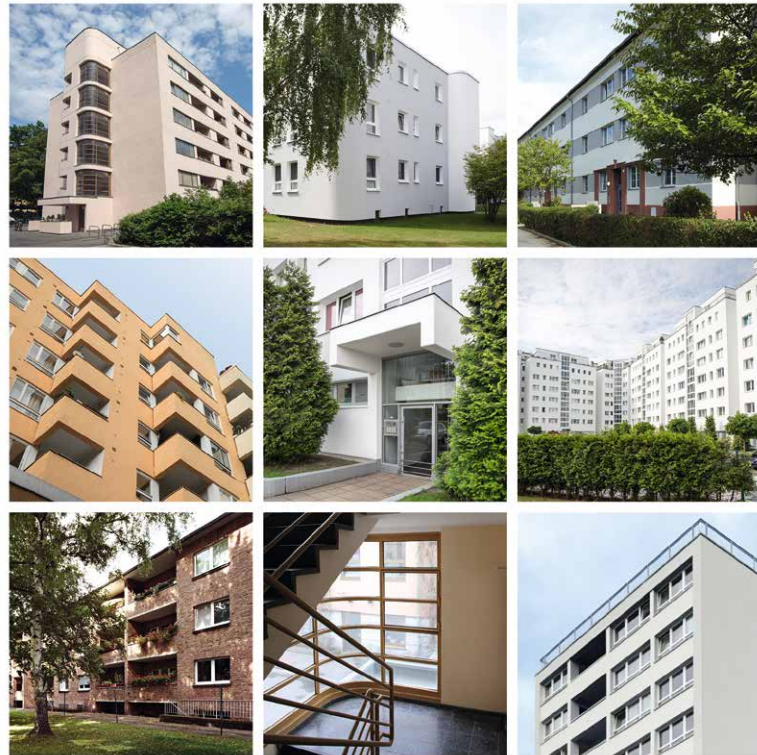


WERTGRUND WohnSelect D

Jahresbericht | 28. Februar 2026

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



WohnSelect

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 28. Februar 2026 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2025 bis 28. Februar 2026	Stand 28. Februar 2025 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2024 bis 28. Februar 2025	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	288.476	353.052	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Krediten)	387.553	463.059	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss	– 50.122	– 89.103	TEUR
Investitionsquote ¹	134,3	129,7	%
Finanzierungsquote ²	24,9	23,1	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	397.495	454.010	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt ³	16	18	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	–	1	
Verkäufe von Objekten	2	3	
Vermietungsquote ⁴	96,1	96,3	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	506	23.260	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	0,2	6,6	%
Gebundene Mittel ⁵	– 6.785	– 7.303	TEUR
Freie Liquidität ⁶	– 6.279	25.057	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	–2,2	7,1	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁸			
seit Auflage am 20. April 2010	105,1	115,2	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	4,6	5,3	%
für ein Jahr ⁹	– 4,7	– 2,0	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	2.765.006	3.226.369	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	104,33	109,43	EUR
Ausgabepreis inkl. 5 % Ausgabeaufschlag	109,55	114,90	EUR
Ausschüttung			
Ausschüttung je Anteil	0,75	0,00	EUR
Ausschüttungstichtag	9. September 2026	./.	
Sonstiges			
Gesamtkostenquote	1,66	1,51	EUR

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 Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen.

⁵ Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung inkl. Mietsicherheiten sowie restlicher Verbindlichkeiten zuzüglich Verbindlichkeiten aus Bauvorhaben sowie zum 28.02.2026 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von rd. 2.074 TEUR.

⁶ Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel. Zur Entlastung der Liquiditätssituation des Sondervermögens wurde mit beurkundetem Kaufvertrag vom 17.04.2026 ein vier Gebäude umfassendes Portfolio in Bielefeld veräußert.

⁷ Freie Liquidität bezogen auf das Fondsvermögen netto.

⁸ Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage).

⁹ Angabe zum 28.02.2026 für den Zeitraum vom 01.03.2025 bis zum 28.02.2026 bzw. Angabe zum 28.02.2025 für den Zeitraum vom 01.03.2024 bis zum 28.02.2025.

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D	2
Tätigkeitsbericht	4
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	20
Entwicklung des Sondervermögens	22
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2026 (Vermögensübersicht)	24
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2026 – Teil I:	28
Immobilienverzeichnis	28
Anschaffungsnebenkosten	34
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	35
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2026 – Teil II:	36
Bestand der Liquidität	36
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2026 – Teil III:	38
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	38
Ertrags- und Aufwandsrechnung	40
Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2026	42
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	43
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	43
Sonstige Käufe und Verkäufe	43
Anhang	44
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	50
Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung	52
Immobilienabgänge	72
Immobilienbestand	73
Kreditmanagement	87
Renditen	89
Entwicklung der Renditen	90
Bewertung	91
Vermietung	92
Steuerliche Hinweise	96
Gremien	101

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 28. Februar 2026 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 zu berücksichtigen, d.h. Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. 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 Instandhaltungstau 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

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach dem KAGB (Kapitalanlagegesetzbuch), der in Bestandswohnimmobilien sowie in Projektentwicklungen in Deutschland investiert. Wir haben uns bewusst für diese Asset-Klasse entschieden, weil wir davon überzeugt sind, dass sich mit marktgängigen Wohnimmobilien in Deutschland langfristig attraktive und gleichzeitig stabile Renditechancen ergeben können. Ebenso kann das Potenzial einer Aufstockung oder darüber hinaus noch nicht genutztes Baurecht bei angekauften Wohnanlagen zur Erweiterung des Bestands ausgenutzt werden (klassische Nachverdichtung).

Zum 28. Februar 2026 verfügt der Fonds über ein Nettofondsvolumen von 288.476 TEUR bzw. 1.705 Wohn- und 98 Gewerbeeinheiten. Von den 1.705 Wohneinheiten sind 73 Wohnungen öffentlich gefördert. Es

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

werden sowohl Einzelobjekte (ab 10 Mio. EUR) als auch kleinere Portfolios bis maximal 100 Mio. EUR erworben. Wie vom KAGB vorgegeben, beträgt die Fremdkapitalquote des Fonds nicht mehr als 30 % und liegt zum 28. Februar 2026 bei 24,9 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den Erwerb von Immobilien in Form von Direktinvestments.

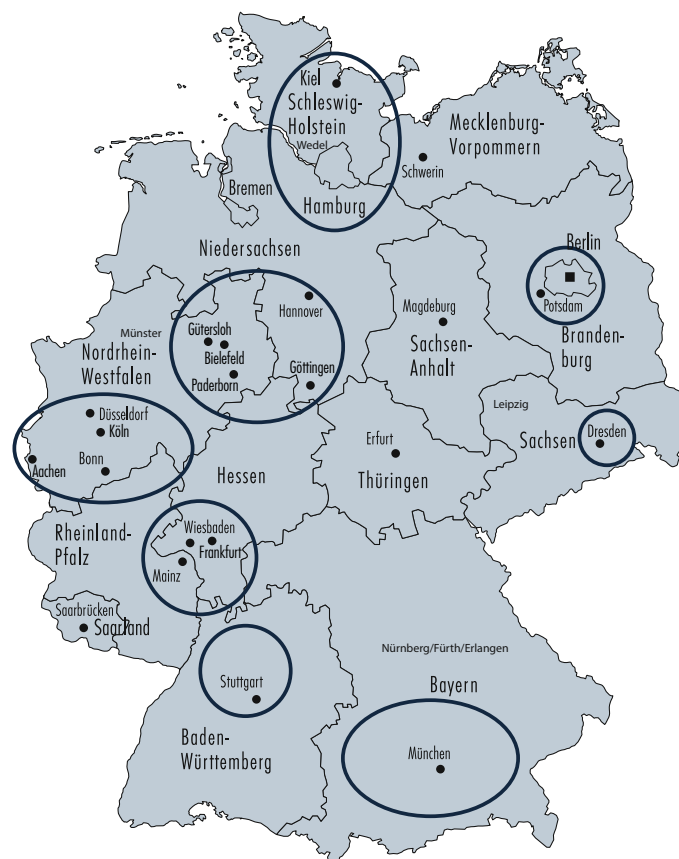
Das Immobilienportfolio setzt sich dabei aus fünf bis maximal acht Themenregionen zusammen. Die einzelnen Regionen werden nach ihrem möglichen individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region versuchen wir den jeweiligen Bestand entsprechend zu optimieren, damit 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, Gütersloh)
- 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

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.

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine am 24. Februar 2022 haben sich die weltpolitische und die wirtschaftliche Lage besonders in Europa stark verändert. Darüber hinaus hat der militärische Konflikt in Vorderasien mit den Angriffen Israels und der Vereinigten Staaten auf den Iran zu zusätzlichen politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten geführt. Insbesondere aufgrund der Blockierung der Straße von Hormus durch den Iran ist der weltweite Ölhandel ins Stocken geraten, mit weitreichenden Folgen für die weltweite Wirtschaft. Für den WERTGRUND WohnSelect D sind keine unmittelbaren Auswirkungen zu verzeichnen. Die mittelbaren Auswirkungen, z.B. in Form von gestiegenen Energie- und Ölkosten, 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 Berichtszeitraum, insbesondere rund um den Jahreswechsel, hat sich der deutsche Wohn-Investmentmarkt weiter stabilisiert und zugleich in seiner Struktur verändert. Nach einem verhaltenen Spätsommer wurde speziell zum Jahresende wieder mehr umgesetzt – allerdings weniger über einzelne Megaportfolios als über eine deutlich breitere Transaktionsbasis. Die Zahl der Transaktionen legte 2025 auf rund 200 Deals zu, während die durchschnittliche Dealgröße auf etwa 42 Mio. Euro sank. Gleichzeitig erreichten Einzeltransaktionen mit 4,3 Mrd. Euro ein Mehrjahreshoch, während großvolumige Portfoliotransaktionen unter dem Vorjahreswert blieben.¹ Diese Kombination spricht dafür, dass sich Preisvorstellungen häufiger annähern und Investoren selektiv wieder handlungsfähig werden. Für das Gesamtjahr 2025 weist der Markt – je nach Abgrenzung – ein Volumen von 8,4 Mrd. EUR für Mehrfamilienhäuser² bzw. 8,9 Mrd. EUR für größere Portfolios ab 30 Wohneinheiten³ sowie von 9,05 Mrd. Euro für Gesamtinvestments aus.⁴ Damit bleibt Wohnen eine der tragenden Asset-Klassen und behauptet seine starke Stellung im deutschen Investmentmarkt.

Marktmechanik, Strategien und regionale Verschiebungen

Getragen wurde das Marktgeschehen vor allem von Transaktionen zwischen 10 und 50 Mio. EUR, während Portfoliodeals oberhalb von 100 Mio. EUR selten blieben und nur rund ein Drittel zum Jahresvolumen beitrugen.⁵ Gleichzeitig blieb die Risikobereitschaft differenziert. Die Aktivität nahm zu, doch die Kalkulationen blieben eng geführt. Parallel verschob sich der Schwerpunkt deutlich in Richtung Core: Der Anteil von Core-Transaktionen stieg auf rund 54 %, verbunden mit sinkender durchschnittlicher Dealgröße und einer Preisfindung, die stark von der Käuferseite geprägt ist. Value-add blieb mit einem Anteil von rund 10 % stabil, zugleich wird eine besonders große Spreizung zwischen Core und Value-add beschrieben. Bei den Renditen zeigt sich Konsolidierung. Für die Top-7-Städte wird eine stabile Spitzenrendite von 3,40 % berichtet, zusätzlich wird für Spitzenprodukte ein Niveau um 3,51 % genannt.⁶ Für den Jahresauftakt 2026 kommt ein technischer Effekt hinzu, da Abschlüsse aus dem Schlussquartal zeitlich in die ersten Monate 2026 verschoben wurden und damit bis Ende Februar hineinwirken.⁷

A-Städte verlieren Anteil, B-Städte gewinnen Profil

Regional fällt auf, dass sich das Transaktionsgeschehen 2025 weiter aus den klassischen Metropolen heraus verlagert. In den sieben Immobilienhochburgen wurden rund 39 % der Transaktionen getätigt und damit deutlich weniger als im Fünfjahresmittel von 55 %. Damit verlieren A-Städte spürbar Anteil an der Marktaktivität, während Standorte außerhalb der Top 7 an Gewicht gewinnen. Als Treiber werden angebotsseitige Limitationen bei jungem Bestand in den Metropolen genannt, die Kapital im Jahr 2025 häufiger in starke B-Städte und in das Umland gelenkt haben, wo stabile Fundamentalfaktoren sowie nachhaltige Cashflows als zentrale Investmentargumente angeführt werden.⁸ Flankiert wird diese Entwicklung durch die wieder anziehende Nachfrage nach bundesweiten Bestandsportfolios: BNP Paribas Real Estate beschreibt, dass Investoren auch wieder abseits der A-Städte vermehrt Investmentopportunitäten realisieren, und sieht darin einen Treiber der Markterholung.⁹ Entsprechend gewinnt die Standortauswahl wieder Profil – weniger als pauschaler Markttrend, sondern stärker als Frage von Mikrolage, Produkt- sowie Vermietungsqualität und Exitfähigkeit.

¹ Deutschland Wohnungsmarkt Q4 2025; Stand: 2. Februar 2026 <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-wohnungsmarkt-q4-2025>

² CBRE; Deutschland Wohnungsmarkt Q4 2025; Stand: 2. Februar 2026 <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-wohnungsmarkt-q4-2025>

³ BNP Paribas Real Estate; Wohninvestmentsmarkt Deutschland; Report Q4 2025; Stand: 31. Dezember 2025 <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-report>

⁴ Cushman & Wakefield; Investments in Wohnimmobilien; Stand: 9. Januar 2026 <https://cw-prod-gblgws-a-cm.cushwake.com/de-de/germany/news/2026/01/residential-investment-germany>

⁵ JLL; „Wohninvestmentsmarkt 2025: Mehr Abschlüsse, weniger Volumen; Stand Januar 2026 <https://www.jll.com/de-de/newsroom/Wohninvestmentsmarkt-2025-Mehr-Abschluesse-weniger-Volumen>

⁶ CBRE; Deutschland Wohnungsmarkt Q4 2025; Stand: 2. Februar 2026 <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-wohnungsmarkt-q4-2025>

⁷ JLL; Wohninvestmentsmarkt 2025: Mehr Abschlüsse, weniger Volumen; Stand: 9. Januar 2026 <https://www.jll.com/de-de/newsroom/Wohninvestmentsmarkt-2025-Mehr-Abschluesse-weniger-Volumen>

⁸ JLL; Wohninvestmentsmarkt 2025: Mehr Abschlüsse, weniger Volumen, Pressemitteilung/Research, 9. Januar 2026 <https://www.jll.com/de-de/newsroom/Wohninvestmentsmarkt-2025-Mehr-Abschluesse-weniger-Volumen>

⁹ BNP Paribas Real Estate, Wohn-Investmentmarkt Deutschland 2025, Marktbericht, Stand: 31. Dezember 2025 Wohnimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2025 | BNP Paribas Real Estate

Neubautätigkeit bleibt strukturell gedämpft

Während sich auf der Investmentseite eine Stabilisierung abzeichnet, verharret der Wohnungsneubau im Berichtszeitraum deutlich unter dem früheren Marktniveau. Für Oktober 2025 meldet Destatis 19.900 genehmigte Wohnungen, ein Plus von 6,8 % gegenüber Oktober 2024.¹⁰ Im November 2025 verstärkte sich diese Entwicklung: 20.100 genehmigte Wohnungen entsprechen einem Anstieg von 12,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Auch kumuliert ergibt sich ein Zuwachs, zugleich bleibt der Abstand zu früheren Hochphasen erheblich. Von Januar bis November 2025 wurden 215.500 Wohnungen genehmigt, was einem Plus von 11,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.¹¹ Für das Gesamtjahr 2025 nennt Destatis 238.500 genehmigte Wohnungen, ein Anstieg um 10,8 % gegenüber 2024, das zuvor den niedrigsten Stand seit 2010 markierte. In der Gesamtschau spricht dies weniger für eine Trendwende als für eine Stabilisierung auf reduziertem Niveau.¹²

Noch klarer wird die Zurückhaltung beim Blick in die Projektpipeline. Der bulwiengesa Development Monitor weist zum Stichtag 31. Dezember 2025 bundesweit 22.908 Projekte mit 178,3 Mio. Quadratmetern Projektfläche aus. Für das Segment Wohnen wird im zweiten Halbjahr 2025 ein Wohnflächenvolumen von 66,5 Mio. Quadratmetern genannt, das im Vorjahresvergleich um 1,8 % zurückging.¹³ Bereits in der ersten Jahreshälfte 2025 zeigte sich eine ausgeprägte Abschwächung. Zum Stichtag 30. Juni 2025 wird für das Wohnungssegment eine Gesamtfläche von 64,2 Mio. Quadratmetern berichtet, minus 5,1 % gegenüber dem zweiten Halbjahr 2024. Besonders betroffen waren C- und D-Städte mit einem Rückgang von knapp 10 %. Parallel dazu brachen die Baustarts ein. Für Q2 2025 wird ein Rückgang des neuen Projektvolumens um rund 85 % gegenüber dem Peak in Q4 2022 ausgewiesen.¹⁴ Das untermauert, dass die tatsächliche Produktionsdynamik deutlich hinter früheren Höchstständen zurückbleibt.

Politische und regulatorische Rahmenbedingungen

Vor dem Hintergrund einer weiterhin gedämpften Neubautätigkeit und einer Projektpipeline, die vielerorts eher in Überarbeitung und zeitlicher Streckung als in neue Baustarts mündet, rückten politische und regulatorische Stellschrauben im Berichtszeitraum erneut stärker in den Fokus. Mit dem sogenannten „Bau-Turbo“ adressierte der Gesetzgeber die als strukturell wahrgenommenen Engstellen im Planungs- und Genehmigungsprozess. Am 9. Oktober 2025 beschloss der Deutsche Bundestag das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“.¹⁵ Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen betonte dabei das Ziel, Kommunen zusätzliche Instrumente an die Hand zu geben, um Wohnungsbauvorhaben zügiger zu ermöglichen und Potenziale im Bestand leichter zu aktivieren.¹⁶

Inhaltlich ist der Bau-Turbo als Bündel von Erleichterungen zu verstehen, das auf die kommunale Ebene zielt. In den parlamentarischen Unterlagen wird hervorgehoben, dass Kommunen das Bauen neuer Wohnungen, die Erweiterung und das Aufstocken von Wohngebäuden sowie die Umwidmung von Gebäuden in Wohnraum, etwa durch die Umnutzung von Gewerbeflächen, schneller ermöglichen sollen.¹⁷ Die tatsächliche Wirkung hängt damit weniger von der gesetzlichen Grundlage allein ab als von der praktischen Anwendung vor Ort und den verfügbaren administrativen Kapazitäten.

Das Gesetzgebungsverfahren machte zugleich deutlich, dass Reichweite, Rechtssicherheit und praktische Effekte differenziert bewertet wurden. Der Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen führte am 10. September 2025 eine öffentliche Anhörung zum „Bau-Turbo“ durch.¹⁸ Auch seitens der Wohnungswirtschaft wurde der Impuls grundsätzlich begrüßt, zugleich jedoch darauf hingewiesen, dass eine spürbare Beschleunigung in der Praxis von weiteren Faktoren abhängt, insbesondere von Vereinfachung, Flächenverfügbarkeit und tragfähigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.¹⁹ In Stellungnahmen wurde außerdem betont, dass Beschleunigung rechtssicher ausgestaltet sein muss, um neue Verzögerungen über Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.²⁰

¹⁰ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 458 vom 18. Dezember 2025: Baugenehmigungen für Wohnungen im Oktober 2025 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/12/PD25_458_3111.html

¹¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 018 vom 16. Januar 2026: Baugenehmigungen für Wohnungen im November 2025 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_018_3111.html

¹² Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 052 vom 18. Februar 2026: 10,8 % mehr Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2025 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26_052_3111.html

¹³ bulwiengesa, Datenauswertung 2. HJ 2025 – Development Monitor, Presseinformation, 29. Januar 2026, Stichtag 31.12.2025 https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/2026-01/pm_bulwiengesa_development_monitor_2_hj_2025_final.pdf

¹⁴ bulwiengesa, Datenauswertung 1. HJ 2025 – Development Monitor, Presseinformation, 17. Juli 2025, Stichtag 30.06.2025 https://www.bfw-bund.de/wp-content/uploads/2025/07/PM_bulwiengesa_Development_Monitor_1_HJ_20251.pdf

¹⁵ Deutscher Bundestag, „Bundestag verabschiedet den „Bau-Turbo““ Stand: 9. Oktober 2025 <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2025/kw41-de-wohnungsbau-1111794>

¹⁶ BMWSB, Gesetzgebungsverfahren „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“; Stand: 18. Juni 2025 <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/ge-bauturbo/bauturbo.html>

¹⁷ Deutscher Bundestag, Beschlussempfehlung und Bericht (u. a. zu Erweiterung/Aufstockung/Umnutzung); Stand: 8. Oktober 2025 <https://dserver.bundestag.de/btd/21/021/2102109.pdf>

¹⁸ Deutscher Bundestag, Öffentliche Anhörung „Bau-Turbo“; Stand 10. September 2025 https://www.bundestag.de/ausschuesse/a24_wohnen/anhoeurungen/1097878-1097878

¹⁹ GdW, Stellungnahmenübersicht / Positionierungen zum Bau-Turbo, Stand: 14. Januar 2026 <https://www.gdw.de/downloads/stellungnahmen/>

²⁰ BRAK, Stellungnahme zum Gesetzentwurf (rechtssichere Ausgestaltung); Stand: Juni 2025 https://www.brak.de/fileadmin/05_zur_rechtspolitik/stellungnahmen-pdf/stellungnahmen-deutschland/2025/stellungnahme-der-brak-2025-20.pdf

Für den Berichtszeitraum ist der Bau-Turbo damit vor allem als politischer Fixpunkt einzuordnen. Er adressiert eine zentrale Engstelle, entfaltet jedoch naturgemäß keine unmittelbare Produktionswirkung. Zwischen Gesetzesbeschluss, kommunaler Anwendung, Projektumsetzung und Fertigstellung liegt ein zeitlicher Versatz. Der unmittelbare Effekt im Halbjahr liegt daher primär in der Anpassung des regulatorischen Rahmens und in der Signalwirkung an die Marktteilnehmer; belastbare Aussagen zur tatsächlichen Beschleunigung werden erst im weiteren Verlauf möglich sein.

Mietrechtliche Leitplanken fortgeschrieben

Im Herbst 2025 wurde die Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2029 beschlossen und damit eine zum 1. Januar 2026 drohende Rechtslücke vermieden.²¹ Die Regelung ermöglicht es den Ländern weiterhin, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen und dort bei Wiedervermietungen die zulässige Miethöhe zu begrenzen. Die Bundesregierung begründete die Verlängerung mit der weiterhin angespannten Situation in vielen Ballungsräumen und dem Ziel, kurzfristige Preissprünge zu dämpfen.²²

Bereits im parlamentarischen Verfahren zeigte sich eine differenzierte Bewertung der Maßnahme. In der öffentlichen Anhörung des Bundestagsausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen verwiesen Sachverständige auf die sozialpolitische Funktion der Mietpreisbremse, betonten zugleich jedoch ihre begrenzte Wirkung im Hinblick auf die strukturelle Angebotsknappheit.²³ Vertreter von Mieterorganisationen hielten die Verlängerung für notwendig und forderten teilweise weitergehende Instrumente. Eigentümer- und Wohnungswirtschaftsverbände wiesen hingegen auf mögliche Investitionshemmnisse sowie auf steuernde Markteffekte hin, etwa eine erhöhte Zurückhaltung bei Modernisierungen oder selektivere Investitionsentscheidungen.²⁴

Aus ökonomischer Perspektive wird die Mietpreisbremse überwiegend als ein Instrument zur Dämpfung kurzfristiger Preisbewegungen eingeordnet, nicht jedoch als geeignetes Mittel zur nachhaltigen Entspannung angespannter Märkte. Wirtschaftsinstitute verweisen regelmäßig darauf, dass regulatorische Eingriffe in die Mietpreisbildung ohne gleichzeitige Angebotsausweitung lediglich eine Symptombehandlung darstellen.²⁵ Vor diesem Hintergrund ist

die Verlängerung im Berichtszeitraum primär als regulatorischer Stabilitätsfaktor zu verstehen: Sie schafft Planungssicherheit hinsichtlich des geltenden Rahmens, verändert jedoch nicht die strukturelle Knappheitssituation.

Für Investoren und Bestandshalter bedeutet die Verlängerung, dass die vorhandenen mietrechtlichen Leitplanken weiterhin Bestand haben. Für den Neubau bleibt die zentrale Herausforderung bestehen, wirtschaftlich tragfähige Projekte unter verschärften Kosten- und Finanzierungsbedingungen umzusetzen. Die politische Erwartung, die Angebotsseite zu stärken, bleibt damit unverändert hoch. Die Mietregulierung wirkt als soziale Flankierung, ersetzt jedoch keine strukturelle Neubauoffensive.

Damit stellt sich verstärkt die Frage, unter welchen finanziellen und regulatorischen Bedingungen Investitionen in Bestand und Neubau tatsächlich realisierbar sind.

Förderkulisse: BEG und Finanzierung als operative Grundlage

Im europäischen Kontext gewinnt zugleich die überarbeitete EU-Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) an operativer Relevanz. Im Berichtszeitraum verschiebt sich der Fokus damit von der Debatte hin zur praktischen Vorbereitung und zur Frage, wie nationale Anforderungen an Datenlage, energetische Einstufung und Investitionspfade konkret ausgestaltet werden. Für Bestandshalter wird damit weniger die Grundsatzrichtung relevant als die Umsetzungsfähigkeit im Portfolio und die finanzielle Unterlegung der erforderlichen Maßnahmen.

Genau hier gewinnt die bestehende Förderarchitektur an Gewicht. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)²⁶ blieb im Berichtszeitraum das zentrale Instrument zur wirtschaftlichen Flankierung energetischer Modernisierungen und klimafreundlicher Neubauten.²⁷ Über Zuschüsse und zinsvergünstigte Kredite stellt sie einen wesentlichen Hebel dar, um Investitionen unter verschärften Kosten- und Finanzierungsbedingungen überhaupt in belastbare Kalkulationen zu überführen.

²¹ Die Bundesregierung, Bezahlbares Wohnen sichern – Mietpreisbremse verlängert; Stand: 24. Juli 2025; <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/verlaengerung-mietpreisbremse-2350648>

²² Deutscher Bundestag, Anhörung zur Regelung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn; Stand: 23. Juli 2025 <https://www.bundestag.de/ausschuesse/recht-verbraucherschutz/sitzungen/1084456-1084456>

²³ Deutscher Mieterbund, Stellungnahme zur Verlängerung der „Mietpreisbremse“; Stand: 20. November 2025 <https://mieterbund.de/themen-und-positionen/stellungnahmen/stellungnahme-zur-verlaengerung-der-mietpreisbremse/>

²⁴ Haus & Grund, Verlängerung der Mietpreisbremse; Stand: Juni 2025 <https://www.hausundgrund.de/verlaengerung-der-mietpreisbremse-0>

²⁵ Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Mietpreisregulierung: Balance wahren; Stand: 23. Juni 2025 https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2025/IW-Report_2025-Stellungnahme-Mietpreisregulierung.pdf

²⁶ KfW, Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Bundesfoerderung-f%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude/>

²⁷ BAFA, Effiziente Gebäude – Förderprogramm im Überblick https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Foerderprogramm_im_Ueberblick/foerderprogramm_im_ueberblick_node.html

Im Bestand ist die Förderkulisse zunehmend integraler Bestandteil strategischer Maßnahmenplanung. Energetische Sanierungen, Effizienzverbesserungen und technische Modernisierungen werden regelmäßig unter Einbeziehung der jeweils geltenden Förderbedingungen kalkuliert. Gleichzeitig sind Förderfähigkeit, technische Standards und Nachweisführung stärker formalisiert und an Effizienzkriterien gekoppelt. Dies erhöht den Planungs- und Dokumentationsaufwand, schafft jedoch zugleich Transparenz über die energetische Qualität des Bestands.

Für den Neubau bleibt die BEG ebenfalls ein wesentlicher Kalkulationsbestandteil. Förderprogramme können wirtschaftliche Spielräume eröffnen, kompensieren jedoch nicht die strukturellen Herausforderungen aus Baukostenentwicklung, Finanzierungsbedingungen und Genehmigungsdauer. Die Förderarchitektur wirkt damit stabilisierend, jedoch selektiv: Projekte, die die Förderkriterien nicht erfüllen oder deren Voraussetzungen nicht rechtzeitig nachgewiesen werden können, verlieren an wirtschaftlicher Sicherheit. Im Berichtszeitraum ist die Förderkulisse daher weniger als Impulsgeber für eine Neubauoffensive zu verstehen, sondern als operative Grundlage innerhalb eines insgesamt anspruchsvollen Marktumfelds. Sie bildet den finanziellen Rahmen, innerhalb dessen Investitionsentscheidungen im Bestand wie im Neubau getroffen werden, ohne die strukturelle Angebotsknappheit kurzfristig aufzulösen.

Transaktions- und Liquiditätsumfeld im offenen Immobilienfondsmarkt

Damit rückt neben der Frage der Investitionsfähigkeit zunehmend auch die Frage der Liquiditätssteuerung in den Vordergrund. In einem Umfeld, in dem Verkaufsprozesse länger dauern und Käuferfinanzierungen restriktiver strukturiert sind, lassen sich Liquiditätszuflüsse aus Transaktionen schwerer verlässlich planen. Gleichzeitig stellen Rückgaben in offenen Immobilienfonds weiterhin hohe Anforderungen an eine geordnete Abwicklung. Auf der Transaktionsseite wurde die Finanzierungssituation im Berichtszeitraum zu einem wesentlichen Taktgeber für Geschwindigkeit und Verlässlichkeit von Verkäufen. Die Deutsche Bundesbank berichtet im Bank Lending Survey, dass deutsche Banken im vierten Quartal 2025 ihre Richtlinien für Unternehmenskredite deutlich gestrafft haben; als Treiber werden unter anderem eine gesunkene Risikotoleranz und gestiegene Risikowahrnehmung genannt.²⁸ Diese Straffung wirkt im Immobiliensegment besonders unmittelbar, weil Transaktionen

häufig finanzierungsgetrieben sind und sich die Abschlusswahrscheinlichkeit maßgeblich an Kreditkonditionen, Beleihungsausläufen und Covenants entscheidet. Für Fonds bedeutet dies im Ergebnis nicht zwingend einen Stillstand der Märkte, jedoch eine geringere Planbarkeit von Liquiditätszuflüssen aus Objektverkäufen, da Prozesse länger dauern und Closings stärker von der Finanzierungssicherheit auf Käuferseite abhängen.

Parallel dazu blieben die Mittelabflüsse der offenen Immobilienfonds im Berichtszeitraum ein dominierendes Thema. Nach Analysen von Morningstar verzeichnen offene Immobilienfonds seit Mitte 2023 nahezu durchgehend Nettomittelabflüsse; auch der Jahresauftakt 2026 wird demnach durch weitere Abflüsse geprägt.²⁹ Scope ordnet die Lage dahingehend ein, dass Abflüsse – nicht zuletzt aufgrund bereits erklärter Kündigungen – über mehrere Quartale wirksam werden können, während die Zuflusssdynamik im aktuellen Umfeld begrenzt bleibt.³⁰ Diese Logik ist für die Steuerung im Berichtszeitraum zentral: Das gesetzliche Fristenregime erhöht zwar grundsätzlich die Planbarkeit, bindet aber Liquidität über längere Zeiträume, wenn Rückgaben auf erhöhtem Niveau anstehen.

Regulatorisch ist der Handlungskorridor für Immobilien-Publikumsfonds klar definiert. So sieht § 257 KAGB vor, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Rücknahme zu verweigern und auszusetzen hat, wenn verfügbare Bankguthaben und kurzfristig realisierbare Mittel nicht ausreichen, um Rücknahmen zu bedienen und zugleich eine ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung sicherzustellen.³¹ Die BaFin beschreibt offene Immobilienfonds entsprechend als langfristige Anlageform mit besonderen Liquiditätsregeln (Mindesthalte- und Kündigungsfristen) und weist auch auf die Möglichkeit einer Rücknahmeaussetzung als Bestandteil der Produktmechanik hin.³² Vor diesem Hintergrund ist das Marktumfeld im Berichtszeitraum als Phase zu bewerten, in der sich Liquiditätsmanagement, Transaktionsplanung und Rückgabedynamik stärker gegenseitig beeinflussen als in früheren Marktphasen.

In der Kombination ergab sich eine Marktmechanik, die für Fondsentscheidungen im Berichtszeitraum maßgeblich war: Verkäufe blieben möglich, waren jedoch zeitlich schwerer planbar, während Rückgaben – trotz Fristenregime – eine kontinuierliche Liquiditätsvorsorge erforderten. Die daraus entstandene Spannung zwischen Verkaufsdruck und Substanzschutz bildete den sachlichen Rahmen für die fondsindividuelle Steuerung im Berichtszeitraum.

²⁸ Deutsche Bundesbank, Januar-Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) in Deutschland; Stand: 3. Februar 2026 <https://www.bundesbank.de/de/presse/pressemitteilungen/januar-ergebnisse-der-umfrage-zum-kreditgeschaeft-bank-lending-survey-in-deutschland-936506>

²⁹ Morningstar, Offene Immobilienfonds: Weitere Abflüsse zum Jahresauftakt 2026; Stand: 6. Februar 2026 <https://global.morningstar.com/de/fonds/offene-immobilienfonds-weitere-abflüsse-zum-jahresauftakt-2026>

³⁰ Scope, Offene Immobilienfonds – Marktstudie und Ratings 2025 https://www.scopeexplorer.com/files/get/?name=news.ReportFile%2Fbytes%2Ffilename%2Fmimetype%2FScope_Offene_Immobilienfonds_Gesamtmarktstudie_2025.pdf

³¹ § 257 KAGB, „Aussetzung der Rücknahme“ https://www.gesetze-im-internet.de/kagb/___257.html

³² BaFin, Verbraucherinformation „Offene Immobilienfonds“ https://www.bafin.de/DE/Verbraucher/GeldanlageWertpapiere/Produkte/Offene_Immobilienfonds/offene_immobilienfonds_node.html

WERTGRUND WohnSelect D: vorübergehende Aussetzung der Anteilscheinrücknahme

Diese Marktmechanik prägte im Berichtszeitraum auch die Steuerung des WERTGRUND WohnSelect D und bildete den Kontext für die im Januar 2026 getroffene Entscheidung zur Aussetzung der Anteilscheinrücknahme mit Wirkung zum 15. Januar 2026. Die Entscheidung erfolgte vor dem Hintergrund einer angespannten Liquiditätsdynamik, in der sich verlängerte Transaktionsprozesse und weiterhin erhöhte Rückgabewünsche zeitlich nicht verlässlich ausgleichen ließen.

Ziel der Maßnahme war und ist es, Rückgaben in einem geordneten Verfahren zu bedienen und zugleich die Substanz des Sondervermögens zu schützen. Eine Bedienung unter Verkaufsdruck hätte das Risiko in sich getragen, Objekte unter ungünstigen Marktbedingungen zu veräußern und damit Wertpotenzial zulasten der verbleibenden Anleger aufzugeben. Die Aussetzung dient damit dem sachgerechten Interessenausgleich zwischen rückgabewilligen und langfristig investierten Anlegern.

Im Berichtszeitraum standen insbesondere die Planbarkeit von Verkaufserlösen und die Sicherstellung ausreichender Liquiditätsreserven im Mittelpunkt der Steuerung. Weiterführende Informationen zur Entscheidung sowie zur aktuellen Liquiditätssituation wurden transparent über die Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger kommuniziert.

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 2026 befinden sich 15 Immobilien an sieben 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 397.495 TEUR. Eine Übersicht über alle Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 28 zu entnehmen.

Immobilienvermögen

Stand 28. Februar 2026

Stadt	Objektname	Gutachterliche Bewertungsmiete ¹ in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis 28.02.2025 in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis 28.02.2026 in TEUR	Veränderung zum 28.02.2026 in TEUR	in %
Direkt gehaltene Immobilien						
Köln/Aachen	„Hansemanplatz“	615	11.545	10.890	– 655	– 6,0
Bad Homburg	„Am Weidenring“	1.297	37.980	37.445	– 535	– 1,4
Berlin	„Frankfurter Allee“	471	10.395	9.560	– 835	– 8,7
Berlin	„Nollendorfplatz“	3.386	78.800	75.475	– 3.325	– 4,4
Berlin	„Scharfenberger Straße“	597	14.510	13.605	– 905	– 6,7
Berlin	„Schloßstraße“	759	15.650	15.820	170	1,1
Bielefeld	„Merianstraße 4“	443	10.515	9.955	– 560	– 5,6
Bielefeld	„Merianstraße 8“	441	10.455	9.920	– 535	– 5,4
Bielefeld	„Merianstraße 9–17“	934	23.120	22.000	– 1.120	– 5,1
Bielefeld	„Merianstraße 19a, 19b“	269	5.460	4.875	– 585	– 12,0
Dresden	„Borthener Straße“ ²	0	28.235	0	0	0,0
Göttingen	„Gothaer Platz“ ³	0	6.410	6.380	– 30	– 0,5
Hamburg	„Mendelssohnstraße“ ²	0	9.875	0	0	0,0
Köln/Aachen	„Gottesweg“	504	11.905	11.030	– 875	– 7,9
Köln/Aachen	„Hummelsbergstraße“	1.136	27.080	25.660	– 1.420	– 5,5
Köln/Aachen	„Venloer Straße“	4.153	83.600	82.905	– 695	– 0,8
München	„Jagdstraße“	643	23.900	22.275	– 1.625	– 7,3
Hamburg/Wedel	„Am Rain“	1.768	44.575	39.700	– 4.875	– 12,3
Direkt gesamt		17.417	454.010	397.495	– 18.405	

¹ Stichtagbezogen

² Im Berichtsjahr verkauftes Objekt

³ Baugrundstück

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

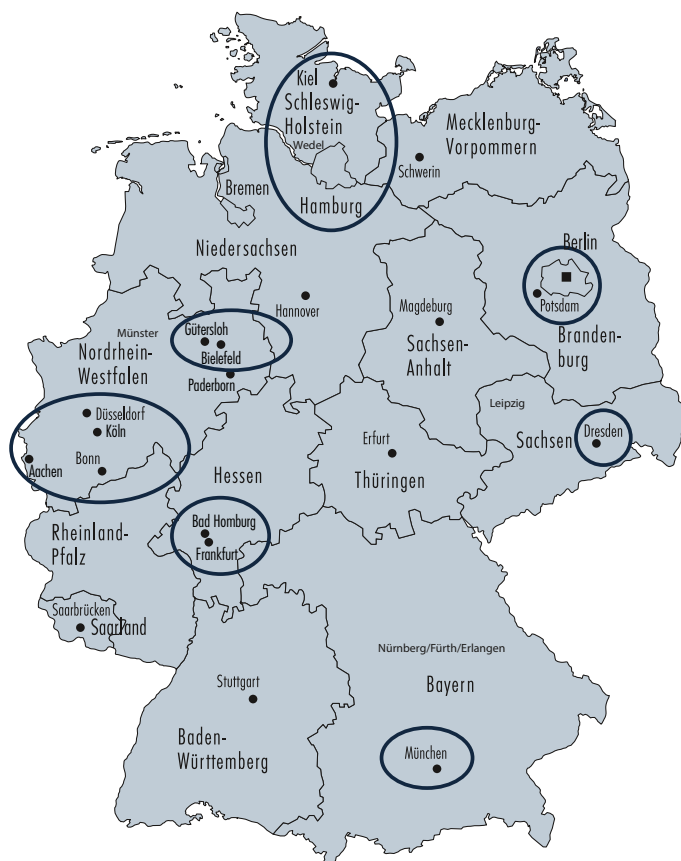
Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Zielregionen Berlin, Bielefeld, München, Taunusgemeinden und den Ballungsraum Köln/Aachen.

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.

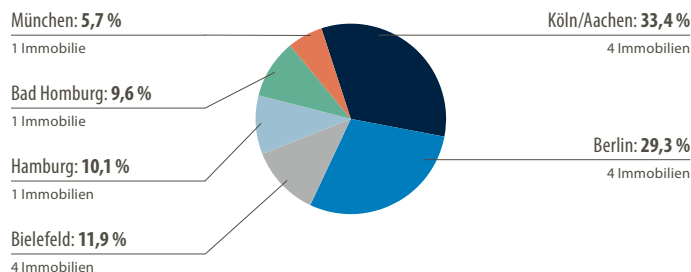
An den Standorten Köln/Aachen befinden sich 640 Wohnungen und in Berlin 499 Wohnungen. Darüber hinaus werden in Bielefeld 252 Wohnungen gehalten. Der Wohnungsbestand im Großraum Hamburg liegt bei 190 Einheiten.

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

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



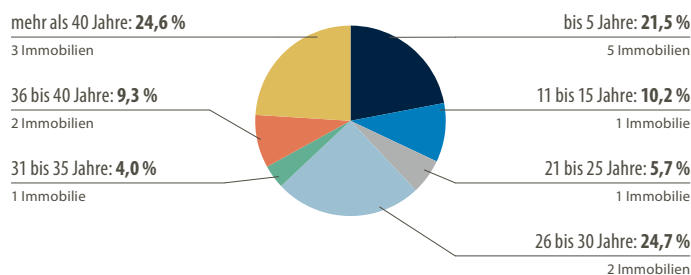
REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN ¹



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.

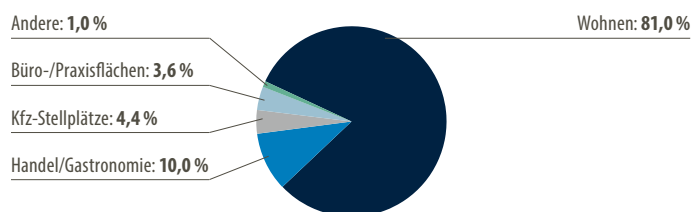
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN ²



Nutzungsarten der Fondsimmobilien ³

Die Fondsimmobilien werden überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 86,60 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 103.007 m² und die gewerblich genutzte Fläche 15.933 m². 1.705 Wohneinheiten stehen 98 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.314 Kfz-Stellplätze sowie 211 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen, abschließbare Fahrradstellplätze etc.) im Portfolio.

NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN ³



¹ Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen ohne Baugrundstück.

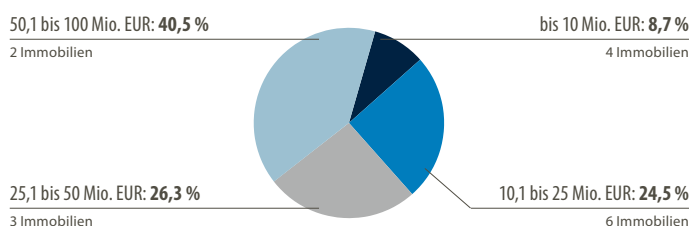
² Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen.

³ Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag.

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 99.077 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 24,9 %.

Vermietungssituation der Fondsimmobilien²

Zum 28. Februar 2026 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 96,1 %. Von den 15 bestehenden Fondsobjekten weisen insgesamt sieben Objekte eine Vermietungsquote von über 99 % aus. Bei zwei Objekten beträgt die Vermietungsquote über 97 %, bei drei Objekten über 95 % und bei einem Objekt über 92 %. Zwei Objekte bewegen sich bei einer Vermietungsquote zwischen 80 und 87 %.



„Merianstraße 4 u. 8“, Bielefeld, Deutschland

Ausblick

Die deutsche Volkswirtschaft bewegt sich 2026 in einem Umfeld gradueller Erholung, das geprägt ist von struktureller Schwäche, geopolitischen Herausforderungen und divergierenden Erwartungen. Nach Jahren geringer Wachstumsdynamik und teils stagnierender Wirtschaftsleistung prognostizieren führende Institute für 2026 wieder ein positives Wachstum, allerdings auf moderatem Niveau. So rechnet das ifo Institut mit einem realen Bruttoinlandsprodukt (BIP) von rund 0,8 % und sieht die Anpassung der Wirtschaft an strukturelle Veränderungen als weiterhin langwierig und kostspielig an, wobei bürokratische Hürden und infrastrukturelle Defizite das Potenzial hemmen.¹ Parallel signalisiert das Konjunkturbarometer des DIW Berlin eine leichte Aufhellung der wirtschaftlichen Aktivität, wobei die Werte noch unter der neutralen Schwelle für durchschnittliches Wachstum liegen.²

Die Deutsche Bundesbank beschreibt die Entwicklung als „allmählich aufwärtsgerichtet“, mit einer graduellen Beschleunigung der wirtschaftlichen Aktivität ab dem zweiten Quartal 2026, gestützt durch staatliche Ausgabenimpulse und einen moderaten Anstieg der Exporte.³ Entsprechend erwarten manche Institute auch höhere Wachstumsraten: KfW Research prognostiziert ein BIP-Wachstum von etwa 1,5 % für 2026, getragen von fiskalpolitischen Stimuli und einer allmählichen Normalisierung der Nachfrage.⁴ Insgesamt bleibt der Konjunkturausblick jedoch von erheblichen Unsicherheiten geprägt, und die Erholung fällt weniger kräftig aus als in früheren Aufschwungsphasen.

Parallel dazu zeigt sich der Arbeitsmarkt in einer strukturell widersprüchlichen Lage. Trotz weiterhin hoher Arbeitslosigkeit bleibt in zahlreichen Branchen ein spürbarer Fachkräftemangel bestehen. Erstmals sinkt 2026 das Erwerbspersonenpotenzial leicht, was die demografisch bedingte Verknappung des Arbeitskräfteangebots sichtbar macht. Diese Entwicklung verstärkt ein seit Jahren bestehendes Paradoxon: steigende oder stagnierende Arbeitslosenzahlen einerseits und unbesetzte Stellen andererseits. Mittelfristig wirkt damit weniger die konjunkturelle Schwäche als vielmehr die demografische Entwicklung prägend auf die Arbeitsmarktstruktur.⁵ Die Inflation hat sich im Verlauf der vergangenen Monate deutlich normalisiert. Im Euroraum lag die Teuerungsrate zuletzt unterhalb der

2 %-Marke, in Deutschland in der Nähe dieses Niveaus.⁶ Damit tritt der Preisdruck als dominierender Belastungsfaktor in den Hintergrund; zugleich bleibt das gesamtwirtschaftliche Umfeld von verhaltener Dynamik und erhöhter Unsicherheit geprägt.

Gleichzeitig verdichten sich die Signale für eine fortschreitende Stabilisierung im Wohninvestmentmarkt. Nach der Marktanpassung der Vorjahre spricht vieles für eine schrittweise Belebung im Jahresverlauf 2026: Preisfindung in Core-nahen Segmenten ist weiter vorangeschritten, die Deal-Pipeline füllt sich wieder und Investoren treten selektiv aktiver auf. Die Entwicklung bleibt qualitäts- und finanzierungsgetrieben, die Grundrichtung wirkt jedoch belastbarer.⁷

Finanzierungsbedingungen bleiben Taktgeber

Das Zinsumfeld bleibt ein zentraler Einflussfaktor für Marktaktivität und Transaktionsdynamik. Auch bei stabilisierter Inflation liegt das Zinsniveau deutlich über dem der Niedrigzinsphase, und Kreditvergabestandards bleiben restriktiver als in früheren Marktzyklen.⁸ Investitionsentscheidungen werden daher stärker durch Finanzierungsbedingungen strukturiert als durch reine Preisüberlegungen. Kapital wird selektiv eingesetzt, und Projekte müssen wirtschaftlich belastbarer konzipiert sein, um umgesetzt zu werden. Für die Marktmechanik bedeutet das: Selbst dort, wo Preisvorstellungen näher zusammenrücken, bleibt die Verlässlichkeit von Closings stärker finanzierungsgetrieben als in früheren Phasen; Transaktionsdauern können sich verlängern, und die Spreizung zwischen „finanzierbar“ und „nicht finanzierbar“ bleibt ein zentraler Selektionsmechanismus.

Makroökonomisch wird das Umfeld weiterhin von verhaltenem Wachstum geprägt. Das Basisszenario setzt auf eine moderate Erholung, gleichzeitig bleiben strukturelle Belastungsfaktoren sichtbar – von administrativen Hürden bis zu Investitionsstau.⁹ Der Finanzstabilitätsbericht 2025 der Deutschen Bundesbank hebt hervor, dass die Risiken im deutschen Finanzsystem angesichts geopolitischer Spannungen, Handelskonflikte und struktureller Herausforderungen zugenommen haben und das makrofinanzielle Umfeld weiterhin anspruchsvoll bleibt. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit einer schnellen Rückkehr zu einem breit verfügbaren, „leichten“ Kreditmarkt zu rechnen; vielmehr dürften Finanzierungsspielräume sich primär dort öffnen, wo Projekte auch unter konservativen Annahmen wirtschaftlich tragfähig sind, etwa aufgrund hoher Objektqualität

¹ ifo Institut, ifo sieht Wachstum 2026 bei 0,8 %, Pressemitteilung, Dezember 2025 <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2025-12-11/ifo-institut-sieht-wachstum-2026>

² DIW Berlin, Konjunkturbarometer Januar 2026: leichte Aufhellung ohne Trendwende, Januar 2026 https://www.diw.de/de/diw_01.c.623351.de/prognosen.html

³ Deutsche Bundesbank, Deutschland-Prognose: Wirtschaft erholt sich allmählich wieder, Pressemitteilung/Forecast, Dezember 2025 <https://www.bundesbank.de/de/presse/presenotizen/deutschland-prognose-der-bundesbank-wirtschaft-erholt-sich-allmaehlich-wieder-936568>

⁴ KfW-Konjunkturkompass Deutschland / Eurozone – mit Prognosen u. a. für BIP-Wachstum 2026 (ca. +1,5 %) und Inflationsentwicklung https://www.kfw.de/%C3%9Cber-die-KfW/Newsroom/Aktuelles/News-Details_871872.html

⁵ Die Welt; Nahles: Personalmangel auf Dauer großes Problem; Stand: 19. Februar 2026 https://www.welt.de/newsticker/dpa_nt/infoline_nt/wirtschaft_nt/article69967ef64a95124d25565a8f/nahles-personalmangel-auf-dauer-groesses-problem.html

⁶ Eurostat; Euro area annual inflation down to 1.7%; Stand: 4. Februar 2026 <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/2-04022026-ap>

⁷ Colliers, Wohnungsmarkt Deutschland – Fakten, Trends, Perspektiven 2025/2026; Stand: 2025 [colliers.de/report/?report=691f3262e4e61f3b51170a2aa435f23fab10a13f](https://www.colliers.de/report/?report=691f3262e4e61f3b51170a2aa435f23fab10a13f)

⁸ Deutsche Bundesbank, Bank Lending Survey in Deutschland – Januar-Ergebnisse (03.02.2026; Q4 2025) <https://www.bundesbank.de/de/presse/presenotizen/januar-ergebnisse-der-umfrage-zum-kreditgeschaef-bank-lending-survey-in-deutschland-936506>

⁹ ifo Institut, „ifo Institut sieht Wachstum 2026 bei 0,8 %“ Stand: 11. Dezember 2025 <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2025-12-11/ifo-institut-sieht-wachstum-2026>

und stabiler Cashflows.¹⁰ Nach unserer Einschätzung würde eine breitere Marktbelegung voraussetzen, dass sich Finanzierungsbedingungen schneller entspannen oder zusätzliches institutionelles Kapital in größerem Umfang allokatonsbereit wird.

Für die Bauwirtschaft zeichnen Prognosen im europäischen Kontext eine graduelle Normalisierung ab, die für Deutschland jedoch nicht automatisch als Rückenwind in gleicher Stärke zu lesen ist.¹¹ Der Ausblick bleibt damit zweigeteilt: Die Richtung erscheint stabiler als in den Vorjahren, die Umsetzung bleibt anspruchsvoll und wird weiterhin an Finanzierung, Kosten und Genehmigungsrealität gemessen.¹²

Vom Beschluss zur Anwendung

Mit dem Bau-Turbo verschiebt sich der Fokus im weiteren Jahresverlauf von der Gesetzgebung hin zur Praxis. Der Hebel liegt weniger in neuen Paragraphen als in der Frage, ob Kommunen die erweiterten Spielräume tatsächlich nutzen: Beschleunigung entsteht nur dort, wo Verfahren aktiv gestrafft, Kapazitäten priorisiert und Abwägungen rechtssicher getroffen werden.¹³ Innerhalb der nächsten Monate ist deshalb weniger eine flächendeckende Sofortwirkung zu erwarten als ein heterogenes Bild – abhängig von lokaler Umsetzung, Personalausstattung und politischer Priorisierung.

Parallel rückt der europäische Rahmen in eine Phase, die keine reine Vorankündigung mehr ist. Damit steigt die Wahrscheinlichkeit, dass aus dem bislang abstrakten Thema in vielen Häusern ein operatives Projekt wird: Datenlage, Klassifizierung, Maßnahmenpfade und Budgetdisziplin rücken stärker in den Vordergrund. Ein Vorgriff auf konkrete nationale Detailregelungen ist an dieser Stelle verfrüht, fest steht jedoch, dass die Umsetzungslogik die Schnittstelle zwischen Bestand, Investitionsplanung und Förderarchitektur weiter schärfen wird.¹⁴

Ein Aspekt, der im Markt noch häufig unterschätzt wird, ist die kommunale Wärmeplanung als Terminmarke. Das Wärmeplanungsgesetz verpflichtet die Länder, sicherzustellen, dass Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern ihre Wärmepläne bis zum 30. Juni 2026 vorlegen mussten; kleinere Kommunen folgen bis 30. Juni 2028.¹⁵ Diese Frist wirkt nicht nur verwaltungstechnisch, sondern hat unmittelbare

Implikationen für Investitionsentscheidungen im Bestand, weil sie mit dem Gebäudeenergiegesetz verzahnt ist.¹⁶ Der operative Effekt entsteht weniger durch die Planung selbst als durch deren Umsetzung: Welche Gebiete werden perspektivisch an Netze angeschlossen, wo bleibt es bei Einzelversorgung und welche Investitionsentscheidungen lassen sich zeitlich sinnvoll staffeln?

Parallel dazu befindet sich das Gebäudeenergiegesetz in einer erneuten Reformphase. Nach den veröffentlichten Eckpunkten soll die bisherige 65 %-Vorgabe für neu eingebaute Heizungen entfallen und durch eine Logik ersetzt werden, die fossile Anlagen weiterhin zulässt, diese jedoch über steigende Anteile klimafreundlicher Gase in die Transformation einbindet.¹⁷ Für Bestandhalter erhöht das die Bedeutung von Planungssicherheit, Kostenpfaden und Standortparametern. Die praktische Relevanz hängt stärker von kommunaler Wärmeplanung, Netzperspektiven und Verfügbarkeit sowie Preisentwicklung klimafreundlicher Gase ab. Daraus entsteht eine ausgeprägtere Standortdifferenzierung: Nicht jede Immobilie steht vor denselben technischen Optionen zur selben Zeit, und Investitionsentscheidungen werden stärker vom lokalen Umsetzungsstand und von den erwartbaren Betriebskosten geprägt.

BauGB-Novelle 2026: Planungsrecht als Investitionsfaktor

Schließlich bleibt auch das Bauplanungsrecht in Bewegung. Neben dem Bau-Turbo wird im Markt eine Fortentwicklung der BauGB-Novellierung für 2026 erwartet. Die angekündigte Weiterentwicklung des Baugesetzbuchs ist für die Wohnungswirtschaft keine rein juristische Debatte, sondern eine wirtschaftliche Schlüsselgröße. Diskutierte Elemente wie eine stärkere Priorisierung des Wohnungsbaus im Abwägungsprozess könnten die Durchsetzbarkeit von Projekten verbessern und Planungsrisiken reduzieren. Gleichzeitig würde eine Ausweitung kommunaler Eingriffsrechte, etwa im Bereich des Vorkaufs, Transaktionsprozesse komplexer und zeitlich schwerer kalkulierbar machen. Auch die stärkere Verankerung von Klimaanpassungsanforderungen sowie mögliche Anpassungen immissionschutzrechtlicher Rahmenbedingungen wirken unmittelbar auf Baukosten, Flächenausnutzung und Genehmigungsfähigkeit.¹⁸ Für Neubauprojekte entscheidet sich hier ein Teil der wirtschaftlichen Tragfähigkeit bereits im Planungsstadium. Damit ist die BauGB-No-

¹⁰ Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2025; Stand: 6. November 2025
<https://publikationen.bundesbank.de/publikationen-de/berichte-studien/finanzstabilitaetsberichte/finanzstabilitaetsbericht-2025-968826>

¹¹ ifo Institut, Europas Bauwirtschaft kommt in Fahrt Stand: 13. Februar 2026
<https://www.ifo.de/pressemitteilung/2026-02-13/europas-bauwirtschaft-kommt-fahrt>

¹² Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB), Konjunkturprognose 2025/2026
<https://www.zdb.de/baukonjunktur/konjunkturprognose-2025/2026>

¹³ BMWSB, Gesetzgebungsverfahren „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“; Stand: 18.06.2025
<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/ge-bauturbo/bauturbo.html>

¹⁴ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; GEG Infoportal; EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)
https://www.bbsr-geg.bund.de/GEGPortal/DE/ErgaenzendeRegelungen/EPBD/epbd_node.html

¹⁵ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; GEG Infoportal; Wärmeplanungsgesetz <https://www.bbsr-geg.bund.de/GEGPortal/DE/ErgaenzendeRegelungen/Waermeplanungsgesetz/Waermeplanungsgesetz.html>

¹⁶ Die Bundesregierung, Förderung nach Gebäudeenergiegesetz; Für mehr klimafreundliche Heizungen <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/neues-gebaeudeenergiegesetz-2184942>

¹⁷ iw; Neues Heizungsgesetz: Zwei-Personen-Haushalte müssten jährlich 350 Euro mehr zahlen; Stand: 25. Februar 2026 <https://www.iwkoeln.de/presse/iw-nachrichten/ralph-henger-malte-kueper-zwei-personen-haushalte-muessten-jaehrlich-350-euro-mehr-zahlen.html>

¹⁸ BFW Newsroom, „BauGB 2026: Wie geht es weiter?“; Stand: 9. Januar 2026
<https://www.bfw-newsroom.de/baugb-2026-wie-geht-es-weiter/>

velle weniger eine Frage politischer Schlagzeilen als eine strukturelle Determinante für Projektkalkulation, Kapitalbindung und Angebotsdynamik. Ob die Reform 2026 zu einer tatsächlichen Beschleunigung führt oder primär zusätzliche Anforderungen schafft, wird maßgeblich für die Produktionsperspektive im Wohnungsbau sein.

In Summe verdichtet sich der regulatorische Rahmen nicht in Form einzelner „Schocks“, sondern als fortlaufende Operationalisierung. Für Marktteilnehmer verschiebt sich der Schwerpunkt damit von der Beobachtung politischer Ankündigungen hin zur konkreten Umsetzung: auf kommunaler Ebene, im Gebäudebestand und in der Projektkalkulation.

Produktion zwischen Stabilisierung und strukturellem Engpass

Auf der Angebotsseite bleibt die Ausgangslage angespannt. Zwar zeigen einzelne Monatswerte bei den Baugenehmigungen zuletzt leichte Aufhellungen, in der Gesamtbetrachtung verharrt das Niveau jedoch deutlich unter dem der Spitzenjahre.¹⁹ Von einer belastbaren Trendwende kann daher noch nicht gesprochen werden. Die Produktionsbasis ist in den vergangenen Jahren spürbar schmaler geworden, was die Projektpipeline widerspiegelt. Branchenanalysen weisen darauf, dass zahlreiche Vorhaben in den vergangenen zwei Jahren verschoben, überarbeitet oder strukturell angepasst wurden, da gestiegene Bau- und Finanzierungskosten die Wirtschaftlichkeit vieler Projekte belasteten.²⁰

Für 2026 wird im Neubau-Geschosswohnungsbau mit lediglich rund 150.000 fertiggestellten Wohneinheiten gerechnet. Erst ab 2027 wird wieder eine nachhaltige Steigerung der Fertigstellungen erwartet.²¹ Die Angebotsausweitung bleibt damit kurzfristig begrenzt und dürfte sich – selbst bei einer zyklischen Belebung – nur schrittweise vollziehen.

Gleichzeitig bleibt die strukturelle Nachfrage nach Wohnraum hoch. empirica rechnet für 2026 mit weiter steigenden Angebotsmieten und keiner spürbaren Entlastung der Märkte.²² Das Marktgleichgewicht wird daher weniger durch Nachfrageschwäche als durch Angebotsrestriktionen geprägt. Diese Asymmetrie stabilisiert Bestände mit solider Vermietungsbasis, während die Neubauproduktion nur schrittweise reagiert.

Hinzu kommt eine Marktberreinigung im Projektentwicklungssegment. Insolvenzen und Konsolidierungen verändern das Wettbewerbsumfeld; insbesondere stärker fremdfinanzierte Akteure geraten unter Druck, während kapitalstarke Marktteilnehmer selektiv Opportunitäten nutzen.²³ Diese Entwicklung kann mittelfristig zu einer robusteren Marktstruktur führen, wirkt kurzfristig jedoch bremsend auf die Fertigstellungszahlen.

In der Summe bleibt die Angebotsseite im weiteren Jahresverlauf von Vorsicht geprägt. Stabilisierung ist erkennbar, Dynamik jedoch nicht. Die strukturelle Knappheit im Wohnsegment bleibt damit ein tragender Faktor für Markt- und Bestandsentwicklungen.

Preisfindung und Kapitalallokation

Nach der Phase deutlicher Marktanpassungen hat sich im Wohninvestmentmarkt eine neue Balance herausgebildet: Die Marktaktivität nimmt zu, bleibt jedoch stärker von Struktur und Dealqualität geprägt als von großvolumigen Paketabschlüssen. Die Spitzenrendite in den Top-7-Städten zeigt dabei Stabilität, was auf eine fortgeschrittene Preisfindung in Core-nahen Segmenten hindeutet.²⁴ Nach unserer Einschätzung dürfte die Allokationsfähigkeit im weiteren Jahresverlauf weniger vom Investoreninteresse als von der Strukturierbarkeit unter aktuellen Finanzierungsbedingungen abhängen. Die Kreditvergabe bleibt im gewerblichen Segment insgesamt zurückhaltend, was höhere Anforderungen an Eigenkapital, Dokumentation und Cashflow-Nachweise nach sich zieht und Transaktionsprozesse in der Regel verlängert.²⁵

Gleichzeitig verschiebt sich die Bewertungslogik weiter in Richtung Qualität und Zukunftsfähigkeit: Mikrostandort, energetischer Zustand, Modernisierungsfähigkeit und regulatorische Einbettung werden stärker in Renditeerwartung und Exitfähigkeit eingepreist. In diesem Umfeld bleibt die Spreizung zwischen stabilen, Cashflow-getragenen Produkten und komplexeren Value-add-Konstellationen ausgeprägt.²⁶ In Summe ist der Transaktionsmarkt funktionsfähig, jedoch ohne Rückkehr zur früheren Geschwindigkeit. Eine moderate Ausweitung des Marktvolumens erscheint möglich, eine deutliche Belebung bleibt jedoch aufgrund begrenzten Angebots und selektiver Finanzierung unwahrscheinlich.

¹⁹ Statistisches Bundesamt (Destatis), Baugenehmigungen Herbst 2025

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/11/PD25_409_3111.html

²⁰ ZIA, Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026; Stand: Februar 2026 <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2026/02/Fruehjahrsgutachten-2026-kurz.pdf>

²¹ Bulwiengesa; Development Monitor 2.HJ 2025 https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/2026-01/pm_bulwiengesa_development_monitor_2.hj_2025_final.pdf

²² empirica, Wohnungsmarktbericht 2026; Stand: Februar 2026 empirica Wohnungsmarktbericht 2026

²³ Haufe; Immobilienkrise und Ausblick - Neue Chancen für Investoren mit Liquidität; Stand: 18. Dezember 2025 https://www.haufe.de/immobilien/investment/immobilienfinanzierung-liquiditaet-hat-in-der-krise-prioritaet_256_514672.html

²⁴ CBRE, Deutschland Wohnungsmarkt Q4 2025 (Transaktionsvolumen, Dealstruktur, Top-7-Spitzenrendite 3,40 %) <https://www.cbre.de/insights/figures/deutschland-wohnungsmarkt-q4-2025>

²⁵ Deutsche Bundesbank, Bank Lending Survey in Deutschland (Ergebnisse für Q4 2025; Straffung Kreditrichtlinien/Restriktion)

<https://www.bundesbank.de/de/presse/pressemitteilungen/januar-ergebnisse-der-umfrage-zum-kreditgeschaef-bank-lending-survey-in-deutschland-936506>

²⁶ CBRE, Deutschland Real Estate Market Outlook 2026; Stand: Januar 2026 https://mediaassets.cbre.com/-/media/project/cbre/shared-site/emea/germany/insights/deutschland%20real%20estate%20market%20outlook_2026.pdf

Offene Immobilienfonds im veränderten Kapitalmarktumfeld

Das Segment der offenen Immobilienfonds steht weiterhin unter dem Eindruck veränderter Kapitalflüsse. Auch zum Jahresauftakt 2026 zeigen sich Nettomittelabflüsse, die im Markt vor allem durch die Konkurrenz liquider Zinsanlagen sowie erhöhte Sensibilität gegenüber Liquiditäts- und Bewertungsfragen begründet werden.²⁷ Regulatorisch ist das Vehikel auf einen strukturell „entschleunigten“ Liquiditätsmechanismus ausgelegt. Mindesthalte- und Rückgabefristen reduzieren kurzfristige Run-Risiken, machen Mittelbewegungen jedoch träge und länger nachlaufend: Kündigungen wirken zeitversetzt und prägen die Liquiditätsplanung über erweiterte Horizonte.²⁸ Vor diesem Hintergrund gewinnt das Liquiditätsmanagement im Segment weiter an Gewicht. Branchenexperten betonen, dass Liquiditätsquoten und Steuerungsinstrumente zentrale Stabilitätsfaktoren sind – gleichzeitig erhöht ein Umfeld mit zäheren Transaktionsprozessen die Anforderungen an Timing, Transparenz und Portfoliosteuerung.²⁹

Die Bewertung der Zukunft offener Immobilienfonds fällt daher differenziert aus. Analysten sehen offene Immobilienfonds weiterhin als langfristigen Stabilitätsanker im Portfolio, jedoch ausdrücklich nicht als Renditetreiber; Renditeerwartungen müssen realistisch kalibriert werden und Qualitätsunterschiede treten deutlicher hervor.³⁰ Kritischer diskutiert wird, dass das Segment in einem höheren Zinsumfeld stärker um Mittel konkurriert und dass Anlegervertrauen schneller beeinträchtigt werden kann, wenn Aussetzungen, Abwertungen oder Risikoklassifizierungsfragen die Wahrnehmung prägen.³¹ In der Summe deutet vieles auf eine Phase der Differenzierung hin. Fonds mit robusten Portfolios, klarer Objektstrategie und stabiler Anlegerbasis dürften vergleichsweise resilient bleiben, während Produkte mit höheren strukturellen Herausforderungen stärker unter Beobachtung stehen.³²

WERTGRUND WohnSelect D – Perspektive im laufenden Aussetzungszeitraum

Vor dem Hintergrund eines anspruchsvollen Marktumfelds und anhaltender Mittelbewegungen im Segment kommt der individuel-

len Fondssteuerung besondere Bedeutung zu. Für den WERTGRUND WohnSelect D steht dabei die geordnete Liquiditätsplanung im Mittelpunkt. Maßgeblich ist, Verkaufsentscheidungen nicht unter zeitlichem Druck treffen zu müssen, sondern Transaktionen an Marktgegebenheiten und Werterhalt auszurichten. Die am 15. Januar 2026 beschlossene Aussetzung der Anteilscheinrücknahme und -ausgabe ist Teil dieses Steuerungsrahmens. Sie ermöglicht es, Liquiditätsanforderungen und Transaktionsprozesse zeitlich aufeinander abzustimmen und damit das Sondervermögen im Interesse aller Anleger substantiell zu sichern.³³

Die zum Geschäftsjahresende deutlich gesunkene Liquiditätsquote soll im kommenden Geschäftsjahr wieder stabilisiert werden. Hierzu dient der Verkauf des vier Gebäude umfassenden Portfolios in Bielefeld, für das am 17. April 2026 ein Kaufvertrag mit einem deutschen Family Office beurkundet wurde.

Für den weiteren Verlauf stehen Transparenz gegenüber Anlegerinnen und Anlegern sowie operative Handlungsfähigkeit gleichrangig im Mittelpunkt. Monatliche Bewertungen sämtlicher Immobilien sowie erweiterte Informationsformate schaffen Nachvollziehbarkeit über Liquiditäts- und Portfoliostruktur. Parallel bleibt das Ziel bestehen, die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme nicht länger als erforderlich aufrechtzuerhalten – unter Berücksichtigung von Marktbedingungen, Rückgabeverhalten und Transaktionsumfeld.

Die strukturellen Fundamentaldaten des deutschen Wohnimmobilienmarktes – insbesondere die anhaltende Angebotsknappheit in vielen Regionen und damit einhergehend hohe Vermietungsquoten – bilden weiterhin die wirtschaftliche Grundlage des Fondsportfolios. In Verbindung mit einem rein wohnwirtschaftlichen Fokus und einer langfristig ausgerichteten Investmentstrategie bleibt die Ausrichtung auf stabile Cashflows und Werterhalt maßgeblich.

Entscheidend für die kommenden Monate wird sein, Liquidität, Transaktionsgeschwindigkeit und Portfoliostruktur in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. WERTGRUND verbindet diese Steue-

²⁷ Morningstar, Offene Immobilienfonds: Weitere Abflüsse zum Jahresauftakt 2026; 6. Februar 2026 <https://global.morningstar.com/de/fonds/offene-immobilienfonds-weitere-abflsse-zum-jahresauftakt-2026>

²⁸ BaFin, Verbraucherinformationen zu offenen Immobilienfonds https://www.bafin.de/DE/Verbraucher/GeldanlageWertpapiere/Produkte/Offene_Immobilienfonds/offene_immobilienfonds_node.html

²⁹ BVI, Fokus Immobilienfonds https://www.bvi.de/fileadmin/user_upload/tx_bvibcenter/Fokus_Immobilienfonds___Liquiditaetsmanagement___web_01.pdf

³⁰ TIAM FundResearch, „Offene Immofonds im Check: Nicht Renditebooster, aber langfristiger Stabilitätsanker“; Stand: 1. Juli 2025

<https://www.fundresearch.de/immobilienfonds/offene-immofonds-nicht-renditebooster-aber-langfristiger-stabilitaetsanker.php>

³¹ KPMG, Weiterhin Mittelabflüsse – zur aktuellen Lage der offenen Immobilienfonds; Stand: 26. März 2025 <https://klardenker.kpmg.de/financialservices-hub/weiterhin-mittelabfluesse-zur-aktuellen-lage-der-offenen-immobilienfonds/>

³² Scope Fund Analysis, Offene Immobilienfonds – Marktstudie und Ratings 2025; Stand: 11. Juni 2025

https://www.scopeexplorer.com/files/get/?name=news.ReportFile%2Fbytes%2Ffilename%2Fmimetype%2FScope_Offene_Immobilienfonds_Gesamtmarktstudie_2025.pdf

³³ WERTGRUND Immobilien AG, Unternehmensmitteilung zur vorübergehenden Aussetzung der Anteilscheinrücknahme; Stand: 16. Januar 2026

https://www.wohnselect.de/wp-content/uploads/wohnselect-d/2026_01_15_-aktuelles-zur-ruecknahmeaussetzun-g-wertgrund-wohnselect-d.pdf

rungsaufgabe mit einem Anspruch, der sich gerade in anspruchsvollen Phasen an Transparenz, Verlässlichkeit und operativer Konsequenz messen lässt. Die Umstellung des Bewertungs- und Informationsrhythmus sowie die angekündigte Verdichtung der Anlegerinformation stehen für Nachvollziehbarkeit und die kontinuierliche Weiterentwicklung der Steuerungsinstrumente.³⁴

Die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme ist maximal für 36 Monate möglich. Ziel der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist es, sobald es die Liquiditätssituation und das Marktumfeld erlauben, vor Ablauf der Maximaldauer die Rücknahmeaussetzung zu beenden.

Wir freuen uns, wenn Sie uns in dieser herausfordernden Phase gewogen bleiben, und bedanken uns für Ihr Vertrauen.

³⁴ WERTGRUND, Mitteilung zur Umstellung auf monatliche Bewertung ab 1. Juli 2025
<https://wertgrund.de/aktuelles/wertgrund-wohnselect-d-stellt-als-erster-offener-immobilienfonds-mit-wirkung-zum-01-juli-2025-auf-monatliche-bewertung-um>



„Am Weidenring“, Bad Homburg, Deutschland

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024	28.02.2023	
Immobilien	397.495	454.010	515.630	453.350	TEUR
Liquiditätsanlagen	506	23.260	49.429	39.890	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	19.428	23.415	29.334	40.558	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	– 128.952	– 147.633	– 140.808	– 77.680	TEUR
Fondsvermögen	288.476	353.052	453.585	456.117	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	– 50.122	– 89.103	– 6.492	12.026	TEUR
Umlaufende Anteile	2.765.003	3.226.369	4.032.413	4.089.935	Stück
Anteilwert	104,33	109,43	112,48	111,52	EUR
Zwischenausschüttung je Anteil	–	–	–	–	EUR
Tag der Zwischenausschüttung	–	–	–	–	
Ausschüttung je Anteil	0,75	0,00	0,80	0,75	EUR
Tag der Ausschüttung	9. September 2026	–	21. August 2024	16. August 2023	



„Nollendorplatz“, Berlin, Deutschland



„Scharfenberger Straße“, Berlin, Deutschland

Entwicklung des Sondervermögens

vom 1. März 2025 bis zum 28. Februar 2026

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres		353.051.665,25
Ausschüttung für das Vorjahr		0,00
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres	0,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	0,00	
Zwischenausschüttung		
Mittelzufluss (netto)		– 50.121.829,57
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	973.531,49	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	– 51.095.361,06	
Ertrags-Aufwands-Ausgleich		4.257.842,49
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten¹⁾		356.186,74
Ergebnis des Geschäftsjahres		– 19.067.476,62
davon realisiertes Ergebnis	15.245.962,21	
davon nicht realisierte Gewinne	– 31.810.872,60	
davon nicht realisierte Verluste	– 2.502.566,23	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		288.476.388,29

¹⁾ Diese Position beinhaltet die im Berichtsjahr erfolgten Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten in Höhe von – 1.720.418,86 EUR sowie den Abgang der kumulierten Anschaffungsnebenkosten der veräußerten Immobilien in Höhe von 2.076.605,60 EUR.



„Jagdstraße“, München, Deutschland

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Entwicklung des Sondervermögens:

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

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

Beim **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** handelt es sich um die seit dem Geschäftsjahresbeginn aufgelaufenen Erträge und Wertänderungen, die im Berichtsjahr vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu

bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteiltrücknahme im Rücknahmepreis vergütet worden sind. Im Ergebnis führt der Ertrags-Aufwands-Ausgleich dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen der umlaufenden Anteile beeinflusst wird.

Unter **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um welche die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Es werden sowohl lineare Abschreibungen als auch Abschreibungen berücksichtigt, die aufgrund der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr erfolgten (vgl. § 248 Abs. 3 KAGB).

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

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

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2026 (Vermögensübersicht)

	Gesamt EUR	Anteil am Sondervermögen in %
I. Immobilien		
1. Mietwohngrundstücke	391.115.000,00	
2. Unbebaute Grundstücke	6.380.000,00	
Summe der Immobilien	397.495.000,00	137,8
II. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 36)		
1. Bankguthaben	505.900,38	
Summe der Liquiditätsanlagen	505.900,38	0,2
III. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	6.477.066,90	
2. Zinsansprüche	17.639,46	
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	6.827.248,50	
4. Andere	6.105.604,65	
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände	19.427.559,51	6,7
I. – III. Summe	417.428.459,89	144,7
IV. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	99.077.085,21	
2. Grundstücksbewirtschaftung	6.922.962,19	
3. anderen Gründen	9.736.926,78	
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	4.886,80	
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften	7.500,00	
Summe der Verbindlichkeiten	115.736.974,18	40,1
V. Rückstellungen	13.215.097,42	4,6
IV. – V. Summe	128.952.071,60	44,7
VI. Fondsvermögen	288.476.388,29	100,00

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 2026 verringerte sich das **Fondsvermögen** von 353.052 TEUR um 64.576 TEUR auf 288.476 TEUR. Im aktuellen Geschäftsjahr sind dem Sondervermögen insgesamt 50.122 TEUR an Mitteln abgeflossen. Bei einem Anteilumlauf von 2.765.006 Anteilen errechnet sich zum 28. Februar 2026 ein Anteilwert in Höhe von 104,33 EUR.

Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 15 **Immobilien** und ein unbebautes **Grundstück** mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 397.495 TEUR. Im Berichtszeitraum wurden zwei Objekte veräußert. Gegenüber dem letzten Geschäftsjahr zum 28. Februar 2025 hat sich der gutachterliche Verkehrswert bei einem im Bestand befindlichen Objekt erhöht und bei vierzehn Objekten und dem Grundstück verringert.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 28 bis 33 zu finden.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt insgesamt 506 TEUR und entfällt ausschließlich auf **Bankguthaben**. Davon befinden sich 398 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Des Weiteren werden 108 TEUR auf den laufenden Fondskonten bei der Verwahrstelle gehalten.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 506 TEUR bzw. 0,2 % des Fondsvermögens aus.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 6.477 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 6.274 TEUR und Mietforderungen in Höhe von 203 TEUR zusammen.

Auf die noch nicht abgeschriebenen **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien und des Grundstücks entfallen zum Stichtag 6.827 TEUR.

Die Position **Andere** in Höhe von 6.106 TEUR beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus Kautionskonten in Höhe von 2.938 TEUR, Forderungen aus Kosten vor Baubeginn in Höhe von 1.044 TEUR sowie Forderungen aus Baumaßnahmen in Höhe von 1.061 TEUR. Darüber hinaus sind Verrechnungskonten der Bewirtschaftung in Höhe von 492 TEUR, Forderungen an Versicherer in Höhe von 283 TEUR sowie andere Vermögensgegenstände in Höhe von 288 TEUR enthalten.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 115.737 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 99.077 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Aus den Darlehenskrediten entfallen auf Berlin 25,6 % und die Regionen Bielefeld 24,0 %, Köln/Aachen 33,8 %, München 7,9 %, Bad Homburg 7,4 % und Hamburg/Wedel 1,3 %.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 6.923 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter über 6.021 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebs- bzw. Nebenkosten über 902 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 9.737 TEUR enthalten hauptsächlich Verbindlichkeiten für Darlehensstilgungszuschüsse in Höhe von 5.971 TEUR und Mietkautionen in Höhe von 2.938 TEUR. Außerdem enthalten sind Beträge für die Vergütung der Verwaltung des Sondervermögens in Höhe von 325 TEUR, Zinsverbindlichkeiten in Höhe von 196 TEUR aus Darlehen, sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 216 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 64 TEUR, Verwahrstellenvergütung in Höhe von 14 TEUR, Verbindlichkeiten aus Verkäufen in Höhe von 7 TEUR sowie Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz in Höhe von 5 TEUR.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 13.215 TEUR beinhalten Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 9.409 TEUR, sonstige Rückstellungen in Höhe von 775 TEUR, Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 160 TEUR sowie Rückstellungen für Instandhaltung und Bau 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. Für die verkauften Objekte wurden Rückstellungen für die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag von 2.833 TEUR gebildet.



„Schloßstraße“, Berlin, Deutschland



„Am Weidenring“, Bad Homburg, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2026 – 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 im Kalenderjahr p. a. (01.01.-28.02.2026)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.-31.12.2026) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

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

„Hansemannplatz“



Deutschland
52062 Aachen
Hansemannplatz 1

„Am Weidenring“



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

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
Umnutzung Gewerbe zu Wohnen	aktuell keine
11,2	0,0
1,9	0,0
85,6	93,0
0,0	0,0
0,3	7,0
1,0	0,0
08/2015	12/2023
16.04.2015	10.11.2020
1961/2016-2017	2023
925	5.574
4.406,5	5.519,8
506,3	0,0
4	83
ja	ja
nein/ja	nein/nein
nein/nein	nein/nein
80,68	99,49
unbegrenzt	unbegrenzt
39,8	78,2
Immobilien-Gesellschaft	Projektentwickler
–	–
83	215
529	1.283
604	1.296

Stand 28. Februar 2026

„Frankfurter Allee“	„Nollendorfplatz“	„Scharfenberger Straße“	„Schloßstraße“
			
3	4	5	6
Deutschland 10247 Berlin Frankfurter Allee 63 – 65	Deutschland 10783 Berlin, 10787 Berlin Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 2 – 8B, Else-Lasker-Schüler-Str. 10 – 22, Kielganstr. 6, 7	Deutschland 13505 Berlin Scharfenberger Straße 30 – 40	Deutschland 12163 Berlin Schloßstraße 33 a/b

gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
aktuell keine	aktuell keine	aktuell keine	Erneuerung Heizungsanlage
38,6	4,6	0,0	0,0
15,7	14,8	0,0	0,0
45,1	74,0	94,3	82,2
0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	5,1	3,1	17,8
0,6	1,5	2,6	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
99,51	99,40	99,96	99,71
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
34,7	39,2	50,2	45,2
Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
2	–	–	1
79	560	101	127
485	3.410	606	761
490	3.441	611	764

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 im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2026)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2026) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	„Merianstraße 4“	„Merianstraße 8“
		
	Deutschland 33615 Bielefeld Merianstraße 4	Deutschland 33615 Bielefeld Merianstraße 8
	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	aktuell keine	aktuell keine
	0,0	0,0
	0,0	0,0
	96,5	96,3
	0,0	0,0
	3,5	3,7
	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
	99,89	92,73
	unbegrenzt	unbegrenzt
	76,2	76,2
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	1	0
	73	68
	435	437
	447	446

¹ Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / ohne Betriebskosten)² Stichtagbezogen³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten)⁴ Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.⁵ Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.
Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

Stand 28. Februar 2026

„Merianstraße 9–17“



Deutschland
33615 Bielefeld
Merianstraße 9–17

„Merianstraße 19a, 19b“



Deutschland
33615 Bielefeld
Merianstraße 19a, 19b

„Gothaer Platz“



Deutschland
37083 Göttingen
Am Gothaer Platz

Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	Baugrundstück
aktuell keine	aktuell keine	Bebauung geplant
0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0
91,4	0,0	0,0
0,0	97,9	0,0
8,6	2,1	0,0
0,0	0,0	0,0
10/2023	03/2024	04/2021
10.01.2020	10.01.2020	01.02.2021
2023	2024	
		13.605
5.602,2	1.902,2	0,0
0,0	0,0	0,0
77	17	–
ja	ja	–
nein/nein	nein/nein	–
nein/nein	nein/nein	–
95,38	97,82	–
unbegrenzt	unbegrenzt	–
77,7	78,2	–
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
1	–	–
150	24	–
927	146	–
948	147	–

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		
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 im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2026)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2026) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	„Gottesweg“	„Hummelsbergstraße“
	12 	13 
	Deutschland 50939 Köln Gottesweg 108 – 110 Aegidienberger Straße 23 – 27 Erpeler Straße 36	Deutschland 50939 Köln Düstemichstraße 2 – 16 Hummelsbergstraße 1 – 11 Rennebergstraße 2 – 10
	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	aktuell keine	aktuell keine
	4,1	0,0
	12,1	0,0
	82,3	97,5
	0,0	0,0
	1,5	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
	99,80	98,76
	unbegrenzt	unbegrenzt
	39,2	40,2
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	–	–
	84	186
	505	1.150
	513	1.155

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

Stand 28. Februar 2026

14

„Venloer Straße“



Deutschland
50827 Köln
Venloer Straße 601 – 603
Wilhelm-Mauser-Straße

15

„Jagdstraße“



Deutschland
80634 München
Jagdstraße 2
Winthirstraße 12

16

„Am Rain“



Deutschland
22880 Wedel
Galgenberg 70, 72, 74/
Im Nieland 2a, 2b, 2c/
Am Rain 2 – 20/
Tinsdaler Weg 111, 111a, 113, 113a

gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
Umnutzung 1. OG zu Wohnen	aktuell keine	Leerwohnungssanierung
3,8	15,2	0,0
24,7	5,3	0,0
68,8	73,7	88,2
0,0	0,0	7,0
1,6	5,7	4,8
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
21.031,1	2.353,4	11.508,4
9.716,8	682,9	0,0
461	52	116
ja	ja	ja
nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/ja, teilweise
95,85	96,53	87,19
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
32,1	50,7	67,7
Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
–	–	3
670	102	259
4.229	651	1.667
4.392	657	1.807

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2026 – Teil I: Anschaffungsnebenkosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

Stand 28. Februar 2026

	Kaufpreis bzw. Verkehrswert ¹ in TEUR	Anschaffungs- nebenkosten (ANK) in TEUR / in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern ² / davon sonstige Kosten ³ in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK ⁴ in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
Direkt gehaltene Immobilien						
Aachen „Hansemannplatz“	10.890	764 / 13,4	417 / 347	32	0	0,0
Berlin „Frankfurter Allee“	9.560	938 / 12,2	454 / 484	94	86	0,9
Berlin „Nollendorfplatz“	75.475	3.450 / 9	2.021 / 1.429	0	0	0,0
Berlin „Scharfenberger Straße“	13.605	583 / 14,9	213 / 370	0	0	0,0
Berlin „Schloßstraße“	15.820	1.372 / 13,3	713 / 659	81	0	0,0
Bielefeld „Merianstr. 4“	9.955	965 / 8,8	743 / 222	96	595	6,2
Bielefeld „Merianstr. 8“	9.920	899 / 8,8	691 / 208	91	568	6,3
Bielefeld „Merianstr. 9 - 17“	22.000	1.893 / 8,7	1.465 / 428	191	1.447	7,7
Bielefeld „Merianstr. 19a + 19b“	4.875	487 / 8,9	373 / 114	49	393	8,1
Göttingen „Gothaer Platz“	6.380	172 / 2,7	94 / 78	0	0	5,2
Köln „Hummelsbergstraße“	25.660	1.033 / 8,7	711 / 322	0	0	0,0
Köln „Gottesweg“	11.030	442 / 8,3	302 / 140	0	0	0,0
Köln „Venloer Straße“	82.905	3.597 / 9,7	3.597 / 0	356	30	0,1
München „Jagdstraße“	22.275	2.312 / 9,2	964 / 1.348	231	1.350	5,8
Wedel „Am Rain“	39.700	857 / 9,5	652 / 205	72	0	0,0
Bad Homburg „Am Weidenring“	37.445	3.022 / 8,3	2.280 / 742	304	2.358	7,8
Direkt gesamt	397.495			1.598	6.827	

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

⁴ In dieser Darstellung ist die Abschreibung der ANK der im Geschäftsjahr verkauften Objekte nicht enthalten

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2026 – 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
Deutschland	01237 Dresden Borthener Str. 2–18, 6b–d, 8b–d, Gohrischstr. 1–19, Winterbergstr. 78–92, 84b–i, 86b–i	Wohnanlage	1. Oktober 2025

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2026 – Teil II: Bestand der Liquidität

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 506 TEUR (0,18 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag aus täglich fälligen Bankguthaben.

I. Bankguthaben

Insgesamt werden 506 TEUR, das entspricht 100 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, verwaltet und aktuell mit 1,75 % verzinst.

II. Bestand der Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere

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



„Am Rain“, Wedel, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2026 – Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		6.477.066,90	2,2
davon Betriebskostenauslagen	6.273.753,64		
davon Mietforderungen	203.313,26		
2. Zinsansprüche		17.639,46	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		6.827.248,50	2,4
4. Andere		6.105.604,65	2,1
davon Kautionskonten	2.937.937,89		
davon Forderungen aus Kosten vor Baubeginn	1.044.219,54		
davon Verrechnungskonten Bewirtschaftung	491.759,68		
davon Forderung an Versicherer	282.678,26		
davon Forderungen aus Baumaßnahmen	1.060.613,03		
davon andere Vermögensgegenstände	288.396,25		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		19.427.559,51	6,7
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		99.077.085,21	34,3
2. Grundstücksbewirtschaftung		6.922.962,19	2,4
3. anderen Gründen		9.736.926,78	3,4
davon Mietkautionen	2.937.937,89		
davon Verbindlichkeit aus Anteilsatz	4.886,80		
davon Verbindlichkeiten ggü. Finanzverwaltung	64.369,14		
davon Darlehenszinsen	196.053,72		
davon Vergütung für die Verwaltung des SV	324.685,06		
davon Vergütung für die Verwahrstelle	14.324,82		
davon Verbindlichkeiten aus Verkäufen	6.895,50		
davon Darlehenstilgungszuschüsse	5.971.378,03		
davon sonstige Verbindlichkeiten	216.395,82		
Summe der Verbindlichkeiten		115.736.974,18	40,1
III. Rückstellungen		13.215.097,42	4,6
davon für Instandhaltungskosten	38.413,12		
davon für Ertragsteuern	2.833.055,76		
davon für latente Steuern	9.408.628,54		
davon Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	160.000,00		
davon sonstige Rückstellungen	775.000,00		
Fondsvermögen (EUR)		288.476.388,29	
Anteilwert (EUR)		104,33	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.765.006	



„Scharfenberger Straße“, Berlin, Deutschland

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum 1. März 2025 bis 28. Februar 2026

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Erträge aus Immobilien		17.316.188,21	
2. Erträge aus Liquiditätsanlagen		296.737,29	
3. Sonstige Erträge		1.397.087,96	
Summe der Erträge			19.010.013,46
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		4.930.345,49	
a) davon Betriebskosten	1.202.142,74		
b) davon Instandhaltungskosten	1.839.197,21		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	1.020.519,70		
d) davon sonstige Kosten	868.485,84		
e) davon Wertberichtigung	–		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		3.689.369,47	
3. Verwaltungsvergütung		4.274.934,08	
4. Verwahrstellenvergütung		94.206,88	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		157.407,13	
6. Sonstige Aufwendungen		1.540.361,24	
davon externe Bewerterkosten	406.933,79		
7. Inländische Steuern		–	
Summe der Aufwendungen			14.686.624,29
III. Ordentlicher Nettoertrag			4.323.389,17
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			15.180.415,53
a) aus Immobilien		15.180.415,53	
b) aus Liquiditätsanlagen		–	
2. Realisierte Verluste			0,00
a) aus Immobilien		–	
b) aus Liquiditätsanlagen		–	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			15.180.415,53
Ertrags-/Aufwandsausgleich			– 4.257.842,49
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			15.245.962,21
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			– 31.810.872,60
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			– 2.502.566,23
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres			– 34.313.438,83
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			– 19.067.476,62

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum beliefen sich auf insgesamt 19.010 TEUR.

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 17.316 TEUR bestehen im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen der Immobilien.

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland** in Höhe von 297 TEUR resultieren aus den von Kreditinstituten gezahlten Guthabenzinsen.

Die **Sonstigen Erträge** (1.397 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen (178 TEUR), Tilgungszuschüsse der KfW (1.126 TEUR) sowie sonstige Erträge (79 TEUR).

Aufwendungen

Die Aufwendungen im Berichtszeitraum beliefen sich auf insgesamt 14.687 TEUR.

Die **Bewirtschaftungskosten** (4.930 TEUR) setzen sich aus den Betriebskosten (1.202 TEUR), den Instandhaltungskosten (1.839 TEUR), den Kosten der Immobilienverwaltung (1.021 TEUR) sowie den sonstigen Kosten (868 TEUR) zusammen.

Die Kosten der Immobilienverwaltung (1.021 TEUR) beinhalten die Kosten für die Verwaltung der Objekte durch Fremdverwalter.

Die sonstigen Kosten (868 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus Kosten aus Provisionen für Vermietung (482 TEUR) Versicherungsschäden (177 TEUR) und Rechtskosten (131 TEUR).

Die **Zinsen aus Kreditaufnahme** (3.689 TEUR) sind für die zur Anschaffung der Immobilien aufgenommenen Darlehen sowie für kurzfristige Kreditaufnahmen nach § 199 KAGB entstanden.

Die **Verwaltungsvergütung** im Berichtszeitraum beträgt 4.275 TEUR.

Die vertragliche **Verwahrstellenvergütung** beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 94 TEUR.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** (157 TEUR) enthalten die Prüfungs- sowie Veröffentlichungskosten für den Halbjahres- und Jahresbericht.

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** (1.540 TEUR) handelt es sich im Wesentlichen um Abschreibungen für Bauplanungskosten für das Grundstück in Göttingen (810 TEUR), Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten (407 TEUR),

Finanzierungskosten (189 TEUR), Rechtsberatungskosten (23 TEUR) sowie sonstige Kosten (111 TEUR).

Ordentlicher Nettoertrag

Für das Geschäftsjahr 2025/2026 beträgt der **ordentliche Nettoertrag** 4.323 TEUR und ergibt sich aus der Differenz der Erträge und der Aufwendungen.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Die realisierten Gewinne in Höhe von 15.180 TEUR resultieren aus den Verkäufen der Objekte Hamburg Mendelssohnstraße (863 TEUR) und Borthener Straße in Dresden (14.317 TEUR).

Ertrags-Aufwands-Ausgleich

Der **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** ist der Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, der vom Anteilerwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt bzw. vom Fonds bei der Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird. Insgesamt ergibt sich ein negativer Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 4.258 TEUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 15.246 TEUR ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 4.323 TEUR, dem Ertrags-Aufwands-Ausgleich von – 4.257 TEUR und den realisierten Gewinnen von 15.180 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

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

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne und Verluste** ergibt sich bei den Liquiditätsanlagen aus dem Unterschied zwischen dem Ankauferkurs und dem Kurs beim Verkauf bzw. zum Stichtag.

Das **nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (– 34.313 TEUR) enthält die Nettowertveränderung der nicht realisierten Gewinne (– 31.811 TEUR) sowie die Nettowertveränderung der nicht realisierten Verluste (– 2.502 TEUR).

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von – 19.067 TEUR ist die Summe des realisierten Ergebnisses (15.246 TEUR) sowie des nicht realisierten Ergebnisses (– 34.313 TEUR).

Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2026

	Insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	39.047.666,13	14,12
1. Vortrag aus dem Vorjahr	23.801.703,92	8,60
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	15.245.962,21	5,51
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	36.973.911,63	13,37
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	1.000,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	2.018.908,16	0,73
3. Vortrag auf neue Rechnung	34.954.003,47	12,64
III. Gesamtausschüttung¹	2.073.754,50	0,75
1. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	2.073.754,50	0,75

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

Die investimentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen werden nach den Vorschriften des Investmentsteuergesetzes ermittelt.

Angaben nach § 252 Abs. 2 KAGB

Für das Geschäftsjahr 2025/2026 sind aus dem laufenden Ergebnis 1.000,00 EUR für Instandhaltungen vorgesehen, die nach § 252 Abs. 2 KAGB nicht als ausschüttungsfähiger Betrag zur Verfügung stehen.

Wiederanlage

Im Interesse der Substanzerhaltung werden 2.018.908,16 EUR der Wiederanlage zugeführt.

Endausschüttung

Am 9. September 2026 wird eine Endausschüttung in Höhe von 0,75 EUR pro Anteil vorgenommen. Bei einem Anteilenumlauf von 2.765.006 Stück ergibt dies einen Betrag von 2.073.754,50 EUR

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

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

Sonstige Käufe und Verkäufe

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



„Hansemannplatz“, Aachen, Deutschland

Anhang

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	104,33
Umlaufende Anteile (Stück)	2.765.006

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 Jahresnettokaltnieterträge 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 Abs. 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 Abs. 1 KAGB und des § 234 KAGB ist seit dem 1. Juli 2025 monatlich zu ermitteln. 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.

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 verbleibenden 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 zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,66 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,17 %

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote in Höhe von 1,66 % zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenver-

gütung, die erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme der Transaktionskosten).

Erfolgsabhängige Vergütung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025/2026 konnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Sondervermögen keine erfolgsabhängige Vergütung nach § 12 Abs. 7 BAB in Rechnung stellen.

Transaktionsabhängige Vergütung

Die Gesellschaft erhält gemäß § 12 Abs. 3 BAB eine transaktionsabhängige Vergütung für den Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien in Abhängigkeit vom Kaufpreis bzw. Verkaufserlös. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres beträgt die transaktionsabhängige Vergütung der Gesellschaft zum Stichtag 0,17 %. Die Quote ist während der Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf dessen Performance zu.

Angaben zu den Kosten gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

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

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

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

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

Angaben zur Mitarbeitervergütung gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 1 und 2 KAGB für das Geschäftsjahr 2025 (1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025) der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

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

Angaben zur Mitarbeitervergütung im Auslagerungsfall³

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

Die Vergütungsdaten der Auslagerungsunternehmen (bereitgestellt vom Auslagerungsunternehmen, bezogen auf das jeweilige Segment, nicht auf die Gesamtsumme des jeweiligen Auslagerungsunternehmens) für das Geschäftsjahr 2025 setzten sich wie folgt zusammen:

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Auslagerungsunternehmen gezahlten Mitarbeitervergütung	2.270.492,37 EUR
davon feste Vergütung	1.472.059,83 EUR
davon variable Vergütung	798.732,54 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Auslagerungsunternehmen bezogen auf das Sondervermögen	12,45

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

Zusätzliche Informationen

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

Angaben über wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB für das Geschäftsjahr 2025/2026 (1. März 2025 bis 28. Februar 2026)

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.

Mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde gemäß § 163 Abs. 1 und Abs. 2 KAGB wurden die Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und Besonderen Anlagebedingungen (BAB) mit Wirkung zum 14. Januar 2026 geändert.

Neben Änderungen redaktioneller Art, sprachlichen Präzisierungen an das KAGB und Anpassungen an den aktuellen Marktstandard sind im Wesentlichen folgende Änderungen erfolgt:

1. Änderung der Allgemeinen Anlagebedingungen

- Der Begriff börsentäglich wurde in § 12 Abs. 1 der AAB gelöscht und durch den Begriff Wertermittlungstag ersetzt. Die konkreten Wertermittlungstage sind in § 13 Abs. 5 der AAB bestimmt.
- § 14 der AAB erhält einen neuen § 14 Abs. 2 der AAB, der die Berechnungsmethode für den durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode spezifiziert.
- § 14 der AAB erhält einen neuen § 14 Abs. 3 der AAB, der erläutert wie Vergütungen/Kosten an Wertermittlungstagen und an Tagen, die keine Wertermittlungstage sind, als Verbindlichkeit im Nettoinventarwert mindernd berücksichtigt werden.

2. Änderung der Besonderen Anlagebedingungen

Folgeanpassungen an die geänderten AAB, insbesondere durch die Verwendung des Begriffs Wertermittlungstag.

- § 11 der BAB wurde um einen neuen § 11 Abs. 2 der BAB dahingehend ergänzt, dass einem Anleger aus wichtigem Grund gekündigt werden kann, und es wurden beispielhafte Tatbestände (US-Person, in den USA steuerpflichtige Personen oder sanktionsbelastete Anleger) sowie die Konsequenzen einer Kündigung aufgenommen.
- § 13 Abs. 1 der BAB wurde dahingehend ergänzt, dass zu folgenden Terminen Zwischenausschüttungen möglich sind: 15. Februar, 15. Mai, 15. November. Es wird weiter klargestellt, dass die Höhe der jeweiligen Zwischenausschüttungen im Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft stehen und Substanzausschüttungen unzulässig sind.

Entsprechend wurde der Verkaufsprospekt (VKP) mit Wirkung zum 14. Januar 2026 angepasst.

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

Im Geschäftsjahr per 28. Februar 2026 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.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses dieses Fonds herrscht noch große Unsicherheit darüber, welche Auswirkungen der Iran-Konflikt auf die Weltwirtschaft haben wird. Dies erschwert die Prognose der Geschäftsentwicklung. Der Fonds ist jedoch weder unmittelbar noch mittelbar im Iran investiert. In Abhängigkeit vom weiteren Kriegsverlaufs könnte es dennoch negative Wertentwicklungen auf die internationalen Kapitalmärkte geben, was sich negativ auf die Fondsentwicklung auswirken könnte. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die aktuellen Prognoserechnungen hierdurch nicht wesentlich beeinflusst werden, wenngleich eine regelmäßige Betrachtung der Lage erfolgt.

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.

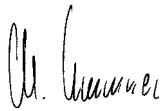
Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode	145,0 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	145,0 %

Hamburg, den 4. August 2026

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsleitung der WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Marcus Kemmner



Ralph Petersdorff

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens WERTGRUND WohnSelect D – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. März 2025 bis zum 28. Februar 2026, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2026, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. März 2025 bis zum 28. Februar 2026 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

München, den 4. August 2026

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Simon Boßhammer
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung

Stand: 28. Februar 2026

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

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

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

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

Unternehmenskennung (LEI-Code):
529900UBARQX853FJV22

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☒ ☐ ☐ **Ja**

☒ ☐ ☒ **Nein**

☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: __%

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☒ Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben**, und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 21,18 % an nachhaltigen Investitionen

☒ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind☐ mit einem sozialen Ziel

☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: __%☐ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, **aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**

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

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

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

- **Ökologische Merkmale:**
 - „Energieverbrauch/CO₂-Ausstoß“,
 - „Energieeinsparmaßnahmen“,
 - „Wasserverbrauch“,
 - „Abfallaufkommen“,
 - „Qualität der Gebäudehülle“,
 - „Landnutzung“ und
 - „Risikopotenzial (ökologisch)“.
- **Soziale Merkmale:**
 - „Barrierefreiheit“,
 - „Gesundheit/Außenluftqualität“,
 - „Gesundheit/Innenraumluftqualität“ und
 - „Infrastruktur/Mobilität“.

52

WERTGRUND WohnSelect D | Jahresbericht 2025/2026

- Sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale:

- „Akustischer Komfort“,
- „Visueller Komfort“,
- „Funktionaler Komfort“ und
- „Digitale Konnektivität & Infrastruktur“.

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

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

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

Zum Berichtsstichtag wurde der beschriebene Abgleich des Immobilienportfolios des Sondervermögens durchgeführt. Bei einer Gesamtbetrachtung erfüllen 42,94 % des Immobilien-Portfolios des Sondervermögens die oben genannten Vorgaben und liegen damit über der festgelegten 30 % Quote.

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

● Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

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

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

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

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

- ökologische Merkmale 31,03 %
- soziale Merkmale 49,66 % sowie
- sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale 48,50 %.

● ... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

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

Im Vergleich zu den Stichtagen 28. Februar 2025, 29. Februar 2024 und 28. Februar 2023 haben sich folgende Veränderungen in der Einzelbetrachtung der ökologischen, sozialen und den sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale ergeben:

Merkmale	Anteil der Verkehrswerte, die im Rahmen der SFDR-Quote berücksichtigt wurden zum Stichtag			
	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024	28.02.2023
ökologische Merkmale	31,03 %	31,39 %	43,44 %	43,83 %
soziale Merkmale	49,66 %	48,05 %	41,48 %	33,30 %
sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale	48,50 %	47,27 %	40,86 %	33,86 %
Gesamtergebnis SFDR-Quote	42,94 %	42,06 %	40,88 %	32,63 %

Im Gesamtergebnis hat sich die SFDR-Quote und damit der Anteil nachhaltigkeitsbezogener Investitionen im Vergleich zum Vorjahresergebnis von 42,06 % auf 42,94 % erhöht.

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

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

a) ökologisch nachhaltige Investitionen innerhalb der Anlagestrategie des Sondervermögens

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

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

Die Gesellschaft berücksichtigte im Betrachtungszeitraum nachhaltige Investitionen als wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz in Höhe von 21,18 % bezogen auf die Summe aller Verkehrswerte.

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

b) Neubau von Gebäuden

Zur Qualifikation von Investitionen für den Neubau von Gebäuden als taxonomiekonform muss deren Primärenergiebedarf u. a. mindestens 10 % niedriger als die betreffenden Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude im Sinne des jeweiligen nationalen Rechts sein.

c) Renovierung eines Bestandsgebäudes

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

d) Erwerb von und Eigentum an einem Gebäude

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

- Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, müssen laut Energieausweis die Energieeffizienzklasse A¹ erreichen. Alternativ hierzu gilt die Voraussetzung, dass das Gebäude im Hinblick auf den Primärenergiebedarf zu den besten 15 % des nationalen oder regionalen (vor dem 31. Dezember 2020 gebauten) Gebäudebestands gehört; dieser Vergleichswert ist im Betrieb zu ermitteln und durch geeignete Nachweise zu belegen, in denen mindestens die Energieeffizienz der betreffenden Immobilie und die Energieeffizienz des vor dem 31. Dezember 2020 gebauten nationalen oder regionalen Gebäudebestands miteinander verglichen werden und mindestens zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden differenziert wird.
- Immobilien, die nach dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, müssen die Kriterien an einen Neubau erfüllen (s. o.).
- Bei größeren Nichtwohngebäuden mit einer Nennleistung der Heizungs-/Lüftungs- und/oder Klimaanlage von mehr als 290 kW kommen weitere Voraussetzungen an die Überwachung und Bewertung der Energieeffizienz hinzu.

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

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

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

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

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

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

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

■ **Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?**

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

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

Nähere Angaben:

Die Gesellschaft, die sich ausschließlich auf den Wohn- und Investitionsstandort Deutschland beschränkt und somit deutschem Recht in allen Handlungsbereichen unterliegt, beachtet bei nachhaltigen Investitionen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte. Die vorbezeichneten Grundsätze werden sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch im Rahmen der Beauftragung Dritter mit der Verwaltung der jeweiligen Immobilie beachtet.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2021 die Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortungsvolles Investieren (Principles for Responsible Investment, UN PRI) unterzeichnet und ist damit verpflichtet, jährlich einen Transparenzbericht im Rahmen des UN-PRI-Reportings einzureichen. Die Gesellschaft übt ihre Investitionstätigkeiten für das Immobilien-Sondervermögen im Einklang mit den Vorgaben der UN PRI aus. Die UN PRI und die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen leiten sich von gemeinsamen Werten ab.

Als Mitglied des Bundesverbandes Investment und Asset Management (BVI) agiert die Gesellschaft außerdem nach den entsprechenden Wohlverhaltensregeln und Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement.

Die Gesellschaft orientiert sich zur Einhaltung der Sozialen und Governance-Mindeststandards gemäß Artikel 18 der Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852 an den Vorgaben der Platform on Sustainable Finance (PSF). Die im Jahr 2023 erstmals erstellte Selbsterklärung zur „Compliance with Minimum Safeguards“ wurde im Berichtsjahr überprüft und aktualisiert. Sie umfasst die Themenbereiche Menschenrechte einschließlich Arbeitsrechte, Bekämpfung von Bestechung und Korruption, verantwortungsvolles Geschäftsverhalten, verantwortungsvolles Investieren, Besteuerung sowie fairer Wettbewerb. Daneben hat die WERTGRUND Immobilien AG in ihrer Funktion als Auslagerungspartner des Sondervermögens für die gesamte Unternehmensgruppe – einschließlich sämtlicher Tochter- und Beteiligungsgesellschaften, zu der auch die Gesellschaft zählt – im Berichtszeitraum die DNK-Erklärung 2024 gemäß den Anforderungen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlicht. Darüber hinaus hat die WERTGRUND Immobilien AG eine Selbsterklärung zur Einhaltung der Mindeststandards abgegeben und diese im Geschäftsjahr überarbeitet. Im Rahmen von Verträgen mit Dritten zur Verwaltung der jeweiligen Immobilien wurde die Einhaltung der vorgenannten Grundsätze vertraglich festgeschrieben und deren Einhaltung regelmäßig während der gesamten Vertragslaufzeit überprüft. Die Verwaltung der jeweiligen Immobilien erfolgt im Rahmen des Auslagerungsvertrages mit der WERTGRUND Immobilien AG. Darüber hinaus bestehende Verträge mit Dritten zur Grün- und Graupflege der Immobilien unterliegen der deutschen Gesetzgebung und Rechtsprechung. Die Prüfung der Einhaltung der vertraglich vereinbarten Pflichten, erfolgt im Rahmen der Aufsichtsfunktion der zuständigen Verwaltung.

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

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

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



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

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

Hierbei zog die Gesellschaft für das Sondervermögen die Indikatoren

- fossile Brennstoffe,
- Energieeffizienz,
- Energieverbrauch,
- Abfall sowie
- Biodiversität

heran.

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

Die Gesellschaft hat bei der Berücksichtigung und Prüfung der PAI auf Ebene des Sondervermögens folgende Ergebnisse erhoben. Die Betrachtung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen erfolgt zum Berichtsstichtag unter Berücksichtigung der während dem Berichtszeitraum verkauften Immobilien. Auch bei der nicht zum Berichtsstichtag erfolgenden Berechnung des Energieverbrauchs erfolgt keine (anteilige) Anrechnung der im Berichtszeitraum verkauften Objekte.

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

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

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

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

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

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

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

Durch Anwendung des Verfahrens können die absoluten Effizienzklassengrenzwerte für die Farbskala der betrachteten Immobilien ermittelt und die Immobilien jeweils einer Effizienzkategorie (Buchstabenskala) zugeordnet werden.

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

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

Im Berichtszeitraum handelt es sich bei 7,2 % der Energieausweise um Energieverbrauchs-/bedarfsausweise von Nichtwohngebäuden. Für diese wurde die vorstehend erläuterte Umrechnung vorgenommen.

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

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

Im Berichtszeitraum flossen die Daten von 11,3 % der Energieausweise auf Basis von Verbrauchsdaten in die Erhebung ein.

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

Die nachteilige Auswirkung für diesen Indikator für den Berichtsstichtag unter Berücksichtigung der während dem Berichtszeitraum verkauften Immobilien betrug 52,7 %. Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der sich im Portfolio befindlichen Immobilien auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden. Das unbebaute Grundstück ist aufgrund der Datengrundlage nicht Bestandteil der Portfoliobetrachtung.

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

Vereinzelte liegen der Gesellschaft nicht alle Daten für alle erforderlichen Abrechnungspositionen vor. Unter Berücksichtigung der abgerechneten Zählerpunkte beruhen daher 10,1 % der Zählerpunkte auf hochgerechneten Werten (insbesondere auf Basis von Teil- und Vorjahreswerten).

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

Die angegebenen Auswirkungen zu diesem Indikator beruhen aufgrund der Abrechnungsmodalitäten der Versorgungsunternehmen, abweichend zum Berichtszeitraum, auf Angaben für das gesamte Kalenderjahr (01.01.–31.12.2025).

Die nachteilige Auswirkung für diesen Indikator unter Berücksichtigung der Abrechnungsperiode gemäß Kalenderjahr 2025 betrug 0,0000817 GWh/m² Wohn- und Nutzfläche. Die Datengrundlage für diesen Indikator bilden die im Rahmen des jeweiligen Fonds-Reportings erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben. Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der Wohn- und Nutzflächen berücksichtigt werden. In den Berechnungen zum Energieverbrauch werden die im Berichtszeitraum verkauften Immobilien nicht berücksichtigt.

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

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

Die nachteilige Auswirkung für diesen Indikator betrug zum Berichtsstichtag 10,3 %. Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der im Sondervermögen befindlichen Immobilien (inklusive Grundstück) auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden. Auf die vorstehend erläuterten Ausführungen zur Behandlung der gewerblich genutzten Flächen wird verwiesen.

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

Die nachteilige Auswirkung für diesen Indikator zum Berichtsstichtag betrug 50,8 % nicht begrünter Flächen im Vergleich zur Gesamtfläche. Die Gesellschaft hat sich als Grenzwert einen Anteil von weniger als 70 % gesetzt. Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der im Sondervermögen befindlichen Immobilien (inklusive Grundstück) auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden.

Sogar bei einer vollständigen Versiegelung des bislang unbebauten Grundstücks würde der Anteil der nicht begrünter Flächen nur auf 62,6 % ansteigen und die Gesellschaft würde somit weiterhin den gesetzten Grenzwert einhalten.

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

Im Betrachtungszeitraum mussten keine Maßnahmen ergriffen werden.

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Hauptinvestitionen werden als Durchschnitt aus den Stichtagswerten zum 31. Mai 2025, 31. August 2025, 30. November 2025 und 28. Februar 2026 ermittelt.

Größte Investitionen	Sektor	in % der Vermögenswerte	Land
Köln „Venloer Straße“	Immobilien	19,63 %	Deutschland
Berlin „Nollendorfplatz“	Immobilien	18,01 %	Deutschland
Wedel „Am Rain“	Immobilien	10,13 %	Deutschland
Bad Homburg „Am Grünen Weg“	Immobilien	8,95 %	Deutschland

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 1.3.2025–28.2.2026



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

Der Anteil an Investitionen betrug zum Berichtsstichtag 42,94 % des gesamten nachfolgend genannten Vermögens.

Die Gesellschaft hat zudem im Berichtszeitraum 21,18 % des Gesamtwerts aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung des Umweltziels Klimaschutz im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten.

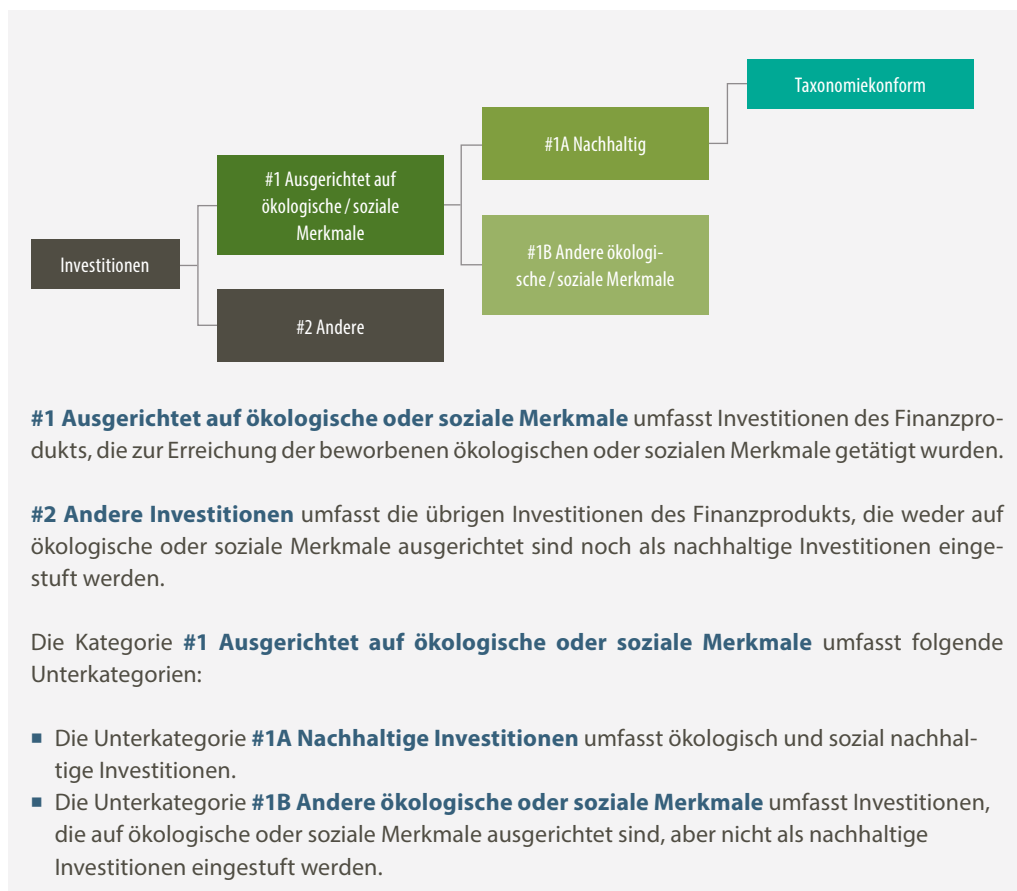
Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

● Wie sah die Vermögensallokation aus?

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

Vermögensallokation per 28. Februar 2026

Immobilien	397.495.000,00 €	100,00 %
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	– €	0,00 %
Summe des Vermögens (Investitionen)	397.495.000,00 €	100,00 %
#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale [Bezugsgröße Summe des Vermögens (Investitionen)]	170.694.793,18 €	42,94 %
#1A Nachhaltige Investitionen [Bezugsgröße Summe des Vermögens (Investitionen)]	84.195.000,00 €	21,18 %
#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale [Bezugsgröße Summe des Vermögens (Investitionen)]	313.300.000,00 €	78,82 %
#2 Andere Investitionen [Bezugsgröße Summe des Vermögens (Investitionen)]	226.800.206,82 €	57,06 %



● In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

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



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

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum 21,18 % des Gesamtwerts aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung des Umweltziels Klimaschutz im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten (Taxonomiequote).

Die Berechnung der Taxonomiequote wurde von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer geprüft und freigegeben.

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

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

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

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

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

☐ Ja:

☐ In fossiles Gas

☐ In Kernenergie

☒ Nein

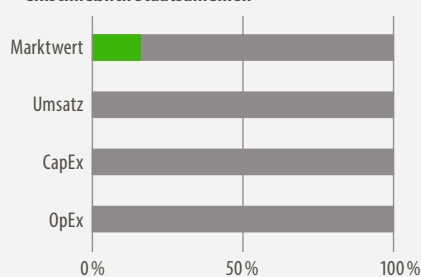
² Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/ oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterungen am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme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

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

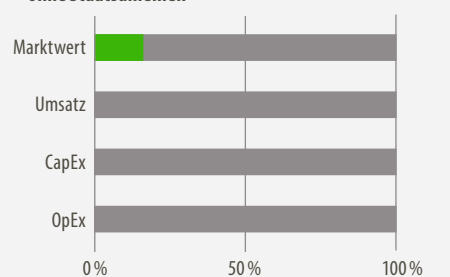
- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen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

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

1. Taxonomiekonformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen*



2. Taxonomiekonformität der Investitionen ohne Staatsanleihen*



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

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

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

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

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

Im letzten Berichtsjahr (01.03.2024–28.02.2025) wurde eine Taxonomie Quote von 19,28 % ermittelt. Auf Grund weiterer Verkäufe von Immobilien des Sondervermögens im Berichtszeitraum kann das Sondervermögen zu diesem Berichtsstichtag eine Taxonomie Quote in Höhe von 21,18 % vorweisen und liegt damit über der festgelegten 10%-Quote.



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

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

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



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



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

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



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

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

Liquiditätsanlagen per 28. Februar 2026

Wertpapiere	– €	0,00 %
Bankguthaben	505.900,38 €	100,00 %
Sonstige Anlagegegenstände	– €	0,00 %
Summe der Liquiditätsanlagen	505.900,38 €	100,00 %

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

Gesamtvermögensaufstellung zum 28. Februar 2026

Immobilien	397.495.000,00 €	137,79 %
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	– €	
Liquiditätsanlagen	505.900,38 €	0,18 %
Sonstige Vermögensgegenstände	19.427.559,51 €	6,73 %
Summe des Vermögens	417.428.459,89 €	144,70 %
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	128.952.071,60 €	44,70 %
Summe des Vermögens (NAV)	288.476.388,29 €	100,00 %

Der Anteil der anderen Investitionen (#2 Andere Investitionen aus der Vermögensallokation) beträgt – auf die Summe des Vermögens (NAV) gerechnet – 76,62 %. Darüber hinaus wurden 0,18 % der Vermögensgegenstände in Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände – auf die Summe des Vermögens (NAV) gerechnet – investiert.

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



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

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum keine aktiven Maßnahmen zur Erfüllung der ökologischen und sozialen Merkmale ergriffen. Vor dem im Abschnitt „Transaktions- und Liquiditätsumfeld im offenen Immobilienfondsmarkt“ beschriebenen Hintergrund ist das Marktumfeld im Berichtszeitraum als eine Phase zu bewerten, in der sich Liquiditätsmanagement, Transaktionsplanung und Rückgabedynamik stärker gegenseitig beeinflussten als in früheren Marktphasen.

In der Gesamtschau ergab sich eine Marktmechanik, die für das Portfoliomanagement im Berichtszeitraum maßgeblich war. Die entstandene Spannung zwischen Verkaufsdruck und Substanzschutz bildete den sachlichen Rahmen für die fondsindividuelle Steuerung im Berichtszeitraum.

Die Sicherstellung ausreichender Liquidität zur Bedienung der Rückgabewünsche und damit zur Einhaltung der Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) stand im Mittelpunkt sämtlicher unternehmerischer Entscheidungen und Maßnahmen.

Immobilienabgänge des Geschäftsjahres 2025/2026

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

Immobilienabgänge des Geschäftsjahres 2025/2026

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 durchgrünten Grundstück mit 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.

Mit dem Verkauf dieses Objekts konnte seit dem Ankauf im Jahr 2010 eine Wertsteigerung in Höhe von ca. 89 % (brutto) für die Anleger erzielt werden. Der Verkaufserlös dient zur Sicherstellung der Fondsliquidität und der Bedienung von vorliegenden Anteilscheinrückgaben.



Dresden, „Borthener Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	5. September 2025
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2025
Käufer	Institutioneller Investor
Verkaufspreis	30,00 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	0,80 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	288/7
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	17.155 m ² / 528 m ²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927–1934
Gutachterlicher Verkehrswert	29,925 Mio. EUR, Stichtag 11. August 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. 4.406 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	4.406,5 m ² /506,3 m ²
Kfz-Stellplätze	4
Baujahr	1961
Gutachterlicher Verkehrswert	10,89 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	
	5,95 9,69

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2026 (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.

Bad Homburg, „Am Weidenring“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Projektentwicklung
Ankaufsdatum	10. November 2020
Übergang von Nutzen und Lasten	22. Dezember 2023
Verkäufer	Projektentwickler
Kaufpreis	36,58 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	3,05 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	72/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	5.519,8 m²/–
Kfz-Stellplätze	83
Baujahr	2023
Gutachterlicher Verkehrswert	37,45 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	16,00 18,22

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2026 (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	9,56 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	7,85 10,07

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2026 (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, der Kielganstraße und der Else-Lasker-Schüler-Straße. Das „Kaufhaus des Westens“ (KaDeWe) am Wittenbergplatz (Tauentzienstraße) ist ca. 500 m und der Potsdamer Platz ca. 1.500 m entfernt. Die Infrastruktur und der Anschluss an das ÖPNV-Netz sind aufgrund der zentralen Lage exzellent. Die Berliner Stadtautobahn befindet sich in rund 2,5 km Entfernung.

Das Ensemble wurde in den Jahren 1971 bis 1973 errichtet und besteht aus insgesamt zwölf direkt miteinander verbundenen Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Gesamtfläche von rund 25.667 m2. Die in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude bilden insgesamt eine V-Form. In den Jahren 1992 bis 1993 wurden die Gebäude umgebaut und aufgestockt. Bei den in den Jahren 2004 bis 2006 durchgeführten Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurden die Haustechnik erneuert sowie die Fassade und die Wohnungen saniert. In der Liegenschaft befinden sich 317 Wohn- (22.766 m²) und 30 Gewerbeeinheiten (2.902 m²). Das Objekt wird durch 181 Tiefgaragen- und 49 Außenstellplätze ergänzt. Aufgrund der hohen Nachfrage wurden im letzten Jahr im Untergeschoss Lagerflächen errichtet und vermietet.



Seit März 2015 betreibt die Alnatura Produktions- und Handels GmbH hier einen ca. 1.050 m² großen Bio-Supermarkt. Gemäß Mietvertrag hat Alnatura nach Ablauf der festen Laufzeit im Jahr 2025 zwei Verlängerungsoptionen von jeweils fünf Jahren vereinbart. Von der ersten Option hat Alnatura Gebrauch gemacht, sodass der Mietvertrag bis zum 30. April 2030 verlängert wurde.

Berlin, „Nollendorfplatz“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	12. Dezember 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	1. April 2014
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	38,14 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	3,45 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	317/30
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	22.765,5 m²/2.901,8 m²
Kfz-Stellplätze	181 Tiefgaragen/49 Außenstellplätze
Baujahr	1971–1973
Gutachterlicher Verkehrswert	75,47 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	6,47 9,18

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2026 (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 m²/–
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	13,6 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	6,25 9,76

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2026 (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 zwischenzeitlich die Möglichkeit, an das Fernwärmenetz angeschlossen zu werden. Aus diesem Grund wurde die Entscheidung getroffen, die Ölheizung stillzulegen. Die Verträge werden aktuell ausgehandelt. Ziel ist, nach der Heizperiode 2026/2027 die Umrüstung auf Fernwärme vorzunehmen.

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	15,82 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	7,53 11,78

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2026 (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 Appartements, 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 68 Fahrradstellplätze und 14 Kfz-Stellplätze.

Die Erstvermietung der Ein-Zimmer-Appartements erfolgte für 15,00 EUR/m² bis 18,10 EUR/m² und liegt damit preislich deutlich über dem Businessplan. Die etwas schwierigere Vermietung der Wohngemeinschaftszimmer in den Vier-Zimmer-Wohnungen konnte zwischenzeitlich erfolgreich umgesetzt werden.

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	9,96 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	14,00 15,10

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2026 (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, 68 Fahrradstellplätze und 15 Kfz-Stellplätze.

Auch hier konnten alle Ein-Zimmer-Apartments zu über 16,00 EUR/m² und damit deutlich über Businessplan vermietet werden.

Bielefeld, „Merianstraße 8“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	10. Januar 2020
Übergang von Nutzen und Lasten	30. Juni 2022
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	10,27 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,93 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	67/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	2.296,6 m²/–
Kfz-Stellplätze	15
Baujahr	2022
Gutachterlicher Verkehrswert	9,92 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	14,00 15,47

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2026 (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 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 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 12,90 EUR/m² erzielt und damit 10 % mehr als ursprünglich kalkuliert.

Bielefeld, „Merianstraße 9–17“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Projektentwicklung
Ankaufsdatum	10. Januar 2020
Übergang von Nutzen und Lasten	26. Oktober 2023
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	21,79 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,97 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	82/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	5.602,21 m ² /–
Kfz-Stellplätze	77
Baujahr	2023
Gutachterlicher Verkehrswert	22,0 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	11,20 12,76

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2026 (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 Apartments, 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 Mietwohnungen 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.



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

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Projektentwicklung
Ankaufsdatum	10. Januar 2020
Übergang von Nutzen und Lasten	28. März 2024
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	5,55 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,97 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	38/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	1.902 m²/–
Kfz-Stellplätze	17
Baujahr	2024
Gutachterlicher Verkehrswert	4,87 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	6,20 6,29

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2026 (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 der 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 13 Wohnungen saniert. Da der Fonds die Anteilscheinrücknahme ausgesetzt hat und die Liquidität geschont werden muss, wurden die ursprünglich geplante energetische Sanierung sowie eine mögliche Aufstockung bzw. Neubaupläne vorerst zurückgestellt.

Bei Auszug eines Mieters werden die frei werdenden Wohnungen umfassend saniert und im Anschluss wieder in die Vermietung gegeben.

München, „Jagdstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Kauf	
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie	
Ankaufsdatum	17. November 2021	
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2022	
Verkäufer	Erbengemeinschaft	
Kaufpreis	25,10 Mio. EUR	
Anschaffungsnebenkosten	2,38 Mio. EUR	
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	52/8	
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	2.353,4 m²/682,9 m²	
Kfz-Stellplätze	52	
Baujahr	1958	
Gutachterlicher Verkehrswert	22,28 Mio. EUR	
Mietpreisentwicklung		13,88
		16,81

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2026 (Wohnen)

Köln-Portfolio

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

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



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

Köln-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf	
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilien	
Ankaufsdatum	30. Mai 2012	
Übergang von Nutzen und Lasten	15. August 2012	
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft	
Kaufpreis	17,15 Mio. EUR	
Anschaffungsnebenkosten	1,48 Mio. EUR	
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	171/8	
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	12.221,5 m²/743,14 m²	
Kfz-Stellplätze	48/18	
Baujahr	um 1954/1957 und 1959	
Gutachterlicher Verkehrswert	36,69 Mio. EUR	
Köln „Gottesweg“		6,30
		9,77
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69
		10,63

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2026 (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 Markt. 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.

Die Grundstücksteilung in vier Flurstücke, die den REWE Markt, den dm-drogerie markt, das Wohnhochhaus sowie das Parkdeck umfassen, ist erfolgt.

Darüber hinaus sollen die Gewerbeflächen im ersten Obergeschoss zu Wohnungen umgewandelt werden. Nach den derzeitigen Planungen können mit dieser Maßnahme 26 neue Wohnungen mit einer Fläche von ca. 1.160 m² geschaffen werden. Der Bauantrag soll im zweiten Quartal 2026 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/Gewerbeinheiten	407/32
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	21.031,10 m ² /9.717,0 m ²
Kfz-Stellplätze	461
Baujahr	1972/1975/1982
Gutachterlicher Verkehrswert	82,91 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung ¹	
	7,30
	11,29

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2026 (Wohnen)

Wedel, „Am Rain“

Die ursprünglich neun Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer ruhigen durchgrünzten 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 für einen Zeitraum von 15 bzw. 20 Jahren einer Mietpreisbindung (aktuell 6,10 EUR/m² Nettokaltmiete). Die Gesamtinvestitionskosten für den Neubau betrugen ca. 22 Mio. EUR.



Die im Frühjahr 2019 begonnenen Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Bestands sowie der Bau von sechs neuen Häusern mit 70 Wohnungen, zwei Tiefgaragen und 54 Stellplätzen wurden im Jahr 2022 abgeschlossen. Die Kosten der Bestandssanierung belaufen sich auf ca. 8 Mio. EUR.

Auch dieses Objekt wurde neu parzelliert, damit jedes Haus auf einem eigenen Grundstück steht. Dies war zum einen für die Neuberechnung der Grundsteuer erforderlich und ermöglicht zum anderen 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	39,7 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung ¹	6,60 12,49

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2026 (Wohnen)

Kreditmanagement

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valuierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 99.077 TEUR. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht.

Die Darlehenslaufzeiten liegen zwischen einem halben Jahr und 27 Jahren. Die Zinsen für diese Darlehen liegen zwischen 0,5 % und 3,74 % p. a.

Im Jahr 2026 laufen Kredite in Höhe von 66.693 TEUR aus. Es wurden erste Gespräche für eine mögliche (Teil-)Refinanzierungsstruktur geführt.

Aus den valuierten Finanzierungen errechnet sich zum 28. Februar 2026 eine Fremdfinanzierungsquote von 24,9 %, bezogen auf die aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit befindet sich die Fremdfinanzierungsquote unter der gesetzlich vorgeschriebenen Grenze von maximal 30 %.



„Schloßstraße“, Berlin, Deutschland

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 28. Februar 2026

	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 „Hansemanplatz“	0	10.890	–	–	–	–
Bad Homburg „Am Weidenring“	7.344	37.445	19,6	1,15	31.07.2031	31.07.2031
Berlin „Frankfurter Allee“	3.310	9.560	34,6	3,74	31.12.2026	31.12.2026
Berlin „Nollendorfplatz“	12.000	75.475	15,9	3,63	31.12.2026	31.12.2026
Berlin „Scharfenberger Straße“	4.646	13.605	34,1	3,74	31.12.2026	31.12.2026
Berlin „Schloßstraße“	5.357	15.820	33,9	3,74	31.12.2026	31.12.2026
Bielefeld „Merianstraße 4“	6.240	9.955	62,7	1,00	30.04.2031	30.04.2031
Bielefeld „Merianstraße 8“	6.432	9.920	64,8	1,00	30.04.2031	30.04.2031
Bielefeld „Merianstraße 9 – 17“	7.872	22.000	35,8	1,00	30.04.2031	30.04.2031
Bielefeld „Merianstraße 19a, 19b“	3.238	4.875	66,4	0,50	31.08.2044	31.08.2039
Göttingen „Am Gothaer Platz“ ²	0	6.380	0,0	–	–	–
Köln „Hummelsbergstraße“	13.000	25.660	50,7	3,09	30.12.2026	30.12.2026
Köln „Gottesweg“	0	11.030	0,0	–	–	–
Köln „Venloer Straße“	13.150	82.905	15,9	1,43	30.09.2026	30.09.2026
Köln „Venloer Straße“	7.400	82.905	8,9	0,75	30.09.2026	30.09.2026
München „Jagdstraße“	7.830	22.275	35,2	3,74	31.12.2026	31.12.2026
Wedel „Am Rain“	1.259	39.700	3,2	0,50	30.04.2053	30.04.2043
Direkt gesamt	99.077	397.495	24,9			

¹ Loan to Value.² Baugrundstück.

Renditen

Die Renditekennzahlen betreffen den Berichtszeitraum vom 1. März 2025 bis 28. Februar 2026. Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres sind auf die Durchschnittswerte bezogen, die anhand von 13 Monatsendwerten (28. Februar 2025 bis 28. Februar 2026) errechnet werden.

Der Bruttoertrag aus den direkt gehaltenen Immobilien bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 4,7 %. Nach dem Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes in Höhe von –1,6 % erzielten die Immobilien einen Nettoertrag in Höhe von 3,1 % bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen.

Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von 0,8 % bezogen auf das durchschnittlich investierte Immobilienvermögen setzt sich aus der Summe des Nettoertrages der Immobilien (3,1 %), der Wertänderung der Immobilien (–5,0 %) sowie den latenten Steuern (1,1 %) zusammen.

Der Zinsaufwand aus der Fremdfinanzierung führte zu einem Ergebnis nach Darlehensaufwand und einem Gesamtergebnis in Fondswährung in Höhe von –2,8 % bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen.

Unter Berücksichtigung der Liquiditätsrendite in Höhe von 1,5 % ergibt sich eine Gesamtfondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von –2,5 %.

Die Wertentwicklung des WERTGRUND WohnSelect D nach dem Abzug der Fondskosten wird nach der BVI-Methode ermittelt und liegt im einjährigen Bereich (28. Februar 2025 bis 28. Februar 2026) bei –4,0 %.

Renditekennzahlen

Stand 28. Februar 2026

in % (28. Februar 2025 bis 28. Februar 2026; annualisiert)

	Berlin direkt	Köln/Aachen direkt	Hamburg/ Wedel direkt	Bad Homburg direkt	Göttingen direkt	München direkt	Bielefeld direkt	Gesamt
I. Immobilien								
Bruttoertrag ¹	4,9	5,0	4,5	4,0	0,2	3,1	5,7	4,7
Bewirtschaftungsaufwand ¹	– 1,8	– 1,5	– 1,7	– 0,6	– 12,9	– 0,8	– 1,0	– 1,6
Nettoertrag¹	3,1	3,6	2,8	3,3	– 12,7	2,2	4,6	3,1
Wertänderungen (ohne latente Steuern) ¹	– 4,8	– 2,7	– 15,0	– 1,0	2,2	– 7,0	– 6,6	– 5,0
Latente Steuer ^{1,5}	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand¹	– 0,6	1,9	– 11,2	3,4	– 9,3	– 3,6	– 0,9	– 0,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand²	– 2,9	1,2	– 12,4	3,0	– 10,1	– 9,2	– 4,3	– 2,8
Gesamtergebnis in Fondswährung²	– 2,9	1,2	– 12,4	3,0	– 10,1	– 9,2	– 4,3	– 2,8
II. Liquidität³								1,5
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁴								– 2,5
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)⁶								– 4,0

¹ Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2025 bis 28. Februar 2026

² Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2025 bis 28. Februar 2026

³ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2025 bis 28. Februar 2026

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2025 bis 28. Februar 2026

⁵ Die latente Steuer fällt erstmalig gemäß dem zum 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Investmentsteuergesetz an

⁶ Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/ Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

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

Entwicklung der Renditen

Renditekennzahlen

in % (28. Februar 2025 bis 28. Februar 2026; annualisiert)

	Geschäftsjahr 2025/2026	Geschäftsjahr 2024/2025	Geschäftsjahr 2023/2024	Geschäftsjahr 2022/2023
I. Immobilien				
Bruttoertrag ¹	4,7	4,5	3,9	3,8
Bewirtschaftungsaufwand ¹	– 1,6	– 1,8	– 1,1	– 1,6
Nettoertrag ¹	3,1	2,6	2,8	2,2
Wertänderungen (ohne latente Steuern) ¹	– 5,0	– 2,0	0,5	3,2
Latente Steuer ^{1,2}	1,1	0,2	0,0	– 0,5
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹	– 0,8	0,7	3,3	5,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand ²	– 2,8	0,2	3,9	5,4
Gesamtergebnis in Fondswährung ³	– 2,8	0,2	3,9	5,4
II. Liquidität ⁴	1,5	3,0	3,4	0,1
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁵	– 2,5	0,4	3,9	5,0
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) ^{6,7}	– 4,0	– 1,3	2,4	3,6

¹ Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds

² Die latente Steuer fällt erstmalig gemäß dem zum 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Investmentsteuergesetz an.

³ Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

⁵ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds

⁶ Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

⁷ Die Abweichung zur BVI-Rendite im Monatsbericht 02/2026 (– 4,66 % p. a.) resultiert aus den hier zugrunde liegenden Durchschnittswerten.

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

Bewertung

Bewertung¹

in TEUR (Informationen zur Wertveränderung)

Stand 28. Februar 2026

	Berlin	Dresden	Göttingen	Köln/ Aachen	Hamburg/ Wedel	München	Bielefeld	Bad Homburg	Gesamt
Immobilienvermögen									
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise ²	114.460	0	6.380	130.485	39.700	22.275	46.750	37.445	397.495
Gutachterliche Bewertungsmieten ³	5.213	0	0	6.408	1.768	643	2.088	1.297	17.417
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ⁵	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige positive Wertänderungen ⁴	584	1.745	150	587	1.075	230	268	0	4.639
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ⁵	-4.895	0	-30	-3.645	-4.875	-1.625	-2.800	-535	-18.405
Sonstige negative Wertänderungen ⁴	-231	0	-19	-1.990	-467	-258	-430	-363	-3.758
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-4.895	0	-30	-3.645	-4.875	-1.625	-2.800	-535	-18.405
Sonstige Wertänderungen insgesamt⁶	353	1.745	131	-1.403	608	-28	-162	-363	881

¹ Die Informationen zu den Wertänderungen sind stichtagbezogen.

² Die gutachterlichen Verkehrswerte/Kaufpreise stellen das Immobilienvermögen des WERTGRUND WohnSelect D zum 28. Februar 2026 dar. Bei den gutachterlichen Verkehrswerten handelt es sich um Werte aus den aktuellen Verkehrswertgutachten.

³ Die Position „Gutachterliche Bewertungsmieten“ entspricht der Summe der in den aktuellen Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen nachhaltigen Erträge.

⁴ Sonstige Wertänderungen beinhalten Rückstellungen für latente Steuern, die Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten und sonstige Wertänderungen.

⁵ Die Wertänderungen laut Gutachten ergeben sich aus den jährlichen Wertfortschreibungen in den Verkehrswertgutachten.

⁶ Die sonstigen Wertänderungen insgesamt resultieren aus Änderungen im Buchwert der Immobilien, die nicht auf der gutachterlichen Bewertung beruhen. Gründe für Buchwertänderungen sind u. a. nachträgliche Änderungen von Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten sowie Nachaktivierungen auf Grundstücke und Gebäude.



„Merianstraße 8“, Bielefeld, Deutschland

Vermietung

Im Geschäftsjahr 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, Frankfurt am Main, Freiburg, Hamburg, Kiel, Köln, Leipzig, Lüneburg sowie Wedel (bei Hamburg) ist WERTGRUND mit eigenen Vermietungsbüros vertreten, die unter anderem auch für Mietersprechstunden dienen.

Zum Stichtag 28. Februar 2026 beträgt die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelectD 96,07 %. Bei 13 der insgesamt 15 Liegenschaften liegt die Vermietungsquote zum Stichtag bei über 90 %. Zwölf Liegenschaften weisen zudem eine Vermietungsquote von über 95 % auf.

Die Vermietung der Neubauten in Bielefeld ist abgeschlossen und liegt über das Gesamtportfolio betrachtet bei einer Vermietungsquote von 96 %.

Das Objekt „Wedel, Am Rain“ liegt mit einer Vermietungsquote von 87 % auf einem niedrigen Niveau, da für die leerstehenden Wohnungen ein neues Sanierungskonzept erforderlich geworden ist. Das neue Sanierungskonzept wurde erfolgreich umgesetzt, sodass die Wohnungen nun wieder in die Vermietung gehen.

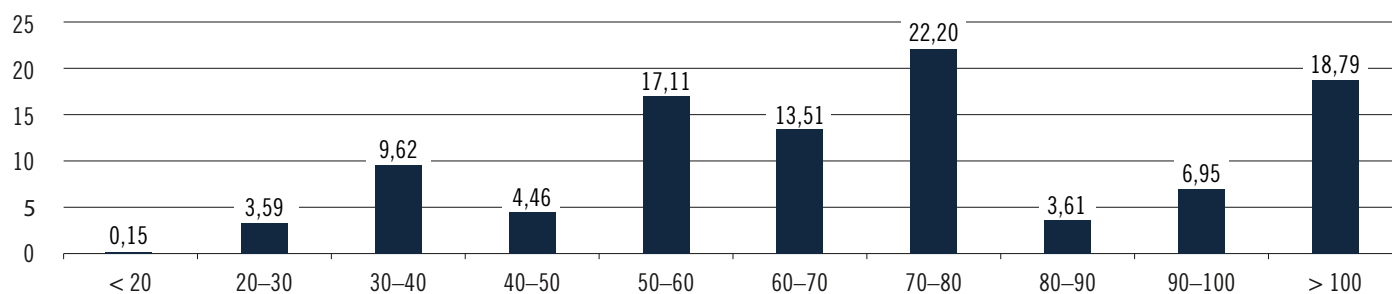
Mit einer Vermietungsquote von lediglich 80,68 % ist das Objekt „Hansemannplatz“ in Aachen noch ein Außenseiter im Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D. Um die Vermietungssituation zu verbessern, wurden die schwer vermietbaren, leerstehenden Gewerbeflächen im ersten Obergeschoss in zwölf Appartements umgewandelt, die vor allem Studierende ansprechen sollen. Die Bauarbeiten sind inzwischen abgeschlossen und die Vermarktung ist weitestgehend erfolgt.

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.

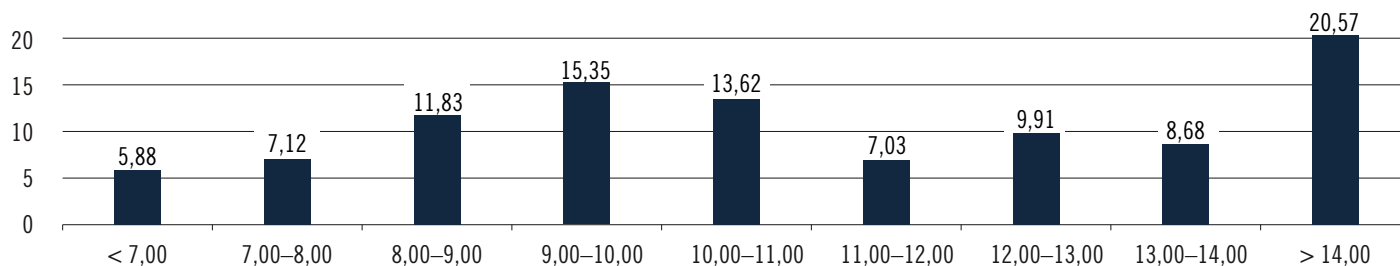
Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien können der Tabelle auf Seite 94 entnommen werden.

Einheitengrößen in m²

in % auf Basis der Mietflächen

**m²-Mieten in EUR/m²**

in % auf Basis der Mietflächen



Vermietungsquote pro Objekt

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

Objekte	in %
Aachen „Hansemannplatz“	80,68
Bad Homburg „Am Weidenring“	99,49
Berlin „Frankfurter Allee“	99,51
Berlin „Nollendorfplatz“	99,40
Berlin „Scharfenberger Straße“	99,96
Berlin „Schlossstraße“	99,71
Bielefeld „Merianstraße 4“	99,89
Bielefeld „Merianstraße 8“	92,73
Bielefeld „Merianstraße 9-17“	95,38
Bielefeld „Merianstraße 19a, 19b“	97,82
Köln „Gottesweg“	99,80
Köln „Hummelsbergstraße“	98,76
Köln „Venloerstraße“	95,85
München „Jagdstraße“	96,53
Wedel „Am Rain“	87,19

Entwicklung Durchschnittsmieten pro Objekt (Wohnen)

Objekte		in EUR/m ²
Aachen „Hansemanplatz“		5,95 9,69
Bad Homburg „Am Weidenring“		16,00 18,22
Berlin „Frankfurter Allee“		7,85 10,07
Berlin „Nollendorfplatz“		6,47 9,18
Berlin „Scharfenberger Straße“		6,25 9,76
Berlin „Schlossstraße“		7,53 11,78
Bielefeld „Merianstraße 4“		14,00 15,10
Bielefeld „Merianstraße 8“		14,00 15,47
Bielefeld „Merianstraße 9-17“		11,20 12,76
Bielefeld „Merianstraße 19a, 19b“		6,20 6,29
Köln „Gottesweg“		6,30 9,77
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69 10,63
Köln „Venloerstraße“		7,30 11,29
München „Jagdstraße“		13,88 16,81
Wedel „Am Rain“		6,60 12,49

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2026 (Wohnen)

Steuerliche Hinweise – Kurzversion

Endausschüttung¹

Für das Geschäftsjahr 2025/2026 erfolgt am 9. September 2026 eine Endausschüttung in Höhe von 0,75 EUR je Anteil.

Steuerliche Behandlung der Ausschüttung am 9. September 2026

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	0,7500	0,7500
davon steuerfrei 60 % (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG)	0,4500	0,4500
davon steuerpflichtig	0,3000	0,3000
Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,0791	0,0791

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

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

Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (insgesamt)	0,3000 EUR
KESt (25 % auf „Steuerpflichtig (insgesamt)“)	./ 0,0750 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./ 0,0041 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./ 0,0791 EUR
damit Gutschrift auf Konto	0,6709 EUR

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

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

Vorabpauschale per 2. Januar 2026

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

Der Basiszins vom 2. Januar 2025 für die Ermittlung der am 2. Januar 2026 zufließenden Vorabpauschale beträgt 2,53 %. Aufgrund der fehlenden positiven Wertentwicklung des Rücknahmepreises im Kalenderjahr 2025 wird keine Vorabpauschale erhoben.

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Vorabpauschale per 2. Januar 2026	0,0000	0,0000
davon steuerfrei 60 % (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG)	0,0000	0,0000
davon steuerpflichtig	0,0000	0,0000
Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,0000	0,0000

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

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

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

Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (insgesamt)	0,0000 EUR
KESt (25 % auf „Steuerpflichtig (insgesamt)“)	./ 0,0000 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./ 0,0000 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./ 0,0000 EUR

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

Steuerliche Hinweise – Vollversion

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

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

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

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

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsantei-

len in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssteuersatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

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

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

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

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

Vorabpauschalen

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

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

vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

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

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

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

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

Ausschüttungen

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

Vorabpauschalen

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Negative steuerliche Erträge

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

Hinweis

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

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Handelsregister München
HRB 159884

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
31. Dezember 2025: 25 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2025: 1.525 TEUR

Gesellschafter

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

Geschäftsführung

Marcus Kemmner
Vorstand der WERTGRUND Immobilien AG

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

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

Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Thomas Joachim Meyer
Stellvertretender Vorsitzender
Vorstandsvorsitzender der WERTGRUND Immobilien AG

Dieter Ansgar Adalbert Schoenfeld
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Verwahrstelle

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

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

Share Capital der CACEIS Bank S.A., Paris
zum 31. Dezember 2025: 1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2025: 2.640.314 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
(bestellt bis 30. Juni 2025)

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

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

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

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

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

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

Wichtiger Hinweis

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

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte Ertragserwartung und gegebenenfalls die Verkaufsszenarien eine Prognose basierend auf den derzeitigen Gegebenheiten, Daten und Markteinschätzungen darstellen. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Rendite, der Immobilien, des Standorts und vergleichbarer Faktoren kann je nach Objekt und dem diesbezüglichen Immobilienstandort abweichend ausfallen. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die prognostizierten Daten, Beträge und Verkaufszeitpunkte erreicht werden können.

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Vertrieb
fonds@wertgrund.de
www.wohnselect.de

WohnSelect

Impressum

Herausgeber:
WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

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