



**WERTGRUND**

Von Grund auf Zukunft gebaut.

## **Mitteilung an unsere Anleger und Vertriebspartner**

### **Aktuelles zum WERTGRUND WohnSelect D**

- **Zweiter Quartalsstichtag | Berücksichtigung der neuen Bodenrichtwerte 2023**
- **Anteilpreisrückgang am 13. Mai 2024**

**München, den 13. Mai 2024**

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,  
sehr geehrte Vertriebspartner/-innen,

wie bereits am 11. April 2024 mitgeteilt, wurden kurz vor Ostern durch die Gutachterausschüsse der Bundesländer (haben nichts mit den Bewertern des Fonds zu tun), die ersten neuen Bodenrichtwerte des Jahres 2023 (gültig ab 01. Januar 2024) veröffentlicht.

Die Bodenrichtwerte ergeben sich aus den sogenannten Kaufpreissammlungen der jeweiligen Ausschüsse je Bundesland und speisen sich aus den im Berichtsjahr (2023) erfolgten Immobilientransaktionen. Sie spiegeln damit immer eine Vergangenheitsbetrachtung wider.

Rechtsgrundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist das Baugesetzbuch.

Um den Bodenrichtwert zu ermitteln, werden die Quadratmeter und die Kaufpreise aller Immobilien einer sog. Zone addiert und anschließend die Summe der Quadratmeter durch die Summe der Kaufpreise dividiert.

Wenn nur wenige bzw. teilweise nur ein oder zwei Transaktionen an einem Standort (Zone) stattgefunden haben, kann das schnell zu erheblichen Verwerfungen in diesem einfachen System führen.

Bedingt durch die seit Anfang 2022 herrschende Transaktionsflaute am Immobilienmarkt, kam es erstmals 2023 zu nennenswerten Reduzierungen dieser Werte.

Diese Anpassungen wurden 2023 vollständig im Anteilpreis des WERTGRUND WohnSelect D berücksichtigt und führten zum Geschäftsjahresende 2023/2024 trotzdem zu einer unverändert positiven Wertentwicklung.

**Wichtig zu wissen:** Die Anpassungen betreffen immer nur den angesetzten Grundstückswert in der jeweiligen Bewertung, der prozentual je Objekt sehr unterschiedlich ins Gewicht fällt. Diese haben nichts mit der Objektqualität, den Mietverhältnissen bzw. anderen objektrelevanten Bedingungen zu tun und sagen nichts hierüber aus.

Zum heutigen Bewertungsstichtag (9 Objekte Verkehrswertvolumen rund 210 Mio. EUR) berücksichtigen die Bewerter des WERTGRUND WohnSelect D die bereits vorliegenden Anpassungen wie folgt:



**WERTGRUND**

Von Grund auf Zukunft gebaut.

**Aachen:** Objekt Hansemannplatz, keine Auswirkung auf den Verkehrswert, resultierend aus Bodenrichtwertanpassungen.

**Köln:** Objekt Venloer Straße 601-603, Bodenrichtwert -14,66% gegenüber 2023, bezogen auf den Verkehrswert des Objektes ergibt das -2,51%. Objekt Gottesweg, Bodenrichtwert -15,19% gegenüber 2023, bezogen auf den Verkehrswert des Objektes ergibt das -1,55%.

**Wedel:** Keine Auswirkung auf den Verkehrswert, resultierend aus Bodenrichtwertanpassungen.

**Hamburg:** Keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, resultierend aus Bodenrichtwertanpassungen.

**Bielefeld:** Alle Objekte, keine Auswirkung auf den Verkehrswert, resultierend aus Bodenrichtwertanpassungen.

Durch die Berücksichtigung der neuen Bodenrichtwerte, sowie der sonstigen in die Bewertungen regulär einfließenden Faktoren, reduziert sich der Anteilpreis des WERTGRUND WohnSelect D per 13. Mai 2024 um 0,67 EUR.

Der zum Stichtag ermittelte Ausgabepreis beläuft sich auf 117,12 EUR, der Rücknahmepreis auf 111,54 EUR.

Bezogen auf die Verkehrswerte dieses Stichtages in Höhe von rund 210,0 Mio. EUR, ergibt dies einen Rückgang von insgesamt ca. 1,41%.

### **Zum WERTGRUND WohnSelect D**

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB mit ausschließlichem Fokus auf deutsche Wohnimmobilien. Der Fonds richtet sich an private Investoren und verfügt über ein Nettofondsvolumen von rund 441 Mio. EUR mit 2.481 Wohn- und 118 Gewerbeinheiten (Stand 29. Februar 2024). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien sowie in Projektentwicklungen und Forward-Deals in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorte“, also Mittelstädte mit überdurchschnittlich guter Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose. Durch das aktive Asset-Management der WERTGRUND Immobilien AG sollen die Einnahmen aus den Bestandsimmobilien nachhaltig optimiert und die Werte mittel- bis langfristig gesteigert werden.

Wichtige Hinweise: Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Information und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Bei dieser Übersicht handelt es sich ausschließlich um eine unverbindliche Information zu Marketingzwecken, die kein vertraglich bindendes Dokument und kein Angebot für den Erwerb eines Fondsanteils oder sonst ein Beteiligungsangebot darstellt. Verbindliche Grundlage für den Kauf von Fondsanteilen sind der jeweils gültige Verkaufsprospekt (nebst Anhängen), der zuletzt veröffentlichte und geprüfte Jahresbericht und - soweit bereits nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht - der letzte ungeprüfte Halbjahresbericht und das Basisinformationsblatt. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen sowie der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht und das Basisinformationsblatt sind in deutscher Sprache kostenlos erhältlich bei der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg und der Verwahrstelle sowie auf der Homepage des WERTGRUND WohnSelect D unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) abrufbar. Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in elektronischer Form auf der vorgenannten Homepage erhältlich. Bitte beachten Sie, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft beschließen kann, den Vertrieb zu widerrufen.



# WERTGRUND

Von Grund auf Zukunft gebaut.

Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2988) finden Sie auf der Website <https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/> unter Nachhaltigkeit. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß des Verkaufsprospekts berücksichtigt werden. Die Einstufung des Fonds als Finanzprodukt i.S.v. Art. 8 der Offenlegungsverordnung kann sich durch Änderung oder Konkretisierung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ändern.

## **Ihr Ansprechpartner für Fragen zu den Investmentfonds der WERTGRUND und zur WERTGRUND Gruppe**

Marcus Kemmner  
Maximiliansplatz 12 b  
80333 München  
Tel. 089 23 888 31-21  
Mobil 0151 6134 8886  
[m.kemmner@wertgrund.de](mailto:m.kemmner@wertgrund.de)

[www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)