



WERTGRUND

Von Grund auf Zukunft gebaut.

Mitteilung an unsere Anleger und Vertriebspartner

Aktuelles zum WERTGRUND WohnSelect D

- **Dritter Quartalsstichtag unter Berücksichtigung der neuen Bodenrichtwerte 2023**
- **Anteilpreisrückgang am 11. Juni 2024**

München, den 11. Juni 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 (5 Objekte Verkehrswertvolumen rund 178 Mio. EUR / Rückgang von insg. 2,32%) berücksichtigen die Bewerter des WERTGRUND WohnSelect D die bereits vorliegenden Anpassungen wie folgt:



WERTGRUND

Von Grund auf Zukunft gebaut.

Berlin:

Objekt „Nollendorfplatz“: Bodenrichtwert -18,18% gegenüber 2023, teilweise Reduzierung der Restnutzungsdauer um 1 Jahr, bezogen auf den Verkehrswert ergibt das -3,59%.

Objekt „Schloßstraße“: Bodenrichtwert -20,59% gegenüber 2023, bezogen auf den Verkehrswert ergibt das -3,11%.

Objekt „Uhlandstraße“: Bodenrichtwert -19,15% gegenüber 2023, teilweise Reduzierung der Restnutzungsdauer um 1 Jahr, bezogen auf den Verkehrswert ergibt das -3,44%.

Bad Homburg: Keine Veränderung des Bodenrichtwertes, Erhöhung des Verkehrswertes um 0,67% resultiert aus der Verbesserung des Jahresrohertrags (sprich höhere Erstvermietungsmieten als kalkuliert) abgeschwächt durch eine moderate Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes.

München: keine Veränderung des Bodenrichtwertes, leichte Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes, bezogen auf den Verkehrswert ergibt das -1,03%.

Mit dieser Bewertungsrunde wurde das Gesamtportfolio des WERTGRUND WohnSelect D in den letzten drei Monaten hinsichtlich der angepassten Bodenrichtwerte komplett neu bewertet. Der Wert des Portfolios hat sich dabei insgesamt um ca.1,85% reduziert. Dabei hatten insbesondere die neuen Bodenrichtwerte in Köln und Berlin die stärkste Auswirkung. Die bei zwei Objekten moderat angepassten Liegenschaftszinssätze spielten in Bezug auf die Gesamtauswirkung eine eher untergeordnete Rolle. Die teilweise Erhöhung der Jahresroherträge konnte den Rückgang parallel leicht abfedern.

Durch die Berücksichtigung der neuen Verkehrswerte reduziert sich der Anteilpreis des WERTGRUND WohnSelect D per 11. Juni 2024 um 0,95 EUR.

Der zum Stichtag ermittelte Ausgabepreis beläuft sich auf 116,06 EUR, der Rücknahmepreis auf 110,53 EUR.

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 425 Mio. EUR mit 2.481 Wohn- und 118 Gewerbeinheiten (Stand 31. Mai 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.



WERTGRUND

Von Grund auf Zukunft gebaut.

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 abrufbar. Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in elektronischer Form auf der vorgenannten Homepage erhältlich. Bitte beachten Sie, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft beschließen kann, den Vertrieb zu widerrufen.

Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2988) finden Sie auf der Website <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

www.wohnselect.de