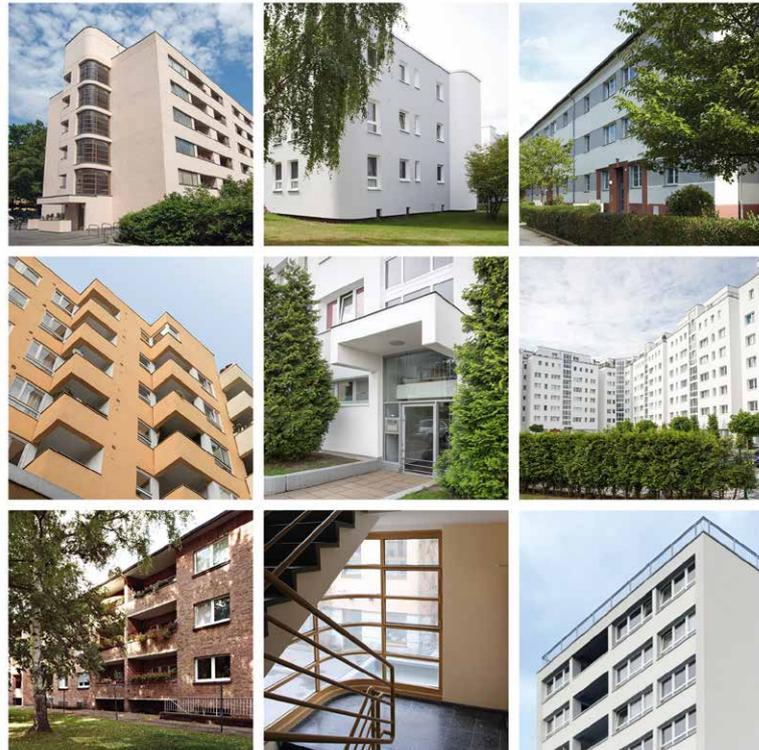


WERTGRUND WohnSelect D

Halbjahresbericht | 31. August 2025

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



WohnSelect

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 31. August 2025 bzw. Geschäftshalbjahr 1. März 2025 bis 31. August 2025	Stand 28. Februar 2025 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2024 bis 28. Februar 2025	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	315.667	353.052	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Krediten)	450.638	463.059	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss	-36.164	-89.103	TEUR
Investitionsquote ¹	133,25	129,74	%
Finanzierungsquote ²	23,76	23,13	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	441.715	454.010	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt ³	17	18	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	-	1	
Verkäufe von Objekten	1	3	
Vermietungsquote ⁴	95,1	96,3	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	22.160	23.260	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	7,0	6,6	
Gebundene Mittel ⁵	-32.165	-7.303	TEUR
Freie Liquidität ⁶	25.920	25.057	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	8,2	7,1	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	2.895.811	3.226.369	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	109,01	109,43	EUR
Ausgabepreis inkl. 5 % Ausgabeaufschlag	114,46	114,90	EUR
Ausschüttung			
Ausschüttung je Anteil	0,00	0,00	EUR
Ausschüttungsstichtag	./.	./.	

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

ISIN: DE 000 A1CUAY 0
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 des Jahres-Bruttosollmietertrags, stichtagsbezogen.

⁵ Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung inkl. Mietsicherheiten sowie restlicher Verbindlichkeiten, rechtswirksamer Verpflichtungen aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben sowie Rückstellungen ohne latente Steuern und innerhalb von zwei Jahren fällige Darlehensverbindlichkeiten.

⁶ Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel zzgl. zu erwartender Verkaufserlöse aus Objektverkäufen.

⁷ Freie Liquidität bezogen auf das Fondsvermögen netto.

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D	2
Tätigkeitsbericht	4
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2025 (Vermögensübersicht)	18
Vermögensaufstellung zum 31. August 2025 – Teil I	22
Immobilienverzeichnis	22
Anschaffungsnebenkosten	28
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	29
Vermögensaufstellung vom 31. August 2025 – Teil II	30
Bestand der Liquidität	30
Vermögensaufstellung vom 31. August 2025 – Teil III	31
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	31
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	32
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	32
Sonstige Käufe und Verkäufe	32
Anhang	34
Immobilienabgänge	38
Immobilienbestand	39
Kreditmanagement	55
Vermietung	57
Gremien	62

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 2025 bis zum 31. August 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 WERTGRUND¹ 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
- Bestandhaltung 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

¹ WERTGRUND Immobilien AG und deren Tochtergesellschaften (zusammen „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 31. August 2025 verfügt der Fonds über ein Nettofondsvolumen von 315.667 TEUR bzw. 1.933 Wohn- und 105 Gewerbeeinheiten. Von den 1.933 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 31. August 2025 bei 23,8 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den Erwerb von Immobilien in Form von Direktinvestments.

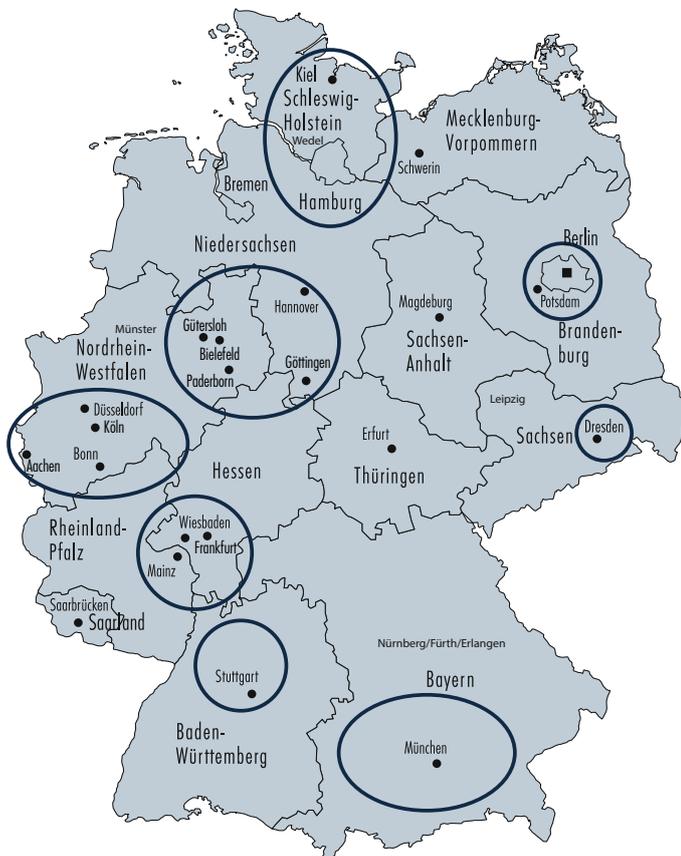
Das Immobilienportfolio setzt sich dabei aus fünf bis maximal acht Themenregionen zusammen. Die einzelnen Regionen werden nach ihrem möglichen individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region versuchen wir den jeweiligen Bestand entsprechend zu optimieren, damit 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 dreizehn Vor-Ort-Büros in den Städten Berlin, Bielefeld, Braunschweig, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, 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. Kiel¹, Hamburg¹)
- Region Ostwestfalen-Lippe (z. B. Paderborn, Bielefeld¹, Göttersloh)
- Ballungsraum Köln¹, Bonn¹, Düsseldorf¹, Aachen¹
- Rhein-Main-Gebiet¹ (z. B. Frankfurt am Main¹, Wiesbaden, Mainz¹, Darmstadt, Taunusgemeinden¹)
- Rhein-Neckar-Schiene (z. B. Mannheim¹, Karlsruhe, Heidelberg)
- Baden-Württemberg (z. B. Stuttgart¹)
- Bayern (z. B. München¹)

Als Investitionsstandorte in Ostdeutschland kommen insbesondere Städte mit wirtschaftlichem Aufschwungspotenzial und wachsender Bevölkerung infrage. Hier stehen aktuell die folgenden Städte im Fokus:

- Berlin¹
- Dresden¹

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

Im ersten Halbjahr 2025 summierten sich die Investitionen in Wohnimmobilien auf 3,86 Mrd. Euro² beziehungsweise rund 4,5 Mrd. Euro³. Damit behauptet die Assetklasse Wohnen ihre Position als umsatzstärkste Kategorie auf dem deutschen Immobilienmarkt mit einem Anteil von etwa 27 % am gesamten Transaktionsvolumen.⁴ Besonders auffällig ist, dass wieder mehr großvolumige Bestandsportfolios, auch mit Value-add-Charakter gehandelt werden. Dies deutet auf ein wachsendes Vertrauen in die Stabilität des Segments hin. Treiber dieser Entwicklung sind nicht zuletzt internationale Investoren, allen voran US-amerikanische Kapitalgeber, die gezielt Marktchancen nutzen.

Zwar ist die Zahl der insgesamt abgeschlossenen Deals im zweiten Quartal leicht zurückgegangen, dafür steigt das Gewicht der Transaktionen im oberen Volumensegment deutlich an. In Verbindung mit den soliden Fundamentaldaten – starker Nachfrage nach Wohnraum und besserem Zugang zu Kapital – zeigt sich ein zunehmend freundliches Marktumfeld. Die Pipeline mit laufenden Projekten ist gut gefüllt, sodass in den kommenden Monaten mit weiteren größeren Abschlüssen zu rechnen ist.

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

² Cushman & Wakefield; Investments in Wohnimmobilien – Starke erste Jahreshälfte in 2025; Stand: 7. Juli 2025; <https://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/news/2025/07/residential-investment>

³ BNP Paribas Real Estate; At a Glance Q2 2025 Wohn-Investmentmarkt Deutschland; <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance>

⁴ CBRE; Deutschland Wohnungsmarkt H1 2025; <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-wohnungsmarkt-h1-2025>

Regional fällt auf, dass die klassischen A-Städte zuletzt Marktanteile verloren haben. Mit 33 % liegt die aktuelle Quote deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt von knapp 50 %. Berlin behauptet seine Sonderstellung mit einem Einzelvolumen von rund 830 Mio. Euro. Gleichzeitig gewinnen bundesweite Portfoliotransaktionen an Dominanz. Ihr Anteil liegt aktuell bei fast 50 % – ein in den Vorjahren selten erreichtes Niveau.

Auf der Käuferseite treten vor allem Fondsvehikel wie Equity- und Real-Estate-Funds hervor, die gut ein Viertel des Marktes ausmachen. Bemerkenswert ist zudem, dass ausländisches Kapital mittlerweile fast 40 % der Aktivitäten stellt – deutlich mehr als im historischen Mittel. Internationale Player nutzen die Gelegenheit, frühzeitig Positionen aufzubauen und sich Marktanteile zu sichern.⁵

Die anhaltende Neubaukrise

Trotz dieser positiven Entwicklung auf der Investitionsseite lässt sich eine auffällige Diskrepanz feststellen: Die Nachfrage nach Wohnraum und Investitionen in Bestandsobjekten bleibt hoch, doch der Markt für Wohnprojektentwicklungen zeigt eine rückläufige Tendenz. Deutlich gesunkene Baustarts, Verzögerungen bei laufenden Projekten und eine zurückhaltende Investorenlandschaft prägen das Bild.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen ist im ersten Halbjahr 2025 zwar leicht auf 110.000 gestiegen, eine Trendwende ist jedoch nicht in Sicht. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Zuwachs von 2,9 %, nachdem die Genehmigungszahlen im Jahr 2024 auf den niedrigsten Stand seit 2010 gefallen waren. Im Juni wurden 19.000 Wohnungen bewilligt, was einem Anstieg von 7,9 % im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat entspricht. Hinzu kommt, dass die Entwicklung je nach Gebäudetyp sehr unterschiedlich verläuft. So verzeichnete der Neubau von Einfamilienhäusern mit 14,1 % einen besonders dynamischen Anstieg auf 21.300 Genehmigungen, während Wohnungen in Zweifamilienhäusern einen Rückgang um 8,3 % auf 6.000 Einheiten verzeichneten. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser, der mit 57.300 Wohnungen weiterhin den größten Anteil am Neubau stellt und für die Versorgung mit Mietwohnungen entscheidend ist, blieb die Zahl der Genehmigungen mit einem Plus von 0,1 % nahezu unverändert.⁶ Auf einen Aufholeffekt zu hoffen, erübrigt sich. Gemäß den Schätzungen des ifo Instituts

entstehen in Deutschland im schlechtesten Fall 2026 nur 175.000 neue Wohnungen.⁷

Eine Auswertung von rund 21.000 Projekten, die zwischen 2022 und 2029 gebaut, geplant oder fertiggestellt werden sollen, zeigt: Die Gesamtfläche im Wohnungssegment sinkt auf rund 64,2 Mio. m², ein Minus von 5,1 % im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2024. Besonders betroffen sind kleinere Städte (C- und D-Klassen) mit einem Rückgang von knapp 10 %.

Die Dynamik der Neubauten ist drastisch gesunken. Im Vergleich zum Höchststand im vierten Quartal 2022 lagen die Baustarts im zweiten Quartal 2025 um rund 85 % niedriger. Viele Projektentwickler halten sich weiterhin zurück. Das Marktniveau für Wohnprojekte hat sich zwar auf einem niedrigen Level stabilisiert, die erwarteten Neubauten für 2025 liegen jedoch unter 200.000 Einheiten. Ob sich ab 2026 vorsichtige Erholungstendenzen einstellen, bleibt abzuwarten. Die Spitzenvolumina der Vorjahre sind kurzfristig nicht erreichbar.⁸

Baukosten für Wohngebäude bleiben hoch

Der drastische Anstieg der Baukosten für Wohngebäude in Deutschland – eine Folge der wirtschaftlichen Auswirkungen des Ukrainekriegs mit Lieferkettenengpässen, höheren Energiepreisen und steigenden Materialkosten – hat sich seit 2022 zwar abgeschwächt, ist jedoch keineswegs zum Stillstand gekommen: Die Zahlen des Statistischen Bundesamts zeigen, dass die Baupreise für konventionell errichtete Wohngebäude im Mai 2025 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 3,2 % gestiegen sind – derselbe Anstieg, der bereits im Februar 2025 verzeichnet wurde. Gegenüber Februar 2025 erhöhten sich die Baupreise im Mai 2025 zudem um 0,8 %.

Insbesondere die Rohbauarbeiten treiben die Kosten: Kosten für Beton- und Mauerarbeiten stiegen zwischen Mai 2024 und Mai 2025 um 1,6 % beziehungsweise 1,5 %. Dachdeckungsarbeiten verteuerten sich um 4,5 %, Erdarbeiten um 3,8 % und Zimmer- und Holzbauarbeiten um 4,8 %. Diese anhaltend hohen Kosten, in Verbindung mit zuletzt leicht gesunkenen, jedoch nach wie vor hohen Bauzinsen, stellen eine erhebliche Belastung für Neubauten dar.⁹ Besonders im Segment der Mehrfamilienhäuser machten diese Rahmenbedingungen Neubauten häufig nicht mehr wirtschaftlich

⁵ BNP Paribas Real Estate; At a Glance Q2 2025 Wohn-Investmentmarkt Deutschland; <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance>

⁶ Destatis; „Baugenehmigungen für Wohnungen im Juni 2025: +7,9 % zum Vorjahresmonat“ Pressemitteilung Nr. 302 vom 18. August 2025; https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/08/PD25_302_3111.html

⁷ ifo Institut; Wohnungsneubau in Europa auf Tiefpunkt; Stand: 12. Februar 2025; <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2025-02-12/wohnungneubau-europa-auf-tiefpunkt>

⁸ Bulwiengesa & BFW; Datenauswertung 1. HJ 2025 – Development Monitor; https://www.bfw-newsroom.de/wp-content/uploads/2025/07/pm_bulwiengesa_development_monitor_1.hj_2025.pdf

⁹ Destatis; Baupreise für Wohngebäude im Mai 2025: +3,2 % gegenüber Mai 2024; Pressemitteilung Nr. 251 vom 10. Juli 2025;

realisierbar. In den großen Städten liegen ihre Gesamtkosten im Durchschnitt über 5.000 Euro je Quadratmeter, sodass trotz hoher Erstbezugsmieten keine attraktiven Renditen erzielt werden können. Infolgedessen werden zahlreiche Projekte verschoben oder vollständig aufgegeben. Einige Entwickler gerieten unter der Last hoher Grundstücks- und gestiegener Finanzierungskosten sowie ausbleibender Verkaufserlöse in finanzielle Schieflage oder sogar in die Insolvenz.¹⁰

Gesetzliche Leitplanken für den Gebäudebestand

Während der Neubau unter dem aktuellen Kosten- und Marktdruck leidet, rückt der Gebäudebestand in den Fokus. Er bietet das Potenzial, die Wärmewende voranzutreiben und den Modernisierungsrückstand auszugleichen. Gemäß der aktuellen Gesetzgebung unterliegen die Planung und Sanierung bestehender Gebäude seit dem Jahr 2024 neuen rechtlichen Vorgaben. Diese Transformation wird maßgeblich von zwei zentralen Entwicklungen geprägt: dem novellierten Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024) und dem EPBD-Recast der EU. Ziel ist es, den Energieverbrauch zu senken, erneuerbare Heizsysteme stärker einzusetzen und Sanierungsmaßnahmen verbindlich zu gestalten. So müssen neue Heizungen seit Januar 2024 zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die Umsetzung ist abhängig von der kommunalen Wärmeplanung. Für große Städte gilt dies ab 2026, für kleinere Kommunen ab 2028. Übergangslösungen wie effiziente Gasbrennwertthermen oder Wasserstoff-Umrüstbarkeit bleiben erlaubt. Zusätzlich regelt das GEG konkrete technische Standards, etwa den Dämmungsstandard oberster Geschossdecken, den Heizkesseltausch bei alten Öl- oder Gasheizungen, die Dämmung von Leitungen und den hydraulischen Abgleich. Für Eigentümer greifen Pflichten teils erst bei Eigentümerwechsel, in Wohnungseigentümergeinschaften nur bei gemeinschaftlich beschlossenen Maßnahmen.

Die EU-Richtlinie EPBD zielt auf einen dekarbonisierten Gebäudesektor bis 2050. Kernpunkte sind verbindliche Mindeststandards für bestehende Gebäude, nationale Sanierungsfahrpläne und der digitale Gebäudepass. Dieser fasst Energieverbrauch, Sanierungsmaßnahmen und technische Ausstattung zusammen, schafft Transparenz für Eigentümer, Mieter sowie Finanzierungsinstitute und erleichtert die Vergleichbarkeit von Gebäuden. Darüber hinaus werden die Datenerfassung, die Klimarisiko-Bewertung und die Erstellung von Energieausweisen systematisch optimiert, um die Planung und Umsetzung energetischer Maßnahmen zu unterstützen.¹¹

Bestandssanierung: Klimaziel fern, Sanierungsquote stagniert

Die energetische Sanierung des Gebäudebestands wird jedoch auch 2025 hinter den klimapolitischen Anforderungen zurückbleiben. Gemäß einer Dokumentation des Deutschen Bundestages erfordert die Erreichung des Standards einer klimaneutralen Wärmeversorgung in Deutschland die Modernisierung von rund 24 Mio. Wohnungen.¹² Eine jährliche Sanierungsquote von 2 % wäre erforderlich, doch die Realität sieht anders aus: Der Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle (BuVEG) und B+L Marktdaten geben die Quote für 2022 mit 0,88 %, für 2023 mit 0,70 % und für 2024 mit 0,69 % an. Das entspricht rund 265.000 energetisch sanierten Wohneinheiten. Trotz einer leichten Belebung ist für 2025 lediglich mit etwa 270.000 sanierten Wohnungen zu rechnen.¹³ Zum Vergleich: Die Deutsche Energie-Agentur (dena) veranschlagt allein für dieses Jahr einen Bedarf von rund 460.000 Sanierungen, der bis 2030 auf 730.000 Wohneinheiten jährlich anwachsen müsste. Damit bleibt die Bestandssanierung weiterhin der zentrale Engpass für die Wärmewende – trotz verfügbarer Förderprogramme, die bislang jedoch nicht die gewünschte Breitenwirkung entfalten.¹⁴ In diesem Zusammenhang werden im Folgenden zwei zentrale Aspekte der Sanierung näher beleuchtet: der Status quo bei Heizsystemen und bei der Gebäudehülle.

¹⁰ DZ Hyp; Wohnimmobilienmarkt Deutschland 2024/2025; Stand: Oktober 2024 https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/DZ_HYP_Wohnimmobilienmarkt_Deutschland_2024_2025.pdf

¹¹ Baunetzwissen.de; Bauen im Bestand; Gesetzliche Leitplanken 2025 ff; <https://www.baunetzwissen.de/bauen-im-bestand/fachwissen/grundlagen/gesetzliche-leitplanken-2025ff-10001890>

¹² Deutscher Bundestag; Dokumentation: Energetischer Sanierungsaufwand bei Wohn- und Nichtwohngebäuden; Stand: 6. September 2024; <https://www.bundestag.de/resource/blob/1025890/WD-5-101-24-pdf.pdf>

¹³ Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle (BuVEG); Sanierungsquote 2024 auf Tiefpunkt – Ausblick moderat positiv; Stand: 17. Mai 2025; <https://www.presseportal.de/pm/129349/6036109>

¹⁴ dena; Abschlussbericht dena-Leitstudie Aufbruch Klimaneutralität; Stand: Oktober 2021; https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2021/Abschlussbericht_dena-Leitstudie_Aufbruch_Klimaneutralitaet.pdf; Hinweis: Die dena-Leitstudie „Aufbruch Klimaneutralität“ wurde am 7. Oktober 2021 veröffentlicht und bietet einen umfassenden Fahrplan für die Erreichung der Klimaneutralität in Deutschland bis 2045. Obwohl sie bereits einige Jahre alt ist, bleibt sie aufgrund ihrer breiten wissenschaftlichen und praktischen Fundierung sowie ihrer systemischen Perspektive auf die Energiewende von großer Bedeutung.

Heizungsmarkt 2025: Wärmepumpen auf dem Vormarsch

Im ersten Halbjahr 2025 ist der Absatz von Heizungen in Deutschland erneut deutlich gesunken. Nach einem Rückgang von 46 % im Jahr 2024 gingen die Verkäufe nochmals um 22 % auf 296.500 Geräte zurück. Besonders stark betroffen sind Öl- und Gasheizungen, deren Absatz um bis zu 81 % eingebrochen ist. Wärmepumpen (+55 %) und Biomasseheizungen (+42 %) legen zwar prozentual zu, bleiben aber mit 139.500 verkauften Wärmepumpen weit hinter dem politischen Ziel von 500.000 Einheiten pro Jahr zurück. Hauptgrund für die schwache Entwicklung ist laut Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) die anhaltende Verunsicherung der Verbraucher. Unklare Regelungen im Ordnungsrecht, angekündigte Änderungen des GEG und wechselnde Aussagen zu Förderkonditionen hemmen Investitionen in neue Heiztechnik und Effizienzmaßnahmen.

Um die Modernisierung des Heizungsbestands voranzutreiben, fordert der Verband verlässliche gesetzliche Rahmenbedingungen, stabile Förderinstrumente und planbare Energiepreise. Immerhin sind rund 4 Mio. Anlagen älter als 30 Jahre und jährlich müssten über 1 Mio. Geräte modernisiert werden.¹⁵ Dass fossile Systeme generell an Bedeutung verlieren, ist nicht auf deren Verbot, sondern auf das sich ändernde Marktumfeld, Förderprogramme und das steigende Klimabewusstsein zurückzuführen.¹⁶

Rückgang im WDV-S-Markt hält an

Auch der Rückgang im Markt für Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS) setzte sich im zweiten Quartal 2025 fort. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal sank der Absatz um 7,9 %, nachdem im ersten Quartal bereits ein Rückgang von 13,9 % verzeichnet wurde. Für das erste Halbjahr ergibt sich insgesamt ein Minus von 10,3 %, was einem Absatz von rund 7,7 Mio. m² WDV-S im zweiten Quartal entspricht. Damit verzeichnet der WDV-S-Markt 2025 das dritte Jahr in Folge deutliche Verluste. Zwischen 2022 und

2025 wird der Markt insgesamt voraussichtlich um rund 10 Mio. m² geschrumpft sein. Als wesentliche Ursache nennt die B+L Marktdaten GmbH die schwache Neubautätigkeit. Auch aus dem Renovierungsbereich kommen bislang keine signifikanten Impulse. Für die zweite Jahreshälfte 2025 wird weiterhin ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr erwartet, allerdings in geringerem Ausmaß als im ersten Halbjahr. Insgesamt rechnet B+L für 2025 mit einem Rückgang von 5,8 %. Für 2026 wird hingegen eine positive Marktentwicklung prognostiziert. Alle relevanten WDV-S-Materialien zeigen 2025 rückläufige Tendenzen: Die vorliegenden Zahlen zeigen eine Reduzierung von 6,8 % bei EPS-Dämmstoffen, 4,9 % bei Holzweichfaserplatten (HWF) und 4,2 % bei Steinwolle.¹⁷

Nachverdichtung bleibt Nischenbeitrag zur Wohnraumschaffung

Die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands ist für die Erhaltung und qualitative Aufwertung von Wohnimmobilien essenziell. Sie schafft jedoch keinen zusätzlichen Wohnraum. Um die angespannte Lage am Wohnungsmarkt zu adressieren, rückt die Nachverdichtung bestehender Gebäude in den Blickpunkt – insbesondere durch Dachaufstockungen und -ausbauten.

Um diese Potenziale tatsächlich zu realisieren, sind verlässliche und praxisnahe Rahmenbedingungen notwendig: Vereinfachtes Baurecht, beschleunigte Genehmigungsverfahren und stabile Förderprogramme sollen Planungssicherheit schaffen und es der Branche ermöglichen, Verantwortung für eine zügige Umsetzung der Nachverdichtung zu übernehmen.¹⁸ Dass wir von diesem Punkt noch weit entfernt sind, belegt die Studie „Wohnungsbau in Deutschland 2025 – Quo Vadis?“. Darin ist zu lesen: „Maßnahmen für zusätzlichen Wohnraum im Bestand erreichten – trotz der erhöhten Anstrengungen – in den zurückliegenden Jahren nie mehr als 50.000 Einheiten.“ Dieser Bereich leistet zwar einen recht konstanten Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums, jedoch ist dessen Entlastungswirkung überschaubar.¹⁹

¹⁵ Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie (BDH); Heizungsmarkt weiter im Rückwärtsgang; Heizungsindustrie fordert schnell klare Rahmenbedingungen; Stand: 26. Juli 2025; <https://www.bdh-industrie.de/presse/pressemeldungen/artikel/heizungsmarkt-weiter-im-rueckwaertsgang-heizungsindustrie-fordert-schnell-klare-rahmenbedingungen>

¹⁶ IKZ; Wärmepumpen erstmals Marktführer; Stand: 5. August 2025; <https://www.ikz.de/detail/news/detail/waermepumpen-erstmal-marktfuehrer/>

¹⁷ B+L im Auftrag des Verbands für Dämmsysteme, Putz und Mörtel e.V. (VDPM); Quartalsbericht Q2 2025 WDV-S; Stand: Juli 2025; <https://www.vdpm.info/2025/2-quartal-2025-negativtrend-bei-gebauededaemmung-setzt-sich-fort/>

¹⁸ leaftech; Deutschlandstudie „Mehr Wohnraum im Dach“; Stand: 24. Juni 2025; https://www.leaftech.eu/Deutschlandstudie_Mehr_Wohnraum_im_Dach.pdf

¹⁹ Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE eV); Wohnungsbau in Deutschland 2025 – Quo Vadis? – Wege zu einem leistungsfähigen Wohnungsmarkt; Stand: 14. April 2025; Hinweis: Da die Studie kostenpflichtig ist, wurde das PDF über eine Sekundärquelle genutzt; https://www.kalksandstein.de/media/05_service_und_aktuelles/news/fotos_fuer_newsbereich/04_april_2025/wob2025/endbericht_wohnungsbau_2025_quo_vadis.pdf

Mieten steigen weiter – Neubau treibt Preisniveau

In Anbetracht des vorliegenden Gesamtszenarios ist die Entwicklung der Mietpreise vorhersehbar. Im Zeitraum von März bis August 2025 verzeichnete der deutsche Wohnungsmarkt eine anhaltende, wenn auch regional unterschiedliche Mietpreissteigerung. Gemäß dem GREIX-Mietpreisindex stiegen die Angebotsmieten für Wohnungen im zweiten Quartal 2025 im Vergleich zum Vorquartal um 0,7 % nominal, wobei sich inflationsbereinigt ein geringfügiger Rückgang von 0,2 % ergab. Im Jahresvergleich liegt das Plus bei 3,4 % beziehungsweise real 1,3 %. Besonders spürbar waren die Zuwächse in Großstädten: Düsseldorf (+1,5 %), Hamburg (+1,3 %) und Berlin (+0,7 %) verzeichneten überdurchschnittliche Anstiege, während München und Leipzig mit jeweils +0,3 % eine eher moderate Entwicklung aufwiesen. Die höchsten Angebotsmieten gab es in München mit knapp 23 Euro/m², gefolgt von Frankfurt mit rund 17 Euro/m² sowie Berlin und Hamburg mit jeweils gut 15,5 Euro/m².²⁰

Die Auswertungen von BNP Paribas Real Estate bestätigen den Aufwärtsdruck, insbesondere im Neubausegment. Während die Bestandsmieten in kreisfreien Städten im ersten Halbjahr 2025 um durchschnittlich 4 % stiegen, legten Neubauwohnungen um 7 % zu. In Hamburg sind die Angebotsmieten für Neubauten innerhalb von sechs Monaten um 13 % gestiegen und erreichten vereinzelt mehr als 22 Euro/m². Damit liegt Hamburg mittlerweile über dem Niveau von Frankfurt und fast auf Augenhöhe mit München.²¹

Insgesamt deuten die Daten darauf hin, dass die Mietentwicklung in den Sommermonaten 2025 zwar etwas an Dynamik verloren hat, das strukturelle Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot aber weiterhin zu spürbaren Preissteigerungen führt, insbesondere bei Neubauwohnungen und in den großen Metropolen.

Engpässe, steigende Kosten und wachsende Risiken

Die Wohnungsmärkte in Deutschland bleiben auch 2025 angespannt, insbesondere in den Städten und deren Umland. In Regionen, in denen neue Arbeitsplätze und Bildungsangebote entstehen, ist ein Mangel an geeigneten Wohnräumen ein

wiederkehrendes Problem. Zugleich verschärft sich das Problem der Versorgung der ansässigen Bevölkerung. Die strukturelle Unterversorgung zeigt sich nicht nur in der Quantität, sondern auch in der Passgenauigkeit der Wohnungen: Auch beim Wechsel aus einer größeren in eine kleinere Wohnung sind höhere Kosten zu erwarten. Die klassische Marktmechanik greift in diesem Zusammenhang zunehmend nicht mehr. Der Wohnungsmarkt verliert seine Funktion als verlässliche Infrastruktur. Wohnen ist mehr als ein Konsumgut – es ist eine kritische gesellschaftliche Ressource, deren Verfügbarkeit direkt sozialen und wirtschaftlichen Risiken unterliegt.

Der Neubau bleibt ein zentraler Hebel, um die Versorgung zu stabilisieren. Die Kombination aus hohen Baukosten, gestiegenen Zinsen und knappen Finanzmitteln begrenzt jedoch die Realisierbarkeit. Das Eigenkapital reicht immer seltener aus; Fremdkapital wird durch die Zinsbelastung teurer und viele Projekte werden verschoben oder aufgegeben.²² Die Sanierung des Bestands ist zentral, um Energieeffizienz und Klimaziele voranzutreiben. Gleichzeitig zeigt die Realität, dass die jährliche Sanierungsquote deutlich hinter dem notwendigen Niveau zurückbleibt.²³ Auch hier werden die Potenziale nur teilweise ausgeschöpft, und zusätzlicher Wohnraum entsteht dadurch kaum. Nachverdichtungen wie Dachaufstockungen können zwar punktuell Entlastung bringen, bleiben aber bislang ein Nischenbeitrag, solange Genehmigungsprozesse, Baurecht und Förderprogramme nicht verlässlich ausgestaltet sind.²⁴

Optimismus trotz Herausforderungen

Ein Signal der Hoffnung liefert aktuell das ifo-Geschäftsklima im Wohnungsbau: Die Stimmung in den Unternehmen hat sich im Sommer 2025 merklich aufgehellt. Zwar bleibt die Auftragslage herausfordernd, doch die Erwartungen an die kommenden Monate steigen – ein Hinweis darauf, dass die Branche wieder vorsichtigen Optimismus entwickelt.²⁵ Parallel dazu hat die Bundesregierung mit dem angekündigten „Bauturbo“ Maßnahmen wie beschleunigte Genehmigungsverfahren, vereinfachtes Baurecht und gezielte Förderungen in Aussicht gestellt.²⁶ Ergänzend soll das Gebäudeenergiegesetz im Bereich Heizsysteme angepasst werden, um Investoren und Eigentümern mehr Planungssicherheit zu geben. Auch die Einführung langfristiger Förderprogramme, die über Legislaturperioden hinaus Bestand haben, gehört zu den

²⁰ ifw Kiel; GREIX-Mietpreisindex Q2 2025: Preisaufrieb lässt nach; Stand: 22. Juli 2025; <https://www.ifw-kiel.de/de/publikationen/aktuelles/greix-mietpreisindex-q2-2025-preisaufrieb-laesst-nach/>

²¹ BNP Paribas Real Estate; Wohnungsmarkt: Sehr hohe Mietpreisdynamik im ersten Halbjahr 2025 im Bestand und Neubau; Stand: 18. August 2025; <https://www.realestate.bnpparibas.de/presse/immobilienmaerkte/wohnungsmarkt-sehr-hohe-mietpreisdynamik-im-ersten-halbjahr-2025-im-bestand-und-neubau>

²² Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE eV); Wohnungsbau in Deutschland 2025 – Quo Vadis? – Wege zu einem leistungsfähigen Wohnungsmarkt; Stand: 14. April 2025; Hinweis: Da die Studie kostenpflichtig ist, wurde das PDF über eine Sekundärquelle genutzt: https://www.kalksandstein.de/media/05_service_und_aktuelles/news/fotos_fuer_newsbereich/04_april_2025/wobt_2025/abschlussbericht_wohnungsbau_2025_quo_vadis.pdf

²³ DIW Berlin; Energetische Gebäudesanierung: Investitionen sinken preisbereinigt – Klimaziele ohne Trendwende nicht erreichbar; Stand: 21. November 2024;

https://www.diw.de/de/diw_01.c.925703.de/publikationen/wochenberichte/2024_46_1/energetische_gebauesanierung_investitionen_sinken_preisbereinigt_klimaziele_ohne_trendwende_nicht_erreichbar.html

²⁴ leaftech; Deutschlandstudie „Mehr Wohnraum im Dach“; Stand: 24. Juni 2025; https://www.leaftech.eu/Deutschlandstudie_Mehr_Wohnraum_im_Dach.pdf

²⁵ ifo Institut; Geschäftsklima im Wohnungsbau bessert sich; Stand: 16. Juli 2025; <https://www.ifo.de/fakten/2025-07-16/geschaeftsklima-im-wohnungsbau-bessert-sich>

²⁶ Die Bundesregierung; Schneller und einfacher bauen dank „Wohnungsbau-Turbo“; Stand: 18. Juni 2025; <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/wohnungsbau-turbo-2354894>

angekündigten Schritten.²⁷ Gelingt es, diese Impulse zeitnah umzusetzen, könnten Neubau und Sanierung stabilisiert, Planungssicherheit geschaffen und ein spürbarer Beitrag zur Entlastung der angespannten Märkte geleistet werden.

Die Quintessenz bleibt: Ohne sofort wirksame Maßnahmen zur Unterstützung von Neubau, Bestandsmodernisierung und Nachverdichtung droht die Versorgungskrise fortzuschreiten. Ein zielgerichteter Mix aus Kostenkontrolle, optimierten Bauprozessen und verlässlichen Rahmenbedingungen ist notwendig, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern, die soziale Resilienz zu erhalten und die wirtschaftlichen Risiken der Wohnraumknappheit abzufedern.

²⁷ Der Koalitionsvertrag CDU, CSU, SPD; Stand: 9. April 2025; <https://www.koalitionsvertrag2025.de/>

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 31. August 2025 befinden sich 16 Immobilien an acht Standorten sowie ein Baugrundstück in Göttingen im Portfolio. Alle Objekte und Grundstücke wurden auf dem Wege von Direktinvestments erworben und werden vom Fonds direkt gehalten. Zum Berichtsstichtag beläuft sich das Immobilienvermögen inklusive Baugrundstück auf insgesamt 441.715 TEUR. Eine Übersicht über alle Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 22 zu entnehmen.

Immobilienvermögen

Stand 31. August 2025

Stadt	Objektname	Gutachterliche	Verkehrswert/	Verkehrswert/	Veränderung	
		Bewertungsmiete ¹	Kaufpreis 31.08.2025	Kaufpreis 28.02.2025	zum 31.08.2025	in %
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	
Direkt gehaltene Immobilien						
Aachen	„Hansemannplatz“	615	11.670	11.545	125	1,1
Bad Homburg	„Am Weidenring“	1.297	38.310	37.980	330	0,9
Berlin	„Frankfurter Allee“	465	10.010	10.395	-385	-3,8
Berlin	„Nollendorfplatz“	3.374	75.930	78.800	-2.870	-3,8
Berlin	„Scharfenberger Straße“	582	14.100	14.510	-410	-2,9
Berlin	„Schloßstraße“	747	16.225	15.650	575	3,5
Bielefeld	„Merianstraße 4“	428	10.400	10.515	-115	-1,1
Bielefeld	„Merianstraße 8“	426	10.420	10.455	-35	-0,3
Bielefeld	„Merianstraße 9–17“	913	23.070	23.120	-50	-0,2
Bielefeld	„Merianstraße 19a, 19b“	270	5.420	5.460	0	0,0
Dresden	„Borthener Straße“	1.520	29.925	28.235	1.690	5,6
Göttingen	„Gothaer Platz“ ²	0	6.380	6.410	-30	-0,5
Hamburg	„Mendelssohnstraße“ ³	0	0	9.875	0	0,0
Köln	„Gottesweg“	481	11.865	11.905	-40	-0,3
Köln	„Hummelsbergstraße“	609	26.200	27.080	-880	-3,4
Köln	„Venloer Straße“	4.078	83.210	83.600	-390	-0,5
München	„Jagdstraße“	628	23.790	23.900	-110	-0,5
Wedel	„Am Rain“	1.762	44.790	44.575	215	0,5
Direkt gesamt		18.194	441.715	454.010	-2.380	

¹ Stichtagbezogen

² Baugrundstück

³ Im Berichtshalbjahr verkauftes Objekt

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

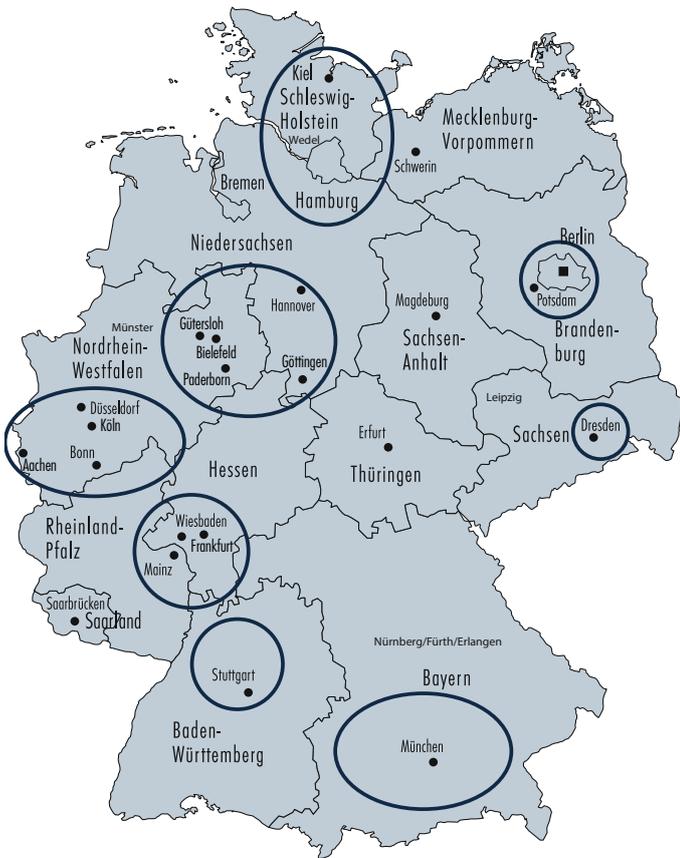
Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Zielregionen Berlin, Bielefeld, Dresden, Hamburg, München, Taunusgemeinden und den Ballungsraum Köln/Aachen.

Ziel ist es, die Anzahl der Wohneinheiten an den jeweiligen Zielstandorten zu optimieren, um ein effizientes Management mit eigenen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen vor Ort zu gewährleisten.

An den Standorten Köln/Aachen (640 Wohnungen) und Berlin (499 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht werden. Darüber hinaus werden in Dresden 288 Wohnungen und in Bielefeld 252 Wohnungen gehalten. Der Wohnungsbestand im Großraum Hamburg liegt bei 190 Einheiten.

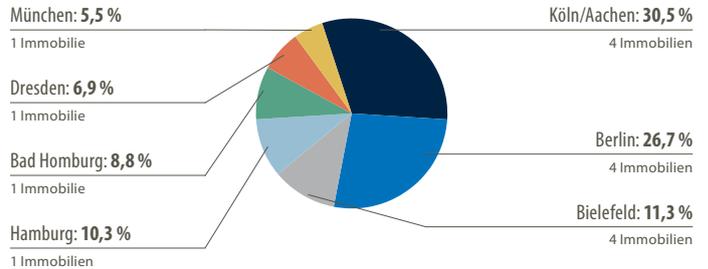
Die regionale Verteilung des Immobilienportfolios ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen:

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



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

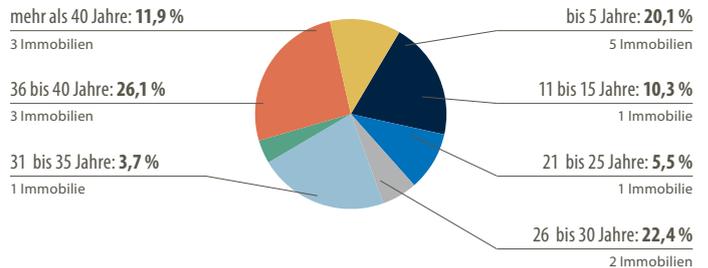
REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN ¹



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.

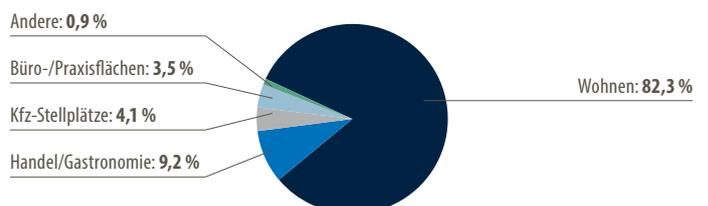
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN ²



Nutzungsarten der Fondsimmobilien ³

Die Fondsimmobilien werden überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 87,95 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 120.140 m² und die gewerblich genutzte Fläche 16.461 m². 1.933 Wohneinheiten stehen 105 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.320 Kfz-Stellplätze sowie 211 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen, abschließbare Fahrradstellplätze etc.) im Portfolio.

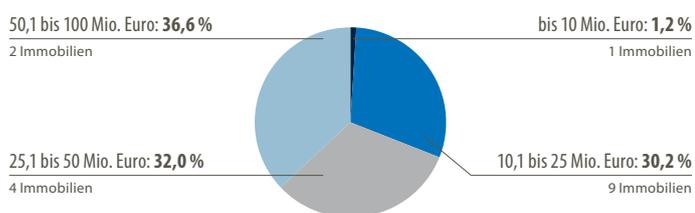
NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN ³



Größenklassen der Fondsimmobilien¹

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 FONDSIMMOBILIEN¹



¹ Aufteilung nach Verkehrswerten.

² Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag.

Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 104.971 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 23,8 % ohne Berücksichtigung kurzfristiger Kreditaufnahmen nach § 199 KAGB.

Vermietungssituation der Fondsimmobilien²

Zum 31. August 2025 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 95,1 %. Von den 16 bestehenden Fondsobjekten weisen insgesamt sieben Objekte eine Vermietungsquote von über 99 % sowie jeweils drei Objekte von über 97 % und über 93 % auf. Zwei Objekte bewegen sich bei einer Vermietungsquote zwischen 84 und 87 %. Bei einem Objekt kann lediglich eine Vermietungsquote von rund 73 % ausgewiesen werden. Nähere Informationen zur Vermietungssituation finden Sie unter dem Kapitel Vermietung auf Seite 57.



„Merianstraße 4“, Bielefeld, Deutschland

Ausblick

Die deutsche Wirtschaft zeigt erste Anzeichen einer Erholung, bleibt jedoch insgesamt weiterhin fragil. Nach einem starken Jahresbeginn steigen Produktion und Unternehmenszuversicht leicht. Belastend wirken jedoch weiterhin die US-Handelspolitik, hohe Standortkosten und globale Unsicherheiten. Exporte verlieren an Dynamik, die Binnennachfrage wird zunehmend wichtiger. Das DIW weist darauf hin, dass die Erholung derzeit „ein zartes Pflänzchen“ ist: Es bestehen strukturelle Probleme, die Nachfrage nach Inlandsaufträgen ist schwach und es herrscht Unsicherheit. All dies führt zu einer Zurückhaltung bei Investitionen. Zwar könnte der private Konsum durch niedrigere Energiepreise gestützt werden, doch die Arbeitsmarktentwicklung und gedämpfte Reallöhne bremsen die Binnenwirtschaft.¹

Während das IFW Kiel für 2025 ein leichtes Plus von 0,3 %² erwartet, geht das IW noch von einem Schrumpfen um 0,2 %³ aus. Für das Jahr 2026 prognostiziert das IFW ein Wachstum von 1,6 %, das hauptsächlich durch eine expansive Finanzpolitik, günstigere Finanzierungsbedingungen und eine steigende private Konsumnachfrage gestützt wird. Die Inflation dürfte vor allem wegen sinkender Energiepreise im nächsten Jahr auf 1,6 % zurückgehen.

Die Industrie blickt vorsichtig optimistisch auf die kommenden Monate. Zwar hat sich das Geschäftsklima leicht verbessert, doch die Auftragslage bleibt schwach, insbesondere aus dem Inland. Auch Bauunternehmen und größere Investitionen stehen weiterhin unter Druck. Insgesamt ist die Investitionsbereitschaft der Unternehmen niedrig, was sich negativ auf Industrieproduktion und Wertschöpfung auswirkt. Die aktuelle Lage auf dem Arbeitsmarkt zeigt eine leichte Entspannung. Nach einem Anstieg der Arbeitslosigkeit in diesem Jahr ist 2026 mit einem leichten Aufwärtstrend bei der Beschäftigung zu rechnen. Die Umsetzung der geplanten Investitionspakete der Bundesregierung ist von entscheidender Bedeutung. Diese könnten die Binnennachfrage stärken und der Wirtschaft den dringend benötigten Auftrieb geben.⁴

Die jüngsten ifo-Daten reflektieren diese gemischte Lage: Der Geschäftsklimaindex stieg im August leicht auf 89,0 Punkte an, was auf verbesserte Erwartungen zurückzuführen ist. Die aktuelle Lage wird jedoch nur leicht besser bewertet. Trotz schwacher Auftragslage zeigen sich das verarbeitende Gewerbe und Hersteller von

Investitionsgütern vorsichtig optimistisch. Im Dienstleistungs- und Bauhauptgewerbe ist das Bild heterogen: Die Erwartungen sind teils skeptisch, teils etwas aufgehellt. Im Handel belastet die nachlassende Nachfrage das Klima, auch wenn sich die Aussichten leicht verbessern. Insgesamt bleibt die Erholung der deutschen Wirtschaft unsicher.⁵

Soll für Aufschwung sorgen: das 500-Mrd.-Euro-Sondervermögen
Bereits im Ausblick des Jahresberichts 2024/25 stellten wir die Frage, ob die Schuldenbremse noch zeitgemäß ist, und verwiesen auf renommierte Ökonomen, die dies verneinten. Nachdem insbesondere die Uneinigkeit zu diesem Thema zum Scheitern der Ampelkoalition führte, schuf die neue Bundesregierung mit der Grundgesetzänderung im März 2025 die Grundlage für ein Sondervermögen von über 500 Mrd. Euro. Es soll bis 2045 für zusätzliche Investitionen in Infrastruktur und Klimaneutralität genutzt werden.

Die Mittel verteilen sich auf drei Säulen: 100 Mrd. Euro für Länder und Kommunen, um marode Straßen, Brücken und die digitale Infrastruktur zu modernisieren; 100 Mrd. Euro für den Klima- und Transformationsfonds (KTF), um die Klimaneutralität systematisch zu fördern; 300 Mrd. Euro für Bundesinvestitionen, gezielt in Verkehr, digitale Verwaltung, Bildung, Forschung sowie Zivil- und Bevölkerungsschutz. Bereits 2025 stehen rund 37 Mrd. Euro bereit, wodurch unmittelbare Verbesserungen bei Bahnverkehr, Kindertagesbetreuung, Breitbandausbau und Digitalisierung möglich werden. Die Struktur der Investitionen zielt darauf ab, die Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands langfristig zu stärken und zukünftige Generationen zu entlasten.

Der Wohnungsbau ist ebenfalls Teil des Sondervermögens, erhält aber nur einen kleinen Anteil von rund 327 Mio. Euro. Weitere Förderungen für Wohnbauprojekte können ergänzend über bestehende Programme realisiert werden.⁶

Prognose Wohnungsneubau 2025 bis 2026

Laut der „Jahresanalyse Deutschland 2025/2026“ von BauInfo-Consult zeigt sich die Bauwirtschaft im ersten Halbjahr 2025 leicht erholt, insbesondere bei den Baugenehmigungen. Diese Aufhellung wirkt sich jedoch nur begrenzt auf die Fertigstellungen aus: Das Volumen für 2025 liegt weiterhin deutlich unter dem Vorjahresniveau. Besonders stark betroffen ist der Süden mit einem Rückgang von 33 %, gefolgt vom Norden (-24 %), Osten (-17 %) und Westen (-16 %). Die Fertigstellungen im Jahr 2025 basieren überwiegend auf

¹ DIW, DIW-Konjunkturbarometer August: Deutsche Wirtschaft kommt noch nicht aus dem Knick; Stand: 27. August 2025; https://www.diw.de/de/diw_01.c.972187.de/diw-konjunkturbarometer_august__deutsche_wirtschaft_kommt_noch_nicht_aus_dem_knick.html

² IFW Kiel; Konjunkturbericht: Deutsche Wirtschaft im Sommer 2025: Talsohle erreicht, Erholungssignale verdichten sich; Stand: Juni 2025; <https://www.ifw-kiel.de/de/publikationen/deutsche-wirtschaft-im-sommer-2025-talsohle-erreicht-erholungssignale-verdichten-sich-34313/>

³ IW; IW-Konjunkturprognose 2025: Deutschland bleibt in der Rezession; Stand: 13. Mai 2025; <https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/michael-groemling-deutschland-bleibt-in-der-rezession.html>

⁴ IW; IW-Konjunkturprognose 2025: Deutschland bleibt in der Rezession; Stand: 13. Mai 2025; <https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/michael-groemling-deutschland-bleibt-in-der-rezession.html>

⁵ ifo Institut; ifo Geschäftsklimaindex gestiegen; Stand: August 2025; <https://www.ifo.de/fakten/2025-08-25/ifo-geschaeftsklimaindex-leicht-gestiegen-august-2025>

⁶ Die Bundesregierung; Investitionsoffensive für das ganze Land; Stand: 24. Juni 2025; <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/sondervermoegen-2356240>

Projekten aus den Vorjahren, während die neuen Genehmigungen erst mittelfristig in die Baupipeline einfließen.

Trotz der herausfordernden Ausgangslage rechnet BauInfoConsult bereits 2025 mit einem Zuwachs der genehmigten Neubauprojekte um rund ein Drittel gegenüber 2024. Dieser Anstieg stabilisiert die Bauaktivität und sichert die Umsätze der Branche. Der privat dominierte Eigenheimsektor profitiert davon besonders, während der Mehrfamilienhausbau etwas verzögert auf die verbesserten Rahmenbedingungen reagiert.

Für 2026 wird ein bundesweites Fertigstellungswachstum von 7,6 % erwartet. Regional zeigt sich ein differenziertes Bild: Der Süden könnte um bis zu 25 % zulegen, Westen und Osten liegen leicht über dem Bundesdurchschnitt, während der Norden weiterhin stagniert. In städtischen Wachstumsregionen wie Berlin, Sachsen, Thüringen und Brandenburg wird ein nachhaltiger Zuwachs erwartet. Kleinere Städte und ländliche Regionen wie Potsdam, Havelland oder Weimar verzeichnen moderates, dafür stabileres Wachstum.

Für 2027 ist noch keine umfassende Wachstumswende in Sicht, da die vorhandenen Genehmigungsvorräte begrenzt bleiben. Beschleunigungen durch Digitalisierung, Serialität oder KI könnten die Dynamik jedoch zusätzlich stützen und eine schnellere Rückkehr auf einen stabilen Wachstumspfad ermöglichen.⁷

Förderprogramme für den Wohnungsbau laufen weiter

„Es braucht jetzt klare und verlässliche Rahmenbedingungen, um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln und die Versorgungslücke zu schließen. Der Wohnungsbau muss endlich zur Chefsache werden.“ wurde Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe (ZDB), im Deutschen Handwerksblatt zitiert.⁸

Das ist bei der neuen Bundesregierung offenbar nicht ungehört verhallt. So laufen die von der Ampelkoalition aufgelegten Förderprogramme für den Wohnungsbau mit Anpassungen und klaren Budgets weiter. Damit signalisiert die Regierung Kontinuität und Verlässlichkeit in der Förderpolitik. So haben inzwischen alle 16 Bundesländer die Verwaltungsvereinbarungen zum sozialen Wohnungsbau⁹ und zum Programm „Junges Wohnen“¹⁰ unterzeichnet. Trotz vorläufiger Haushaltsführung stellt der Bund dafür 2025 rund 3,5 Mrd. Euro bereit, davon 500 Mio. Euro speziell für

Studierende und Auszubildende. Insgesamt belaufen sich die Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau im Zeitraum 2022 bis 2029 auf über 23,5 Mrd. Euro. Dies unterstreicht das langfristige und nachhaltige Engagement.¹¹

Ab 2026 wird zudem die Städtebauförderung schrittweise ausgeweitet: Die Bundesregierung plant, die für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Mittel von 1 Mrd. Euro im Jahr 2026 auf 1,58 Mrd. Euro im Jahr 2029 zu erhöhen. Dies soll Planungssicherheit für die Entwicklung lebendiger Quartiere und den gesellschaftlichen Zusammenhalt schaffen. Parallel dazu wird das Programm „Energetische Stadtsanierung“ mit 75 Mio. Euro fortgeführt. Auch die Finanzierung bereits beschlossener Projekte der Programme „Sanierung kommunaler Einrichtungen“ (Sport, Jugend, Kultur) und „Urbane Räume“ ist gesichert. Darüber hinaus stehen 160 Mio. Euro für innovative Sport- und Bewegungsräume bereit.

Ebenfalls verlängert werden die Programme der KfW: Der „Klimafreundliche Neubau“ läuft 2026 mit 1,1 Mrd. Euro weiter, das Segment für den Niedrigpreisbereich wird ab September 2025 mit verbesserten Konditionen ausgestattet und im Jahr 2026 mit 650 Mio. Euro gefördert. Auch die Programme „Wohneigentum für Familien“ (250 Mio. Euro) und „Jung kauft Alt“ (350 Mio. Euro) bleiben bestehen. Neu vorbereitet wird das Programm „Gewerbe zu Wohnen“ mit 360 Mio. Euro für 2026, das den Umbau leer stehender Gewerbeflächen zu Wohnraum erleichtern soll. Mit 15 Mio. Euro wird das im Juni 2024 neu errichtete Bundesforschungszentrum für klimaneutrales und ressourceneffizientes Bauen im Jahr 2026 Forschung und Innovation im nachhaltigen Bauen unterstützen.¹² Parallel dazu wird das „Mitarbeiterwohnen“ als strategisches Segment weiter gestärkt. Zu diesem Zweck werden Veranstaltungen organisiert und Kooperationen angestrebt, um neue Projekte zu initiieren.¹³

Bauministerin Hubertz setzt neue Akzente

Seit ihrem Amtsantritt im Mai 2025 treibt Verena Hubertz als Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen den Wohnungsbaumit Nachdruck voran. Ein zentraler Baustein ist der sogenannte „Bau-Turbo“: Mit ihm sollen Planungs- und Genehmigungsverfahren erheblich beschleunigt werden, sodass neue Wohnungen bereits nach einer zweimonatigen Prüfung zugelassen werden können – statt wie bisher in durchschnittlich fünf Jahren. Der Bau-Turbo ermöglicht es Gemeinden, durch

⁷ BauInfoConsult; Jahresanalyse 2025/2026; Stand August 2025; <https://bauinfoconsult.de/products/jahresanalyse-2025-2026/> Da die Studie kostenpflichtig ist, wurden die relevanten Informationen dieser Sekundärquelle entnommen: Moderne Gebäudetechnik; Studie – Bauwirtschaft; Prognose Wohnungsneubau: 2025 durchhalten, Positiventwicklung für 2026; Stand: 21. August 2025; <https://www.tga-praxis.de/news/prognose-wohnungsneubau-2025-durchhalten-positiventwicklung-fuer-2026.html>

⁸ Deutsches Handwerksblatt; „Wohnungsbau muss endlich zur Chefsache werden“; Stand: Februar 2025; <https://www.handwerksblatt.de/handwerkspolitik/wohnungsbau-muss-endlich-zur-chefsache-werden>

⁹ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB); Pressemitteilung: Sozialer Wohnungsbau 2025 startet; Stand: 21. Mai 2025; https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2025/05/VV_sozialer_Wohnungsbau_2025.html

¹⁰ BMWSB; Junges Wohnen; Bezahlbarer Wohnraum für junge Menschen; https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/junges-wohnen_node.html

¹¹ BMWSB; Rede der Bundesministerin Verena Hubertz zum Haushalt 2025; Stand: 8. Juli 2025; <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/reden/DE/2025/20250708-haushalt.html>

¹² KfW; Verbesserte Förderbedingungen im KfW-Programm Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment ab 1. September 2025; Stand: 28. August 2025; https://www.kfw.de/%C3%9Cber-die-KfW/Newsroom/Aktuelles/News-Details_861696.html

¹³ DIHK Service GmbH; Zukunft Beschäftigtenwohnen; Stand: 15. Juni 2025; <https://www.dihk-service-gmbh.de/de/unsere-projekte/zukunft-beschaeftigtenwohnen>

Neubau, Umbau oder Umnutzung schnell zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, insbesondere für Familien, Studierende, Auszubildende, ältere Menschen und Personen mit geringem Einkommen.

Kernpunkte des Gesetzes sind unter anderem die Befristung von Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften (§ 246e BauGB), die Erleichterung von Nachverdichtungen im Innenbereich (§ 31 BauGB) und die Ausweitung der Neubauförderung auch in unbeplanten Bereichen (§ 34 BauGB). Gleichzeitig wird der Umwandlungsschutz verlängert, um Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung zu schützen. Auch der Außenbereich wird behutsam geöffnet, sodass dort Wohnraum entstehen kann, wo Flächen verfügbar und räumlich sinnvoll angebunden sind – immer unter Berücksichtigung von Umwelt- und Flächenschutz.

Darüber hinaus fördert der Bau-Turbo die Durchmischung von Quartieren – etwa durch flexiblere Lärmschutzregelungen – und stärkt die kommunale Selbstverwaltung. Gemeinden entscheiden weiterhin selbst, wie sie den Bau-Turbo nutzen, und erhalten zusätzliche Instrumente wie Vorkaufsrechte oder Befreiungen, um die Entwicklung vor Ort gezielt zu steuern. Die Bundesregierung rechnet durch die beschleunigten Verfahren mit einer jährlichen Entlastung von Verwaltung, Bürgerinnen und Bürgern sowie der Wirtschaft von mehr als 2,5 Mrd. Euro.¹⁴

Parallel dazu wurde der Etat des Ministeriums für 2025 auf 7,4 Mrd. Euro aufgestockt, ergänzt durch ein Sondervermögen von 11 Mrd. Euro, um Investitionen in den Wohnungsbau gezielt zu fördern. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Zusammenführung verschiedener KfW-Neubauprogramme zu einem einheitlichen Förderinstrument, das insbesondere einkommensschwächeren Familien den Erwerb von Wohneigentum erleichtern soll und darauf achtet, dass die Unterstützung vor allem der gesellschaftlichen Mitte zugutekommt.¹⁵

Wohnungsmarkt 2025: Mieten und Kaufpreise steigen

Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt vielerorts das Angebot deutlich, was die Preisentwicklung nach oben treibt. Knappheitsindikatoren wie Leerstandsquoten spiegeln diese Dynamik wider: In begehrten Städten liegen die Leerstände nach wie vor auf niedrigem Niveau, sodass selbst geringfügige Veränderungen in der Nachfrage spürbare Auswirkungen auf die Mietpreise haben. Die Daten zeigen jedoch auch, dass es in bestimmten Regionen signifikante Leerstände gibt, die nicht zwangsläufig zu einer Entspannung des Mietmarktes führen. Oftmals handelt es sich bei den leer stehenden Wohnungen um solche, die aufgrund von Renovierungsbedarf oder anderen Faktoren nicht schnell wieder in den Wohnungsmarkt

integriert werden können. Daher bleibt die Angebotslage in vielen gefragten Städten angespannt.¹⁶

Daher ist es kaum verwunderlich, dass die Mieten zu Beginn des Jahres 2025 erneut gestiegen sind. Besonders in den Ballungszentren ist Wohnraum weiterhin stark nachgefragt. Das Angebot ist begrenzt, die Konkurrenz groß und die Kosten sind hoch. Wer aktuell eine Mietwohnung sucht, braucht Geduld und Durchhaltevermögen. Im Vergleich zum vierten Quartal 2024 legten die Mieten in den ersten drei Monaten 2025 um durchschnittlich 1,2 % zu. Besonders deutlich fiel der Anstieg im Umland der sieben größten Städte mit 1,5 % aus, während die Mieten in den Metropolen selbst um 1,1 % stiegen. Auf Jahressicht verzeichneten die Mietpreise bundesweit ein Plus von 4,3 %, angeführt von Leipzig mit 7,7 %. Diese Entwicklung unterstreicht die anhaltende Attraktivität der urbanen Zentren und zeigt, dass wirtschaftliche Unsicherheiten die Nachfrage nach Mietwohnungen bislang kaum gebremst haben.

Auch bei den Kaufpreisen für Immobilien zeichnet sich ein klarer Aufwärtstrend ab. Nach einem Rückgang von Mitte 2022 bis Anfang 2024 stiegen die Preise nun wieder an. Eigentumswohnungen verteuerten sich im ersten Quartal 2025 gegenüber dem Vorquartal durchschnittlich um 1,2 %, Ein- und Zweifamilienhäuser sogar um 2,3 %. Besonders im Umland der sieben größten Städte legten die Hauspreise zu Jahresbeginn um 2,5 % zu, während Etagenwohnungen in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern um 2 % teurer wurden. Auf Jahressicht stechen unter anderem Essen (+6,3 %) und Leipzig (+5,8 %) hervor. Insgesamt zeigen die Daten des Instituts der deutschen Wirtschaft, dass sich der deutsche Immobilienmarkt trotz regionaler Unterschiede stabilisiert hat und sowohl bei Mieten als auch bei Kaufpreisen ein klarer Aufwärtstrend zu erkennen ist.¹⁷

Offene Immobilienfonds 2025: zwischen Liquiditätsgap und Regulierungszwang

Offene Immobilienfonds (OIF) stehen weiterhin unter Druck. Die Liquiditätsquoten – ein entscheidender Faktor, um die Rückzahlungen der Anleger bedienen zu können – sind 2024 im Durchschnitt auf 14,6 % gesunken, während die Fremdkapitalquote gleichzeitig auf 18,1 % stieg. Dies verschärft die Herausforderungen für Fondsmanager und Anleger. Dabei ist die Spannweite groß: Während einige Fonds ihre Liquiditätspuffer ausbauen konnten, liegen andere nur knapp über dem kritischen Niveau. Fonds, die gezielt Verkäufe tätigten oder Investitionen zurückhielten, stehen gegen den Trend besser da. Die Mehrheit sieht sich jedoch mit sinkender Flexibilität und eingeschränktem Handlungsspielraum konfrontiert.

¹⁴ BMWSB; Pressemitteilung: Kabinett beschließt „Bau-Turbo“; Stand: 23. Juni 2025

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2025/06/bauturbo-pm.html>

¹⁵ BMWSB; Auch in 2026: Kabinett beschließt Rekordetat des Bundesbauministeriums; Stand: 30. Juli 2025; <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2025/07/haushalt.html>

¹⁶ Deutschlandatlas; Annähernd zwei Millionen Wohnungen in Deutschland stehen leer; <https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/046-Wohnungslieferstand.html>

¹⁷ iwd; Mieten steigen weiter, Kaufpreise wieder; Stand: 23. Mai 2025; <https://www.iwd.de/artikel/mieten-steigen-weiter-kaufpreise-wieder-652314/>

Ein zentrales Problem stellt dabei die gesetzliche Fremdkapitalobergrenze von 30 % dar. Sinkende Immobilienwerte erhöhen automatisch die relative Verschuldung, und notwendige Objektverkäufe führen gleichzeitig zu Kredittilgung, wodurch dringend benötigte Liquidität verloren geht. Zu den Faktoren, die die Situation verschärfen, zählen attraktive Alternativenanlagen, Imageprobleme einzelner Fonds und eine Abkühlung des Immobilienmarkts. Für 2025 erwarten Experten eine Fortsetzung der Durststrecke: Liquiditätsquoten dürften auf niedrigem Niveau verharren, Fremdkapitalquoten bewegen sich nahe am Limit, und Rückgaben bleiben hoch, während neue Mittel kaum zufließen. Fonds mit niedriger Liquidität und hoher Verschuldung bergen besonders hohe Risiken, während diejenigen, die ihre Liquidität halten oder ausbauen konnten, als vergleichsweise stabil gelten.¹⁸

Widerstandsfähig im Marktumfeld: der WERTGRUND WohnSelect D

Im ersten Halbjahr 2025 hat sich der WERTGRUND WohnSelect D trotz herausfordernder Marktbedingungen, insbesondere im Bereich der Anteilscheinrückgaben und der dadurch erforderlichen Liquiditätsbeschaffungsmaßnahmen, gut behauptet. Seit seiner Auflegung im Jahr 2010 hat der Fonds eine bemerkenswerte Wertsteigerung von 114,32 % erzielt. Umfeldbedingt verzeichnet der Fonds zum Geschäftshalbjahr eine Wertentwicklung von -0,69 % p.a. Dies darf trotz der schwierigen Situation der Offenen Immobilienfonds und der sich daraus ergebenden sehr eingeschränkten Handlungsmöglichkeiten des Fondsmanagements noch als moderater Rückgang bezeichnet werden.

In einem Umfeld steigender Unsicherheiten und volatiler Märkte, ist es dem Fondsmanagement gelungen, bisher vier Fondsobjekte mit einem Volumen von rund 67 Mio. Euro zu veräußern. Damit konnte die Fondsliquidität stabilisiert und Rückgabeverlangen bedient werden. Auch die Fremdfinanzierungsquote von lediglich 23,76 % spricht für eine sorgfältige und risikoaverse Finanzierungspolitik, die den Fonds gegenüber den Herausforderungen des Marktes wappnet.

Die hohe Vermietungsquote von 95,11 % zeugt von einer soliden Nachfrage nach den Fondsimmobilen und einer konstanten Ertragskraft. Das zum Stichtag 17 Immobilien an acht verschiedenen Standorten umfassende Portfolio zeigt sich gut diversifiziert und stabil – ein weiterer Faktor, der die Flexibilität und Resilienz des Fonds stärkt.

Ausblick auf 2025: strategische Anpassungen, potenzielle Sonderausschüttungen

Trotz eines bisher äußerst herausfordernden Geschäftshalbjahres 2025, das mit zahlreichen Marktrisiken und Unsicherheiten gespickt war, zeigt sich der WERTGRUND WohnSelect D nach wie vor als ein

solider und zukunftsfähiger Fonds. Die Wertentwicklung, die durch volatile geopolitische Lagen, die Zinsentwicklung und die Rückgabewünsche von Anlegern belastet war, bleibt dennoch im langfristigen Kontext einer stabilen Immobilienkapitalanlage positiv. Auch wenn das Geschäftshalbjahr von einem vorübergehend negativen Werttrend begleitet war, wird dieser durch die positive Entwicklung des „Wohnen Deutschland“-Marktes auf lange Sicht wieder ausgeglichen werden.

Dank der positiven Entwicklung der ausschüttungsfähigen Erträge, insbesondere aus den außerordentlichen Erträgen der Objektverkäufe, ist der Fonds gut aufgestellt, um auch in den kommenden Jahren attraktive Ausschüttungsrenditen zu bieten, die deutlich oberhalb der Kapitalmarktrenditen liegen. Die auf das laufende Geschäftsjahr vorgetragenen außerordentlichen Erträge ermöglichen eine potenzielle Ausschüttung von rund 7,38 Euro je Anteil. Das macht den Fonds insbesondere für seine Bestandsinvestoren, aber auch für Neueinsteiger äußerst interessant.

In den kommenden Monaten wird sich das Fondsmanagement darauf konzentrieren, weiterhin die für die Rückgabewünsche erforderliche Liquidität zu sichern und die geplanten Objektverkäufe erfolgreich umzusetzen. Nach Abschluss dieser Verkäufe und erfolgter Stabilisierung der Liquidität wird es zu einer Sonderausschüttung von bis zu 2,75 Euro je Anteil kommen. Der genaue Zeitpunkt hängt von den Verkäufen ab.

Die unter Berücksichtigung der 60%igen Teilfreistellung errechnete Rendite liegt damit deutlich über den momentan an den Kapitalmärkten erzielbaren Renditen.

Darüber hinaus wird erwartet, dass die fortlaufenden Verkaufsprozesse die Liquidität weiter erhöhen und zusätzliche ausschüttungsfähige außerordentliche Erträge erwirtschaften. Dies ermöglicht gleichbleibend hohe Ausschüttungen in den Folgejahren.

Das Management verfolgt weiterhin eine verantwortungsvolle Strategie, die sowohl Bestands- als auch Neuanlegern zugutekommt und den WERTGRUND WohnSelect D als weiterhin attraktiven Anlagemöglichkeit ausweist. In den kommenden Jahren wird der Fonds von einer Kombination aus stabilen Erträgen und flexibler Ausschüttungspolitik profitieren, die ihn zu einer verlässlichen Wahl für Anleger macht, die auf langfristige Stabilität und Wachstum setzen.

Wir bedanken uns bei Ihnen für Ihr Vertrauen und hoffen, dass unsere Strategie und Vorgehensweise auch in einem schwierigen Marktumfeld für Sie nachvollziehbar sind und Ihre Zustimmung finden.

¹⁸ Das Investment; Nur sechs von 26 ImmoFonds steigern Liquidität – Deka-Fonds größter Verlierer; Stand: 4. Juni 2025; <https://www.dasinvestment.com/offene-immobilienfonds-scope-2025-liquidaetsquote/>

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2025 (Vermögensübersicht)

	Gesamt	Anteil am Sondervermögen
	EUR	in %
I. Immobilien		
1. Mietwohngrundstücke	435.335.000,00	
2. Unbebaute Grundstücke	6.380.000,00	
Summe der Immobilien	441.715.000,00	139,9
II. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 30)		
1. Bankguthaben	22.160.099,39	
2. Verzinsliche Wertpapiere	0,00	
Summe der Liquiditätsanlagen	22.160.099,39	7,0
III. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	8.992.450,17	
2. Zinsansprüche	11.482,31	
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	7.574.404,65	
4. Andere	6.609.895,74	
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände	23.188.232,87	7,3
I. – III. Summe	487.063.332,26	154,3
IV. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	134.970.933,98	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	
3. Grundstücksbewirtschaftung	9.743.852,38	
4. anderen Gründen	11.825.602,32	
Summe der Verbindlichkeiten	156.540.388,68	49,6
V. Rückstellungen	14.856.073,90	4,7
IV. – V. Summe	171.396.462,58	54,3
VI. Fondsvermögen	315.666.869,68	100,00

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31. August 2025 verringerte sich das **Fondsvermögen** von 353.052 TEUR um 37.385 TEUR auf 315.667 TEUR. Im aktuellen Geschäftsjahr sind dem Sondervermögen insgesamt 36.164 TEUR an Mitteln abgeflossen. Bei einem Anteilumlauf von 2.895.811 Anteilen errechnet sich zum 31. August 2025 ein Anteilwert in Höhe von 109,01 EUR.

Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 16 **Immobilien** und ein unbebautes **Grundstück** mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 441.715 TEUR. Im Berichtszeitraum wurde ein Objekt veräußert. Gegenüber dem letzten Geschäftsjahr zum 28. Februar 2025 haben sich bei fünf im Bestand befindlichen Objekten die gutachterlichen Verkehrswerte erhöht und bei elf Objekten und dem Grundstück verringert.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 22 bis 27 zu finden.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt insgesamt 22.160 TEUR und entfällt im Wesentlichen auf **Bankguthaben**. Davon befinden sich 4.000 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Des Weiteren werden 18.160 TEUR auf den laufenden Fondskonten bei der Verwahrstelle, bei Hauck & Aufhäuser und bei Donner & Reuschel gehalten.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 22.160 TEUR bzw. 7,02 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung, kurzfristigen Verbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Ankäufen und Sanierungsvorhaben sowie Verpflichtungen aus Darlehensverbindlichkeiten

(fällig innerhalb von zwei Jahren) zuzüglich der zu erwartenden Verkaufserlöse für zwei Immobilienverkäufe in Höhe von insgesamt 32.165 TEUR ergibt sich eine verbleibende Liquidität in Höhe von 25.920 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 8.993 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 8.969 TEUR und Mietforderungen in Höhe von 24 TEUR zusammen.

Auf die noch nicht abgeschriebenen **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien und des Grundstücks entfallen zum Stichtag 7.574 TEUR.

Die Position **Andere** in Höhe von 6.610 TEUR beinhaltet im Wesentlichen die Beträge für Forderungen aus Mietkautionen in Höhe von 3.114 TEUR, für die Instandhaltung und Modernisierung sämtlicher Objekte im Bestand in Höhe von 2.488 TEUR, für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 802 TEUR sowie für Forderungen an Versicherer in Höhe von 206 TEUR.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 156.540 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 134.971 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. 30.000 TEUR gehören zu einem Kontokorrentkredit der Donner & Reuschel Bank und der Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank. Aus den anderen Darlehenskrediten (104.971 TEUR) entfallen auf die Regionen Berlin 28,6 %, Bielefeld 22,7 %, Köln/Aachen 19,6 %, Dresden 11,1 %, München 9,8 %, Bad Homburg 7,0 % und Hamburg/Wedel 1,2 %.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 9.744 TEUR setzen sich aus Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 8.708 TEUR und noch nicht bezahlten Betriebs- bzw. Nebenkosten in Höhe von 1.036 TEUR zusammen.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 11.826 TEUR enthalten hauptsächlich Rechnungsabgrenzungsposten für Tilgungszuschüsse in Höhe von 6.531 TEUR. Außerdem enthalten sind hinterlegte Kautionen in Höhe von 3.117 TEUR, Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz in Höhe von 1.191 TEUR, Beträge für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 410 TEUR, Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen in Höhe von 345 TEUR, Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden in Höhe von 41 TEUR sowie andere sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 191 TEUR.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 14.856 TEUR beinhalten Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 11.088 TEUR, Rückstellungen für Verkaufsnebenkosten bei geplanten Immobilienverkäufen in Höhe von 2.752 TEUR, Rückstellungen für Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag in Höhe von 887 TEUR, Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 91 TEUR sowie Rückstellungen für Instandhaltung in Höhe von 38 TEUR.

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



„Gottesweg“, Köln, Deutschland



„Scharfenberger Straße“, Berlin, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 2025 – Teil I: Immobilienverzeichnis

Informationen zur Immobilie
 Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/Gastronomie
		Wohnen
		Wohnen sozial gefördert
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag (01.01.–31.08.2025)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2025) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

„Hansemannplatz“



1

Deutschland
52062 Aachen
Hansemannplatz 1

„Am Weidenring“



2

Deutschland
61352 Bad Homburg
Am Weidenring 33,
Am Grünen Weg 8, 10, 12

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	aktuell keine	aktuell keine
	11,3	0,0
	1,9	0,0
	85,4	93,0
	0,0	0,0
	0,3	7,0
	1,1	0,0
	08/2015	12/2023
	16.04.2015	10.11.2020
	1961/2016 – 2017	2023
	925	5.574
	4.402,0	5.519,8
	506,3	0,0
	4	83
	ja	ja
	nein/ja	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	73,11	97,81
	unbegrenzt	unbegrenzt
	41,7	78,7
	Immobilien-Gesellschaft	Projektentwickler
	0	0
	281	821
	540	1.200
	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 31. August 2025



gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine	Erneuerung Heizungsanlage
38,7	4,5	0,0	0,0
15,9	14,8	0,0	0,0
44,9	74,2	93,9	82,0
0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	5,1	3,1	18,0
0,5	1,4	3,0	0,0
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
0	230	31	148
ja	ja	nein	ja
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
99,50	99,08	99,96	99,79
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
35,2	39,7	50,7	45,7
Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
0	0	0	0
309	2.253	393	497
453	3.305	569	737
458	3.331	576	740

Informationen zur Immobilie	
Laufende Nummer	
Lage des Grundstücks	

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/Gastronomie
		Wohnen
		Wohnen sozial gefördert
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag (01.01.–31.08.2025)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2025) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	



I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	aktuell keine	aktuell keine
	0,0	0,0
	0,0	0,0
	96,4	96,4
	0,0	0,0
	3,6	3,6
	0,0	0,0
	05/2022	06/2022
	10.01.2020	10.01.2020
	2022	2022
	2.359,7	2.296,6
	0,0	0,0
	14	15
	ja	ja
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	93,40	87,45
	unbegrenzt	unbegrenzt
	76,7	76,7
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	0	0
	267	267
	419	422
	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.



Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	Baugrundstück
aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine	Bebauung geplant
0,0	0,0	2,3	0,0
0,0	0,0	0,6	0,0
91,4	0,0	96,9	0,0
0,0	97,9	0,0	0,0
8,6	2,1	0,2	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0
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	0
ja	ja	nein	
nein/nein	nein/nein	ja/nein	
nein/nein	nein/nein	nein/nein	
96,03	99,74	99,65	0,00
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	
78,2	78,7	31,7	0,0
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft
2	0	0	0
578	96	1.004	0
889	138	1.503	0
915	145	1.515	0

Informationen zur Immobilie
Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

„Gottesweg“



13

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

„Hummelsbergstraße“



14

Deutschland
50939 Köln
Düstemichstraße 2 – 16
Hummelsbergstraße 1 – 11
Rennebergstraße 2 – 10

Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/Gastronomie
		Wohnen
		Wohnen sozial gefördert
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag (01.01.–31.08.2025)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2025) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	aktuell keine	aktuell keine
	3,9	0,0
	12,8	0,0
	81,7	97,5
	0,0	0,0
	1,6	2,5
	0,0	0,0
	08/2012	08/2012
	30.05.2012	30.05.2012
	um 1954/2014	1957; 1959/1996; 2014
	2.710	13.892
	3.527,9	8.693,6
	743,1	0,0
	18	48
	nein	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	93,06	99,96
	unbegrenzt	unbegrenzt
	39,7	40,7
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	0	1
	291	725
	462	1.092
	475	1.108

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.

<p>15</p>  <p>„Venloer Straße“</p> <p>Deutschland 50827 Köln Venloer Straße 601 – 603 Wilhelm-Mauser-Straße</p>	<p>16</p>  <p>„Jagdstraße“</p> <p>Deutschland 80634 München Jagdstraße 2 Winthirstraße 12</p>	<p>17</p>  <p>„Am Rain“</p> <p>Deutschland 22880 Wedel Galgenberg 70, 72, 74/ Im Nieland 2a, 2b, 2c/ Am Rain 2 – 20/ Tinsdaler Weg 111, 111a, 113, 113a</p>
--	---	--

gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
Umnutzung 1. OG zu Wohnen	aktuell keine	Leerwohnungssanierung
3,9	15,1	0,0
25,2	5,3	0,0
68,1	74,0	88,2
0,0	0,0	6,9
1,7	5,5	4,9
1,1	0,1	0,0
04/2016	01/2022	01/2016
01.03.2016	17.11.2021	14.12.2015
1972; 1975; 1982/1999; 2005; 2011; 2013; 2016 – 2020	1958; 2006; 2019	1954 – 1955/1976; 1980; 1990; seit 2019
12.236	1.909	23.466
21.011,6	2.353,4	11.508,4
9.717,0	682,9	0,0
461	52	116
ja	ja	ja
nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/ja, teilweise
94,15	98,05	84,51
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
40,7	51,2	68,2
Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
1	0	5
2.885	415	1.048
3.965	612	1.662
4.099	620	1.764

Vermögensaufstellung zum 31. August 2025 – Teil I: Anschaffungsnebenkosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

Stand 31. August 2025

	Kaufpreis bzw. Verkehrswert ¹ in TEUR	Anschaffungsnebenkosten (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“	11.670	764 / 13,4	417 / 347	32	0	0,0
Bad Homburg „Am Weidenring“	38.310	3.022 / 8,3	2.280 / 742	152	2.510	8,3
Berlin „Frankfurter Allee“	10.010	938 / 12,2	454 / 484	47	133	1,4
Berlin „Nollendorfplatz“	75.930	3.450 / 9	2.021 / 1.429	0	0	0,0
Berlin „Scharfenberger Straße“	14.100	583 / 14,9	213 / 370	0	0	0,0
Berlin „Schloßstraße“	16.225	1.372 / 13,3	713 / 659	69	12	0,1
Bielefeld „Merianstr. 4“	10.400	965 / 8,8	743 / 222	48	643	6,7
Bielefeld „Merianstr. 8“	10.420	899 / 8,8	691 / 208	45	614	6,8
Bielefeld „Merianstr. 9–17“	23.070	1.893 / 8,7	1.465 / 428	95	1.543	8,2
Bielefeld „Merianstr. 19a, 19b“	5.420	487 / 8,9	373 / 114	25	418	8,6
Dresden „Borthener Straße“	29.925	1.211 / 7,6	681 / 530	0	0	0,0
Göttingen „Gothaer Platz“	6.380	480 / 7,5	402 / 78	0	0	5,7
Köln „Hummelsbergstraße“	26.200	1.033 / 8,7	711 / 322	0	0	0,0
Köln „Gottesweg“	11.865	442 / 8,3	302 / 140	0	0	0,0
Köln „Venloer Straße“	83.210	3.597 / 9,7	3.597 / 0	178	208	0,6
München „Jagdstraße“	23.790	2.312 / 9,2	964 / 1.348	116	1.465	6,3
Wedel „Am Rain“	44.790	857 / 9,5	652 / 205	43	29	0,3
Direkt gesamt	441.715			851	7.574	

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 31. August 2025 – Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

I. Käufe

Im Berichtszeitraum wurden keine direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien für den WERTGRUND WohnSelect D gekauft.

II. Verkäufe

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	22761 Hamburg Mendelssohnstraße 1–9	Wohnanlage	1. August 2025

Vermögensaufstellung zum 31. August 2025 – Teil II: Bestand der Liquidität

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 22.160 TEUR (7,0 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag aus täglich fälligen Bankguthaben.

I. Bankguthaben

Insgesamt werden 13.427 TEUR, das entspricht 60,6 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, verwaltet und aktuell mit 1,00 % 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 8.733 TEUR, das mit 1,775 % verzinst wird.

II. Bestand der Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere

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

Vermögensaufstellung zum 31. August 2025 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		8.992.450,17	2,8
davon Betriebskostenauslagen	8.968.730,24		
davon Mietforderungen	23.719,93		
2. Zinsansprüche		11.482,31	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		7.574.404,65	2,4
4. Andere		6.609.895,74	2,1
davon Mietkautionen	3.114.360,15		
davon aktivierungsfähige Baumaßnahmen	2.487.815,42		
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	801.957,40		
davon Forderungen an Versicherer	205.762,77		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		23.188.232,87	7,3
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-134.970.933,98	-42,8
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00	0,0
3. Grundstücksbewirtschaftung		-9.743.852,38	-3,1
4. anderen Gründen		-11.825.602,32	-3,7
davon Darlehenstilgungszuschüsse	-6.531.389,42		
davon aus Kauttionen	-3.116.986,71		
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	-1.191.133,96		
davon Vergütung für die Verwaltung des SV	-409.340,82		
davon Darlehenszinsen	-344.857,05		
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden	-41.443,00		
davon andere sonstige Verbindlichkeiten	-190.451,36		
Summe der Verbindlichkeiten		-156.540.388,68	-49,6
III. Rückstellungen		-14.856.073,90	-4,7
davon für latente Steuern	-11.087.993,92		
davon für Steuern	-886.817,82		
davon für Verkaufsnebenkosten geplanter Immobilienverkäufe	-2.752.000,00		
davon für Instandhaltungen	-38.413,12		
davon Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-90.849,04		
Fondsvermögen (EUR)		315.666.869,68	
Anteilwert (EUR)		109,01	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.895.811	

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

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Hinsichtlich Käufen und Verkäufen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verweisen wir auf die Vermögensaufstellung – Teil I (Verzeichnis der Käufe und Verkäufe) auf Seite 29.

Sonstige Käufe und Verkäufe

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



„Am Rain“, Wedel, Deutschland



„Erpeler Straße“, Köln, Deutschland

Anhang

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	109,01
Umlaufende Anteile (Stück)	2.895.811

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 gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum 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 Jahresnettokaltmietträge an, die um die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, kalkulatorisches Mietausfallwagnis sowie alle weiteren nicht auf den Mieter umlagefähigen 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 ergebende 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** der in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenstände 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 seit dem 1. Juli 2025 monatlich zu ermitteln.

Die erste Regelbewertung muss, ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. der Fertigstellung des Bauvorhabens, innerhalb eines Monats 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 2% der Verkehrswerte.

Positive und negative Wertveränderungen, die vor dem 1. Januar 2018 eingetreten sind, sind steuerfrei, sofern die Immobilien im Inland gelegen sind und sich zum Veräußerungszeitpunkt länger als zehn Jahre im Bestand des Fonds befinden und unmittelbar oder mittelbar durch eine inländische Personengesellschaft gehalten werden. Diese Wertänderungen werden nicht bei Ermittlung der Rückstellungen für passive latente Steuern berücksichtigt.

Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die Gesellschaft den Grundsatz der intertemporalen Anlegergerechtigkeit. Die Anwendung dieses Grundsatzes soll die Gleichbehandlung der Anleger unabhängig von deren Ein- bzw. Austrittszeitpunkt sicherstellen. Die Gesellschaft wird in diesem Zusammenhang deshalb z.B. die lineare Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten vorsehen.

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

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

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

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

Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

Angaben zu den Kosten gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

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

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

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

Bei der Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag 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.

Angaben über wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB für das Geschäftshalbjahr (1. März 2025 bis 31. August 2025)

Mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde gemäß § 163 Abs.1 und Abs. 2 KAGB sind Anpassungen der Besonderen Anlagebedingungen (BAB) mit Wirkung zum 1. Juli 2025 erfolgt.

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

- Die direkt und indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien des Sondervermögens wurden bislang in Übereinstimmung mit den Regelungen in § 3 Abs. 3 Satz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen einmal im Quartal bewertet (regelmäßige Bewertungen). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat beschlossen, die Anzahl der regelmäßigen Bewertungen zu erhöhen und die regelmäßigen Bewertungen mit Wirkung ab dem 1. Juli 2025 einmal im Monat durchzuführen. Zur Umsetzung dieser Änderung wird § 1 der Besonderen Anlagebedingungen um einen Absatz 6 und § 2 der Besonderen Anlagebedingungen um einen Absatz 4 ergänzt.
- Bislang musste der Wert eines Grundstücks nach der Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten durch die Bewerter neu festgestellt werden. Vor dem Hintergrund der Verkürzung des Rhythmus der regelmäßigen Bewertungen wird § 3 der Besonderen Anlagebedingungen durch einen neuen Absatz 3 ergänzt, aufgrund dessen die Frist für die Neubewertung mit Wirkung ab dem 1. Juli 2025 von zwei auf einen Monat nach der Bestellung des Erbbaurechts verkürzt wird.

Entsprechend wurde der Verkaufsprospekt (VKP) mit Wirkung zum 1. Juli 2025 angepasst.

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

Im Geschäftshalbjahr per 31. August 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 Kriegs 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 erwerbbaaren 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.

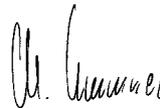
Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverages § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode	147,0 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	147,0 %

Hamburg, den 8. Oktober 2025

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Marcus Kemmer



Ralph Petersdorff

Immobilienabgänge des Geschäftshalbjahres 2025

Hamburg, „Mendelssohnstraße“

Die Liegenschaft in der Mendelssohnstraße 1–9 besteht aus fünf Einzelgebäuden und befindet sich in Bahrenfeld, einem westlichen Stadtteil Hamburgs mit ca. 31.500 Einwohnern. Die Innenstadt sowie der Hamburger Hauptbahnhof liegen rund sieben Kilometer östlich der Wohngebäude.

Die Wohnanlage verfügt über 40 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 2.246 m². Die Jahrhundertwendebauten bestechen in der Außenwirkung durch eine sich abwechselnde Rotklinker-Stuck- bzw. Putzfassade mit Stuckelementen.

Das Objekt wurde in den Jahren 2018 und 2019 saniert. Dabei wurde insbesondere die straßenseitig unter Denkmalschutz stehende Fassade saniert und die Fassade zum Garten mit einem Wärmedämmverbundsystem inklusive neuer Fenster und größerer Balkone aufgewertet.

Mit dem Verkauf dieses Objekts konnte seit dem Ankauf im Jahr 2016 eine Wertsteigerung in Höhe von ca. 40 % (brutto) für die Anleger erzielt werden. Der Verkaufserlös dient zur Sicherstellung der Fondsliquidität und der Bedienung von vorliegenden Anteilscheinrückgaben.



Hamburg, „Mendelssohnstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	13. Mai 2025
Übergang von Nutzen und Lasten	1. August 2025
Käufer	Family Office
Verkaufspreis	9,10 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,14 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	40/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	2.246 m ² /–
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903
Gutachterlicher Verkehrswert	9,20 Mio. EUR, Stichtag 11. Mai 2025

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 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.

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. Nach den Umbaumaßnahmen im ersten Obergeschoss, bei denen die Gewerbeflächen zu zwölf Wohnungen ausgebaut wurden, umfasst das Objekt nun 62 Wohnungen mit ca. 4.402 m² und sechs Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von ca. 506 m².



Von den Gewerbeflächen befinden sich derzeit noch ca. 295 m² im Leerstand. Für diese Flächen wurde von dem von uns beauftragten lokalen Makler ein Interessent gefunden, mit dem aktuell intensive Verhandlungen geführt werden.

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	62/6
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.402,0 m ² /506,3 m ²
Kfz-Stellplätze	4
Baujahr	1961
Gutachterlicher Verkehrswert	11,67 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background: linear-gradient(to right, #004a80, #004a80);"></div> <div style="margin-left: 10px;">5,95</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background: linear-gradient(to right, #004a80, #004a80);"></div> <div style="margin-left: 10px;">9,07</div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 ist die Kurstadt Bad Homburg ein bevorzugtes Wohngebiet für meist gutverdienende Berufspendler. 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 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.

Für das Objekt in Bad Homburg „Am Weidenring“ konnte mit einer Vermietungsquote von 97,81 % eine Vollvermietung erreicht werden. Die Mietpreise liegen dabei durchschnittlich 2,20 EUR über den im Businessplan kalkulierten Mieten und betragen aktuell ca. 18,22 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 m ² /-
Kfz-Stellplätze	83
Baujahr	2023
Gutachterlicher Verkehrswert	38,31 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0070c0; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0070c0; margin-bottom: 2px;"></div> </div>
	16,00 18,22

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 ausgebauten Dachgeschosse. Die Objekte umfassen derzeit insgesamt 22 Wohn- und 14 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 und vorerst keine weiteren Maßnahmen erforderlich.



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 m ² /1.381,7 m ²
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903–1907
Gutachterlicher Verkehrswert	10,10 Mio. EUR

Mietpreisentwicklung		7,85 9,91
----------------------	--	--------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 m ² /2.901,8 m ²
Kfz-Stellplätze	181 Tiefgaragen/49 Außenstellplätze
Baujahr	1971–1973
Gutachterlicher Verkehrswert	75,93 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 20px; background: linear-gradient(to right, black, blue);"></div> <div style="text-align: right;">6,47 9,16</div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 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 m ² /-
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	14,10 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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.



In den nächsten Monaten sollen die Aufzüge modernisiert werden.

Nach wie vor befindet sich im Objekt eine Ölheizung, die ausgetauscht werden muss. Es besteht jedoch die Möglichkeit, zwischenzeitlich an das Fernwärmenetz angeschlossen zu werden. Aus diesem Grund wurde die Entscheidung getroffen, die Ölheizung stillzulegen. Die Verträge werden aktuell ausgehandelt. Ziel ist, die Heizperiode 2026/2027 mit Fernwärme abzudecken.

Berlin, „Schloßstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	27. Mai 2015
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2015
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	10,34 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,37 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	98/-
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.415,2 m ² /-
Kfz-Stellplätze	148
Baujahr	1973-1974
Gutachterlicher Verkehrswert	16,23 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 20px; background: linear-gradient(to right, black 50%, blue 50%);"></div> <div style="text-align: right;">7,53 11,72</div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 entstand das neue Wohnquartier „Campus Westend“ mit insgesamt 750 Wohneinheiten, von denen 82 frei finanzierte Mietwohnungen, 38 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie 132 Apartments, die vorwiegend an Studierende vermietet werden sollen, vom WERTGRUND WohnSelect D erworben wurden.

Die erworbenen Bauteile wurden in vier separate Wirtschaftseinheiten geteilt. „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-Apartements 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 hat sich aufgrund des Semesterendes per Ende August auf 93,40 % reduziert 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 m ² /-
Kfz-Stellplätze	14
Baujahr	2022
Gutachterlicher Verkehrswert	10,40 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0056b3; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0056b3; margin-bottom: 2px;"></div> </div>
	14,00 15,11

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 entstand das neue Wohnquartier „Campus Westend“ mit insgesamt 750 Wohneinheiten, von denen 82 frei finanzierte Mietwohnungen, 38 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie 132 Apartments, die vorwiegend an Studierende vermietet werden sollen, vom WERTGRUND WohnSelect D erworben wurden.

„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-Apartements zu über 16,00 EUR/m² und damit deutlich über Businessplan vermietet werden. Der Vermietungsstand dieses Bauteils lag zum Stichtag bei lediglich 87,45 %. Auch hier spiegelt die Vermietungsquote das Semesterende wider, das diverse Auszüge zur Folge hatte. Zum Semesterbeginn wird eine Verbesserung der Vermietungssituation erwartet.

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 m ² /-	
Kfz-Stellplätze	15	
Baujahr	2022	
Gutachterlicher Verkehrswert	10,42 Mio. EUR	
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0056b3; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0056b3; margin-bottom: 2px;"></div> </div>	14,00 15,53

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2025 (Wohnen)

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 Apartments, die vorwiegend an Studierende vermietet werden sollen, vom WERTGRUND WohnSelect D erworben wurden.



„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 12,75 EUR/m² erzielt und damit 10 % mehr als ursprünglich kalkuliert. Mit einer Vermietungsquote von 96,03 % kann von einer Vollvermietung gesprochen werden.

Bielefeld, „Merianstraße 9–17“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
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 m ² /-
Kfz-Stellplätze	77
Baujahr	2023
Gutachterlicher Verkehrswert	23,07 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #004a99; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #004a99; margin-bottom: 2px;"></div> </div>
	11,20
	12,75

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2025 (Wohnen)

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. 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 entstand das neue Wohnquartier „Campus Westend“ mit insgesamt 750 Wohneinheiten, von denen 82 frei finanzierte Mietwohnungen, 38 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie 132 Appartements, die vorwiegend an Studierende vermietet werden sollen, vom WERTGRUND WohnSelect D erworben wurden.

„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 Mietwoh-



nungen und wurde im KfW-55-Standard gebaut. Die Wohnungen werden aktuell für 6,29 EUR/m² an Wohnungssuchende mit dem Wohnberechtigungsschein vom Typ A vermietet.

Mit einem Vermietungsstand von 99,74 % per Ende August ist das Objekt ebenfalls vollvermietet.

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 m ² /-
Kfz-Stellplätze	17
Baujahr	2024
Gutachterlicher Verkehrswert	5,42 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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.



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 zwölf 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 frei 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
Kaufpreis	25,10 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	2,38 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	52/8
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	2.353,4 m ² /682,9 m ²
Kfz-Stellplätze	52
Baujahr	1958
Gutachterlicher Verkehrswert	23,79 Mio. EUR

Mietpreisentwicklung		13,88 16,48
----------------------	--	----------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 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 durchgrüneten 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 wurden sukzessive alle Eingangstüren überarbeitet und ein Großteil der Treppenhäuser wurde renoviert.



Im Zuge der notwendigen Liquiditätsgenerierung wurde für diese Liegenschaft ebenfalls der Verkaufsprozess in die Wege geleitet und am 5. September 2025 mit der Beurkundung des Verkaufsvertrags erfolgreich zum Abschluss gebracht.

Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird zum 1. Oktober 2025 erwartet.

Dresden, „Borthener Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	9. Dezember 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	15,85 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,21 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	288/7
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	17.155,4 m ² /528,1 m ²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927 bis 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	29,93 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #003366;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #006699;"></div> </div>
	5,77 7,16

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 m ² /743,14 m ²
Kfz-Stellplätze	48/18
Baujahr	Um 1954/1957 und 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	38,07 Mio. EUR

Köln „Gottesweg“		6,30 9,23
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69 10,43

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2025 (Wohnen)

Köln, „Venloer Straße“

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

Das Objekt besteht aus einem Wohn- und Geschäftshochhaus mit bis zu 25 Geschossen sowie zwei eingeschossigen Solitärgebäuden. 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.

Die Vertragsverhandlungen mit REWE befinden sich kurz vor Abschluss. 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.

Darüber hinaus sollen die Gewerbeflächen im ersten Obergeschoss zu Wohnungen umgewandelt werden. Nach den derzeitigen Planungen können mit dieser Maßnahme 27 neue Wohnungen mit einer Fläche von ca. 1.160 m² geschaffen werden. Der Bauantrag soll im vierten Quartal 2025 eingereicht werden und die Bauarbeiten werden voraussichtlich im Jahr 2027 beginnen.

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 m ² /9.717,0 m ²
Kfz-Stellplätze	461
Baujahr	1972/1975/1982
Gutachterlicher Verkehrswert	83,21 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #000080; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #000080; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="margin-left: 10px;">7,30 10,94</div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2025 (Wohnen)

Wedel, „Am Rain“

Die ursprünglich neun Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer ruhigen durchgrüneten 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 betragen ca. 22 Mio. EUR.

Die im Frühjahr 2019 begonnenen Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Bestands sowie der Bau von sechs neuen Häusern mit 70 Wohnungen, zwei Tiefgaragen und 54 Stellplätzen wurden im Jahr 2022 abgeschlossen. 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 m ² /-
Kfz-Stellplätze	116
Baujahr	1954–1955 und 2020
Gutachterlicher Verkehrswert	44,79 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background: linear-gradient(to right, #003366, #0070C0);"></div> <div style="margin-left: 10px;"> <p>6,60</p> <p>12,21</p> </div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2025 (Wohnen)



„Hansemannplatz“, Aachen, Deutschland

Kreditmanagement

Die Summe der abgeschlossenen und valuierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf aktuell 104.971 TEUR. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht.

Die Darlehenslaufzeiten liegen zwischen 1,15 und 28 Jahren. Die Zinsen für diese Darlehen liegen zwischen 0,5 % und 3,74 % p. a.

In Verbindung mit dem Verkauf des Objekts „Borthener Straße“ in Dresden muss im vierten Quartal 2025 eine Finanzierung über rund 18,88 Mio. EUR an die Berlin Hyp zurückgeführt werden.

Aus den valuierten Finanzierungen errechnet sich zum 31. August 2025 eine Fremdfinanzierungsquote von 23,76 %, bezogen auf die aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit befindet sich die Fremdfinanzierungsquote unter der gesetzlich vorgeschriebenen Grenze von maximal 30 %.



„Am Weidenring“, Bad Homburg, Deutschland

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 31. August 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“	–	11.670	–	–	–	–
Bad Homburg „Am Weidenring“	7.344	38.310	19,2	1,15	31.07.31	31.07.31
Berlin „Frankfurter Allee“	5.307	10.010	53,0	3,74	31.12.26	31.12.26
Berlin „Nollendorfplatz“	12.000	75.930	15,8	3,63	31.12.26	31.12.26
Berlin „Scharfenberger Straße“	6.051	14.100	42,9	3,74	31.12.26	31.12.26
Berlin „Schloßstraße“	6.725	16.225	41,4	3,74	31.12.26	31.12.26
Bielefeld „Merianstraße 4“	6.240	10.400	60,0	1,00	30.04.31	30.04.31
Bielefeld „Merianstraße 8“	6.432	10.420	61,7	1,00	30.04.31	30.04.31
Bielefeld „Merianstraße 9–17“	7.872	23.070	34,1	1,00	30.04.31	30.04.31
Bielefeld „Merianstraße 19a, 19b“	3.254	5.420	60,0	0,50	31.08.44	31.08.39
Dresden „Borthener Straße“	11.651	29.925	38,9	3,74	31.12.26	31.12.26
Göttingen „Am Gothaer Platz“ ²	–	6.380	–	–	–	–
Köln „Hummelsbergstraße“	–	26.200	–	–	–	–
Köln „Gottesweg“	–	11.865	–	–	–	–
Köln „Venloer Straße“	13.150	83.210	15,8	1,43	30.09.26	30.09.26
Köln „Venloer Straße“	7.400	83.210	8,9	0,75	30.09.26	30.09.26
München „Jagdstraße“	10.266	23.790	43,2	3,74	31.12.26	31.12.26
Wedel „Am Rain“	1.279	44.790	2,9	0,50	30.04.53	30.04.43
Direkt gesamt	104.971	441.715	23,8			

¹ Loan to Value² Baugrundstück

Vermietung

In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2025/2026 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 31. August 2025 beträgt die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D 95,11 %. Bei 13 der insgesamt 16 Liegenschaften liegt die Vermietungsquote zum Stichtag bei über 90 %. Zehn Liegenschaften weisen zudem eine Vermietungsquote von über 95 % auf.

Die Vermietung der Neubauten in Bielefeld ist weitestgehend abgeschlossen. Dabei unterliegen die Vermietungsquoten der Objekte „Merianstraße 4“ mit 93,40 % sowie „Merianstraße 8“ mit 87,45 % gewissen Schwankungen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der Wohnungen an Studierende vermietet ist und deshalb zum Semesterende vermehrt Wohnungen gekündigt werden. Zum Semesterbeginn ist wieder mit steigenden Vermietungsquoten zu rechnen.

Das Objekt „Wedel, Am Rain“ liegt mit einer Vermietungsquote von 84,51 % auf einem niedrigen Niveau, da für die leerstehenden Wohnungen ein neues Sanierungskonzept erforderlich geworden ist. Die Wohnungen werden erst nach einer umfassenden Sanierung wieder der Vermietung zugeführt, sodass wir schrittweise von einer Verbesserung der Vermietungssituation ausgehen.

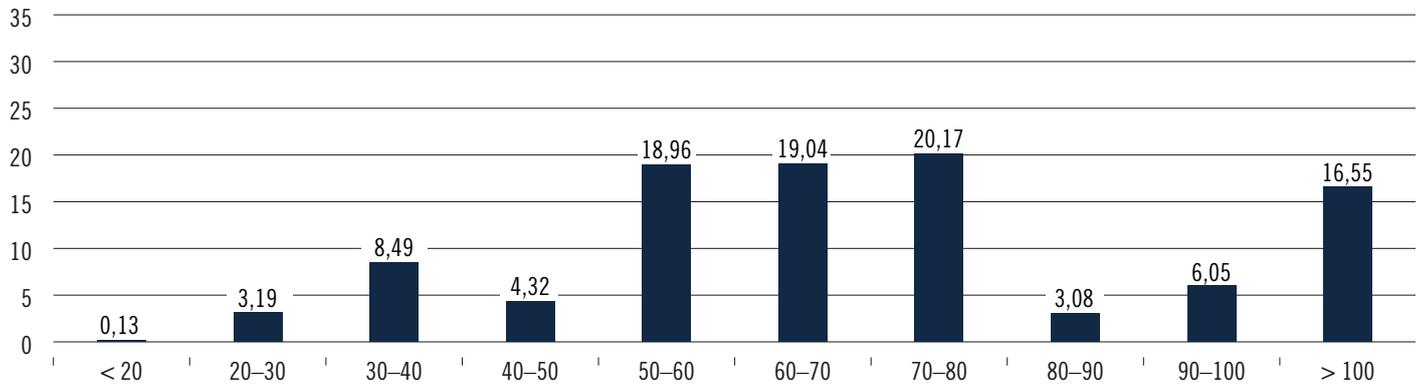
Mit einer Vermietungsquote von lediglich 73,11 % ist das Objekt „Hansemannplatz“ in Aachen noch ein Außenseiter im Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D. Um die Vermietungssituation zu verbessern, wurden die schwer vermietbaren, leerstehenden Gewerbeflächen im ersten Obergeschoss in zwölf Apartments umgewandelt, die vor allem Studierende ansprechen sollen. Die Bauarbeiten sind inzwischen abgeschlossen und die Vermarktung hat begonnen. Zum Wintersemester 2025 erwarten wir eine Vollvermietung der Einheiten.

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. Hier befinden wir uns aktuell in konkreten Mietvertragsverhandlungen mit einem Interessenten.

Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien können der Tabelle auf Seite 59 entnommen werden.

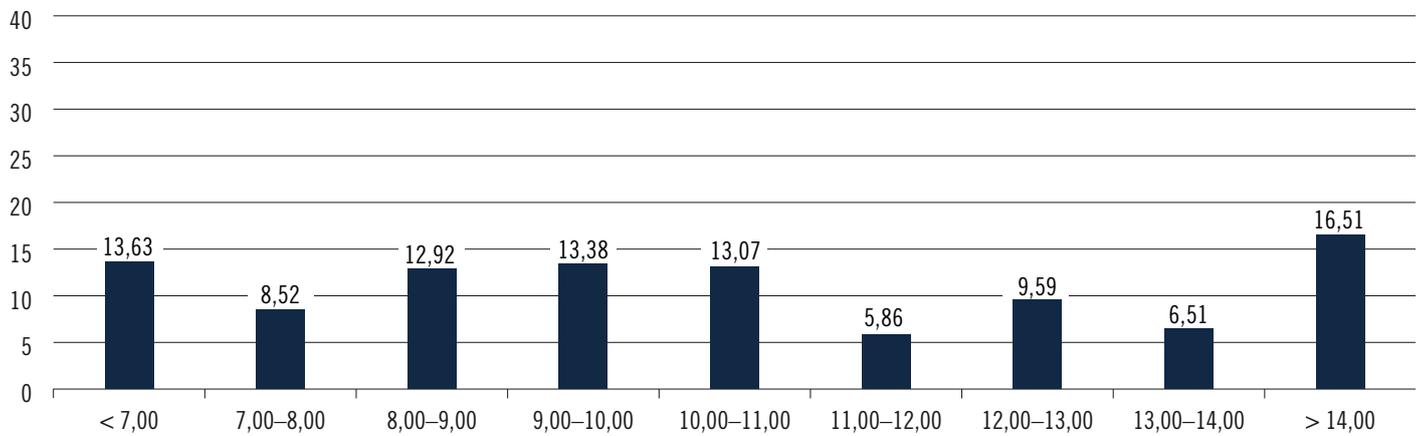
Einheitengrößen in m²

in % auf Basis der Mietflächen



m²-Mieten in EUR/m²

in % auf Basis der Mietflächen



Vermietungsquote pro Objekt

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrags

Objekte	in %
Aachen „Hansemannplatz“	73,11
Bad Homburg „Am Weidenring“	97,81
Berlin „Frankfurter Allee“	99,50
Berlin „Nollendorfplatz“	99,08
Berlin „Scharfenberger Straße“	99,96
Berlin „Schloßstraße“	99,79
Bielefeld „Merianstraße 4“	93,40
Bielefeld „Merianstraße 8“	87,45
Bielefeld „Merianstraße 9-17“	96,03
Bielefeld „Merianstraße 19a, 19b“	99,74
Dresden „Borthener Straße“	99,65
Köln „Gottesweg“	93,06
Köln „Hummelsbergstraße“	99,96
Köln „Venloer Straße“	94,15
München „Jagdstraße“	98,05
Wedel „Am Rain“	84,51

Entwicklung Durchschnittsmieten pro Objekt (Wohnen)
in EUR/m²

Objekte		in EUR/m ²
Aachen „Hansemannplatz“		5,95
		9,07
Bad Homburg „Am Weidenring“		16,00
		18,22
Berlin „Frankfurter Allee“		7,85
		9,91
Berlin „Nollendorfplatz“		6,47
		9,16
Berlin „Scharfenberger Straße“		6,25
		9,65
Berlin „Schloßstraße“		7,53
		11,72
Bielefeld „Merianstraße 4“		14,00
		15,11
Bielefeld „Merianstraße 8“		14,00
		15,53
Bielefeld „Merianstraße 9–17“		11,20
		12,75
Bielefeld „Merianstraße 19a, 19b“		6,20
		6,29
Dresden „Borthener Straße“		5,77
		7,16
Köln „Gottesweg“		6,30
		9,23
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69
		10,43
Köln „Venloer Straße“		7,30
		10,94
München „Jagdstraße“		13,88
		16,48
Wedel „Am Rain“		6,60
		12,21

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31.August 2025 (Wohnen)



„Am Weidenring“, Bad Homburg, Deutschland

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Handelsregister Hamburg
HRB 159884

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
zum 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
Leiter Institutional Business Real Estate bei der HANSAINVEST
Hanseatische Investment-Gesellschaft mbH

Dr. Marc Biermann
Leiter 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
(ausgeschieden am 30. Juni 2025)

Weinberger Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Andreas Weinberger, Düsseldorf
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
(ausgeschieden am 30. Juni 2025)

DIWG valuation GmbH
Andreas Gregor Borutta, Düsseldorf
Chartered Surveyor (MRICS)
(ausgeschieden am 30. Juni 2025)

DIWG valuation GmbH
Dipl.-Ing. Immobilienökonom (IRE|BS)
Mehmet Korkmaz, Düsseldorf
Chartered Surveyor MRICS,
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
(ausgeschieden am 30. Juni 2025)

JKT Property Valuation GmbH
Dipl.-Kfm. Raik Kasch, Hamburg
Chartered Surveyor MRICS,
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
(ausgeschieden am 30. Juni 2025)

estima Immobilienbewertung
Thomas Mascha, Augsburg
Chartered Surveyor EMRICS,
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
(bestellt ab 1. Juli 2025)

Schräder GmbH & Co. KG
Thomas Schräder, Köln
Chartered Surveyor CIS,
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
(bestellt ab 1. Juli 2025)

Wichtiger Hinweis

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

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte Ertragsersparung 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
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Fotos:
Jann Averwesser, München, Deutschland
Marcus Vetter, Seefeld, Deutschland
Hagen Stier, Hamburg, Deutschland

WohnSelect