

WERTGRUND WohnSelect D

Halbjahresbericht | 31. August 2023

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



WohnSelect

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 31. August 2023 bzw. Geschäftshalbjahr 1. März 2023 bis 31. August 2023	Stand 28. Februar 2023 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2022 bis 28. Februar 2023	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	463.561	456.117	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Krediten)	530.157	505.153	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss	6.255	12.026	TEUR
Investitionsquote ¹	114,37	110,75	%
Finanzierungsquote ²	14,6	10,8	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	456.380	453.350	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	18	18	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	–	2	
Verkäufe von Objekten	–	–	
Vermietungsquote	96,1	95,1	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	47.104	39.890	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	10,2	8,8	%
Gebundene Mittel ⁴	8.685	7.790	TEUR
Freie Liquidität ⁵	38.419	32.100	TEUR
Liquiditätsquote ⁶	8,3	7,0	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	4.145.910	4.089.935	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	111,81	111,52	EUR
Ausgabepreis (inkl. Ausgabeaufschlag von 5 %)	117,40	117,10	EUR
Ausschüttung			
Ausschüttung je Anteil	–	0,75	EUR
Ausschüttungsstichtag	–	16. August 2023	

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

ISIN: DE 000 A1CUAY 0
WKN: A1CUAY

¹ Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto.

² Summe der Kredite nach § 260 KAGB bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt.

³ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen.

⁴ Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, inkl. Mietsicherheiten sowie restliche Verbindlichkeiten, rechtswirksame Verpflichtungen aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben sowie Rückstellungen ohne latente Steuern, innerhalb von zwei Jahren fällige Darlehenszinsen sowie zum 31.08.2023 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 4.215 TEUR.

⁵ Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel.

⁶ Freie Liquidität bezogen auf das Fondsvermögen netto.

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D	2
Tätigkeitsbericht	4
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2023 (Vermögensübersicht)	16
Vermögensaufstellung zum 31. August 2023 – Teil I:	
Immobilienverzeichnis	20
Anschaffungsnebenkosten	26
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	27
Vermögensaufstellung zum 31. August 2023 – Teil II:	
Bestand der Liquidität	28
Vermögensaufstellung zum 31. August 2023 – Teil III:	
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	29
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	30
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	30
Sonstige Käufe und Verkäufe	30
Anhang	32
Immobilienbestand	35
Kreditmanagement	52
Vermietung	54
Gremien	59

Tätigkeitsbericht

Sehr geehrte Anleger/-innen,

mit dem vorliegenden Halbjahresbericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2023 bis 31. August 2023 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 hat 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 Flächenzuschnitte nehmen kann. Einen wichtigen Teil der Fondsstrategie bilden darüber hinaus auch Investitionen in den sozial geforderten und geförderten Wohnungsbau. Unverändert dazu 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 der Grad der Erfüllung sich 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 leisten (Verordnung (EU) 2020/852).

Daneben hat sich die Gesellschaft verpflichtet, bei der Verwaltung des Fonds die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d.h. Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung, zu berücksichtigen.

Die wichtigsten Investitions- und Desinvestitionskriterien im Überblick:

- Investition in fünf bis acht ausgewählte Standorte und Regionen mit Wachstums- und Mietsteigerungspotenzialen in Deutschland
- Investition in Bestands-Wohnimmobilien 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
- Erwerb von Einzelobjekten und kleineren Portfolios sowie Projektentwicklungen (ca. 10 bis 100 Mio. EUR)
- 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
- Bestandhaltung der Objekte ca. zehn 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

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 2023 verfügt der Fonds über ein Nettofondsvolumen von 463.561 TEUR bzw. 2.289 Wohn- und 118 Gewerbeeinheiten. Von den 2.289 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 2023 bei 14,6 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den Erwerb von Immobilien in Form von Direktinvestments.

¹ WERTGRUND Immobilien AG und deren Tochtergesellschaften (zusammen „WERTGRUND“)

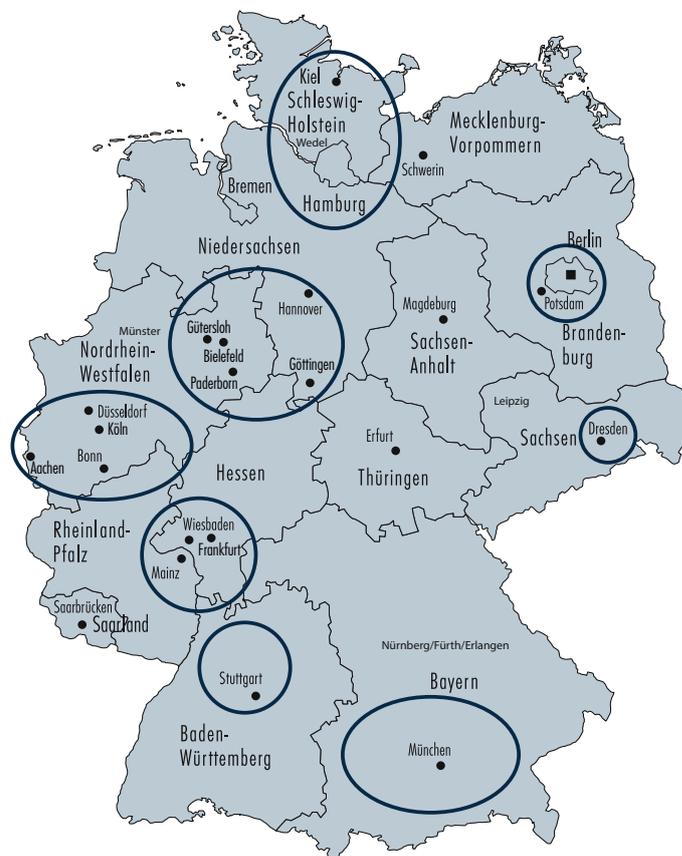
Das Immobilienportfolio setzt sich dabei aus fünf bis maximal acht Themenregionen zusammen. Die einzelnen Regionen werden nach ihrem möglichen individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region versuchen wir den jeweiligen Bestand entsprechend zu optimieren, damit sich ein effizientes Management mit eigenen WERTGRUND-Mitarbeitenden vor Ort gewährleisten lässt. Diesem Anspruch kommt WERTGRUND nach, indem neben den Hauptstandorten in München und Rödermark derzeit noch insgesamt zehn Vor-Ort-Büros in den Städten Berlin, Bielefeld, Braunschweig, Dresden, Düsseldorf, Hamburg, Kiel, Köln, Leipzig sowie Lüneburg 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 zehn 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, teilsanierten bzw. neu gebauten Objekten
- Due Diligence: detaillierte wirtschaftliche, rechtliche und technische Ankaufsprüfung
- professionelles Management: regionale Büros mit in der Regel eigenen WERTGRUND-Mitarbeiter/innen

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, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene (z. B. Mannheim¹, Karlsruhe, Heidelberg)
- Baden-Württemberg (z. B. Stuttgart)
- Bayern (z. B. München¹)

Als Investitionsstandorte in Ostdeutschland kommen insbesondere Städte mit wirtschaftlichem Aufschwungspotenzial und wachsender Bevölkerung infrage. Hier erfolgt aktuell eine Fokussierung auf die folgenden Städte:

- Berlin¹
- Dresden¹

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.

Am 7. April 2023 ist der rechtliche Rahmen für die Coronaschutzmaßnahmen ausgelaufen. Im Geschäftshalbjahr 2023 haben sich für den WERTGRUND WohnSelect D keine negativen Auswirkungen aus der Coronapandemie ergeben.

Mit Beginn des Krieges in der Ukraine am 24. Februar 2022 haben sich die weltpolitische Lage sowie die wirtschaftliche Lage besonders in Europa stark verändert. Für den WERTGRUND WohnSelect D sind keine unmittelbaren Auswirkungen zu verzeichnen. Die mittelbaren Auswirkungen, z. B. in Form von gestiegenen Energiekosten, höheren Zinsen oder auch Lieferengpässen, tragen jedoch insgesamt zu einem unsicheren Gesamtumfeld bei.

Die große Kontinuität der Mieteinnahmen bestärkt uns in unserem Fokus auf die Asset-Klasse Wohnen Deutschland. Zudem kann sich der WERTGRUND WohnSelect D mit dem Scope-Rating von a+ weiterhin als einer der Spitzenreiter in der Liste der 23 namhaften deutschen offenen Immobilienpublikumsfonds positionieren.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Das erste Halbjahr 2023 war gemäß BNP Paribas das schlechteste im Wohninvestmentmarkt seit 2011. Mit einem Investitionsvolumen von ca. 2,63 Mrd. EUR wurde das Halbjahresergebnis des Vorjahres um 63 % und der langjährige Durchschnitt um 69 % unterschritten. Die Hoffnung auf ein Ende der Preisfindungsphase hat sich nicht erfüllt. Ursache dafür ist neben einigen makroökonomischen Unsicherheiten die straffe Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) und die damit verbundene Verteuerung der Kreditfinanzierung.¹ Auch die Angst der Investoren vor den Kosten der Energiewende wirkt bremsend. ESG-konforme Core-Objekte finden in den deutschen Metropolen dank guter Fundamentaldaten, stetigem Zuzug und steigenden Mieten durchaus Käufer – insbesondere institutionelle und eigenkapitalstarke Investoren.² Das dürfte mit ein Grund dafür sein, weshalb der Bereich Living – zu dem JLL auch Pflegeimmobilien zählt – im Vergleich der Transaktionsvolumina aller Hauptnutzungsarten in Deutschland mit 5,02 Mrd. EUR und einem Anteil von 34 % noch vor Büro, Einzelhandel und Logistik auf Platz eins liegt.³

Transaktions- und Investitionsvolumen erneut gesunken

Im großvolumigen Segment (ab 100 Mio. EUR) wurden lediglich vier Transaktionen mit einem kumulierten Volumen von 1,08 Mrd. EUR registriert, was im Vergleich zum Zehnjahresdurchschnitt von 5,03 Mrd. EUR sehr niedrig ist und den Umsatzanteil von 41 % relativiert. Deutlich aktiver zeigte sich das Segment der mittelgroßen Deals (50 bis 100 Mio. EUR), das mit 21 % seinen Zehnjahresdurchschnitt von 17 % übertraf. Das Fehlen großvolumiger Deals spiegelt sich auch in der Gewichtung der Asset-Klassen wider. Zur Risikominimierung trennen sich Investoren bevorzugt von älteren Bestandsobjekten – ihr Anteil war mit 46 % vergleichsweise hoch. Das Interesse an solchen Value-Add-Immobilien, die Optimierungspotenzial hinsichtlich ESG-Kriterien oder Mietverträge mit kurzen Restlaufzeiten aufweisen, ist insbesondere bei Investoren vorhanden, die aufgrund ihrer Expertise und Kapazitäten Wertsteigerungschancen realisieren wollen.⁴ Ein vergleichsweise hoher Anteil von 40 % entfiel auf Projektentwicklungen und Forward-Deals, während großvolumige Bestandsportfolios, die traditionell das Investmentgeschehen dominieren, auf nur 11 % kamen.⁵ Als erfreulich und erstes Indiz für eine Marktbereitigung auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt dürfen zwei großvolumige Transaktionen durch US-amerikanische Käufer gewertet werden, die damit 22 % zum Transaktionsgeschehen beitrugen, was deutlich über dem Zehnjahresdurchschnitt von 6 % liegt.⁶

Preisrückgänge lassen im ersten Halbjahr 2023 nach

Während der deutsche Immobilienmarkt im zweiten Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahresquartal um 6,4 % nachgab, betrug der Rückgang gegenüber dem Vorquartal nur noch 1,1 %. Der Markt für Gewerbeimmobilien musste mit 10,3 % im Jahresvergleich und 2,0 % im Quartalsvergleich höhere Verluste hinnehmen. Auf dem Wohnimmobilienmarkt machen sich der Nachfrageüberhang und die rückläufige Neubautätigkeit in besseren Werten bemerkbar. So sanken die Preise für Wohnimmobilien gegenüber dem Vorjahresquartal um 5,4 % und gegenüber dem Vorquartal um 0,9 %. Die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern stiegen dagegen ebenfalls um 0,9 % – allerdings reichte die Spanne in den Top-7-Städten von plus 0,1 % in Berlin und Düsseldorf bis plus 1,2 % in Köln. Die Kaufpreise sind im Jahresvergleich um 5,0 % und im Ver-

¹ BNP Paribas, At a Glance, Deutschland Q2 2023, <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance>

² CBRE, Deutschland Investmentmarkt Q2 2023, Wohnen Trends, <https://arcgiscenter.cbre.eu/portal/apps/storymaps/collections/ddaa2f8aeb274794bae6fe38b415d392?item=1>

³ JLL Investmentüberblick 2. Quartal 2023, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

⁴ JLL, Investmentmarktüberblick Q2 2023, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

⁵ BNP Paribas, At a Glance, Deutschland Q2 2023, <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance>

⁶ BNP Paribas, At a Glance, Deutschland Q2 2023, <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance>

gleich zum Vorquartal um 1,1 % gesunken. Aber auch dort gibt es große Unterschiede zwischen den Städten. Frankfurt am Main musste einen Kaufpreisrückgang von 9,1 % im Jahresvergleich hinnehmen, während Berlin mit minus 3,6 % vergleichsweise glimpflich davonkam.⁷ Das Statistische Bundesamt (Destatis) unterscheidet zusätzlich zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen. Erstere gaben in den Top-7-Metropolen im Vergleich zum ersten Quartal 2022 um 10,4 % nach, letztere um 6,4 %. In den kreisfreien Großstädten verzeichneten Ein- und Zweifamilienhäuser einen Rückgang von 9,7 % und Eigentumswohnungen von 5,7 %. Diesen Trend bekamen auch dünn besiedelte ländliche Kreise mit minus 7,8 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie minus 5,3 % bei Eigentumswohnungen zu spüren.⁸

Steigende Baupreise und hohe wirtschaftliche Mieten verschärfen die Lage

Der Baupreisindex für Wohngebäude, der die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland abbildet, ist im Mai 2023 mit plus 8,8 % gegenüber dem Vorjahresmonat deutlich gestiegen. Dieser Anstieg resultiert aus im gleichen Zeitraum um 5,4 % höheren Preisen für Rohbau-, 11,7 % höheren Preisen für Ausbau- und 11,7 % höheren Kosten für Instandhaltungsarbeiten.⁹ Projektentwickler wiederum müssen mit deutlich höheren wirtschaftlichen Mieten – der Summe aus Grundstücks- und Herstellungskosten – umgehen. Um rentabel wirtschaften zu können, müssten sie Angebotsmieten auf gleichem oder höheren Niveau verlangen. In den Jahren 2017 bis 2021 war das in den A-Städten noch möglich. Ab 2022 liegen die Angebotsmieten in den A-Städten – als Folge der Mietpreisbremse – mit durchschnittlich 17,90 EUR pro m² rund 4 EUR unter dem für Projektentwickler rentablen Quadratmeterpreis.¹⁰ Das dämpft die Bereitschaft, Neubauprojekte in Angriff zu nehmen.

Die aktuelle Stagnation der im Schnitt gesunkenen Immobilienpreise macht Wohneigentum jedoch nicht erschwinglicher. Trotz steigender Einkommen – Vollzeitbeschäftigte konnten sich über ein Plus von 15,7 % im Vergleich zum Vorjahr freuen¹¹ – müssen Menschen hierzulande immer länger für ihre Immobilie arbeiten. Das geht auch aus einer von Homeday initiierten Untersuchung

hervor, die Einkommen und Immobilienpreise in den 80 größten deutschen Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern miteinander verglichen. Demnach liegen die Kosten für eine Wohnung mit 75 m² zwischen zwei bis drei verfügbaren Jahreseinkommen in günstigen Städten und elf Jahreseinkommen in teuren Städten.¹² So rückt der Traum vom Eigenheim angesichts hoher Baukosten und deutlich gestiegener Hypothekenzinsen für immer mehr Menschen in weite Ferne. Wer zur Miete wohnt, bleibt vorerst dort. Dieser Aspekt sowie die durch Zuzug gestiegene Bevölkerungszahl erhöhen den Druck auf den Mietmarkt, was unweigerlich – und trotz Mietpreisbremse – Mieterhöhungen wie zuletzt Anfang der 2010er-Jahre um 4,9 % nach sich zieht.¹³ Das unterstreichen auch die Zahlen von JLL, wonach Berlin mit einem Anstieg der Medianmiete um 15,5 % im Jahresvergleich auf Platz eins der deutschen Big-8-Städte liegt. Es folgen Leipzig mit plus 8,9 % und Hamburg mit plus 7,0 %. Der vergleichsweise geringe Anstieg von 2,4 % auf dem Münchener Mietmarkt relativiert sich angesichts eines Quadratmeterpreises von 21,40 EUR – dem teuersten schlechthin. Lässt man die Metropolen außer Acht, stiegen die Mieten in den kreisfreien Städten um 4,4 % und in den Landkreisen um 6,0 %.¹⁴

Folgen der BEG-Reform werden spür- und sichtbar

Seit dem 1. Januar 2023 ist die zweite Reformstufe der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Kraft. Erste Maßnahmen wurden bereits im vergangenen Jahr wirksam. So wurde die Antragstellung für Komplettsanierungen bei der KfW und die für Einzelmaßnahmen beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle angesiedelt. Zudem wurden die Fördermittel des Klima- und Transformationsfonds (KTF) für Sanierungen auf zwölf bis 13 Mrd. EUR aufgestockt und die Fördersätze gesenkt. Bei umfassenden Sanierungen wurde zudem auf zinsgünstige Darlehen und Tilgungszuschüsse umgestellt.¹⁵

Neu ist seit Jahresanfang, dass der Kreis der Antragsberechtigten von bisher Eigentümern, Pächtern und Mietern auf alle Investoren ausgeweitet wurde, um Wartezeiten aufgrund behördlicher Verfahren zu vermeiden. Auch die Förderung wurde erweitert – beispielsweise um Materialkosten bei Eigenleistung, um die befristete Übernahme von Mietkosten für eine provisorische Heiztechnik bei

⁷ Vdp-Immobilienpreisindex Q2 2023, https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:60e60f84-1e66-4e32-b316-6c0ca550e1d7/vdp_Index_Q2_2023_DE_final.pdf

⁸ Destatis, Pressemitteilung Nr. 245 vom 23. Juni 2023, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_245_61262.html#

⁹ Destatis, Pressemitteilung Nr. 269 vom 10. Juni 2023, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_269_61261.html

¹⁰ Residential Report Germany 2023, <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-report-institutionelle-investoren>

¹¹ Dashboard Deutschland, Entwicklung der Nominallöhne pro Quintil, <https://www.dashboard-deutschland.de/>

¹² Homeday, Einkommen und Immobilienpreise, <https://www.homeday.de/de/blog/immobilienpreise-und-einkommen/>, Immobilienpreisschwinglichkeitsindex, <https://www.homeday.de/de/static/hinweise-fuer-journalisten/>, und Homeday-Preisatlas, <https://www.homeday.de/de/preisatlas>

¹³ Deutsche Bundesbank, Preise für Wohnimmobilien nach langem Anstieg 2022 erstmalig gesunken, Stand 21. Februar 2023, <https://www.bundesbank.de/de/aufgaben/themen/preise-fuer-wohnimmobilien-nach-langem-anstieg-2022-erstmalig-gesunken-905228>

¹⁴ JLL Wohnungsmarktüberblick Gesamtjahr 2022, Stand 22. Februar 2023, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/wohnungsmarktueberblick>

¹⁵ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Energiewende im Gebäudebereich, Pressemitteilung vom 22. Juli 2022, <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2022/07/20220726-bundeswirtschaftsministerium-legt-reform-der-gebäudefoerderung-vor.html>

Heizungsdefekten und um die Einbaukosten für stationäre Brennstoffzellenheizungen. Bei Wärmepumpen oder Biomasseheizungen zur Raumheizung inklusive der Nachrüstung bivalenter Systeme ist die Förderung an die Bedingung geknüpft, dass anschließend 65 % der Wohneinheiten mit erneuerbaren Energien beheizt werden. Die 65%-Regel gilt auch für die Errichtung, den Umbau oder die Erweiterung eines Gebäudenetzes im Interesse der Wärmeerzeugung. Abgerundet werden die Neuerungen durch detaillierte Vorgaben für Biomasseheizungen, Wärmepumpen sowie rund um die Errichtung, den Umbau und die Erweiterung von Gebäudenetzen.¹⁶

Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure (BDB) hatte bereits im vergangenen Jahr den abrupten Förderstopp der KfW zum Januar 2022 scharf kritisiert und vor dem Hintergrund der Erreichung der Klimaziele im Gebäudebereich infrage gestellt.¹⁷ Der Präsident der Bundesingenieurkammer, Dr.-Ing. Heinrich Bökamp, konnte der Absenkung der Fördersätze und Streichung von Förderprogrammen ebenfalls wenig abgewinnen. Mit den kurzfristigen Änderungen gehe die Planungssicherheit verloren. Dadurch würden Bauvorhaben verzögert oder nicht wie geplant umgesetzt.¹⁸ Damit sollte er Recht behalten. Die Fachpresse wies bereits Mitte des Jahres mit Nachdruck darauf hin, dass angesichts eines Volumenrückgangs von 7,4 % im Wohnungsbau und 23 % verzögerter Fertigstellungen die Krise in der Projektentwicklung angekommen sei.¹⁹ Ob die drei Insolvenzen in nur einer Woche im August dieses Jahres der Beginn einer Pleitewelle in der Baubranche sind, bleibt abzuwarten.²⁰ Fakt ist hingegen schon jetzt, dass die Zahl der Baugenehmigungen dramatisch gesunken ist: Zwischen Januar und Juni 2023 wurden 30,8 % weniger Wohnungen, 35,4 % weniger Einfamilienhäuser und 53,4 % weniger Zweifamilienhäuser genehmigt als im Vorjahreszeitraum.²¹

Fachverbände legen am 14. Wohnungsbautag den Finger in die Wunde

Am Donnerstag, den 20. April 2023, trafen sich Branche und Politik zum 14. Wohnungsbautag, um gemeinsam nach Impulsen für den Wohnungsbau zu fahnden.²² Auf die zentrale Frage „Was, wie und wie viel ... Kann Deutschland noch bauen?“ gab es keine einfachen Antworten. Um ihnen zumindest näherzukommen, stellte die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) auf dem Fachforum die vom Verbändebündnis Wohnungsbau in Auftrag gegebene Studie „Status und Prognose. So baut Deutschland, so wohnt Deutschland“ vor.²³ Daraus geht unter anderem hervor, dass die Wohnungsbautätigkeit in den nächsten zwei Jahren um bis zu 60 % sinken wird und 43 % der Wohnungsunternehmen für das Jahr 2023 überhaupt keinen Neubau planen. Gründe hierfür sind die als willkürlich empfundene BEG-Reform, die hohen Baukosten, die in den vergangenen Jahren massiv gestiegenen Grundstückskosten sowie die kürzere Lebensdauer technischer Anlagen, die die Kosten für den Gebäudeerhalt in die Höhe treibt.

Im Kern werden aus den Erkenntnissen zwei zentrale Forderungen abgeleitet: eine drastische Erhöhung der staatlichen Förderung und eine deutliche Reduzierung staatlicher Auflagen und Regulierungen. Konkret müsse der Staat jährlich 15 Mrd. EUR für den Aufbau eines Sondervermögens zur Verfügung stellen, um sozialen Wohnraum in ausreichendem Maße zu realisieren. Dem geforderten Sondervermögen erteilte Bundesbauministerin Klara Geywitz mit Verweis auf die Schuldenbremse eine Absage. Eine Einigung zwischen Branche und Politik zeichnete sich lediglich bei der vom Verbändebündnis geforderten länderübergreifenden einheitlichen Typengenehmigung für den Gebäudetyp E ab. ARGE-Geschäftsführer Prof. Dietmar Walberg wies auf dem Wohnungsbautag eindringlich auf den bereits spürbaren Personalabbau in der Bauwirtschaft hin, der nicht von heute auf morgen rückgängig gemacht werden könne.²⁴ Zudem sei ein ausreichendes Angebot an lebenswertem Wohnraum für den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft unerlässlich. Nicht umsonst beginnt das Vorwort der Studie mit einem Zitat des ehemaligen Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Hans-Jochen Vogel: „Wenn sich normale Menschen Mieten in den Städten nicht mehr leisten können, dann gerät der Zusammenhalt, das heißt, auch die Demokratie, in Gefahr.“²⁵

¹⁶ Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, Änderungen an der BEG: Neuerungen ab dem 01.01.2023 Stand: 15. Dezember 2022, https://www.bafa.de/SharedDocs/Kurzmeldungen/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/20221215_anpassung_beg.html

¹⁷ BDB, Pressemitteilung vom 24. Januar 2022, <https://www.baumeister-online.de/presse/bdb-kritisiert-einstellung-der-kfw-foerderung-scharf/>

¹⁸ BingK, Kurzfristige Änderung der Förderung für effiziente Gebäude ist nicht zielführend. Stand 27 Juli 2022, <https://bingk.de/bundesingenieurkammer-kurzfristige-aenderung-der-foerderung-fuer-effiziente-gebäude-beg-ist-nicht-zielfuehrend/>

¹⁹ Immobilienmanager, Wenig in Planung, vieles verzögert. Stand: 16. Mai 2023, <https://www.immobiliengenerator.de/projektentwicklermarkt-deutsche-a-staedte-2023-wenig-in-planung-vieles-verzoegert-16052023>

²⁰ Frankfurter Rundschau, Nach drei Insolvenzen in einer Woche: Angst vor Pleitewelle beim Bau, Stand: 21. August 2021, <https://www.fr.de/wirtschaft/immobilien-pleitewelle-projektentwickler-bau-insolvenz-projekte-krise-92460436.html>

²¹ Destatis, Pressemitteilung Nr. 329 vom 18. August 2023, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/08/PD23_329_3111.html#

²² 14. Wohnungsbautag 2023 – Fachforum: Kann Deutschland noch bauen?, <https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/wohnungsbautage/14-wohnungsbau-tag-2023>

²³ Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (ARGE), Studie „Status und Prognose. So baut Deutschland, so wohnt Deutschland“, Stand: April 2023, <https://igbau.de/Binaries/Binary18974/WOHNUNGSBAU-STUDIE-So-baut-Deutschland-So-wohnt-Deutschland-ARGE-2023.pdf>

²⁴ B_I Medien, Wohnungsbau am Kipp-Punkt?, Stand 31. Juli 2023, <https://bi-medien.de/fachzeitschriften/baumagazin/wirtschaft-politik/studie-so-baut-deutschland-wohnungsbau-am-kipp-punkt-b16210>

²⁵ Hans-Jochen Vogel im Deutschlandfunk Kultur am 01.04.2019 und auf Seite 5 der Studie „Status und Prognose. So baut Deutschland, so wohnt Deutschland“, Stand: April 2023, <https://igbau.de/Binaries/Binary18974/WOHNUNGSBAU-STUDIE-So-baut-Deutschland-So-wohnt-Deutschland-ARGE-2023.pdf>

Temporäres Aussetzen der Cash-Call-/Cash-Stop-Strategie

Im Zuge des in den Jahren 2020 bis 2022 laufenden Cash-Call-Zyklus wurden in vier Cash-Call-Verfahren sowie einem weiteren Cash-Call im März 2023 insgesamt rund 182 Mio. EUR neue Anlegergelder in den WERTGRUND WohnSelect D aufgenommen.

Aufgrund des veränderten Marktumfelds und des hohen möglichen Investitionspotenzials weicht der WERTGRUND WohnSelect D von dem bisher umgesetzten Cash-Call-Verfahren ab und hat den Fonds seit dem 3. Juli 2023 zunächst bis Ende 2023 wieder regulär für tägliche Anteilkäufe geöffnet.

Wir sind bestrebt – auch in diesem herausfordernden Umfeld –, unseren langfristig orientierten Anlegern weiterhin ein stabiles und zukunftsfähiges Produkt anbieten zu können.

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 31. August 2023 befinden sich 17 Immobilien an acht 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 Baugrundstück auf insgesamt 456.380 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 20 zu entnehmen.

Immobilienvermögen

Stand 31. August 2023

Stadt	Objektname	Gutachterliche Bewertungsmiete ¹ in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis 31.08.2023 in TEUR	Verkehrswert 28.02.2023 in TEUR	Veränderung zum 31.08.2023 in TEUR	in %
Direkt gehaltene Immobilien						
Aachen	„Hansemannplatz“	537	10.545	10.210	335	3,3
Berlin	„Frankfurter Allee“	422	10.650	11.050	-400	-3,6
Berlin	„Nollendorfplatz“	3.431	82.150	82.300	-150	-0,2
Berlin	„Scharfenberger Straße“	546	14.650	14.700	-50	-0,3
Berlin	„Schloßstraße“	699	16.200	16.250	-50	-0,3
Berlin	„Uhlandstraße“	975	22.705	23.550	-845	-3,6
Bielefeld	„Merianstraße 4“	420	10.745	11.105	-360	-3,2
Bielefeld	„Merianstraße 8“	413	10.510	10.805	-295	-2,7
Dresden	„Borthener Straße“	1.449	27.285	27.235	50	0,2
Dresden	„Dobritzer Straße“	669	12.310	12.305	5	0,0
Dresden	„Wilischstraße“	1.252	23.475	23.425	50	0,2
Göttingen	„Gothaer Platz“ ²	0	6.700	6.850	-150	-2,2
Hamburg	„Mendelssohnstraße“	379	11.380	11.355	25	0,2
Köln	„Gottesweg“	446	12.580	12.425	155	1,2
Köln	„Hummelsbergstraße“	1.050	28.295	27.935	360	1,3
Köln	„Venloer Straße“	3.968	85.950	83.350	2.600	3,1
München	„Jagdstraße“	600	25.900	25.350	550	2,2
Hamburg	„Am Rain“	1.688	44.350	43.150	1.200	2,8
Direkt gesamt		18.943	456.380	453.350	3.030	

¹ Stichtagbezogen

² Baugrundstück

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

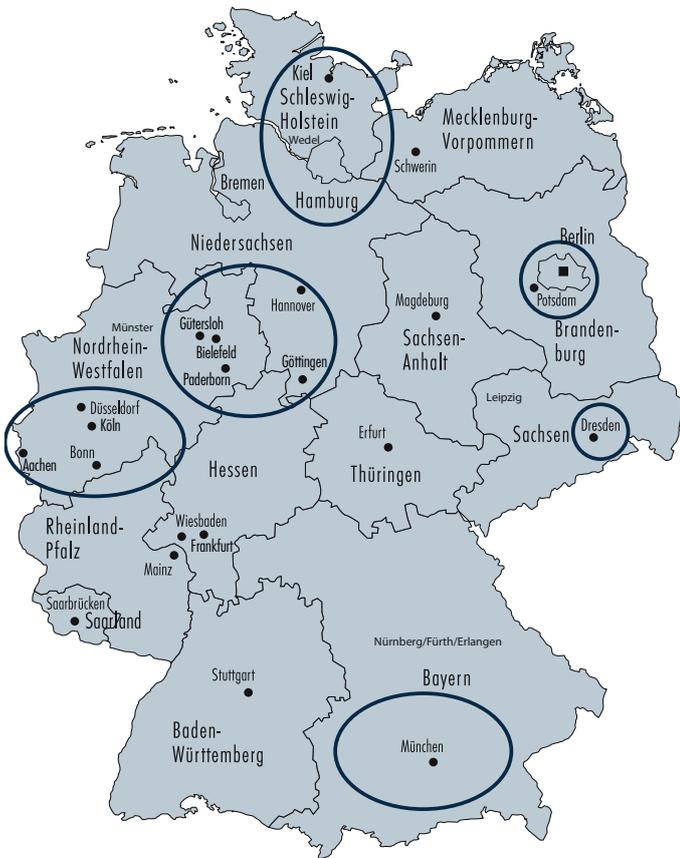
Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Zielregionen Berlin, Bielefeld, Dresden, Hamburg, München und den Ballungsraum Köln/Aachen.

Ziel ist es, die Anzahl der Wohneinheiten an den jeweiligen Zielstandorten so zu optimieren (siehe auch Kapitel „Anlagestrategie“ ab Seite 4), um ein effizientes Management mit eigenen Mitarbeiter/-innen vor Ort zu gewährleisten.

An den Standorten Köln/Aachen (628 Wohnungen), Dresden (666 Wohnungen) und Berlin (581 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht werden. Ebenso konnte der Bestand im Großraum Hamburg zwischenzeitlich auf 230 Wohneinheiten erweitert werden. Darüber hinaus werden in Bielefeld 252 Wohnungen gebaut, wovon 132 bereits in den Fonds übernommen wurden.

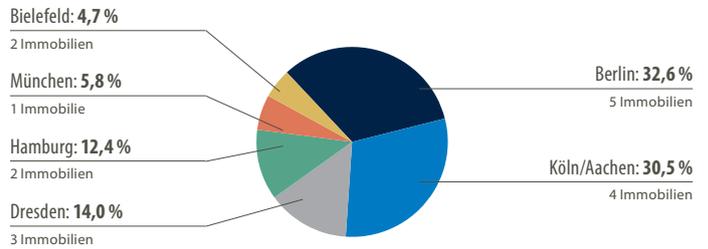
Die regionale Verteilung des Immobilienportfolios ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen:

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



¹ Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen ohne Baugrundstück.
² Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen.
³ Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag.

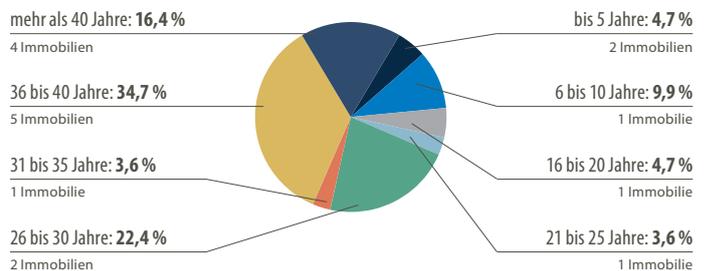
REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN¹



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.

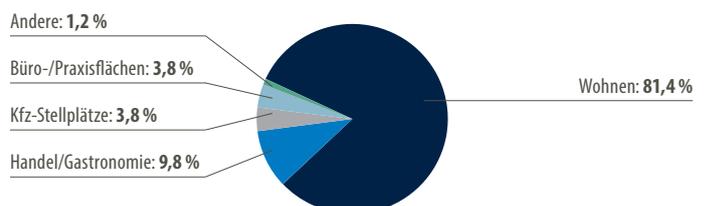
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN²



Nutzungsarten der Fondsimmobilien³

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 88,2 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 136.620 m² und die gewerblich genutzte Fläche 18.336 m². 2.289 Wohneinheiten stehen 118 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.358 Kfz-Stellplätze sowie 220 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen, abschließbare Fahrradstellplätze etc.) im Portfolio.

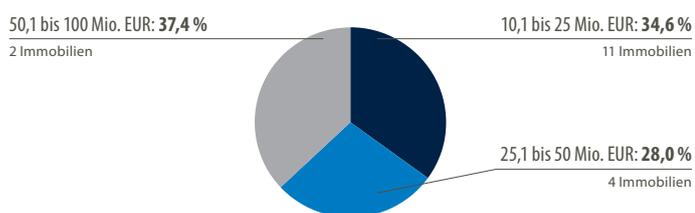
NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN³



Größenklassen der Fondsimmobilien¹

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 FONDSIMMOBILIEN¹



¹ Aufteilung nach Verkehrswerten.

² Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag.

Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 66.597 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 14,6 %. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf Seite 52.

Vermietungssituation der Fondsimmobilien²

Zum 31. August 2023 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 96,1 %. Von den 18 bestehenden Fondsobjekten weisen insgesamt acht Objekte eine Vermietungsquote von über 97 % sowie jeweils vier Objekte über 96 % und ein Objekt über 93 % aus. Zwei weitere Objekte haben eine Vermietungsquote von über 92 %. Bei dem im Juni 2022 übernommenen Objekt in Bielefeld beläuft sich die Vermietungsquote auf lediglich rund 73 %, da insbesondere die für Wohnungsgemeinschaften gedachten Vier-Zimmer-Wohnungen noch nicht vermietet werden konnten. Die Vermietungsquote des Objekts in Aachen liegt bei rund 77 %, was im Wesentlichen mit dem Leerstand von Gewerbeflächen zusammenhängt. Darüber hinaus ist die Vermietungsquote des Objekts in Hamburg auf rund 88 % gesunken, was auf vier zum Berichtsstichtag unvermietete Wohnungen zurückzuführen ist.

Mehr Details sind dem Kapitel „Vermietung“ auf Seite 54 zu entnehmen.



„Merianstraße 4“, Bielefeld, Deutschland

Ausblick

Bisher deutet nichts darauf hin, dass der Konjunkturmotor in Deutschland im dritten und vierten Quartal dieses Jahres beherzt anspringen wird. Das Statistische Bundesamt (Destatis) meldete für das zweite Quartal eine Stagnation des BIP-Wachstums von 0,0 % gegenüber dem Vorquartal. Damit ist zwar der Abwärtstrend der beiden Vorquartale gestoppt, aber auch noch keine Trendwende erkennbar.¹ Zu diesem Ergebnis kommt auch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW) in seinem Konjunkturbarometer vom 30. August. Die Experten des Instituts rechnen lediglich mit einem verhaltenen Anstieg des deutschen Wirtschaftswachstums und begründen dies mit der schwächelnden Weltkonjunktur und dem inflationsbedingt nach wie vor gedämpften privaten Konsum.²

Die Deutsche Bundesbank sieht in ihren Juni-Projektionen noch keinen Anlass zur Entwarnung. Vor allem die Kerninflation ohne Energie und Nahrungsmittel halte sich hartnäckig. In den kommenden beiden Jahren werde mit einem Rückgang auf 3,1 % beziehungsweise 2,7 % gerechnet. Da die allmählich nachlassende Inflation mit einem kräftigen Lohnwachstum und einem stabilen Arbeitsmarkt zusammenträfe, sollte das den privaten Konsum stimulieren.³ Diese Annahme deckt sich mit der Sommerprognose des ifo Instituts, das bereits ab dem zweiten Halbjahr 2023 diesbezüglich mit einer Belebung rechnet. Zudem sieht es einen schnelleren Rückgang der Inflation und nimmt bereits für 2024 einen Wert von 2,1 % an. Für die Baukonjunktur zeigt sich das ifo Institut weniger zuversichtlich und nennt als Gründe für die sinkende Nachfrage nach Bauleistungen die hohen Kreditzinsen und die nur langsam sinkenden Baukosten.⁴

Hohe Hypothekenzinsen und Baupreise belasten

Die Bauwirtschaft kämpft derzeit weltweit mit den gleichen Phänomenen – wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß. Auf die hohe Inflation haben sämtliche Zentralbanken mit einer Reihe von Leitzinserhöhungen reagiert, was die Baukredite in die Höhe getrieben hat. Die drastisch gestiegenen Baupreise sind darüber hinaus auf die gestörten Lieferketten zurückzuführen. Während China inzwischen mit einer massiven Immobilienkrise kämpft, reagieren die US-Amerikaner auf die gestiegenen Hypothekenzinsen und Immobilien-

preise wie viele Deutsche: Sie bleiben zur Miete wohnen.⁵ Auch wenn die Immobilienpreise hierzulande in der Folge gesunken sind – gemäß Destatis lagen sie im ersten Quartal 2023 6,8 % niedriger als im Vorjahresquartal⁶ –, sind die Baupreise im Mai 2023 um 8,8 % gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen.⁷ Ergo muss für den Bau einer neuen Immobilie ein höherer Kredit aufgenommen werden, der inflationsbedingt noch teurer wird. Das können sich nur wenige leisten.

Mit der ungebremsten Nachfrage steigen die Mieten

Wohnen zur Miete ist wiederum keine günstige Alternative. Denn auch die Mieten ziehen nachfragebedingt weiter an. Im Jahr 2022 erreichte Deutschland durch massiven Zuzug einen Bevölkerungsrekord von 84,4 Mio. Menschen.⁸ Statista zufolge sind die Mietpreise bis Mai 2023 im Vergleich zum Basisjahr 2020 um 5,1 % gestiegen.⁹ Parallel steigt die Mietbelastungsquote: 2022 gaben Haushalte durchschnittlich 27,8 % ihres Einkommens für die Miete aus. Für Wohnungen, die 2019 oder später angemietet wurden, mussten 29,5 % des Einkommens und für Einpersonenhaushalte 32,7 % des Einkommens aufgewendet werden.¹⁰ Ein Blick auf den Mietkompass von immowelt für das zweite Quartal 2023 zeigt, dass dieser Trend anhält. In zehn der 14 untersuchten Großstädte sind die Mieten gegenüber dem Vorquartal gestiegen. Spitzenreiter ist Hamburg mit plus 1,9 %, gefolgt von Köln mit plus 1,4 %. Gesunken sind die Mieten lediglich in vier Städten – am stärksten in Berlin mit minus 1,3 %.¹¹

Lahmender Neubau sorgt für Stabilisation der Immobilienpreise

Angesichts des Nachfrageüberhangs bei Wohnraum und des vielerorts fast zum Erliegen gekommenen Neubaus stabilisieren sich dem immowelt-Preiskompass zufolge die Angebotspreise. In fünf der 14 untersuchten Städte verteuerten sich die Preise im zweiten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorquartal bereits wieder, in zwei Städten blieben sie auf gleichem Niveau, während sie in günstigen Städten stark schwankten. Gemäß immowelt Country Managing Director Felix Kusch ist dies auf Käufer mit Eigenkapital zurückzuführen, die aufgrund des geringeren Konkurrenzdrucks gute Preise aushandeln. Auf Jahressicht verzeichnen Bestandswohnungen dennoch einen deutlichen Wertverlust von in der Spitze bis zu 10 %.¹²

¹ Destatis, Pressemitteilung Nr. 299 vom 28. Juli 2023, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_299_811.html

² DIW Berlin, DIW Konjunkturbarometer August, Stand 30. August 2023, https://www.diw.de/de/diw_01.c.880270.de/diw-konjunkturbarometer_august_aufschwung_laesst_auf_sich_warten.html

³ Deutsche Bundesbank, Bundesbank-Projektionen: Deutsche Wirtschaft erholt sich nur mühsam, Pressenotiz vom 16. Juni 2023, <https://www.bundesbank.de/de/pressenotizen/bundesbank-projektionen-deutsche-wirtschaft-erholt-sich-nur-muehsam-nagel-noch-keine-entwarnung-bei-der-inflation--911514>

⁴ Ifo-Konjunkturprognose Sommer 2023, Stand 21. Juni 2023, <https://www.ifo.de/fakten/2023-06-21/ifo-konjunkturprognose-sommer-2023-inflation-flaut-langsam-ab#>

⁵ CBRE, U.S. Real Estate Outlook 2023, Stand: 18. Dezember 2022, <https://www.cbre.com/insights/books/us-real-estate-market-outlook-2023/multifamily>

⁶ Destatis, Pressemitteilung Nr. 245 vom 23. Juni 2023, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_245_61262.html

⁷ Destatis, Pressemitteilung Nr. 269 vom 10. Juli 2023, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_269_61261.html

⁸ Destatis, Pressemitteilung Nr. 026 vom 19. Januar 2023, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_026_124.html

⁹ Statista, Entwicklung des Wohnungsmietindex für Deutschland von Juni 2020 bis Juni 2023, Stand: 3. August 2023, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/609521/umfrage/monatlicher-mietindex-fuer-deutschland/>

¹⁰ Destatis, Pressemitteilung Nr. 129 vom 31. März 2023, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_129_12_63.html <https://www.immowelt.de/ueberuns/presse/pressemitteilungenkontakt/2023/immowelt-mietkompass-zuzug-und-neubaueinbruch-sorgen-fuer-mietanstieg-in-10-von-14-staedten/>

¹¹ immowelt Mietkompass: Zuzug und Neubaueinbruch sorgen für Mietanstieg in 10 von 14 Städten, <https://www.immowelt.de/ueberuns/presse/pressemitteilungenkontakt/2023/immowelt-mietkompass-zuzug-und-neubaueinbruch-sorgen-fuer-mietanstieg-in-10-von-14-staedten/>

¹² immowelt Preiskompass: Nach starkem Rückgang von bis zu 1.000 Euro pro Quadratmeter stabilisieren sich die Preise derzeit, <https://www.immowelt.de/ueberuns/presse/pressemitteilungenkontakt/2023/immowelt-preiskompass-nach-starkem-rueckgang-von-bis-zu-1000-euro-pro-quadratmeter-stabilisieren-sich-die-preise-derzeit-in-5-von-14-staedten-steigen-sie-wieder/>

Die Wahrscheinlichkeit weiter steigender Immobilienpreise ist angesichts der nachlassenden Bautätigkeit hoch. So prognostiziert das ifo Institut einen Rückgang der Wohnungsfertigstellungen um 32 % bis 2025.¹³ Auch der ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) verzeichnet der Sommerbefragung 2023 zufolge einen Rückgang im Vergleich zum ersten Quartal 2023 um 5,6 Punkte auf einen Wert von minus 4,3. Insbesondere Projektentwickler rechnen mit herben Verlusten. Sowohl ihre Geschäftslage mit minus 19,6 Zählern als auch ihre Erwartungen mit minus 10,9 Zählern haben sich deutlich verschlechtert. Fest steht außerdem, dass mehr als ein Drittel der seit 2022 genehmigten Bauvorhaben im Neubau nicht wie geplant realisiert wird.¹⁴ Der von Destatis ermittelte Einbruch der Wohnungsbaugenehmigungen um minus 25,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat Mai 2022 setzt ein Ausrufezeichen. Heruntergebrochen auf die einzelnen Segmente wurden von Januar bis Mai 2023 ca. 35,1 % weniger Einfamilienhäuser, 53,5 % weniger Zweifamilienhäuser und 26,5 % weniger Mehrfamilienhäuser genehmigt.¹⁵

Die deutsche Bevölkerung und die Zahl der Erwerbstätigen wächst
Das Bevölkerungswachstum steht im krassen Gegensatz zum Rückgang der Wohnungsbautätigkeit. Die Rekordzuwanderung von 1,3 Mio. Menschen im Jahr 2022, insbesondere durch Flüchtlinge aus der Ukraine¹⁶, hält an. Von den rund eine Million Geflüchteten aus der Ukraine wollen 37 % für immer oder langfristig in Deutschland bleiben, 34 % bis zum Ende des Krieges, 2 % für maximal ein Jahr und 27 % sind noch unklar. Mit der Dauer des Krieges steigen die Aufenthaltsdauer, der Wunsch, die deutsche Sprache zu erlernen, und die Wahrscheinlichkeit, einen anspruchsvollen Arbeitsplatz zu finden oder zu behalten.¹⁷ Der Zuzug von jährlich rund 400.000 Arbeits- und Fachkräften aus dem Ausland ist gemäß einer Studie im Auftrag des Wirtschaftsministeriums ohnehin erwünscht und notwendig, um das Ausscheiden der geburtenstarken Jahrgänge aus dem Erwerbsleben abzufedern.¹⁸ Nicht umsonst hat die Bundesregierung mit dem Fachkräfteeinwanderungsgesetz vom 23. Juni 2023¹⁹ die Anerkennung von Qualifikationen erleichtert und die Zuwanderungskontingente erhöht.²⁰ Damit wird Deutschland als Einwanderungsland noch attraktiver. Bereits im Jahr 2022 sind

19 % mehr Erwerbstätige und 44 % mehr Personen mit Berufsausbildung als im Vorjahr zugezogen.²¹ Im ersten Quartal 2023 ist nicht nur die bundesdeutsche Bevölkerung um 0,1 % (74.000 Personen) gewachsen²², sondern auch die Zahl der Erwerbstätigen um 0,2 % (111.000 Personen). Weitere 67.000 Erwerbstätige kamen im zweiten Quartal 2023 hinzu.²³ Zur Zuwanderung im selben Zeitraum lagen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch keine Zahlen vor.

Politische Anreize und Impulse

Aus dem Wunsch heraus, den Wohnungsbau anzukurbeln, hat die Bundesregierung weitere Gesetzesinitiativen auf den Weg gebracht.²⁴ Inwieweit diese zielführend sind, muss sich noch zeigen beziehungsweise darf bezweifelt werden. Einen wenig erfolgreichen Start hatte die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes.²⁵ Der aktuelle Entwurf sieht vor, dass ab dem 1. Januar 2024 möglichst alle neu eingebauten Heizungen zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Bestehende Heizungen dürfen weiter genutzt und bei Defekten repariert werden. Großzügige Übergangsfristen, Ausnahmeregelungen und Förderungen sollen für soziale Ausgewogenheit sorgen. Welche Änderungen am Gebäudeenergiegesetz noch vorgenommen werden, bleibt abzuwarten.

Das am 1. Juni 2023 in Kraft getretene, mit 350 Mio. EUR dotierte Neubauförderprogramm „Wohneigentum für Familien“ (WEF) soll Familien mit kleinem und mittlerem Einkommen den Weg zum Eigenheim ebnen. Förderberechtigt sind Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind und einem zu versteuernden Jahreseinkommen von maximal 60.000 EUR – plus 10.000 EUR für jedes weitere Kind. Je nach Förderstufe erhalten sie ein zinsgünstiges Darlehen zwischen 140.000 und 240.000 EUR.²⁶ Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung liegt in Deutschland bei etwa 3.248 EUR. Demnach kostet eine 75-Quadratmeter-Wohnung rund 243.600 EUR – und je nach Region auch deutlich mehr. Hinzu kommt, dass 20 bis 30 % der Finanzierung aus Eigenmitteln vorausgesetzt werden. Außerdem wird der zinsgünstige WEG-Kredit nicht für den vollen Kaufpreis gewährt. Ob der Mietwohnungsmarkt auf diese Weise entlastet wird, ist fraglich.

¹³ ifo Institut, Pressemitteilung vom 19. Juli 2023, <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2023-07-19/europaeischer-wohnungsbau-kuehlt-sich-ab>

¹⁴ IW, Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex, Stand: 23. Juni 2023, <https://www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-michael-voigtlaender-immobilienwirtschaft-weiter-im-abschwung.html>

¹⁵ Destatis, Pressemitteilung Nr. 280 vom 18. Juli 2023, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_280_3111.html

¹⁶ Destatis, Pressemitteilung Nr. 235 vom 20. Juni 2023, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_235_12411.html#

¹⁷ „Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland (IAB-BiB/FReDA-BAMF-SOEP Befragung)“, eine gemeinsame Studie des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB), des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung (BiB), des Forschungszentrums des Bundesamts für Migration und Flüchtlinge (BAMF-FZ) und des Sozioökonomischen Panels (SOEP) am DIW Berlin. Für diese Studie wurden 11.763 Geflüchtete aus der Ukraine in der Zeit zwischen August und Oktober 2022 befragt. <https://www.bib.bund.de/Publikation/2023/Gefuechtete-aus-der-Ukraine-in-Deutschland.html?sessionid=99CF48E428FAEC9B3FFA8AA8EB2C83A4.intranet672?nn=1289870>

¹⁸ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Zuwanderung als Instrument der Fachkräftegewinnung, Stand: 10. November 2021, https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/P-R/vortrag2-4-ag-fachkraefte.pdf?__blob=publicationFile&v=4

¹⁹ Bundesministerium des Innern und für Heimat, Bundestag beschließt Fachkräfteeinwanderungsgesetz, Stand: 23. Juni 2023, <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/DE/2023/06/fachkraefteeinwanderungsgesetz-bt.html>

²⁰ Die Bundesregierung, <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/arbeit-und-soziales/fachkraefteeinwanderungsgesetz-2182168>

²¹ Destatis, Pressemitteilung Nr. 165 vom 27. April 2023, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/04/PD23_165_125.html

²² Destatis, Bevölkerung im 1. Quartal 2023 gestiegen, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/aktuell-quartale.html>

²³ Destatis, Pressemitteilung Nr. 326 vom 17. August 2023, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/08/PD23_326_13321.html

²⁴ Die Bundesregierung, Regierungsmonitor, Stand: 13. Juli 2023, <https://www.bundesregierung.de/breg-de/bundesregierung/regierungsmonitor>

²⁵ Die Bundesregierung, Klimafreundlich Heizen: Neues Gebäudeenergiegesetz, Stand: 6. Juli 2023, <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/neues-gebäudeenergiegesetz-2184942>

²⁶ Bundesministerium Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Wohneigentum für Familien, Stand: 31. Mai 2023, <https://www.bmwbs.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2023/05/WEF.html>

Beachtliches Wohnraumpotenzial im urbanen Raum

Wie aus einer Studie der Technischen Universität Darmstadt und des Pestel Instituts hervorgeht, ließe sich ein innerstädtisches Baupotenzial von 2,3 bis 2,7 Mio. Wohnungen heben. Die Erhebung fand unter der Prämisse statt, dass die Deckung des gestiegenen Wohnraumbedarfs zwingend mit der Steigerung der Umfeld- und Lebensqualität einhergeht. Das ermittelte Baupotenzial setzt sich zusammen aus:

- 1,1 bis 1,5 Mio. Wohneinheiten in Wohngebäuden aus den 1950er- bis 1990er-Jahren
- 20.000 Wohneinheiten oder soziale Infrastruktur auf innerstädtischen Parkhäusern
- 560.000 Wohneinheiten durch Aufstockung von Büro- und Verwaltungsgebäuden
- 350.000 Wohneinheiten durch Umnutzung leer stehender Büro- und Verwaltungsgebäude
- 400.000 Wohneinheiten auf den Flächen von eingeschossigen Einzelhandelsgeschäften, Discountern und Märkten unter Beibehaltung der Verkaufsflächen

Die Vorteile gegenüber dem Neubau sind vielfältig, insbesondere würden kaum neue Siedlungs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Die Überbauung von beheizten Räumen würde zudem den Energieverbrauch gering halten. Zudem entstünden keine Wohnghettos in Randgebieten.²⁷ Um dieses beeindruckende Potenzial zu heben, bedarf es einer differenzierten Herangehensweise, einer engen Zusammenarbeit mit den Kommunen, aber auch politischer Verlässlichkeit, finanzieller Spielräume, personeller Kapazitäten und innovativer Bauträger.

Wohnimmobilien bleiben Stabilitätsanker

Da neuer Wohnraum weder kurz- noch mittelfristig zur Verfügung steht, der Leitzins weiter steigen dürfte und die Zuwanderung anhält, nimmt der Druck auf den Mietmarkt weiter zu. CBRE geht sowohl bei Angebots- als auch Bestandsmieten von einem starken Anstieg aus. Selbst nicht indexierte klassische Mietverträge würden die Neuberechnung der Mietspiegel zu spüren bekommen.²⁸ Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass sich das Deutsche Hypo Immobilienklima im Juli dieses Jahres zwar weiter eingetrübt hat, der Vertrauensverlust in die Asset-Klasse Wohnen dabei aber am geringsten ausfällt. Bei den 1.200 Befragten genießt sie damit aktuell das größte Vertrauen.²⁹ Primonial Reim sieht den Grund dafür in dem zu erwartenden Nachfrageüberhang, warnt jedoch im gleichen Atemzug vor übersteigerter Euphorie. So müssten die hohen Mie-

terschutzstandards, die der demografischen Entwicklung geschuldete nahende Marktentspannung und die Kosten der ökologischen Transformation in die Betrachtung einbezogen werden. Ob ein Abwarten oder schnelles Handeln sinnvoll ist, hängt gemäß Primonial Reim von der weiteren Zinsentwicklung ab.³⁰

WERTGRUND WohnSelect D – Bestandssanierung im Fokus

Das Fondsmanagement des „WERTGRUND WohnSelect D“ hält sich mit neuen Projektentwicklungen derzeit bewusst zurück. Sowohl die Entwicklung der Baupreise und des Zinsniveaus als auch die ungünstige Förderpolitik legen nahe, einen geeigneteren Zeitpunkt abzuwarten. Sobald die Rahmenbedingungen wieder stimmen, sind wir jederzeit in der Lage, das bereits im Besitz des Fonds befindliche Baugrundstück in Göttingen zu erschließen. Den Boden für neue Projektentwicklungen bereiten wir darüber hinaus durch unsere geänderte Cash-Call-Strategie: Seit dem 3. Juli 2023 ist der Fonds regulär für Anteilkäufe geöffnet und wird aufgrund des veränderten Marktumfelds und des hohen möglichen Investitionspotenzials zunächst bis Ende des Jahres für tägliche Anteilkäufe geöffnet bleiben.

Solange wir von neuen Projektentwicklungen Abstand nehmen, fließen die eingeworbenen Mittel vorwiegend in die energetische Sanierung unserer Bestandsobjekte. Hierbei haben wir den Vorteil, dass eine Anpassung an veränderte Budgetvorgaben schneller und einfacher umsetzbar ist als im Neubau. Hinzu kommt, dass wir die durch den Rückgang der Neubautätigkeit freiwerdende Handwerkerkapazitäten nutzen können. Die energetische Weiterentwicklung des Portfolios voranzutreiben, ist nicht nur im Sinne unserer Mieter, die von sinkenden Energiekosten profitieren, sondern auch im Hinblick auf die Einstufung des „WERTGRUND WohnSelect D“ als Artikel-8-Plus-Fonds von Bedeutung. Mehr denn je ist es uns wichtig, neben den definierten ökologischen und sozialen Merkmalen gemäß Artikel 8 SFDR auch die unterschiedlichen Nachhaltigkeitspräferenzen unserer Anleger zu berücksichtigen.

Laufende Projektentwicklungen im Zeit- und Kostenplan

Erfreulich für Anleger ist die Tatsache, dass alle im Bau befindlichen Projektentwicklungen in Bielefeld und Bad Homburg bis zum Jahresende fristgerecht und ohne Mehrkosten fertiggestellt werden. Da das Fondsmanagement konsequent Verträge ohne Projektgleitklausel abgeschlossen hat, werden alle Projekte zu den Preisen des jeweiligen Ankaufsjahres finalisiert. Ein weiterer Vorteil ist, dass wir mit den 324 Wohnungen, die Ende 2023 bezugsfertig sein werden, auf einen leer gefegten Markt mit bereits gestiegenem Mietniveau

²⁷ Deutschlandstudie 2019 Kurzfassung, Wohnraumpotenzial in urbanen Lagen, https://bingk.de/wp-content/uploads/2019/02/Deutschlandstudie-2019_Kurzfassung.pdf

²⁸ CBRE, Market Outlook Q2 2023, Seite 21, <https://mktgdocs.cbre.com/2299/d0758d55-3dd9-49c3-b72d-8f8c4525b508-1090439304.pdf>

²⁹ Deutsche Hypo Immobilienklima, Marktbericht Juli 2023, <https://www.deutsche-hypo-immobilienklima.de/report/current>

³⁰ Primonial Reim, Germany Perspectives, Juli 2023, https://www.primonialreim.de/documents/249832121/537379298/Standpunkt_Germany_Q2_2023_english.pdf

treffen, sodass Mieten erzielt werden können, die bis zu 15 % über der ursprünglichen Planung liegen. Parallel sorgen die teilweise indexierte Mietverträge dafür, dass die Mieteinnahmen im Bestandportfolio mit der Inflation steigen. Mit einer im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlichen Vermietungsquote von 96,06 %³¹ ist der „WERTGRUND WohnSelect D“ ohnehin ein Garant für langfristig stabile Erträge. Sollten wir zu Beginn des Jahres 2024 noch nicht über neue Projektentwicklungen entschieden haben, können im Bestandportfolio attraktive Potenziale zur Schaffung neuen Wohnraums gehoben werden. Immerhin beläuft sich das Nachverdichtungspotenzial auf 350 Wohnungen, was 15 % des Gesamtbestands und einer Gesamtwohnfläche von rund 22.750 m² entspricht. Von Vorteil ist zudem, dass wir die Grunderwerbsteuer sparen, da die Grundstücke bereits im Eigentum des Fonds sind.

Perspektiven und Handlungsoptionen

Als aktiver Asset-Manager sind wir auch im aktuellen Umfeld stets auf der Suche nach attraktiven Akquisitionsmöglichkeiten. Entscheidend ist dabei, jene Chancen zu identifizieren, die das Bestandportfolio gezielt bereichern können. Beispiele hierfür sind sogenannte Stranded Assets, also Objekte mit Sanierungsstau und energetischen Defiziten. Die Hebung des Miet- und Wertsteigerungspotenzials solcher Immobilien gehört mittlerweile zu unseren Kernkompetenzen. Weitere Investitionsmöglichkeiten ergeben sich aus Projektentwicklungen mit guten Wertentwicklungsperspektiven, die aufgrund der angespannten Marktsituation mit steigenden Bau- und Finanzierungskosten ins Stocken geraten sind oder gestoppt wurden. Mit einer vorausschauenden Ankaufsstrategie und einer souveränen Positionierung im Markt hat der „WERTGRUND WohnSelect D“ gute Chancen, sich entscheidende Vorteile für die kommenden Jahrzehnte zu sichern.

Immobilien sind und bleiben ein wichtiger Baustein in einem diversifizierten privaten Portfolio, das volatilen Märkten Stabilität und Verlässlichkeit entgegensetzt. Der „WERTGRUND WohnSelect D“ bietet nicht nur großes Potenzial bei überschaubarem Risiko, sondern verfolgt auch das Ziel, die Wohnraumversorgung in Deutschland durch bezahlbare, gut ausgestattete Wohnungen und die Schaffung lebenswerter Wohnumfelder nachhaltig zu verbessern. Mit der bis Ende des Jahres geplanten Fondsöffnung bieten wir Anlegern die Möglichkeit, von den Potenzialen im Bereich Wohnimmobilien an ausgewählten deutschen Standorten und von unserer Expertise zu profitieren.

Bei unseren Anlegerinnen und Anlegern möchten wir uns für das in der Vergangenheit und auch zukünftig entgegengebrachte Vertrauen bedanken und hoffen, dass unsere Strategie und Vorgehensweise weiterhin ihre Zustimmung finden.

³¹ Die durchschnittliche Vermietungsquote offener Immobilienfonds liegt bei 94,1 %, Scope Explorer, Offene Immobilienfonds – Ratings & Marktstudie 2023, Stand: 6. Juni 2023, <https://www.scopeexplorer.com/news/offene-immobilienfonds-ratings-and-marktstudie-2023/3797e259-7721-4604-a34c-8b7f5f8864ff>

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2023 (Vermögensübersicht)

	Gesamt EUR	Anteil am Sondervermögen in %
I. Immobilien		
1. Mietwohngrundstücke	449.680.000,00	
2. Unbebaute Grundstücke	6.700.000,00	
Summe der Immobilien	456.380.000,00	98,5
II. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 28)		
1. Bankguthaben	36.485.454,52	
2. Verzinsliche Wertpapiere	10.618.700,00	
Summe der Liquiditätsanlagen	47.104.154,52	10,2
III. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	11.799.023,58	
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	6.350.571,65	
3. Andere	40.148.082,75	
davon Forderungen aus Anteilumsatz	200.993,57	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	250.000,00	
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände	58.297.677,98	12,6
I. – III. Summe	561.781.832,50	121,2
IV. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	66.596.618,09	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	164.332,70	
3. Grundstücksbewirtschaftung	11.671.719,45	
4. anderen Gründen	1.323.971,85	
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	112.989,69	
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften	0,00	
Summe der Verbindlichkeiten	79.756.642,09	17,2
V. Rückstellungen	18.464.634,65	4,0
IV. – V. Summe	98.221.276,74	21,2
VI. Fondsvermögen	463.560.555,76	100,00

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31. August 2023 erhöhte sich das **Fondsvermögen** von 456.117 TEUR um 7.444 TEUR auf 463.561 TEUR. Im aktuellen Geschäftsjahr sind dem Sondervermögen insgesamt 6.255 TEUR an Mitteln zugeflossen. Bei einem Anteilumlauf von 4.145.910 Anteilen errechnet sich zum 31. August 2023 ein Anteilwert in Höhe von 111,81 EUR.

Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 17 **Immobilien** und ein unbebautes **Grundstück** mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 456.380 TEUR. Im Berichtszeitraum wurde kein Objekt veräußert und kein Objekt erworben. Gegenüber dem letzten Geschäftsjahr zum 28. Februar 2023 haben sich bei zehn im Bestand befindlichen Objekten die gutachterlichen Verkehrswerte erhöht und bei sieben Objekten und dem Grundstück leicht verringert.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens sind im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 20 bis 25 zu finden.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt insgesamt 47.104 TEUR und entfällt im Wesentlichen auf **Bankguthaben** und **Wertpapiere**. Auf Bankguthaben entfallen davon 36.485 TEUR. Davon befinden sich 4.191 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Des Weiteren werden 32.294 TEUR auf den laufenden Fondskonten bei der Verwahrstelle, bei Hauck & Aufhäuser und bei Donner & Reuschel gehalten. Der Betrag über 10.619 TEUR entfällt auf nachhaltige Bundeswertpapiere (siehe Seite 28).

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 47.104 TEUR bzw. 10,2 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben, kurzfristige Verbindlichkeiten, Forderungen, Rückstellungen sowie für die geplante Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024 in Höhe von insgesamt 8.685 TEUR ergibt sich eine verbleibende Liquidität von 38.419 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 11.799 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 8.748 TEUR, Forderungen aus Mietkautionen in Höhe von 2.869 TEUR und Mietforderungen in Höhe von 182 TEUR zusammen.

Auf die noch nicht abgeschriebenen **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien und des Grundstücks entfallen zum Stichtag 6.351 TEUR.

Die Position **Andere** in Höhe von 40.148 TEUR beinhaltet im Wesentlichen geleistete Beträge im Zusammenhang mit Projektentwicklungen in Bielefeld und Bad Homburg in Höhe von 26.609 TEUR und für die Projektentwicklung in Bad Homburg ein an die DZ Hyp verpfändetes Konto mit einem Guthaben von 8.641 TEUR. Des Weiteren sind in dieser Position aktive latente Steuern in Höhe von 1.041 TEUR, geleistete Beträge für die Instandhaltung und Modernisierung sämtlicher Objekte im Bestand in Höhe von 3.224 TEUR, Forderungen aus einem geleisteten Sicherheitsbetrag an die Stadt Wedel in Höhe von 250 TEUR, sowie Sonstige Forderungen in Höhe von 182 TEUR enthalten. Der Sicherheitsbetrag an die Stadt Wedel, resultierend aus dem Durchführungsvertrag vom 27. Dezember 2018, wird nach mängelfreier Abnahme der zu errichtenden Erschließungsanlagen (Parkplätze, Gehweg, Rangierfläche) zurückerstattet.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 79.757 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 66.597 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen auf die Regionen Berlin 18,0 %, Bielefeld 36,1 %, Hamburg/Wedel 2,0 %, Köln/Aachen 30,9 % und Bad Homburg 13,0 %.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen** und Bauvorhaben handelt es sich um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 164 TEUR für Ankäufe von Immobilien.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 11.672 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter über 8.271 TEUR, hinterlegte Kauttionen über 2.873 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebs- bzw. Nebenkosten über 528 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 1.324 TEUR enthalten Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 549 TEUR, einen Rechnungsabgrenzungsposten für Tilgungszuschüsse in Höhe von 503 TEUR, Zinsverbindlichkeiten über 60 TEUR aus Bankdarlehen, Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt von 56 TEUR, Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz über 113 TEUR sowie im geringen Umfang andere sonstige Verbindlichkeiten.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 18.465 TEUR beinhalten Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 17.903 TEUR, Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen in Höhe von 456 TEUR sowie Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 105 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.



„Gottesweg“, Köln, Deutschland



„Am Rain“, Wedel, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 2023 – 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
		Industrie
		Wohnen
		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.–31.08.2023)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2023) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
Umnutzung Gewerbe zu Wohnen	aktuell keine
25,4	36,0
2,2	16,7
72,0	46,7
–	–
0,4	–
–	0,6
08/2015	02/2017
16.04.2015	23.09.2016
1961/2016 – 2017	1903 + 1907/1999 – 2000
925	1.408
3.932,9	1.775,4
1.018,9	1.381,7
4	0
ja	ja
nein/ja	nein/nein
nein/nein	nein/nein
77,70	96,61
unbegrenzt	unbegrenzt
42,5	37,5
Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
266	270
385	407
530	414

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.

Stand 31. August 2023

3	„Nollendorfplatz“	4	„Scharfenberger Straße“	5	„Schloßstraße“	6	„Umlandstraße“
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		Deutschland 10715 Berlin Umlandstraße 103, Berliner Straße 138, Wilhemsau 21, 22, 23	

gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
aktuell keine	Nachverdichtung in Planung	aktuell keine	aktuell keine
4,4	–	–	10,0
14,0	–	–	19,1
74,9	94,2	82,6	60,5
–	–	0,0	–
5,2	3,0	17,4	8,2
–	2,8	–	2,2
04/2014	10/2010	10/2015	05/2012
12.12.2013	05.08.2010	27.05.2015	30.11.2011
1971 – 1973/1992 – 1993; 2004 – 2006; 2008; 2015 – 2016	1977/2011 – 2012	1973 – 1974; 2016 – 2017	1972/2009; 2015 – 2016; 2018 – 2020
11.912	14.728	4.755	3.169
22.765,5	4.849,8	4.415,2	4.732,5
2.901,8	–	–	1.456,1
230	31	148	80
ja	nein	ja	ja
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
99,05	99,95	99,02	98,85
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
42,0	53,0	48,0	42,5
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
1,5		0,1	
2.127	366	444	646
3.110	538	702	946
3.151	543	712	973

Informationen zur Immobilie	
Laufende Nummer	
Lage des Grundstücks	

Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		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.–31.08.2023)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2023) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	



	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	aktuell keine	aktuell keine
	–	–
	–	–
	96,6	96,4
	–	–
	3,4	3,6
	–	–
	05/2022	06/2022
	10.01.2020	10.01.2020
	–	–
	2.359,7	2.296,6
	–	–
	14	15
	ja	ja
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	72,48	92,28
	unbegrenzt	unbegrenzt
	79,0	79,0
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	1,2	0,7
	210	227
	404	419
	448	459

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

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.



gemischt genutztes Grundstück Treppenhaussanierung	Mietwohngrundstück aktuell keine	Mietwohngrundstück aktuell keine	Baugrundstück Bebauung geplant
2,2	–	–	–
0,6	–	–	–
97,0	95,8	97,2	–
–	–	–	–
0,2	4,2	2,8	–
–	–	–	–
01/2011	03/2012	01/2011	04/2021
09.12.2010	21.12.2011	28.10.2010	01.02.2021
1927 – 1934/1998 – 1999; 2011; 2015 – 2016	1942/1995; 2005	1963 – 1964/1998 – 2001	
26.191	20.893	20.009	13.605
17.155,4	8.052,0	15.069,6	
528,1	–	–	
6	53	82	
nein	nein	nein	
ja/nein	ja/nein	nein/nein	
nein/nein	nein/nein	nein/nein	
98,94	97,32	96,87	
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	
30,0	30,0	32,0	0
Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft	Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft
1,0	2,4	1,3	
956	432	811	
1.419	638	1.216	
1.447	656	1.246	

Informationen zur Immobilie
Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/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.–31.08.2023)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2023) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

„Mendelssohnstraße“



13

Deutschland
22761 Hamburg
Mendelssohnstraße 1 – 9

„Gottesweg“



14

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

	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
	aktuell keine	aktuell keine
	–	3,1
	–	9,8
	99,7	84,7
	–	–
	–	2,4
	0,3	–
	08/2016	08/2012
	22.06.2016	30.05.2012
	1903 – 1904 / 2018 – 2019	um 1954/2014
	2.375	2.710
	2.245,8	3.527,9
	–	649,8
	–	18
	nein	nein
	ja/nein	nein/nein
	nein/ja, teilweise	nein/nein
	87,90	97,97
	unbegrenzt	unbegrenzt
	58,5	41,0
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
		0,5
	238	287
	359	426
	370	435

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

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.

15	„Hummelsbergstraße“ 	16	„Venloer Straße“ 	17	„Jagdstraße“ 	18	„Am Rain“ 
	Deutschland 50939 Köln Düsternichstraße 2 – 16 Hummelsbergstraße 1 – 11 Rennebergstraße 2 – 10		Deutschland 50827 Köln Venloer Straße 601 – 603 Wilhelm-Mauser-Straße		Deutschland 80634 München Jagdstraße 2 Winthirstraße 12		Deutschland 22880 Wedel Galgenberg 70, 72, 74/ Im Nieland 2a, 2b, 2c/ Am Rain 2 – 20/ Tinsdaler Weg 111, 111a, 113, 113a

Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
Dachgeschossausbau	aktuell keine	aktuell keine	Leerwohnungssanierung
–	3,9	15,3	–
–	26,0	5,4	–
97,4	67,1	73,8	87,6
–	–	–	7,2
2,6	1,8	5,4	5,2
–	1,2	0,1	–
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	20.989,9	2.353,4	11.405,4
–	9.717,0	682,9	–
48	461	52	116
nein	ja	ja	nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/ja, teilweise
100,00	96,52	92,87	93,72
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
43,0	43,0	53,5	70,5
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
0,7	1,8	0,6	2,7
701	2.742	363	999
1.044	3.786	612	1.489
1.055	3.941	628	1.534

Vermögensaufstellung zum 31. August 2023 – Teil I: Anschaffungsnebenkosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

Stand 31. August 2023

	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 in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
Direkt gehaltene Immobilien						
Aachen „Hansemannplatz“	10.545	764 / 13,4	417 / 347	38	145	1,9
Berlin „Frankfurter Allee“	10.650	938 / 12,2	454 / 484	47	321	3,4
Berlin „Nollendorfplatz“	82.150	3.450 / 9,0	2.021 / 1429	174	201	0,6
Berlin „Scharfenberger Straße“	14.650	583 / 14,9	213 / 370	0	0	0,0
Berlin „Schloßstraße“	16.200	1.372 / 13,3	713 / 659	69	287	2,1
Berlin „Uhlandstraße“	22.705	780 / 8,4	470 / 310	0	0	0,0
Bielefeld „Merianstr. 4“	10.745	989 / 9,0	767 / 222	50	857	8,7
Bielefeld „Merianstr. 8“	10.510	927 / 9,0	719 / 208	47	818	8,8
Dresden „Borthener Straße“	27.285	1.211 / 7,6	681 / 530	0	0	0,0
Dresden „Dobritzer Straße“	12.310	585 / 8,5	296 / 289	0	0	0,0
Dresden „Wilischstraße“	23.475	1.018 / 7,4	578 / 440	0	0	0,0
Göttingen „Gothaer Platz“	6.700	480 / 7,5	402 / 78	24	368	7,7
Hamburg „Mendelssohnstraße“	11.380	866 / 13,3	322 / 544	43	252	2,9
Köln „Hummelsbergstraße“	28.295	1.033 / 8,7	711 / 322	0	0	0,0
Köln „Gottesweg“	12.580	442 / 8,3	302 / 140	0	0	0,0
Köln „Venloer Straße“	85.950	3.597 / 9,7	3597 / 0	179	919	2,6
München „Jagdstraße“	25.900	2.377 / 9,5	1.029 / 1348	120	1.981	8,3
Wedel „Am Rain“	44.350	857 / 9,5	652 / 205	56	202	2,3
Direkt gesamt	456.380			847	6.351	

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

Vermögensaufstellung zum 31. August 2023 – Teil I: Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

I. Käufe

Im Berichtszeitraum wurden keine direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien gekauft.

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden keine direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien aus dem Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D verkauft.

Vermögensaufstellung zum 31. August 2023 – Teil II: Bestand der Liquidität

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 47.104 TEUR (10,2 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag aus täglich fälligen Bankguthaben und Bundeswertpapieren.

I. Bankguthaben

Die Liquiditätsanlagen aus täglich fälligen Bankguthaben betragen 36.485 TEUR (7,9 % des Fondsvermögens). Insgesamt werden 8.391 TEUR, das entspricht 23,0 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, verwaltet und aktuell mit 2,75 % verzinst.

Die Mittelzuflüsse aus den Cash-Calls wurden auf ein separates Konto bei der Privatbank Donner & Reuschel AG, Hamburg, übertragen. Hintergrund hierfür ist, dass die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zugunsten der Anleger auf die Verwaltungsvergütung verzichtet, die für die vereinnahmten Gelder berechnet werden könnte. Auf diesem Konto beträgt das Guthaben zum Stichtag 28.087 TEUR, das mit 3,502 % verzinst wird.

Auf dem Cashkonto bei Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main besteht zum Stichtag ein Habensaldo in Höhe von 7 TEUR, der einer Guthabenverzinsung von 3,502 % unterliegt.

II. Bestand der Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere

Ein Teil der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestliquidität des „WERTGRUND WohnSelect D“ wurde im Geschäftsjahr 2020/2021 in nachhaltigen Bundeswertpapieren investiert. Es handelt sich dabei um die erstmals am 2. September 2020 emittierte zehnjährige grüne Bundesanleihe sowie die am 4. November 2020 emittierte fünfjährige grüne Bundesobligation.

Zum 31. August 2023 beträgt die Anlage in nachhaltigen Bundeswertpapieren 10.619 TEUR bzw. 22,5 % der Gesamtliquidität sowie 2,3 % des Fondsvermögens und teilt sich wie folgt auf:

ISIN	Name des Wertpapiers	Währung	Bestand	in % der Liquidität
DE0001030708	BUNDANL.V.20/30	EUR	5.914.125,00	12,6
DE0001030716	BUNDESOBL.V.20/25	EUR	4.704.575,00	10,0

Der Fonds hält zum Stichtag keine Geldmarktinstrumente und Investmentanteile.

Vermögensaufstellung zum 31. August 2023 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		11.799.023,58	2,5
davon Betriebskostenauslagen	8.747.654,02		
davon Mietkautionen	2.869.202,67		
davon Mietforderungen	182.166,89		
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		6.350.571,65	1,4
3. Andere		40.148.082,75	8,7
davon Objekte vor Übernahme	26.609.052,29		
davon verpfändetes Guthaben	8.641.285,00		
davon aktive latente Steuern	1.040.622,37		
davon aktivierungsfähige Baumaßnahmen	3.223.808,06		
davon Forderung gegenüber Stadt Wedel	250.000,00		
davon Forderungen aus Anteilumsatz	200.993,57		
davon sonstige Forderungen	182.321,46		
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		58.297.677,98	12,6
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		66.596.618,09	14,4
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		164.332,70	0,0
3. Grundstücksbewirtschaftung		11.671.719,45	2,5
4. anderen Gründen		1.323.971,85	0,3
davon Vergütung für die Verwaltung des SV	548.508,88		
davon Rechnungsabgrenzungsposten	503.245,20		
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	112.989,69		
davon Darlehenszinsen	59.979,58		
davon Umsatzsteuer Zahllast	55.505,56		
davon Verbindlichkeiten gegenüber Bewertern	28.084,00		
davon sonstige Verbindlichkeiten	15.658,94		
Summe der Verbindlichkeiten		79.756.642,09	17,2
III. Rückstellungen		18.464.634,65	4,0
davon für latente Steuern	17.903.192,76		
davon Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	456.310,47		
davon sonstige Rückstellungen	105.131,42		
Fondsvermögen (EUR)		463.560.555,76	
Anteilwert (EUR)		111,81	
Umlaufende Anteile (Stück)		4.145.910	

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 der im Berichtszeitraum erfolgten Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verweisen wir auf das Immobilienverzeichnis Teil I (Verzeichnis der Käufe und Verkäufe).

Sonstige Käufe und Verkäufe

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



„Mendelsohnstraße“, Hamburg, Deutschland



„Mendelsohnstraße“, Hamburg, Deutschland

Anhang

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	111,81
Umlaufende Anteile (Stück)	4.145,910

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** ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften sowie nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf gewöhnliche 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 Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren, kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Die **Ankaufsbewertung** von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen 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 in der Bewertung oder 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 innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten zu ermitteln.

Die Bewertungen werden gleichmäßig über das Quartal verteilt. Die erste Regelbewertung muss, ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten bzw. der Fertigstellung des Bauvorhabens, innerhalb von drei Monaten 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 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 im 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 vorziehen.

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 Anteilserwerber 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 2022/23 (1. März 2023 bis 31. August 2023) der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Es hat in diesem Zeitraum keine wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB gegeben.

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

Im Geschäftshalbjahr zum 31. August 2023 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.

Ein weiteres Marktpreisrisiko des Sondervermögens resultiert aus der Abhängigkeit der Kursentwicklung der festverzinslichen Bundesanleihen von Zinsänderungen. Steigen die Marktzinsen gegenüber den Zinsen zum Zeitpunkt der Emission, so fallen i. d. R. die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen der Marktzins, so steigt der Kurs festverzinslicher Wertpapiere.

Baukostenrisiko

Aufgrund der anhaltend steigenden Nachfrage und des mangelnden Vorrats von Baumaterialien besteht derzeit das operationelle Risiko, dass die Baukosten sowohl für Bauprojekte als auch Revitalisierungen steigen und/oder sich dadurch die Fertigstellung verzögert. Dadurch kann es zu negativen Auswirkungen auf die geplanten Liquiditätsflüsse und auf die Rendite des Sondervermögens kommen.

Energiekrise

Durch absehbar steigende Preise am Energiemarkt (Gas, Strom etc.) werden die Energiekosten voraussichtlich signifikant steigen. Dies birgt u.U. das Risiko, dass Immobilien, die nicht die Standards von energieeffizienten Bauten erfüllen, an Attraktivität verlieren und es so zu Abwertungen der Verkehrswerte kommen kann. Zudem besteht die Möglichkeit, dass es zu einem Anstieg des Adressausfallrisikos kommt, wenn Mieter die gestiegenen Energiekosten nicht mehr tragen können und den gewerblich oder privat genutzten Mietraum aufkündigen. Folglich steigt das Risiko höherer Leerstände, die nicht kurzfristig nachbesetzt werden können.

Währungsrisiken

Die Anlage erfolgt in Euro. Daher bestehen derzeit keine Währungsrisiken.

Operationelle Risiken

Besondere operationelle Risiken bestehen in einer Verringerung der Vermietungsquote, geringeren Mieteinnahmen durch Leerstände und zahlungsunfähigen Mietern. 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 Publikumsinvestmentvermögens. 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.

Steuerliche Risiken

Auf Fondsebene können sich Risiken aufgrund der Änderung der Steuergesetze und der Rechtsprechung ergeben.

Nachhaltigkeitsrisiken

Diese umfassen Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens haben könnten. Eine gesonderte Betrachtung findet derzeit nicht statt, vielmehr werden die identifizierten Nachhaltigkeitsrisiken in die schon bestehenden Risikoarten mit eingebunden.

Sonstige Risiken

Darüber hinaus besteht derzeit aufgrund des Krieges in der Ukraine ein erhöhtes operationelles Risiko, das in Form der Energiekrise (steigende Preise am Energiemarkt (Gas, Strom etc.)) sowie durch Preissteigerungen bei Baukosten zu erheblichen Folgen u. a. für die Wirtschaft und deren Unternehmen führen kann, die sich derzeit noch nicht abschätzen 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 könnten.

Das Risikoprofil des Fonds ergibt sich aus den erwerbbaaren Vermögensgegenständen und den Investitionsgrenzen, in denen die Gesellschaft den Fonds verwaltet. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beachtet dabei die in der Anlagestrategie aufgezeigten Regelungen. Das Risikoprofil drückt sich auch durch die diesbezüglichen Angaben in den Besonderen Anlagebedingungen und der Anlagestrategie aus.

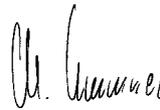
Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverages § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode	111,0 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	111,0 %

Hamburg, den 12. Oktober 2023

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Marcus Kemmer



Ralph Petersdorff

Immobilienbestand

Aachen, „Hansemannplatz“

Die Wohnanlage liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Aachen-Mitte (Zentrum) und damit noch im Inneren des Stadtrings. Die historische Altstadt mit dem Aachener Dom und dem Marktplatz sowie die Fußgängerzone befinden sich in westlicher Richtung rund einen Kilometer vom Objekt entfernt. Die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen mit mehr als 47.000 Studierenden kann in ca. 15 Minuten zu Fuß erreicht werden.

Das Gebäudeensemble am Hansemannplatz 1 besteht aus einem elfgeschossigen Hochhaus sowie einem sieben- und einem zweigeschossigen Seitenflügel und wurde 1961 in Stahlbetonskelettbau errichtet. Das Objekt mit seinen insgesamt drei Gebäudeteilen ist in U-Form gebaut und setzt sich aus 50 Wohn- (ca. 3.933 m²) und acht Gewerbeeinheiten (ca. 1.019 m²) zusammen.

Das Objekt wurde im Jahr 2018 energetisch saniert. Neben dem Austausch der Fenster erfolgte die Sanierung der Balkone, die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems und das Streichen der Fassade. Insgesamt wurden für diese Maßnahmen ca. 2,3 Mio. EUR investiert.

Von den Gewerbeflächen mit insgesamt 1.019 m² befinden sich derzeit 808 m² im Leerstand. Ein Großteil des Leerstandes befindet sich im ersten Obergeschoss. Dieses wird zu Wohnzwecken umgenutzt, sodass zwölf neue Apartments entstehen können. Der Bauantrag



wurde im Februar 2023 genehmigt. Im ersten Obergeschoss wurden zwischenzeitlich die vorbereitenden Arbeiten zum Ausbau der Wohnungen vorgenommen. Gleichzeitig wurden die leerstehenden Gewerbeflächen im Erdgeschoß zum weiteren gewerblichen Ausbau entkernt.

Die Ausschreibungen für die einzelnen Gewerke werden im Laufe des Jahres erfolgen, sodass voraussichtlich im Frühjahr 2024 mit den Ausbaurbeiten begonnen werden kann.

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	50 / 8
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	3.932,9 m ² / 1.018,9 m ²
Kfz-Stellplätze	4
Baujahr	1961
Gutachterlicher Verkehrswert	10,55 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2023
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #003366;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #0070C0;"></div> </div>
	5,95 8,24

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (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 gegenüber dem 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 Innenstadt Berlins 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 Seitenflügel im Hofbereich. Die Wohn- und Geschäftshäuser verfügen über jeweils fünf Geschosse sowie in den Vorderhäusern über bereits ausgebauten Dachgeschosse. Die Objekte umfassen derzeit insgesamt 22 Wohn- und 15 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 3.157 m².

Da sich die Häuser in einem technisch guten und gepflegten Zustand befinden, wird über die Haltephase lediglich mit geringen Sanierungskosten gerechnet.



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	21 / 15
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	1.775,4 m ² / 1.381,7 m ²
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903 – 1907
Gutachterlicher Verkehrswert	10,65 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2023

Mietpreisentwicklung		7,85 9,57
----------------------	--	--------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (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, Kielganstraße und Else-Lasker-Schüler-Straße. Das Kaufhaus des Westens 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 25.673 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-/Modernisierungsarbeiten wurden die Haustechnik erneuert sowie die Fassade und 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. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 28. Februar 2025 und eine zweimalige Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren.

Bei der Sanierung der zwölf Aufzüge arbeiten wir mit dem Berliner Startup Simplifa GmbH zusammen, die die Aufzüge digital erfasst hat und Lösungen aufzeigt, um diese kosteneffizient zu betreiben. Zwischenzeitlich wurden drei Aufzüge vollständig modernisiert und neun Aufzüge umfangreich überholt.

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 m ² / 2.901,8 m ²
Kfz-Stellplätze	181 Tiefgaragen / 49 Außenstellplätze
Baujahr	1971 – 1973
Gutachterlicher Verkehrswert	82,15 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2023
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background: linear-gradient(to right, #000080, #000080);"></div> <div style="margin-left: 10px;">6,47</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background: linear-gradient(to right, #000080, #000080);"></div> <div style="margin-left: 10px;">8,97</div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (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 die Heimat von ca. 9.000 Unternehmen. Der Standort wird geprägt von global tätigen Unternehmen wie Borsig, motorola, Korsch AG oder Otis genauso wie von innovativen mittelständischen Unternehmen oder 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 kürzlich mit hochwertigen Eigentumswohnungen bebaut, was insgesamt eine sehr erfreuliche Aufwertung des Quartiers zur Folge hat.



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 m ² / –
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	14,65 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2023

Mietpreisentwicklung		6,25 9,04
----------------------	--	--------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (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 Einzelhandelsflächen gehört die Schloßstraße zu der bedeutendsten Einkaufslage 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 zwei sechsgeschossigen, identischen Solitärbauten mit insgesamt 98 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 4.415 m² sind im Zentrum der umgebenden Blockrandbebauung platziert und wurden 1973 und 1974 errichtet. Die Architektur der Gebäude ist mit der Gliederung von Fenster- und Brüstungsbändern sowie der Ausformung der gebogenen Verglasung der Treppenhäuser an das Bauhaus-Design der 30er-Jahre angelehnt.

Die Sanierungsmaßnahme wurde 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 nach gültiger Energieeinsparverordnung ausgewechselt und die Zugangstüren zu den Treppenhäusern, Erschließungsfluren und Fluchtbalkonen erneuert. Insgesamt wurden ca. 1,5 Mio. EUR investiert. Um auch die Liegenschaft der Schloßstraße 33a schwellenlos zugänglich zu machen, wurde eine Rampe installiert.



Um von der vorhandenen Ölheizung auf einen klimaverträglicheren Energieträger zu wechseln, ist die Umstellung der Wärmeversorgung geplant. Nach eingehender Prüfung wurde der Einbau einer Wärmepumpe in Verbindung mit Hybridzellen und einem Energiespeicher empfohlen. Nach derzeitigen Berechnungen könnten mit diesen Maßnahmen ca. 80 Tonnen CO₂ pro Gebäude eingespart werden. Die Umsetzung der Maßnahme wird sich jedoch verzögern, da es derzeit zu Engpässen bei der Lieferung von Wärmepumpen kommt.

Analog zum Objekt „Nollendorfplatz“ wurde die Simplifa GmbH beauftragt, die Aufzüge im Objekt „Schloßstraße“ digital zu erfassen. Für die Sanierung der Aufzüge wurden netto 80 TEUR veranschlagt. Aktuell laufen die Ausschreibungen der erforderlichen Arbeiten, sodass die Maßnahmen voraussichtlich Mitte 2024 abgeschlossen werden können.

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	16,20 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2023
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background: linear-gradient(to right, #004a80, #0072bc);"></div> <div style="margin-left: 10px;">7,53 10,92</div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Berlin, „Uhlandstraße“

Das 1972 errichtete Wohn- und Geschäftshaus befindet sich zwischen Uhlandstraße, Berliner Straße und Wilhelmsaue im Ortsteil Wilmersdorf, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, der heute als eher bürgerlicher Wohnbezirk gilt. An der Straße Wilhelmsaue befindet sich der historische Kern Alt-Wilmersdorfs. Die Distanz zum Zentrum von Berlin-West, dem Kurfürstendamm, beträgt etwa 1,5 km. Der Bereich um den Kurfürstendamm nimmt als „City West“ neben dem Altbezirk Mitte Zentrumsfunktionen für ganz Berlin war.

Im Erdgeschoss des Objekts wurde ein Großteil der Gewerbefläche neu konzipiert. Mehrere kleine, leerstehende Flächen wurden zu einer ca. 560 m² großen Fläche im Erdgeschoss zzgl. 150 m² Keller-geschossfläche zusammengelegt und umfassend saniert. Für diese Fläche konnte die Berliner Bio-Supermarkt-Kette BIO COMPANY GmbH als Mieter gewonnen werden. Die bekannte Einzelhandels-kette hat einen Zehn-Jahres-Mietvertrag mit einer zweimaligen Ver-längerungsoption von jeweils fünf Jahren unterzeichnet. Der Mieter hat die Fläche Mitte Januar 2017 bezogen und den Bio-Supermarkt Mitte März 2017 eröffnet.

Von Anfang Februar 2019 bis Juni 2020 wurde das Objekt ener-gie-tisch saniert. Die Sanierung umfasste den Austausch der Fenster, das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems sowie die Däm-mung des Daches. Die Kosten für diese Arbeiten beliefen sich auf ca. 2,20 Mio. EUR.



Aufgrund des Objektalters müssen auch in diesem Objekt sukzes-sive die Aufzüge erneuert und ca. 155.000 EUR investiert werden. Die fünf Aufzüge wurden bereits von der Simplifa GmbH digital erfasst und ein erster Wirtschaftsplan wurde erstellt. Die Ausschrei-bung für die Maßnahmen an zwei Aufzügen erfolgten im zweiten Quartal 2023. Die Arbeiten werden voraussichtlich Mitte 2024 abge-schlossen werden.

Berlin, „Uhlandstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Mai 2012
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	9,30 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,78 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	82 / 10
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	4.732,5 m ² / 1.456,1 m ²
Kfz-Stellplätze	104 (eine Garage mit 25 Stellplätzen neu errichtet)
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	22,71 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2023
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #003366; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #0070C0; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">6,54</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #003366; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #0070C0; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">10,53</div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Bielefeld, „Merianstraße 4“

Bielefeld ist eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Detmold im Nordosten Nordrhein-Westfalens. Dabei ist Bielefeld sowohl die östlichste als auch die nördlichste kreisfreie Stadt in Nordrhein-Westfalen. Die Universitätsstadt mit ihren ca. 339.400 Einwohnern ist Oberzentrum des rund 2,1 Mio. Einwohner zählenden Wirtschaftsraums Ostwestfalen-Lippe. Mit rund 40.000 Studierenden beläuft sich der Studentenanteil auf ca. 12 % der Bevölkerung. Mit der neuen Medizinfakultät wird Bielefeld perspektivisch um weitere ca. 3.000 Studierende und Ärzte wachsen.

300 m entfernt vom Bielefelder Hochschulcampus mit Universität und Fachhochschule entsteht das neue Wohnquartier „Campus-Westend“ mit insgesamt 750 Wohneinheiten, von denen 82 frei finanzierte Mietwohnungen, 38 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie 132 für die Vermietung vorwiegend an Studierende vorgesehene Appartements vom WERTGRUND WohnSelect D erworben wurden.

Die erworbenen Bauteile wurden in vier separate Wirtschaftseinheiten geteilt. Die „Merianstraße 4“ verfügt über 65 Studentenwohnungen und Zweier- und Vierer-Wohngemeinschaften. Außerdem gehören zu der Liegenschaft 67 Fahrradstellplätze und 14 Kfz-Stellplätze.



Bisher konnten alle Ein-Zimmer Appartements zu über 16,00 EUR/m² und damit deutlich über Business-Plan vermietet werden. Der Leerstand von rund 27 % entfällt auf die Zwei- und Vier-Zimmer-Wohnungen für Wohngemeinschaften, für die ein neues Vermietungskonzept erarbeitet wurde.

Bielefeld „Merianstraße 4“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	10. Januar 2020
Übergang von Nutzen und Lasten	2. Mai 2022
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	10,96 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,99 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	65 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	2.359,7 m ² / –
Kfz-Stellplätze	14
Baujahr	2022
Gutachterlicher Verkehrswert	10,75 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2023
Mietpreisentwicklung	0,00 15,91

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Bielefeld, „Merianstraße 8“

Bielefeld ist eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Detmold im Nordosten Nordrhein-Westfalens. Dabei ist Bielefeld sowohl die östlichste als auch die nördlichste kreisfreie Stadt in Nordrhein-Westfalen. Die Universitätsstadt mit ihren ca. 339.400 Einwohnern ist Oberzentrum des rund 2,1 Mio. Einwohner zählenden Wirtschaftsraums Ostwestfalen-Lippe. Mit rund 40.000 Studierenden beläuft sich der Studentenanteil auf ca. 12 % der Bevölkerung. Mit der neuen Medizinfakultät wird Bielefeld perspektivisch um weitere ca. 3.000 Studierende und Ärzte wachsen.

300 m entfernt vom Bielefelder Hochschulcampus mit Universität und Fachhochschule entsteht das neue Wohnquartier „Campus-Westend“ mit insgesamt 750 Wohneinheiten, von denen 82 frei finanzierte Mietwohnungen, 38 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie 132 für die Vermietung vorwiegend an Studierende vorgesehene Appartements vom WERTGRUND WohnSelect D erworben wurden.

Die „Merianstraße 8“ ist der zweite Bauteil, der aus der Projektentwicklung „Campus Westend“ in den Fonds übernommen wurde. Das Objekt verfügt über 67 Wohneinheiten, 69 Fahrradstellplätze und 15 Kfz-Stellplätze.



Auch hier konnten alle Ein-Zimmer Appartements zu über 16,00 EUR/m² und damit deutlich über Business-Plan vermietet werden. Der Vermietungsstand dieses Bauteils liegt zum Stichtag bei über 92 %.

Bielefeld „Merianstraße 8“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	10. Januar 2020
Übergang von Nutzen und Lasten	30. Juni 2022
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	10,27 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,93 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	67 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	2.296,6 m ² / –
Kfz-Stellplätze	15
Baujahr	2022
Gutachterlicher Verkehrswert	10,51 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2023
Mietpreisentwicklung	0,00 15,06

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Dresden, „Borthener Straße“

Die Wohnanlage besteht aus neun jeweils dreigeschossigen Gebäudeteilen mit insgesamt 49 Aufgängen und 288 Wohneinheiten sowie sieben Gewerbeeinheiten entlang der Winterbergstraße. Die Häuser wurden von 1927 bis 1934 errichtet und 1998/1999 saniert. Im Zuge dieser Komplettsanierung wurden alle Wohn- und Gewerbeeinheiten renoviert und eine Fernwärmeversorgung wurde eingerichtet.

Die durchschnittliche Größe der Wohnungen liegt bei ca. 60 m², die meisten Wohnungen sind 55 m² bis 65 m² groß. Circa 60 % der Wohnungen sind Drei-Zimmer-Wohnungen und weitere ca. 30 % Zwei-Zimmer-Wohnungen. Fast alle Wohnungen verfügen über Balkone.

Das Objekt steht unter Denkmal- und Ensembleschutz und befindet sich auf einem stark durchgrüneten Grundstück mit schönem Baumbestand und großzügigen Freiflächen.



In den Jahren 2015 bis 2021 wurde ein Großteil aller Treppenhäuser saniert. Neben dem Neuanstrich der Wände wurden die Fensterbereiche gedämmt und die Fenster restauriert. Darüber hinaus werden sukzessive alle Eingangstüren überarbeitet und die verbleibenden Treppenhäuser renoviert.

Dresden, „Borthener Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	9. Dezember 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	15,85 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,21 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	288 / 7
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	17.155,4 m ² / 528,1 m ²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927 – 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	27,29 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2023
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #003366;"></div> <div style="width: 100px; height: 15px; background-color: #0070C0;"></div> </div>
	5,77 7,01

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Dresden, „Dobritzer Straße“

Die 1942 erbaute Wohnanlage besteht aus sechs jeweils dreigeschossigen (Erdgeschoss, erstes Obergeschoss und Dachgeschoss) sowie zwei jeweils viergeschossigen (Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss und Dachgeschoss) Gebäuden mit insgesamt 22 Aufgängen und 138 Wohneinheiten sowie 53 Garagen bzw. Kfz-Stellplätzen. Sämtliche Wohnungen sind aufgrund ihrer flächeneffizienten Grundrisse sehr funktional und marktgängig. Die Wohnanlage liegt in unmittelbarer Nähe zu den beiden Bestandsobjekten in der Wilisch-/Nagelstraße und in der Winterberg-/Borthener/Gohrischstraße.



Die Häuser wurden in offener Bauweise und im Stil des Traditionalismus als Werkwohnungen errichtet und 1995 kernsaniert. Im Zuge dieser Sanierung wurden neben allen Installationen auch sämtliche Bäder erneuert sowie die Dachgeschosseinheiten zu Wohnraum ausgebaut. 2005 wurden Garagen errichtet und die Wärmeversorgung von Ölzentralheizung auf Fernwärme umgestellt. Da die Gebäude unter Denkmalschutz stehen, mussten bei der vollumfänglichen Sanierung 1995 umfangreiche Denkmalschutzaufgaben berücksichtigt werden.

Im Jahr 2023 wurde mit der Balkonsanierung begonnen. Im Zuge dieser Arbeiten werden 16 Balkone überarbeitet. Gleichzeitig müssen in den nächsten Jahren alle Dachgauben einer Sanierung unterzogen werden. Der ortsansässige Ingenieur hat in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden ein Konzept erarbeitet, sodass im Jahr 2024 die ersten 16 Dachgauben saniert werden können.

Nördlich des Gebäudes in der Dobritzer Straße 41–45 wird auf dem Grundstück westlich der dortigen Margon-Arena ein neuer gymnasialer Sport- und Bildungscampus entstehen. Die Baumaßnahmen haben zwischenzeitlich begonnen. Im Rahmen dieser Maßnahme möchte die Stadt Dresden dem WERTGRUND WohnSelect D einen Grundstückstreifen von rund 250 m², der von der Dobritzer Straße zum neuen Gymnasium führt, abkaufen, um dort einen Fußweg zu erstellen. Die Anfrage der Stadt liegt vor und wird zwischen den Parteien verhandelt. Der Bodenwert dieses Grundstücksteils liegt bei ca. 37.000 EUR. Gleichzeitig wurde die Parkplatzsituation im Süden des Grundstücks diskutiert. Sollte aufgrund der geplanten Baumaßnahme die dort seit Jahren vorhandene inoffizielle Parkfläche wegfallen, könnte es sinnvoll werden, auf unserem Grundstück zusätzliche Kfz-Stellplätze zu schaffen. Dafür wäre eine neue Zufahrt zum jetzigen Garagenhof von dieser Seite aus notwendig. Für diese Maßnahmen würden Kosten von ca. 150.000 EUR entstehen. Die dort neu geschaffenen Stellplätze könnten danach zugunsten des Sondervermögens und seiner Anleger vermietet werden.

Dresden, „Dobritzer Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	21. Dezember 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. März 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,85 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,59 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	138 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	8.052,0 m ² / –
Kfz-Stellplätze	53
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	12,31 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2023
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 10px; background-color: #003366; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 100px; height: 10px; background-color: #0070C0; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">5,41</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 10px; background-color: #003366; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 100px; height: 10px; background-color: #0070C0; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-left: 20px;">6,88</div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Dresden, Wilischstraße

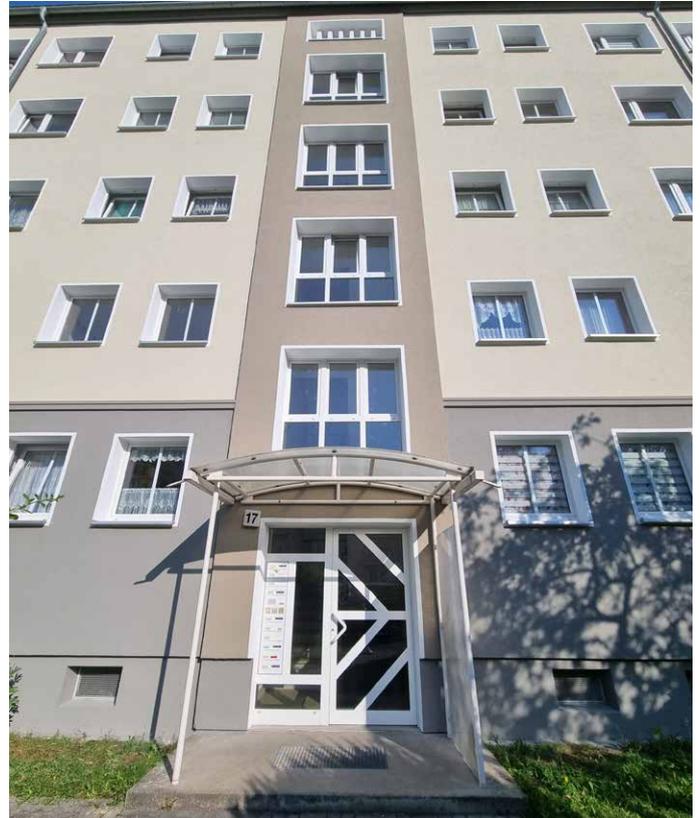
Die Wohnanlage besteht aus fünf jeweils fünfgeschossigen Gebäuden mit 24 Aufgängen und 240 Wohneinheiten, die alle über Balkone verfügen. Die Häuser wurden von 1963 bis 1964 in Blockbauweise errichtet und 1998 bis 2001 umfangreich saniert. Von den 240 Wohneinheiten sind ca. 28 Wohnungen teilsaniert, alle anderen Wohnungen wurden komplett saniert.

Im Zuge der Sanierung wurden eine Fernwärmeversorgung eingerichtet und in den sanierten Einheiten die Bäder erneuert, Fliesen Spiegel in den Küchen ergänzt, Laminatfußböden verlegt und Kunststoffisolierglasfenster eingebaut.

Alle Häuser sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und entsprechen laut Energiepass mit ca. 67 bis 78 kWh/m² dem Mehrfamilienhaus-Neubaustandard.

Das Objekt verfügt über 82 oberirdische Kfz-Stellplätze, die in die großzügigen Außenanlagen integriert sind.

Da der Fassadenanstrich seine Verschleißgrenze erreicht hat und dadurch das Gesamtbild der Anlage beeinträchtigt ist, wurde ein Neuanstrich in Auftrag gegeben. Die ersten Fassaden haben bereits einen neuen Anstrich erhalten. Bis Ende des Jahres werden die Malerarbeiten abgeschlossen sein.



Dresden, „Wilischstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	28. Oktober 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	13. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	13,67 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,02 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	240 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	15.069,6 m ² / –
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963 – 1964
Gutachterlicher Verkehrswert	23,48 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2023
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #003366; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0070C0; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="margin-left: 20px; text-align: right;"> 5,78 6,83 </div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Hamburg, „Mendelssohnstraße“

Die Liegenschaft in der Mendelssohnstraße 1–9 besteht aus fünf Einzelgebäuden und befindet sich in Bahrenfeld, einem westlichen Stadtteil Hamburgs mit ca. 31.160 Einwohnern. Die Innenstadt sowie der Hamburger Hauptbahnhof liegen rund sieben Kilometer östlich der Wohngebäude und können bequem mit dem Bus in Verbindung mit der S-Bahn in ca. 25 Minuten erreicht werden.

Neben Wohnanlagen aus den 20er- und 50er-Jahren, oftmals in Klinkerbauweise, befinden sich diverse historische sowie modernere Büro- und Einzelhandelsgebäude in der unmittelbaren Umgebung. Bahrenfeld zeichnet sich durch eine lockere bauliche Struktur aus, die bis heute größtenteils erhalten geblieben ist. So werden in Bahrenfeld ca. 40 % als Grünflächen, 40 % als Gewerbe- und Industrieflächen sowie 20 % als Wohnflächen genutzt.

Die Wohnanlage verfügt über 40 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 2.246 m². Die Jahrhundertwendebauten befinden sich laut Capital-Immobilien-Kompass von Juni 2016 in einer guten Wohnlage und bestechen in der Außenwirkung durch eine sich abwechselnde Rotklinker-Stuck- bzw. Putzfassade mit Stuckelementen.

Das Objekt wurde in den Jahren 2018 und 2019 saniert. Die straßenseitig unter Denkmalschutz stehende Fassade wurde saniert und die Fassade zum Garten mit einem Wärmedämmverbundsystem inklusive neuer Fenster und größeren Balkonen aufgewertet. Die Investitionskosten beliefen sich auf 1,25 Mio. EUR.

Da die Gartenanlagen im Innenhof einer ganzheitlichen Neugestaltung bedürfen, wurden für die Herstellung der Außenanlagen Ange-



bote eingeholt. Gleichzeitig sollen im Hinterhof Abstellflächen für Fahrräder geschaffen werden. Bevor mit den Arbeiten begonnen werden kann, müssen jedoch die Mieter zunächst die Kündigungen der Gartenflächen akzeptieren. Zwischenzeitlich konnten fast alle Grünflächen bis auf eine geräumt werden. Sobald wir Zugriff auf die letzte Parzelle haben, wird die Ausführung der geplanten Maßnahmen vorgenommen.

Darüber hinaus wird eine Rohrsanierung erforderlich, mit der voraussichtlich im Frühjahr 2024 begonnen wird.

Hamburg, „Mendelssohnstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	22. Juni 2016
Übergang von Nutzen und Lasten	1. August 2016
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,50 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,92 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten	40 / –
Wohnfläche / Nutzfläche gewerblich	2.245,8 m ² / –
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903 – 1904
Gutachterlicher Verkehrswert	11,38 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2023
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #000080; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #000080; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="margin-left: 10px;">10,11 14,25</div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (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 ein 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 Balkone und der Dächer. Außerdem wurden alle Kellerdecken gedämmt.



Für das Jahr 2024 ist die Umzäunung des Müllplatzes vorgesehen.

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 / 649,8 m ²
Kfz-Stellplätze	48 / 18
Baujahr	um 1954 / 1957 + 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	40,88 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli/11. August 2023

Köln „Gottesweg“		6,30 8,86
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69 10,07

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (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, Industriedenkmalen, Einkaufsstraßen und neue Industriegebiete unter anderem mit Ansiedlungen von Fernsehsendern in Ossendorf. Der Bahnhof Ehrenfeld bietet Anschluss an das S-Bahn- sowie das Regionalbahnnetz. Der Stadtbezirk wird von vier, zum Teil unterirdischen Stadtbahnlinien der Kölner Verkehrsbetriebe erschlossen, sodass die Innenstadt in wenigen Minuten zu erreichen ist.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshochhaus mit bis zu 25 Geschossen sowie zwei eingeschossige Solitärgebäude. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind kleinere Ladeneinheiten angeordnet, im ersten Obergeschoss befinden sich mehrere Ärzte- 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-Center-Markt. Entlang der Längsseite des Grundstücks ist 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.

Für das Jahr 2024 ist die Sanierung der Eingangsbereiche des Hochhauses geplant. Darüber hinaus wurde ein neuer Projektsteuerer beauftragt, der sich verstärkt um die technischen Belange der Anlage kümmert.



Im Sommer des letzten Jahres wurden für aus der Ukraine geflüchteten Menschen zehn Wohnungen unentgeltlich bis Ende 2022 zur Verfügung gestellt. Alle zehn Wohnungen konnten im Laufe des Jahres 2023 nun regulär an diese vermietet werden.

Im Januar 2023 wurde von den Verantwortlichen des Sozialprojekts „Hallo Nachbar“ ein Nachbarschaftslokal im Objekt „Venloer Straße“ eröffnet, das von der WERTGRUND Immobilien AG subventioniert wird. Gemeinsam mit den Einwohnern von Bickendorf sowie den dortigen Initiativen und sozialen Einrichtungen ist hier ein Ort für Begegnungen und Ideenaustausch zu den Themen Müllvermeidung, Müllentsorgung sowie Umweltschutz entstanden. Das Projekt ist sehr gut angelaufen und inzwischen werden die Räumlichkeiten auch von weiteren sozialen Einrichtungen mitbenutzt. Da die Aktionen eine positive Auswirkung auf die Mieter und das Erscheinungsbild des Objektumfelds haben, soll der Ende März 2024 auslaufende Mietvertrag verlängert werden.

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	20.978,2 m ² / 9.717,0 m ²
Kfz-Stellplätze	461
Baujahr	1972 / 1975 / 1982
Gutachterlicher Verkehrswert	85,95 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2023
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #0056b3; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #003366; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="margin-left: 10px;">7,30 10,62</div> </div>

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

München, „Jagdstraße“

Die Stadt München mit ihren knapp 1,56 Mio. Einwohnern liegt auf Platz 1 der lebenswertesten Städte Deutschlands und auf Platz 3 im weltweiten Vergleich (Mercer Quality of Living Ranking 2019). Die Landeshauptstadt zählt zu den Weltstädten und gilt als ein Zentrum von Kultur, Politik, Wissenschaft und Medien. Darüber hinaus ist München eine Universitäts- und Hochschulstadt. Allein an den drei renommierten Universitäten 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-Industrie. Die hohe Dichte an IT-Unternehmen hat München auch den Spitznamen „Isar Valley“ eingebracht. München gilt auch als wichtiger Finanzstandort und als Versicherungszentrum sowie als die wirtschaftlich erfolgreichste Stadt Deutschlands.

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Jagdstraße 2 und Winthirstraße 12, Nähe Rotkreuzplatz, in dem begehrten Münchner Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg. Mit dem Ankauf dieses Bestandsobjekts hat der WERTGRUND WohnSelect D seine erste Investition in München getätigt.

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 sind derzeit elf Wohnungen saniert. Aufgrund der ökologischen Ausrichtung des Portfolios durch die Qualifizierung als Artikel-8-Plus-Produkt soll ein Gesamtkonzept erarbeitet werden, das neben der energetischen Sanierung des Objekts auch eine Aufstockung beinhaltet. Neben der Energieeinsparung, die sich aus einer energetischen Sanierung ergibt, sind darüber hinaus Überlegungen zu sozialen sowie Umweltschutzmaßnahmen in das Sanierungs- und Aufstockungskonzept mit einzubeziehen.

München, „Jagdstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Kauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	17. November 2021
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2022
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	25,90 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2023

Mietpreisentwicklung		13,88 15,25
----------------------	--	----------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (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). Diese wurden in mehreren Bauabschnitten von 1954 bis 1955 von einem lokalen Unternehmer für seine Mitarbeitenden errichtet. Die Anlage verfügt aktuell über insgesamt 183 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 11.088 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, 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 Neubaufläche als öffentlich geförderter Wohnraum erstellt werden muss. Die aus dem Neubauvorhaben resultierenden 35 öffentlich geförderten Wohnungen wurden vollständig in den Bestandshäusern realisiert und unterliegen 15 bzw. 20 Jahre einer Mietpreisbindung (aktuell 6,10 EUR/m² Nettokaltmiete). Die Gesamtinvestitionskosten für den Neubau betragen 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. Aktuell erfolgt noch die Fertigstellung von Dachgeschosswohnungen in den Bestandsgebäuden sowie die



Sanierung von einzelnen Bestandswohnungen. Die Kosten der Bestandssanierung belaufen sich auf ca. 8 Mio. EUR.

Die sechs neuen Häuser mit insgesamt 70 Wohnungen sind zum Stichtag komplett vermietet. Zwei Wohnungen wurde an einen Betreiber von Einrichtungen für behinderte Menschen vermietet. Mietbeginn war der 1. April 2023 mit einer Laufzeit von zehn Jahren zzgl. Verlängerungsoptionen. Die durchschnittlichen Neuvermietungsmieten im Neubau liegen bei 13,60 EUR/m², bei den im Bestand befindlichen, sanierten Wohnungen wird die Vermietung zu durchschnittlich 12,20 EUR/m² vorgenommen.

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	11.391,0 m ² / –
Kfz-Stellplätze	116
Baujahr	1954 – 1955 + 2020
Gutachterlicher Verkehrswert	44,35 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2023

Mietpreisentwicklung		6,60 11,69
----------------------	--	---------------

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

Kreditmanagement

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valuierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 66.597 TEUR. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht.

Die Darlehenslaufzeiten liegen zwischen 0,5 und 29,5 Jahren. Die Zinsen für diese Darlehen liegen zwischen 0,5 % und 1,51 % p. a.

Ende 2023 wird der Kredit für die Liegenschaft Nollendorfplatz in Berlin in Höhe von 12,00 Mio. EUR fällig. Dieser soll zu neuen Konditionen verlängert werden, die derzeit mit der finanzierenden Bank verhandelt werden.

Im April 2023 wurde ein Förderdarlehen der Investitionsbank Schleswig-Holstein über 1,35 Mio. EUR mit einer Laufzeit bis 30. April 2053 ausbezahlt. Dieses konnte aufgrund der energetischen Sanierung der geförderten Wohnungen in Wedel, „Am Rain“, beantragt werden. Der Zinssatz beträgt 0,5 % p. a. bei einem Tilgungszuschuss von 192.900 EUR und einer 3%igen Tilgung p. a.

Zur Finanzierung des Forward-Deals in Bad Homburg wurde ein Darlehensvertrag über KfW-Mittel in Höhe von 8,64 Mio. EUR zu einem Zinssatz von 1,15 % bei der DZ Hyp abgeschlossen. Bisher sind für dieses Darlehen Bereitstellungszinsen in Höhe von 1,8 % angefallen. Durch den Abschluss eines Nachtrags zum Darlehensvertrag konnte Mitte Juli 2023 eine vorzeitige Auszahlung des Darlehens erreicht werden, mit den zu diesem Zeitpunkt gültigen Finanzierungsbedingungen von 1,15 %. Der Darlehensbetrag befindet sich bis zur Übernahme des Projekts im Dezember 2023 auf einem an die DZ Hyp verpfändeten Konto.

Aus den valuierten Finanzierungen errechnet sich zum 31. August 2023 eine Fremdfinanzierungsquote von 14,59 %, bezogen auf die aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit befindet sich die Fremdfinanzierungsquote unter der gesetzlich vorgeschriebenen Grenze von maximal 30 %.



„Am Rain“, Wedel, Deutschland

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 31. August 2023

	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“	–	10.545	–	–	–	–
Bad Homburg „Viktoriagärten“ ²	8.640	–	–	1,15	31.07.31	31.07.31
Berlin „Frankfurter Allee“	–	10.650	–	–	–	–
Berlin „Nollendorfplatz“	12.000	82.150	14,6	1,51	31.12.23	31.12.23
Berlin „Scharfenberger Straße“	–	14.650	–	–	–	–
Berlin „Schloßstraße“	–	16.200	–	–	–	–
Berlin „Uhlandstraße“	–	22.705	–	–	–	–
Bielefeld „Merianstraße 4“	7.800	10.745	72,6	1,00	30.04.31	30.04.31
Bielefeld „Merianstraße 8“	8.040	10.510	76,5	1,00	30.04.31	30.04.31
Bielefeld „Merianstraße 9 - 17“ ²	8.217	–	–	1,00	30.04.31	30.04.31
Dresden „Borthener Straße“	–	27.285	–	–	–	–
Dresden „Dobritzer Straße“	–	12.310	–	–	–	–
Dresden „Wilischstraße“	–	23.475	–	–	–	–
Göttingen „Am Gothaer Platz“ ³	–	6.700	–	–	–	–
Hamburg „Mendelssohnstraße“	–	11.380	–	–	–	–
Köln „Hummelsbergstraße“	–	28.295	–	–	–	–
Köln „Gottesweg“	–	12.580	–	–	–	–
Köln „Venloer Straße“	13.150	85.950	15,3	1,43	30.09.26	30.09.26
Köln „Venloer Straße“	7.400	85.950	8,6	0,75	30.09.26	30.09.26
München „Jagdstraße“	–	25.900	–	–	–	–
Wedel „Am Rain“	1.350	44.350	3,0	0,50	30.04.53	30.04.43
Direkt gesamt	66.597	456.380	14,6			

¹ Loan to Value² Projektentwicklung, Objekt noch nicht übergegangen³ Baugrundstück

Vermietung

Im ersten Geschäftshalbjahr 2023 erfolgten an allen Objektstandorten diverse Neuvermietungen. Die Vertriebsgesellschaft WERTGRUND Immobilien GmbH kümmert sich ganzheitlich um die Vermietung aller Fondsimmobilien und führt diese Leistung mit eigenen Mitarbeiter/innen vor Ort aus. An den Standorten Berlin, Bielefeld, Braunschweig, Dresden, Düsseldorf, Hamburg, Kiel, Köln, Leipzig sowie Lüneburg ist WERTGRUND mit eigenen Vermietungsbüros vertreten, die unter anderem auch für Mietersprechstunden dienen.

Zum Stichtag 31. August 2023 beträgt die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D 96,06 %.

Bei 14 der insgesamt 17 Liegenschaften besteht zum Stichtag eine Vermietungsquote von über 90 %. Elf Liegenschaften weisen zudem eine Vermietungsquote von über 95 % auf.

Bei den vorwiegend zur Vermietung an Studierende vorgesehenen Häusern in Bielefeld „Merianstraße 4 und 8“ liegen die Leerstandsquoten bei rund 27 % bzw. 8 %. In den beiden Objekten wurden bereits alle Ein-Zimmer-Appartements erstvermietet. Im Wesentlichen ist der Leerstand auf vier Vier-Zimmer-Wohnungen zurückzuführen, die hauptsächlich für Wohnungsgemeinschaften geeignet sind. Um die Anmietung attraktiver zu gestalten, ist es zukünftig möglich, in den WG-Wohnungen auch für einzelne Zimmer einen Mietvertrag abzuschließen. Wir gehen davon aus, mit diesem Vorgehen auf eine größere Nachfrage zu stoßen.

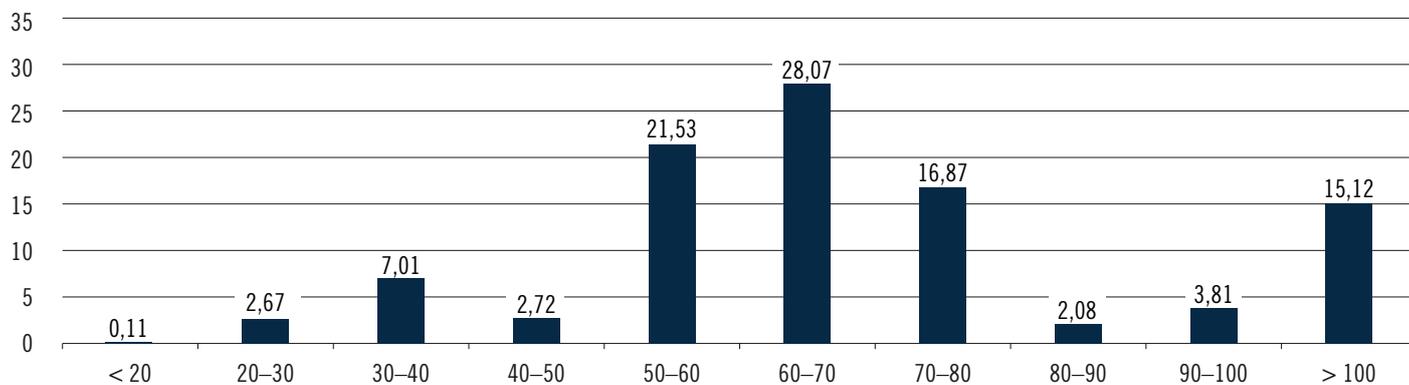
Der Leerstand der Liegenschaft Aachen, „Hansemannplatz“ beträgt nach der Fläche 19,60 %. Dieser ist maßgeblich auf den Leerstand der Gewerbeflächen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zurückzuführen, die für 16,3 % des Leerstands verantwortlich sind. Da sich die Vermarktung der Gewerbeflächen im ersten Obergeschoss nahezu unmöglich gestaltet hat und im Objekt zunehmend steigende Wohnraumieten bei der Neuvermietung zu verzeichnen sind, wurde im Jahr 2021 die Umnutzung dieser Flächen zu zwölf neuen Wohneinheiten beantragt. Die Baugenehmigung für die Umnutzung zu Wohnungen wurde im Februar 2023 erteilt. Die Hauptfläche im Erdgeschoss wurde zwischenzeitlich komplett entkernt, um sie im mängelfreien Rohbauzustand neu an den Markt zu geben.

Wir hoffen, mit diesem neuen Erscheinungsbild eine deutliche Attraktivitätssteigerung für Mietinteressenten zu erreichen. Planung und Ausschreibung des Ausbaus des ersten Obergeschosses in Wohnungen sollen über den Winter 2023/2024 erfolgen und anschließend kurzfristig umgesetzt werden.

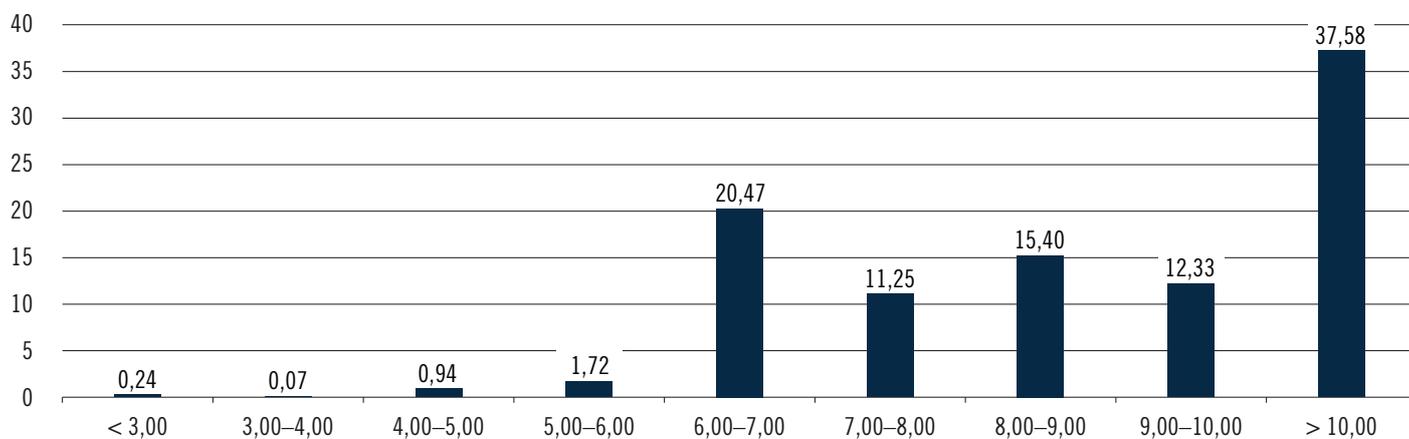
Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien können der Tabelle auf Seite 56 entnommen werden.

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“	77,70
Berlin „Frankfurter Allee“	96,61
Berlin „Nollendorfplatz“	99,05
Berlin „Scharfenberger Straße“	99,95
Berlin „Schloßstraße“	99,02
Berlin „Uhlandstraße“	98,85
Bielefeld „Merianstraße 4“ ¹	72,48
Bielefeld „Merianstraße 8“ ¹	92,28
Dresden „Borthener Straße“	98,94
Dresden „Dobritzer Straße“	97,32
Dresden „Wilischstraße“	96,87
Hamburg „Mendelssohnstraße“	87,90
Köln „Gottesweg“	97,97
Köln „Hummelsbergstraße“	100,00
Köln „Venloer Straße“	96,52
München „Jagdstraße“	92,87
Wedel „Am Rain“	93,72

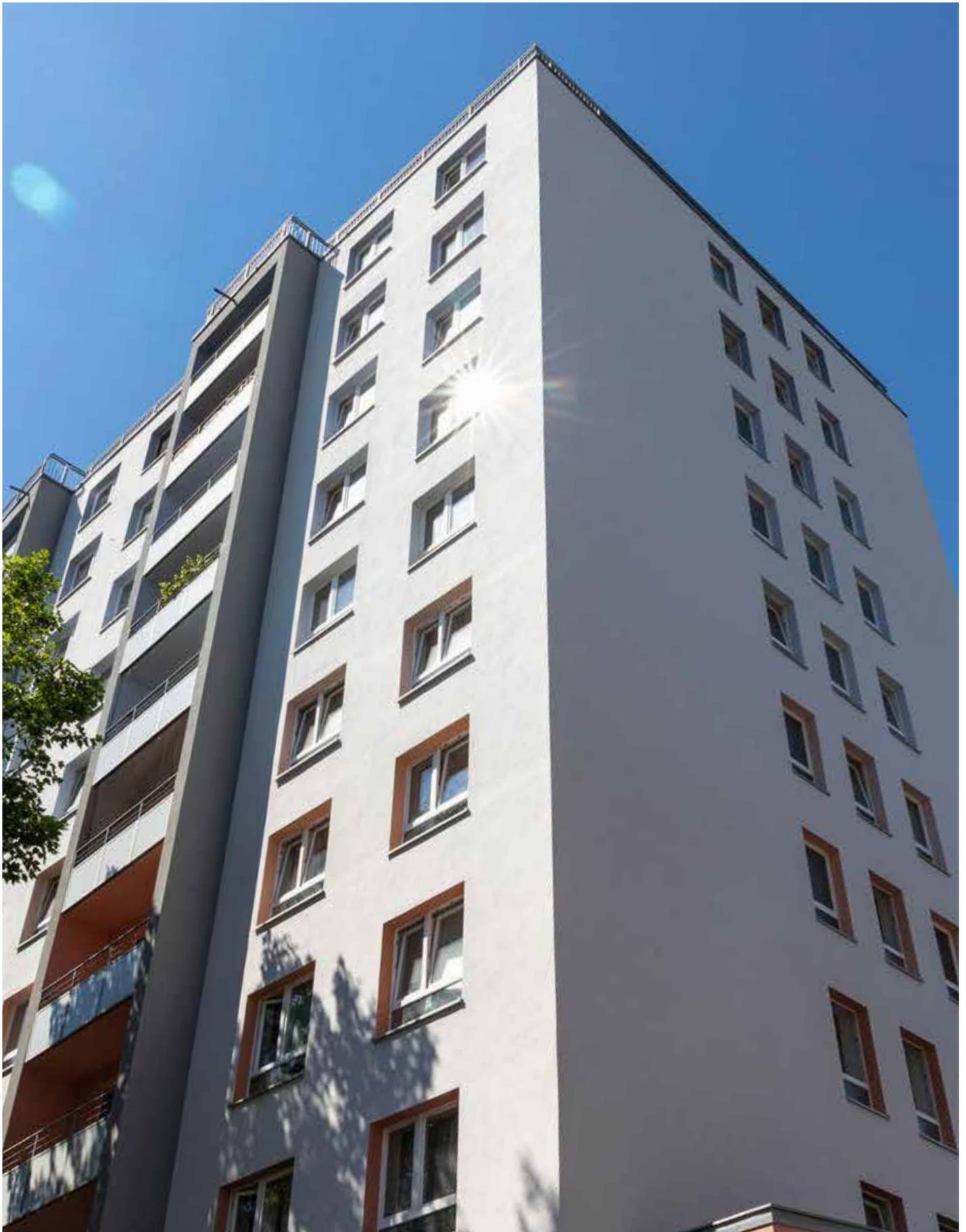
¹ Im Mai und Juni 2022 fertiggestellte Projektentwicklungen

Entwicklung Durchschnittsmieten pro Objekt (Wohnen) in EUR/m²

Objekte		in EUR/m ²
Aachen „Hansemannplatz“	■	5,95
	■	8,24
Berlin „Frankfurter Allee“	■	7,85
	■	9,57
Berlin „Nollendorfplatz“	■	6,47
	■	8,97
Berlin „Scharfenberger Straße“	■	6,25
	■	9,04
Berlin „Schloßstraße“	■	7,53
	■	10,92
Berlin „Uhlandstraße“	■	6,54
	■	10,53
Bielefeld „Merianstraße 4“ ¹	■	0,00
	■	15,91
Bielefeld „Merianstraße 8“ ¹	■	0,00
	■	15,06
Dresden „Borthener Straße“	■	5,77
	■	7,01
Dresden „Dobritzer Straße“	■	5,41
	■	6,88
Dresden „Wilischstraße“	■	5,78
	■	6,83
Hamburg „Mendelssohnstraße“	■	10,11
	■	14,25
Köln „Gottesweg“	■	6,30
	■	8,86
Köln „Hummelsbergstraße“	■	6,69
	■	10,07
Köln „Venloer Straße“	■	7,30
	■	10,62
München „Jagdstraße“	■	13,88
	■	15,25
Wedel „Am Rain“	■	6,60
	■	11,69

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m²-Miete 28. August 2023 (Wohnen)

¹ Im Mai und Juni 2022 fertiggestellte Projektentwicklungen



„Hansemannplatz“, Aachen, Deutschland

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Handelsregister Hamburg
HRB 159884

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
zum 31. Dezember 2022: 25 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2022: 2.132 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 unter der Firma „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 2022: 1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital der CACEIS Bank S.A., Paris
zum 31. Dezember 2022: 2.403.312 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

Dipl.-Kfm. Marcus Braun, Frankfurt am Main
Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Andreas Weinberger, Düsseldorf
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Andreas Gregor Borutta, Düsseldorf
Chartered Surveyor (MRICS)

Dipl.-Ing. Immobilienökonom (IRE|BS)
Mehmet Korkmaz, Düsseldorf
Chartered Surveyor MRICS,
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)

Dipl.-Kfm. Raik Kasch, Hamburg
Chartered Surveyor MRICS,
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)

Ankaufsbewerter

Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Andreas Pörschke, Frankfurt am Main
Chartered Surveyor MRICS,
Immobilien Gutachter CIS HypZert (M)

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.

Impressum

Herausgeber:
WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Fotos:
Jann Averwesser, München, Deutschland
Marcus Vetter, Seefeld, Deutschland
Hagen Stier, Hamburg, Deutschland

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Vertrieb
fonds@wertgrund.de
www.wohnselect.de

WohnSelect