WERTGRUND WohnSelect D

Jahresbericht | 28. Februar 2025

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

WohnSelect

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 28. Februar 2025 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2024 bis 28. Februar 2025	Stand 29. Februar 2024 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2023 bis 29. Februar 2024	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	353.052	453.585	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Krediten)	463.059	561.795	TEUR
Nettomittelzu-/-abfluss	– 89.103	– 6.492	TEUR
Investitionsquote [1]	129,74	123,86	%
Finanzierungsquote [2]	23,13	20,99	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	454.010	515.630	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt [3]	18	20	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	1	2	
Verkäufe von Objekten	3	–	
Vermietungsquote [4]	96,28	90,7	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	23.260	49.429	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	6,6	10,9	%
Gebundene Mittel [5]	– 7.303	– 12.721	TEUR
Freie Liquidität [6]	25.057	36.708	TEUR
Liquiditätsquote [7]	7,1	8,1	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite) [8]			
seit Auflage am 20. April 2010	115,15	119,6	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	5,3	5,8	%
für ein Jahr [9]	– 2,0	1,5	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	3.226.369	4.032.413	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	109,43	112,48	EUR
Ausgabepreis inkl. 5 % Ausgabeaufschlag	114,90	118,10	EUR
Ausschüttung			
Ausschüttung je Anteil	0,00	0,80	EUR
Ausschüttungsstichtag	./.	21. August 2024	
Sonstiges			
Gesamtkostenquote	1,51	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] Inklusive Baugrundstück in Göttingen.
[4] Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen.
[5] Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung inkl. Mietsicherheiten sowie restliche Verbindlichkeiten, rechtswirksame Verpflichtungen aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben sowie innerhalb von 2 Jahren fällige Darlehenszinsen.
[6] Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel zzgl. Verkaufserlös aus dem Verkauf des Objekts Hamburg, Mendelssohnstraße
[7] Freie Liquidität bezogen auf das Fondsvermögen netto.
[8] Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage).
[9] Angabe zum 28.02.2025 für den Zeitraum vom 01.03.2024 bis zum 28.02.2025 bzw. Angabe zum 29.02.2024 für den Zeitraum vom 01.03.2023 bis zum 29.02.2024.

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 28. Februar 2025 (Vermögensübersicht)	22
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025 – Teil I:	26
Immobilienverzeichnis	26
Anschaffungsnebenkosten	32
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	33
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025 – Teil II:	34
Bestand der Liquidität	34
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025 – Teil III:	36
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	36
Ertrags- und Aufwandsrechnung	38
Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2025	40
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	41
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	41
Sonstige Käufe und Verkäufe	41
Anhang	42
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	48
Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung	50
Immobilienzugänge	69
Immobilienbestand	73
Kreditmanagement	88
Renditen	90
Entwicklung der Renditen	91
Bewertung	92
Vermietung	94
Gremien	98

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 2024 bis zum 28. Februar 2025 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 „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).

Zum 28. Februar 2025 verfügt der Fonds über ein Nettofondsvolumen von 353.052 TEUR bzw. 2.021 Wohn- und 107 Gewerbeeinheiten. Von

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

den 2.021 Wohneinheiten sind 73 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 28. Februar 2025 bei 23,1 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den Erwerb von Immobilien in Form von Direktinvestments.

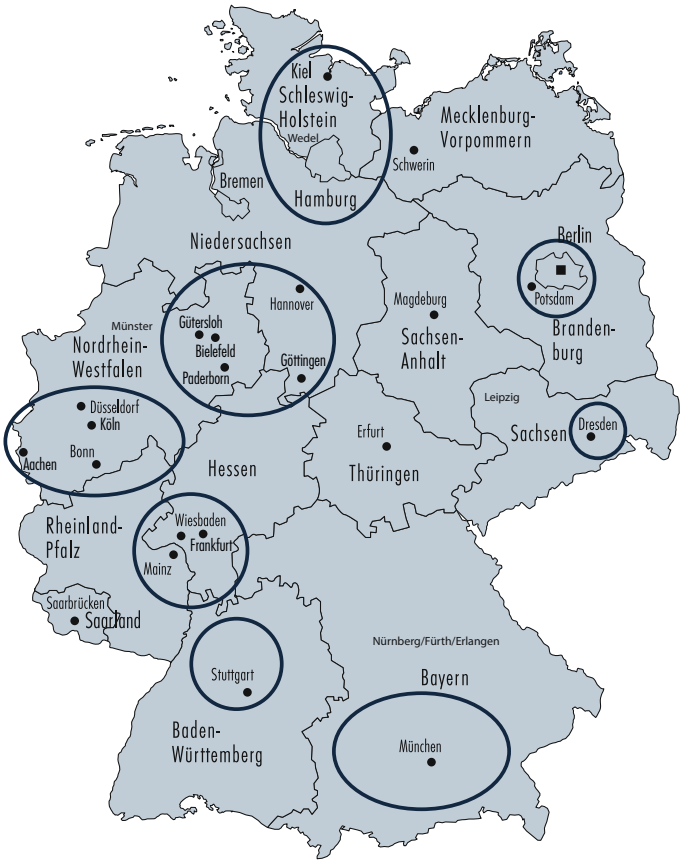
Das Immobilienportfolio setzt sich dabei aus fünf bis maximal acht Themenregionen zusammen. Die einzelnen Regionen werden nach ihrem möglichen individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region versuchen wir den jeweiligen Bestand entsprechend zu optimieren, damit 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 zwölf Vor-Ort-Büros in den Städten Berlin, Bielefeld, Braunschweig, Dresden, Düsseldorf, Freiburg, 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[1], 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 Aufschwungpotenzial und wachsender Bevölkerung infrage. Hier stehen aktuell die folgenden Städte im Fokus:

- Berlin[1]
- Dresden[1]

[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.

Mit Beginn des Krieges in der Ukraine am 24. Februar 2022 haben sich die weltpolitische Lage und 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

Die Belebung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt setzt sich fort. Für das Gesamtjahr 2024 wurde ein Transaktionsvolumen von rund 10,7 Mrd. Euro erreicht, was einer Steigerung von 18 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.[1] Mit Investitionen in Höhe von 9,3 Mrd. Euro in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) hat sich die Nutzungsart einmal mehr als stärkste Assetklasse vor Logistik (ca. 6,9 Mrd. Euro), Retail (6,3 Mrd. Euro) und Büro (5,2 Mrd. Euro) positioniert.[2] Nach einem vielversprechenden dritten Quartal legte das Transaktionsvolumen in den letzten Monaten des Jahres 2024 nochmals deutlich zu. Mit 3,9 Mrd. Euro wurde ein neuer Rekordwert erreicht, der den Höchststand seit der Zinswende 2022 markiert.[3]

Ein Indiz für die fortgeschrittene Marktkonsolidierung und die vorhandenen Liquiditätsreserven ist der außergewöhnlich hohe Anteil großvolumiger Transaktionen über 100 Mio. Euro. Dieser lag mit 62 % deutlich über dem Zehnjahresdurchschnitt von 57 %. Insgesamt wurden in diesem Segment beachtliche 5,8 Mrd. Euro umgesetzt. Zu den aktivsten Verkäufern zählten große Portfoliohalter wie VONOVIA SE, Union Investment/ZBI sowie die Peach Property Group. Zusammen brachten sie mehrere großvolumige Paketverkäufe auf den Markt, die jeweils die Schwelle von 400 Mio. Euro überschritten und sich in Summe auf rund 2,8 Mrd. Euro beliefen.

Forward Deals auf Rekordniveau – Investorenvertrauen kehrt zurück

Besonders auffällig ist die hohe Bedeutung von Forward Deals, die mit einem Anteil von 40 % den Wohninvestmentmarkt in Deutschland 2024 maßgeblich geprägt haben (Ø 10 Jahre: 23 %). Auch absolut betrachtet liegen Forward Deals mit rund 3,7 Mrd. Euro auf einem historisch hohen Niveau. Bemerkenswert ist zudem die aktuelle Käuferstruktur, die sich deutlich von der traditionellen Marktverteilung unterscheidet. Die öffentliche Hand erweist sich mit einem Transaktionsvolumen von rund 2,3 Mrd. Euro und einem Marktanteil von 25 % (Ø 10 Jahre: 8 %) als die mit Abstand aktivste Käufergruppe – was in dieser Form für den deutschen Wohninvestmentmarkt eher untypisch ist.[4]

Etwa die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens von rund 5,2 Mrd. Euro entfiel auf die Top-7-Standorte. Besonders im Fokus der Investoren standen erneut Berlin mit rund 3,3 Mrd. Euro und München mit rund 1 Mrd. Euro. Gleichzeitig war im Jahresverlauf eine kontinuierlich steigende Nachfrage in allen Wohnungssegmenten zu beobachten. Diese wurde durch die ersten Zinssenkungen ab dem Sommer spürbar beflügelt. Die damit einhergehende Aufhellung der Marktstimmung wirkte sich positiv auf die Risikobereitschaft und das Vertrauen der Investoren aus – ein deutlicher Stimmungsumschwung nach den von Zurückhaltung geprägten Vorjahren.[5]

Wohnungsmarkt stabilisiert sich, Preise ziehen an

Nach einer längeren Phase der Preiskorrekturen haben sich die Wohnimmobilienpreise im Jahr 2024 wieder nach oben bewegt. Im Vergleich zum vierten Quartal 2023 zogen sie um 2,1 % an. Im Schlussquartal 2024 zeigte sich diese Entwicklung auch im direkten Quartalsvergleich: Gegenüber dem dritten Quartal legten die Preise um 0,7 % zu und durchbrachen damit erstmals seit Mitte 2022 die Stagnationslinie. Besonders dynamisch zeigte sich der Markt für Mehrfamilienhäuser: Die Preise kletterten binnen Jahresfrist um 2,9 %. Deutlich moderater fiel die Entwicklung bei selbst genutztem Wohneigentum aus – Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen verteuerten sich im Jahresvergleich um 1,2 %. Auch im direkten Quartalsvergleich verzeichneten Mehrfamilienhäuser mit einem Plus von 1,1 % eine stärkere Aufwärtsbewegung als selbst genutztes Wohneigentum, das nur um 0,3 % zulegen konnte. Insgesamt führten diese beiden Teilsegmente im vierten Quartal 2024 zu einem Anstieg der Wohnimmobilienpreise um 0,7 % gegenüber dem Vorquartal.[6] Die Auswertung der aktuellen Marktdaten zeigt, dass der Wohnimmobilienmarkt die Konsolidierungsphase hinter sich gelassen hat und sich wieder stabilisiert.

[1] Colliers, City Survey Q4 2024, https://citysurvey.colliers.de/investmentmarkt/
[2] BNP Paribas Deutschland, Wohnimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2024, https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance
[3] JLL, Investmentmarktüberblick Q4 2024, Stand: 28, Januar 2025, https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick
[4] BNP Paribas Deutschland, Wohnimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2024, https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance
[5] Colliers, City Survey Q4 2024, https://citysurvey.colliers.de/investmentmarkt
[6] vdp-Immobilienpreisindex: Immobilienpreise schließen 2024 mit Plus ab, Stand: 10. Februar 2025

Immobilienmarkt 2024 – die Zeichen stehen auf Erholung

Gemäß „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt" ist nach zwei Jahren mit drastischen Rückgängen des Transaktionsvolumens (2022: –40 %; 2023: –56 %) erstmals wieder ein positiver Trend erkennbar. Mit einem Gesamtvolumen von 34,9 Mrd. Euro wurde das Vorjahresniveau (29,3 Mrd. Euro) deutlich übertroffen.[7] Das bestätigen auch CBRE und JLL, deren Werte zum Transaktionsvolumen mit 34,4[8] beziehungsweise 35,3[9] Mrd. Euro in überschaubarem Maße voneinander abweichen. Rund 16,8 Mrd. Euro – knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens – flossen in Immobilien in den sieben größten deutschen Märkten, das sind 9 % mehr als im Vorjahr. Der Anteil dieser Städte am Gesamtmarkt stieg damit von 39 % auf 48 %. Mit einem Plus von über 50 % auf 6,1 Mrd. Euro profitierte vor allem Berlin, gefolgt von München mit ca. 3,2 Mrd. Euro und Hamburg mit rund 2,4 Mrd. Euro. Frankfurt am Main erreichte mit 1,8 Mrd. Euro ein Plus von 17 %, blieb aber weit hinter den transaktionsstarken Jahren 2012 bis 2021 zurück und verzeichnete im Zehnjahresvergleich einen Rückgang von 77 %.[10]

Abgesehen von einem leichten Anstieg der Spitzenrenditen bei Büroobjekten im zweiten Quartal blieb das Renditeniveau für hochwertige Geschäftshäuser in besten Lagen sowie für Logistikimmobilien über das gesamte Jahr hinweg bemerkenswert stabil. Beide Segmente schlossen das Jahr mit einer durchschnittlichen Rendite von 4,46 % beziehungsweise 4,5 % ab, ohne nennenswerte Änderungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum oder zum Quartalsbeginn. Die durchschnittliche Rendite für erstklassige Büroimmobilien in den Top 7 lag zum Jahresende 2024 bei 4,91 %, was einem leichten Anstieg von 13 Basispunkten gegenüber dem Vorjahr entspricht.[11]

Die deutlichste Veränderung gab es in der Assetklasse Wohnen, wo die Spitzenrenditen bereits zur Jahresmitte um zehn Basispunkte sanken. Zum Jahresende lag die Durchschnittsrendite bei 3,56 % und damit erneut unter dem Vorjahresniveau.[12] Diese Entwicklung deutet auf ein zunehmendes Investoreninteresse an Wohnimmobilien hin, was die Attraktivität dieses Segments unterstreicht. Insgesamt zeigt die Entwicklung, dass sich der Markt trotz anhaltender geopolitischer Unsicherheiten und einer zurückhaltenden Anlegerstimmung als resilient erwiesen hat. Das Wachstum im Jahresvergleich, wenn auch auf vergleichsweise niedrigem Niveau, signalisiert das Ende des Abwärtstrends und deutet auf eine allmähliche Erholung hin, die sich 2025 fortsetzen sollte.

Kaum Entlastung bei Bauzinsen, stabile Preise bei Wohnimmobilien

Um einerseits die Inflation in den Griff zu bekommen und andererseits das Wirtschaftswachstum zu forcieren, hat die Europäische Zentralbank (EZB) im Berichtszeitraum dreimal die Leitzinsen gesenkt: im September 2024 auf 3,65 %[13], im Dezember 2024 auf 3,0 %[14] und im Januar 2025 auf 2,75 %[15].[16] Die erhofften positiven Effekte auf die Bauzinsen und Baukosten sind allerdings bislang ausgeblieben. Experten gehen davon aus, dass die Marktteilnehmer diese Zinssenkungen bereits antizipiert haben. Vielmehr wurde und wird der Zinsmarkt derzeit stärker von der globalen politischen und wirtschaftlichen Unsicherheit beeinflusst, die zu einer erhöhten Volatilität führt. So stiegen die Bauzinsen zu Beginn des Jahres 2025 zunächst um rund 40 Basispunkte, bevor sie sich Mitte Februar um etwa 25 Basispunkte reduzierten. Im Berichtszeitraum haben sich die Zinsen in dem engen Korridor zwischen 3,0 und 3,5 %[17] seitwärts bewegt.[18]

Ähnlich stabil haben sich die Immobilienpreise entwickelt. Dem vdp Immobilienpreisindex 2024 zufolge schloss der Gesamtmarkt im Vergleich zum Vorjahr mit einem Plus von 1,8 % ab. Daraus einen Trend abzuleiten, ist angesichts der schwachen konjunkturellen Lage und geopolitischen Unsicherheiten verfrüht. Dennoch ist der Preisanstieg um 2,1 % bei Wohnimmobilien im Vergleich zum vierten Quartal 2023 sowie um 0,7 % vom dritten zum vierten Quartal 2024 positiv zu bewerten. In den Metropolregionen zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. In Städten wie Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart stiegen die Preise für Wohnimmobilien im Jahresvergleich um durchschnittlich 2,3 % und im Vergleich zum Vorquartal um 0,9 %. Das deutet auf eine anhaltend starke Nachfrage und eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes hin.[19]

[7] EY, Immobilien-Investmentmarkt: Abwärtstrend gestoppt – Transaktionsvolumen wächst wieder, Stand: 15. Januar 2025, https://www.ey.com/de_de/newsroom/2025/01/ey-trendbarometer-immobilien-2025
[8] CBRE Investmentmarkt Report, Deutschland Investmentmarkt Q4 2024,Stand: Januar 2025, https://mktgdocs.cbre.com/2299/b5a2694a-a8a0-45a2-bcc2-5524c92fa92f-1793679813/Investmentmarktbericht_Deutsch.pdf
[9] JLL, Investmentmarktüberblick Q4 2024, Stand: 28, Januar 2025, https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick
[10] JLL, Investmentmarktüberblick Q4 2024, Stand: 28, Januar 2025, https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick
[11] Cushman & Wakefield, Investmentmarkt ohne Jahresendrallye, Großtransaktionen sorgen für Umsatzplus, Stand: 8. Januar 2025, https://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/news/2025/01/investmentmarkt-deutschland-2024
[12] JLL, Investmentmarktüberblick Q4 2024, Stand: 28, Januar 2025, https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick
[13] EZB, Pressemitteilung Geldpolitische Beschlüsse, Stand: 12. September 2024, https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2024/html/ecb.mp240912~67cb23badb.de.html
[14] EZB, Pressemitteilung Geldpolitische Beschlüsse, Stand: 12. Dezember 2024, https://www.bundesbank.de/resource/blob/947556/df430fbce822504235601e07aac29272/mL/2024-12-12-beschluesse-download.pdf
[15] EZB, Pressemitteilung Geldpolitische Beschlüsse, Stand: 30. Januar 2025, https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2025/html/ecb.mp250130~530b29e622.de.html
[16] Die Zahlen benennen den Hauptrefinanzierungssatz.
[17] Interhyp, Bauzinsen aktuell: Zinsentwicklung bei Immobiliendarlehen, https://www.interhyp.de/zinsen/
[18] Haufe, Bauzinsen – Tendenz seitwärts mit Ausschlägen, Stand: 5. März 2025, https://www.haufe.de/immobilien/investment/immobilienfinanzierung-die-zinswende-ist-da_256_455806.html
[19] vdp Index 2024, Immobilienpreise schließen 2024 mit Plus ab, Stand: Q4 2024, https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:0d39503b-9cca-4e5e-a5b0-060f1b1a2d72/vdp_Index_Q4-2024_DE.pdf

Fehlende Wohnungen und steigende Mietpreise – ein Teufelskreis

Nach den neuesten Zahlen des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) werden bis 2025 750.000 Wohnungen fehlen.[20] Und das, obwohl die Bevölkerung im Jahr 2024 durch Nettozuwanderung nur um 100.000 Personen gewachsen ist, während der Saldo aus Geburten und Sterbefällen negativ war.[21] Der stetige Anstieg der Mietpreise ist die zwangsläufige Folge der stagnierenden Neubautätigkeit, die wiederum eine Ursache für die seit Ausbruch des Ukraine-Krieges im Jahr 2022 gestiegenen Zinsen und Baukosten ist. Im Dezember 2024 betrug der Anstieg der Nettokaltmiete (Bestandsmiete) im bundesweiten Durchschnitt 2,1 % im Vergleich zum Vorjahresmonat. Die Angebotsmieten sind sogar um 4,7 % angestiegen, wobei die Metropolen erneut herausstechen – allen voran Berlin mit einem Plus von 8,5 % und einer durchschnittlichen Monatsmiete von 15,74 Euro/m², was sowohl auf die hohe Nachfrage als auch auf die Sonderregelung der Mietpreisbremse zurückzuführen ist. Es folgen Frankfurt am Main mit einem Anstieg von 8,0 % auf 16,25 Euro/m², Düsseldorf mit +7,2 % (13,05 Euro/m²), Hamburg mit +5,4 % (14,47 Euro/m²), gefolgt von Köln mit +4,5 % (14,13 Euro/m²). München verzeichnete zwar einen moderaten Anstieg um 4,3 %, ist aber mit einer Monatsmiete von 21,70 Euro/m² nach wie vor Spitzenreiter. Den geringsten Anstieg verzeichnete Stuttgart mit einem Plus von 3,8 % auf 15,23 Euro/m².[22]

Parteiprogramme der Koalitionäre müssen sich an der Wirklichkeit messen

Die Wahlsiegerin CDU/CSU ist sich der Problematik in Ballungsräumen mit überteuerten Mieten und unbezahlbaren Baupreisen bewusst. Sie will das Bauen durch mehr Bauland, sinnvolle Absenkung von Standards, weniger Bürokratie, mehr Digitalisierung und eine neu ausgerichtete Förderung erleichtern. Zu Letzterer zählen etwa die Anhebung der Einkommensgrenzen, die Einbeziehung von Bestandsimmobilien und die Wiedereinführung der Förderfähigkeit des Energieeffizienzstandards EH55 für Neubauten. Geht es nach dem Willen der Christdemokraten, ist das „Heizungsgesetz" der Ampel bald wieder Geschichte. Um dennoch eine verlässliche Dekarbonisierung im Gebäudeenergiebereich zu gewährleisten, will man auf CO_2-Bepreisung mit sozialem Ausgleich, verlässliche Förderung und technologieoffene Lösungen setzen. Im Rahmen der angekündigten Verschlankung des Bau- und Planungsrechts wird der Gebäudetyp E explizit erwähnt und soll beibehalten werden. Darüber hinaus will die CDU/CSU den Erwerb von Wohneigentum durch Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer erleichtern und die Freibeträge bei der Erbschaftsteuer erhöhen.[23]

Die SPD will Mieterhöhungen auf maximal sechs Prozent innerhalb von drei Jahren begrenzen und die Mietpreisbremse insbesondere für Studierende und Auszubildende ausweiten. Zusätzlich sollen Mietspiegel auf zehn Jahre verlängert und preisgebundene Wohnungen berücksichtigt werden. Auch will die SPD die Umlagefähigkeit der Grundsteuer zugunsten der Mieter begrenzen sowie Wohngeldbezieher und BAföG-Empfänger durch automatische Anpassung der Förderung an Miet- und Preisentwicklung unterstützen. Außerdem plant die Partei eine Obergrenze von 400 Euro für WG-Zimmer von Studierenden und Auszubildenden und will dies mit dem Ausbau von Wohnheimen flankieren. Während beide Parteien das Ziel der Eigentumsförderung teilen, setzt die SPD zusätzlich auf die Förderung von Genossenschaften und die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit. Sie plant zudem eine neue bundeseigene Wohnungsgesellschaft, um Wohnraum für Bundesbedienstete zu schaffen. Angestrebt wird eine soziale Bodenpolitik, die Bodenpreissteigerungen durch kommunale Bodenfonds und ein gestärktes Vorkaufsrecht eindämmen soll.[24]

Angesichts dieser unterschiedlichen Ansätze kommen beide Parteien nicht umhin, Kompromisse zu machen. Immerhin besteht bezüglich der Beschleunigung von Genehmigungsverfahren und der Digitalisierung der Bauverwaltung Einigkeit. Die konkreten Details dieser Annäherungen werden in den derzeitigen Koalitionsverhandlungen ausgearbeitet.

Hoffnungen der Stakeholder an die künftige Wohnungsbaupolitik

Welche Hoffnungen die unterschiedlichen Stakeholder an die künftige Wohnungsbaupolitik knüpfen, zeigte das Spitzentreffen des „Bündnis bezahlbarer Wohnraum" am 5. Dezember 2024.[25] Axel

[20] ZIA, Neue ZIA-Zahlen: Fehlende Auswege aus der Krise lassen Wohnungsnot weiter wachsen – Branche im freien Fall, Stand: 13. November 2024, https://zia-deutschland.de/pressrelease/neue-zia-zahlen-fehlende-auswege-aus-der-krise-lassen-wohnungsnot-weiter-wachsen-branche-im-freien-fall/

[21] Destatis, Pressemitteilung, Bevölkerung im Jahr 2024 um 100 000 Menschen gewachsen, Stand: 23. Januar 2025, https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/_inhalt.html

[22] ZIA, Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025, Kurzversion, Stand: 11. Februar 2025, https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2025/02/Fruehjahrsgutachten-2025-kurz.pdf

[23] CDU/CSU, Wahlprogramm 2025, Politikwechsel für Deutschland, https://www.politikwechsel.cdu.de/sites/www.politikwechsel.cdu.de/files/downloads/km_btw_2025_wahlprogramm_langfassung_ansicht.pdf

[24] SPD, Regierungsprogramm 2025. Mehr für Dich, besser für Deutschland. https://mehr.spd.de/custom-static-assets/documents/Regierungsprogramm.pdf

[25] Haufe, Was nach dem Ampel-Drama vom Wohngipfel bleibt, Stand: 6. Dezember 2024 https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/buendnis-bezahlbarer-wohnraum-auf-bundesebene_84342_565636.html

Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW), kritisierte die schleppende Umsetzung wichtiger Projekte wie die Novellierung des BauGB und des Gebäudetyps E. Die nächste Bundesregierung müsse die Bürokratie beschleunigen und bezahlbares Wohnen gezielt fördern. Zudem sei ein eigenständiges Bauministerium unabdingbar. Dirk Wohltorf, Präsident des Immobilienverbands Deutschland (IVD), lobte die Grundidee des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum, plädierte jedoch dafür, es auf die Akteure zu fokussieren, die Wohnraum bauen. Anderenfalls drohe weiterer Stillstand. Iris Schöberl, Präsidentin des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), appellierte an die Politik, vom „baupolitischen Mikromanagement" Abstand zu nehmen und Hürden wie DIN-Normen oder Energieauflagen zu reduzieren. Die künftige Bundesregierung wird einen Drahtseilakt meistern müssen, um einerseits die Bedürfnisse aller Parteien zu berücksichtigen und andererseits eine zielführende Wohnbaupolitik zu gestalten.

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 2025 befinden sich 17 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 Baugrundstück auf insgesamt 454.010 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 26 zu entnehmen.

Immobilienvermögen

Stand 28. Februar 2025

Stadt	Objektname	Gutachterliche Bewertungsmiete[1]	Verkehrswert/ Kaufpreis 29.02.2024	Verkehrswert 28.02.2025	Veränderung zum 28.02.2025	
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %
Direkt gehaltene Immobilien						
Köln/Aachen	„Hansemannplatz"	610	10.890	11.545	655	5,7
Bad Homburg	„Am Weidenring"	1.279	37.250	37.980	730	1,9
Berlin	„Frankfurter Allee"	453	10.800	10.395	– 405	– 3,9
Berlin	„Nollendorfplatz"	3.478	82.150	78.800	– 3.350	– 4,3
Berlin	„Scharfenberger Straße"	579	14.410	14.510	100	0,7
Berlin	„Schloßstraße"	722	16.050	15.650	– 400	– 2,6
Berlin	„Uhlandstraße"[2]	0	22.650	0	0	0,0
Bielefeld	„Merianstraße 4"	424	10.605	10.515	– 90	– 0,9
Bielefeld	„Merianstraße 8"	418	10.455	10.455	0	0,0
Bielefeld	„Merianstraße 9–17"	912	23.285	23.120	– 165	– 0,7
Bielefeld	„Merianstraße 19a-19b"[3]	269	0	5.460	0	0,0
Dresden	„Borthener Straße"	1.509	27.810	28.235	425	1,5
Dresden	„Dobritzer Straße"[2]	0	12.680	0	0	0,0
Dresden	„Wilischstraße"[2]	0	23.845	0	0	0,0
Göttingen	„Gothaer Platz"[4]	0	6.410	6.410	0	0,0
Hamburg	„Mendelssohnstraße"	399	10.850	9.875	– 975	– 9,9
Köln/Aachen	„Gottesweg"	475	12.605	11.905	– 700	– 5,9
Köln/Aachen	„Hummelsbergstraße"	1.103	28.635	27.080	– 1.555	– 5,7
Köln/Aachen	„Venloer Straße"	4.008	85.750	83.600	– 2.150	– 2,6
München	„Jagdstraße"	610	24.500	23.900	– 600	– 2,5
Hamburg/Wedel	„Am Rain"	1.736	44.000	44.575	575	1,3
Direkt gesamt			**515.630**	**454.010**	**– 7.905**	

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

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

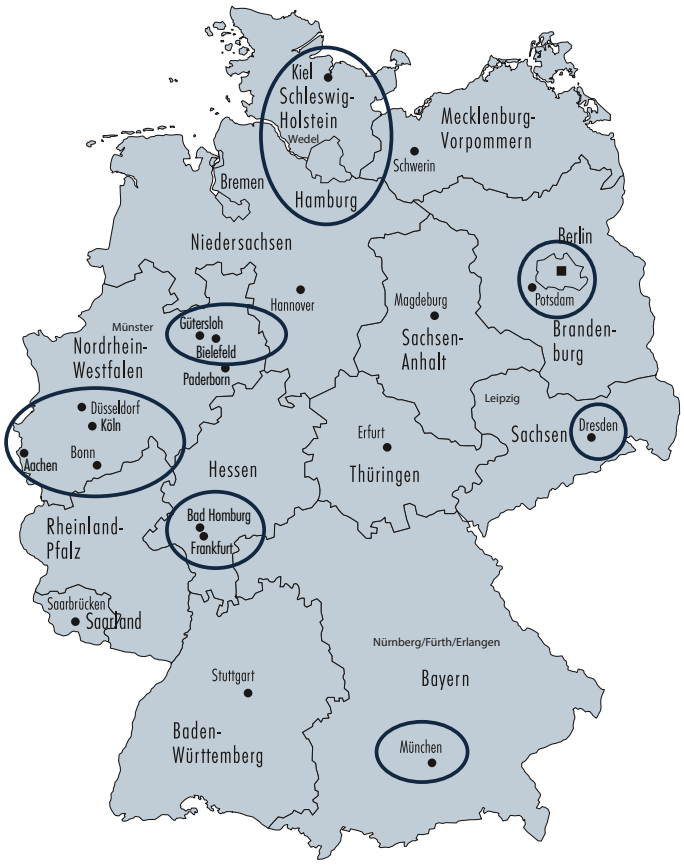
Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Zielregionen Berlin, Bielefeld, Dresden, Hamburg, München, Taunusgemeinden und den Ballungsraum Köln/Aachen.

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 (288 Wohnungen) und Berlin (499 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 gehalten.

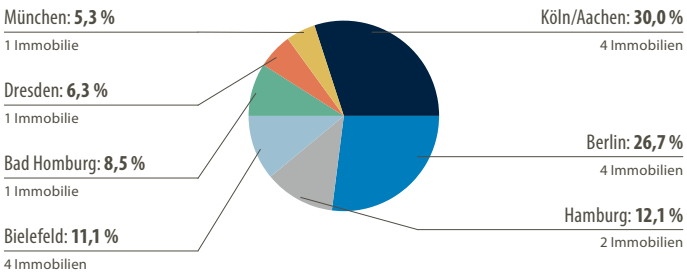
Die regionale Verteilung des Immobilienportfolios ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen:

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



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

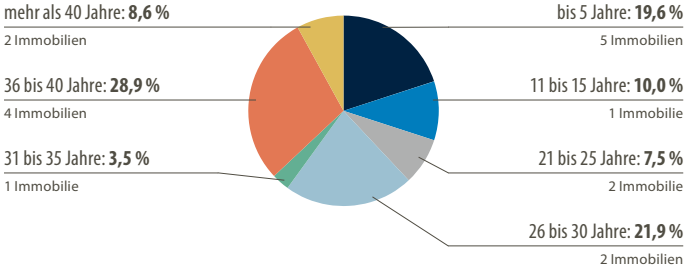
REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN [1]



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.

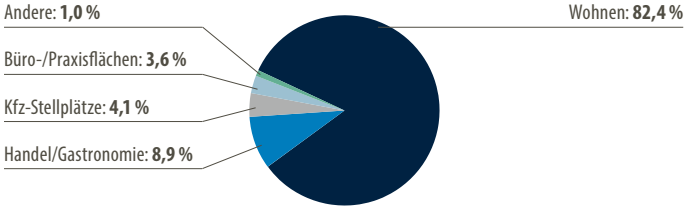
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN [2]



Nutzungsarten der Fondsimmobilien [3]

Die Fondsimmobilien werden überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 87,8 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 121.914 m² und die gewerblich genutzte Fläche 16.974 m². 2.021 Wohneinheiten stehen 107 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.320 Kfz-Stellplätze sowie 215 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen, abschließbare Fahrradstellplätze etc.) im Portfolio.

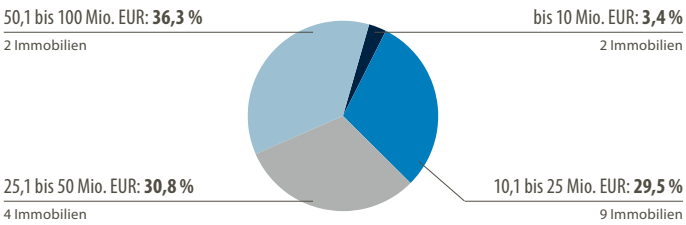
NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN [3]



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 105.008 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 23,1 % ohne Berücksichtigung kurzfristiger Kreditaufnahmen nach § 199 KAGB.

Vermietungssituation der Fondsimmobilien[2]

Zum 28. Februar 2025 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 96,3 %. Von den 17 bestehenden Fondsobjekten weisen insgesamt sieben Objekte eine Vermietungsquote von über 99 % sowie vier Objekte von über 95 % auf. Fünf Objekte bewegen sich bei einer Vermietungsquote zwischen 91 und 94 %. Bei einem Objekt kann lediglich eine Vermietungsquote von rd. 76 % ausgewiesen werden.

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

„Merianstraße 4 u. 8“, Bielefeld, Deutschland

Ausblick

Die derzeit verfügbaren Prognosen zeichnen für die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 ein zurückhaltendes Bild. Trotz der expansiven Finanzpolitik der neuen Bundesregierung rechnet das Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel) mit einer Stagnation,[1] auch wenn das BIP im ersten Quartal 2025 um + 0,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal angestiegen ist. Gründe dafür waren laut Statistischem Bundesamt vor allem die bessere Entwicklung der Produktion im verarbeitenden Gewerbe sowie der Exporte im Vergleich zu den anfänglichen Erwartungen.[2] Angesichts der nicht kurzfristig zu lösenden strukturellen Probleme der deutschen Wirtschaft sowie der erratischen US-Handelspolitik rechnet die Deutsche Bundesbank für 2025 mit einem BIP-Wachstum von lediglich 0,2 %.[3] Diese Einschätzung teilt auch das ifo Institut in seiner „Konjunkturprognose Frühjahr 2025" und bestätigt damit eine seit nunmehr fünf Jahren anhaltende Stagnation.[4] Da oft unklar ist, ob die wirtschaftlichen Schwankungen konjunktureller oder struktureller Natur sind, weist das ifo Institut auf die hohe Diagnoseunsicherheit hin und entwarf zwei Szenarien. Das Basisszenario unterstellt strukturelle Ursachen und geht von einer schleppenden Entwicklung sowie einer schleichenden Deindustrialisierung durch Produktionsverlagerungen ins Ausland aus. Da die freigesetzten Arbeitskräfte nicht direkt im Dienstleistungssektor beschäftigt werden können, steigt die Arbeitslosigkeit vorübergehend an. Während Außenhandel, Unternehmensinvestitionen und privater Konsum wenig Dynamik zeigen, dürfte die Baukonjunktur die Talsohle durchschritten haben. Unter der Voraussetzung verlässlicher wirtschaftspolitischer Weichenstellungen – inklusive Steuersenkungen, Bürokratieabbau, Senkung der Energiekosten, Ausbau der digitalen Energie- und Verkehrsinfrastruktur sowie Erhöhung des Arbeitsangebotes – zeichnet das Alternativszenario ein optimistischeres Bild. Der Strukturwandel führt demnach nicht zur Verlagerung von Produktionsstandorten, sondern lässt neue Produktionstechnologien entstehen. Gleichzeitig steigt das Vertrauen von Investoren und Konsumenten, was sich in einem preisbereinigten BIP-Wachstum von 1,1 % beziehungsweise 1,6 % in den kommenden zwei Jahren niederschlagen würde.[5]

Vorsichtiger Optimismus und große Investitionspläne

Ein positives Signal ist der Anstieg des ifo Geschäftsklimaindex von 84,7 Punkten im Januar 2025[6] auf 87,5 Punkte im Mai 2025. Der Stimmungsaufschwung resultiert aus einer Verbesserung der Erwartungen im Verarbeitenden Gewerbe, im Handel und im Dienstleistungssektor. Besonders stark waren dabei die Impulse aus der Nahrungsmittelindustrie und dem Transportbereich. Das Bauhauptgewerbe verzeichnete mit einer anhaltend positiven Einschätzung der aktuellen Lage und der Zukunftserwartungen den größten Optimismus.[7] Mit 90,1 Punkten erreichte das Konjunkturbarometer des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) Berlin wieder das Niveau der Monate Februar und März, nachdem es im April eingebrochen war. Allerdings ist der Wert von 90,4 Punkten zu relativieren. Maßstab für ein durchschnittliches Wachstum der deutschen Wirtschaft ist die 100-Punkte-Marke. Positive Effekte gehen von der Binnennachfrage sowie von einer nun wieder handlungsfähigen Bundesregierung aus.[8]

Ob die gescheiterte Ampelregierung allein für die anhaltende Wirtschaftskrise verantwortlich ist, sei dahingestellt.[9] Nun haben die neuen Koalitionspartner CDU/CSU und SPD mit der schwarz-roten Koalition in der Folge erste Maßnahmen zur Ankurbelung der Wirtschaft beschlossen. Insbesondere wurde ein Sondervermögen in Höhe von 500 Milliarden Euro zur Modernisierung der deutschen Infrastruktur für die nächsten zehn Jahre genehmigt.[10] Erste Maßnahmen zur Förderung von Investitionen in die Infrastruktur, den Klimaschutz und die Digitalisierung wurden bereits auf den Weg gebracht. Zusätzlich wurde ein umfassendes Steuerentlastungspaket verabschiedet, das Unternehmen durch Sonderabschreibungen und eine sukzessive Senkung der Körperschaftsteuer entlastet. Auch Bürokratieabbau und beschleunigte Genehmigungsverfahren wurden beschlossen, um Investitionen zu fördern und die Wettbewerbsfähigkeit zu stärken.[11]

[1] IfW Kiel: Konjunkturbericht; Deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2025: Finanzpolitik dreht mächtig auf; Stand: März 2025; https://www.ifw-kiel.de/de/publikationen/deutsche-wirtschaft-im-fruehjahr-2025-finanzpolitik-dreht-maechtig-auf-33903/

[2] Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2025; Pressemitteilung Nr. 182 vom 23. Mai 2025; https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/05/PD25_182_811.html#:~:text=Bruttoinlandsprodukt%20(BIP)%2C%201.&text=Quartal%202025%20gegen%C3%BCber%20dem%204,April%202025%20berichtet.

[3] Deutsche Bundesbank, Deutschland-Prognose der Bundesbank: Wirtschaft kämpft mit hartnäckigem Gegenwind, Stand: 13. Dezember 2024; https://www.bundesbank.de/de/presse/pressenotizen/deutschland-prognose-der-bundesbank-wirtschaft-kaempft-mit-hartnaeckigem-gegenwind-947514

[4] Ifo Institut; ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2025: Deutsche Wirtschaft steckt fest; Stand: 17. März 2025; https://www.ifo.de/fakten/2025-03-17/ifo-konjunkturprognose-fruehjahr-2025-deutsche-wirtschaft-steckt-fest

[5] ifo Institut, ifo Konjunkturprognose Winter 2024: Deutsche Wirtschaft am Scheideweg, Stand 12. Dezember 2024; https://www.ifo.de/fakten/2024-12-12/ifo-konjunkturprognose-winter-2024-deutsche-wirtschaft-am-scheideweg

[6] Ifo Institut, ifo Geschäftsklima Deutschland, Stand: 27. Januar 2025; https://www.ifo.de/fakten/2025-01-27/ifo-geschaeftsklimaindex-gestiegen-januar-2025

[7] Ifo Institut, ifo Geschäftsklima Deutschland, Stand: 22. Mai 2025; https://www.ifo.de/fakten/2025-05-22/ifo-geschaeftsklimaindex-gestiegen-mai-2025

[8] DIW Berlin; DIW-Konjunkturbarometer Mai: Lebenszeichen der deutschen Wirtschaft; Stand: 28. Mai 2025; https://www.diw.de/de/diw_01.c.955376.de/diw-konjunkturbarometer_mai__lebenszeichen_der_deutschen_wirtschaft.html

[9] Welt, Kommentar: An der Wirtschaftsflaute ist nicht nur die Ampel schuld, Stand: 28. Februar 2024 https://www.welt.de/debatte/kommentare/article250296354/Konjunktur-An-der-Wirtschaftsflaute-ist-nicht-nur-die-Ampel-schuld.html

[10] https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/sondervermoegen-2356240

[11] WELT; Kabinett billigt milliardenschwere Steuerentlastungen für Unternehmen – das sind die Pläne; Stand: 4. Juni 2025; https://www.welt.de/politik/deutschland/article256208064/68400a1cde084c0b052b97b5.html

Das DIW hat die konjunkturellen Effekte eines Sondervermögens für Infrastrukturinvestitionen in Höhe von 500 Mrd. Euro für die nächsten zehn Jahre geschätzt. Demnach würden die öffentlichen Investitionen ab 2026 schrittweise ansteigen und 2030 ihren Höhepunkt erreichen. Das Modell prognostiziert, dass das Wirtschaftswachstum durch diese Investitionen um bis zu 1,5 Prozentpunkte höher ausfällt als ohne das Sondervermögen. Fazit des DIW: Die deutsche Wirtschaft käme aus der Krise. [12]

Der Trump-Effekt auf Deutschlands Wirtschaft …

Angesichts der drohenden Verschärfung der restriktiven US-Handelspolitik befasste sich der Wirtschaftsausschuss des Bundestags unmittelbar nach Donald Trumps Wahlsieg mit den möglichen Auswirkungen auf die EU und Deutschland. Wie Modellsimulationen ergaben, würden die geplanten Zollerhöhungen hierzulande mittelfristig zu einem Rückgang des realen BIP zwischen 0,01 und 1,4 Prozent führen. Die zu diesem Thema geladene Professorin und in den USA lehrende Ökonomin Ulrike Malmendier empfahl Deutschland vor diesem Hintergrund, in Infrastruktur, Sicherheit und Bildung zu investieren sowie die Energie- und Arbeitskosten zu senken. [13] Seit diesem Treffen hat Trump seine Ankündigungen in die Tat umgesetzt. Da seine Zollpolitik bislang jedoch wenig vorhersehbar ist, bleiben die Einschätzungen vage. Laut dem ifo Institut könnten neue Zölle das deutsche BIP im Jahr 2025 um bis zu 0,3 % verringern. Besonders betroffen wären dabei exportorientierte Branchen wie die Automobil- und Maschinenbauindustrie.[14] Die ZEW-Konjunkturerwartungen für Deutschland sind im April 2025 dramatisch gefallen. Der entsprechende Indikator sank um 65,6 Punkte auf – 14,0 Punkte. Dies stellt den stärksten Rückgang seit Beginn des Ukrainekriegs 2022 dar. Hauptursache für diesen Einbruch ist die überraschende Änderung in der US-Handelspolitik durch Präsident Donald Trump, der am 2. April 2025 neue flächendeckende Zölle in Höhe von 20 % ankündigte. Zwar wurden diese Zölle für 90 Tage ausgesetzt, jedoch bleiben höhere Zölle auf bestimmte Produkte wie Stahl, Aluminium und Autos weiterhin bestehen – auch für die EU. Dies führte zu einem massiven Anstieg der globalen Unsicherheit, was sich negativ auf die Konjunkturerwartungen auswirkte. Trotz dieses Rückgangs stieg der Lageindikator für Deutschland leicht um 6,4 Punkte auf – 81,2 Punkte, was auf eine etwas verbesserte Einschätzung der aktuellen wirtschaftlichen Lage hindeutet. [15]

… und Immobilienmarkt

Die möglichen Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt sind vielfältig und schwierig prognostizierbar, da die Immobilienbranche eine nachgelagerte Branche ist. Viele Effekte zeigen sich erst deutlich zeitverzögert. Dr. Esfandiar Khorrami, Rechtsanwalt und Notar in der Kanzlei Bottermann-Khorrami, prognostiziert ein ähnliches Szenario wie während der ersten Amtszeit Trumps: eine verstärkte Nachfrage nach Immobilien in deutschen Metropolen durch US-Investoren, die ihr Vermögen in einem stabilen Umfeld sichern wollen – Deutschland habe einen sehr liquiden Markt für Mietwohnungen und einen hohen Nachfrageüberhang nach Mietwohnungen. Prof. Dr. Tobias Just, Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie, rechnet mit einer Verlangsamung des Einkommenswachstums durch den Zollwettbewerb und höhere Rüstungsausgaben. Der daraus resultierende Inflationsdruck könnte wiederum das Tempo der Zinssenkungen verringern, was das Transaktionspotenzial in allen Assetklassen schmälern würde. Hinzu käme, dass die während Trumps Wahlkampf intensivierte Migrationsdebatte das Wahlergebnis maßgeblich beeinflusst hat. Daher sei mit einem Nachahmungseffekt quer durch alle Parteien und über Ländergrenzen hinweg zu rechnen. Mittelfristig könnte dies zu einem Rückgang der Nettozuwanderung führen, was den Druck auf die Mieten in den Kernstädten verringern dürfte. Die zweite Trump-Administration werde zudem stärker auf Deregulierung und Technologie setzen, was die Wettbewerbsfähigkeit der USA stärken und Kapitalströme aus dem Ausland anziehen werde. Davon wären auch Immobilientransaktionen betroffen. Insgesamt könnte die US-Wahl für die Immobilienwirtschaft mehr Herausforderungen als Erleichterungen mit sich bringen, so die Experten. [16]

Trotz Rückgang: Bauwirtschaft setzt auf Erholung im Jahr 2026

Mit einem voraussichtlichen Umsatzrückgang von 1,0 % steht der Bauwirtschaft auch 2025 ein schwieriges Jahr bevor. Es wäre das fünfte negative Jahr in Folge. [17] Trotz eines positiven Impulses durch die überraschend gute Entwicklung der Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe – ein Plus von 16,6 % gegenüber dem Vorjahr – bleibt der Trend insgesamt negativ. Ein Lichtblick ist der Wohnungsbau mit einem Plus von 15,2 %, allerdings lagen die Aufträge in den ersten elf Monaten 2024 noch unter dem Vorjahresniveau. Für das Jahr 2025 rechnet die Bauindustrie mit einem Rückgang der realen Umsätze im

[12] DIW, Sondervermögen für Infrastruktur: 500-Milliarden-Euro-Investitionspaket würde deutsche Wirtschaft aus der Krise holen, Stand: 10. März 2025 https://www.diw.de/de/diw_01.c.940089.de/publikationen/diw_aktuell/2025_0111/sondervermoegen_fuer_infrastruktur__500-milliarden-euro-investitionspaket_wuerde_deutsche_wirtschaft_aus_der_krise_holen.html
[13] Deutscher Bundestag, Auswirkungen der US-Wahl auf Deutschland und die EU, Stand: 13. November 2024; https://www.bundestag.de/presse/hib/kurzmeldungen-1029622
[14] ifo Institut; Trump-Zölle könnten BIP um 0,3 % reduzieren; Stand: 3. April 2025; https://www.ifo.de/pressemitteilung/2025-04-03/trump-zoelle-koennten-bip-reduzieren
[15] https://www.zew.de/presse/pressearchiv/liberation-day-laesst-zew-index-einbrechen
[16] Haufe, Trump-Effekt auf den deutschen Immobilienmarkt, Stand: 7. November 2024; https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/trump-effekt-auf-den-deutschen-immobilienmarkt_84342_635762.html
[17] Bauindustrie; BAUINDUSTRIE legt Prioritäten für neue Baupolitik vor; Stand: 20. Mai 2025; https://www.bauindustrie.de/pm/tbi25

Wohnungsbau um rund 5 %. Bei den Fertigstellungen wird mit einer Zahl zwischen 150.000 und 200.000 Wohnungen gerechnet. Im öffentlichen Bau wird eine Stabilisierung der Umsätze auf Vorjahresniveau prognostiziert, aber auch dort droht 2025 ein Einbruch. Die kommunalen Spitzenverbände rechnen mit einem Rückgang der Investitionen um 1,5 % im Jahr 2025, gefolgt von weiteren Rückgängen um 4 % im Jahr 2026 und 9 % im Jahr 2027. Allerdings können die Investitionen im Wirtschaftsbau, insbesondere im Schienen- und Leitungsbau, die Einbußen im Wirtschaftshochbau, etwa im schwächelnden Gewerbebau, zumindest teilweise kompensieren. Trotz der schwierigen Lage bleiben die Unternehmen optimistisch und sehen von größeren Entlassungen ab. Hoffnungen auf steigende Auftragseingänge ruhen auf dem Jahr 2026. [18]

Das DIW Berlin bestätigt diese Einschätzung und weist auf die Wahrscheinlichkeit einer Trendwende im Jahr 2026 hin, auch wenn die Bauleistung dann immer noch um rund 7 % unter dem Rekordniveau des Jahres 2020 liegen wird und insbesondere der Wohnungsneubau trotz der bisherigen Maßnahmen wie erhöhten Abschreibungen und Ansätzen zur Bekämpfung der Baukostensteigerungen um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen dürfte. Zur Überwindung der Wohnungsbaukrise hält das Institut ein Sofortprogramm für den sozialen Wohnungsbau für dringend erforderlich. [19]

Unsicherheit im Wohnungsbau – was passiert mit den Programmen?

Die neue Bundesministerin Verena Hubertz versprach anlässlich des Tags der BAUINDUSTRIE am 21. Mai 2025 in Berlin, in den ersten 100 Tagen ihrer Amtszeit Maßnahmen zu ergreifen. [20] Dies wiederholte sie in ihrer Antrittsrede. Darin betonte sie, dass der deutsche Wohnungsbau durch drei zentrale Themen vorangebracht werden müsse: Tempo, Technologie und Toleranz. Maßgeblich seien eine entschlackte Bürokratie, der Einsatz moderner Techniken wie seriellen Bauens, 3D-Drucks und Holzbaus sowie eine Kultur des „Ja zum Bau". [21] Darüber hinaus laufen verschiedene von der Ampelregierung initiierte Programm weiter. So wurden die Verwaltungsvereinbarungen für den sozialen Wohnungsbau und das Programm „Junges Wohnen" [22] nun von allen 16 Bundesländern unterzeichnet. Trotz vorläufiger Haushaltsführung stellt der Bund auch im kommenden Jahr 3,5 Milliarden Euro bereit, davon 500 Millionen speziell für junge Menschen in Ausbildung und Studium. Insgesamt summieren sich die Bundesmittel für sozialen Wohnungsbau von 2022 bis 2028 auf über 21 Milliarden Euro. [23] Ebenfalls verlängert werden die Programme „Klimafreundlicher Neubau" [24], „Wohneigentum für Familien" [25], „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment" [26], „Gewerbe zu Wohnen" [27] sowie „Jung kauft alt" [28]. Diese Initiativen sind strategisch auf langfristige Entwicklungen im Wohnungsmarkt ausgerichtet und tragen – nach aktuellem Stand bis Ende 2025 – zur Stabilisierung der Baukonjunktur bei.

Rechtliche Neuerungen: Chancen und Herausforderungen für den Bau

Mehrere rechtliche Änderungen, die seit Anfang 2025 in Kraft sind, betreffen die Bauwirtschaft. Sie bieten Chancen zur Kostensenkung durch nachhaltige Technologien, erhöhen jedoch auch die Anforderungen an den Bausektor in Bezug auf Energieeffizienz und CO_2-Reduktion.

Seit dem 7. Januar 2025 ist die novellierte Bauproduktenverordnung (BauPVO) rechtskräftig. Sie enthält einige wichtige Änderungen, darunter die Einführung eines digitalen Produktpasses und die Erweiterung des Anwendungsbereichs auf gebrauchte Bauprodukte sowie 3D-gedruckte Materialien. Eine weitere Neuerung betrifft die Verpflichtung von Importeuren und Online-Plattformen, Konformitätserklärungen und CE-Kennzeichnungen sicherzustellen. Darüber hinaus wird die ökologische Nachhaltigkeit mit Anforderungen an die Bereitstellung von Umweltinformationen und die Förderung von Recyclingmaterialien stärker betont. [29]

Neue Steuererleichterungen gibt es im Bereich der Photovoltaikanlagen. Seit Januar 2025 sind Einnahmen und Entnahmen aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen mit einer Bruttonennleistung von bis zu 30 Kilowattpeak (kWp) je Wohn- oder Gewerbeeinheit steuerfrei, sofern die Anlagen nach dem 31. Dezember 2024 in Betrieb genommen oder erweitert wurden. Diese Regelung gilt auch für Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien, allerdings entfällt die Steuerbefreiung vollständig, wenn die Leistung überschritten wird. Die Gesamtleistung pro Steuerpflichtigem bleibt bei maximal 100 kWp. [30]

[18] Bauindustrie, Insgesamt zu wenige Aufträge, Stand: 24. Januar 2025; https://www.bauindustrie.de/pm/prognose-2025
[19] DIW Wochenbericht 1 + 2 2025, Trendwende in der Bauwirtschaft in Sicht – politischer Handlungsdruck nimmt dennoch zu; https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.931562.de/25-1-1.pdf
[20] Bauindustrie; Das war der #TBI25; Stand: 21. Mai 2025; https://www.tag-der-bauindustrie.de/rueckblick/tbi-2025
[21] BMWSB; Rede der Bundesbauministerin Verena Hubertz zum Bau-Turbo in 100 Tagen; Stand: 15. Mai 2025; https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/reden/Webs/BMWSB/DE/2025/20250516-100-tage.html
[22] BMWSB; Junges Wohnen – Bezahlbarer Wohnraum für junge Menschen; Stand: 6. Oktober 2023; https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2023/04/junges-wohnen.html
[23] BMWSB; Sozialer Wohnungsbau 2025 startet; Stand: 20. Mai 2025; https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2025/05/sozialer_Wohnungsbau.html
[24] BMWSB, Förderprogramm für Klimafreundlichen Neubau (KFN); https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/faqs/Webs/BMWSB/DE/bauen/kfn-klimafreundlicher-neubau/kfn-liste.html
[25] BMWSB, Wohneigentum für Familien (WEF), Stand: 16. Oktober 2023; https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2023/10/WEF.html
[26] BMWSB; Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment; Stand: 1. März 2023; https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/bauen/bauwesen/KNN/KNN-node.html
[27] BMWSB; Gewerbe zu Wohnraum; Stand: 20. Dezember 2023; https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2023/12/trafo-gzw.html
[28] BMWSB; Jung kauft Alt: Förderprogramm für den Kauf von Bestandsimmobilien startet; Stand: 30. August 2024; https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2024/09/JkA.html
[29] BWSBW, Neue EU-Bauproduktenverordnung: Mehr Verbraucherschutz und Fokus auf nachhaltiges Bauen, Stand: 2. Januar 2025; https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2025/01/Bauprodukten-VO.html
[30] Haufe, Jahressteuergesetz 2024: Das betrifft die Immobilienbranche, Stand: 25. November 2024; https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/jahressteuergesetz_84342_582300.html

Ein weiteres für den Bausektor relevantes Thema ist der CO_2-Preis, der seit dem 1. Januar 2025 auf 55 Euro pro Tonne CO_2 gestiegen ist. Diese Erhöhung wird vor allem fossile Energieträger wie Benzin, Diesel, Heizöl und Erdgas verteuern und damit den Umstieg auf erneuerbare Energien weiter fördern. Eigentümer und Mieter müssen mit steigenden Betriebskosten für Energie rechnen.[31]

Schließlich gab es auch Änderungen im Jahressteuergesetz 2024 (JStG 2024). Zur Erleichterung vieler Immobilieninvestoren wurden die ursprünglich geplanten Anpassungen zur steuerlichen Anerkennung einer verkürzten Restnutzungsdauer nicht in das Gesetz aufgenommen. Steuerpflichtige können daher weiterhin wie gewohnt verkürzte Restnutzungsdauern geltend machen, ohne den verschärften Anforderungen zu entsprechen. Es wird jedoch empfohlen, die aktuellen Anforderungen des BMF-Schreibens vom Februar 2023, die eine detaillierte Betrachtung des baulichen Zustands und der individuellen Eigenschaften der Immobilie erfordern, bei der Begutachtung zu berücksichtigen.[32]

Wohnungsmarkt im Fokus: Stabilität bei steigenden Mieten

Gemäß der DZ HYP-Studie zur Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes bis 2025 ist der Wohnungsmarkt aufgrund der historisch niedrigen Baugenehmigungszahlen derzeit durch eine angespannte Angebotssituation gekennzeichnet. Bis 2026 könnte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen auf rund 175.000 sinken. Gleichzeitig steigt die Nachfrage durch Zuwanderung, Urbanisierung und die Zunahme kleinerer Haushalte weiter an. Dies führt zu einem jährlichen Anstieg der Mieten um rund 6 %. Um der Nachfrage gerecht zu werden, sollen Baustandards gesenkt und Bauvorschriften vereinfacht werden, was allerdings erst mittel- bis langfristig Wirkung zeigen dürfte. Trotz der anhaltenden Herausforderungen sind die Aussichten für Investoren im Wohnungssektor derzeit ideal. Die Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich, was zu weiter steigenden Mieten und Kaufpreisen führt. Auch wenn in den zurückliegenden Jahren leichte Preisrückgänge zu verzeichnen waren, hat sich der Markt mittlerweile stabilisiert.[33]

Savills erwartet für 2025 ein leicht höheres Transaktionsvolumen im Bereich der deutschen Wohnimmobilien, was auf ein wachsendes Investoreninteresse hinweist. Das Angebot wird jedoch begrenzt sein, da große Wohnimmobiliengesellschaften ihre Verkaufsprogramme weitgehend abgeschlossen haben. Anders als die DZ HYP-Studie rechnet Savills mit einer potenziell geringeren Nettozuwanderung und in der Folge mit einem verlangsamten Anstieg der Mieten. Dennoch seien die langfristigen Fundamentaldaten für Investoren weiterhin günstig, insbesondere in wirtschaftsstarken Städten.[34]

Ausblick „WERTGRUND WohnSelect D“

Offene Immobilienfonds stehen auch in einem sich stabilisierenden Marktumfeld vor besonderen Herausforderungen. Das Management des „WERTGRUND WohnSelect D“ konnte diese nicht nur meistern, sondern auch in den Bestand und die Zukunftsfähigkeit der Immobilien investieren.

Um die Rückgabe von Anteilsscheinen bedienen zu können, haben wir bereits im Mai 2024 das Dresdner Objekt in der Wilischstraße 11–30 und Nagelstraße 20–26 mit einer Wertsteigerung von 68,25 % – lediglich 1,96 % unter Verkehrswert – verkauft. Am 27. November 2024 wurde das zweite Objekt in Dresden, Dobritzer Straße 41–71 / Winterbergstraße 141–151 mit 138 Wohneinheiten, für 108 % über dem Einstandspreis und 6,4 % über dem Verkehrswert veräußert. Nur einen Tag später, am 28. November 2024, wurde ein dritter Objektverkauf beurkundet. Das Objekt in Berlin, Uhlandstraße 103, mit 82 Wohn- und 10 Gewerbeeinheiten, das seit dem Erwerb im Jahr 2011 einen Wertzuwachs von rund 115,7 % für die Anleger generiert hatte, wurde rund 3,74 % unter dem aktuellen Verkehrswert verkauft. Da sich alle drei Liegenschaften seit mehr als zehn Jahren im Bestand befanden, waren sowohl alle Anschaffungskosten abgeschrieben als auch alle Darlehen getilgt. Der jüngste Objektverkauf datiert auf den 13. Mai 2025. Veräußert wurden die fünf denkmalgeschützten Wohnhäuser in der Mendelssohnstraße 1–9 in Hamburg-Bahrenfeld. Das 2016 erworbene Objekt erzielte beim Verkauf eine Wertsteigerung von circa 40 %, während der Verkaufspreis 1,08 % unter dem aktuellen Verkehrswert lag. Nach etwa neun Jahren im Bestand verbleiben noch rund 100.000 Euro an nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten, die nun vollständig abgeschrieben werden. Da keine Fremdfinanzierung besteht, fließt der Erlös abzüglich der Verkaufsnebenkosten zur Deckung der Rückgabewünsche vollständig in den Fonds.

Die Tatsache, dass wir bereits vier Fondsobjekte im Wert von insgesamt 66,95 Mio. in einem herausfordernden Marktumfeld veräußern konnten, bestätigt nicht nur die hohe Qualität der Immobilien, sondern auch den professionellen Verkaufsprozess.

[31] Die Bundesregierung, CO_2-Preis beträgt jetzt 55 Euro, Stand: 2. Januar 2025; https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/co2-preis-kohle-abfallbrennstoffe-2061622
[32] Burchardt & Kollegen; Regeln zur Restnutzungsdauer und Abschreibung für Immobilien ab 2025: Was Investoren wissen müssen; Stand: November 2024; https://www.burchardt-kollegen.de/neue-regeln-zur-restnutzungsdauer-von-immobilien/
[33] DZ Hyp; Immobilienmarkt Deutschland 2025; Stand: März 2025; https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/DZ_HYP_Immobilienmarkt_Deutschland_2025.pdf
[34] Savills; Market in Minutes Wohnimmobilienmarkt Deutschland; Stand: 8. Januar 2025; https://www.savills.de/research_articles/260049/366978-0

Aussicht auf positive Wertentwicklung

Nicht nur am Wohnimmobilienmarkt zeichnet sich eine Trendwende ab, sondern auch beim „WERTGRUND WohnSelect D". Die Anzahl der Anteilrückgaben ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken, während die attraktiven Einstiegspreise wieder erkennbar für Anteilkäufe genutzt werden. Auch die Liquiditätsquote konnte in dem seit Jahren bekannten Korridor zwischen 5 und 10 % gehalten werden. Die abgeschlossenen Wohnungsmietverträge weisen ein Erhöhungspotenzial von 48,22 % durch BGB-Mieterhöhungen, 47,96 % durch Indexanpassungen und 2,67 % durch Staffelmieterhöhungen auf. Im Jahr 2024 sind bei rund 27 % der Verträge Mieterhöhungen umgesetzt worden, die sich positiv auf die Objektbewertungen auswirken werden. Darüber hinaus verhandeln wir derzeit mit unserem größten Gewerbemieter REWE über eine Mietvertragsverlängerung, in deren Rahmen der REWE-Markt in Köln, Venloer Straße, zu einem der modernsten Märkte Deutschlands erweitert und umgebaut werden soll. Gleichzeitig sind wir mit dm-drogerie markt in Gesprächen über eine Erweiterung der Mietfläche im Objekt Köln, Veloerstraße und eine langfristige Vertragsverlängerung, die sich positiv auf den Wert der Immobilie und die Mieteinnahmen auswirken könnte. In Aachen, Hansemannplatz, ist der Umbau der ehemaligen Gewerbeflächen in 14 neue Wohnungen abgeschlossen, wodurch sich der Vermietungsstand von derzeit 75,75 % deutlich erhöhen wird. Insgesamt überzeugt das Gesamtportfolio des „WERTGRUND WohnSelect D" zum Jahresende mit einer überdurchschnittlichen Vermietungsquote von 96,28 %.

WERTGRUND setzt auf kontinuierliche Nachbewertungen

Wie bereits im vorherigen Bericht dargelegt, werden die Verkehrswerte der Fondsimmobilien mittels vierteljährlicher Bewertungen durch unabhängige Sachverständige stets aktuell gehalten. Dank dieser systematischen, transparenten Bewertung werden Veränderungen des Marktumfelds zeitnah im Portfolio und damit auch im Anteilspreis widergespiegelt sowie außerplanmäßige Sonderbewertungen vermieden. Darüber hinaus haben wir in Zeiten von Niedrig- und Nullzinsen eine vorsichtige Ankaufspolitik betrieben und das Wachstum durch selektive Investments über Cash-Calls moderat gesteuert.

Ein neuer, relevanter Aspekt in diesem Zusammenhang ist die aktuelle Rechtsprechung zur Einstufung von Immobilienfonds in Risikoklassen. Das Landgericht Nürnberg-Fürth hat entschieden, dass eine Einstufung des Fonds in die Risikoklasse 2 eine monatliche Neubewertung erfordert. Vor diesem Hintergrund stellt WERTGRUND derzeit die Weichen, um durch monatliche Neubewertungen dauerhaft die Risikoklasse 2 zu erreichen. Dies ist nicht zuletzt Teil unserer Überzeugung, dass privates Kapital eine zentrale Rolle bei der Umsetzung der notwendigen Markttransformation spielt. Der offene Immobilienfonds ist aus unserer Sicht nach wie vor das ideale Instrument, um diese wichtigen Investitionen effektiv zu bündeln und langfristig zu steuern.

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

	28.02.2025	29.02.2024	28.02.2023	28.02.2022	
Immobilien	454.010	515.630	453.350	417.347	TEUR
Liquiditätsanlagen	23.260	49.429	39.890	41.978	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	23.415	29.334	40.558	43.431	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	– 147.633	– 140.808	– 77.680	– 66.634	TEUR
Fondsvermögen	353.052	453.585	456.117	436.122	TEUR
Nettomittelzu-/-abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	– 89.103	– 6.492	12.026	49.258	TEUR
Umlaufende Anteile	3.226.369	4.032.413	4.089.935	3.980.975	Stück
Anteilwert	109,43	112,48	111,52	109,55	EUR
Zwischenausschüttung je Anteil	–	–	–	–	EUR
Tag der Zwischenausschüttung	–	–	–	–	
Ausschüttung je Anteil	0 ,00	0,80	0,75	1,21	EUR
Tag der Ausschüttung	–	21. August 2024	16. August 2023	10. August 2022	

„Borthener Straße“, Dresden, Deutschland

„Mendelssohnstraße“, Hamburg, Deutschland

Entwicklung des Sondervermögens

vom 1. März 2024 bis zum 28. Februar 2025

		EUR	EUR
I.	**Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres**		**453.585.328,21**
	Ausschüttung für das Vorjahr		**– 2.945.926,40**
	a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres	– 3.225.930,40	
	b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	280.004,00	
	Zwischenausschüttung		
	Mittelzufluss/-abfluss (netto)		**– 89.102.705,45**
	a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	1.246.981,46	
	b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	– 90.349.686,91	
	Ertrags-Aufwands-Ausgleich		**2.148.147,99**
	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		**– 1.841.919,17**
	davon bei Immobilien	– 1.841.919,17	
	Ergebnis des Geschäftsjahres		**– 8.791.259,93**
	davon realisiertes Ergebnis	26.721.588,89	
	davon nicht realisierte Gewinne	– 24.898.541,82	
	davon nicht realisierte Verluste	– 10.614.307,00	
II.	**Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres**		**353.051.665,25**

„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 (21. August 2024) vorhandenen Anteile wurden rd. 2,9 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 28. Februar 2025 (Vermögensübersicht)

		Gesamt EUR	Anteil am Sondervermögen in %
I.	**Immobilien**		
1.	Mietwohngrundstücke	447.600.000,00	
2.	Unbebaute Grundstücke	6.410.000,00	
	Summe der Immobilien	**454.010.000,00**	128,6
II.	**Liquiditätsanlagen** (siehe Seite 34)		
1.	Bankguthaben	23.260.193,74	
2.	Verzinsliche Wertpapiere	0,00	
	Summe der Liquiditätsanlagen	**23.260.193,74**	6,6
III.	**Sonstige Vermögensgegenstände**		
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	11.578.963,93	
2.	Zinsansprüche	29.133,01	
3.	Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	8.547.667,36	
4.	Andere	3.259.140,53	
	davon Forderungen aus Anteilumsatz	0,00	
	davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	7.500,00	
	Summe der sonstigen Vermögensgegenstände	**23.414.904,83**	6,6
I. – III. Summe		**500.685.098,57**	**141,8**
IV.	**Verbindlichkeiten aus**		
1.	Krediten	110.007.731,74	
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben	58.373,98	
3.	Grundstücksbewirtschaftung	11.620.167,50	
4.	anderen Gründen	8.357.255,06	
	davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	202.814,24	
	davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften	0,00	
	Summe der Verbindlichkeiten	**130.043.528,28**	**36,8**
V.	**Rückstellungen**	**17.589.905,04**	**5,0**
IV. – V. Summe		**147.633.433,32**	**41,8**
VI.	**Fondsvermögen**	**353.051.665,25**	**100,00**

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 2025 verringerte sich das **Fondsvermögen** von 453.585 TEUR um 100.533 TEUR auf 353.052 TEUR. Im aktuellen Geschäftsjahr sind aus dem Sondervermögen insgesamt 89.103 TEUR an Mitteln abgeflossen. Bei einem Anteilumlauf von 3.226.369 Anteilen errechnet sich zum 28. Februar 2025 ein Anteilwert in Höhe von 109,43 EUR.

Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 17 **Immobilien** und ein unbebautes **Grundstück** mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 454.010 TEUR. Im Berichtszeitraum wurden drei Objekte veräußert und ein Objekt erworben. Gegenüber dem letzten Geschäftsjahr zum 29. Februar 2024 haben sich bei sechs im Bestand befindlichen Objekten die gutachterlichen Verkehrswerte erhöht und bei zehn Objekten verringert. Bei zwei Objekten blieben die Verkehrswerte unverändert. Ebenso liegt der Wert des unbebauten Grundstücks in Göttingen unverändert bei 6.410 TEUR.

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 23.260 TEUR und entfällt im Wesentlichen auf **Bankguthaben**. Davon befinden sich 4.565 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Des Weiteren werden 18.319 TEUR auf den laufenden Fondskonten bei der Verwahrstelle, bei Hauck & Aufhäuser und bei Donner & Reuschel gehalten. Zusätzlich gibt es noch ein Auslagerungskonto bei der CACEIS Bank S.A., das einen Betrag von 6 TEUR ausweist. Die Bundeswertpapiere im Wert von 10.795 TEUR wurden im April 2024 verkauft.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 23.260 TEUR bzw. 6,6 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben, kurzfristige Verbindlichkeiten, Forderungen und Rückstellungen von insgesamt 7.303 TEUR sowie einem Immobilienverkauf von 9.100 TEUR ergibt sich eine verbleibende Liquidität in Höhe von 25.057 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 11.579 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 8.217 TEUR, Forderungen aus Mietkautionen in Höhe von 3.226 TEUR und Mietforderungen in Höhe von 136 TEUR zusammen.

Auf die noch nicht abgeschriebenen **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien und des Grundstücks entfallen zum Stichtag 8.548 TEUR.

Die Position **Andere** in Höhe von 3.259 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Beträge für die Instandhaltung und Modernisierung sämtlicher Objekte im Bestand in Höhe von 2.716 TEUR sowie sonstige Forderungen in Höhe von 543 TEUR.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 130.044 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 110.008 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. 5.000 TEUR gehören zu einem Kontokorrentkredit der Donner & Reuschel Bank. Aus den anderen Darlehenskrediten (105.008 TEUR) entfallen auf die Regionen Bielefeld 20,2 %, Berlin 24,4 %, Köln/Aachen 20,2 %, Dresden 16,7 %, München 10,1 %, Bad Homburg 7,2 % und Hamburg/Wedel 1,3 %.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen** und Bauvorhaben handelt es sich um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 58 TEUR für Ankäufe von Immobilien.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 11.620 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 7.557 TEUR, hinterlegte Kautionen in Höhe von 3.226 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebs- bzw. Nebenkosten in Höhe von 837 TEUR.

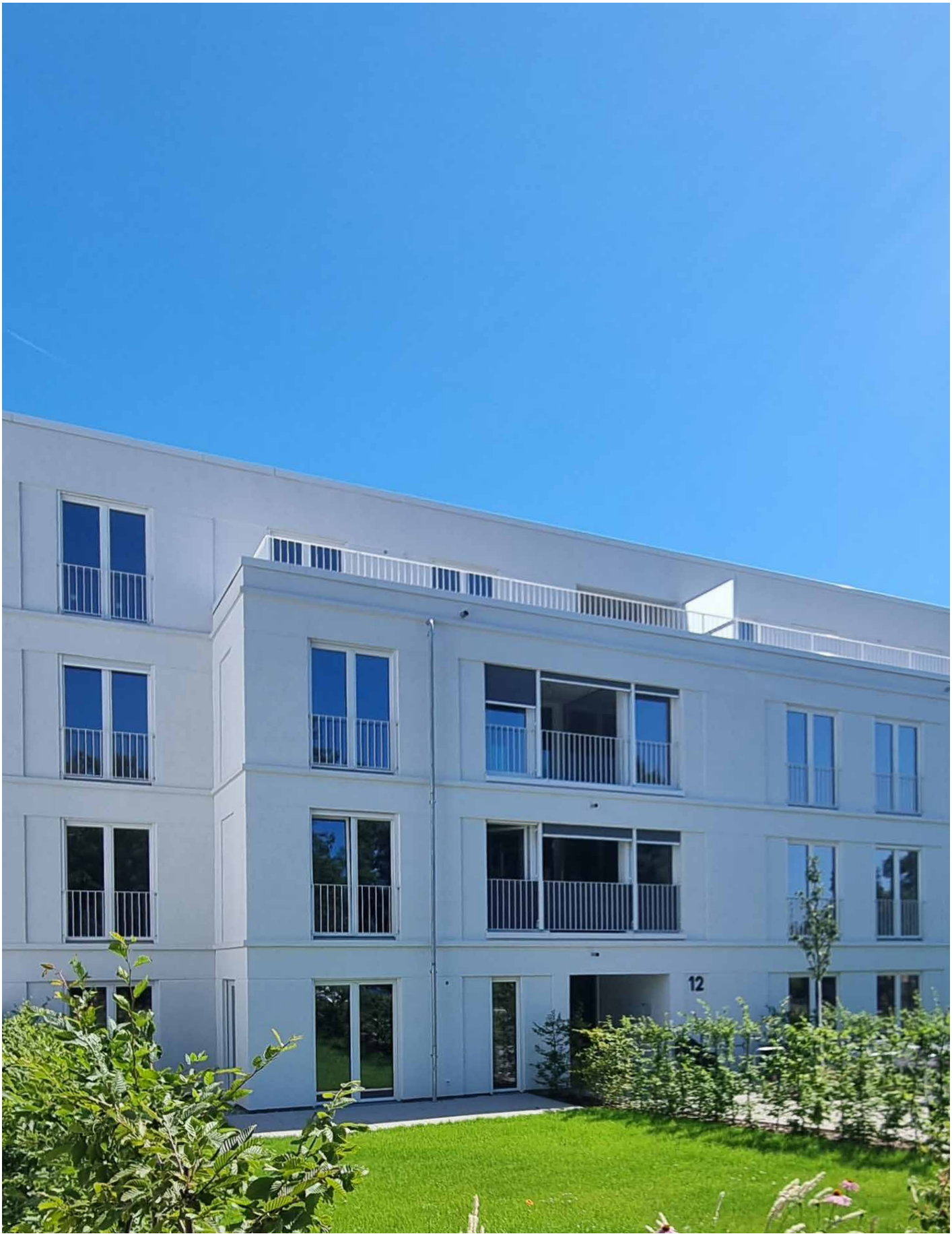
Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 8.357 TEUR enthalten hauptsächlich Verbindlichkeiten für Darlehenstilgungszuschüsse in Höhe von 7.097 TEUR. Außerdem enthalten sind Beträge für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 449 TEUR, ein Rechnungsabgrenzungsposten für Tilgungszuschüsse in Höhe von 180 TEUR, Zinsverbindlichkeiten in Höhe von 224 TEUR aus Bankdarlehen, Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 78 TEUR, Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz in Höhe von 203 TEUR sowie andere sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 127 TEUR.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 17.590 TEUR beinhalten Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 13.819 TEUR, Rückstellungen für Verkaufsnebenkosten bei geplanten Immobilienverkäufen in Höhe von 1.631 TEUR, Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 130 TEUR sowie Rückstellungen für Instandhaltung und Bau in Höhe von 38 TEUR. Für die verkauften Objekte wurden in diesem Geschäftsjahr Rückstellungen für die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag in Höhe von 1.971 TEUR gebildet.

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



„Am Weidenring“, Bad Homburg, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025 – 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	24,9	–
		Handel/ Gastronomie	2,2	–
		Wohnen	71,4	93,1
		Wohnen sozial gefördert	–	–
		Kfz-Stellplätze	0,3	6,9
		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	5.519,8
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 %		75,89	91,27
Restlaufzeit der Mietverträge[4]	in Jahren		unbegrenzt	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren		42,0	79,5
Verkäufer			Immobilien-Gesellschaft	Projektentwickler
Zusätzliche Vermietungsinformationen				
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR		–	–
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.12.2023)	in TEUR		69	192
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024)[5]	in TEUR		540	1.200
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR		619	1.304

[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 28. Februar 2025

	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	aktuell keine	Erneuerung Heizungsanlage
	38,4	4,4	–	–
	16,0	13,5	–	–
	45,0	75,4	94,6	81,8
	–	–	–	–
	–	5,2	3,1	18,2
	0,6	1,5	2,3	–
	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	99,45	99,96	99,90
	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
	35,5	41,0	51,5	46,5
	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	2	2	–	1
	77	554	97	124
	453	3.305	569	737
	458	3.331	576	740

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie				
Laufende Nummer			7	8
			„Merianstraße 4“	„Merianstraße 8“
Lage des Grundstücks			Deutschland 33615 Bielefeld Merianstraße 4	Deutschland 33615 Bielefeld Merianstraße 8
Immobilienverzeichnis				
Art des Grundstücks			Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			aktuell keine	aktuell keine
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	–	–
		Handel/ Gastronomie	–	–
		Wohnen	96,4	96,3
		Wohnen sozial gefördert	–	–
		Kfz-Stellplätze	3,6	3,7
		Andere	–	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			05/2022	06/2022
Beurkundungstermin			10.01.2020	10.01.2020
Bau-/ Umbaujahr			2022	2022
Grundstücksgröße	in m²			
Nutzfläche Wohnen	in m²		2.359,7	2.296,6
Nutzfläche Gewerbe	in m²		0,0	0,0
Ausstattungsmerkmale				
Stellplätze/Garagen			14	15
Personenaufzug/Lastenaufzug			ja	ja
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			nein/nein	nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung			nein/nein	nein/nein
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte				
Vermietungsquote[2, 3]	in %		94,55	96,27
Restlaufzeit der Mietverträge[4]	in Jahren		unbegrenzt	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren		78,0	78,0
Verkäufer			Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
Zusätzliche Vermietungsinformationen				
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR		4	2
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.12.2023)	in TEUR		69	69
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024)[5]	in TEUR		419	422
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR		426	425

[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 28. Februar 2025

	9	10	11	12
	„Merianstraße 9–17“	„Merianstraße 19a, 19b“	„Borthener Straße“	„Gothaer Platz“
	Deutschland 33615 Bielefeld Merianstraße 9–17	Deutschland 33615 Bielefeld Merianstraße 19a, 19b	Deutschland 01237 Dresden Borthener Straße 2 – 18, 6b – d, 8b – d Gohrischstraße 1 – 19 Winterbergstraße 78 – 92, 84b – i, 86b – i	Deutschland 37083 Göttingen Am Gothaer Platz
	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	Baugrundstück
	aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine	Bebauung geplant
	–	–	2,3	–
	–	–	0,6	–
	91,2	–	96,9	–
	–	97,8	–	–
	8,8	2,2	0,2	–
	–	–	–	–
	10/2023	03/2024	01/2011	04/2021
	10.01.2020	10.01.2020	09.12.2010	01.02.2021
	2023	2024	1927–1934/1998–1999; 2011; 2015–2016	
			26.191	13.605
	5.603,4	1.902,2	17.155,4	0,0
	0,0	0,0	528,1	0,0
	77	17	6	–
	ja	ja	nein	–
	nein/nein	nein/nein	ja/nein	–
	nein/nein	nein/nein	nein/nein	–
	95,53	100,00	99,03	–
	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	–
	79,0	79,0	32,0	–
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft
	2	–	1	–
	145	23	249	–
	889	138	1.503	–
	915	145	1.515	–

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie				
Laufende Nummer			13	14
			„Mendelssohnstraße“	„Gottesweg“
Lage des Grundstücks			Deutschland 22761 Hamburg Mendelssohnstraße 1 – 9	Deutschland 50939 Köln Gottesweg 108 – 110 Aegidienberger Straße 23 – 27 Erpeler Straße 36
Immobilienverzeichnis				
Art des Grundstücks			Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			aktuell keine	aktuell keine
Art der Nutzung[1]	in %	Büro	–	3,0
		Handel/ Gastronomie	–	13,5
		Wohnen	99,7	81,9
		Wohnen sozial gefördert	–	–
		Kfz-Stellplätze	–	1,6
		Andere	0,3	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			08/2016	08/2012
Beurkundungstermin			22.06.2016	30.05.2012
Baujahr/Umbaujahr			1903–1904/2018–2019	um 1954/2014
Grundstücksgröße	in m²		2.375	2.710
Nutzfläche Wohnen	in m²		2.245,8	3.527,9
Nutzfläche Gewerbe	in m²		0,0	743,1
Ausstattungsmerkmale				
Stellplätze/Garagen			–	18
Personenaufzug/Lastenaufzug			nein	nein
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			ja/nein	nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung			nein/ja, teilweise	nein/nein
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte				
Vermietungsquote[2,3]	in %		93,10	91,70
Restlaufzeit der Mietverträge[4]	in Jahren		unbegrenzt	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren		57,5	40,0
Verkäufer			Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
Zusätzliche Vermietungsinformationen				
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR		–	–
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.12.2023)	in TEUR		62	72
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2024)[5]	in TEUR		394	462
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR		408	475

[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 28. Februar 2025

	„Hummelsbergstraße“	„Venloer Straße“	„Jagdstraße“	„Am Rain“
	15	16	17	18
	Deutschland **50939 Köln** **Düstemichstraße 2 – 16** **Hummelsbergstraße 1 – 11** **Rennebergstraße 2 – 10**	**Deutschland** **50827 Köln** **Venloer Straße 601 – 603** **Wilhelm-Mauser-Straße**	**Deutschland** **80634 München** **Jagdstraße 2** **Winthirstraße 12**	**Deutschland** **22880 Wedel** **Galgenberg 70, 72, 74/** **Im Nieland 2a, 2b, 2c/** **Am Rain 2 – 20/** **Tinsdaler Weg 111, 111a, 113, 113a**
	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	aktuell keine	Sanierung Eingangsbereiche	aktuell keine	Leerwohnungssanierung
	–	3,9	15,0	–
	–	25,2	5,4	–
	97,5	68,0	74,1	88,2
	–	–	–	6,9
	2,5	1,7	5,4	4,9
	–	1,2	0,1	–
	08/2012	04/2016	01/2022	01/2016
	30.05.2012	01.03.2016	17.11.2021	14.12.2015
	1957; 1959/1996; 2014	1972; 1975; 1982/1999; 2005; 2011; 2013; 2016–2020	1958; 2006; 2019	1954–1955/1976; 1980; 1990; seit 2019
	13.892	12.236	1.909	23.466
	8.693,6	21.009,0	2.353,4	11.508,4
	0,0	9.717,0	682,9	0,0
	48	461	52	116
	nein	ja	ja	ja
	nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/ja, teilweise
	98,15	96,75	99,86	92,84
	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
	41,5	42,0	52,0	69,0
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
	–	1	3	2
	181	682	103	270
	1.092	3.965	612	1.662
	1.108	4.099	620	1.764

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025 – Teil I: Anschaffungsnebenkosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

Stand 28. Februar 2025

	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“	11.545	764 / 13,4	417 / 347	76	32	0,4
Berlin „Frankfurter Allee“	10.395	938 / 12,2	454 / 484	94	180	1,9
Berlin „Nollendorfplatz“	78.800	3450 / 9	2.021 / 1.429	29	0	0,0
Berlin „Scharfenberger Straße“	14.510	583 / 14,9	213 / 370	0	0	0,0
Berlin „Schloßstraße“	15.650	1.372 / 13,3	713 / 659	138	81	0,6
Bielefeld „Merianstr. 4“	10.515	965 / 8,8	743 / 222	92	692	7,2
Bielefeld „Merianstr. 8“	10.455	899 / 8,8	691 / 208	85	659	7,3
Bielefeld „Merianstr. 9 - 17“	23.120	1.893 / 8,7	1.465 / 428	187	1.638	8,7
Bielefeld „Merianstr. 19a + 19b“	5.460	487 / 8,9	373 / 114	45	442	9,1
Dresden „Borthener Straße“	28.235	1.211 / 7,6	681 / 530	0	0	0,0
Göttingen „Gothaer Platz“	6.410	172 / 2,7	94 / 78	36	0	0,0
Hamburg „Mendelssohnstraße“	9.875	866 / 13,3	322 / 544	86	122	1,4
Köln „Hummelsbergstraße“	27.080	1.033 / 8,7	711 / 322	0	0	0,0
Köln „Gottesweg“	11.905	442 / 8,3	302 / 140	0	0	0,0
Köln „Venloer Straße“	83.600	3.597 / 9,7	3.597 / 0	356	386	1,1
München „Jagdstraße“	23.900	2.312 / 9,2	964 / 1.348	231	1.581	6,8
Wedel „Am Rain“	44.575	857 / 9,5	652 / 205	86	72	0,8
Bad Homburg „Am Weidenring“	37.980	3.022 / 8,3	2.280 / 742	302	2.662	8,8
Direkt gesamt	**454.010**			**1.842**	**8.548**	

[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 28. Februar 2025 – Teil I: Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

I. Käufe

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	33615 Bielefeld Merianstraße 19a, 19b	Wohnanlage	24. März 2024

II. Verkäufe

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	01279 Dresden Wilischstraße 11–30, Nagelstraße 20–26	Wohnanlage	1. August 2024
Deutschland	01237 Dresden Dobritzer Str. 41–71 (ungerade), Winterbergstr. 141–151 (ungerade)	Wohnanlage	1. Januar 2025
Deutschland	10715 Berlin Uhlandstr. 103, Berliner Str. 138, Wilhelmsaue 21, 22, 23	Wohn- und Geschäftshaus	1. Februar 2025

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025 – Teil II: Bestand der Liquidität

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 23.260 TEUR (6,6 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag aus täglich fälligen Bankguthaben.

I. Bankguthaben

Insgesamt werden 10.286 TEUR, das entspricht 44,2 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, verwaltet und aktuell mit 1,75 % verzinst.

Darüber hinaus befinden sich weitere liquide Mittel auf einem separaten Konto bei der Privatbank Donner & Reuschel AG, Hamburg. Auf diesem Konto beträgt das Guthaben zum Stichtag 12.604 TEUR, das mit 2,515 % verzinst wird. Bei 370 TEUR handelt es sich um einen Kontoübertrag, der zum Stichtag dem Bankkonto noch nicht gutgeschrieben war.

II. Bestand der Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere

Die zehnjährige grüne Bundesanleihe sowie die fünfjährige grüne Bundesobligation wurden mit Valuta 3. und 5. April 2024 verkauft.

Der Fonds hält somit zum Stichtag keine Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere.

„Am Rain“, Wedel, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I.	**Sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		**11.578.963,93**	**3,3**
	davon Betriebskostenauslagen	8.217.082,96		
	davon Mietkautionen	3.225.951,77		
	davon Mietforderungen	135.929,20		
2.	Zinsansprüche		**29.133,01**	**0,0**
3.	Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		**8.547.667,36**	**2,4**
4.	Andere		**3.259.140,53**	**0,9**
	davon Objekte vor Übernahme	1.776.581,69		
	davon aktivierungsfähige Baumaßnahmen	939.039,94		
	davon abgegrenzte Finanzierungskosten	305.209,87		
	davon Forderungen an Versicherer	238.309,03		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			**23.414.904,83**	**6,6**
II.	**Verbindlichkeiten aus**			
1.	Krediten		**110.007.731,74**	**31,2**
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben		**58.373,98**	**0,0**
3.	Grundstücksbewirtschaftung		**11.620.167,50**	**3,3**
4.	anderen Gründen		**8.357.255,06**	**2,4**
	davon Darlehenstilgungszuschüsse	7.096.980,65		
	davon Vergütung für die Verwaltung des SV	448.703,20		
	davon Rechnungsabgrenzungsposten	179.736,58		
	davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	202.814,24		
	davon Darlehenszinsen	224.050,43		
	davon Umsatzsteuer Zahllast	77.841,26		
	davon sonstige Verbindlichkeiten	127.128,70		
Summe der Verbindlichkeiten			**130.043.528,28**	**36,8**
III.	**Rückstellungen**		**17.589.905,04**	**5,0**
	davon für latente Steuern	13.819.368,96		
	davon für Steuern	1.971.122,96		
	davon für Verkaufsnebenkosten geplanter Immobilienverkäufe	1.631.000,00		
	davon für Instandhaltungen	38.413,12		
	davon Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	130.000,00		
Fondsvermögen (EUR)			**353.051.665,25**	
Anteilwert (EUR)			**109,43**	
Umlaufende Anteile (Stück)			**3.226.369**	

„Scharfenberger Straße“, Berlin, Deutschland

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum 1. März 2024 bis 28. Februar 2025

		EUR	EUR	EUR
I.	**Erträge**			
1.	Erträge aus Immobilien		**19.238.286,41**	
2.	Erträge aus Liquiditätsanlagen		**810.549,11**	
3.	Sonstige Erträge		**1.051.669,64**	
Summe der Erträge				**21.100.505,16**
II.	**Aufwendungen**			
1.	Bewirtschaftungskosten		**5.886.036,05**	
a)	davon Betriebskosten	1.748.930,04		
b)	davon Instandhaltungskosten	2.182.336,92		
c)	davon Kosten der Immobilienverwaltung	943.168,74		
d)	davon sonstige Kosten	908.154,65		
e)	davon Wertberichtigung	103.445,70		
2.	Zinsen aus Kreditaufnahmen		**2.803.017,00**	
3.	Verwaltungsvergütung		**5.423.126,91**	
4.	Verwahrstellenvergütung		**119.509,59**	
5.	Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		**104.605,60**	
6.	Sonstige Aufwendungen		**1.253.474,89**	
	davon externe Bewerterkosten	229.445,59		
7.	Inländische Steuern		**1.971.122,96**	
Summe der Aufwendungen				**17.560.893,00**
III.	**Ordentlicher Nettoertrag**			**3.539.612,16**
IV.	**Veräußerungsgeschäfte**			
1.	Realisierte Gewinne			**27.040.819,22**
a)	aus Immobilien		**27.040.819,22**	
b)	aus Liquiditätsanlagen		**–**	
2.	Realisierte Verluste			**– 1.710.694,50**
a)	aus Immobilien		**–**	
b)	aus Liquiditätsanlagen		**– 1.710.694,50**	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				**25.330.124,72**
Ertrags-/Aufwandsausgleich				**– 2.148.147,99**
V.	**Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**			**26.721.588,89**
VI.	**Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**			
1.	Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			– 24.898.541,82
2.	Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			– 10.614.307,00
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres				**– 35.512.848,82**
VII.	**Ergebnis des Geschäftsjahres**			**–8.791.259,93**

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum beliefen sich auf insgesamt 21.101 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 19.238 TEUR bestehen im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien.

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen** im Inland in Höhe von 811 TEUR resultieren aus den von Kreditinstituten gezahlten Guthabenzinsen.

Die **Sonstigen Erträge** (1.052 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen (258 TEUR), Tilgungszuschüsse der KfW (691 TEUR) sowie sonstige Erträge (103 TEUR).

Aufwendungen

Die Aufwendungen im Berichtszeitraum beliefen sich auf insgesamt 17.561 TEUR.

Die **Bewirtschaftungskosten** (5.886 TEUR) setzen sich aus den Betriebskosten (1.749 TEUR), den Instandhaltungskosten (2.182 TEUR), den Kosten der Immobilienverwaltung (943 TEUR), den Wertberichtigungen (103 TEUR) sowie den sonstigen Kosten (908 TEUR) zusammen.

Die Kosten der Immobilienverwaltung (943 TEUR) beinhalten die Kosten für die Verwaltung der Objekte durch Fremdverwalter.

Die sonstigen Kosten (908 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus Kosten aus Provisionen für Vermietung (547 TEUR), Versicherungsschäden (274 TEUR) und Rechtskosten (75 TEUR). Mit der Wertberichtigung der Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (103 TEUR) wird dem Ausfallrisiko Rechnung getragen.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahme** (2.803 TEUR) sind für die zur Anschaffung der Immobilien aufgenommenen Darlehen entstanden.

Die **Verwaltungsvergütung** im Berichtszeitraum beträgt 5.423 TEUR.

Die vertragliche **Verwahrstellenvergütung** beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 120 TEUR.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** (105 TEUR) enthalten sowohl Prüfungs- als auch Veröffentlichungskosten für den Halbjahres- und Jahresbericht.

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** (1.253 TEUR) handelt es sich im Wesentlichen um Abschreibungen, Bauplanungskosten für das Grundstück in Göttingen (895 TEUR), Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten (229 TEUR) und Finanzierungskosten (126 TEUR) sowie sonstige Kosten (3 TEUR).

Ordentlicher Nettoertrag

Für das Geschäftsjahr 2024/2025 beträgt der **ordentliche Nettoertrag** 3.540 TEUR und ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Die realisierten Gewinne in Höhe von 27.041 TEUR resultieren aus den Verkäufen der Objekte Willischstraße in Dresden (10.762 TEUR), Dobritzer Straße in Dresden (7.936 TEUR) und Uhlandstraße in Berlin (8.343 TEUR).

Die realisierten Verluste in Höhe von 1.711 TEUR resultieren aus dem Verkauf der Bundeswertpapiere.

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 2.148 TEUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 26.722 TEUR ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 3.540 TEUR, dem Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von – 2.148 TEUR, den realisierten Gewinnen in Höhe von 27.041 TEUR und den realisierten Verlusten in Höhe von – 1.711 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne und Verluste** ergibt sich bei Immobilien aus der Differenz der Wertfortschreibungen bzw. Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten im Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkaufserlöse, 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 dem Unterschied zwischen den Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf von Wertpapieren.

Das **nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (– 35.513 TEUR) enthält die Nettowertveränderung der nicht realisierten Gewinne (– 24.899 TEUR) sowie die Nettowertveränderung der nicht realisierten Verluste (– 10.614 TEUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von – 8.791 TEUR ist die Summe des realisierten Ergebnisses (26.722 TEUR) sowie des nicht realisierten Ergebnisses (– 35.513 TEUR).

Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2025

		Insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
I.	**Für die Ausschüttung verfügbar**	**26.755.342,76**	**8,29**
1.	Vortrag aus dem Vorjahr	33.753,87	0,01
2.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	26.721.588,89	8,28
3.	Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II.	**Nicht für die Ausschüttung verwendet**	**26.755.342,76**	**8,29**
1.	Einbehalt gemäß § 252 KAGB	2.953.638,84	0,91
2.	Vortrag auf neue Rechnung	23.801.703,92	7,37
III.	**Gesamtausschüttung [1]**	**0,00**	**0,00**
1.	Zwischenausschüttung		
a)	Barausschüttung	0,00	0,00
2.	Endausschüttung		
a)	Barausschüttung	0,00	0,00

[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 2024/2025 sind aus dem laufenden Ergebnis 2.954 TEUR für Instandhaltungen vorgesehen, die nach § 252 Abs. 2 KAGB nicht als ausschüttungsfähiger Betrag zur Verfügung stehen.

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 der Seiten 33.

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)	109,43
Umlaufende Anteile (Stück)	3.226.369,00

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** wird gem. § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswerts 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 Jahresnettokaltmieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, kalkulatorisches Mietausfallwagnis, alle weiteren nicht auf den Mieter umlagefähige Kosten) und die kalkulatorische Bodenwertverzinsung gekürzt werden. Dieser „Reinertrag der baulichen Anlagen" wird mit dem Barwertfaktor (marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand, Nutzungsart und Restnutzungsdauer) multipliziert. Das sich daraus ergebene Produkt wird mit dem Bodenwert addiert. Noch nicht berücksichtigten 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 1 % 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	1,51 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,21 %

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote in Höhe von 1,51 % 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 2024/2025 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 0,21 %. 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 2024 (1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024) 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 die jeweiligen betrieblichen Funktionsbereiche, nicht auf die Gesamtsumme des jeweiligen Auslagerungsunternehmens) für das Geschäftsjahr 2024 setzten sich wie folgt zusammen:

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Auslagerungsunternehmen gezahlten Mitarbeitervergütung	2.004.124,53 EUR
davon feste Vergütung	1.306.261,30 EUR
davon variable Vergütung	693.863,23 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 2024/2025 (1. März 2024 bis 28. Februar 2025)

Mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde vom 20. Februar 2024 sind Anpassungen der Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und Besonderen Anlagebedingungen (BAB) mit Wirkung zum 1. April 2024 erfolgt.

Neben sprachlichen Präzisierungen und Änderungen redaktioneller Art sind in den AAB im Wesentlichen folgende Änderungen erfolgt:

- Streichung des § 6 Abs. 9 Satz 2 der AAB, wonach die Gesellschaft für den jederzeit für die Rücknahme von Anteilen verfügbar gehaltenen Betrag (Liquiditätsanlagen) bisher überwiegend grüne Bundeswertpapiere erwarb (Zusatz wurde gestrichen, um im Rahmen des Liquiditätsmanagements schneller auf sich aus der aktuellen Marktlage ergebende Entwicklungen reagieren zu können) und
- Löschung des Hinweises auf die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank in § 20 der AAB und Aktualisierung der Kontaktadresse der Gesellschaft.

Neben sprachlichen Präzisierungen und Änderungen redaktioneller Art sind in den BAB im Wesentlichen folgende Änderungen erfolgt:

- In § 7 Abs. 2 der BAB wurde ergänzt, dass Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile im Sinne des § 196 KAGB nicht abgeschlossen werden dürfen. Weiter wurde klarstellend ergänzt, dass die Gesellschaft im Zusammenhang mit Derivaten unter keinen Umständen von den in den Anlagebedingungen oder im Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen darf.
- Weiter wurde die Kostenregelung in § 12 der BAB angepasst:
  - Die Verwaltungsvergütung (§ 12 Abs. 1 lit. a) der BAB) wurde an die neue Muster-Kostenklausel der BaFin für Immobilien-Sondervermögen (Stand: 30. Oktober 2023) angepasst. Konkret wurde die Regelung dahingehend angepasst, dass die anteiligen Vorschüsse beispielsweise monatlich erhoben werden, d. h., es kann auch ein anderer Turnus gewählt werden. Bislang sah die Regelung vor, dass die anteiligen Vorschüsse nur auf monatlicher Basis erhoben werden konnten.
  - § 12 Abs. 1 lit. b) der BAB wurde dahingehend angepasst, dass im Rahmen eines direkten oder indirekten Erwerbs oder einer Veräußerung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung erhält, die auf Basis des Verkehrswerts der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien berechnet wird, nicht hingegen auf Basis des Kaufpreises.
  - Die Höhe der Verwahrstellenvergütung in § 12 Abs. 2 der BAB wurde um die anfallende Umsatzsteuer ergänzt. Bislang sah die Regelung zu den Aufwendungen in § 12 Abs. 4 vor, dass auf die Verwahrstellenvergütung Umsatzsteuer zu zahlen ist. Die bisherige Regelung zur Umsatzsteuer wurde angepasst, sodass diese nun unmittelbar auf die in § 12 Abs. 2 der BAB genannte Verwahrstellenvergütung aufgeschlagen wird.
  - Infolge der Anpassung der Höhe der Verwahrstellenvergütung wurde auch der zulässige jährliche Höchstbetrag in § 12 Abs. 3 der BAB bezüglich der Vergütung, die an die Gesellschaft gezahlt wird, und der Verwahrstellenvergütung entsprechend angepasst.
  - Der Katalog der Aufwendungen, die dem Immobilien-Sondervermögen belastet werden können (§ 12 Abs. 4 der BAB), wurde an die neue Muster-Kostenklausel der BaFin für Immobilien-Sondervermögen angepasst.
  - § 12 Abs. 5 der BAB enthielt bislang eine Regelung zu Transaktionskosten, die nun infolge der neuen Muster-Kostenklausel der BaFin für Immobilien-Sondervermögen in den Katalog der Aufwendungen in § 12 Abs. 4 der BAB aufgenommen wurden. Der neue § 12 Abs. 5 der BAB enthält nun hingegen eine Definition der Abrechnungsperiode, die für das Immobilien-Sondervermögen dem Zeitraum vom 1. März bis zum 28. Februar (bzw. bei Schaltjahren 29. Februar) des darauffolgenden Kalenderjahres entspricht.
  - Die erfolgsabhängige Vergütung bei Wertsteigerung in § 12 Abs. 7 der BAB wurde im Einklang mit der neuen Muster-Kostenklausel der BaFin für Immobilien-Sondervermögen dahingehend angepasst, dass nun der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode mit dem Höchststand des Anteilwerts am Ende der vier (bislang: fünf) vorangegangenen Abrechnungsperioden verglichen wird. Darüber hinaus wurde klarstellend ergänzt, dass die Auszahlung einer etwaigen erfolgsabhängigen Vergütung jeweils nach Ende der Abrechnungsperiode erfolgt.
- § 13 Abs. 6 BAB wurde klarstellend dahingehend angepasst, dass Ausschüttungen jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts erfolgen.

Entsprechend wurde der Verkaufsprospekt (VKP) mit Wirkung zum 1. April 2024 angepasst. Darüber hinaus wurde der Verkaufsprospekt mit Wirkung zum 1. April 2024 generell aktualisiert.

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

Im Geschäftsjahr per 28. Februar 2025 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 einer unterschiedlichen Entwicklung der Immobilienmärkte sowie der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Immobilien unter den Kaufpreis fällt.

Baukostenrisiko
Aufgrund der anhaltend steigenden Nachfrage und des knappen Vorrats an Baumaterialien besteht weiterhin das Risiko, dass die Baukosten sowohl für Bauprojekte als auch für Revitalisierungen steigen und/oder dass sich dadurch die Fertigstellung verzögert. Dadurch kann es zu negativen Auswirkungen auf die geplanten Liquiditätsflüsse und auf die Rendite des Sondervermögens kommen.

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

Operationelle Risiken
Besondere operationelle Risiken bestehen in einer Verringerung der Vermietungsquote sowie geringeren Mieteinnahmen durch Leerstände und zahlungsunfähige Mieter. 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 Publikums-Investmentvermögens. 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. Sobald Liquiditätsengpässe identifiziert werden, werden umgehend Maßnahmen mit dem Portfoliomanagement abgestimmt, um etwaige Liquiditätslücken kurzfristig zu schließen.

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

Nachhaltigkeitsrisiken
Hierunter fallen Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächliche oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens haben könnte. 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, das in Form einer Energiekrise (steigende Preise am Energiemarkt für Gas, Strom etc.) sowie durch Preissteigerungen bei den Baukosten erhebliche Folgen u. a. für die Wirtschaft und ihre Unternehmen haben kann, die sich weiterhin nicht vollständig quantifizieren 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.

Das Risikoprofil des Fonds ergibt sich aus den erwerbbaren Vermögensgegenständen und den Investitionsgrenzen, innerhalb derer die Gesellschaft den Fonds verwaltet. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beachtet dabei die in der Anlagestrategie festgelegten 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	135,0 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	135,0 %

Hamburg, den 14. August 2025

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsleitung der WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Marcus Kemmner Ralph Petersdorff

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens WERTGRUND WohnSelect D – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. März 2024 bis zum 28. Februar 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. März 2024 bis zum 28. Februar 2025 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 entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse 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 der Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder zu 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 Sondervermögens 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 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 im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 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 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 14. August 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Simon Boßhammer
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung

Stand: 28. Februar 2025

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. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. 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**	☒ **Nein**
☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: __%	☒ Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben,** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 19,28 % an nachhaltigen Investitionen
☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	☒ mit einem Umweltziel 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	☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
	☐ mit einem sozialen Ziel
☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: __%	☐ 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, welche 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 Immobilienportfolios des Sondervermögens durchgeführt. Bei einer Gesamtbetrachtung erfüllen 42,06 % des Immobilienportfolios 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 31,39 %,
- soziale Merkmale 48,05 % sowie
- sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale 47,27 %.

… und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Die Nachhaltigkeitsindikatoren wurden erstmals zum 28. Februar 2023 erhoben, sodass der Vergleich zum Berichtsstichtag zu zwei vorausgegangenen Zeiträumen erfolgt.

Im Vergleich zu den Stichtagen 29. Februar 2024 und 28. Februar 2023 haben sich folgende Veränderungen in der Einzelbetrachtung der ökologischen, sozialen und den sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale ergeben:

	Anteil der Verkehrswerte, die im Rahmen der SFDR-Quote berücksichtigt wurden zum Stichtag		
Merkmale	**28.02.2025**	**29.02.2024**	**28.02.2023**
ökologische Merkmale	31,39 %	43,44 %	43,83 %
soziale Merkmale	48,05 %	41,48 %	33,30 %
sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale	47,27 %	40,86 %	33,86 %
Gesamtergebnis SFDR-Quote	**42,06 %**	**40,88 %**	**32,63 %**

Im Gesamtergebnis hat sich die SFDR-Quote und damit der Anteil nachhaltigkeitsbezogener Investitionen im Vergleich zum Vorjahresergebnis von 40,88 % auf 42,06 % 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 19,28 % 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 durch 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 von Investitionen für den Neubau von Gebäuden als taxonomiekonform 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 sogleich, 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 oder 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 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, welche während der gesamten Haltedauer der jeweiligen Immobilie ausgeübt wird, sodass eine Immobilie, welche die technischen Bewertungskriterien für die Wirtschaftsaktivität „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ jeweils erfüllt, fortlaufend in die Taxonomiequote einbezogen werden kann. Immobilien, welche die Kriterien für „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ erfüllen, können somit auch unabhängig vom Erwerbszeitpunkt in die Taxonomiequote 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 Investitions-entscheidungen 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 welchem die Gesellschaft im Rahmen unserer Strategie zwischen einem wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel unterscheiden, ist zur Einberechnung einer Investition in die Taxonomiequote erforderlich, eine erhebliche Beeinträchtigung eines der übrigen Umweltziele zu vermeiden. Die Investitionen für die Taxonomiequote 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 Taxonomiequote 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.

Die vorbezeichneten 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 Bundesverbands 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 Artikel 18 der Taxonomie-Verordnung ((EU) 2020/852) an den Vorgaben der „Platform on Sustainable Finance" (PSF) und hat bereits 2023 eine Selbsterklärung zu „Compliance with minimum safeguards" erstellt, welche weiterhin Gültigkeit hat. Die Selbsterklärung 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 2023 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 Auslagerungsvertrags 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. Die Betrachtung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen erfolgt zum Berichtsstichtag unter Berücksichtigung der während dem Berichtszeitraum verkauften Immobilien. Auch bei der nicht zum Berichtsstichtag erfolgenden Berechnung des Energieverbrauchs erfolgt keine (anteilige) Anrechnung der im Berichtszeitraum verkauften Objekte.

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, welche 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. Auf Basis 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 gleich bleiben. 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.

Durch Anwendung des Verfahrens können die absoluten Effizienzklassengrenzwerte für die Farbskala der betrachteten Immobilien ermittelt und die Immobilien jeweils 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 zu Gesamtverbrauch, multipliziert mit dem entsprechenden Zahlenfaktor für die Klasse Strom). Der Zahlenwert kann wieder als Effizienzklasse abgelesen werden.

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

Im Berichtszeitraum handelt es sich bei 5,8 % 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 24,8 % 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, welches 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 unter Berücksichtigung der während dem Berichtszeitraum verkauften Immobilien betrug 58,9 %. 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 16,7 % der Zählerpunkte auf 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 diese Daten nicht berücksichtigt worden sind. Diese Daten werden 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.–31.12.2024).

Die nachteilige Auswirkung für diesen Indikator unter Berücksichtigung der Abrechnungsperiode gemäß Kalenderjahr 2024 betrug 0,0000797 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 100 % der Wohn- und Nutzflächen berücksichtigt werden. In den Berechnungen zum Energieverbrauch werden die im Berichtszeitraum verkauften Immobilien nicht berücksichtigt.

Abfall – Für den Nachhaltigkeitsindikator Abfall zieht die Gesellschaft zum einen die vorhandenen Abfallverwertungs- bzw. Recyclingverträge heran. Zum anderen prüft die Gesellschaft anhand von Abrechnungen oder Verträgen mit Abfallversorgern sowie durch Begehungen oder Auswertungen von vorhandenem Bildmaterial, ob Einrichtungen zur Abfallsortierung in dem jeweiligen Objekt gegeben 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 9,8 %. Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der im Sondervermögen befindlichen Immobilien (inklusive Grundstück) 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 Berichtstichtag betrug 49,2 % 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.

Sogar bei einer vollständigen Versiegelung des bislang unbebauten Grundstücks würde der Anteil der nicht begrünten Flächen nur auf 58,7 % ansteigen und die Gesellschaft würde somit weiterhin den gesetzten Grenzwert einhalten.

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 2024, 31. August 2024, 30. November 2024 und 28. Februar 2025 ermittelt.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 1.3.2024–28.2.2025

Größte Investitionen	Sektor	in % der Vermögenswerte	Land
Köln „Venloer Straße“	Immobilien	17,18 %	Deutschland
Berlin „Nollendorfplatz“	Immobilien	16,42 %	Deutschland
Wedel „Am Rain“	Immobilien	9,16 %	Deutschland
Bad Homburg „Am Grünen Weg“	Immobilien	7,72 %	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 42,06 % des gesamten nachfolgend genannten Vermögens.

Die Gesellschaft hat zudem im Berichtszeitraum 19,28 % 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.

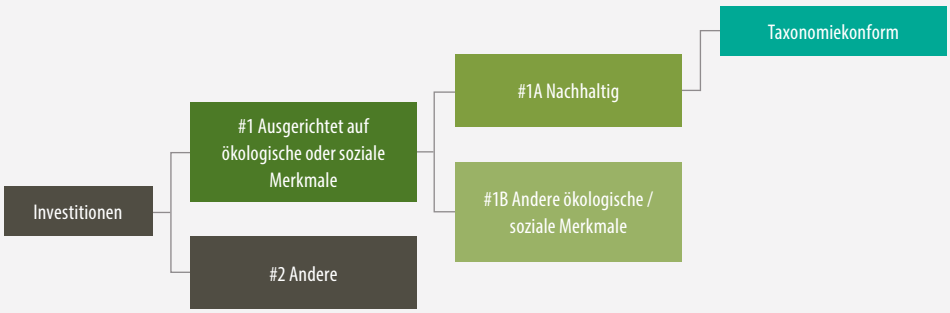
Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

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 28. Februar 2025

	Immobilien	454.010.000,00 €	100,00 %
	Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	– €	0,00 %
	Summe des Vermögens (Investitionen)	**454.010.000,00 €**	**100,00 %**
#1	Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale [Bezugsgröße Summe des Vermögens (Investitionen)]	190.963.400,82 €	42,06 %
#1A	Nachhaltige Investitionen [Bezugsgröße Summe des Vermögens (Investitionen)]	87.530.000 €	19,28 %
#1B	Andere ökologische oder soziale Merkmale [Bezugsgröße Summe des Vermögens (Investitionen)]	366.480.000,00 €	80,72 %
#2	Andere Investitionen [Bezugsgröße Summe des Vermögens (Investitionen)]	263.046.599,18 €	57,94 %



#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 19,28 % 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 (Taxonomiequote).

Die Berechnung der Taxonomiequote 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

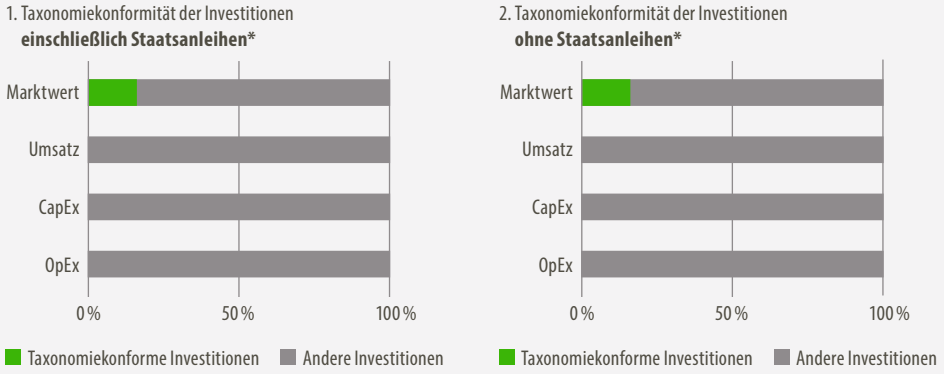
☒ Nein

[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 Kernener-gie 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-taxonomiekonformen 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 (01.03.2023–29.02.2024) wurde eine Taxonomiequote von 15,82 % ermittelt. Aufgrund der Fertigstellung und Übernahme des letzten Objekts aus der Projektentwicklung „Campus Westend" sowie der Verkäufe von Immobilien des Sondervermögens im Berichtszeitraum konnte das Sondervermögen zu diesem Berichtsstichtag eine Taxonomiequote in Höhe von 19,28 % vorweisen und lag 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 solche 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 28. Februar 2025

Wertpapiere	– €	0,00 %
Bankguthaben	23.260.193,74 €	100,00 %
Sonstige Anlagegegenstände	– €	0,00 %
Summe der Liquiditätsanlagen	**23.260.193,74 €**	**100,00 %**

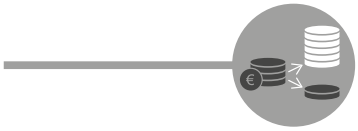
Zur Eingruppierung der Liquiditätsanlagen in das oben genannte Immobilienvermögen wurde an dieser Stelle ergänzend eine Gesamtvermögensaufstellung nach Maßgabe der Angaben gemäß KAGB ergänzt.

Gesamtvermögensaufstellung zum 28. Februar 2025

Immobilien	454.010.000,00 €	128,60 %
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	– €	
Liquiditätsanlagen	23.260.193,74 €	6,59 %
Sonstige Vermögensgegenstände	23.414.904,83 €	6,63 %
Summe des Vermögens	500.685.098,57 €	141,82 %
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	147.633.433,32 €	41,82 %
Summe des Vermögens (NAV)	**353.051.665,25 €**	**100,00 %**

Der Anteil der anderen Investitionen (#2 Andere Investitionen aus der Vermögensallokation) beträgt – auf die Summe des Vermögens (NAV) gerechnet – 74,51 %. Darüber hinaus wurden 6,59 % der Vermögensgegenstände in Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände – auf die Summe des Vermögens (NAV) gerechnet – investiert.

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?

Das Projekt, um mittelfristig alle Objekte durch einen Messstellendienstleister mit digitalen Zählern im Bereich der Wärme- und Gasversorgung auszustatten, wurde in diesem Geschäftsjahr fortgesetzt. Diese Maßnahme dient auch zur Erfüllung der Offenlegungsverpflichtungen aus der Heizkostenverordnung, welche den Vermieter verpflichtet, dem Mieter monatliche bzw. unterjährige Verbrauchsinformationen zugänglich zu machen.

Immobilienzugänge des Geschäftsjahres 2024/2025

Bielefeld, „Merianstraße 19a, 19b“

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 sind die Von Bodelschwinghsche Stiftungen Bethel mit rd. 18.500 Arbeitsplätzen.

300 m entfernt vom Bielefelder Hochschulcampus mit Universität und Fachhochschule entstand 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 19a, 19b“ ist der vierte und damit letzte Bauteil des Gesamtprojekts, der im März 2024 in das Fondsvermögen übernommen wurde. Dieser Bauteil umfasst 38 sozial geförderte Mietwohnungen und wurde im KfW-55-Standard gebaut. Diese Wohnungen werden für 6,20 EUR/m2 an Wohnungssuchende mit dem Wohnberechtigungsschein vom Typ A vermietet.

Bielefeld, „Merianstraße 19a, 19b“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Projektentwicklung
Ankaufsdatum	10. Januar 2020
Übergang von Nutzen und Lasten	28. März 2024
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	5,55 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,97 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	38/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	1.902 m²/–
Kfz-Stellplätze	17
Baujahr	2024
Gutachterlicher Verkehrswert	5,39 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2024

Immobilienabgänge des Geschäftsjahres 2024/2025

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 zu dem 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, der sich seit März 2017 im Objekt befindet.

Mit dem Verkauf dieses Objekts konnte seit dem Ankauf im Jahr 2011 eine Wertsteigerung in Höhe von ca. 115 % (brutto) für die Anleger erzielt werden. Der Verkaufserlös dient zur Sicherstellung der Fondsliquidität und der Bedienung von vorliegenden Anteilscheinrückgaben.

Berlin, „Uhlandstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	27. November 2024
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Februar 2025
Käufer	Institutioneller Investor
Verkaufspreis	20,60 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,57 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	82/10
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	4.733 m²/1.456 m²
Kfz-Stellplätze	104
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	21,40 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2024

Dresden, „Dobritzer Straße“

Die 1942 erbaute und unter Denkmalschutz stehende 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 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 von Ölzentralheizung auf Fernwärme umgestellt.

Mit dem Verkauf dieses Objekts konnte seit dem Ankauf im Jahr 2011 eine Wertsteigerung in Höhe von ca. 108 % (brutto) für die Anleger erzielt werden. Der Verkaufserlös dient zur Sicherstellung der Fondsliquidität und der Bedienung von vorliegenden Anteilscheinrückgaben.

Dresden, „Dobritzer Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	27. November 2024
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2025
Käufer	Institutioneller Investor
Verkaufspreis	14,25 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,21 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	138/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	8.052 m²/–
Kfz-Stellplätze	53
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	13,40 Mio. EUR, Stichtag 11. Oktober 2024

Dresden, „Wilischstraße“

Die in den Jahren 1963 bis 1964 errichtete Wohnanlage befindet sich in einer mittleren Wohnlage des Stadtteils Tolkewitz in Nähe der Elbe, des bekannten Johannisfriedhofs und des Töpler Parks. Im Norden (zur Elbe hin) grenzt ein hochwertiges Villengebiet an. Das direkte Umfeld ist geprägt durch vollständig sanierte Blockbebauungen. Es befinden sich mehrere Schulen, ein Schulzentrum (Gymnasium, Mittelschule, Grundschule) sowie das Einkaufszentrum Seidnitz Center (ca. 400 m) und mehrere kleinere Läden in fußläufiger Entfernung. Der Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist gut. Entlang der Wehlener Straße (in ca. 500 m Entfernung) liegen die Haltestellen zweier Straßenbahnlinien. Die Fahrzeit in die Innenstadt beträgt ca. 20 Minuten. Ebenfalls in direkter Nähe zu den Objekten befindet sich die Bushaltestelle „Wilischstraße“.

Mit dem Verkauf dieses Objekts konnte seit dem Ankauf im Jahr 2011 eine Wertsteigerung in Höhe von ca. 68,25 % (brutto) für die Anleger erzielt werden Der Verkaufserlös dient zur Sicherstellung der Fondsliquidität und der Bedienung von vorliegenden Anteilscheinrückgaben.

Dresden, „Wilischstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	28. Mai 2024
Übergang von Nutzen und Lasten	1. August 2024
Käufer	Family Office
Verkaufspreis	23,00 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,59 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	240/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	15.069,6 m²/–
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963–1964
Gutachterlicher Verkehrswert	23,46 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2024

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 setzte sich zum Geschäftsjahresende noch 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 nach wie vor 808 m² im Leerstand. Um dem Leerstand entgegenzuwirken, wurden die Gewerbeflächen im ersten Obergeschoss in zwölf Wohnungen umgewandelt. Die Fertigstellung und Abnahme der Baumaßnahmen erfolgte Ende des ersten Quartals 2025. Die Vermietungsaktivitäten starteten im Anschluss und sollen bis Mitte des Jahres abgeschlossen sein.

Die leerstehenden Gewerbeflächen im Erdgeschoss, die bereits entkernt wurden, konnten ebenfalls erst nach Abschluss der Arbeiten im ersten Obergeschoss in die Vermietung gegeben werden. Hierfür wurde ein lokaler Makler engagiert.

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	11,55 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2025

Mietpreisentwicklung		5,95
		8,49

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2025 (Wohnen)

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 gut verdienende 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 rund 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 5.520 m2 und 83 Tiefgaragenstellplätze in vier Häusern bebaut.

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.

Die Vermietungsquote des Objekts in Bad Homburg „Am Weidenring“ beträgt zum Geschäftsjahresende 91,27 %. Die noch leerstehenden Wohnungen in Bad Homburg sind bereits reserviert, können jedoch erst nach der Beseitigung eines Wasserschadens bezogen werden. Die Mietpreise liegen dabei durchschnittlich 2,00 EUR über den im Businessplan kalkulierten Mieten und betragen aktuell ca. 18,25 EUR/m².

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	5.519,8 m²/–
Kfz-Stellplätze	83
Baujahr	2023
Gutachterlicher Verkehrswert	37,98 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2024

Mietpreisentwicklung		16,00
		18,25

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2025 (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 im Vergleich zum 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 Berliner Innenstadt 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 nur in geringem Umfang 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	22/14
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	1.775,4 m²/1.381,7 m²
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903–1907
Gutachterlicher Verkehrswert	10,40 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2025

Mietpreisentwicklung		7,85
		9,79

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2025 (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“ (KaDeWe) am Wittenbergplatz (Tauentzienstraße) ist ca. 500 m und der Potsdamer Platz ca. 1.500 m entfernt. Die Infrastruktur und der Anschluss an das ÖPNV-Netz sind aufgrund der zentralen Lage exzellent. Die Berliner Stadtautobahn befindet sich in rund 2,5 km Entfernung.

Das Ensemble wurde in den Jahren 1971 bis 1973 errichtet und besteht aus insgesamt zwölf direkt miteinander verbundenen Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Gesamtfläche von rund 25.667 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. Gemäß Mietvertrag hat Alnatura nach Ablauf der festen Laufzeit im Jahr 2025 zwei Verlängerungsoptionen von jeweils fünf Jahren vereinbart. Von der ersten Option hat Alnatura Gebrauch gemacht, sodass der Mietvertrag bis zum 30. April 2030 verlängert wurde.

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	78,80 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2024

Mietpreisentwicklung		6,47
		9,16

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2025 (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 Sitz 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	14,51 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2025

Mietpreisentwicklung		6,25
		9,49

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2025 (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 und 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 der Fenster- und Brüstungsbänder sowie der Ausformung der gebogenen Verglasung der Treppenhäuser an das Bauhaus-Design der 1930er-Jahre angelehnt.

Die Sanierungsmaßnahmen wurden 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 gemäß 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.

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	15,65 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2024

Mietpreisentwicklung		7,53
		11,52

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2025 (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 rund 330.000 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.

Die Erstvermietung der Ein-Zimmer-Appartements erfolgte für 15,00 EUR/m² bis 18,10 EUR/m² und liegt damit preislich deutlich über dem Businessplan. Die etwas schwierigere Vermietung der Wohngemeinschaftszimmer in den Vier-Zimmer-Wohnungen konnte zwischenzeitlich erfolgreich umgesetzt werden. Die Vermietungsquote liegt per Ende Februar bei 95,55 % und spiegelt die gewöhnliche Fluktuation eines Studentenwohnheims wider.

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	10,52 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2025

Mietpreisentwicklung		14,00
		14,47

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2025 (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 rund 330.000 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 Businessplan vermietet werden. Der Vermietungsstand dieses Bauteils liegt zum Stichtag bei 96,27 % 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 2025

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. Die Universitätsstadt mit ihren rund 330.000 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 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-Übergang) erfolgte jedoch erst im Oktober mit der Fertigstellung des gesamten Bauteils. Dies hatte den Vorteil, dass bereits vor BNL-Übergang mit der Vermietung der Wohnungen begonnen werden konnte.

Auch bei diesem Bauteil liegen die Mietpreise deutlich über dem Businessplan. Derzeit werden durchschnittliche Mietpreise von 12,40 EUR/m² erzielt und damit fast 10 % mehr als ursprünglich kalkuliert. Mit einer Vermietungsquote von ebenfalls über 95 % ist auch dieses Objekt vollvermietet.

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	5.603,4 m²/–
Kfz-Stellplätze	77
Baujahr	2023
Gutachterlicher Verkehrswert	23,12 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2025

Mietpreisentwicklung		11,20
		12,41

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2025 (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 Balkons.

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	28,24 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2025

Mietpreisentwicklung		5,77
		7,14

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2025 (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 und eine 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. Darüber hinaus wurden im letzten Jahr die maroden Abwasserrohre saniert und die in Hamburg verpflichtende Dichtigkeitsprüfung durchgeführt.

Dieses Objekt wurde nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024/ 2025 veräußert.

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	9,88 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2025

Mietpreisentwicklung		10,11
		15,04

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2025 (Wohnen)

Köln-Portfolio

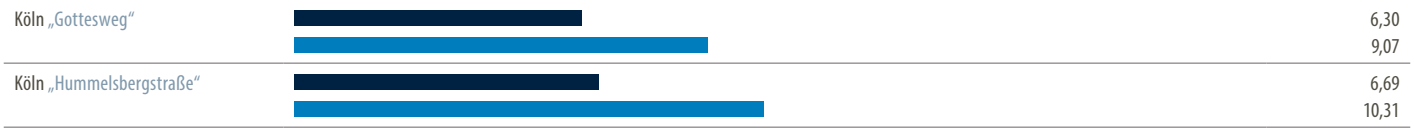
Der Bestand in Köln liegt im Stadtteil Sülz in der Nähe der Universität und verteilt sich auf zwei eigenständige Objekte, eine Wohnanlage sowie ein Wohn- und Geschäftshaus. Das um 1954 errichtete Wohn- und Geschäftshaus sowie die um 1957 erbaute Wohnanlage bestehen aus insgesamt fünf Gebäuden. Die Wohnanlage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

Sämtliche Wohnungen sind sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die Küchen und Bäder sind natürlich belichtet und belüftet und ein 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	38,99 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar/11. Februar 2025



Köln, „Venloer Straße“

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

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshochhaus mit bis zu 25 Geschossen sowie zwei eingeschossige Solitärgebäude. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind kleinere Ladeneinheiten angeordnet, im ersten Obergeschoss befinden sich mehrere Arzt- 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 ist dem Grundstück 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.

Derzeit befinden wir uns in Vertragsverhandlungen mit REWE. Neben der Verlängerung des Mietvertrags sind auch die von REWE geplanten umfassenden Umbaumaßnahmen des Markts Bestandteil des Vertrags. REWE plant, diesbezüglich einen höheren einstelligen Millionenbetrag zu investieren.

Gleichzeitig bereiten wir die Neuparzellierung des Grundstücks vor. Ziel ist die Aufteilung des REWE Markts, des dm-drogerie markts, des Hochhauses sowie des Parkdecks auf vier separate Flurstücke. Dieses Vorgehen ermöglicht den Verkauf von Einzelbereichen des Gesamtprojekts und reduziert damit das Klumpenrisiko.

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	21.009,0 m²/9.717,0 m²
Kfz-Stellplätze	461
Baujahr	1972/1975/1982
Gutachterlicher Verkehrswert	83,60 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2024

Mietpreisentwicklung [1]		7,30
		10,86

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2025 (Wohnen)

München, „Jagdstraße“

Die Stadt München mit ihren knapp 1,5 Mio. Einwohnern liegt auf Platz 1 der lebenswertesten Städte Deutschlands und gehört laut der Beratungsgesellschaft Mercer (Quality of Living Ranking 2023) für im Ausland lebende Angestellte zu den Top Ten der Städte mit der höchsten Lebensqualität. Die bayerische Landeshauptstadt zählt zu den Weltstädten und gilt als Zentrum für Kultur, Politik, Wissenschaft und Medien. Darüber hinaus ist München eine Universitäts- und Hochschulstadt. Allein an den drei renommierten Hochschulen 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 Finanz- und Versicherungsstandort sowie als die wirtschaftlich erfolgreichste Stadt Deutschlands.

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Jagdstraße 2 und Winthirstraße 12 in der Nähe des Rotkreuzplatzes im 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. Da die liquiden Mittel des Fonds für die Anteilscheinrückgaben verwendet werden müssen, wurden die ursprünglich geplante energetische Sanierung sowie eine mögliche Aufstockung bzw. Neubaupläne vorerst zurückgestellt.

Bei Fluktuation werden leer werdende Wohnungen derzeit umfassend saniert und im Anschluss wieder in die Vermietung gegeben.

München, „Jagdstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Kauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	17. November 2021
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2022
Verkäufer	Erbengemeinschaft
Kaufpreis	25,10 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	2,38 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	52/8
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	2.353,4 m²/682,9 m²
Kfz-Stellplätze	52
Baujahr	1958
Gutachterlicher Verkehrswert	23,90 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 11.508 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 und 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 lang einer Mietpreisbindung (aktuell 6,10 EUR/m² Nettokaltmiete). Die Gesamtinvestitionskosten für den Neubau betrugen 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.

Auch dieses Objekt wird neu parzelliert, damit jedes Haus auf einem eigenen Grundstück steht. Dies ist zum einen für die Neuberechnung der Grundsteuer erforderlich und ermöglicht zum anderen ebenfalls den Verkauf von einzelnen Häusern.

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	11.508,4 m²/–
Kfz-Stellplätze	116
Baujahr	1954–1955 und 2020
Gutachterlicher Verkehrswert	44,58 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2025

Mietpreisentwicklung		6,60
		12,23

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2025 (Wohnen)

Kreditmanagement

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valutierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 105.008 TEUR. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht.

Die Darlehenslaufzeiten liegen zwischen 1,5 und 28 Jahren. Die Zinsen für diese Darlehen liegen zwischen 0,5 % und 3,74 % p. a.

Im August 2024 wurde ein Förderdarlehen der NRW.Bank in Höhe von 4.375.100 EUR mit einer Laufzeit bis zum 31. August 2044 ausgezahlt. Dies konnte aufgrund der Erstellung von 38 sozial geförderten Wohnungen im Objekt Merianstraße 19 a und 19 b in Bielefeld beantragt werden. Der Zinssatz beträgt 0,5 % p. a. bei einem Tilgungszuschuss in Höhe von 1.093.775 EUR und einer 1%igen Tilgung p. a.

Für das KfW-Darlehen für das Objekt Merianstraße 9–17 in Bielefeld erhalten wir ebenfalls einen Tilgungszuschuss in Höhe von 1.968.000 EUR, der bei schrittweiser Auszahlung zu einer Reduzierung der Darlehensverbindlichkeiten führt.

Gleichzeitig trägt der Tilgungszuschuss in Höhe von 3.168.000 EUR für das KfW-Darlehen für die Objekte in der Merianstraße 4 und 8 in Bielefeld dazu bei, dass sich auch in diesem Fall die Darlehensverbindlichkeiten im Zuge der Auszahlungen reduzieren.

Aus den valutierten Finanzierungen errechnet sich zum 28. Februar 2025 eine Fremdfinanzierungsquote von 23,13 %, 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 28. Februar 2025

	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“	–	11.545	–	–	–	–
Bad Homburg „Am Weidenring“	7.344	37.980	19,3	1,15	31.07.2031	31.07.2031
Berlin „Frankfurter Allee“	5.307	10.395	51,1	3,74	31.12.2026	31.12.2026
Berlin „Nollendorfplatz“	12.000	78.800	15,2	3,63	31.12.2026	31.12.2026
Berlin „Scharfenberger Straße“	6.051	14.510	41,7	3,74	31.12.2026	31.12.2026
Berlin „Schloßstraße“	6.725	15.650	43,0	3,74	31.12.2026	31.12.2026
Bielefeld „Merianstraße 4“	6.240	10.515	59,3	1,00	30.04.2031	30.04.2031
Bielefeld „Merianstraße 8“	6.432	10.455	61,5	1,00	30.04.2031	30.04.2031
Bielefeld „Merianstraße 9 – 17“	7.872	23.120	34,0	1,00	30.04.2031	30.04.2031
Bielefeld „Merianstraße 19a, 19b“	3.270	5.460	59,9	0,50	31.08.2044	31.08.2039
Dresden „Borthener Straße“	11.651	28.235	41,3	3,74	31.12.2026	31.12.2026
Göttingen „Am Gothaher Platz“[2]	–	6.410	–	–	–	–
Hamburg „Mendelssohnstraße“	–	9.875	–	–	–	–
Köln „Hummelsbergstraße“	–	27.080	–	–	–	–
Köln „Gottesweg“	–	11.905	–	–	–	–
Köln „Venloer Straße“	13.150	83.600	15,7	1,43	30.09.2026	30.09.2026
Köln „Venloer Straße“	7.400	83.600	8,9	0,75	30.09.2026	30.09.2026
München „Jagdstraße“	10.266	23.900	43,0	3,74	31.12.2026	31.12.2026
Wedel „Am Rain“	1.299	44.575	2,9	0,50	30.04.2053	30.04.2043
Direkt gesamt	**105.008**	**454.010**	**23,1**			

[1] Loan to Value.
[2] Baugrundstück.

Renditen

Die Renditekennzahlen betreffen den Berichtszeitraum vom 01. März 2024 bis 28. Februar 2025. Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres sind auf die Durchschnittswerte bezogen, die anhand von 13 Monatsendwerten (29. Februar 2024 bis 28. Februar 2025) errechnet werden.

Der Bruttoertrag aus den direkt gehaltenen Immobilien bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 4,5 %. Nach dem Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes in Höhe von – 1,8 % erzielten die Immobilien einen Nettoertrag in Höhe von 2,6 % bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen.

Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von 0,7 % bezogen auf das durchschnittlich investierte Immobilienvermögen setzt sich aus der Summe des Nettoertrages der Immobilien (2,6 %), der Wertänderung der Immobilien (– 2,0 %) sowie den latenten Steuern (0,2 %) zusammen.

Der Zinsaufwand aus der Fremdfinanzierung führte zu einem Ergebnis nach Darlehensaufwand und einem Gesamtergebnis in Fondswährung in Höhe von 0,2 % bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen.

Unter Berücksichtigung der Liquiditätsrendite in Höhe von 3,0 % ergibt sich eine Gesamtfondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von 0,4 %.

Die Wertentwicklung des WERTGRUND WohnSelect D nach dem Abzug der Fondskosten wird nach der BVI-Methode ermittelt und liegt im einjährigen Bereich (29. Februar 2024 bis 28. Februar 2025) bei – 1,3 %.

Renditekennzahlen

Stand 28. Februar 2025

in % (29. Februar 2024 bis 28. Februar 2025; 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]	5,2	9,6	4,6	3,8	1,8	0,2	2,7	3,8	**4,5**
Bewirtschaftungsaufwand [1]	– 1,9	– 5,2	– 1,6	– 1,5	– 1,6	– 4,9	– 0,7	– 1,2	**– 1,8**
Nettoertrag [1]	**3,3**	**4,5**	**3,0**	**2,3**	**0,2**	**– 4,7**	**2,0**	**2,5**	**2,6**
Wertänderungen (ohne latente Steuern) [1]	– 3,5	1,5	– 3,7	– 0,9	1,8	0,0	– 2,6	– 0,5	**– 2,0**
Latente Steuer [1, 5]	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	**0,2**
Ergebnis vor Darlehensaufwand [1]	**0,0**	**6,1**	**– 0,5**	**1,5**	**2,2**	**– 4,5**	**– 0,4**	**2,2**	**0,7**
Ergebnis nach Darlehensaufwand [2]	**– 1,1**	**9,3**	**– 0,9**	**1,5**	**2,3**	**– 4,6**	**– 3,6**	**3,2**	**0,2**
Gesamtergebnis in Fondswährung [2]	**– 1,1**	**9,3**	**– 0,9**	**1,5**	**2,3**	**– 4,6**	**– 3,6**	**3,2**	**0,2**
II. Liquidität [3]									**3,0**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten [4]									**0,4**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) [6]									**– 1,3**

[1] Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 29. Februar 2024 bis 28. Februar 2025
[2] Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 29. Februar 2024 bis 28. Februar 2025
[3] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 29. Februar 2024 bis 28. Februar 2025
[4] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 29. Februar 2024 bis 28. Februar 2025
[5] Die latente Steuer fällt erstmalig gemäß dem zum 01. 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 % (29. Februar 2024 bis 28. Februar 2025; annualisiert)

	Geschäftsjahr 2024/2025	Geschäftsjahr 2023/2024	Geschäftsjahr 2022/2023	Geschäftsjahr 2020/2021
I. Immobilien				
Bruttoertrag [1]	4,5	3,9	3,8	3,8
Bewirtschaftungsaufwand [1]	– 1,8	– 1,1	– 1,6	– 1,0
Nettoertrag [1]	**2,6**	**2,8**	**2,2**	**2,8**
Wertänderungen (ohne latente Steuern) [1]	– 2,0	0,5	3,2	7,7
Latente Steuer [1, 2]	0,2	0,0	– 0,5	– 0,6
Ergebnis vor Darlehensaufwand [1]	**0,7**	**3,3**	**5,0**	**9,9**
Ergebnis nach Darlehensaufwand [2]	**0,2**	**3,9**	**5,4**	**10,8**
Gesamtergebnis in Fondswährung [3]	**0,2**	**3,9**	**5,4**	**10,8**
II. Liquidität [4]	3,0	3,4	0,1	– 0,5
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten [5]	**0,4**	**3,9**	**5,0**	**9,2**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) [6, 7]	**– 1,3**	**2,4**	**3,6**	**7,9**

[1] Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds
[2] Die latente Steuer fällt erstmalig gemäß dem zum 01. Januar 2018 in Kraft getretenen Investmentsteuergesetz an.
[3] Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen
[4] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds
[5] Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds
[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)
[7] Die Abweichung zur BVI-Rendite im Monatsbericht 02/2025 (-2,00 % 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 28. Februar 2025

in TEUR (Informationen zur Wertveränderung)

	Berlin	Dresden	Göttingen	Köln/ Aachen	Hamburg/ Wedel	München	Bielefeld	Bad Homburg	Gesamt
Immobilienvermögen Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise[2]	119.355	28.235	6.410	134.130	54.450	23.900	49.550	37.980	**454.010**
Gutachterliche Bewertungsmieten[3]	5.232	1.509	0	6.140	2.135	610	2.023	1.279	**18.928**
Positive Wertänderungen lt. Gutachten[5]	100	425	0	655	575	0	0	730	**2.485**
Sonstige positive Wertänderungen[4]	457	0	0	537	0	70	0	0	**1.064**
Negative Wertänderungen lt. Gutachten[5]	– 4.155	0	0	– 4.405	– 975	– 600	– 255	0	**– 10.390**
Sonstige negative Wertänderungen[4]	– 686	– 111	– 85	– 893	– 448	– 231	– 466	– 554	**– 3.474**
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	– 4.055	425	0	– 3.750	– 400	– 600	– 255	730	**– 7.905**
Sonstige Wertänderungen insgesamt[6]	– 229	– 111	– 85	– 356	– 448	– 161	– 466	– 554	**– 2.410**

[1] Die Informationen zu den Wertänderungen sind stichtagbezogen.
[2] Die gutachterlichen Verkehrswerte/Kaufpreise stellen das Immobilienvermögen des WERTGRUND WohnSelect D zum 28. Februar 2025 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 2024/2025 erfolgten an allen Objektstandorten zahlreiche 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, Freiburg, Hamburg, Kiel, Köln, Leipzig, Lüneburg sowie Wedel (bei Hamburg) ist WERTGRUND mit eigenen Vermietungsbüros vertreten, die unter anderem auch für Mietersprechstunden dienen.

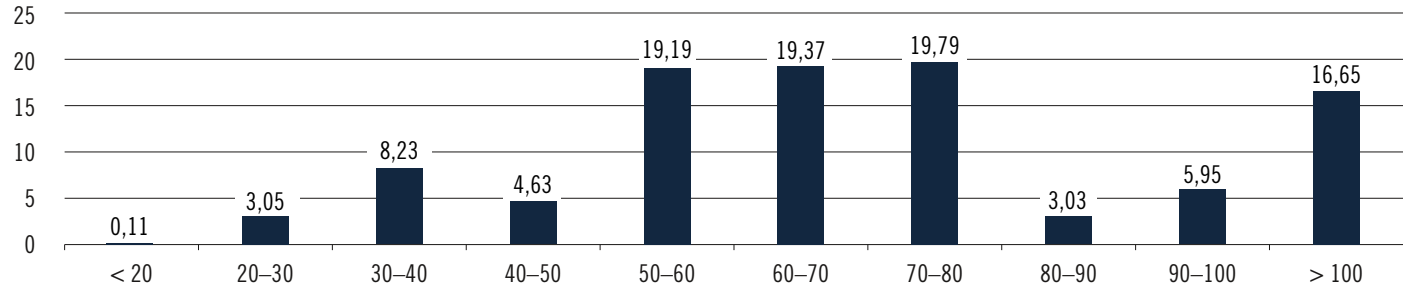
Zum Stichtag 28. Februar 2025 beträgt die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D 96,28 %. Bei 16 der insgesamt 17 Liegenschaften besteht zum Stichtag eine Vermietungsquote von über 90 %. Elf Liegenschaften weisen zudem eine Vermietungsquote von über 95 % auf.

In der zweiten Geschäftsjahreshälfte konnten die Neubauten in Bad Homburg und Bielefeld ihre Vermietungsquote deutlich steigern. So ist das öffentlich geförderte Objekt in der Merianstraße 19a und 19b in Bielefeld zu 100 % und das Objekt in Bad Homburg „Am Weidenring“ zu 91,27 % vermietet. Die noch leerstehenden Wohnungen in Bad Homburg sind bereits reserviert, können jedoch erst nach der Beseitigung eines Wasserschadens bezogen werden.

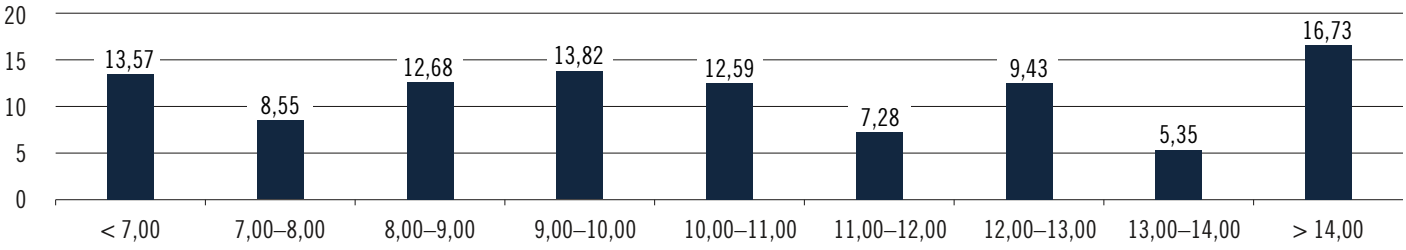
Mit einer Vermietungsquote von lediglich 76,51 % ist das Objekt „Hansemannplatz“ in Aachen noch ein Außenseiter im Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D. Um die Vermietungssituation zu verbessern, wurden die schwer vermietbaren, leerstehenden Gewerbeflächen im ersten Obergeschoss in 12 Appartements umgewandelt. Die Bauarbeiten sind inzwischen abgeschlossen, sodass im März 2025 mit der Vermarktung der Wohnungen begonnen werden konnte. Parallel dazu können auch die bereits entkernten Gewerbeflächen im Erdgeschoss, die durch die Maßnahmen im ersten Obergeschoss stark beeinträchtigt waren, wieder in die Vermietung gegeben werden. Für die Vermarktung dieser Flächen wurde ein lokaler Makler engagiert.

Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien können der Tabelle auf Seite 96 entnommen werden.

Einheitengrößen in m²
in % auf Basis der Mietflächen



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

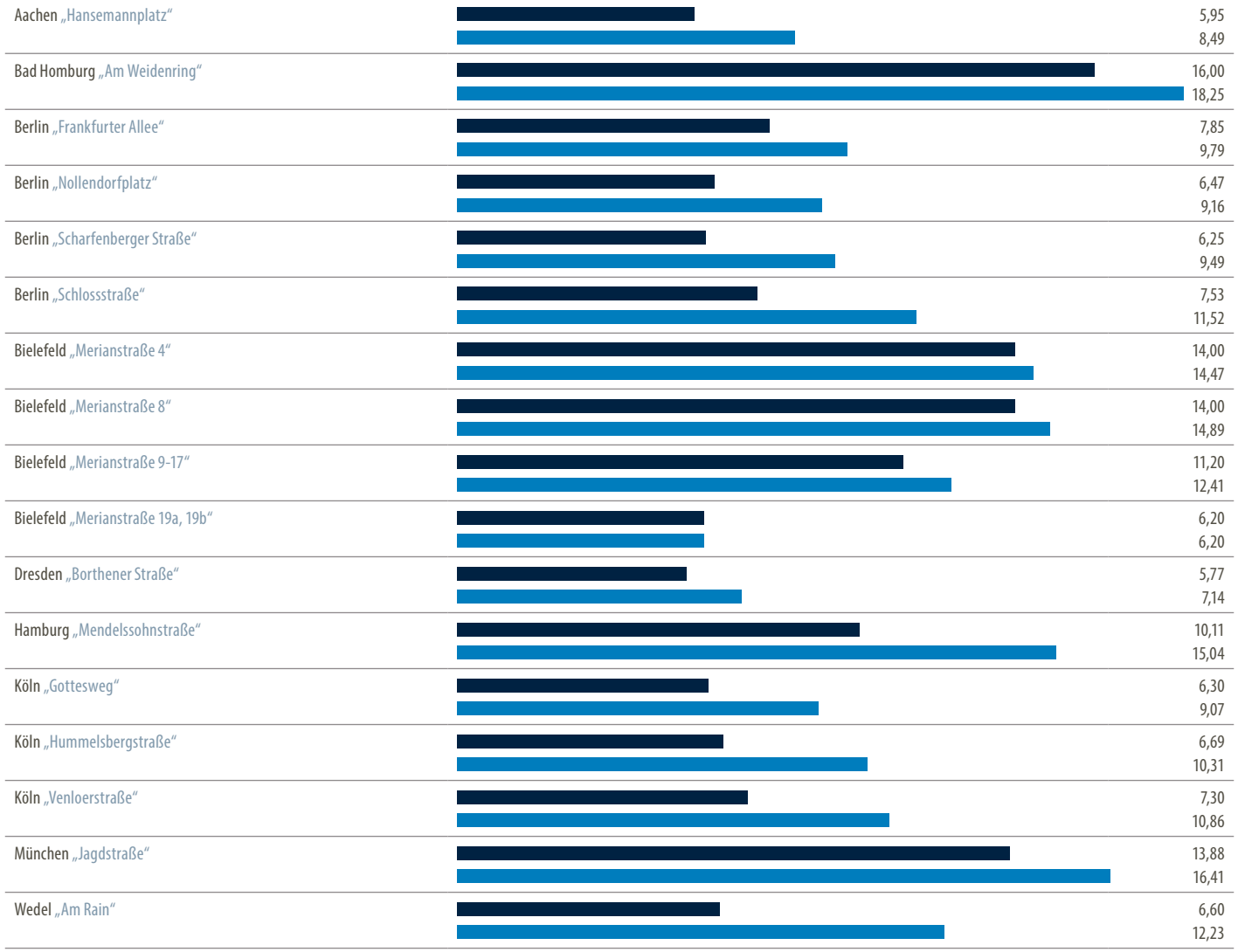


Vermietungsquote pro Objekt
in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

Objekte	in %
Aachen „Hansemannplatz“	75,89
Bad Homburg „Am Weidenring“	91,27
Berlin „Frankfurter Allee“	100,00
Berlin „Nollendorfplatz“	99,45
Berlin „Scharfenberger Straße“	99,96
Berlin „Schlossstraße“	99,90
Bielefeld „Merianstraße 4“	94,55
Bielefeld „Merianstraße 8“	96,27
Bielefeld „Merianstraße 9-17“	95,53
Bielefeld „Merianstraße 19a, 19b“	100,00
Dresden „Borthener Straße“	99,03
Hamburg „Mendelssohnstraße“	93,10
Köln „Gottesweg“	91,70
Köln „Hummelsbergstraße“	98,15
Köln „Venloerstraße“	96,75
München „Jagdstraße“	99,86
Wedel „Am Rain“	92,84

Entwicklung Durchschnittsmieten pro Objekt (Wohnen)

Objekte	in EUR/m²
Aachen „Hansemannplatz“	5,95 8,49
Bad Homburg „Am Weidenring“	16,00 18,25
Berlin „Frankfurter Allee“	7,85 9,79
Berlin „Nollendorfplatz“	6,47 9,16
Berlin „Scharfenberger Straße“	6,25 9,49
Berlin „Schlossstraße“	7,53 11,52
Bielefeld „Merianstraße 4“	14,00 14,47
Bielefeld „Merianstraße 8“	14,00 14,89
Bielefeld „Merianstraße 9-17“	11,20 12,41
Bielefeld „Merianstraße 19a, 19b“	6,20 6,20
Dresden „Borthener Straße“	5,77 7,14
Hamburg „Mendelssohnstraße“	10,11 15,04
Köln „Gottesweg“	6,30 9,07
Köln „Hummelsbergstraße“	6,69 10,31
Köln „Venloerstraße“	7,30 10,86
München „Jagdstraße“	13,88 16,41
Wedel „Am Rain“	6,60 12,23



■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2025 (Wohnen)

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Handelsregister München
HRB 159884

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
31. Dezember 2024: 25 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2024: 1.328 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 2024: 1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2024: 2.539.102 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

Braun & Westenberger
Dipl.-Kfm. Marcus Braun, Frankfurt am Main
Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

DIWG valuation GmbH
Andreas Gregor Borutta, Düsseldorf
Chartered Surveyor (MRICS)

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

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

Ankaufsbewerter

W&P Immobilienberatung GmbH
Dipl.-Sachverständiger (DIA) Andreas Pörschke, Frankfurt am Main
Chartered Surveyor MRICS, Immobiliengutachter CIS HypZert (M)
(ausgeschieden zum 2. Januar 2025)

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