachterlichen Verkehrswerten handelt es sich um Werte aus den aktuellen Verkehrswertgutachten.
[3] Die Position „Gutachterliche Bewertungsmieten" entspricht der Summe der in den aktuellen Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen nachhaltigen Erträge.
[4] Sonstige Wertänderungen beinhalten Rückstellungen für latente Steuern, die Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten und sonstige Wertänderungen.
[5] Die Wertänderungen laut Gutachten ergeben sich aus den jährlichen Wertfortschreibungen in den Verkehrswertgutachten.
[6] Die sonstigen Wertänderungen insgesamt resultieren aus Änderungen im Buchwert der Immobilien, die nicht auf der gutachterlichen Bewertung beruhen. Gründe für Buchwertänderungen sind u. a. nachträgliche Änderungen von Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten sowie Nachaktivierungen auf Grundstücke und Gebäude.

„Merianstraße 8", Bielefeld, Deutschland

„Am Rain“, Wedel, Deutschland

Vermietung

Im Geschäftsjahr 2023/2024 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 Mitarbeitenden vor Ort aus. An den Standorten Berlin, Bielefeld, Braunschweig, Dresden, Düsseldorf, Hamburg, Kiel, Köln, Leipzig, Lüneburg sowie Wedel ist WERTGRUND mit eigenen Vermietungsbüros vertreten, die unter anderem auch für Mietersprechstunden dienen.

Zum Stichtag 29. Februar 2024 beträgt die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D 90, 68 %. Die etwas reduzierte Vermietungsquote zum Ende des Geschäftsjahres ist auf den Übergang des Neubauobjektes „Victoria Gärten“ in Bad Homburg zurückzuführen, das mit 100 % Leerstand deutlich zu Buche schlägt.

Bei 15 der insgesamt 19 Liegenschaften besteht zum Stichtag eine Vermietungsquote von über 90 %. 14 Liegenschaften weisen zudem eine Vermietungsquote von über 95 % auf.

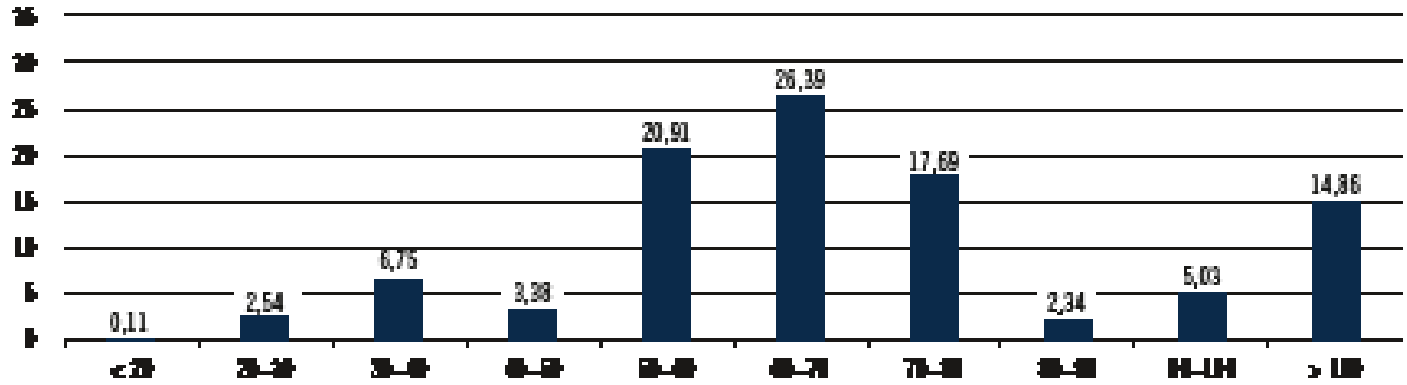
Wie vorstehend erwähnt, wurde die Projektentwicklung „Victoria Gärten“ in Bad Homburg kurz vor Weihnachten 2023 in das Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D übernommen. Zum Berichtsstichtag sind für 15 % der Wohnflächen Mietverträge abgeschlossen worden. Aufgrund der großen Nachfrage gehen wir davon aus, bis zum Spätsommer eine Vollvermietung verzeichnen zu können.

Der Leerstand der Liegenschaft Aachen, „Hansemannplatz“, beträgt bezogen auf die Fläche 19,60 %. Dieser ist maßgeblich auf den Leerstand der Gewerbeflächen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zurückzuführen, die für 16,3 % des Leerstands verantwortlich sind. Da sich die Vermarktung der Gewerbeflächen im ersten Obergeschoss nahezu unmöglich gestaltet hat und im Objekt zunehmend steigende Wohnraummieten bei der Neuvermietung zu verzeichnen sind, wurde im Jahr 2021 die Umnutzung dieser Flächen zu zwölf neuen Wohneinheiten beantragt. Die Baugenehmigung für die Umnutzung zu Wohnungen wurde im Februar 2023 erteilt. Zwischenzeitlich wurde mit dem Ausbau des ersten Obergeschosses begonnen. Bei Einhaltung des Zeitplans wird mit der Fertigstellung bis Ende des dritten Quartals 2024 gerechnet.

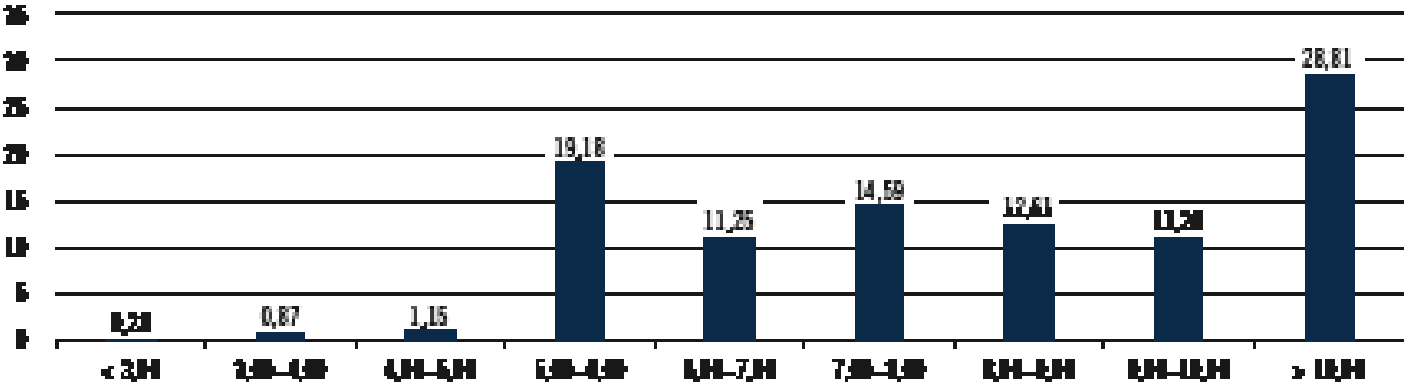
Gleichzeitig wurde die Hauptfläche im Erdgeschoss komplett entkernt, um sie im mängelfreien Rohbauzustand neu an den Markt zu geben.

Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien können der Tabelle auf Seite 97 entnommen werden.

Einheitengrößen in m²
in % auf Basis der Mietflächen



m²-Mieten in EUR/m²
in % auf Basis der Mietflächen



Vermietungsquote pro Objekt
in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

Objekte	in %
Aachen „Hansemannplatz“	77,82
Bad Homburg „Am Weidenring“ [1]	0,00
Berlin „Frankfurter Allee“	100,00
Berlin „Nollendorfplatz“	98,90
Berlin „Scharfenberger Straße“	99,96
Berlin „Schloßstraße“	99,95
Berlin „Uhlandstraße“	97,13
Bielefeld „Merianstraße 4“	88,88
Bielefeld „Merianstraße 8“	96,27
Bielefeld „Merianstraße 9–17“	86,08
Dresden „Borthener Straße“	100,00
Dresden „Dobritzer Straße“	97,03
Dresden „Wilischstraße“	96,00
Hamburg „Mendelssohnstraße“	96,77
Köln „Gottesweg“	100,00
Köln „Hummelsbergstraße“	98,71
Köln „Venloer Straße“	96,04
München „Jagdstraße“	96,61
Wedel „Am Rain“	90,04

[1] Im Dezember 2023 fertiggestellte Projektenwicklung, noch keine Mietzahlungen erfolgt

Entwicklung Durchschnittsmieten pro Objekt (Wohnen)

Objekte		in EUR/m²
Aachen „Hansemannplatz“		5,95
		8,24
Bad Homburg „Am Weidenring“[1]		0,00
		0,00
Berlin „Frankfurter Allee“		7,85
		9,38
Berlin „Nollendorfplatz“		6,47
		8,98
Berlin „Scharfenberger Straße“		6,25
		9,04
Berlin „Schloßstraße“		7,53
		10,91
Berlin „Uhlandstraße“		6,54
		10,57
Bielefeld „Merianstraße 4“		0,00
		15,09
Bielefeld „Merianstraße 8“		0,00
		14,73
Bielefeld „Merianstraße 9–17“		0,00
		12,33
Dresden „Borthener Straße“		5,77
		7,02
Dresden „Dobritzer Straße“		5,41
		6,89
Dresden „Wilischstraße“		5,78
		6,85
Hamburg „Mendelssohnstraße“		10,11
		14,29
Köln „Gottesweg“		6,30
		8,92
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69
		10,12
Köln „Venloer Straße“		7,30
		10,56
München „Jagdstraße“		13,88
		15,76
Wedel „Am Rain“		6,60
		12,02

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2024 (Wohnen)

[1] Im Dezember 2023 fertiggestellte Projektenwicklungen.

Steuerliche Hinweise – Kurzversion

Endausschüttung [1]

Für das Geschäftsjahr 2023/2024 erfolgt am 21. August 2024 eine Endausschüttung in Höhe von 0,80 EUR je Anteil.

Steuerliche Behandlung der Ausschüttung am 21. August 2024

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	0,8000	0,8000
davon steuerfrei 60 % (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG)	0,4800	0,4800
davon steuerpflichtig	0,3200	0,3200
Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,0844	0,0844

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

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

Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (insgesamt)	0,3200 EUR
KESt (25 % auf „Steuerpflichtig (insgesamt)“)	./. 0,0800 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./. 0,0044 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./. 0,0844 EUR
damit Gutschrift auf Konto	0,7156 EUR

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

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

Vorabpauschale per 2. Januar 2024

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

Der Basiszins vom 2. Januar 2023 für die Ermittlung der am 2. Januar 2024 zufließenden Vorabpauschale beträgt 2,55 %.

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Vorabpauschale per 2. Januar 2024	1,2274	1,2274
davon steuerfrei 60 % (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG)	0,7365	0,7365
davon steuerpflichtig	0,4910	0,4910
Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,1295	0,1295

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

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

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

Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (insgesamt)	0,4910 EUR
KESt (25 % auf „Steuerpflichtig (insgesamt)“)	./. 0,1227 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./. 0,0068 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./. 0,1295 EUR

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

Steuerliche Hinweise – Vollversion

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

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

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag[1] übersteigen.

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

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssteuersatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag[1] nicht überschreiten.

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

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

Vorabpauschalen

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

[1] Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1000 EUR und bei Zusammenveranlagung 2.000 EUR.

geht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag[1] nicht überschreiten.

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

[1] Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1000 EUR und bei Zusammenveranlagung 2.000 EUR.

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

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

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

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

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

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

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

Ausschüttungen

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

Vorabpauschalen

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Negative steuerliche Erträge

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

Hinweis

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

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Handelsregister München
HRB 159884

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
31. Dezember 2023: 25 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2023: 1.800 TEUR

Gesellschafter

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

Geschäftsführung

Marcus Kemmner
Vorstand der WERTGRUND Immobilien AG

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

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

Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Thomas Joachim Meyer
Stellvertretender Vorsitzender
Vorstandsvorsitzender der WERTGRUND Immobilien AG

Dieter Ansgar Adalbert Schoenfeld
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Verwahrstelle

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

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

Share Capital der CACEIS Bank S.A., Paris
zum 31. Dezember 2023: 1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2023: 2.479.008 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.-Kfm. Marcus Braun, Frankfurt am Main
Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Andreas Weinberger, Düsseldorf
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Andreas Gregor Borutta, Düsseldorf
Chartered Surveyor (MRICS)

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

Dipl.-Kfm. Raik Kasch, Hamburg
Chartered Surveyor MRICS,
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

Ankaufsbewerter

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

Wichtiger Hinweis

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

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte 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.

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Vertrieb
fonds@wertgrund.de
www.wohnselect.de

Impressum

Herausgeber:
WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschat mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

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

WohnSelect