



Mitteilung an unsere Anlegerinnen und Anleger

Aktuelles zum WERTGRUND WohnSelect D

München, den 3. August 2026

- Sechster Objektverkauf abgeschlossen
- Verkaufsvolumen steigt auf 142,95 Mio. EUR
- Verkaufspreis auf Niveau des letzten gutachterlichen Verkehrswerts

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

am 1. August 2026 haben wir den Verkauf unseres Neubauportfolios in Bielefeld mit insgesamt 252 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen. Die Transaktion war am 17. April 2026 beurkundet worden; mit der Kaufpreiszahlung sind nun auch Besitz, Nutzen und Lasten auf den Käufer übergegangen.

Der Verkaufspreis beträgt insgesamt 46,00 Mio. EUR und liegt damit nahezu auf Höhe des zuletzt festgestellten gutachterlichen Verkehrswerts von 46,03 Mio. EUR.

Das Portfolio umfasst vier Flurstücke. Dazu gehören zwei Wohnhäuser in der Merianstraße 4 und 8 mit 65 beziehungsweise 67 überwiegend von Studierenden bewohnten Einheiten. Die Wohnhäuser in der Merianstraße 9–17 verfügen über 82 freifinanzierte Wohnungen, die Gebäude in der Merianstraße 19a und 19b über 38 sozial geförderte Wohneinheiten. Hinzu kommen 123 Pkw-Stellplätze und 136 abschließbare Fahrradboxen. Der Fonds hatte die Objekte 2020 im Rahmen eines Forward-Deals (Projektentwicklung) erworben. Die Gebäude wurden zwischen 2022 und 2024 schrittweise fertiggestellt und übernommen.

Der erfolgreiche Abschluss markiert den sechsten Objektverkauf seit Beginn der Verkaufsaktivitäten im Mai 2024. Das gesamte Verkaufsvolumen beläuft sich damit auf 142,95 Mio. EUR.

Der Abschluss ist vor dem Hintergrund des weiterhin anspruchsvollen Transaktionsumfelds besonders relevant. Das volatile geopolitische und wirtschaftliche Umfeld sorgt unverändert für Zurückhaltung auf Investorenmenseite, verlängert Entscheidungs- und Transaktionsphasen und belastet die ohnehin knappe Marktliquidität. Vor allem im großvolumigen Segment scheitern branchenweit weiterhin zahlreiche Prozesse vor dem Abschluss. Zugleich zeigen sich Immobilienfinanzierer zunehmend risikoavers.

Der WERTGRUND WohnSelect D hat dagegen trotz dieses Hintergrunds seit Anfang 2023 Objekte in nahezu allen Standort-, Zustands- und Baualtersklassen veräußert.

Objekt	Kaufpreis in Mio. €	Verkehrswert in Mio. €	Verkaufspreis in Mio. €	Differenz VKW / VKP	Verkaufserlös (brutto)
Dresden, Wilischstr.	13,67	23,46	23,00	-1,96%	68,25%
Dresden, Dobritzer Str.	6,85	13,39	14,25	6,42%	108,03%
Berlin, Uhlandstr.	9,3	21,4	20,60	-3,74%	121,51%
Hamburg, Mendelssohnstr.	6,5	9,2	9,10	-1,09%	40,00%
Dresden, Borthener Str.	15,85	29,925	30,00	0,25%	89,27%
Portfolio Bielefeld	48,46	46,03	46,00	-0,07%	-5,08%
Summe			142,95		

Für den erstmaligen Verkauf eines Neubauportfolios haben wir uns bewusst entschieden, da diese Objektkategorie in den vergangenen Monaten von einem spezialisierten Käuferkreis verstärkt nachgefragt wurde.

Da die ursprünglich geplante Haltedauer noch nicht abgelaufen ist, hat der Verkauf auch Auswirkungen auf den Anteilpreis. Für den in diesem Fall gewählten zehnjährigen Zeitraum sehen die Anlagebedingungen vor, die Anschaffungsnebenkosten anteilig monatlich abzuschreiben, um die Anlegerinnen und Anleger sowie das Sondervermögen über die Haltedauer gleichmäßig zu belasten.



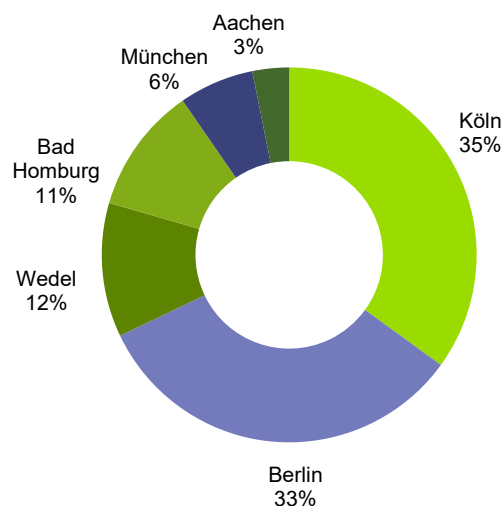
Abb.: Bielefeld, Merianstraße 4

Mit dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. August 2026 wurden daher neben den Transaktionskosten sämtliche noch nicht abgeschriebenene Anschaffungsnebenkosten mit sofortiger Wirkung verbucht beziehungsweise abgeschrieben.

Die auf den Objekten lastenden Förderdarlehen wurden vollständig vom Käufer übernommen. Für den Fonds und seine Anlegerinnen und Anleger fallen daher keine Vorfälligkeitsentschädigungen an.

Aus der Verbuchung der anfallenden Transaktionskosten und der noch nicht abgeschriebenene Anschaffungsnebenkosten ergibt sich insgesamt ein Rückgang des Anteilpreises in Höhe von 1,00 EUR. Der zum Stichtag ermittelte Ausgabepreis beläuft sich auf 107,50 EUR, der Rücknahmepreis auf 102,38 EUR.

Nach dem Verkauf der Liegenschaften in Bielefeld setzt sich das Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D nach Standorten wie folgt zusammen:



Nach Abzug der vom Käufer übernommenen Förderdarlehen in Höhe von rund 23 Mio. EUR verbleiben aus der Transaktion rund 23 Mio. EUR als Liquidität im Fonds. Der Verkauf ist damit ein weiterer wichtiger Schritt, um die Liquidität des WERTGRUND WohnSelect D zu stabilisieren.

Am 15. Januar 2026 hatten wir die Anteilscheinrücknahme des WERTGRUND WohnSelect D ausgesetzt, da die vorhandene Liquidität unter Berücksichtigung der vorliegenden Anteilscheinkündigungen nicht mehr für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Fonds ausgereicht hätte.

Der nun erzielte Verkaufserlös reicht derzeit noch nicht aus, um die Anteilscheinrücknahme wieder aufzunehmen. Dem verfügbaren Liquiditätsvolumen steht weiterhin das Volumen der eingereichten Kündigungswünsche gegenüber.

Sie haben weiterhin die Möglichkeit, Ihre Anteilscheinkündigung zurückzunehmen. Informationen hierzu und das entsprechende Formular finden Sie auf unserer Website www.wohnselect.de.

Kommen Sie bei Fragen gerne auf uns zu oder melden Sie sich unter <https://anmeldung.csn.de/wohnselect2> zu unserem zweiten Quartalsupdate am 20. August 2026 um 10 Uhr an.



Marcus Kimmner
Fondsmanger

WERTGRUND Immobilien AG
Maximiliansplatz 12 b
80333 München
Tel.: +49 89 23 888 31 21
m.kimmner@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 286 Mio. EUR mit 1.705 Wohn- und 98 Gewerbeeinheiten (Stand 30. Juni 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 nachhaltig optimiert und die Werte mittel- bis langfristig gesteigert werden.

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 über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088) finden Sie auf der Website <https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/> unter Nachhaltigkeit. 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.