

Mitteilung an unsere Anleger und Vertriebspartner

- **Berliner Gutachterausschuss veröffentlicht neue Bodenrichtwerte 2026**
- **Dritte Jahresreduktion in Folge**
- **Wertermittlung unter besonderen Umständen**
- **Sofortige Berücksichtigung aufgrund monatlicher Bewertung beim WERTGRUND WohnSelect D**
- **Anteilpreisrückgang am 13. April 2026**

München, den 13. April 2026

Sehr geehrte Anleger/-innen,
sehr geehrte Vertriebspartner/-innen,

Anfang April 2026 wurden durch den Gutachterausschuss des Bundeslandes Berlin die neuen Bodenrichtwerte des Jahres 2025 (gültig ab 01. Januar 2026) veröffentlicht.

Die Bodenrichtwerte ergeben sich aus den sogenannten Kaufpreissammlungen der jeweiligen Ausschüsse je Bundesland und speisen sich aus den im Berichtsjahr (2025) erfolgten Immobilientransaktionen. Sie spiegeln damit immer eine Vergangenheitsbetrachtung wider. Rechtsgrundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist das Baugesetzbuch.

Um den Bodenrichtwert zu ermitteln, werden die Quadratmeter und die Kaufpreise aller Immobilien einer sog. Zone addiert und anschließend die Summe der Quadratmeter durch die Summe der Kaufpreise dividiert.

Für das Jahr 2025 kam es bei der Ermittlung für Berlin, das dritte Jahr in Folge, zu einer deutlichen Reduktion, der zusätzlich die folgenden Besonderheiten zu Grunde lagen:

- Aufgrund unverändert geringer Transaktionstätigkeiten gabt es keine repräsentative Kaufpreissammlung, auf die sich die Ausschüsse beziehen konnten.
- In manchen Stadtgebieten fanden keine Transaktionen statt, sodass die Daten aus anderen Bereichen herangezogen werden mussten.
- Die wenigen auswertbaren Verkäufe erfolgten in einem reinen Käufermarkt, sodass es zusätzlich zu einem fehlenden Marktgleichgewicht kam.
- Die Ausschüsse agieren deutlich zeitversetzt und bilden den aktuellen Markt nur bedingt ab.

Insgesamt führten die in den Jahren 2024, 2025 und 2026 reduzierten Bodenrichtwerte zu Rückgängen von bis zu -25%, dieses Teils der Bewertung, bei den Berliner Objekten.

Wichtig zu wissen: Die Anpassungen betreffen immer nur den angesetzten Grundstückswert in der jeweiligen Bewertung, der vom %-Anteil her je Objekt sehr unterschiedlich ins Gewicht fällt. Diese haben nichts mit der Objektqualität, den Mietverhältnissen bzw. anderen objektrelevanten Bedingungen zu tun und sagen nichts hierüber aus.

Durch die Berücksichtigung der neuen Bodenrichtwerte auf Basis der monatlichen Bewertung aller Objekte im Fonds, reduziert sich der Anteilpreis des WERTGRUND WohnSelect D per 13. April 2026 um 0,75 EUR je Anteil. Der zum Stichtag ermittelte Ausgabepreis beläuft sich auf 108,68 EUR, der Rücknahmepreis auf 103,50 EUR.

Ansprechpartner für unsere Vertriebspartner sind:



Marcus Kemmner
Vorstand

WERTGRUND Immobilien AG
Maximiliansplatz 12 b
80333 München
Tel.: +49 89 23 888 31 21
m.kemmner@wertgrund.de



Manuela Wiechmann
Client Service Managerin

WERTGRUND Immobilien AG
Maximiliansplatz 12 b
80333 München
Tel: +49 89 23 888 31 23
m.wiechmann@wertgrund.de

Zum WERTGRUND WohnSelect D

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB mit ausschließlichem Fokus auf deutsche Wohnimmobilien. Der Fonds richtet sich an private Investoren und verfügt über ein Nettofondsvolumen von rund 288 Mio. EUR mit 1.705 Wohn- und 98 Gewerbeeinheiten (Stand 31. März 2026). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien sowie in Projektentwicklungen und Forward-Deals in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorte“, also Mittelstädte mit überdurchschnittlich guter Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose. Durch das aktive Asset-Management der WERTGRUND Immobilien AG sollen die Einnahmen aus den Bestandsimmobilien langfristig optimiert und die Werte mittel- bis langfristig gesteigert werden.

Bitte berücksichtigen Sie, dass die Anteilscheinrücknahme, als auch die Anteilscheinausgabe seit 15. Januar 2026, nach cut off 12:00 Uhr bis auf weiteres ausgesetzt ist.

Wichtige Hinweise: Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Information und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Bei dieser Übersicht handelt es sich ausschließlich um eine unverbindliche Information zu Marketingzwecken, die kein vertraglich bindendes Dokument und kein Angebot für den Erwerb eines Fondsanteils oder sonst ein Beteiligungsangebot darstellt. Verbindliche Grundlage für den Kauf von Fondsanteilen sind der jeweils gültige Verkaufsprospekt (nebst Anhängen), der zuletzt veröffentlichte und geprüfte Jahresbericht und - soweit bereits nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht - der letzte ungeprüfte Halbjahresbericht und das Basisinformationsblatt. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen sowie der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht und das Basisinformationsblatt sind in deutscher Sprache kostenlos erhältlich bei der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg und der Verwahrstelle sowie auf der Homepage des WERTGRUND WohnSelect D unter www.wohnselect.de abrufbar. Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in elektronischer Form auf der vorgenannten Homepage erhältlich. Bitte beachten Sie, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft beschließen kann, den Vertrieb zu widerrufen.
Informationen gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088) finden Sie auf der Website https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/ unter Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß des Verkaufsprospekts berücksichtigt werden. Die Einstufung des Fonds als Finanzprodukt i.S.v. Art. 8 der Offenlegungsverordnung kann sich durch Änderung oder Konkretisierung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ändern.