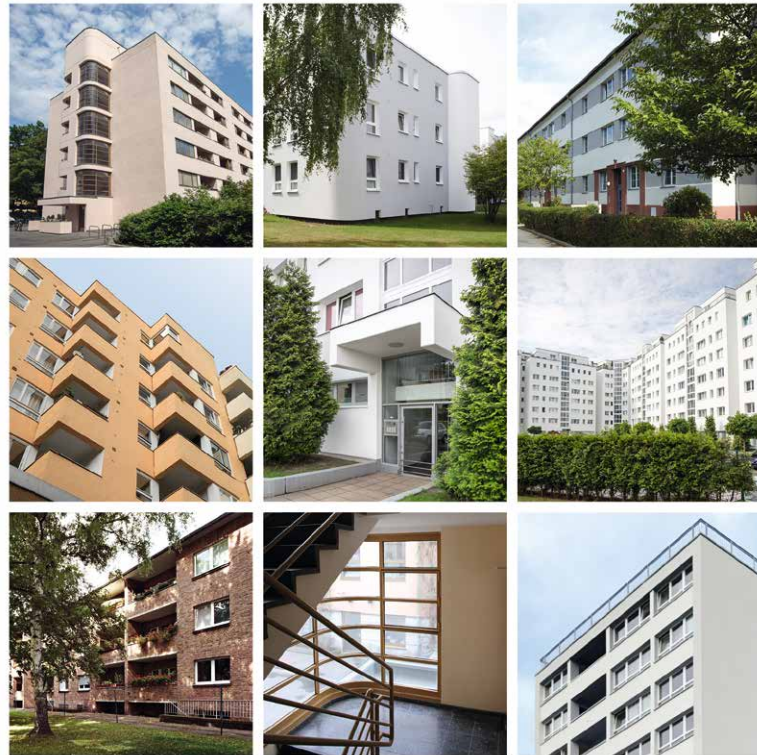


WERTGRUND WohnSelect D

Halbjahresbericht | 31. August 2026

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



WohnSelect

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 31. August 2026 bzw. Geschäftshalbjahr 1. März 2026 bis 31. August 2026	Stand 28. Februar 2026 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2025 bis 28. Februar 2026	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	282.841	288.476	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Krediten)	358.116	387.553	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss ¹	–	– 50.122	TEUR
Investitionsquote ²	126,61	134,34	%
Finanzierungsquote ³	21,6	24,9	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	348.185	397.495	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt ⁴	12	16	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	–	–	
Verkäufe von Objekten	4	2	
Vermietungsquote ⁵	96,0	96,1	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	23.128	506	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	8,2	0,2	
Anteile			
Umlaufende Anteile	2.765.006	2.765.006	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	102,29	104,33	EUR
Ausgabepreis inkl. 5 % Ausgabeaufschlag	107,40	109,55	EUR
Ausschüttung			
Ausschüttung je Anteil	0,00	0,75	EUR
Ausschüttungsstichtag	–	9. September 2026	

Auflage des Fonds: 20. April 2010
Internet: www.wohnselect.de

ISIN: DE 000 A1CUAY 0
WKN: A1CUAY

¹ Aussetzung der Anteilscheinrücknahme bzw. -ausgabe seit 15. Januar 2026.
² Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto.
³ Summe der Kredite nach § 260 KAGB bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt.
⁴ Inklusive Baugrundstück in Göttingen.
⁵ Auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrags, stichtagsbezogen.

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D	2
Tätigkeitsbericht	4
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2026 (Vermögensübersicht)	16
Vermögensaufstellung zum 31. August 2026 – Teil I	20
Immobilienverzeichnis	20
Anschaffungsnebenkosten	24
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	25
Vermögensaufstellung vom 31. August 2026 – Teil II	26
Bestand der Liquidität	26
Vermögensaufstellung vom 31. August 2026 – Teil III	27
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	27
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	28
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	28
Sonstige Käufe und Verkäufe	28
Anhang	30
Immobilienabgänge	34
Immobilienbestand	35
Kreditmanagement	46
Vermietung	48
Gremien	52

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Halbjahresbericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2026 bis zum 31. August 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
- 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 Instandhaltungsstau möglich (insbesondere energetischer Sanierungsbedarf), wenn entsprechende Mietsteigerungspotenziale vorhanden sind
- Bestandshaltung 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

¹ WERTGRUND Immobilien AG und deren Tochtergesellschaften (zusammen „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 31. August 2026 verfügt der Fonds über ein Nettofondsvolumen von 282.841 TEUR bzw. 1.435 Wohn- und 98 Gewerbeeinheiten. Von den 1.435 Wohneinheiten sind 35 Wohnungen öffentlich gefördert. Es 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 31. August 2026 bei 21,6 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den Erwerb von Immobilien in Form von Direktinvestments.

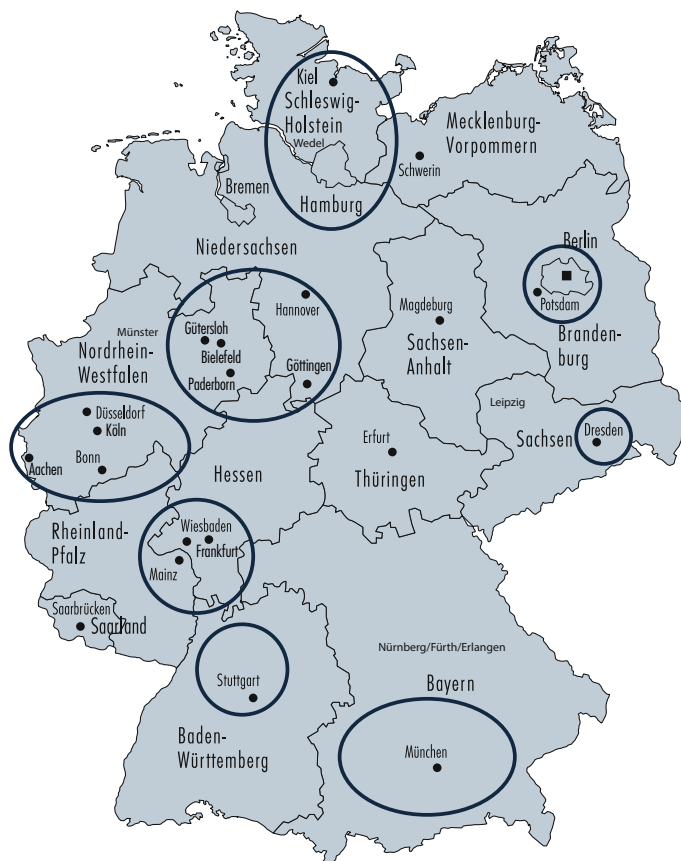
Das Immobilienportfolio setzt sich dabei aus fünf bis maximal acht Themenregionen zusammen. Die einzelnen Regionen werden nach ihrem möglichen individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region versuchen wir, den jeweiligen Bestand entsprechend zu optimieren, um ein effizientes Management mit eigenen WERTGRUND-Mitarbeitenden vor Ort zu gewährleisten. 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

Seit Beginn des Kriegs in der Ukraine am 24. Februar 2022 haben sich die weltpolitische und die wirtschaftliche Lage besonders in Europa stark verändert. Darüber hinaus hat der andauernde militärische Konflikt in Vorderasien 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 und der weiterhin bestehende Wohnungsmangel bestärken 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

Der deutsche Wohninvestmentmarkt gewinnt wieder an Breite. Im ersten Halbjahr 2026 wurden je nach Abgrenzung zwischen 3,6 und 4,4 Mrd. Euro umgesetzt. Cushman & Wakefield beziffert das Transaktionsvolumen auf 4,1 Mrd. Euro und damit 6,5 % mehr als im Vorjahreszeitraum.² BNP Paribas Real Estate erfasst rund 4,4 Mrd. Euro und sieht Wohnen damit weiterhin als umsatzstärkste Assetklasse am deutschen Immobilieninvestmentmarkt.³ CBRE kommt bei engerer Marktabgrenzung auf 3,6 Mrd. Euro.⁴

Aussagekräftiger als der reine Umsatz ist die Struktur des Markts. Während 2025 einzelne große Portfoliotransaktionen das Ergebnis stark beeinflussten, verteilt sich das Geschäft inzwischen auf mehr Abschlüsse. 47 % des Volumens entfielen im ersten Halbjahr auf Transaktionen bis 50 Mio. Euro gegenüber 33 % im Zehnjahresdurchschnitt. Großdeals mit einem Volumen von über 100 Mio. Euro kamen dagegen lediglich auf 34 % und damit auf den niedrigsten Anteil seit zehn Jahren.⁵ Gleichzeitig nahm die Zahl der Transaktionen zu. CBRE registrierte im ersten Halbjahr 97 Abschlüsse, 8 % mehr als ein Jahr zuvor und 76 % mehr als 2023.⁶

¹ In diesen Städten bzw. Regionen verwaltet WERTGRUND bereits Wohnimmobilienbestände und besitzt teilweise eigene Büros, die für das Management der Fondsimmobiliens sofort genutzt werden können bzw. bereits genutzt werden.

² Cushman & Wakefield; Kräftiger Anstieg im zweiten Quartal bei Investments in Wohnimmobilien; 6. Juli 2026; <https://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/news/2026/07/residential-investment-germany>

³ BNP Paribas Real Estate; Wohnen stärkste Assetklasse im ersten Halbjahr 2026; 6. Juli 2026;

<https://www.realestate.bnpparibas.de/presse/immobilienmaerkte/wohnen-staerkste-assetklasse-im-ersten-halbjahr-2026>

⁴ CBRE; Germany Residential Market Q2 2026 / Belebung auf dem Wohninvestmentmarkt trifft auf selektive Investorenstrategien; 29. Juli 2026;

<https://www.cbre.de/en-gb/insights/figures/germany-residential-market-q2-2026>

⁵ BNP Paribas Real Estate; Wohnen stärkste Assetklasse im ersten Halbjahr 2026; 6. Juli 2026;

<https://www.realestate.bnpparibas.de/presse/immobilienmaerkte/wohnen-staerkste-assetklasse-im-ersten-halbjahr-2026>

⁶ CBRE; Germany Residential Market Q2 2026 / Belebung auf dem Wohninvestmentmarkt trifft auf selektive Investorenstrategien; 29. Juli 2026;

<https://www.cbre.de/en-gb/insights/figures/germany-residential-market-q2-2026>

Auch größere Portfolios gewinnen wieder an Bedeutung. Cushman & Wakefield zufolge stieg das Volumen der Portfoliotransaktionen allein vom ersten zum zweiten Quartal um knapp 130 % von 450 Mio. auf 1,03 Mrd. Euro.⁷ Gleichzeitig verteilt sich das Investmentgeschehen regional breiter. Auf die A-Städte entfielen im ersten Halbjahr rund 38 % des Volumens gegenüber 46 % im Zehnjahresdurchschnitt. Auch die Käuferbasis verbreitert sich: Investment und Asset Manager stellten mit rund 31 % die größte Käufergruppe, während internationales Kapital wieder stärker auf größere Wohnungsportfolios blickt.⁸ Die Stabilisierung zeigt sich inzwischen auch bei den Preisen. Nach Angaben des Verbands deutscher Pfandbriefbanken lagen die Wohnimmobilienpreise im zweiten Quartal 2026 um 1,9 % über dem Vorjahresniveau.⁹ Gleichzeitig bleiben Investoren bei der Kalkulation selektiv. CBRE beobachtet einen stärkeren Fokus auf belastbare Cashflows, realistische Businesspläne und bezahlbares Wohnen.¹⁰ Der Markt befindet sich damit nicht in einer Rückkehr zu den Verhältnissen vor der Zinswende. Vielmehr entsteht ein neues Gleichgewicht: mehr Transaktionen, eine breitere Käuferbasis und wieder größere Portfolios bei weiterhin hoher Preissensibilität.

Zwischen Genehmigung und Baustelle

Die Baugenehmigungen haben 2026 deutlich angezogen. Im ersten Halbjahr wurden 126.300 Wohnungen genehmigt, 15,1 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Auch im für den Mietwohnungsmarkt besonders wichtigen Mehrfamilienhausbau ging es nach oben: Hier lag das Plus bei 16,9 %.¹¹ Doch aus mehr Genehmigungen entsteht bislang nicht im gleichen Maß mehr Wohnraum.

Der Development Monitor von bulwiengesa zeigt die Lücke zwischen Planung und Realisierung besonders deutlich. Das erfasste Wohnprojektvolumen wuchs zur Jahresmitte um 2,9 % auf rund 68 Mio. m². Knapp die Hälfte befand sich jedoch noch in der Planung, lediglich rund 15,5 Mio. m² waren im Bau. Die Baustarts lagen im zweiten Quartal 67 % unter ihrem Höchststand von 2022. Von den bereits Ende 2023 bekannten Projekten, die bis Ende 2026 fertiggestellt werden sollten, werden nach aktuellem Stand rechnerisch rund 125.000 Wohnungen nicht wie ursprünglich vorgesehen realisiert.¹²

⁷ Cushman & Wakefield; Kräftiger Anstieg im zweiten Quartal bei Investments in Wohnimmobilien; 6. Juli 2026; <https://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/news/2026/07/residential-investment-germany>

⁸ BNP Paribas Real Estate; Wohnen stärkste Assetklasse im ersten Halbjahr 2026; 6. Juli 2026; <https://www.realestate.bnpparibas.de/presse/immobilienmaerkte/wohnen-staerkste-assetklasse-im-ersten-halbjahr-2026>

⁹ Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp); Uneinheitliche Entwicklung der Immobilienpreise; 10. August 2026; <https://www.pfandbrief.de/uneinheitliche-entwicklung-der-immobilienpreise/>

¹⁰ CBRE; Germany Residential Market Q2 2026 / Belegung auf dem Wohninvestmentmarkt trifft auf selektive Investorenstrategien; 29. Juli 2026; <https://www.cbre.de/en-gb/insights/figures/germany-residential-market-q2-2026>

¹¹ Statistisches Bundesamt (Destatis); Baugenehmigungen für Wohnungen im Juni 2026: +13,8 % zum Vorjahresmonat; 18. August 2026; https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/08/PD26_291_3111.html

¹² bulwiengesa; Development Monitor: Rund 125.000 geplante Wohnungen werden nicht wie erwartet realisiert; 20. Juli 2026; <https://bulwiengesa.de/de/magazin/development-monitor-rund-125000-geplante-wohnungen-werden-nicht-wie-erwartet-realisiert>

¹³ Statistisches Bundesamt (Destatis); Baupreise für Wohngebäude im Mai 2026: +5,0 % gegenüber Mai 2025; 10. Juli 2026; https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/07/PD26_241_61261.html

¹⁴ ARGE/eV & RegioKontext; Wohnungsbau in Deutschland 2026 – Bedarf und Erleichterung. Den eingefrorenen Wohnungsmarkt auftauen; Studie zum 17. Wohnungsbau-Tag; https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Wohnungsbautag/2026/pressemappe/studie_zum_wohnungsbau_2026.pdf

¹⁵ Deutsche Bundesbank; Juli-Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) in Deutschland; 21. Juli 2026; <https://www.bundesbank.de/de/presse/pressemitteilungen/juli-ergebnisse-der-umfrage-zum-kreditgeschaeft-bank-lending-survey-in-deutschland-941390>

¹⁶ ifo Institut; Geschäftsklima im Wohnungsbau verschlechtert; 13. Juli 2026; <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2026-07-13/geschaeftsklima-im-wohnungsbau-verschlechtert>

¹⁷ Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle (BuVEG) / B+L Marktdaten; Sanierungsquote 2025: Talfahrt für energetische Gebäudesanierung geht weiter; 2. Februar 2026; <https://buveg.de/pressemeldungen/sanierungsquote-2025-talfahrt-fuer-energetische-gebaeudesanierung-geht-weiter/>

Die Rechnung geht noch nicht auf

Ein wesentlicher Grund liegt in der Wirtschaftlichkeit. Die Baupreise geben bislang kaum Entlastung: Im Mai 2026 kostete der Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude 5,0 % mehr als ein Jahr zuvor. Im Februar hatte die Steigerungsrate noch bei 3,3 % gelegen.¹³ Entscheidend ist jedoch nicht allein der weitere Anstieg, sondern das inzwischen erreichte Kostenniveau.

Aktuelle Berechnungen für den Geschosswohnungsbau beziffern die Herstellungskosten in deutschen Großstädten im Median auf rund 4.630 Euro/m² Wohnfläche. Einschließlich Grundstück liegen die Gesamtkosten bei knapp 5.400 Euro/m². Bei diesem Kostenniveau ist nach Berechnungen der Studienautoren eine wirtschaftliche Nettokaltmiete von unter 20 Euro/m² im frei finanzierten Wohnungsbau praktisch nicht darstellbar.¹⁴ Damit wird die Kostenfrage unmittelbar zur Frage der Bezahlbarkeit und somit zur Hürde für die Realisierung neuer Projekte.

Auch die Finanzierung bleibt anspruchsvoll. Im zweiten Quartal verschärften deutsche Banken ihre Kreditrichtlinien für Unternehmen erneut. In den vorangegangenen sechs Monaten traf es den Immobiliensektor besonders stark.¹⁵ Die Folgen zeigen sich in der Auftragslage. Im Juni meldeten 43,7 % der Wohnungsbauunternehmen zu wenig Aufträge, 11,4 % berichteten von Stornierungen.¹⁶ Der Engpass im Wohnungsneubau liegt damit 2026 weniger an fehlenden Planungen oder Genehmigungen. Entscheidend bleibt, ob sich ein genehmigtes Projekt auch finanzieren und wirtschaftlich bauen lässt.

Modernisierung mit zwei Geschwindigkeiten

Der regulatorische Druck zur energetischen Modernisierung wächst, im Gebäudebestand kommt davon bislang jedoch nur langsam Bewegung an. Die jüngste verfügbare Sanierungsquote sank 2025 auf 0,67 % und damit auf einen neuen Tiefstand. 2024 hatte sie bei 0,69 %, 2022 noch bei 0,88 % gelegen.¹⁷ Hinter der niedrigen Gesamtquote entwickeln sich einzelne Bereiche allerdings sehr unterschiedlich. Das erscheint zunächst widersprüchlich, da die europäische Gebäuderichtlinie EPBD einen klaren Pfad zur Dekarbo-

nisierung des Gebäudebestands vorgibt. Für Wohngebäude setzt sie jedoch nicht bei jedem einzelnen Objekt mit einer festen Effizienzklasse und einem verbindlichen Sanierungstermin an. Stattdessen muss Deutschland den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch des Wohngebäudebestands bis 2030 um mindestens 16 % und bis 2035 um 20 bis 22 % gegenüber 2020 senken. Mindestens 55 % der Einsparungen sollen durch die Renovierung der energetisch schlechtesten Gebäude erreicht werden.¹⁸ Wann eine konkrete Immobilie modernisiert wird, hängt damit weiterhin wesentlich von nationalen Vorgaben, Förderung und der Wirtschaftlichkeit der Investition ab. Gerade bei umfassenden Sanierungen bleibt diese Rechnung anspruchsvoll. Hohe Investitionskosten treffen auf Finanzierungskosten und begrenzte Möglichkeiten, Modernisierungsaufwendungen über die Miete zu refinanzieren. Hinzu kamen in den vergangenen Jahren wiederholte Veränderungen bei gesetzlichen Vorgaben und Förderbedingungen. Die Deutsche Energie-Agentur nennt deshalb neben ausreichender Förderung ausdrücklich einen verlässlichen regulatorischen Rahmen als Voraussetzung für höhere Sanierungsaktivitäten.¹⁹

Mieten unter Angebotsdruck

Die Angebotsmieten steigen weiter, real fällt der Zuwachs inzwischen jedoch gering aus. Der GREIX-Mietpreisindex weist für das zweite Quartal 2026 ein Plus von 0,8 % gegenüber dem Vorquartal und 3,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal aus. Inflationsbereinigt bleibt im Jahresvergleich ein Anstieg von lediglich 0,3 %.²⁰ Der breiter angelegte IW-Wohnindex kommt bundesweit auf ein nominales Plus von 4,0 % gegenüber dem Vorjahr. Die nachlassende Preisdynamik bedeutet jedoch keine Entspannung des Mietmarkts. Das zeigt vor allem die Entwicklung des verfügbaren Angebots. Bundesweit wurden im zweiten Quartal weiterhin knapp 12 % weniger Mietwohnungen inseriert als Anfang 2022. Während höhere Finanzierungskosten die Nachfrage nach Wohneigentum begrenzen und Objekte länger am Markt bleiben, trifft die Nachfrage nach Mietwohnungen auf ein wesentlich knapperes Angebot. Die Knappheit beschränkt sich längst nicht mehr auf die großen Metropolen. Die Angebotsmieten stiegen im zweiten Quartal in allen vom IW untersuchten Regionstypen, am stärksten in den Großstädten außerhalb der

Top 7.²¹ Eine Auswertung von BNP Paribas Real Estate für alle 108 kreisfreien Städte zeigt ebenfalls, dass sich der Mietpreisanstieg inzwischen über weite Teile des Markts erstreckt.²²

Auch die Nachfrage hat sich im Verlauf des Halbjahres verändert. Nachdem sie zu Jahresbeginn noch zurückgegangen war, zog sie im zweiten Quartal insbesondere in den Metropolen wieder an. Im Vergleich zum Vorquartal registrierte ImmoScout24 dort ein Plus von 9 %, in Hamburg sogar von 25 %, in Berlin von 13 % und in Leipzig von 11 %. Im Durchschnitt blieb die Nachfrage in den acht Metropolen allerdings noch 11 % unter dem Niveau des Vorjahresquartals. Der Neubau kann den Angebotsengpass bislang kaum entschärfen und kommt zu deutlich höheren Mieten auf den Markt. Bundesweit lagen die Angebotsmieten für Neubauwohnungen im zweiten Quartal laut ImmoScout24 bei 13,28 Euro/m² gegenüber 8,97 Euro/m² im Bestand.

Neben der Kaltmiete gewinnt auch der energetische Zustand der Gebäude für die Wohnkosten an Bedeutung. In unsanierten Bestandswohnungen stiegen die Nebenkosten innerhalb eines Jahres um 3,8 % auf durchschnittlich 3,28 Euro/m² und damit stärker als die Angebotsmieten.²³ Die energetische Qualität des Bestands wird damit zunehmend auch zu einer Frage der laufenden Wohnkosten.

Offene Immobilienfonds in schwierigem Fahrwasser

Nach Nettomittelabflüssen von 7,6 Mrd. Euro im Jahr 2025 setzte sich die Entwicklung 2026 fort: Von Januar bis Juli zogen Anleger nach Berechnungen von Morningstar netto weitere rund 3,7 Mrd. Euro ab. Neun der zehn größten Fonds verzeichneten seit Jahresbeginn Abflüsse.²⁴ Scope erwartet, dass die Rückgaben wegen bereits ausgesprochener Kündigungen zunächst hoch bleiben. Bei einigen Fondsgesellschaften ist allerdings bereits ein Rückgang der Kündigungen erkennbar.²⁵

Die Folgen zeigen sich inzwischen deutlicher als noch vor einem Jahr. Seitdem haben drei offene Immobilienfonds die Rücknahme ihrer Anteile ausgesetzt, drei haben zwischenzeitlich die geordnete Auflösung ihrer Sondervermögen beschlossen.

¹⁸ Europäische Kommission; Energy Performance of Buildings Directive; Vorgaben für die Renovierung des Wohngebäudebestands; https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/energy-performance-buildings-directive_en

¹⁹ Deutsche Energie-Agentur (dena); dena-Gebäudereport 2026 – Updatebericht April; April 2026; <https://www.dena.de/infocenter/dena-gebäudereport-2026-updatebericht-april/>

²⁰ Kiel Institut für Weltwirtschaft; GREIX-Mietpreisindex Q2 2026: Angebotsmieten wachsen real kaum noch, möblierte und unmöblierte Wohnungen mit vergleichbarer Preisdynamik; 22. Juli 2026; <https://www.kielinstitut.de/de/publikationen/aktuelles/angebotsmieten-wachsen-real-kaum-noch-moeblierte-und-unmoeblierte-wohnungen-mit-vergleichbarer-preisdynamik/>

²¹ Institut der deutschen Wirtschaft Köln; Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael; IW-Wohnindex Q2/2026: Mehr Auswahl beim Kauf, anhaltender Druck auf dem Mietmarkt; IW-Report Nr. 34; 20. Juli 2026; <https://www.iwkoeln.de/studien/pekka-sagner-michael-voigtlaender-mehr-auswahl-beim-kauf-anhaltender-druck-auf-dem-mietmarkt.html>

²² BNP Paribas Real Estate; Strukturelle Angebotsknappheit und Nachfragedruck treiben Mietpreise weiter an; 5. März 2026; sowie Residential Miet- & Kaufpreis-Navigator, Datenstand 30. Juni 2026; <https://www.realestate.bnpparibas.de/presse/immobilienmaerkte/strukturelle-angebotsknappheit-und-nachfragedruck-treiben-mietpreise-weiter-an-und-residential-dashboards>, Die Key Takeaways; 1. HJ 2026; <https://www.realestate.bnpparibas.de/dashboards/residential-dashboards>

²³ ImmoScout24; WohnBarometer Q2 2026: Mietnachfrage legt in Metropolen wieder deutlich zu; 2. Juli 2026; https://www.scout24.com/fileadmin/user_upload/WohnBarometer_Q2_2026_Miete.pdf

²⁴ Morningstar; Offene Immobilienfonds 2026: Anleger ziehen weiter Milliarden ab; 14. August 2026; <https://global.morningstar.com/de/fonds/offene-immobilienfonds-2026-anleger-ziehen-weiter-milliarden-ab>

²⁵ Scope Fund Analysis; Offene Immobilienfonds – Ratings & Marktstudie 2026; 16. Juni 2026; <https://www.scopeexplorer.com/news/offene-immobilienfonds-ratings-and-marktstudie-2026/111345>

²⁶ Morningstar; Offene Immobilienfonds 2026: Anleger ziehen weiter Milliarden ab; 14. August 2026; <https://global.morningstar.com/de/fonds/offene-immobilienfonds-2026-anleger-ziehen-weiter-milliarden-ab>

WERTGRUND WohnSelect D: Liquidität im Fokus

Beim WERTGRUND WohnSelect D wurde die Rücknahme und Ausgabe der Anteilscheine am 15. Januar 2026 ausgesetzt. Bis zu diesem Zeitpunkt hatte der Fonds Rückgabeverlangen in Höhe von 33,17 % bezogen auf den Nettoinventarwert vom Juli 2022 bedient. Seit der Aussetzung sind die Kündigungen deutlich zurückgegangen. Anleger nehmen bereits ausgesprochene Kündigungen teilweise wieder zurück. Ein wesentlicher Bestandteil der Liquiditätssteuerung sind Immobilienverkäufe. Im Sommer wurde mit dem Portfolio Bielefeld die sechste Transaktion seit 2024 abgeschlossen. Die 252 Wohnungen wurden für 46,0 Mio. Euro veräußert; der zuletzt festgestellte Verkehrswert lag bei 46,03 Mio. Euro. Nach Übernahme der Förderdarlehen durch den Käufer flossen dem Sondervermögen rund 23 Mio. Euro zu. Insgesamt erzielten die sechs Verkäufe 142,95 Mio. Euro. Die Summe der gutachterlichen Verkehrswerte lag bei 143,40 Mio. Euro.²⁷ Damit konnten die bisher veräußerten Immobilien trotz

des anspruchsvollen Transaktionsumfelds nahezu zu ihren festgestellten Verkehrswerten verkauft werden. Die geschaffene Liquidität reicht bislang jedoch nicht aus, um die Anteilscheintrücknahme wieder aufzunehmen. Die weitere Verbesserung der Liquidität bleibt damit eine zentrale Aufgabe des Fondsmanagements.

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 31. August 2026 befinden sich elf Immobilien an sechs 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 des Baugrundstücks auf insgesamt 348.185 TEUR. Eine Übersicht über alle Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 20 zu entnehmen.

²⁷ WERTGRUND; Zweites Quartals-Update WERTGRUND WohnSelect D; 20. August 2026; https://video.csn.de/quartalsupdate_2

Immobilienvermögen

Stand 31. August 2026

Stadt	Objektname	Gutachterliche Bewertungsmiete ¹ in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis 31.08.2026 in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis 28.02.2026 in TEUR	Veränderung zum 31.08.2026 in TEUR	in %
Direkt gehaltene Immobilien						
Aachen	„Hansemannplatz“	620	10.820	10.890	– 70	– 0,6
Bad Homburg	„Am Weidenring“	1.299	37.000	37.445	– 445	– 1,2
Berlin	„Frankfurter Allee“	476	9.555	9.560	– 5	– 0,1
Berlin	„Nollendorfplatz“	3.438	73.790	75.475	– 1.685	– 2,3
Berlin	„Scharfenberger Straße“	597	13.475	13.605	– 130	– 1,0
Berlin	„Schloßstraße“	767	15.875	15.820	55	0,3
Köln	„Gottesweg“	514	11.030	11.030	0	0,0
Köln	„Hummelsbergstraße“	1.143	25.670	25.660	10	0,0
Köln	„Venloer Straße“	4.208	83.140	82.905	235	0,3
München	„Jagdstraße“	659	21.935	22.275	– 340	– 1,6
Wedel	„Am Rain“	1.787	39.515	39.700	– 185	– 0,5
Direkt gesamt		15.508	348.185	397.495	– 2.560	

¹ Stichtagbezogen

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

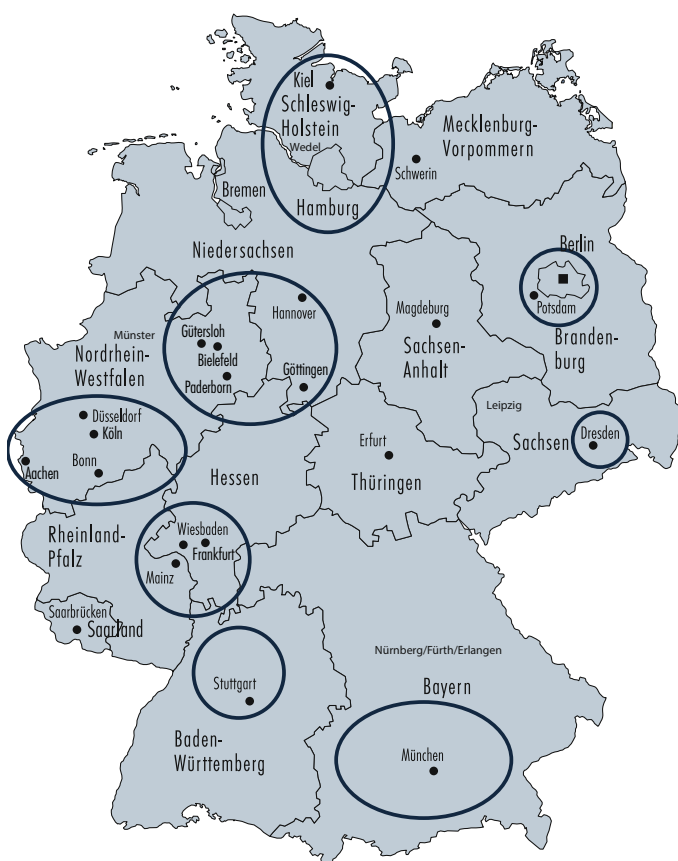
Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Zielregionen Berlin, München, Taunusgemeinden und den Ballungsraum Köln/Aachen.

Ziel ist es, die Anzahl der Wohneinheiten an den jeweiligen Zielstandorten zu optimieren, um ein effizientes Management mit eigenen Mitarbeitenden vor Ort zu gewährleisten.

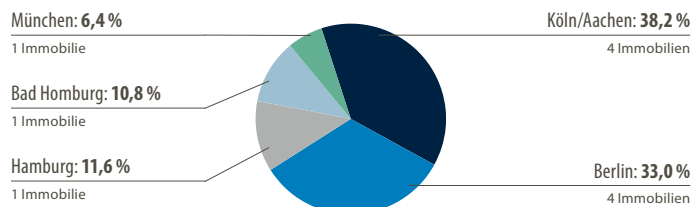
An den Standorten Köln/Aachen befinden sich 640 Wohnungen und in Berlin 499 Wohnungen. Der Wohnungsbestand im Großraum Hamburg liegt bei 190 Einheiten.

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

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



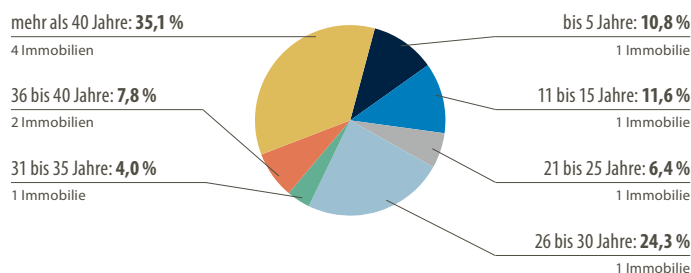
REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien²

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.

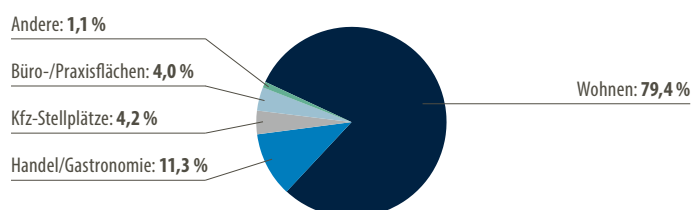
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN²



Nutzungsarten der Fondsimmobilien³

Die Fondsimmobilien werden überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 85,08 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 90.850 m² und die gewerblich genutzte Fläche 15.933 m². 1.453 Wohneinheiten stehen 98 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.195 Kfz-Stellplätze sowie 73 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen, abschließbare Fahrradstellplätze etc.) im Portfolio.

NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN³



¹ Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen ohne Baugrundstück.

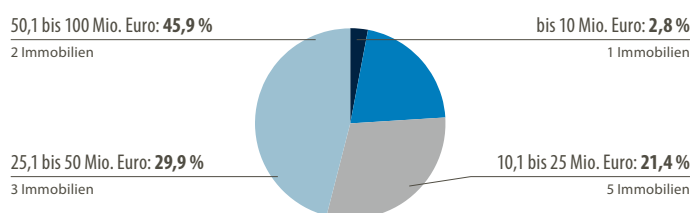
² Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen.

³ Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietvertrag.

Größenklassen der Fondsimmobilien ¹

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 FONDSIMMOBILIEN ¹



¹ Aufteilung nach Verkehrswerten.

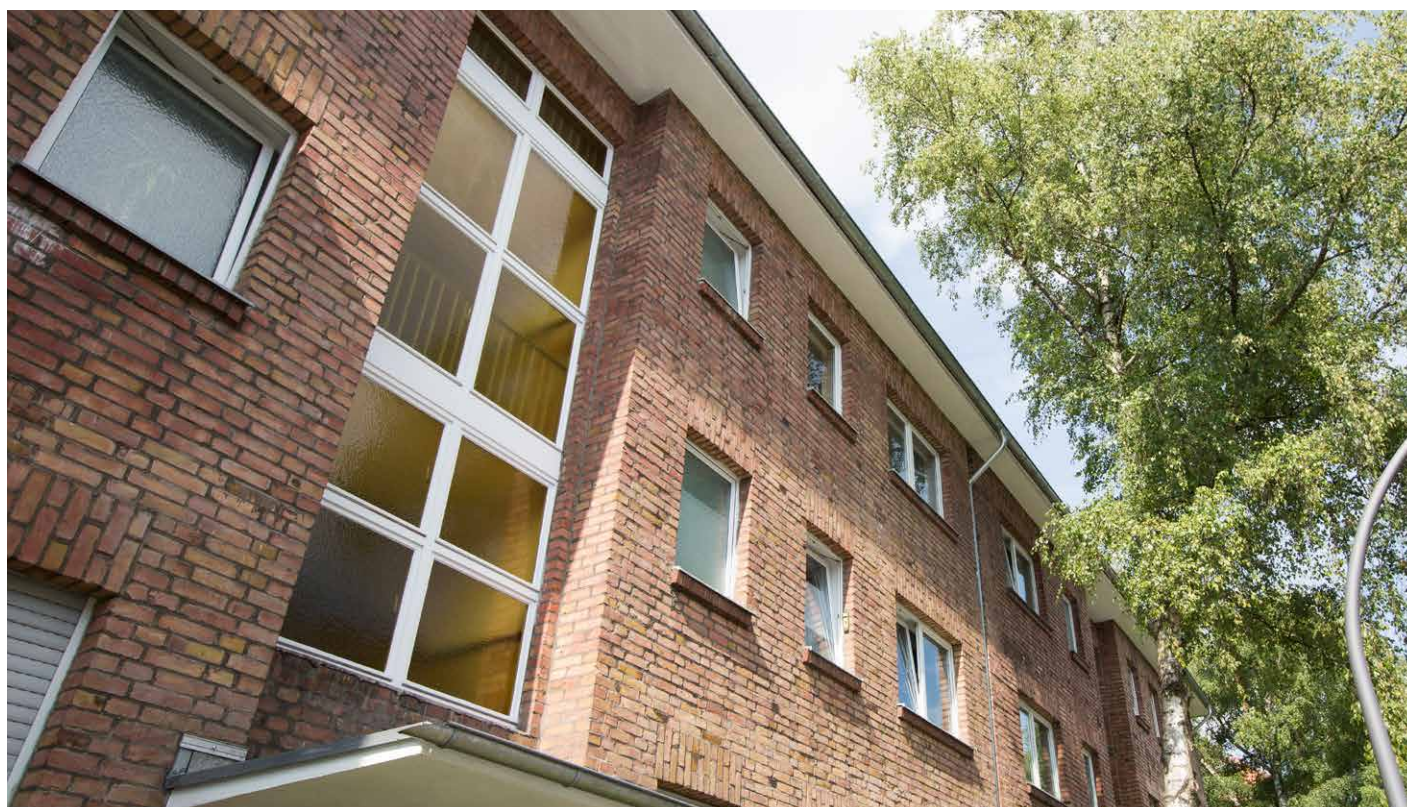
² Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag.

Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 72.275 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 21,6 %.

Vermietungssituation der Fondsimmobilien ²

Zum 31. August 2026 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 96,0 %. Von den elf bestehenden Fondsobjekten weisen insgesamt vier Objekte eine Vermietungsquote von über 99 % aus, bei fünf Objekten beträgt die Vermietungsquote über 95 %. Zwei Objekte bewegen sich bei einer Vermietungsquote zwischen 82 und 89 %. Nähere Informationen zur Vermietungssituation finden Sie unter dem Kapitel Vermietung auf Seite 48.



„Rennebergstraße“, Köln, Deutschland

Ausblick

Konjunktur und Finanzierung

Die Aussichten für die deutsche Wirtschaft haben sich zuletzt etwas aufgehellt. In ihrer Gemeinschaftsdiagnose vom September 2026 erwarten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2027 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 1,1 % und haben ihre Prognose gegenüber dem Frühjahr um 0,2 Prozentpunkte angehoben.¹ Das ifo Institut rechnet mit 1,2 % und damit 0,4 Prozentpunkten mehr als noch in seiner Sommerprognose.² Das DIW erwartet nach einer Aufwärtsrevision 1,0 %, ³ KfW Research 1,5 %.⁴ Gestützt wird die Erholung vor allem durch die expansive Finanzpolitik und steigende öffentliche Ausgaben. Hinzu kommen robustere Impulse aus dem Ausland. Strukturelle Schwächen und hohe Energiepreise begrenzen jedoch weiterhin die Wachstumsdynamik. Bei der Inflation bleibt das Bild weniger günstig. Die Gemeinschaftsdiagnose erwartet für Deutschland 2027 eine Teuerungsrate von 3,2 %.⁵ Das ifo Institut rechnet mit 3,0 %, während das DIW mit 2,6 % einen geringeren Preisauftrieb prognostiziert.⁶ Damit dürfte die Inflation auch 2027 oberhalb des mittelfristigen Zwei-Prozent-Ziels der EZB liegen.

Für den Immobilienmarkt bedeutet dies ein weniger eindeutiges Zinsumfeld als noch zu Beginn des Jahres. Nachdem der Einlagensatz seit längerer Zeit bei 2,0 % gelegen hatte, erhöhte die EZB ihren Leitzins im Juni um 25 Basispunkte auf 2,25 %. Im Juli beließ sie ihn auf diesem Niveau. Die Teuerungsrate ist in der Eurozone zuletzt über die Drei-Prozent-Marke gesprungen. Aus diesem Grund erfolgte eine weitere Erhöhung des Leitzinses durch die EZB im September auf 2,5 %. Eine rasche Rückkehr zu deutlich niedrigeren Finanzierungskosten lässt sich daraus derzeit nicht ableiten.

Hinzu kommen strengere Anforderungen bei der Kreditvergabe. Im zweiten Quartal 2026 verschärfen die deutschen Banken ihre Kreditrichtlinien sowohl für Unternehmen als auch für private

Wohnungsbaukredite.⁷ Für Immobilieninvestitionen bleibt damit neben dem Zinsniveau der Zugang zu Fremdkapital ein wesentlicher Faktor. Einen positiven Akzent setzt die Bundesbank beim Wohnungsbau selbst: Nach einem weiteren Rückgang der privaten Wohnungsbauinvestitionen 2026 um 1,1 % erwartet sie für 2027 erstmals wieder ein Plus von 1,9 %.⁸

Neubau vor der Bewährungsprobe

Die steigenden Baugenehmigungen liefern erstmals seit Längerem ein positives Signal für den Wohnungsneubau. Bis daraus tatsächlich mehr Wohnungen entstehen, dürfte allerdings noch Zeit vergehen. Die aktuelle EUROCONSTRUCT-Prognose vom Juli 2026 erwartet zunächst einen weiteren Rückgang der Fertigstellungen auf 185.000 Wohnungen im laufenden Jahr. 2027 sollen 195.000 und 2028 rund 210.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Damit würde das Niveau von 2025 erst 2028 wieder leicht überschritten; gegenüber 2024 läge die Zahl der Fertigstellungen dann noch immer rund 17 % niedriger.⁹

Wie fragil die erwartete Erholung ist, zeigt ein Vergleich mit der Prognose vom Februar. Damals ging EUROCONSTRUCT für 2027 noch von 205.000 und für 2028 von 215.000 fertiggestellten Wohnungen aus.¹⁰ Innerhalb weniger Monate wurden die Erwartungen damit wieder zurückgenommen. Als Gründe nennt das ifo Institut unter anderem die wieder anziehende Bauinflation und das schwierigere wirtschaftliche Umfeld. Auch der Abstand zu anderen europäischen Ländern bleibt groß: Für 2028 werden in Deutschland 2,6 fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner erwartet, im europäischen Durchschnitt 3,4.¹¹

Der Baustart wird zum Nadelöhr

Dabei fehlt es in Deutschland auf dem Papier keineswegs an baureifen Wohnungen. Ende 2025 waren rund 760.700 Wohnungen genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt. Nur 307.200 davon befanden sich bereits im Bau. Zugleich erloschen im Laufe des

¹ ifo Institut; Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2026: Aufschwung mit Strukturproblemen – Finanzpolitik auf Abwegen, Stand: 24. September 2026

<https://www.ifo.de/fakten/2026-09-24/gemeinschaftsdiagnose-herbst-2026-aufschwung-mit-strukturproblemen-finanzpolitik>

² ifo Konjunkturprognose Herbst 2026: Erholungskräfte gewinnen Oberhand, 3. September 2026 <https://www.ifo.de/fakten/2026-09-03/ifo-konjunkturprognose-herbst-2026-erholungskraefte-gewinnen-oberhand>

³ DIW Konjunkturprognose Herbst 2026: Deutsche Wirtschaft wächst, aber nicht aus eigener Kraft – Weltwirtschaft bleibt auf Kurs; https://www.diw.de/de/diw_01.c.1018110.de/konjunkturprognose_herbst_2026.html

⁴ KfW-Konjunkturkompass, KfW Research erhöht Wachstumsprognose für Deutschland sowie den Euroraum; 25. August 2026 https://www.kfw.de/%C3%9Cber-die-KfW/Newsroom/Aktuelles/Pressemitteilungen-Details_905152.html

⁵ ifo Institut; Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2026: Aufschwung mit Strukturproblemen – Finanzpolitik auf Abwegen, Stand: 24. September 2026

<https://www.ifo.de/fakten/2026-09-24/gemeinschaftsdiagnose-herbst-2026-aufschwung-mit-strukturproblemen-finanzpolitik>

⁶ ifo Konjunkturprognose Herbst 2026: Erholungskräfte gewinnen Oberhand, 3. September 2026 <https://www.ifo.de/fakten/2026-09-03/ifo-konjunkturprognose-herbst-2026-erholungskraefte-gewinnen-oberhand>

⁷ Deutsche Bundesbank; Juli-Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) in Deutschland; 21. Juli 2026; <https://www.bundesbank.de/de/presse/pressemitteilungen/ezb/ergebnisse-der-umfrage-zum-kreditgeschaef-im-euroraum-vom-juli-2026-1003550>

⁸ Deutsche Bundesbank; Deutschland-Prognose: Energiepreisschock treibt Teuerung an und bremst die Konjunkturerholung; Monatsbericht Juni 2026; <https://publikationen.bundesbank.de/publikationen-de/berichte-studien/monatsberichte/monatsbericht-juni-2026-998608?article=deutschland-prognose-energiepreisschock-treibt-teuerung-an-und-bremst-die-konjunkturerholung-998836>

⁹ ifo Institut / EUROCONSTRUCT; Wohnungsbau in Deutschland erneut rückläufig; 23. Juli 2026; <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2026-07-23/wohnungsbau-deutschland-erneut-ruecklaeufig>

¹⁰ ifo Institut / EUROCONSTRUCT; Europäischer Wohnungsbau erholt sich – Deutschland bleibt zurück; 27. Februar 2026; <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2026-02-27/europaeischer-wohnungsbau-erholt-sich-deutschland-bleibt-zurueck>

¹¹ ifo Institut / EUROCONSTRUCT; Europäischer Wohnungsbau erholt sich – Deutschland bleibt zurück; 27. Februar 2026; <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2026-02-27/europaeischer-wohnungsbau-erholt-sich-deutschland-bleibt-zurueck>

Jahres die Genehmigungen für 35.700 Wohnungen – der höchste Wert seit 2002 und rund ein Viertel mehr als im Vorjahr.¹² Der große Bauüberhang ist damit nicht einfach eine Reserve, die kurzfristig aktiviert werden kann. Wie groß die Lücke zwischen Planung und Realisierung inzwischen geworden ist, zeigt auch der Development Monitor von bulwiengesa. Fast die Hälfte der zur Jahresmitte 2026 erfassten Wohnpipeline von rund 68 Mio. m² befindet sich noch in konkreter Planung; lediglich 15,5 Mio. m² sind im Bau. Die Baustarts lagen im zweiten Quartal weiterhin rund 67 % unter dem Höchststand von 2022.¹³

Hinzu kommt der Zeitfaktor. Nach Berechnungen des ifo Instituts liegen zwischen Genehmigung und Fertigstellung inzwischen durchschnittlich 27 Monate, rund ein halbes Jahr mehr als zu Beginn des Jahrzehnts. Steigende Genehmigungszahlen können sich daher erst mit erheblicher Verzögerung in den Fertigstellungen niederschlagen.¹⁴ Ob die zuletzt positive Entwicklung bei den Genehmigungen tatsächlich zu mehr Wohnungsbau führt, bleibt zudem offen. Zwar hat sich das Geschäftsklima im Wohnungsbau im Juli leicht verbessert. Gleichzeitig stieg jedoch der Anteil der Unternehmen, die von Projektstornierungen berichten, von 11,4 auf 13,1 %, und die Geschäftserwartungen blieben pessimistisch.¹⁵ Entscheidend für das künftige Wohnungsangebot ist deshalb weniger die Zahl der genehmigten Wohnungen als die Frage, wie viele Projekte tatsächlich in den Bau kommen.

Neue Wohnungen müssen nicht immer Neubauten sein

Ein Teil des zusätzlichen Wohnraums entsteht bereits heute innerhalb des vorhandenen Gebäudebestands. 2025 wurden durch Baumaßnahmen an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden 30.700 Wohnungen fertiggestellt.¹⁶ Auch bei den Genehmigungen gewinnt dieser Weg an Bedeutung: Im ersten Halbjahr 2026 wurden 20.800 Wohnungen durch Umbauten genehmigt, 9,2 % mehr als im Vorjahreszeitraum.¹⁷ Aufstockung, Anbau und Umnutzung sind damit längst mehr als theoretische Reserven. Für ihre weitere Aktivierung haben sich inzwischen auch die rechtlichen Bedingungen verändert. Der seit 30. Oktober 2025 geltende sogenannte Bau-Turbo erweitert unter anderem die Möglichkeiten für Aufstockungen, ergänzende Bebauung und neue Wohnungen im bestehenden

Siedlungsraum. Mit § 246e BauGB können Kommunen bei Wohnungsbauvorhaben unter bestimmten Voraussetzungen zudem von Vorschriften des Baugesetzbuchs abweichen und damit langwierige Planverfahren vermeiden.¹⁸

Weitere Änderungen könnten Anfang 2027 folgen. Das sogenannte BauGB-Upgrade befindet sich inzwischen im parlamentarischen Verfahren. Nach der ersten Beratung im Bundestag wurde der Gesetzentwurf an die Ausschüsse überwiesen. Für den 23. September 2026 ist eine öffentliche Anhörung im zuständigen Ausschuss vorgesehen. Das Gesetz soll nach derzeitiger Planung am 1. Januar 2027 in Kraft treten. Vorgesehen sind unter anderem vereinfachte Planungsverfahren. Bei Bebauungsplänen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs soll der Wohnungsbau zudem als überragendes öffentliches Interesse stärker in der Abwägung berücksichtigt werden.¹⁹

Wie stark die neuen Instrumente tatsächlich genutzt werden, lässt sich noch nicht belastbar quantifizieren. Das Bundesbauministerium hat die Anwendung gemeinsam mit Kommunen in einem Umsetzungslabor begleitet. Damit verschiebt sich auch bei der Nachverdichtung die Perspektive: Nach Jahren, in denen vor allem theoretische Potenziale berechnet wurden, rückt nun deren praktische Aktivierung stärker in den Fokus. Die rechtlichen Erleichterungen lösen allerdings nicht das wirtschaftliche Grundproblem des Wohnungsbaus. Eine schnellere Genehmigung macht ein Projekt nicht automatisch finanzierbar. Baukosten, Finanzierung und die am jeweiligen Standort erzielbaren Mieten oder Verkaufspreise entscheiden weiterhin darüber, ob aus zusätzlichem Baurecht tatsächlich zusätzlicher Wohnraum entsteht.

Mietmarkt bleibt von Knappheit geprägt

Für den Mietwohnungsmarkt zeichnet sich auch über die zweite Jahreshälfte 2026 hinaus keine grundlegende Entspannung ab. Neben dem begrenzten zusätzlichen Angebot bleibt die Nachfrage ein wesentlicher Faktor. Langfristig dürfte sie insbesondere in den großen Städten weiter wachsen. Colliers erwartet bis 2040 bundesweit rund 1,02 Mio. zusätzliche Haushalte, ein Plus von 2,4 %. In den sieben größten deutschen Städten soll die Zahl der Haushalte im

¹² Statistisches Bundesamt; 18,0 % weniger fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2025; Pressemitteilung Nr. 174; 22. Mai 2026; https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/05/PD26_174_31121.html; ergänzend GENESIS-Online, Statistik des Bauüberhangs; <https://genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/31131/table/31131-0001>

¹³ bulwiengesa; Development Monitor: Rund 125.000 geplante Wohnungen werden nicht wie erwartet realisiert; 20. Juli 2026; <https://live.bulwiengesa.de/de/magazin/development-monitor-rund-125000-geplante-wohnungen-werden-nicht-wie-erwartet-realisiert>

¹⁴ ifo Institut / EUROCONSTRUCT; Wohnungsbau in Deutschland erneut rückläufig; 23. Juli 2026; <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2026-07-23/wohnungsbau-deutschland-erneut-ruecklaeufig>

¹⁵ ifo Institut; Geschäftsklima im Wohnungsbau leicht verbessert; 17. August 2026; <https://www.ifo.de/fakten/2026-08-17/geschaeftsklima-im-wohnungsbau-leicht-verbessert>

¹⁶ Statistisches Bundesamt; 18,0 % weniger fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2025; Pressemitteilung Nr. 174 vom 22. Mai 2026; https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/05/PD26_174_31121.html

¹⁷ Statistisches Bundesamt; Baugenehmigungen für Wohnungen im Juni 2026: +13,8 % zum Vorjahresmonat; Pressemitteilung Nr. 291 vom 18. August 2026; https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/08/PD26_291_31111.html

¹⁸ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen; Informationen zum Bau-Turbo und zum Umsetzungslabor; Bau-Turbo seit 30. Oktober 2025 in Kraft; <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2025/10/Bau-Turbo-umsetzungslabor.html>

¹⁹ Deutscher Bundestag; Wohnungsbau soll Vorfahrt bekommen; 25. Juni 2026; <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2026/kw26-de-staedtebau-1184316>

selben Zeitraum um 8,7 % steigen.²⁰ Für die weitere Mietentwicklung spricht damit vieles für anhaltenden Aufwärtsdruck. CBRE geht in seinem Deutschland-Ausblick davon aus, dass das strukturelle Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage die Mieten 2026 weiter steigen lässt.²¹ Zur Jahresmitte hat das Unternehmen auch seine europäische Prognose nach oben angepasst: Für 2026 erwartet CBRE im Multifamily-Segment nun ein Mietwachstum von 3,9 %. Als Gründe nennt das Unternehmen neben dem inflationären Umfeld vor allem den anhaltenden Mangel an Mietwohnungen.²²

Offene Immobilienfonds vor einer Phase der Differenzierung

Für offene Immobilienfonds dürfte 2027 stärker als bisher die Situation des einzelnen Fonds den Ausschlag geben. Scope erwartet zunächst weiterhin hohe Rückgaben, da bereits ausgesprochene Kündigungen noch bedient werden müssen. Bei einigen Fondsgesellschaften gehen die Kündigungen allerdings bereits zurück. Neue Mittel dürften nach Einschätzung von Scope vorerst nur begrenzt zufließen. Festverzinsliche Anlagen bleiben eine starke Konkurrenz; hinzu kommt die Unsicherheit über die Risikoklassifizierung offener Immobilienfonds.²³ Liquidität bleibt damit auch 2027 ein bestimmendes Thema. Seit April 2026 müssen offene Investmentfonds mindestens zwei zusätzliche Instrumente für ihr Liquiditätsmanagement vorhalten. Dazu zählen unter anderem Rücknahmebeschränkungen, verlängerte Rückgabefristen und Rückgabegebühren. Die Fondsgesellschaften erhalten damit mehr Möglichkeiten, auf einen erhöhten Liquiditätsbedarf zu reagieren, bevor eine vollständige Aussetzung der Rücknahme notwendig wird.²⁴

Wie sich die einzelnen Fonds entwickeln, hängt jedoch nicht allein von den Rückgaben ab. Scope bewertet die Immobilienbestände vieler Fonds weiterhin als robust und verweist unter anderem auf stabile Vermietungsquoten und solide Mietvertragslaufzeiten.²⁵ Für 2027 rückt damit das Verhältnis zwischen Liquiditätsbedarf und Immobilienportfolio stärker in den Blick: Muss ein Fonds Immobilien verkaufen, sind deren Veräußerbarkeit und die am Markt erzielbaren Preise entscheidend.

WERTGRUND WohnSelect D: Kurs für die kommenden Jahre

Für den WERTGRUND WohnSelect D steht 2027 die weitere Verbesserung der Liquidität im Vordergrund. Das Fondsmanagement will den Transaktionsmarkt genau beobachten und mit Markttests prüfen,

welche Objekte zu welchen Konditionen veräußert werden könnten. Weitere Verkäufe bleiben damit eine Option. Zugleich soll die laufende Bewirtschaftung die Ertragsbasis des Portfolios stärken. Bei den Immobilienbewertungen bleibt der Ausblick verhalten. Das Fondsmanagement hält weitere moderate Abwertungen für eher wahrscheinlich. Steigende Mieten können diese Entwicklung nach seiner Einschätzung abfedern, dürften sie jedoch nicht vollständig kompensieren.

Welche Möglichkeiten im bestehenden Portfolio liegen, zeigt das Objekt an der Venloer Straße in Köln. Für das Areal mit derzeit 407 Wohnungen besteht nach aktuellem Planungsstand ein Potenzial für rund 174 zusätzliche Wohnungen. Dafür werden mehrere Möglichkeiten der Nachverdichtung geprüft.

Eine weitere Weichenstellung steht noch 2026 bei der Finanzierung an. Bis zum Jahresende laufen Darlehen über insgesamt rund 66,7 Mio. Euro aus. Das Fondsmanagement verhandelt über deren Umfinanzierung und neue Laufzeiten; zugleich ist die Fremdfinanzierungsquote nach dem Verkauf des Bielefelder Portfolios von 25,10 auf 21,62 % gesunken. Die Neuausrichtung des Finanzierungsportfolios soll nach dem derzeitigen Fahrplan noch 2026 abgeschlossen werden.

Auf Anlegerseite hat sich die Situation seit der Aussetzung ebenfalls verändert. Die Anteilscheinrückgaben haben abgenommen, zugleich entscheiden sich Anleger, teilweise ausgesprochene Kündigungen zurückzunehmen. Für die weitere Entwicklung der Liquidität werden daher neben den noch ausstehenden Rückgaben auch die laufenden Portfolio- und Finanzierungsmaßnahmen relevant sein. Für 2027 sieht das vom Fondsmanagement skizzierte Szenario eine genaue Marktbeobachtung und Markttests vor. Objektverkäufe bleiben eine Option, sofern die Marktbedingungen dies zulassen. Daneben sollen Miet- und Bewertungsanpassungen fortgeführt werden. Eine kurzfristige Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme ist im derzeitigen Fahrplan nicht vorgesehen. Für 2028 nennt das Fondsmanagement erstmals ausdrücklich deren Vorbereitung sowie eine erneute Markt- und Investorenansprache.²⁶

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

²⁰ Colliers; Wohnungsmarkt Deutschland – Fakten, Trends & Perspektiven 2025/2026; 2025; <https://www.colliers.de/presse/wohnreport-von-colliers-steigende-nachfrage-und-schrumpfendes-angebot-treiben-investmentgeschaefte/>

²¹ CBRE; Deutschland Real Estate Market Outlook 2026 – Deutschlands Immobilienmärkte setzen graduelle Erholung fort; 28. Januar 2026; <https://www.cbre.de/insights/reports/deutschland-real-estate-market-outlook-2026>

²² CBRE; European Living Sector Outlook 2026: Midyear; Sommer 2026; <https://www.cbre.de/en-gb/insights/books/european-real-estate-market-outlook-midyear-review-2026/living>

²³ Scope Fund Analysis; Offene Immobilienfonds – Ratings & Marktstudie 2026; 16. Juni 2026; <https://www.scopeexplorer.com/news/offene-immobilienfonds-ratings-and-marktstudie-2026/111345>

²⁴ BVI; Factsheets für Liquiditätsmanagement-Instrumente (LMTs); Stand 2026; <https://www.bvi.de/service/muster-und-arbeitshilfen/lmt-factsheets>

²⁵ Scope Fund Analysis; Offene Immobilienfonds – Ratings & Marktstudie 2026; 16. Juni 2026; <https://www.scopeexplorer.com/news/offene-immobilienfonds-ratings-and-marktstudie-2026/111345>

²⁶ WERTGRUND; Zweites Quartals-Update WERTGRUND WohnSelect D; 20. August 2026; https://video.csn.de/quartalsupdate_2



„Am Weidenring“, Bad Homburg, Deutschland

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2026 (Vermögensübersicht)

	Gesamt EUR	Anteil am Sondervermögen in %
I. Immobilien		
1. Mietwohngrundstücke	341.805.000,00	
2. Unbebaute Grundstücke	6.380.000,00	
Summe der Immobilien	348.185.000,00	123,1
II. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 26)		
1. Bankguthaben	23.127.532,67	
2. Verzinsliche Wertpapiere	0,00	
Summe der Liquiditätsanlagen	23.127.532,67	8,2
III. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	8.537.499,25	
2. Zinsansprüche	32.193,49	
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	0,00	
4. Andere	6.815.744,20	
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände	15.385.436,94	5,4
I. – III. Summe	386.697.969,61	136,7
IV. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	75.275.017,94	
2. Grundstücksbewirtschaftung	9.181.964,44	
3. anderen Gründen	5.617.765,06	
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	4.886,80	
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften	7.500,00	
Summe der Verbindlichkeiten	90.074.747,44	31,8
V. Rückstellungen	13.781.848,89	4,9
IV. – V. Summe	103.856.596,33	36,7
VI. Fondsvermögen	282.841.373,28	100,00

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31. August 2026 verringerte sich das **Fondsvermögen** von 288.476 TEUR um 5.635 TEUR auf 282.841 TEUR. Im aktuellen Geschäftsjahr sind dem Sondervermögen keine Mittel zu- oder abgeflossen. Bei einem Anteilumlauf von 2.765.006 Anteilen errechnet sich zum 31. August 2026 ein Anteilwert in Höhe von 102,29 EUR.

Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D elf **Immobilien** und ein unbebautes **Grundstück** mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 348.185 TEUR. Im Berichtszeitraum wurden vier Objekte veräußert. Gegenüber dem letzten Geschäftsjahr zum 28. Februar 2026 hat sich der gutachterliche Verkehrswert bei drei im Bestand befindlichen Objekt erhöht und bei sieben Objekten verringert. Bei zwei Objekten ist der Verkehrswert unverändert geblieben.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 20 bis 23 zu finden.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt insgesamt 23.128 TEUR und entfällt ausschließlich auf **Bankguthaben**. Davon befinden sich 2.379 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Des Weiteren werden 3.115 TEUR auf dem laufenden Fondskonto bei der Verwahrstelle sowie 17.634 TEUR auf dem Auslagerungskonto von Donner & Reuschel gehalten.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 23.128 TEUR bzw. 8,2 % des Fondsvermögens aus.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 8.537 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 8.494 TEUR und Mietforderungen in Höhe von 43 TEUR zusammen.

Die **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien und des Grundstücks wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Die Position **Andere** in Höhe von 6.816 TEUR beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus Kautionskonten in Höhe von 3.027 TEUR, Forderungen aus Verkäufen in Höhe von 1.420 TEUR, Forderungen aus Kosten vor Baubeginn in Höhe von 674 TEUR sowie Forderungen aus Baumaßnahmen in Höhe von 913 TEUR. Darüber hinaus sind Verrechnungskonten der Bewirtschaftung in Höhe von 323 TEUR, Forderungen an Versicherer in Höhe von 303 TEUR sowie andere Vermögensgegenstände in Höhe von 156 TEUR enthalten.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 90.075 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 75.275 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Aus den Darlehenskrediten entfallen auf Köln 44,6 % und die Regionen Berlin 33,6 %, München 10,4 %, Bad Homburg 9,8 % und Hamburg/Wedel 1,6 %.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 9.182 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter über 8.137 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebs- bzw. Nebenkosten über 1.045 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 5.618 TEUR enthalten hauptsächlich Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 3.054 TEUR, Beträge für Darlehenstilgungszuschüsse in Höhe von 898 TEUR sowie Verbindlichkeiten aus Verkäufen in Höhe von 418 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 163 TEUR. Außerdem enthalten sind Beträge für die Vergütung der Verwaltung des Sondervermögens in Höhe von 354 TEUR, Zinsverbindlichkeiten in Höhe von 494 TEUR aus Darlehen, Verbindlichkeiten aus dem Mietverrechnungskonto in Höhe von 185 TEUR, Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzverwaltung in Höhe von 47 TEUR und Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz in Höhe von 5 TEUR.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 13.782 TEUR beinhalten Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 9.867 TEUR, Steuerrückstellungen für inländische Erträge in Höhe von 2.581 TEUR, sonstige Rückstellungen in Höhe von 1.145 TEUR, Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 151 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 in Höhe von 2.581 TEUR gebildet.



„Gottesweg“, Köln, Deutschland



„Scharfenberger Straße“, Berlin, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 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 (01.01.–31.08.2026)	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.

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

	„Hansemannplatz“	„Am Weidenring“
		
	Deutschland 52062 Aachen Hansemannplatz 1	Deutschland 61352 Bad Homburg Am Weidenring 33, Am Grünen Weg 8, 10, 12
	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	aktuell keine	aktuell keine
	11,1	0,0
	1,9	0,0
	85,7	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
	4.410,3	5.519,8
	506,3	0,0
	4	83
	ja	ja
	nein/ja	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	82,24	99,48
	unbegrenzt	unbegrenzt
	40,7	77,7
	Immobilien-Gesellschaft	Projektentwickler
	1	0
	324	818
	525	1.283
	604	1.296

Stand 31. August 2026

3	„Frankfurter Allee“	4	„Nollendorfplatz“	5	„Scharfenberger Straße“	6	„Schloßstraße“
							
	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
37,3	4,6	0,0	0,0
16,0	14,5	0,0	0,0
46,1	74,2	94,0	82,3
0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	5,2	3,1	17,7
0,6	1,5	2,9	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	234	31	148
ja	ja	nein	ja
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
95,32	98,58	100,00	99,81
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
34,2	38,7	49,7	44,7
Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
1	3	0	1
276	2.253	402	521
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 (01.01.–31.08.2026)	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 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.

„Gothaer Platz“



Deutschland
37083 Göttingen
Am Gothaer Platz

„Gottesweg“



Deutschland
50939 Köln
Gottesweg 108 – 110
Aegidienberger Straße 23 – 27
Erpeler Straße 36

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Baugrundstück	gemischt genutztes Grundstück
aktuell keine	aktuell keine
0,0	4,1
0,0	12,2
0,0	81,6
0,0	0,0
0,0	2,1
0,0	0,0
04/2021	08/2012
01.02.2021	30.05.2012
	um 1954/2014
13.605	2.710
0,0	3.527,9
0,0	743,1
0	18
	nein
	nein/nein
	nein/nein
0,00	95,84
	unbegrenzt
0,0	38,7
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
0	2
0	326
0	505
0	513

Stand 31. August 2026

9	10	11	12
 <p>„Hummelsbergstraße“</p> <p>Deutschland 50939 Köln Düsternichstraße 2 – 16 Hummelsbergstraße 1 – 11 Rennebergstraße 2 – 10</p>	 <p>„Venloer Straße“</p> <p>Deutschland 50827 Köln Venloer Straße 601 – 603 Wilhelm-Mauser-Straße</p>	 <p>„Jagdstraße“</p> <p>Deutschland 80634 München Jagdstraße 2 Winthirstraße 12</p>	 <p>„Am Rain“</p> <p>Deutschland 22880 Wedel Galgenberg 70, 72, 74/ Im Nieland 2a, 2b, 2c/ Am Rain 2 – 20/ Tinsdaler Weg 111, 111a, 113, 113a</p>

Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
aktuell keine	Umnutzung 1. OG zu Wohnen	aktuell keine	Leerwohnungssanierung
0,0	3,7	14,8	0,0
0,0	24,9	5,9	0,0
97,6	68,7	73,7	87,4
0,0	0,0	0,0	7,8
2,4	1,6	5,5	4,8
0,0	1,1	0,1	0,0
08/2012	04/2016	01/2022	01/2016
30.05.2012	01.03.2016	17.11.2021	14.12.2015
1957; 1959/1996; 2014	1972; 1975; 1982/1999; 2005; 2011; 2013; 2016 – 2020	1958; 2006; 2019	1954 – 1955/1976; 1980; 1990; seit 2019
13.892	12.236	1.909	23.466
8.693,6	21.031,1	2.353,4	11.508,4
0,0	9.716,8	682,9	0,0
48	461	52	116
nein	ja	ja	ja
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/ja, teilweise
100,00	95,52	97,15	89,17
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
39,7	31,6	50,2	67,2
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
2	2	1	3
746	2.806	412	980
1.150	4.229	651	1.667
1.155	4.392	657	1.807

Vermögensaufstellung zum 31. August 2026 – Teil I: Anschaffungsnebenkosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

Stand 31. August 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 ^{4,5} in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
Direkt gehaltene Immobilien						
Aachen „Hansemannplatz“	10.820	764 / 13,4	417 / 347	0	0	0,0
Berlin „Frankfurter Allee“	9.555	938 / 12,2	454 / 484	86	0	0,0
Berlin „Nollendorfplatz“	73.790	3450 / 9	2.021 / 1429	0	0	0,0
Berlin „Scharfenberger Straße“	13.475	583 / 14,9	213 / 370	0	0	0,0
Berlin „Schloßstraße“	15.875	1.372 / 13,3	713 / 659	0	0	0,0
Göttingen „Gothaer Platz“	6.380	172 / 2,7	94 / 78	0	0	0,0
Köln „Hummelsbergstraße“	25.670	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“	83.140	3.597 / 9,7	3597 / 0	30	0	0,0
München „Jagdstraße“	21.935	2312 / 9,2	964 / 1348	1.350	0	0,0
Wedel „Am Rain“	39.515	857 / 9,5	652 / 205	0	0	0,0
Bad Homburg „Du-Pont-Str. 1“	37.000	3.022 / 8,3	2.280 / 742	2.358	0	0,0
Direkt gesamt	348.185			3.824	0	

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 der Darstellung ist die Abschreibung der ANK der im Geschäftsjahr verkauften Objekte nicht enthalten.

⁵ Zur Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung aller Anleger sowie zur bilanziellen Vorbereitung des Gesamtportfolios auf potenzielle Veräußerung wurden die Anschaffungsnebenkosten vollständig abgeschrieben.

Vermögensaufstellung zum 31. August 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	33615 Bielefeld Merianstraße 4, 8, 9–17, 19a, 19b	Neubau Wohnanlage	1. August 2026

Vermögensaufstellung zum 31. August 2026 – Teil II: Bestand der Liquidität

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 23.128 TEUR (8,18 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag aus täglich fälligen Bankguthaben.

I. Bankguthaben

Insgesamt werden 5.494 TEUR, das entspricht 23,76 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, verwaltet und aktuell mit 1,25 % verzinst. Darüber hinaus befindet sich ein Guthaben in Höhe von 17.634 TEUR bei der Privatbank Donner & Reuschel AG, Hamburg, das mit 2,04 % verzinst wird.

II. Bestand der Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere

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

Vermögensaufstellung zum 31. August 2026 – Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		8.537.499,25	3,0
davon Betriebskostenauslagen	8.494.463,36		
davon Mietforderungen	43.035,89		
2. Zinsansprüche		32.193,49	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		0,00	0,0
4. Andere		6.815.744,20	2,4
davon Kautionskonten	3.026.899,91		
davon Forderungen aus Verkäufen	1.420.000,00		
davon Forderungen aus Kosten vor Baubeginn	674.014,51		
davon Verrechnungskonten Bewirtschaftung	322.883,68		
davon Forderung an Versicherer	303.456,84		
davon Forderung aus Baumaßnahmen	913.473,29		
davon andere Vermögensgegenstände	155.015,97		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		15.385.436,94	5,4
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		75.275.017,94	26,6
2. Grundstücksbewirtschaftung		9.181.964,44	3,2
3. anderen Gründen		5.617.765,06	2,0
davon Mietkautionen	3.053.547,37		
davon Verbindlichkeit aus Anteilumsatz	4.886,80		
davon Verbindlichkeiten ggü. Finanzverwaltung	47.406,14		
davon Darlehenszinsen	493.545,40		
davon Vergütung für die Verwaltung des SV	353.753,02		
davon Verbindlichkeiten aus Verkäufen	418.240,94		
davon Darlehenstilgungszuschüsse	898.204,41		
davon Verrechnungskonten Mieteingang	185.205,62		
davon sonstige Verbindlichkeiten	162.975,36		
Summe der Verbindlichkeiten		90.074.747,44	31,8
III. Rückstellungen		13.781.848,89	4,9
davon für Instandhaltungskosten	38.413,12		
davon für Ertragsteuern	2.580.711,04		
davon für latente Steuern	9.866.898,85		
davon Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	150.825,88		
davon sonstige Rückstellungen	1.145.000,00		
Fondsvermögen (EUR)		282.841.373,28	
Anteilwert (EUR)		102,29	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.765.006	

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 28.

Sonstige Käufe und Verkäufe

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



„Am Rain“, Wedel, Deutschland



„Erpeler Straße“, Köln, Deutschland

Anhang

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	102,29
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 am Bewertungsstichtag, 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 Jahresnettokaltmietserträge 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. Besondere objektspezifische Merkmale, die den Wert beeinflussen, können abschließend durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt 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 Absatz 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 Absatz 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 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.

Angaben über wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB für das Geschäftshalbjahr (1. März 2026 bis 31. August 2026)

Mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde gemäß § 163 Abs.1 und Abs. 2 KAGB sind wesentliche Anpassungen der Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und der Besonderen Anlagebedingungen (BAB) mit Wirkung zum 16. April 2026 erfolgt.

Hintergrund der Änderungen der AAB und BAB sind im Wesentlichen das Inkrafttreten des Fondsrisikobegrenzungsgesetzes mit Wirkung zum 16. April 2026 und die sich daraus ergebenden zwingenden gesetzlichen Anpassungen. Neben Änderungen redaktioneller Art, sprachlichen Präzisierungen im Hinblick auf das KAGB und Anpassungen an den aktuellen Marktstandard sind im Wesentlichen folgende Änderungen erfolgt:

- Einführung von Liquiditätsmanagementtools
 - Die neu eingefügten § 14 Abs. 1 AAB und § 11 Abs. 2 BAB regeln die Möglichkeit einer vorübergehenden anteiligen Rücknahmebeschränkung, wenn an einem Wertermittlungstag die Rückgabeverlangen der Anleger für die kommenden zwölf Monate kumuliert mindestens 5,0 % des Nettoinventarwerts erreichen. Darüber hinaus wurde in § 11 Abs. 3 BAB geregelt, dass die Gesellschaft auch für vor dem 22. Juli 2013 erworbene Anteile die Rückgabefrist angemessen verlängern kann. Zudem wurde in § 14 Abs. 2 AAB die Möglichkeit zum Einsatz weiterer Liquiditätsmanagementinstrumente aufgenommen.

■ Regelungen zur Kündigung und Abwicklung eines Sondervermögens

- Wesentliche Änderungen sind, dass (i) eine KVG das Verwaltungsrecht für ein ihr zugeordnetes Sondervermögen ohne Einhaltung einer Frist kündigen kann (vorher: sechs Monate) und dass (ii) die Pflicht zur Verwaltung eines Sondervermögens auch nach Wirksamkeit der Kündigung bis zur vollständigen Abwicklung bei der kündigenden KVG verbleibt (vorher: Übergang des Verwaltungsrechts auf die Verwahrstelle mit Wirksamkeit der Kündigung).

Entsprechend wurde der Verkaufsprospekt (VKP) mit Wirkung zum 16. April 2026 angepasst.

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

Im Geschäftshalbjahr per 31. August 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 Berichterstellung 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 Kriegsverlauf könnte es dennoch negative Wertentwicklungen auf den internationalen Kapitalmärkten 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 erwerbbaren 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.

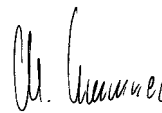
Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverages § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode	129,0 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	129,0 %

Hamburg, den 6. Oktober 2026

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Marcus Kemmer



Ralph Petersdorff

Immobilienabgänge des Geschäftshalbjahres 2026

Bielefeld, „Merianstraße“

Das in den Jahren 2022 bis 2024 entstandene Neubauprojekt „Campus Westend“ in Bielefeld umfasst 132 Appartements in zwei Häusern, die perfekt für Studierende der nahe gelegenen Universität geeignet sind. Darüber hinaus sind 82 freifinanzierte Wohnungen in fünf Häusern sowie 38 öffentlich geförderte Mietwohnungen in einem Haus entstanden. Diese werden ergänzt durch 77 Tiefgaragenstellplätze in zwei Tiefgaragen sowie 136 abschließbare Fahrradboxen.

Aufgrund der hohen Mittelrückgaben hatte sich die Fondsliquidität Anfang des Jahres deutlich reduziert. Zur Stabilisierung der Fondsliquidität wurde dieses Neubauportfolio bereits vor Ablauf der regulären Haltedauer von zehn Jahren veräußert. Trotz des anspruchsvollen Transaktionsumfelds konnte dieses Objekt nahezu zum Verkehrswert veräußert werden, da insbesondere diese Objektkategorie von einem spezialisierten Käuferkreis nachgefragt wurde.



Bielefeld, „Merianstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Verkauf
Transaktionsform	Direktverkauf der Immobilie
Verkaufsdatum	17. April 2026
Übergang von Nutzen und Lasten	1. August 2026
Käufer	Family Office
Verkaufspreis	46,00 Mio. EUR
Verkaufsnebenkosten	1,11 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten	252/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	12.260 m²/–
Kfz-Stellplätze	77
Baujahr	2022–2024
Gutachterlicher Verkehrswert	46,03 Mio. EUR, Stichtag 11. April 2026

Immobilienbestand

Aachen, „Hansemannplatz“

Die Wohnanlage liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Aachen-Mitte (Zentrum) und damit noch innerhalb des Stadtrings. Die historische Altstadt mit dem Aachener Dom und dem Marktplatz sowie die Fußgängerzone befinden sich rund einen Kilometer entfernt in westlicher Richtung. 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 Stahlbetonskelettbauweise 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. 4.410 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 hatte der von uns beauftragte lokale Makler einen Interessenten gefunden. Die Verhandlungen waren jedoch nicht erfolgreich. Neue Vertriebswege werden derzeit geprüft.

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	4.410,3 m ² /506,3 m ²
Kfz-Stellplätze	4
Baujahr	1961
Gutachterlicher Verkehrswert	10,82 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	<div> <div style="width: 100%;"></div> <div style="width: 100%;"></div> </div> <div> 5,95 10,01 </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 grenzt 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 Tiefgaragenstellplätzen 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 m ² /–
Kfz-Stellplätze	83
Baujahr	2023
Gutachterlicher Verkehrswert	37,00 Mio. EUR

Mietpreisentwicklung		16,00
		18,22

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 jeweils über 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	<div> <div></div> <div></div> </div> <div>7,85 10,15</div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 Kielgansstraße 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- und 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	73,97 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	<div> <div></div> <div></div> </div> <div>6,47 9,36</div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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	13,48 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	<div> <div style="width: 33%;"></div> <div style="width: 67%;"></div> </div> <div>6,25 9,94</div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 beiden 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 ausgetauscht 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	15,88 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	<div> <div style="width: 7,53%;"></div> <div style="width: 12,02%;"></div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 der 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.



Derzeit wird geprüft, die Parkflächen auf dem Grundstück zu erweitern und die Müllplätze zentral an der Straße zu positionieren. Die Geltendmachung von Fördermitteln durch Entsiegelung von Flächen wird in diesem Zusammenhang geprüft.

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 m ² /743,14 m ²
Kfz-Stellplätze	48/18
Baujahr	Um 1954/1957 und 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	36,70 Mio. EUR

Köln „Gottesweg“		6,30 9,95
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69 10,77

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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- und 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 Verhandlungen mit dem Mieter REWE für das Objekt Köln, Venloer Straße, befinden sich in der finalen Phase. Es wird ein neuer 15-Jahres-Mietvertrag geschlossen werden. Aktuell führt der Mieter umfang-



reiche Um- und Ausbauarbeiten in der Filiale durch, um diese an das aktuelle REWE-Konzept anzupassen. Mieterseitig werden in diese Standortsicherung ca. 8 Mio. EUR investiert, was ein starkes Signal für den Zukunft des Standorts darstellt.

Die Teilung des Grundstücks 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 Gesamtfläche von ca. 1.160 m² geschaffen werden. Der Bauantrag wurde eingereicht 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 / Gewerbeeinheiten	407/32
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	21.031,1 m ² /9.716,8 m ²
Kfz-Stellplätze	461
Baujahr	1972/1975/1982
Gutachterlicher Verkehrswert	83,14 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	<div><div></div><div></div></div> <div>7,30 11,53</div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 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 15 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 freiwerdenden 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 m ² /682,9 m ²
Kfz-Stellplätze	52
Baujahr	1958
Gutachterlicher Verkehrswert	21,94 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	<div> <div></div> <div></div> </div> <div> 13,88 17,23 </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2026 (Wohnen)

Wedel, „Am Rain“

Die ursprünglich neun Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer ruhigen durchgrünten 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 Neubaulfläche 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	39,52 Mio. EUR
Mietpreisentwicklung	<div> <div style="width: 33%;"></div> <div style="width: 67%;"></div> </div> <div>6,60 12,60</div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31. August 2026 (Wohnen)



„Hansemannplatz“, Aachen, Deutschland

Kreditmanagement

Die Summe der zum Stichtag abgeschlossenen und valuierten Darlehen beläuft sich aktuell auf 75.275 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 über eine mögliche (Teil-)Refinanzierungsstruktur geführt.

Aus den valuierten Finanzierungen errechnet sich zum 31. August 2026 eine Fremdfinanzierungsquote von 21,6 %, bezogen auf die aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit liegt die Fremdfinanzierungsquote unter der gesetzlich vorgeschriebenen Grenze von maximal 30 %.



„Am Weidenring“, Bad Homburg, Deutschland

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 31. August 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 „Hansemannplatz“	–	10.820	–	–	–	–
Bad Homburg „Am Weidenring“	7.344	37.000	19,8	1,15	31.07.2031	31.07.2031
Berlin „Frankfurter Allee“	3.310	9.555	34,6	3,74	31.12.2026	31.12.2026
Berlin „Nollendorfplatz“	12.000	73.790	16,3	3,63	31.12.2026	31.12.2026
Berlin „Scharfenberger Straße“	4.646	13.475	34,5	3,74	31.12.2026	31.12.2026
Berlin „Schloßstraße“	5.357	15.875	33,7	3,74	31.12.2026	31.12.2026
Göttingen „Am Gothaer Platz“ ²	–	6.380	0,0	–	–	–
Köln „Hummelsbergstraße“	13.000	25.670	50,6	3,09	30.12.2026	30.12.2026
Köln „Gottesweg“	–	11.030	0,0	–	–	–
Köln „Venloer Straße“	13.150	83.140	15,8	1,43	30.09.2026	30.09.2026
Köln „Venloer Straße“	7.400	83.140	8,9	0,75	30.09.2026	30.09.2026
München „Jagdstraße“	7.830	21.935	35,7	3,74	31.12.2026	31.12.2026
Wedel „Am Rain“	1.238	39.515	3,1	0,50	30.04.2053	30.04.2043
Direkt gesamt	75.275	348.185	21,6			

¹ Loan to Value² Baugrundstück

Vermietung

Im Geschäftshalbjahr 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, Freiburg, Hamburg, Kiel, Köln, Leipzig, Lüneburg und Wedel (bei Hamburg) ist WERTGRUND mit eigenen Vermietungsbüros vertreten. Diese dienen unter anderem auch für Mietersprechstunden.

Zum Stichtag 31. August 2026 beträgt die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D 95,97 %. Bei neun der insgesamt elf Liegenschaften liegt die Vermietungsquote zum Stichtag bei über 95 %. Zu beachten ist der Verkauf der vier Liegenschaften in Bielefeld, die somit nicht mehr in das Reporting-Ergebnis einfließen.

Das Objekt „Wedel, Am Rain“ liegt mit einer Vermietungsquote von 89,17 % weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Nach der erfolgreichen Umsetzung eines neuen Sanierungskonzepts befinden sich noch einige Wohnungen im Ausbau- und Vermietungsprozess.

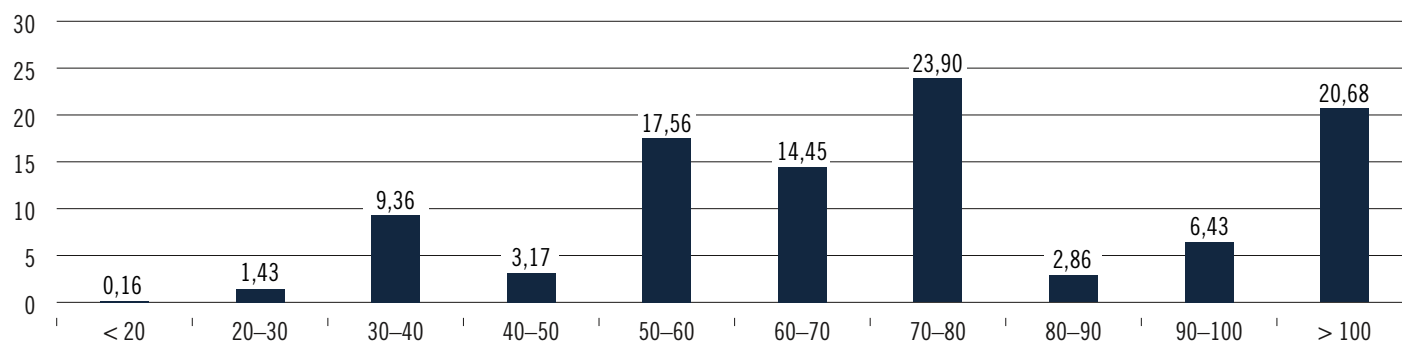
Mit einer Vermietungsquote von lediglich 82,24 % ist das Objekt „Hansemannplatz“ in Aachen noch ein Außenseiter im Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D. Um die Vermietungssituation zu verbessern, wurden die schwer vermietbaren, leerstehenden Gewerbeflächen im ersten Obergeschoss in zwölf Appartements umgewandelt, die vor allem Studierende ansprechen sollen. Die Bauarbeiten sind abgeschlossen und die Wohnungen befinden sich in der Vermarktung.

Parallel dazu können auch die bereits teilentkernten Gewerbeflächen im Erdgeschoss, die durch die Maßnahmen im ersten Obergeschoss stark beeinträchtigt waren, wieder in die Vermietung gegeben werden. Leider blieb die Beauftragung des lokalen Maklers ohne den gewünschten Vermietungserfolg. Derzeit wird ein Konzept erarbeitet, wie die Vermarktung neu aufgestellt werden kann. Die konkreten Mietvertragsverhandlungen mit einem Interessenten aus dem Bereich Fitness führten bislang nicht zu einem Vertragsabschluss.

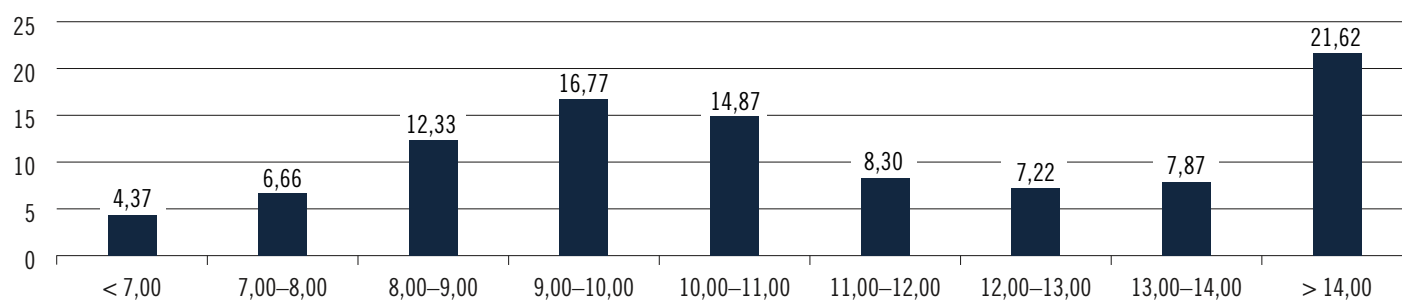
Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien können der Tabelle auf Seite 50 entnommen werden.

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-Bruttosollmietertrags

Objekte	in %
Aachen „Hansemannplatz“	82,24
Bad Homburg „Am Weidenring“	99,48
Berlin „Frankfurter Allee“	95,32
Berlin „Nollendorfplatz“	98,58
Berlin „Scharfenberger Straße“	100,00
Berlin „Schloßstraße“	99,81
Köln „Gottesweg“	95,84
Köln „Hummelsbergstraße“	100,00
Köln „Venloer Straße“	95,52
München „Jagdstraße“	97,15
Wedel „Am Rain“	89,17

Entwicklung Durchschnittsmieten pro Objekt (Wohnen)in EUR/m²

Objekte		in EUR/m ²
Aachen „Hansemannplatz“		5,95 10,01
Bad Homburg „Am Weidenring“		16,00 18,22
Berlin „Frankfurter Allee“		7,85 10,15
Berlin „Nollendorfplatz“		6,47 9,36
Berlin „Scharfenberger Straße“		6,25 9,94
Berlin „Schloßstraße“		7,53 12,02
Köln „Gottesweg“		6,30 9,95
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69 10,77
Köln „Venloer Straße“		7,30 11,53
München „Jagdstraße“		13,88 17,23
Wedel „Am Rain“		6,60 12,60

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 31.August 2026 (Wohnen)

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Handelsregister Hamburg
HRB 159884

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
zum 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
Leiter Investmentfonds Geschäft bei
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

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

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

Wichtiger Hinweis

Die Informationen in diesem Halbjahresbericht 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 Halbjahresbericht 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
Hagen Stier, Hamburg, Deutschland