

Häufige Fragen und Antworten („FAQ“) zur Aussetzung der Anteilrücknahme beim Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“

(ISIN: DE000A1CUAY0; WKN: A1CUAY)

1. Was sind die Gründe für die Aussetzung der Anteilrücknahme?

Seit rund dreieinhalb Jahren befindet sich der deutsche Immobilienmarkt in einer außergewöhnlich angespannten Phase. Die nach der Finanzkrise eingeführten regulatorischen Mechanismen für offene Immobilienfonds, wie z.B. die Mindesthaltefristen und Rückgabeankündigungsfristen, haben dabei lange Zeit geholfen, Rücknahmeaussetzungen zu vermeiden, laufende Anteilrücknahmen zu ermöglichen und Stabilität zu sichern. Konkret bedeutete dies für den WERTGRUND WohnSelect D (nachfolgend auch „**Sondervermögen**“):

- Bedienung von Anteilrückgaben in Höhe von bisher rd. 145,7 EUR (rd. 31,7 % des Nettofondsvermögens);
- Abwicklung von fünf Objektverkäufen (im Bereich der aktuellen Verkehrswerte) mit einem Volumen von 98 Mio. EUR in den letzten 2 Jahren;
- Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung des Portfolios des Sondervermögens; sowie
- Wertsteigerung von 4,22 % in den letzten 5 Jahren (Stand 31.12.2025).

Trotz einer zwischenzeitlich teilweisen Stabilisierung im Wohnsegment wurden Verkaufsprozesse seit Mitte 2025 nochmals deutlich anspruchsvoller und zeitintensiver als davor. Die weiterhin restriktive Kreditvergabe deutscher Banken auf Käuferseite führt zudem dazu, dass Transaktionen mangels ausreichender Liquidität auf Käuferseite nicht in jedem Fall wie geplant realisiert werden können. Vor diesem Hintergrund planen wir derzeit mit längeren Transaktionsdauern von deutlich mehr als sechs Monaten.

Auch der WERTGRUND WohnSelect D war hiervon im 2. Halbjahr 2025 betroffen: Zwei Objektverkäufe konnten aufgrund des schwierigen Marktumfeldes nicht wie vorgesehen umgesetzt werden. Im September 2025 wurde ein Objekt in Dresden veräußert; der Veräußerungsgewinn musste jedoch teilweise zu einer seitens einer Bank geforderten Tilgung von Verbindlichkeiten des Sondervermögens aufgewandt werden, so dass dem Sondervermögen der Veräußerungsgewinn nicht in voller Höhe zugeflossen ist.

In der Folge musste die für August 2025 vorgesehene und angekündigte Ausschüttung leider verschoben werden.

Aktuelle Daten des BVI zeigen, dass sich die Rückgabedynamik offener Immobilienfonds - entgegen früherer Erwartungen - branchenweit fortsetzt. Als kleiner spezialisierter Anbieter verfügen wir zudem über eine besondere Vertriebsstruktur ohne breit aufgestellten Bankenvertrieb und ohne hauseigene, aktiv steuerbare Vertriebskanäle. Diese Struktur ist in der aktuellen Marktphase eine zusätzliche Herausforderung. Erschwerend kam hinzu, dass im November 2025 ein für den Fonds wichtiger Vertriebspartner im Bereich der Privatanleger weggefallen ist. Zusätzlich waren in den vergangenen zweieinhalb Jahren nur wenige Mittelzuflüsse im Fonds zu verzeichnen.

Das Zusammenspiel aus verzögerten bzw. schwerer planbaren Liquiditätszuflüssen aus Transaktionen, aus anhaltend hohen Rückgabevolumina und aus geringen Mittelzuflüssen durch Anteilausgaben erhöht das Risiko, Rückgaben nur durch Verkäufe unter Zeitdruck bedienen zu können; derartige Verkäufe unter Druck sind typischerweise mit erheblichen Nachteilen für den Fonds und die Anleger verbunden.

Die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden „**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“) als Kapitalverwaltungsgesellschaft des Sondervermögens geht nach sorgfältigen Analysen davon aus, dass zunächst auch in den kommenden Monaten durch Immobilienverkäufe keine ausreichende Liquidität zu angemessenen Konditionen beschafft werden kann.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und den Anlagebedingungen des Sondervermögens ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgrund der vorstehend beschriebenen Situation verpflichtet, die Anteilrücknahme aufgrund der nicht ausreichenden Liquidität vorübergehend auszusetzen (im Folgenden „**Rücknahmeaussetzung**“).

2. Was passiert während der Rücknahmeaussetzung?

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nach den gesetzlichen und vertraglichen Regelungen verpflichtet, die für die Anteilrücknahme erforderlichen liquiden Mittel nach Möglichkeit zu beschaffen. Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere auch Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu veräußern. Für derartige Veräußerungen ist ein gestuftes Verfahren vorgeschrieben:

- Während der ersten zwölf Monate nach der Aussetzung kann die Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens nur zu angemessenen Bedingungen erfolgen.
- Reichen zwölf Monaten nach der Rücknahmeaussetzung die liquiden Mittel noch nicht zur Wiederaufnahme der Anteilrücknahme aus, können Vermögensgegenstände des Sondervermögens mit bis zu 10 % unterhalb des zuletzt seitens der Bewerter festgestellten Wertes veräußert werden.
- Reichen 24 Monaten nach der Rücknahmeaussetzung die liquiden Mittel noch nicht zur Wiederaufnahme der Anteilrücknahme aus, können Vermögensgegenstände des Sondervermögens mit bis zu 20 % unterhalb des zuletzt seitens der Bewerter festgestellten Wertes veräußert werden.
- Reichen auch 36 Monate nach der Rücknahmeaussetzung die liquiden Mittel noch nicht zur Wiederaufnahme der Anteilrücknahme aus, erlischt das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten. In diesem Fall würde das Sondervermögen entsprechend den derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen auf die Verwahrstelle übergehen, die das Sondervermögen in diesem Fall abzuwickeln hätte.

Das Ziel der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist es ausdrücklich, die vorbeschriebene Maximaldauer nicht auszunutzen, sondern die Phase der Rücknahmeaussetzung nach Möglichkeit so früh wie möglich zu beenden. Die hierfür maßgeblichen Faktoren sind insbesondere die weitere Entwicklung der Rückgabewünsche, der Transaktionsmärkte und der Finanzierungssituation.

Weitere Erläuterungen zur Rücknahmeaussetzung können Sie auch dem Verkaufsprospekt des Sondervermögens (dort auf S. 45 f.) entnehmen, den Sie unter <https://www.wohnselect.de/> finden können.

3. Ist sichergestellt, dass die Rücknahme wieder aufgenommen wird?

Auch wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft beabsichtigt, die Phase der Rücknahmeaussetzung nach Möglichkeit so früh wie möglich zu beenden, ist eine Wiederaufnahme der Anteilrücknahme - wie sich schon aus der Darstellung unter Ziffer 2 ergibt - nicht sichergestellt; vielmehr hängt diese Entscheidung von verschiedenen externen Faktoren ab, insbesondere von der weiteren Entwicklung der Rückgabewünsche und der Transaktionsmärkte sowie der Finanzierungssituation. Kann die Rücknahme nicht wieder aufgenommen werden, kann diese, z.B. im Falle von weiteren Rückgabeverlangen während der Aussetzung u.U. auch zu einer Liquidation des Sondervermögens führen.

Eine Wiederaufnahme der Anteilrücknahme setzt insbesondere voraus, dass

- (i) ausreichend liquide Mittel für die Erfüllung aller am Wiederaufnahmetag vorliegender Rückgabeverlangen sowie der auf Sicht der kommenden 12 Monate gekündigten Anteilscheine beschafft werden konnten und können

und

- (ii) nach der Wiederaufnahme (insbesondere auch unter Berücksichtigung des dann noch vorhandenen Bestandes an Immobilien und des dann noch vorhandenen Fondsvermögens) eine dauerhafte Fortführung des Sondervermögens sinnvoll und im Rahmen der rechtlichen Vorgaben (z.B. der Vorgaben zur Risikostreuung) möglich ist.

Ob die Beschaffung ausreichender liquider Mittel während der Aussetzungsperiode gelingt, ist derzeit noch nicht abzusehen und hängt im Wesentlichen auch von Umständen ab, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht beeinflusst werden können (z.B. die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft analysiert fortlaufend, ob die beiden vorgenannten Voraussetzungen in Bezug auf das Sondervermögen realistischerweise eintreten können. Falls diese Analyse zu dem Ergebnis kommen sollte, dass die für die Wiederaufnahme erforderlichen Mittel realistischerweise nicht innerhalb der maximalen gesetzlichen Aussetzungszeit möglich sein wird oder dass eine Fortführung des Sondervermögens nach einer etwaigen Wiederaufnahme nicht sinnvoll oder möglich wäre, behält sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft ausdrücklich die Möglichkeit vor, die Verwaltung des Sondervermögens mit einer noch zu bestimmenden Kündigungsfrist zu kündigen. Im Falle der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens würde die vorübergehende Rücknahmeaussetzung zu einer endgültigen Rücknahmeaussetzung. Infolge der Kündigung würde das Sondervermögen aufgelöst werden.

Über eine Wiederaufnahme der Anteilrücknahme wie auch über eine etwaige Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens werden Sie entsprechend den Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuchs und der Anlagebedingungen informiert.

4. Welche rechtlichen Folgen hat die Aussetzung der Anteilrücknahme für die Anleger?

Alle Anteilrückgaben, die am 15. Januar 2026, cut off 12:00 Uhr zur Rücknahme fällig waren, konnten aufgrund der zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Liquidität ausgeführt werden.

Die Rücknahmeaussetzung hat für die Anleger zur Folge, dass alle bereits angekündigten Anteilrückgaben, die nach dem 15. Januar 2026, cut off 12:00 Uhr zur Rücknahme fällig gewesen wären, bis zu einer möglichen Wiederaufnahme der Anteilrücknahme nicht mehr ausgeführt werden. Anteilrückgaben, die während der Aussetzung der Anteilrücknahme erklärt werden, werden ebenfalls frühestens bei einer möglichen Wiederaufnahme der

Anteilrücknahme ausgeführt. Nach einer Wiederaufnahme der Rücknahme erfolgt die Anteilrücknahme zu dem dann geltenden Rücknahmepreis.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft weist die Anleger des Sondervermögens auf Folgendes hin, ohne dass hiermit eine Handlungsempfehlung verbunden ist:

Während der Rücknahmeaussetzung besteht ggf. die Möglichkeit, die Anteile auf dem sog. Zweitmarkt zu veräußern. Die Anteile des Sondervermögens sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Die Anteile werden auch nicht mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft in organisierten Märkten gehandelt. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die Anteile auch an anderen Märkten gehandelt werden. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt für den Handel der Anteile z.B. im Freiverkehr an einer Börse oder an einem anderen organisierten Markt keine Verantwortung. Der dem Börsenhandel oder dem Handel in sonstigen Märkten zugrundeliegende Marktpreis wird - anders als die Berechnung des Anteilwertes - nicht durch den Wert der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern ausschließlich durch Angebot und Nachfrage wie auch durch das allgemeine Marktumfeld bestimmt.

5. Können noch neue Anteile am Sondervermögen gezeichnet werden?

Nach den gesetzlichen Bestimmungen des KAGB kann auch während einer Aussetzung der Anteilrücknahme die Ausgabe weiterer Anteile am Sondervermögen erfolgen.

Unbeschadet dessen hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft entschieden, auch die Ausgabe von Anteilen am Sondervermögen vorübergehend auszusetzen, da derzeit nicht absehbar ist, ob und wann eine Wiederaufnahme der Anteilrücknahmen erfolgen. Eine Neuausgabe von Anteilen erachtet die Kapitalverwaltungsgesellschaft vor diesem Hintergrund für nicht sachgerecht. Diese Entscheidung führt zwar dazu, dass dem Sondervermögen keine neue Liquidität durch neu ausgegebene Anteile zufüllen kann. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft geht jedoch davon aus, dass auch die weitere Ausgabe von Anteilen während der Rücknahmeaussetzung nicht zu einer wesentlichen Verbesserung der Liquiditätslage führen würde, da die Mittelzuflüsse in das Sondervermögen bereits in den vergangenen Monaten gering waren und Mittelzuflüsse während einer Rücknahmeaussetzung erfahrungsgemäß sehr gering ausfallen. Demgegenüber wären die möglichen Risiken für Anleger, die während der Rücknahmeaussetzung Anteile zeichnen, unverhältnismäßig hoch, wenn es im Anschluss nicht zu einer Wiederaufnahme, sondern zu einer Abwicklung des Sondervermögens kommen sollte.

6. Ist trotz der Aussetzung der Anteilscheinrücknahme die Bewirtschaftung der Immobilien des Sondervermögens sichergestellt?

Insbesondere für den Werterhalt der Immobilien wie auch zur Vermeidung von Vertragsverletzungen gegenüber Dritten ist es erforderlich, dass das Sondervermögen und insbesondere die Immobilien des Sondervermögens auch während der Rücknahmeaussetzung weiterhin ordnungsgemäß bewirtschaftet werden. Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien und des Sondervermögens ist aufgrund der im Sondervermögen vorhandenen Liquidität sichergestellt.

Für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Sondervermögens und insbesondere der Immobilien wird Liquidität im Sondervermögen benötigt (z.B. für die Erfüllung von für Rechnung des Sondervermögens eingegangener Verpflichtungen, für die Durchführung erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen, für Maßnahmen der Neuvermietung). Das KAGB und die Anlagebedingungen sehen vor diesem Hintergrund vor, dass die für die laufende Bewirtschaftung benötigte Liquidität nicht für Anteilrücknahmen genutzt werden darf, da die

Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung der Immobilien bzw. des Sondervermögens den Interessen der Anleger an einer Anteilrücknahme vorgeht.

7. Droht eine Insolvenz des Sondervermögens?

Ein Sondervermögen ist rechtlich nicht insolvenzfähig, so dass eine formale Insolvenz des Sondervermögens nicht eintreten kann.

Die vorstehend dargestellten gesetzlichen Bestimmungen dienen zudem dazu, die Gefahr einer Zahlungsunfähigkeit des Sondervermögens auszuschließen. Insbesondere stellt die Regelung, dass die zur Bewirtschaftung des Sondervermögens erforderlichen Mittel nicht für Anteilrücknahmen verwendet werden dürfen, sicher, dass im Sondervermögen jederzeit die Mittel vorhanden sind, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen gegenüber Dritten (z.B. Rückzahlung von Darlehen, Zahlung von Rechnungen im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung) benötigt.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch im Falle einer (nicht zu befürchtenden) Insolvenz der Kapitalverwaltungsgesellschaft das Sondervermögen hiervon nicht betroffen wäre. Das Sondervermögen gehört gemäß § 99 Abs. 3 KAGB nicht zur Insolvenzmasse der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Im Falle der Insolvenz der Kapitalverwaltungsgesellschaft würde das Sondervermögen zum Schutz der Anlegerinteressen kraft Gesetzes auf die Verwahrstelle des Sondervermögens übergehen (§ 100 i.V.m. § 99 Abs. 3 KAGB).

8. Erfolgen weiterhin Ausschüttungen an die Anleger?

Ausschüttungen aus dem Sondervermögen sind auch während der Rücknahmeaussetzung in dem durch das KAGB und die Anlagebedingungen gesetzten Grenzen möglich. Ob, in welchem Umfang und in welcher Häufigkeit Mittel zur Ausschüttung zur Verfügung stehen werden, kann derzeit jedoch noch nicht beurteilt werden. Die Informationen dazu ergehen jedoch rechtzeitig.

9. Welche Auswirkungen hat die Rücknahmeaussetzung auf die Wertentwicklung des Sondervermögens und den Anteilwert?

Die Rücknahmeaussetzung selbst führt weder zu unmittelbaren Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Sondervermögens noch auf den Anteilwert, da die Rücknahmeaussetzung sich nicht auf die Bewertung der Immobilien und der sonstigen Vermögensgegenstände des Sondervermögens auswirkt.

Allerdings besteht das Risiko, dass während der Rücknahmeaussetzung Wertverluste im Sondervermögen auftreten, wobei derartige Wertverluste regelmäßig nicht eine unmittelbare Folge der Rücknahmeaussetzung, sondern der allgemeinen Marktentwicklungen sind. Ein Absinken des Anteilwertes tritt jedoch auch dann ein, wenn die Gesellschaft während der Rücknahmeaussetzung Vermögensgegenstände des Sondervermögens, insbesondere Immobilien des Sondervermögens, unterhalb des zuletzt festgestellten Wertes veräußern muss, um die für eine Wiederaufnahme der Anteilrücknahme erforderliche Liquidität zu beschaffen.

Der Rücknahmepreis für Anteile, die während der Rücknahmeaussetzung zur Rücknahme fällig gewesen wären und die aufgrund der Rücknahmeaussetzung vorläufig nicht zurückgenommen werden können, ist der Rücknahmepreis am Tag der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme. Es besteht damit das Risiko, dass der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Rücknahme (d.h. nach Ende der Rücknahmeaussetzung) niedriger ist als der Rücknahmepreis, den der Anleger ohne eine Rücknahmeaussetzung erzielt hätten.

Soweit eine Wiederaufnahme der Anteilrücknahme nicht möglich sein sollte und das Sondervermögen liquidiert werden muss, bestehen die vorbeschriebenen Gefahren auch in Bezug auf die Liquidationsphase. Der Anleger erhält in diesem Fall den auf die von ihm gehaltenen Anteile entfallenden Teil des Liquidationserlöses.

10. Wurde die zuständige Aufsichtsbehörde über die Rücknahmeaussetzung informiert?

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen über die Aussetzung der Anteilrücknahme informiert.

11. Wo kann ich weitere Informationen zu der aktuellen Situation des Sondervermögens erhalten?

Weitergehende Informationen rund um das Sondervermögen, zu den Vermögensgegenständen des Sondervermögens wie auch zu den jeweils aktuellen Entwicklungen können Sie den laufenden Monatsberichten, sowie dem jeweils aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresbericht entnehmen, vgl. <https://www.wohnselect.de/wertgrund-wohnselect-d/offizielle-dokumente/>. Weitere Informationen zum Sondervermögen finden Sie zudem auf der Homepage: <https://www.wohnselect.de/>