



Mitteilung an unsere Anlegerinnen und Anleger

- **Zusammenfassung der bisher getätigten Verkäufe**
- **Vermietungssituation**

München, den 20. August 2026

Sehr geehrte Anlegerinnen,
sehr geehrte Anleger,

die Zinswende im Juni 2022 hat die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestments und insbesondere auch für offene Immobilienfonds innerhalb kurzer Zeit grundlegend verändert. Die Transaktionsmärkte sind deutlich illiquider geworden und die Finanzierungssituation viel komplexer. Finanzierungen sind heute sowohl für Projektentwickler, Bestandshalter als auch für Kaufinteressenten wesentlich schwieriger zu bekommen. Verkaufsprozesse brauchen seitdem deutlich länger bzw. scheitern teilweise kurz vor der Beurkundung.

Auf der anderen Seite hat sich auch das Anlegerverhalten verändert. Selbst nochmals gesteigerte Transparenz und eine weiterhin offene Kommunikation konnten die seit Mitte 2023 stetig andauernden Anteilrückgaben beim WERTGRUND WohnSelect D nicht eindämmen. Vor diesem Hintergrund wurde die Anteilscheinrücknahme am 15. Januar 2026 für bis zu 36 Monate ausgesetzt.

Dieser Entscheidung waren umfangreiche Maßnahmen zur Liquiditätssteuerung vorausgegangen. Seit Beginn unserer Verkaufsaktivitäten im Mai 2024 haben wir bisher sechs Objektverkäufe mit einem Gesamtvolumen von 142,95 Mio. Euro realisiert. Das entspricht rd. 27,5 % des Gesamtportfolios bezogen auf den Immobilienbestand per März 2024.

Entscheidend war und ist für uns dabei immer, Immobilien nicht aufgrund kurzfristigen Liquiditätsverlangens unter Druck zu veräußern. In einem seit vier Jahren anhaltenden

negativem Marktumfeld würde ein Verkauf mit möglichen Preisabschlägen zwar kurzfristig Liquidität schaffen, könnte aber zu Lasten der Gesamtheit der Anleger gehen.

Die realisierten Transaktionen zeigen zugleich, dass die gutachterlich ermittelten und regelmäßig (monatlich) angepassten Verkehrswerte beim WERTGRUND WohnSelect D auch in einem schwierigen und vergleichsweise transaktionsarmen Markt sehr nah an den tatsächlich erzielbaren Verkaufspreisen lagen:

Dresden, Wilisch-/Nagelstraße:

23,00 Mio. Euro Verkaufspreis	23,46 Mio. Euro Verkehrswert	Abweichung -1,96 %
-------------------------------	------------------------------	---------------------------

Dresden, Dobritzer Straße/Winterbergstraße:

14,25 Mio. Euro Verkaufspreis	13,395 Mio. Euro Verkehrswert	Abweichung +6,38 %
-------------------------------	-------------------------------	---------------------------

Berlin, Uhlandstraße:

20,60 Mio. Euro Verkaufspreis	21,40 Mio. Euro Verkehrswert	Abweichung -3,74 %
-------------------------------	------------------------------	---------------------------

Hamburg, Mendelssohnstraße:

9,10 Mio. Euro Verkaufspreis	9,20 Mio. Euro Verkehrswert	Abweichung -1,09 %
------------------------------	-----------------------------	---------------------------

Dresden, Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße:

30,00 Mio. Euro Verkaufspreis	29,925 Mio. Euro Verkehrswert	Abweichung +0,25 %
-------------------------------	-------------------------------	---------------------------

Bielefeld, Merianstraße:

46,00 Mio. Euro Verkaufspreis	46,03 Mio. Euro Verkehrswert	Abweichung -0,07 %
-------------------------------	------------------------------	---------------------------

In Summe stehen damit Verkaufserlösen von 142,95 Mio. EUR letzte gutachterliche Verkehrswerte von rund 143,4 Mio. EUR gegenüber. Die Abweichung beträgt über alle sechs Transaktionen hinweg lediglich rund 0,3 %.

Gerade in einem angespannten Marktumfeld mit vergleichsweise wenigen Transaktionen halten wir das für einen wichtigen realen Markttest der aktuellen gutachterlichen Bewertungen.

Darüber hinaus zeigen die Verkäufe, dass in den vergangenen Jahren im Bestand erhebliche Werte geschaffen werden konnten. Bei den fünf veräußerten älteren Bestandsobjekten (ohne die Transaktion des Neubaus in Bielefeld) summierten sich die ursprünglichen Ankaufspreise auf rund 52,2 Mio. EUR, die später erzielten Verkaufspreise auf rund 97,0 Mio. EUR. Der jüngste Verkauf in Bielefeld ist damit nur eingeschränkt vergleichbar: Das Portfolio wurde 2020

im Rahmen eines Forward-Deals erworben und zwischen 2022 und 2024 fertiggestellt. Für den Fonds war es der erste Verkauf eines Neubauportfolios. Auch hier lag der erzielte Preis von 46,0 Mio. Euro nahezu exakt auf dem letzten Verkehrswert von 46,03 Mio. Euro.

Nach Abzug der vom Käufer übernommenen Förderdarlehen verbleiben aus der Bielefeld-Transaktion rund 23 Mio. Euro zusätzliche Liquidität im Sondervermögen. Der Verkauf ist damit ein weiterer wichtiger Schritt zur Stabilisierung der Liquidität.

Die Rückgabeverlangen liegen mit 22,13% des Nettofondsvolumens nach wie vor in einem sehr hohen Bereich, auch wenn die Anteilscheinkündigungen seit Aussetzung deutlich zurückgegangen sind und die Rücknahme von Kündigungen vermehrt genutzt wird. Das verfügbare Liquiditätsvolumen reicht derzeit allerdings noch nicht aus, um die Anteilscheinrücknahme wieder aufzunehmen.

Aus unserer Sicht ist es wichtig, zwischen der Liquidität eines offenen Immobilienfonds und der Qualität seines Immobilienportfolios zu unterscheiden. Die Rücknahmeaussetzung ist Folge des Zusammentreffens anhaltender Rückgabewünsche mit einem deutlich illiquider gewordenen Immobilientransaktionsmarkt. Sie bedeutet nicht, dass sich die fundamentale Nachfrage nach den Wohnungen des Fonds entsprechend verschlechtert hätte.

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ausschließlich auf Deutschland fokussiert und rein wohnwirtschaftlich geprägt. Zum 31. Juli 2026 lag die Vermietungsquote des Portfolios bei 95,61 %. Gemessen an den Jahres-Nettosollmieten entfallen 81,0 % auf Wohnen. Büro- und Praxisflächen machen lediglich 3,6 % aus, der Rest verteilt sich auf Handels- und Gastronomieflächen sowie Stellplätze.

Per 31. Juli 2026 betrug der Wohnungsbestand des WERTGRUND WohnSelect D insgesamt 1.727 Wohnungen (inkl. Portfolio Bielefeld). Seit Anfang des Jahres wurde bei 516 Einheiten die Mieten erhöht. Bei 314 Einheiten handelte es sich um Index-Erhöhungen, bei 202 Einheiten um Mieterhöhungen gemäß BGB. Seit Ankauf der Objekte haben sich die Mieteinnahmen um insgesamt 56,93% erhöht.

Trotzdem sind die Verkehrswerte seit Anfang des Jahres um rd. 2,27% gefallen. Die Mietsteigerungen können aktuell nicht komplett die Einflüsse aus dem Marktumfeld kompensieren, sondern lediglich abfedern.

An unserer grundsätzlichen Einschätzung zur Wohnimmobilie hat sich durch die aktuelle Situation nichts geändert. In vielen deutschen Städten trifft eine strukturell hohe Nachfrage

nach Wohnraum weiterhin auf ein knappes Angebot. Für offene Immobilienfonds haben die vergangenen Jahre zugleich gezeigt, wie entscheidend eine konservative Liquiditäts- und Wachstumspolitik und ein konsequenter Blick auf die tatsächliche Aufnahmefähigkeit des Transaktionsmarktes sind.

Für den WERTGRUND WohnSelect D steht deshalb aktuell im Vordergrund, die Qualität des Immobilienbestands zu erhalten, die Objekte weiterhin aktiv zu bewirtschaften und die Liquidität des Fonds zu stabilisieren. Weitere Verkäufe werden wir daran messen, ob sie wirtschaftlich im Interesse der Gesamtheit der Anleger sind – nicht daran, ob sich kurzfristig um jeden Preis Liquidität beschaffen lässt.

Kommen Sie bei Fragen gerne auf uns zu oder melden Sie sich unter

<https://anmeldung.csn.de/wohnselect3>

zu unserem dritten Quartalsupdate am 24. November 2026 um 10 Uhr an.



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 ausschließlichen 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 31. Juli 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.

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 über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2988) 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.