

# WERTGRUND WohnSelect D

Jahresbericht | 28. Februar 2023

WohnSelect  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



# WohnSelect

## Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 28. Februar 2023 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2022 bis 28. Februar 2023	Stand 28. Februar 2022 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2021 bis 28. Februar 2022	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	456.117	436.122	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Krediten)	505.153	477.226	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss	12.026	49.258	TEUR
Investitionsquote <sup>1</sup>	110,75	109,43	%
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	10,8	9,9	%
<b>Immobilienvermögen</b>			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	453.350	417.347	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt <sup>3</sup>	18	16	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	2	2	
Verkäufe von Objekten	–	–	
Vermietungsquote <sup>4</sup>	95,1	95,7	%
<b>Liquidität</b>			
Bruttoliquidität	39.890	41.978	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	8,8	9,6	%
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	7.790	10.808	TEUR
Freie Liquidität <sup>6</sup>	32.100	31.170	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	7,0	7,2	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8</sup></b>			
seit Auflage am 20. April 2010	116,2	110,1	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	6,2	6,5	%
für ein Jahr <sup>9</sup>	2,9	5,2	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	4.089.935	3.980.975	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	111,52	109,55	EUR
Ausgabepreis inkl. 5 % Ausgabeaufschlag	117,10	115,03	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Ausschüttung je Anteil	0,75	1,21	EUR
Ausschüttungstichtag	16. August 2023	10. August 2022	
<b>Sonstiges</b>			
Gesamtkostenquote	1,42	1,37	EUR

Auflage des Fonds: 20. April 2010  
Internet: [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)

ISIN: DE 000 A1CUAY 0  
WKN: A1CUAY

<sup>1</sup> Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto.

<sup>2</sup> Summe der Kredite nach § 260 KAGB bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt.

<sup>3</sup> Inklusive Baugrundstück in Göttingen.

<sup>4</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen.

<sup>5</sup> 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 2 Jahren fällige Darlehenszinsen und per 28.02.2023 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 3.067 TEUR

<sup>6</sup> Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel.

<sup>7</sup> Freie Liquidität bezogen auf das Fondsvermögen netto.

<sup>8</sup> Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage).

<sup>9</sup> Angabe zum 28.02.2023 für den Zeitraum vom 01.03.2022 bis 28.02.2023 bzw. Angabe zum 28.02.2022 für den Zeitraum vom 01.03.2021 bis 28.02.2022

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

# Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D	2
Tätigkeitsbericht	4
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	16
Entwicklung des Sondervermögens	18
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2023 (Vermögensübersicht)	20
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2023 – Teil I:	24
Immobilienverzeichnis	24
Anschaffungskosten	30
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	32
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2023 – Teil II:	33
Bestand der Liquidität	33
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2023 – Teil III:	34
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	34
Ertrags- und Aufwandsrechnung	36
Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2023	38
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	39
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	39
Sonstige Käufe und Verkäufe	39
Anhang	40
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	58
Immobilienzugänge	61
Immobilienbestand	63
Kreditmanagement	77
Renditen	79
Entwicklung der Renditen	80
Bewertung	81
Vermietung	83
Steuerliche Hinweise	87
Gremien	92

# Tätigkeitsbericht

## Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Jahresbericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2022 bis 28. Februar 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 wird in den kommenden Jahren schrittweise Projektentwicklungen als Forward-Deals in etablierten Lagen in Deutschland ankaufen. Dies bedeutet, dass die betreffenden Objekte vor Baufertigstellung angekauft werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Projekte den Qualitätsstandards von WERTGRUND<sup>1</sup> 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 Gesamtwertes aller Immobilien des Fonds in Immobilien, welche 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 dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale ermittelt. Details dazu finden Sie im Anhang - Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung ab Seite 45.

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 Verkehrswertes 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 Assetklasse 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 Bestandes ausgenutzt werden (klassische Nachverdichtung).

<sup>1</sup> WERTGRUND Immobilien AG und deren Tochtergesellschaften (zusammen „WERTGRUND“).

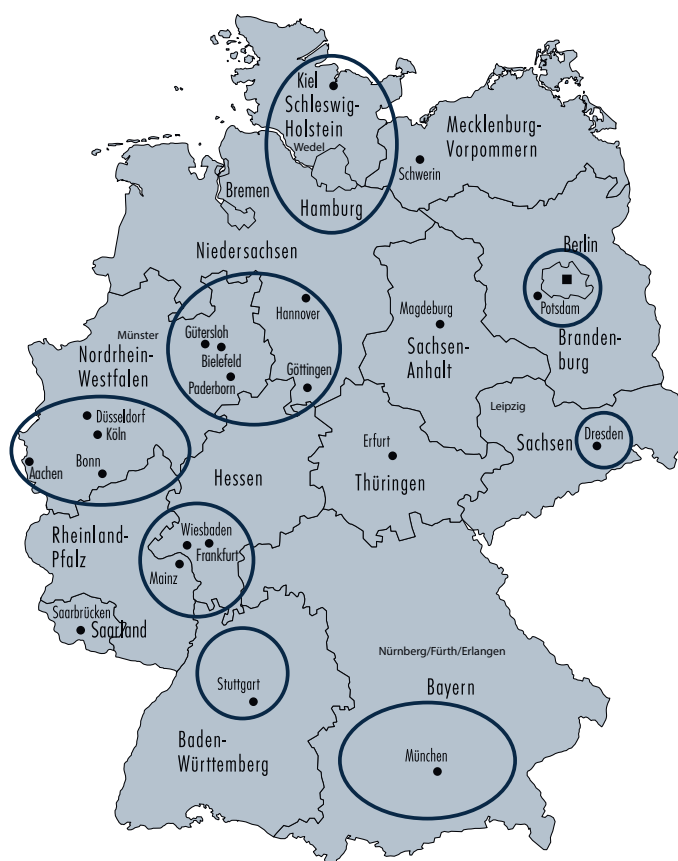
Zum Stand 28. Februar 2023 verfügt der Fonds über ein Nettofondsvolumen von 456.117 TEUR bzw. 2.288 Wohn- und 119 Gewerbeeinheiten. Von den 2.288 Wohneinheiten sind 35 Wohnungen öffentlich gefördert. Es werden sowohl Einzelobjekte (ab 10 Mio. EUR) als auch kleinere Portfolios bis maximal 100 Mio. EUR erworben. Wie vom KAGB vorgegeben, beträgt die Fremdkapitalquote des Fonds nicht mehr als 30 % und liegt per 28. Februar 2023 bei 10,8 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den Erwerb von Immobilien in Form von Direktinvestments.

Das Immobilienportfolio setzt sich dabei aus fünf bis maximal acht Themenregionen zusammen. Die einzelnen Regionen werden nach ihrem möglichen individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region versuchen wir den jeweiligen Bestand entsprechend zu optimieren, damit sich ein effizientes Management mit eigenen WERTGRUND-Mitarbeiter/-innen 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 Assetklasse: 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. Kiel<sup>1</sup>, Hamburg<sup>1</sup>)
- Region Ostwestfalen-Lippe (z. B. Paderborn, Bielefeld<sup>1</sup>, Gütersloh)
- Ballungsraum Köln, Bonn<sup>1</sup>, Düsseldorf<sup>1</sup>, Aachen<sup>1</sup>
- Rhein-Main-Gebiet<sup>1</sup> (z. B. Frankfurt am Main<sup>1</sup>, Wiesbaden, Mainz<sup>1</sup>, Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene (z. B. Mannheim<sup>1</sup>, Karlsruhe, Heidelberg)
- Baden-Württemberg (z. B. Stuttgart)
- Bayern (z. B. München<sup>1</sup>)

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

- Berlin<sup>1</sup>
- Dresden<sup>1</sup>

Am 7. April 2023 ist der rechtliche Rahmen für die Corona-Schutzmaßnahmen ausgelaufen. Im Geschäftsjahr 2022/23 haben sich für den WERTGRUND WohnSelect D keine negativen Auswirkungen aus der Corona-Pandemie ergeben.

Mit Beginn des Krieges in der Ukraine am 24. Februar 2022 hat 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 Assetklasse Wohnen Deutschland. Zudem kann sich der WERTGRUND WohnSelect D mit dem Scope-Rating von a+ weiterhin als einer der Spitzenreiter in der Liste der 21 namhaften deutschen offenen Immobilienpublikumsfonds positionieren.

## Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Wie bereits angenommen, hat sich das verhaltene Marktgeschehen aus dem ersten Halbjahr bis zum Jahresende fortgesetzt. Auch die traditionelle Jahresendrallye ist ausgeblieben. Das kam angesichts einer historisch hohen Inflation, gestiegener Zinsen und einer abgeschwächten Konjunktur nicht unerwartet. Mit einem Investment von gut 13,1 Mrd. EUR in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) wurde die Rekordmarke des Vorjahres um ca. 74 % unterschritten.<sup>2</sup> Wobei relativierend angemerkt werden muss, dass der Transaktionsmarkt des Jahres 2021 von einem Ausnahme-Deal – der rund 22 Mrd. EUR schweren Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia – geprägt war. Zieht man hingegen den langjährigen Durchschnitt als Referenz heran, ist laut BNP Paribas ein Rückgang um rund ein Drittel zu konstatieren.

Bei der Verteilung des Investitionsvolumens auf die einzelnen Assetklassen zeigt sich ein ungewohntes Bild. Mit einem Anteil von 33,9 % liegen Projektentwicklungen an der Spitze, was dem guten Jahresauftakt geschuldet ist. Ein ungewöhnlich hoher Anteil entfällt mit einem Umsatzanteil von 27 % und einem Rekordvolumen von 3,49 Mrd. EUR auf Einzeltransaktionen. Bestandsportfolios, die sonstigen Spitzenreiter des Rankings, verzeichnen hingegen mit 26,5 % einen Zehnjahrestiefstand.<sup>3</sup>

## Transaktions- und Investitionsvolumen deutlich gesunken

Auch das Transaktionsvolumen war das schwächste seit zehn Jahren.<sup>4</sup> Während sich die Zahl der Transaktionen mit 310 für das Gesamtjahr 2022 im langjährigen Schnitt bewegte, lag das durchschnittliche Deal-Volumen bei 42 Mio. EUR. Grund dafür waren die geringen Marktaktivitäten im großvolumigen Segment. Die Beliebtheit der Top-7-Städte bei den Investoren ist hingegen unverändert. Gut 6,18 Mrd. EUR flossen in die „Big Seven“, was 47 % des Transaktionsvolumens für das Gesamtjahr 2022 entspricht.<sup>5</sup> Dennoch repräsentiert dies ein Minus von etwa einem Drittel gegenüber dem langjährigen Schnitt. Mit einem Investitionsvolumen von 3 Mrd. EUR ist die Hauptstadt eine Größe für sich. Dennoch weist auch Berlin den niedrigsten Umsatz seit 2014 auf. Positiver Ausreißer ist lediglich Hamburg, das mit einem Volumen von 1,42 Mrd. EUR den langjährigen Schnitt um 33 % übertrifft.<sup>6</sup>

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

<sup>2</sup> BNP Paribas, „At a Glance Q4 2022“ Wohn-Investmentmarkt Deutschland, <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2022>

<sup>3</sup> BNP Paribas, „At a Glance Q4 2022“ Wohn-Investmentmarkt Deutschland, <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2022>

<sup>4</sup> JLL, „WoMa Monitor Q4 2022“, <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Wohnungsmarktmonitor-JLL-Deutschland-422.pdf>

<sup>5</sup> BNP Paribas, „At a Glance Q4 2022“ Wohn-Investmentmarkt Deutschland, <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2022>

<sup>6</sup> BNP Paribas, „At a Glance Q4 2022“ Wohn-Investmentmarkt Deutschland, <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2022>

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich der Immobilienmarkt im Jahr 2022 tiefgreifend verändert hat. Der stetige Bergauf-Trend während der lang anhaltenden Niedrigzinsphase wurde jäh ausgebremst. Angesichts geopolitischer Unsicherheiten, anhaltend hoher Inflation sowie steigender Zinsen und Baukosten lassen die Marktteilnehmer Vorsicht walten. Die Preisfindungsphase, die bereits das erste Halbjahr 2022 geprägt hat, hält an – nach Einschätzung von BNP Paribas bis Mitte des Jahres 2023.<sup>1</sup>

### Tendenz fallend: Preisindizes für Wohnimmobilien in Q3 und Q4/2022

Bei den Immobilienpreisen ist es im dritten und vierten Quartal des Jahres 2022 zu einer Trendwende gekommen. Zwar konstatiert der vdp-Immobilienpreisindex im vierten Quartal gegenüber dem Vergleichsquartal im Jahr 2021 einen leichten Anstieg um 0,8 %, im Vergleich zum Vorquartal sank er jedoch um 2,0 %.<sup>2</sup> In der eher negativen Gemengelage hat die Assetklasse Wohnimmobilien noch relativ gut abgeschnitten. Zwar sank gemäß den Zahlen des Statistischen Bundesamts der Preisindex für neu erstellte Wohnimmobilien im dritten Quartal von 7,2 % auf 5,4 % und im vierten Quartal von 5,4 % auf 1,0 %. Und auch der Preisindex für bestehende Wohnimmobilien fiel im dritten Quartal von 10,2 auf 4,1 % und im vierten Quartal von 4,1 % auf –4,2 %.<sup>3</sup> In Summe konnten Wohnimmobilien – anders als Gewerbeimmobilien, die ein Minus von 4,4 % auswiesen – im Jahresvergleich ein Plus von 2,1 % verbuchen. Allerdings ist das Ergebnis den beiden vergleichsweise starken ersten Quartalen zu verdanken. Ursache für die sinkende Nachfrage sind die steigenden Kreditzinsen in Verbindung mit den nach wie vor hohen Immobilienpreisen.<sup>4</sup>

Das gleiche Bild zeichnet sich bei den Top-7-Städten ab. Auch hier ist der Anstieg des vdp-Top-7-Index um 2,2 % im Vergleich zum vierten Quartal 2021 auf das starke erste Halbjahr zurückzuführen. Im Vergleich zum Vorquartal sank der Index um 2,0 %. Für Ein- und Zweifamilienhäuser in den A-Städten stieg der Index im Jahresvergleich um 2,1 %, sank aber im Vergleich zum dritten Quartal um 2,7 %. Den gleichen Trend findet man auch beim Index für Eigentumswohnungen – mit einem Plus im Jahresvergleich um 1,9 % und einem Minus zum Vorquartal von 2,5 % – sowie bei Mehrfamilienhäusern, deren Preise im Jahresvergleich um 2,2 % stiegen, im Vergleich zum Vorquartal aber um 1,9 % sanken.<sup>5</sup> Die Mieten in den Metropolen haben hingegen kräftig angezogen. Neuvertragsmieten verteuert

sich im Vergleich zum vierten Quartal 2021 um 6,6 % und legten allein im letzten Quartal des Jahres 2022 um 2,0 % zu. Damit ist genau das eingetroffen, was der Verband deutscher Pfandbriefbanken für das zweite Halbjahr 2022 prognostiziert hatte.<sup>6</sup>

### Deutscher Immobilieninvestmentmarkt beendet 2022 ohne Pointe

Mit 66 Mrd. EUR Transaktionsvolumen ist der deutsche Immobilieninvestmentmarkt<sup>7</sup> noch hinter den von JLL prognostizierten 70 Mrd. EUR für das Gesamtjahr 2022<sup>8</sup> zurückgeblieben und damit so niedrig wie seit 2012 nicht mehr. Da das Minus im Vergleich zum Ausnahmejahr 2021 von 41 % relativiert werden muss, ist der um 8 % verfehlt Zehnjahresschnitt als moderat einzustufen – einmal mehr dank der starken ersten Jahreshälfte.<sup>9</sup> Die Ursachen der ausgebremsten Dynamik sind die Leitzinserhöhung durch die EZB – zum vierten Mal im Dezember 2022 auf 2,5 Prozentpunkte – und deren Ankündigung, weitere Zinsschritte folgen zu lassen.<sup>10</sup> Als unmittelbare Folge haben klassische Finanzanlagen gegenüber Immobilien an Attraktivität gewonnen. Die historisch niedrige Renditedifferenz zwischen Staatsanleihen und Immobilien war auch der Grund für den geringen Kapitalmarktzufuss in den Immobilienmarkt.<sup>11</sup>

### BEG-Förderstopp hat Bremswirkung entfaltet

Der plötzliche Stopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) hat, wie von Branchenvertretern erwartet, eine zusätzliche Bremswirkung entfaltet. ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner verwies schon im Januar 2022 auf die Schwächung der wirtschaftlichen Grundlage bei zahlreichen bereits angestoßenen Sanierungs- und Neubauprojekten. Ihm schloss sich Florian Becker, Geschäftsführer des Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB), an, während BFW-Präsident Dirk Salewski das von der Bundesregierung angepeilte Ziel von 400.000 neuen Wohnungen in Zweifel zog.<sup>12</sup> Dass er Recht behalten hat, ist angesichts des drastischen Wohnungsmangels in Deutschland bedauerlich. Weiter überschattet wurde das Immobilienjahr 2022 von dem im April 2022 neu aufgelegten Neubau-Förderprogramm für den Effizienzhaus-40-Standard, das bereits nach wenigen Stunden wieder gestoppt wurde.

<sup>1</sup> BNP Paribas, „At a Glance Q4 2022“ Wohn-Investmentmarkt Deutschland, <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance>

<sup>2</sup> vdp-Immobilienpreisindex Q4 2022, S. 2–3, [https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:db93886d-f4d9-4b65-a3f4-2d72bb551b56/vdp\\_Index-Broschuere\\_Q4\\_2022\\_DE\\_final.pdf](https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:db93886d-f4d9-4b65-a3f4-2d72bb551b56/vdp_Index-Broschuere_Q4_2022_DE_final.pdf)

<sup>3</sup> DESTATIS, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/Hauserpreise-Bauland.html#241674>

<sup>4</sup> vdp-Immobilienpreisindex Q4 2022, S. 2–3, [https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:db93886d-f4d9-4b65-a3f4-2d72bb551b56/vdp\\_Index-Broschuere\\_Q4\\_2022\\_DE\\_final.pdf](https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:db93886d-f4d9-4b65-a3f4-2d72bb551b56/vdp_Index-Broschuere_Q4_2022_DE_final.pdf)

<sup>5</sup> vdp-Immobilienpreisindex Q4 2022, S. 2–3, [https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:db93886d-f4d9-4b65-a3f4-2d72bb551b56/vdp\\_Index-Broschuere\\_Q4\\_2022\\_DE\\_final.pdf](https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:db93886d-f4d9-4b65-a3f4-2d72bb551b56/vdp_Index-Broschuere_Q4_2022_DE_final.pdf)

<sup>6</sup> vdp-Immobilienpreis-Index Q2.2022, S. 4, [https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:967b6d68-439f-4c50-93b0-1ba52a8ffbc/Index%20Q2%20Broschuere\\_DE\\_final.pdf](https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:967b6d68-439f-4c50-93b0-1ba52a8ffbc/Index%20Q2%20Broschuere_DE_final.pdf)

<sup>7</sup> <https://www.jll.de/de/presse/Deutscher-Investmentmarkt-beendet-2022-mit-angezogener-Handbremse>

<sup>8</sup> <https://www.jll.de/de/presse/Immobilienmarkt-zwischen-Krisen-Zinsen-und-verhaltenem-Ausblick>

<sup>9</sup> <https://www.jll.de/de/presse/Deutscher-Investmentmarkt-beendet-2022-mit-angezogener-Handbremse>

<sup>10</sup> <https://www.bundesbank.de/de/aufgaben/themen/ezb-rat-erhoeht-leitzinsen-um-50-basispunkte-901974>

<sup>11</sup> <https://www.jll.de/de/presse/Deutscher-Investmentmarkt-beendet-2022-mit-angezogener-Handbremse>

<sup>12</sup> <https://www.immobiliens-aktuell-magazin.de/topics/beg-stopp-kfw-foerderung-effiziente-gebäude-hintergründe-entwicklungen-und-reaktionen-immobilienbranche>

## BEG-Reform ist zum Teil in Kraft getreten

In der Pressemitteilung vom 26. Juli 2022 hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) erste Maßnahmen zur erneuten BEG-Reform angekündigt.<sup>1</sup> Diese sind im Jahr 2022 zum Teil in gestufter Reihenfolge in Kraft getreten. Im Interesse einer vereinfachten Antragstellung kann seit dem 28. Juli 2022 die Förderung für eine Komplettanierung ausschließlich bei der staatlichen Förderbank KfW beantragt werden. Für Einzelmaßnahmen, wie den Austausch von Fenstern, Türen oder Heizkesseln, ist seit dem 15. August 2022 das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle zuständig. Mit beiden Reformen treten neue Förderbedingungen in Kraft. Während die im Haushalt- und Wirtschaftsplan zum Klima- und Transformationsfonds (KTF) zugewiesenen Fördermittel für die Sanierung auf zwölf bis 13 Mrd. EUR stiegen, wurden die Fördersätze reduziert. Bei Komplettanierungen wurde angesichts des sich verändernden Zinsumfelds auf zinsgünstige Kredite und Tilgungszuschüsse umgestellt. Die Breitenförderung für Privatpersonen, Kommunen, Unternehmen und gemeinnützige Einrichtungen blieb bestehen. Die Reform der Neubauförderung wurde für das Jahr 2023 angekündigt. Doch schon jetzt ist bekannt, dass die Zuschussförderung für Neubauten komplett entfallen wird. Lediglich ein auf 5 % abgesenkter Tilgungszuschuss über ein zinsgünstiges Darlehen ist möglich. Ob gesenkte Fördersätze und die Streichung von Zuschüssen angesichts steigender Bauzinsen, Energie- und Lebenshaltungskosten zur energetischen Sanierung oder zum Neubau anregen, ist zumindest fraglich. Von daher stand das Immobilienjahr 2022 im Zeichen sehr vorsichtiger Kalkulationen und des vielfachen Verzichts auf Projektentwicklungen.

## Gemeinsamer Appell der 17 Verbände und Kammern zum Wohnungsbau

Von den 1,2 Millionen im Jahr 2022 hierzulande aufgenommenen Schutzsuchenden stammten die meisten aus der Ukraine. Ihren Wohnort können sie unter der Voraussetzung der vollständigen Kostenübernahme frei wählen. Ist dies nicht der Fall, erfolgt die Verteilung auf die Bundesländer via Erstverteilung für Asylsuchende (EASY).<sup>2</sup> Die meisten von ihnen sind in Nordrhein-Westfalen, Bayern, Baden-Württemberg, Niedersachsen und Hessen untergebracht. Viele von ihnen leben nach wie vor in Auffangeinrichtungen. In vielen Ländern und Kommunen sind die Kapazitäten laut Mediendienst Integration allerdings restlos ausgeschöpft.<sup>3</sup> Aber es sind nicht nur Geflüchtete, die bezahlbaren Wohnraum brauchen.

Ursachen der akuten Wohnungsnot sind neben einem zu trägen Wohnungsbau und dem Rückgang des Sozialwohnungsbestands die Binnenwanderung, der Trend zu Singlehaushalten sowie komplexe Baustandards und die Zweckentfremdung von Wohnraum.

Diese Tatsache haben 17 Verbände und Kammern am 2. Dezember 2022 zum Anlass für einen gemeinsamen Appell an die Bundesregierung genommen.<sup>4</sup> Darin unterstreichen sie die Bereitschaft zum Bauen, kritisieren gleichzeitig die Unzumutbarkeit der aktuellen Bedingungen und stellen einen Forderungskatalog auf. Demgemäß soll der Bundeskanzler als Unterstützer der Bundesbauministerin das Thema zur Chefsache machen. Des Weiteren soll die Bundesregierung unter anderem ein rundes Förderkonzept schnüren, zügig Grundstücke bereitstellen, die Wohngeldreform forcieren und durch intelligentere Maßnahmen mehr Klimaschutz ermöglichen. Angesichts der vom Bündnis „Soziales Wohnen“ beim Pestel Institut und dem Bauforschungsinstitut ARGE in Auftrag gegebenen Studie, die das Wohnungsdefizit für das Jahr 2023 mit 700.000 beziffert, ist die Umsetzung der Forderung mehr als wünschenswert.<sup>5</sup>

## Portfoliostruktur

### Immobilienvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 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 453.350 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 24 zu entnehmen.

---

<sup>1</sup> <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2022/07/20220726-bundeswirtschaftsministerium-legt-reform-der-gebaeuefoerderung-vor.html>

<sup>2</sup> Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, <https://www.bamf.de/DE/Themen/Asyl/Fluechtlingschutz/AblaufAsylverfahrens/Erstverteilung/erstverteilung-node.html>

<sup>3</sup> <https://mediendienst-integration.de/migration/flucht-asyl/ukrainische-fluechtlinge.html#c3805>

<sup>4</sup> GemAppell\_der\_17\_Verbaende\_zum\_Wohnungsbau, [https://www.bauindustrie.de/fileadmin/bauindustrie.de/Media/Pressemitteilungen/GemAppell\\_der\\_17\\_Verbaende\\_zum\\_Wohnungsbau.pdf](https://www.bauindustrie.de/fileadmin/bauindustrie.de/Media/Pressemitteilungen/GemAppell_der_17_Verbaende_zum_Wohnungsbau.pdf)

<sup>5</sup> <https://bi-medien.de/fachzeitschriften/baumagazin/wirtschaft-politik/wohnungsbau-studie-warnt-vor-kollaps-des-sozialen-wohnungsmarkts-b15417>



## Vierter Cash-Call im August 2022 erfolgreich umgesetzt und neuer Cash-Call angekündigt

Im August 2022 wurde das am 27. Juni 2022 veröffentlichte vierte Cash-Call-Verfahren termingerecht und erfolgreich umgesetzt. Alle von Privatanlegern eingereichten Avis über insgesamt etwa 35,5 Mio. EUR konnten dabei berücksichtigt werden. Somit wurden der vierte Cash-Call und gleichzeitig der seit 2020 laufende Cash-Call-Zyklus mit neu eingeworbenen Anlegergeldern über insgesamt 175 Mio. EUR abgeschlossen. Dieses Kapital wurde und wird gezielt zur Finanzierung der Projektentwicklungen oder Nachverdichtungs- und Sanierungsmaßnahmen genutzt.

Im Januar 2023 wurde bereits ein neuer Cash-Call angekündigt. Ziel ist es, neue Mittel einzuwerben, um das im Fonds befindliche Potenzial zur Erstellung von bis zu 350 neuen Wohnungen in Form von Nachverdichtung und Neubau auf vorhandenen Grundstücken zu heben und zu finanzieren. Die Avis-Phase, in der am Kauf von Anteilen Interessierte (Bestandskunden und Neuanleger) mit einem Formular ihren Anlagewunsch gegenüber WERTGRUND anmelden konnten, lief vom 27. Februar bis 10. März 2023. Anteilscheinkäufe waren im Anschluss an die Zuteilungsphase im Zeitraum vom 15. März bis 31. März 2023 möglich.

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

## Immobilienvermögen

Stand 28. Februar 2023

Stadt	Objektname	Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>1</sup> in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis 28.02.2023 in TEUR	Verkehrswert 28.02.2022 in TEUR	Veränderung zum 28.02.2023 in TEUR	in %
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>						
Aachen	„Hansemannplatz“	512	10.210	9.962	249	2,5
Berlin	„Frankfurter Allee“	417	11.050	11.485	- 435	- 3,8
Berlin	„Nollendorfplatz“	3.304	82.300	77.520	4.780	6,2
Berlin	„Scharfenberger Straße“	543	14.700	14.115	585	4,1
Berlin	„Schloßstraße“	671	16.250	15.615	635	4,1
Berlin	„Uhlandstraße“	957	23.550	22.815	735	3,2
Bielefeld	„Merianstraße 4“ <sup>2</sup>	429	11.105	-	11.105	-
Bielefeld	„Merianstraße 8“ <sup>2</sup>	417	10.805	-	10.805	-
Dresden	„Borthener Straße“	1.436	27.235	26.890	345	1,3
Dresden	„Dobritzer Straße“	656	12.305	12.090	215	1,8
Dresden	„Wilischstraße“	1.239	23.425	23.140	285	1,2
Göttingen	„Gothaer Platz“ <sup>3</sup>	-	6.850	6.426	424	6,6
Hamburg	„Mendelssohnstraße“	370	11.355	11.125	230	2,1
Köln	„Gottesweg“	437	12.425	11.435	990	8,7
Köln	„Hummelsbergstraße“	1.037	27.935	26.870	1.065	4,0
Köln	„Venloer Straße“	3.851	83.350	80.165	3.185	4,0
München	„Jagdstraße“	569	25.350	25.100	250	1,0
Wedel	„Am Rain“	1.576	43.150	42.595	555	1,3
<b>Direkt gesamt</b>		<b>18.418</b>	<b>453.350</b>	<b>417.347</b>	<b>36.003</b>	

<sup>1</sup> Stichtagbezogen.

<sup>2</sup> Im Berichtsjahr fertiggestellte und übernommene Projektentwicklung

<sup>3</sup> 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 Mitarbeitern/-innen vor Ort zu gewährleisten.

An den Standorten Köln/Aachen (628 Wohnungen), Dresden (666 Wohnungen) und Berlin (580 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

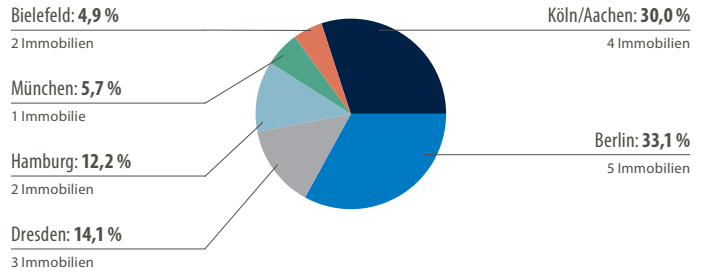


<sup>1</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen ohne Baugrundstück.

<sup>2</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen.

<sup>3</sup> Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietvertrag.

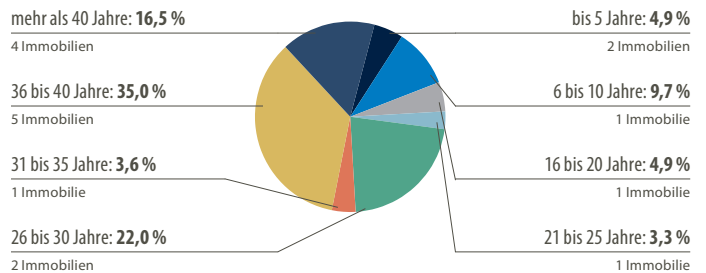
### REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN <sup>1</sup>



### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien <sup>2</sup>

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.

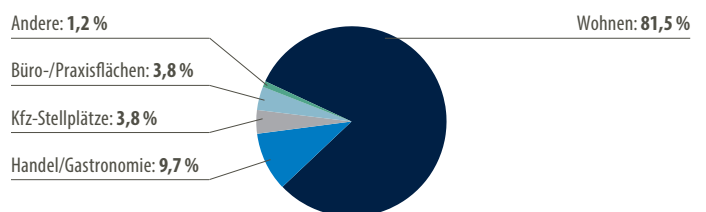
### WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN <sup>2</sup>



### Nutzungsarten der Fondsimmobilien <sup>3</sup>

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 88,1 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 136.475 m<sup>2</sup> und die gewerblich genutzte Fläche 18.456 m<sup>2</sup>. 2.288 Wohneinheiten stehen 119 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.358 Kfz-Stellplätze sowie 219 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen, abschließbare Fahrradstellplätze etc.) im Portfolio.

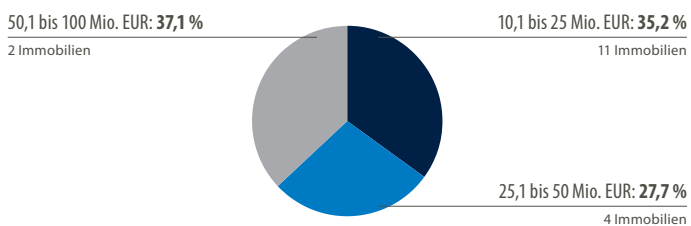
### NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN <sup>3</sup>



### Größenklassen der Fondsimmobilien<sup>1</sup>

Das Portfoliomanagement des WERTGRUND WohnSelect D achtet bei der Auswahl der Objekte insbesondere auf fungible, d.h. leicht handelbare, Investitionsgrößen. Im Verkaufsfall können diese Immobilien gegebenenfalls in kleinere Einheiten geteilt werden. Das Portfolio setzt sich wie folgt zusammen:

#### GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten.

<sup>2</sup> Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag.

### Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 49.035 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 10,8 %. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf Seite 64.

### Vermietungssituation der Fondsimmobilien<sup>2</sup>

Zum 28. Februar 2023 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 95,1 %. Von den 18 bestehenden Fondsobjekten weisen insgesamt acht Objekte eine Vermietungsquote von über 97 % sowie jeweils zwei Objekte über 96 % und jeweils vier Objekte über 92 % auf. Bei den beiden neuen Objekten in Bielefeld sind die Vermietungsquoten mit jeweils über 60 % noch niedrig, da es sich dabei um im Mai und Ende Juni 2022 fertiggestellte Neubauprojekte handelt. Die Vermietungsquote des Objektes in Aachen liegt bei rd. 77 %, was im Wesentlichen mit dem Leerstand von Gewerbeflächen zusammenhängt.



„Am Rain“, Wedel, Deutschland

## Ausblick

Deutschlands Wirtschaft hat im Jahr 2022 durch Resilienz überzeugt. Ein um 1,9 % gestiegenes preisbereinigtes BIP für das Jahr 2022<sup>1</sup> war angesichts der anhaltend schwierigen Gemengelage mit hohen Energiepreisen, Rekordinflation, gestörten Lieferketten und Fachkräftemangel eine positive Überraschung. Im vierten Quartal 2022 war das BIP um lediglich 0,4 % geschrumpft und auch für das erste Quartal 2023 zeichnet sich nur ein leichter Rückgang ab. Damit ist die Wahrscheinlichkeit einer technischen Rezession laut dem Konjunkturbarometer des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung e.V. (DIW) vom Februar 2023 hoch.<sup>2</sup> Das zeigt wiederum, dass das ifo Institut mit seiner Konjunkturprognose bereits Mitte Dezember 2022 richtig lag.<sup>3</sup> Dennoch ist davon auszugehen, dass der deutschen Wirtschaft kein schlechtes Jahr bevorsteht. In Sachen Inflation weichen die Prognosen voneinander ab. Während das ifo Institut einen Rückgang der Inflation auf 6,4 % prognostiziert, erwartet die Deutsche Bundesbank für das Jahr 2023 trotz Strom- und Gaspreisbremse lediglich einen Inflationsrückgang auf 7,2 %.<sup>4</sup> Gleiches gilt im Hinblick auf das erwartete Wachstum. Die Europäische Kommission nimmt in ihrer im Februar 2023 veröffentlichten Prognose für Deutschland ein BIP-Wachstum von 0,2 % an<sup>5</sup> – ähnlich wie das ifo Institut, das von 1,8 % ausgeht –, während die Deutsche Bundesbank eine Schrumpfung um 0,5 % in Aussicht stellt.<sup>6</sup>

Die weitere konjunkturelle Entwicklung steht im Spannungsfeld von EU, Amerika, China und Indien. Für den Euroraum rechnet das ifo Institut mit einem bescheidenen Wachstum von 0,6 %. Auf der Angebotsseite kämpfen die Anbieter mit Engpässen bei der Versorgung und hohen Kosten. Auf der Nachfrageseite dämpfen gesunkene Reallöhne die Konsumfreude. In den Vereinigten Staaten von Amerika dürften die hohen Zinssätze die Investitionsbereitschaft senken, was eine Abschwächung der Industriekonjunktur nach sich ziehen könnte. Unabhängig davon ist die Stärke der USA als globale Führungsmacht wieder gewachsen, was insbesondere Joe Bidens ebenso entschlossenem wie vorsichtigem Krisenmanagement zu verdanken ist. Die geeinte Haltung gegenüber Russland und seinem völkerrechtswidrigen Krieg gegen die Ukraine hat auch den Schulterchluss mit der EU bekräftigt. Das ist auf China nicht ohne Wirkung geblieben. Die Wahr-

scheinlichkeit eines Angriffs auf Taiwan ist gesunken. Generell dürfte die Aufhebung der strengen Coronaaufgaben im Reich der Mitte die Wirtschaft beleben. Hierzu sollten auch staatliche Ausgaben für Infrastrukturprojekte und eine tendenzielle Lockerung der Geldpolitik beitragen. Dennoch kann die massive Coronawelle, die das Land seit der politischen Kehrtwende heimsucht, erneut zu Unterbrechungen bei Produktion und Transport führen.

### Die Zinsstrategie der EZB und die Folgen für die Bauzinsen und -kosten

Das Jahr 2022 war von einer Rekordinflation von durchschnittlich 7,9 % geprägt. Ihren höchsten Wert hatte sie im Oktober mit 10,4 % erreicht.<sup>7</sup> Zum Jahresende sank er auf 8,6 %, was nicht zuletzt auf die insgesamt vier Zinsanhebungen durch die EZB zurückzuführen ist. Auf die Leitzinserhöhung auf 0,5 % im Juli war im September der nächste Schritt um 0,75 %, dann ein weiterer um 0,75 % im Oktober und schließlich ein vierter im Dezember um 0,5 % erfolgt, sodass der Leitzins am Jahresende bei 2,5 % lag. Bereits im Februar dieses Jahres hob die EZB den Leitzins auf 3,0 % an und stellte eine erneute Anhebung für den März in Aussicht.<sup>8</sup> Trotz dieser Maßnahmen bleibt die Teuerungsrate hartnäckig mit 8,7 % im Februar<sup>9</sup> auf hohem Niveau, weshalb das ifo Institut mit weiteren Zinsschritten rechnet. Im Jahresverlauf erwarten die Ökonomen zwar eine Verlangsamung des Preisanstiegs, verorten die Kerninflation jedoch auf 4,9 %.<sup>10</sup>

Da der Kampf der Zentralbanken gegen die Inflation noch nicht ausgestanden ist, sehen Branchenexperten dem Interhyp-Trendbarometer zufolge die Bauzinsen für das Jahr 2023 in einem volatilen Bereich zwischen 3 und 4 %.<sup>11</sup> Prognosen deuten darauf hin, dass sie sich auf diesem Niveau verfestigen oder leicht weitersteigen.<sup>12,13</sup> Die Baupreise für Wohngebäude waren im November 2022 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 16,9 % gestiegen.<sup>14</sup> Dieser Trend wird sich angesichts des starken Preisanstiegs für Baumaterial auch in diesem Jahr fortsetzen.<sup>15</sup>

### Im Mietmarkt steigen Preise und Nachfrage

Die hohen Bauzinsen werden viele Kaufwillige wie schon im Vorjahr vom Erwerb einer Wohnimmobilie abhalten und den Druck auf dem Mietmarkt erhöhen. Gemäß Wohnmietindex des Statistischen Bun-

<sup>1</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_020\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html)

<sup>2</sup> [https://www.diw.de/de/diw\\_01.c.867339.de/diw-konjunkturbarometer\\_februar\\_\\_deutsche\\_wirtschaft\\_hat\\_talsole\\_noch\\_nicht\\_durchschritten.html](https://www.diw.de/de/diw_01.c.867339.de/diw-konjunkturbarometer_februar__deutsche_wirtschaft_hat_talsole_noch_nicht_durchschritten.html)

<sup>3</sup> <https://www.ifo.de/fakten/2022-12-14/ifo-konjunkturprognose-winter-2022-inflation-und-rezession>

<sup>4</sup> <https://www.bundesbank.de/resource/blob/892964/bbd7c9b91f93da1255b118db7bf6da5/mL/2022-12-prognose-data.pdf>

<sup>5</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/159507/umfrage/prognose-zur-entwicklung-des-bip-in-den-laendern-der-eurozone/>

<sup>6</sup> <https://www.bundesbank.de/resource/blob/892964/bbd7c9b91f93da1255b118db7bf6da5/mL/2022-12-prognose-data.pdf>

<sup>7</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_022\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_022_611.html)

<sup>8</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaeft-seit-1999/>

<sup>9</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23\\_094\\_611.html#:~:text=WIESBADEN%20%E2%80%93%20Die%20Inflationsrate%20in%20Deutschland,%2B8%2C7%20%25%20gelegen](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_094_611.html#:~:text=WIESBADEN%20%E2%80%93%20Die%20Inflationsrate%20in%20Deutschland,%2B8%2C7%20%25%20gelegen)

<sup>10</sup> <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2023-02-01/ifo-institut-rechnet-mit-weiteren-zinserhoehungen-der-ebz>

<sup>11</sup> <https://www.interhyp.de/ueber-interhyp/presse/interhyp-bauzins-jahresprognose-2023/>

<sup>12</sup> <https://ratgeber.immowelt.de/a/bauzinsen.html>

<sup>13</sup> Zinsentwicklung im Überblick (fmh.de)

<sup>14</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_011\\_61261.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_011_61261.html)

<sup>15</sup> <https://bi-medien.de/fachzeitschriften/baumagazin/wirtschaft-politik/baupreise-preise-fuer-baumaterialien-nochmal-kraeftig-gestiegen-b15572>

desamts steigen die Mieten konstant weiter an. Gegenüber dem Basisjahr 2020 (Index = 100) betrug der Anstieg des Index 4,2 %, was sich in Quadratmeterpreisen in Metropolen jenseits der 20 EUR niederschlägt.<sup>1</sup> Damit hat sich auch die Immowelt-Prognose vom August des Jahres 2022 bestätigt, die aufgrund steigender Darlehenszinsen, hoher Inflationsraten, anhaltender Lieferkettenprobleme und des Kriegs in der Ukraine von steigenden Mieten und stagnierenden Kaufpreisen ausging.<sup>2</sup> Dem „immowelt Mietkompass“ aus dem vierten Quartal 2022 zufolge hat sich die Mietpreisdynamik deutlich beschleunigt. Während die Preise in den Jahren 2018 bis 2021 jährlich um 2 % anzogen, stiegen sie bis zum vierten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4 %, also um das Doppelte.<sup>3</sup> Einen drastischen Anstieg der Mieten verzeichneten gemäß immowelt die Mittelstädte. Teils steil nach oben ging es in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen, wobei Dormagen mit plus 18 % die Spitze markiert. In Baden-Württemberg fiel der Anstieg zwar moderat aus, dafür sind die Preise am höchsten: Spitzenreiter ist Konstanz mit einem Quadratmeterpreis von 13,60 EUR, was einem Anstieg um 5 % entspricht.<sup>4</sup> Ein wesentlicher Grund für die starke Mietpreissteigerung ist die mehr als verdoppelte Nachfrage in den Mittelstädten. Da sie meist in der Nähe von Großstädten gelegen sind, erleben sie immowelt zufolge Ausweichbewegungen.<sup>5</sup> Dazu passt, dass in den Metropolen die Nachfrage nicht im gleichen Maß gestiegen ist. Mindestens verdoppelt hat sie sich lediglich in Leipzig, Frankfurt am Main und München. In Berlin, Hamburg, Bremen und Dresden liegt der Anstieg im hohen und in Hannover und Köln im niedrigen zweistelligen Bereich.<sup>6</sup> Das Gesamtszenario legt nahe, dass bei den Mietpreisen keine Entspannung in Aussicht ist.

#### Bevölkerungszuwachs stößt auf geringe Neubauquote

Destatis zufolge belief sich die Bevölkerungszahl Deutschlands zum Jahresende 2022 auf 84,3 Millionen und hat damit ein neues Rekordhoch erreicht.<sup>7</sup> Der Anstieg um 1,1 Millionen ist das Ergebnis einer viermal so hohen Nettozuwanderung wie im Vorjahr. Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine machen das Gros der Zuwanderung aus, aber auch die Zuwanderung von Menschen anderer Nationalitäten hat zugenommen.<sup>8,9</sup> Aus Syrien, der Arabischen Republik, Rumänien, Polen sowie weiteren Ländern sind zahlreiche Zuzüge zu verzeichnen.<sup>10</sup> Von daher ist es wenig verwunderlich, dass es einer vom Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ beim Pestel Institut in Auftrag

gegebenen Studie zufolge bereits im laufenden Jahr zu einem „neuen Notstand im Wohnen“ in Deutschland kommen wird.<sup>11</sup> Dem Nachfrageüberhang steht ein großes Defizit im Bereich des bezahlbaren Wohnraums und ein noch größerer Engpass bei den Sozialwohnungen gegenüber. Als Konsequenz fordert das Bündnis von der Regierung, den sozialen Wohnungsbau auf komplett neue Füße zu stellen. Aus einer Umfrage des GdW unter sozial orientierten Wohnungsunternehmen in Deutschland geht hervor, dass mehr als ein Fünftel der geplanten Sozialwohnungen in den Jahren 2023 und 2024 nicht gebaut wird.<sup>12</sup> Der GdW rechnet angesichts der „toxischen Verkettung schlechter Bau- und Förderbedingungen“ mit lediglich 242.000 fertiggestellten Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 im Jahr 2024.<sup>13</sup>

#### Regierung sieht an vielen Punkten Nachholbedarf

Dass die Bundesregierung ihr ehrgeiziges Ziel, im Jahr 2022 400.000 neue Wohnungen zu bauen, verfehlt hat, steht außer Frage. Bauministerin Klara Geywitz führt dafür in einem im Januar geführten Interview mehrere Gründe an: So hätten sich durch den Krieg in der Ukraine besonders schwierige Rahmenbedingungen ergeben. Neben steigenden Zinsen und Lieferengpässen gäbe es zudem ein strukturelles Problem. Man müsse die Produktivität durch Maßnahmen wie eine stärkere Digitalisierung der Baubranche und mehr industrielle Vorfertigung erhöhen. Darüber hinaus sei die Bauforschung in den zurückliegenden Jahrzehnten sträflich vernachlässigt worden. Auf Baustellen gäbe es großes Potenzial, von der Wärmebis zur Robotertechnik. Auch müssten in puncto Arbeitsbedingungen Entlastungen geschaffen werden. Eine Chance, das Ziel von 400.000 Wohnungen jährlich zu erreichen, sieht Klara Geywitz erst in den Jahren 2024 und 2025.<sup>14</sup>

Auch für den Mangel an Sozialwohnungen hat die Bauministerin eine Erklärung. Dieser hinge mit der Auflösung des Bauministeriums in den 1990er-Jahren zusammen, mit der eine weitgehende Einstellung der staatlichen Förderungen einhergegangen sei. Mittlerweile seien viele Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen, was die geringe Zahl von einer Million vorhandener Sozialwohnungen begründe. Um die Länder beim Sozialwohnungsbau – für den diese die ausschließliche Gesetzgebungs- und Verwaltungskompetenz haben – zu unterstützen, sollten diese bis 2026 14,5 Mrd. EUR vom

<sup>1</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/609521/umfrage/monatlicher-mietindex-fuer-deutschland/>

<sup>2</sup> <https://www.immowelt-group.com/presse/pressemitteilungenkontakt/immoweltde/2022/folge-der-gestiegenen-bauzinsen-nachfrage-nach-kaufmobilen-sinkt-druck-auf-mietmarkt-steigt/>

<sup>3</sup> [https://content.cdn.immowelt.com/iw\\_group/Redaktion/Pressemitteilungen/2023/2023\\_01\\_25\\_immowelt\\_Mietkompass\\_Q4\\_2022.pdf?v=1674555223](https://content.cdn.immowelt.com/iw_group/Redaktion/Pressemitteilungen/2023/2023_01_25_immowelt_Mietkompass_Q4_2022.pdf?v=1674555223)

<sup>4</sup> <https://www.immowelt-group.com/presse/pressemitteilungenkontakt/2023/mittelstaedte-immer-teurer-mieten-steigen-in-einem-jahr-um-bis-zu-18-prozent-nachfrage-mehr-als-verdoppelt/>

<sup>5</sup> <https://www.immowelt-group.com/presse/pressemitteilungenkontakt/2023/mittelstaedte-immer-teurer-mieten-steigen-in-einem-jahr-um-bis-zu-18-prozent-nachfrage-mehr-als-verdoppelt/>

<sup>6</sup> [https://content.cdn.immowelt.com/iw\\_group/Redaktion/Pressemitteilungen/2023/2023\\_01\\_25\\_immowelt\\_Mietkompass\\_Q4\\_2022.pdf?v=1674555223](https://content.cdn.immowelt.com/iw_group/Redaktion/Pressemitteilungen/2023/2023_01_25_immowelt_Mietkompass_Q4_2022.pdf?v=1674555223)

<sup>7</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_026\\_124.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_026_124.html)

<sup>8</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_026\\_124.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_026_124.html)

<sup>9</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23\\_N010\\_12411.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_N010_12411.html)

<sup>10</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22\\_N069\\_12\\_13.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22_N069_12_13.html)

<sup>11</sup> <https://igbau.de/Binary/Binary18516/Gegen-Rekord-Wohnungsmangel-50-Mrd-Sonderveroeagen-fuer-Sozialwohnungen.pdf>

<sup>12</sup> <https://www.gdw.de/pressecenter/pressemeldungen/bezahlbarer-wohnungsbau-bricht-um-ein-drittel-ein/>

<sup>13</sup> <https://www.gdw.de/pressecenter/pressemeldungen/bezahlbarer-wohnungsbau-bricht-um-ein-drittel-ein/>

<sup>14</sup> <https://web.de/magazine/politik/bauministerin-klara-geywitz-exklusiv-interview-mantra-bauen-umbauen-umnutzen-37738942>

Bund erhalten.<sup>1</sup> Das geht auch aus einer Pressemitteilung hervor, in der außerdem die Bereitstellung von 2,5 Mrd. EUR für das Jahr 2023 bestätigt wird. Davon sollen 2 Mrd. EUR in den klassischen sozialen Wohnungsbau und 500 Mio. EUR in die Schaffung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende fließen.<sup>2</sup>

### Neuen Förderrichtlinien gemäß novelliertem BEG

Gemäß der am 1. Januar 2023 in Kraft getretenen novellierten Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird ein Bonus für serielles Bauen in Höhe von 15 Prozentpunkten gewährt. Ziel ist es, durch serielles vorgefertigte Dach- und Fassadenelemente inklusive Installationstechnik den Sanierungsaufwand und die Kosten zu senken. Gefördert werden zudem nur noch effizientere Wärmepumpen und Biomasseheizungen mit besonders geringem Feinstaubausstoß. An einem Heizungsauschonus für Gaskessel wird derzeit noch gearbeitet.<sup>3</sup>

Den Bau besonders klimafreundlicher Gebäude – zu denen das Effizienzhaus 40 nicht mehr zählt – fördert die Bundesregierung seit 1. März 2023 mit günstigeren Krediten. Für Gebäude mit dem Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude Plus“ gibt es hingegen eine höhere Förderung. Gesetzlicher Neubaustandard ist seit dem 1. Januar 2023 der EH-55-Standard, der höhere Anforderungen an den zulässigen Primärenergiebedarf von Neubauten stellt. Das jährlich zur Verfügung stehende Fördervolumen von 750 Mio. EUR stammt aus dem Klima- und Transformationsfonds.<sup>4</sup>

„WERTGRUND WohnSelect D“ überzeugt als Artikel-8-Plus-Produkt ESG-konforme Objekte sind nicht nur für Mieter im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Energieeinsparung attraktiv, sondern angesichts höherer erzielbarer Mieten und Verkaufspreise auch für Investoren.<sup>5</sup> Vor diesem Hintergrund haben wir die Anlagebedingungen sowie die Anlagestrategie des „WERTGRUND WohnSelect D“ seit dem 1. Juni 2022 auf die aktuellen ESG-Vorgaben des EU-Gesetzgebers umgestellt. Damit qualifiziert sich der Fonds offiziell als Artikel-8-Produkt gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungsverordnung“ oder „SFDR“).

Darüber hinaus berücksichtigt der „WERTGRUND WohnSelect D“ neben den ökologischen und sozialen Merkmalen nach Artikel 8 SFDR auch die weiteren Anforderungen nach der überarbeiteten Finanzmarkttrichtlinie (engl. Markets in Financial Instruments Directive, kurz MiFID II) und klassifiziert sich damit als Artikel-8-Plus-Produkt. Demnach erfüllt ein bestimmter Anteil des Immobilienportfolios des Fonds die Vorgaben für nachhaltige Investitionen im Sinne von Artikel 2 (17) SFDR und damit auch die besonders hohen Anforderungen an ein Impact-Produkt. Nach den seit 2. August 2022 gel-

tenden MIFID-Vorgaben darf ein Artikel-8-Plus-Produkt im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung auch an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen vertrieben werden.

### WERTGRUND setzt Strategieanpassungen konsequent fort

Angesichts des steigenden Bedarfs an energieeffizientem Wohnraum sehen wir uns in unserem strategischen Ansatz bestärkt, überwiegend auf den Ankauf von Neubauprojekten unter verstärkter Berücksichtigung von ESG-Kriterien bzw. hohen energetischen Standards und sozialen Mehrwerten zu setzen. Wir nutzen dadurch insbesondere Potenziale, die sich aus dem zunehmenden Interesse der Marktakteure an nachhaltigen Immobilien ergeben.

Außerdem achten wir verstärkt darauf, unsere Immobilienprojekte zwar hochwertig, aber dennoch für breite Teile der Gesellschaft erschwinglich zu entwickeln. Damit agieren wir im Einklang mit dem politischen Ziel der Mieterentlastung, vereinheitlichen die Interessen der Gesellschaft mit denen der Immobilienbranche und bieten gleichzeitig defensiv ausgerichteten Investoren ein Produkt, das eine hohe Wertstabilität ermöglicht. Einerseits ist das Risiko von Mietausfällen bei preisgedämpftem und preisgebundenem Wohnraum in der gesamten Zeit der Preisbindung sehr niedrig. Andererseits lässt sich nach Auslaufen der Bindung in aller Regel eine deutliche Wertsteigerung durch die Anpassung der Mieten erzielen.

Um bei unseren Maßnahmen das Wissen aus sämtlichen Projekten gewinnbringend einzusetzen, haben wir eine Stabsstelle Nachhaltigkeit eingerichtet. Darüber hinaus geben wir als WERTGRUND auf Unternehmensebene jährlich eine Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) ab. Wir wollen damit künftig sowohl den sozialen als auch den ökologischen ESG-Aspekt noch besser abdecken und gleichzeitig über den gesamten Lebenszyklus hinweg vermietbare Immobilien schaffen.

### Die Projekte des „WERTGRUND WohnSelect D“

Mit dem „Campus Westend“ in Bielefeld hatten wir im Januar 2020 einen Teil einer großen Projektentwicklung für den „WERTGRUND WohnSelect D“ als Forward-Deal erworben. Das aus vier Objekten mit insgesamt 252 Wohneinheiten bestehende Projekt befindet sich in direkter Nähe zum belebten Bielefelder Hochschulcampus (Universität und Fachhochschule). Dank der guten Anbindung an die Innenstadt eignet es sich sowohl für Studierende als auch für andere Mieter. Neben geförderten Wohnungen im KfW-55-Standard entstehen frei finanzierte Einheiten im KfW-40-Standard. Das erste Objekt mit 65 studentischen Wohnungen wurde Anfang Mai 2022 in den Fonds übernommen. Das zweite Objekt, mit 67 studentischen Wohnungen,

<sup>1</sup> <https://web.de/magazine/politik/bauministerin-klara-geywitz-exklusiv-interview-mantra-bauen-umbauen-umnutzen-37738942>

<sup>2</sup> <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2022/12/junges-wohnen.html>

<sup>3</sup> <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/energieeffiziente-neubauten-2038426>

<sup>4</sup> <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/energieeffiziente-neubauten-2038426>

<sup>5</sup> <https://www.cbre.de/insights/books/germany-real-estate-market-outlook-2023/wohnen>

folgte Ende Juni. Die beiden weiteren Objekte befinden sich noch im Bau und werden im Laufe des Jahres 2023 fertiggestellt.

Der Baubeginn des im November 2020 erworbenen Baufelds in Bad Homburg – ein Teil der Quartiersentwicklung „Victoria Gärten“ – ist planmäßig nach Erteilung der Baugenehmigung im vierten Quartal 2021 erfolgt. Die Bauarbeiten verlaufen gemäß Terminplan, sodass die Fertigstellung weiterhin für Ende 2023 geplant ist. Die vier Baukörper werden im KfW-55-Standard erstellt. Insgesamt entstehen 72 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 5.520 Quadratmetern. 13 der 83 Tiefgaragenstellplätze werden von Beginn an mit Ladestationen für Elektroautos ausgestattet. Zudem werden Anschlussleistung und Schienensysteme in der Tiefgarage so ausgelegt, dass bei Bedarf rund 50 % der Stellplätze als Ladestationen für Elektroautos erschlossen werden können. Der Betrieb erfolgt durch den Energiedienstleister LAVA GmbH & Co. KG aus Stuttgart, der darüber hinaus die Installation einer Photovoltaikanlage prüft, um die Mieter mit günstigem Strom versorgen zu können. Die Kaufpreiszahlung erfolgt endfällig.

Im Februar 2021 hatte WERTGRUND ein ca. 37.000 Quadratmeter umfassendes Grundstück in Göttingen für den Bau von insgesamt 590 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte angekauft. Ein Teil des Areals wurde direkt durch den „WERTGRUND WohnSelect D“ erworben, der dort beabsichtigt ca. 200 Wohnungen bauen zu lassen. Auf dem gesamten Areal sollen ausschließlich Mietwohnungen entstehen, von denen 40 % gefördert, preisreduziert und preisgedämpft sein werden. Das erworbene Grundstück in Göttingen befindet sich aktuell noch in der Planungsphase. Aufgrund der sich zwischenzeitlich mehrfach geänderten Bedingungen im Bereich KfW-Förderungen wurden die Planungen nochmals überarbeitet und fortgeschrieben, sodass ein KfW-40-NH-Standard umgesetzt werden kann. Auf dieser Basis wurden im Juli und August 2022 die Bauanträge erstellt und eingereicht. Sobald alle Baugenehmigungen vorliegen, fällt die Entscheidung, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Reihenfolge der frei planbare Teil des Grundstücks bebaut werden soll.

#### Wissenswertes

Projekte für den „WERTGRUND WohnSelect D“ werden in der Regel als Forward-Deal erworben, d.h., die Immobilie wird bereits zu Beginn der Bauphase an einen Investor verkauft. Auf diese Weise bleibt mehr eigene Liquidität verfügbar und es werden Finanzierungskosten eingespart. Dieser prinzipielle Vorteil kommt angesichts der aktuell hohen Bau- und Materialkosten nicht in vollem Umfang zum Tragen. Hinzu kommt, dass während der Bauphase keine konstanten Mieteinnahmen generiert werden. Das spiegelt auch unser „WERTGRUND WohnSelect D“ wider, der sich aktuell in einer Übergangsphase befindet. Die im Bau befindlichen Projekte werden sukzessive fertiggestellt und können erst bei Übernahme zu einem positiven Fondsergebnis beitragen.

Anlageziel des „WERTGRUND WohnSelect D“ ist es auch künftig, regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen zu erzielen sowie einen langfristigen Wertzuwachs eines breit diversifizierten Immobilienvermögens zu erreichen. Die Erhöhung des Ertragspotenzials und eine breite Risikostreuung werden angestrebt. Im Fokus stehen sowohl im Bau befindliche als auch bestehende Wohnimmobilien in Deutschland.

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.

## Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	28.02.2023	28.02.2022	29.02.2021	28.02.2020	
Immobilien	453.350	417.347	355.460	323.770	TEUR
Liquiditätsanlagen	39.890	41.978	41.456	31.376	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	40.558	43.431	36.270	17.260	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-77.680	-66.634	-61.778	-88.106	TEUR
Fondsvermögen	456.117	436.122	371.407	284.300	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	12.026	49.258	81.009	-229	TEUR
Umlaufende Anteile	4.089.935	3.980.975	3.526.393	2.748.129	Stück
Anteilwert	111,52	109,55	105,32	103,45	EUR
Zwischenausschüttung je Anteil	-	-	-	-	EUR
Tag der Zwischenausschüttung	-	-	-	-	
Ausschüttung je Anteil	0,75	1,21	1,27	1,15	EUR
Tag der Ausschüttung	16. August 2023	10. August 2022	11. August 2021	24. Juni 2020	



„Borthener Straße“, Dresden, Deutschland





„Mendelssohnstraße“, Hamburg, Deutschland

# Entwicklung des Sondervermögens

vom 1. März 2022 bis zum 28. Februar 2023

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>436.121.571,48</b>
<b>Ausschüttung für das Vorjahr</b>		<b>- 4.699.546,83</b>
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres	- 4.816.979,75	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	117.432,92	
<b>Zwischenausschüttung</b>		<b>0,00</b>
<b>Mittelzufluss (netto)</b>		<b>12.026.179,68</b>
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	33.158.814,51	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	- 21.132.634,83	
<b>Ertrags-Aufwands-Ausgleich</b>		<b>- 82.117,83</b>
<b>Abschreibung Anschaffungsnebenkosten</b>		<b>- 1.679.172,99</b>
davon bei Immobilien	- 1.679.172,99	
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>		<b>14.430.538,59</b>
davon realisiertes Ergebnis	3.083.946,44	
davon nicht realisierte Gewinne	14.880.400,38	
davon nicht realisierte Verluste	- 3.533.808,23	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>456.117.452,10</b>



„Gottesweg“, Köln, Deutschland

## Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich deshalb um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

### Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Entwicklung des Sondervermögens:

Für alle am Tag der Ausschüttung (10. August 2022) vorhandenen Anteile wurden rd. 4,7 Mio. EUR an die Anleger **ausgeschüttet**.

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Anteil- bzw. Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. zurückgenommenen Anteile.

Im Anteilwert sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden ohne Korrektur der Ertragsausgleichsbeträge gezeigt. Der Ertragsausgleichsbetrag wird bei der Entwicklung des Fondsvermögens an separater Stelle ausgewiesen.

Beim **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** handelt es sich um die seit dem Geschäftsjahresbeginn aufgelaufenen Erträge und Wertänderungen, die im Berichtsjahr vom Anteilserwerber im Ausgabepreis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet worden sind. Im Ergebnis führt der Ertrags-Aufwands-Ausgleich dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen der umlaufenden Anteile beeinflusst wird.

Unter **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um welche die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt linear (vgl. § 248 Abs. 3 KAGB).

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** ist die Summe aus dem realisierten Ergebnis sowie den nicht realisierten Gewinnen und Verlusten.

Das **realisierte Ergebnis** ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag zuzüglich des Ergebnisses aus den Veräußerungsgeschäften, das aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich ist.

Hinsichtlich der **Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne und Verluste** wird auf die Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung verwiesen.

## Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2023 (Vermögensübersicht)

	Gesamt EUR	Anteil am Sondervermögen in %
<b>I. Immobilien</b>		
1. Mietwohngrundstücke	446.500.000,00	
2. Unbebaute Grundstücke	6.850.000,00	
Summe der Immobilien	<b>453.350.000,00</b>	99,4
<b>II. Liquiditätsanlagen</b> (siehe Seite 33)		
1. Bankguthaben	29.424.773,24	
2. Verzinsliche Wertpapiere	10.465.235,00	
Summe der Liquiditätsanlagen	<b>39.890.008,24</b>	8,7
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	9.450.709,63	
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	7.197.887,16	
3. Andere	23.909.006,30	
davon Forderungen aus Anteilumsatz	0,00	
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	250.000,00	
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände	<b>40.557.603,09</b>	8,9
<b>I. – III. Summe</b>	<b>533.797.611,33</b>	<b>117,0</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>		
1. Krediten	49.035.100,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	186.458,47	
3. Grundstücksbewirtschaftung	9.223.170,60	
4. anderen Gründen	1.071.624,49	
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	33.075,97	
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften	0,00	0,0
Summe der Verbindlichkeiten	<b>59.516.353,56</b>	<b>13,0</b>
<b>V. Rückstellungen</b>	18.163.805,67	4,0
<b>IV. – V. Summe</b>	<b>77.680.159,23</b>	<b>17,0</b>
<b>VI. Fondsvermögen</b>	<b>456.117.452,10</b>	<b>100,00</b>

## Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 2023 erhöhte sich das **Fondsvermögen** von 436.122 TEUR um 19.995 TEUR auf 456.117 TEUR. Im aktuellen Geschäftsjahr sind dem Sondervermögen insgesamt 12.026 TEUR an Mitteln zugeflossen. Bei einem Anteilumlauf von 4.089.935 Anteilen errechnet sich zum 28. Februar 2023 ein Anteilwert in Höhe von 111,52 EUR.

### Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D 17 **Immobilien** und ein unbebautes **Grundstück** mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens in Höhe von 453.350 TEUR. Im Berichtszeitraum wurden kein Objekt veräußert und zwei Objekte erworben. Bei 15 im Bestand befindlichen Objekten erhöhten sich die gutachterlichen Verkehrswerte gegenüber dem letzten Geschäftsjahr.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 24 bis 29 dar.

### Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt insgesamt 39.890 TEUR und entfällt im Wesentlichen auf **Bankguthaben** und **Wertpapiere**. Auf Bankguthaben entfallen davon 29.425 TEUR. Davon befinden sich 3.804 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Des Weiteren werden 25.621 TEUR auf den laufenden Fondskonten bei der Verwahrstelle, bei Hauck & Aufhäuser und bei Donner & Reuschel gehalten. Der Betrag über 10.465 TEUR entfällt auf nachhaltige Bundeswertpapiere (siehe Seite 33).

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 39.890 TEUR bzw. 8,75 % 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 2022/2023 in Höhe von insgesamt 7.790 TEUR ergibt sich eine verbleibende Liquidität von 32.100 TEUR.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 9.451 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten über 6.242 TEUR, Forderungen aus Mietkautionen über 2.725 TEUR und Mietforderungen über 484 TEUR zusammen.

Auf die noch nicht abgeschriebenen **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien und des Grundstücks entfallen zum Stichtag 7.198 TEUR.

Die Position **Andere** in Höhe von 23.909 TEUR beinhaltet im Wesentlichen geleistete Beträge im Zusammenhang mit Projektentwicklungen in Bielefeld und Bad Homburg in Höhe von 19.737 TEUR. Des Weiteren sind in dieser Position aktive latente Steuern in Höhe von 1.211 TEUR, geleistete Beträge für die Instandhaltung und Modernisierung sämtlicher Objekte im Bestand in Höhe von 2.682 TEUR, Forderungen aus einem geleisteten Sicherheitsbetrag an die Stadt Wedel in Höhe von 250 TEUR sowie sonstige Forderungen in Höhe von 30 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 59.516 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 49.035 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen auf die Regionen Berlin 24,47 %, Köln/Aachen 41,91 % und Bielefeld 33,62 %.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen** und Bauvorhaben handelt es sich um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 186 TEUR für Ankäufe von Immobilien.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 9.223 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 5.847 TEUR, hinterlegte Kauttionen in Höhe von 2.726 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten in Höhe von 650 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 1.072 TEUR enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten für die Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 505 TEUR, einen Rechnungsabgrenzungsposten für den Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von 364 TEUR, Zinsverbindlichkeiten in Höhe von 64 TEUR aus Bankdarlehen, Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 91 TEUR, Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz in Höhe von 33 TEUR sowie im geringen Umfang andere sonstige Verbindlichkeiten.

#### Rückstellungen

Die **Rückstellungen** in Höhe von 18.164 TEUR beinhalten Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 17.429 TEUR, Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen in Höhe von 628 TEUR sowie Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 107 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 1 % der Verkehrswerte.



„Mendelssohnstraße“, Hamburg, Deutschland



„Wilischstraße“, Dresden, Deutschland

# Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2023 – Teil I: Immobilienverzeichnis

<b>Informationen zur Immobilie</b>	
Laufende Nummer	
Lage des Grundstücks	

## Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Wohnen sozial gefördert
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
<b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
<b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.12.2023)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2023) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

<sup>1</sup> Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / ohne Betriebskosten).

<sup>2</sup> Stichtagbezogen.

<sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten).

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> In Sanierung befindliche Immobilie.



	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
	Umnutzung Gewerbe zu Wohnen	aktuell keine
	26,7	36,9
	2,3	18,0
	70,6	45,1
	–	–
	0,4	–
	–	–
	08/2015	02/2017
	16.04.2015	23.09.2016
	1961/2016–2017	1903 + 1907/1999–2000
	925	1.408
	3.932,9	1.656,2
	1.018,9	1.500,9
	4	–
	ja	ja
	nein/ja	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	76,55	97,34
	unbegrenzt	unbegrenzt
	43,5	37,5
	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
	0,6	1,4
	65,6	65,3
	385,2	407,1
	529,7	413,5

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung



Stand 28. Februar 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
13,5	–	–	19,3
75,4	94,3	81,8	60,4
–	–	–	–
5,2	3,1	18,2	8,1
1,5	2,6	–	2,1
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	0,0	0,0	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
98,64	99,95	96,63	99,09
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
43,0	53,5	48,5	43,5
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
0,8	–	–	–
516,5	90,7	107,8	158,9
3.109,8	537,6	701,9	946,0
3.150,8	542,9	712,1	973,2

<b>Informationen zur Immobilie</b>		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		

<b>Immobilienverzeichnis</b>		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Wohnen sozial gefördert
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Bau-/ Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
<b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
<b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.12.2023)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2023) <sup>5</sup>	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
	0,0	0,0
	14	15
	ja	ja
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	65,21	69,62
	unbegrenzt	unbegrenzt
	80,0	80,0
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	0,6	0,7
	48,4	47,4
	404,0	418,5
	447,7	459,2

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

<sup>1</sup> Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / ohne Betriebskosten)

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

<sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten)

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> In Sanierung befindliche Immobilie



9	10	11	12
„Borthener Straße“	„Dobritzer Straße“	„Wilischstraße“	„Gothaer Platz“
Deutschland 01237 Dresden Borthener Straße 2 – 18, 6b – d, 8b – d Gohrischstraße 1 – 19 Winterbergstraße 78 – 92, 84b – i, 86b – i	Deutschland 01237 Dresden Dobritzer Straße 41 – 71 Winterbergstraße 141 – 151	Deutschland 01279 Dresden Wilischstraße 11 – 30 Nagelstraße 20 – 26	Deutschland 37083 Göttingen Am Gothaer Platz
gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	Baugrundstück
Treppenhaussanierung	aktuell keine	aktuell keine	Bebauung geplant
2,0	–	–	–
0,6	–	–	–
97,2	95,7	97,2	–
–	–	–	–
0,2	4,3	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	0,0	0,0	
6	53	82	
nein	nein	nein	
ja/nein	ja/nein	nein/nein	
nein/nein	nein/nein	nein/nein	
97,57	94,62	97,77	
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	
30,0	30,0	32,0	
Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft	Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft
0,4	0,6	0,9	
233,4	104,4	201,8	
1.418,9	637,9	1.216,2	
1.446,8	656,5	1.246,2	

**Informationen zur Immobilie**  
 Laufende Nummer

Lage des Grundstücks

**Immobilienverzeichnis**

Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Wohnen
		Wohnen sozial gefördert
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
<b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
<b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>		
Auslaufende Mietverträge zum Stichtag	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–31.12.2023)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2023) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

„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
	–	3,2
	–	9,9
	99,6	84,8
	–	0,0
	–	2,1
	0,4	0,0
	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
	0,0	649,8
	–	18
	nein	nein
	ja/nein	nein/nein
	nein/ja, teilweise	nein/nein
	92,99	98,63
	unbegrenzt	unbegrenzt
	59,5	42,0
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	1,1	–
	55,6	71,3
	358,9	426,3
	370,4	435,5

<sup>1</sup> Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / ohne Betriebskosten)

<sup>2</sup> Stichtagbezogen

<sup>3</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten)

<sup>4</sup> Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

<sup>5</sup> 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 Düstemichstraße 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	energetische Sanierung	aktuell keine	Leerwohnungssanierung
–	3,9	15,6	–
–	25,0	5,5	–
97,3	68,1	73,6	86,7
–	–	–	7,9
2,7	1,8	5,3	5,4
–	1,2	–	–
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	20.978,2	2.353,4	11.391,0
0,0	9.717,0	682,9	0,0
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	96,28	93,19	93,15
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
43,5	43,5	54,0	71,0
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
–	0,7	–	–
172,4	621,0	90,8	241,3
1.044,3	3.785,8	612,5	1.489,1
1.055,0	3.941,1	628,1	1.533,7

## Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2023 – Teil I: Anschaffungskosten

## Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis <sup>1</sup>		Anschaffungs- nebenkosten gesamt	davon Gebühren und Steuern <sup>2</sup>		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen <sup>3</sup>		Investitions- volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR		in %	in TEUR	in %	in TEUR	
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>								
Aachen „Hansemanplatz“	8.672	764	8,8	417	4,8	347	4,0	9.436
Berlin „Frankfurter Allee“	7.704	938	12,2	454	5,9	484	6,3	8.642
Berlin „Nollendorfplatz“	44.963	3.450	7,7	2.021	4,5	1.429	3,2	48.413
Berlin „Scharfenberger Straße“	6.153	583	9,5	213	3,5	370 <sup>5</sup>	6,0	6.736
Berlin „Schloßstraße“	12.385	1.372	11,1	713	5,8	659	5,3	13.757
Berlin „Uhlandstraße“	11.438	780	6,8	470	4,1	310	2,7	12.218
Bielefeld „Merianstr. 4“	10.960	989	9,0	767	7,0	222	2,0	11.949
Bielefeld „Merianstr. 8“	10.272	927	9,0	719	7,0	208	2,0	11.199
Dresden „Borthener Straße“	15.853	1.211	7,6	681	4,3	530	3,3	17.064
Dresden „Dobritzer Straße“	7.035	585	8,3	296	4,2	289	4,1	7.620
Dresden „Wilischstraße“	13.691	1.018	7,4	578	4,2	440	3,2	14.709
Göttingen „Gothaer Platz“	6.426	480	7,5	402	6,3	78	1,2	6.906
Hamburg „Mendelssohnstraße“	7.489	866	11,6	322	4,3	544	7,3	8.355
Köln „Hummelsbergstraße“	15.097	1.033	6,8	711	4,7	322	2,1	16.130
Köln „Gottesweg“	5.948	442	7,4	302	5,1	140	2,4	6.390
Köln „Venloer Straße“	63.320	3.597	5,7	3.597	5,7	0	0,0	66.917
München „Jagdstraße“	25.100	2.377	9,5	1.029	4,1	1.348	5,4	27.477
Wedel „Am Rain“	16.796	857	5,1	652	3,9	205	1,2	17.653
<b>Direkt gesamt</b>	<b>283.302</b>	<b>22.269</b>		<b>14.345</b>		<b>7.924</b>		<b>311.571</b>

<sup>1</sup> Inklusive der nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten.

<sup>2</sup> Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung, Eintragung ins Grundbuch und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, Grunderwerbsteuer.

<sup>3</sup> Unter anderem Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage

Stand 28. Februar 2023

Gutachterlicher Verkehrswert	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert / Kaufpreis <sup>4</sup>
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
10.210	76	183	2,4	10.210
11.050	94	368	3,9	11.050
82.300	345	375	1,1	82.300
14.700	0	0	0,0	14.700
16.250	138	356	2,6	16.250
23.550	13	0	0,0	23.550
11.105	82	907	9,2	11.105
10.805	62	865	9,3	10.805
27.235	0	0	0,0	27.235
12.305	0	0	0,0	12.305
23.425	0	0	0,0	23.425
6.850	48	392	8,2	6.850
11.355	86	295	3,4	11.355
27.935	43	0	0,0	27.935
12.425	18	0	0,0	12.425
83.350	356	1.098	3,1	83.350
25.350	238	2.102	8,8	25.350
43.150	82	257	2,8	43.150
<b>453.350</b>	<b>1.679</b>	<b>7.198</b>		<b>453.350</b>

## Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2023 – Teil I: Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

### I. Käufe

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	33615 Bielefeld Merianstraße 4	Wohnhaus	2. Mai 2022
Deutschland	33615 Bielefeld Merianstraße 8	Wohnhaus	30. Juni 2022

### II. Verkäufe

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



## Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2023 – Teil II: Bestand der Liquidität

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 39.890 TEUR (8,8 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag aus täglich fälligen Bankguthaben und Bundeswertpapieren.

### I. Bankguthaben

Die Liquiditätsanlagen aus täglich fälligen Bankguthaben betragen 29.425 TEUR (6,5 % des Fondsvermögens). Insgesamt werden 4.443 TEUR, das entspricht 15,1 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, verwaltet und aktuell mit 2,0 % verzinst.

Die Mittelzuflüsse des vierten CashCalls 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 24.974 TEUR, das mit 2,248 % 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 2,125 % 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 Stand 28. Februar 2023 beträgt die Anlage in nachhaltigen Bundeswertpapieren 10.465 TEUR bzw. 26,2 % 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	5.814.410,00	14,5
DE0001030716	BUNDESOBL.V.20/25	EUR	4.650.825,00	11,7

Der Fonds hält zum Stichtag keine Geldmarktinstrumente und Investmentanteile.

## Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2023 – Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		<b>9.450.709,63</b>	<b>2,1</b>
davon Betriebskostenauslagen	6.242.181,38		
davon Mietkautionen	2.724.573,44		
davon Mietforderungen	483.954,81		
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		<b>7.197.887,16</b>	<b>1,6</b>
3. Andere		<b>23.909.006,30</b>	<b>5,2</b>
davon Objekte vor Übernahme	19.737.338,15		
davon latente Steuern	1.210.553,17		
davon aktivierungsfähige Baumaßnahmen	2.681.290,38		
davon Forderung gegenüber Stadt Wedel	250.000,00		
davon sonstige Forderungen	29.824,60		
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b>		<b>40.557.603,09</b>	<b>8,9</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		<b>49.035.100,00</b>	<b>10,8</b>
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		<b>186.458,47</b>	<b>0,0</b>
3. Grundstücksbewirtschaftung		<b>9.223.170,60</b>	<b>2,0</b>
4. anderen Gründen		<b>1.071.624,49</b>	<b>0,2</b>
davon Vergütung für die Verwaltung des SV	505.132,23		
davon Rechnungsabgrenzungsposten	363.888,89		
davon Darlehenszinsen	64.242,17		
davon Umsatzsteuer-Zahllast	91.005,23		
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	33.075,97		
davon sonstige Verbindlichkeiten	14.280,00		
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>		<b>59.516.353,56</b>	<b>13,0</b>
<b>III. Rückstellungen</b>		<b>18.163.805,67</b>	<b>4,0</b>
davon für latente Steuern	17.429.401,60		
davon für Instandhaltungen	627.504,07		
davon Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	106.900,00		
<b>Fondsvermögen (EUR)</b>		<b>456.117.452,10</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>111,52</b>	
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>4.089.935</b>	



„Scharfenberger Straße“, Berlin, Deutschland

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum 1. März 2022 bis 28. Februar 2023

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		26.774,56	
2. Sonstige Erträge		453.087,83	
3. Erträge aus Immobilien		16.920.018,55	
<b>Summe der Erträge</b>			<b>17.399.880,94</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten		7.173.760,13	
a) davon Betriebskosten	1.457.696,28		
b) davon Instandhaltungskosten	3.947.919,55		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	742.993,17		
d) davon sonstige Kosten	1.025.151,13		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		621.706,09	
3. Verwaltungsvergütung		5.696.486,98	
4. Verwahrstellenvergütung		132.548,44	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		103.042,11	
6. Sonstige Aufwendungen		473.672,17	
davon externe Bewerterkosten	214.585,08		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>14.201.215,92</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>3.198.665,02</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>			
1. Realisierte Verluste aus Immobilien			- 196.836,41
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>			<b>- 196.836,41</b>
Ertrags-/Aufwandsausgleich			82.117,83
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>3.083.946,44</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne			14.880.400,38
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste			- 3.533.808,23
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>			<b>11.346.592,15</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>14.430.538,59</b>

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum beliefen sich auf insgesamt 17.400 TEUR.

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen** im Inland in Höhe von 27 TEUR resultieren aus den an Kreditinstitute gezahlten Verwahrentgelten und Guthabenzinsen. Seit September 2022 fallen keine Verwahrentgelte mehr an.

Die **sonstigen Erträge** (453 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen (218 TEUR), Tilgungszuschüsse der KfW (101 TEUR) und sonstige bzw. periodenfremde Erträge (83 TEUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (51 TEUR).

Die **Erträge aus Immobilien** in Höhe von 16.920 TEUR bestehen im Wesentlichen aus den erwirtschafteten Mieterträgen.

### Aufwendungen

Die Aufwendungen im Berichtszeitraum beliefen sich auf insgesamt 14.201 TEUR.

Die **Bewirtschaftungskosten** (7.174 TEUR) setzen sich aus den Betriebskosten (1.458 TEUR), den Instandhaltungskosten (3.948 TEUR), den Kosten der Immobilienverwaltung (743 TEUR) sowie den sonstigen Kosten (1.025 TEUR) zusammen.

Die Kosten der Immobilienverwaltung (743 TEUR) beinhalten die Kosten für die Verwaltung der Objekte durch Fremdverwalter.

Die sonstigen Kosten (1.025 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus Kosten aus Versicherungsschäden (219 TEUR), Provisionen für Vermietung (496 TEUR) und Rechtskosten (94 TEUR).

Die **Zinsen aus Kreditaufnahme** (622 TEUR) sind für die zur Anschaffung der Immobilien aufgenommenen Darlehen entstanden.

Die **Verwaltungsvergütung** im Berichtszeitraum beträgt 5.696 TEUR.

Die vertragliche **Verwahrstellenvergütung** beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 133 TEUR.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** (103 TEUR) enthalten sowohl Prüfungs- als auch Veröffentlichungskosten für den Halbjahres- und Jahresbericht.

Bei den **sonstigen Aufwendungen** (474 TEUR) handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten (215 TEUR) und sonstige Steuer- und Rechtsberatungskosten (116 TEUR).

### Ordentlicher Nettoertrag

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 beträgt der **ordentliche Nettoertrag** 3.199 TEUR und ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

### Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Die realisierten Verluste in Höhe von 197 TEUR resultieren aus der finalen Abrechnung der neutral gestellten Kosten aus Veräußerungen vorangegangener Geschäftsjahre.

### Ertrags-Aufwands-Ausgleich

Der **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** ist der Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, der vom Anteilserwerber im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt bzw. vom Fonds bei der Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird. Insgesamt ergibt sich ein positiver Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 82 TEUR.

### Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 3.084 TEUR ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 3.199 TEUR, aus dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften in Höhe von – 197 TEUR sowie dem Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 82 TEUR.

### Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne und Verluste** ergibt sich bei Immobilien aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Berichtszeitraum. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien. Diese können z. B. aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen und dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw. stammen.

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne und Verluste** ergibt sich bei den Liquiditätsanlagen aus den Kurswertveränderungen der im Bestand befindlichen Wertpapiere im Berichtszeitraum.

Das **nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** (11.347 TEUR) enthält die Nettowertveränderung der nicht realisierten Gewinne (14.880 TEUR) sowie die Nettowertveränderung der nicht realisierten Verluste (– 3.534 TEUR).

### Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** in Höhe von 14.431 TEUR ist die Summe des realisierten Ergebnisses (3.084 TEUR) sowie des nicht realisierten Ergebnisses (11.347 TEUR).

## Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2023

	Insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>3.095.813,49</b>	<b>0,75</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	11.867,05	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.083.946,44	0,75
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>28.362,24</b>	<b>0,00</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	1.000,00	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	27.362,24	0,00
<b>III. Gesamtausschüttung<sup>1</sup></b>	<b>3.067.451,25</b>	<b>0,75</b>
1. Zwischenausschüttung		
a) Barausschüttung	0,00	0,00
2. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	3.067.451,25	0,75

<sup>1</sup> Der Abzug von Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt gemäß § 7 InvStG über die Verwahrstelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungspflichteter.

Die investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen werden nach den Vorschriften des Investmentsteuergesetzes ermittelt.

### Angaben nach § 252 Abs. 2 KAGB

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 sind aus dem laufenden Ergebnis 1 TEUR für Instandhaltungen vorgesehen, die nach § 252 Abs. 2 KAGB nicht als ausschüttungsfähiger Betrag zur Verfügung stehen.

### Endausschüttung

Am 16. August 2023 wird eine Endausschüttung in Höhe von 0,75 EUR pro Anteil vorgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 4.089.935 Stück ergibt dies einen Betrag von 3.067.451,25 EUR.

---

## Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

### **Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Hinsichtlich Käufen und Verkäufen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verweisen wir auf die Vermögensaufstellung – Teil I (Verzeichnis der Käufe und Verkäufe) auf Seite 32.

### **Sonstige Käufe und Verkäufe**

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



„Dobritzer Straße“, Dresden, Deutschland

# Anhang

## Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	111,52
Umlaufende Anteile (Stück)	4.089.935

## 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, 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 Verkehrswertes 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 1 % der Verkehrswerte.

Positive und negative Wertveränderungen, die vor dem 1. Januar 2018 eingetreten sind, sind steuerfrei, sofern die Immobilien im Inland gelegen sind und sich zum Veräußerungszeitpunkt länger als zehn Jahre im Bestand des Fonds befinden und unmittelbar oder mittelbar durch eine inländische Personengesellschaft gehalten werden. Diese Wertänderungen werden nicht bei der Ermittlung der Rückstellungen für passive latente Steuern berücksichtigt.

**Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten** sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

### Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die Gesellschaft den Grundsatz der intertemporalen Anlegergerechtigkeit. Die Anwendung dieses Grundsatzes soll die Gleichbehandlung der Anleger unabhängig von deren Ein- bzw. Austrittszeitpunkt sicherstellen. Die Gesellschaft wird in diesem Zusammenhang deshalb z. B. die lineare Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten vorsehen.

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt.

Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge.

Die Gesellschaft beachtet den Grundsatz der Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden beibehalten.

Überdies wendet die Gesellschaft 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 zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	1,42 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,03 %

### Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote in Höhe von 1,42 % zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme der Transaktionskosten).

### Erfolgsabhängige Vergütung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2022/2023 konnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Sondervermögen keine erfolgsabhängige Vergütung nach § 12 Abs. 7 BAB in Rechnung stellen.

### Transaktionsabhängige Vergütung

Die Gesellschaft erhält gemäß § 12 Abs. 3 BAB eine transaktionsabhängige Vergütung für den Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien in Abhängigkeit vom Kaufpreis bzw. Verkaufserlös. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres beträgt die transaktionsabhängige Vergütung der Gesellschaft zum Stichtag 0,03 %. Die Quote ist während der Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf dessen Performance zu.

### 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 Aufwandsersatzungen zu.

Aus der vereinnahmten Verwaltungsvergütung heraus werden an ausgewählte Vertriebspartner, z. B. Kreditinstitute und Fondsplattformen, wiederkehrende Vermittlungsentgelte für deren Tätigkeit als sogenannte Vertriebsfolgeprovision gezahlt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Transaktionen mit eng verbundenen Unternehmen und Personen bzw. anderen verbundenen Unternehmen für das Sondervermögen abgewickelt.

Bei der Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,0 % (derzeit 5,0 %) des Anteilwerts. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Er wird zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Dritter verwendet. Der Anteilerwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich beim Erwerb von Anteilen eine längere Haltedauer.

### Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die weitere Zusammensetzung kann den Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung entnommen werden.

### Angaben zur Mitarbeitervergütung gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 1 und 2 KAGB für das Geschäftsjahr 2022/23 (01. März 2022 – 28. Februar 2023) der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Mitarbeitervergütung	0,00 EUR
davon feste Vergütung	0,00 EUR
davon variable Vergütung, inklusive Höhe der von inländischen AIF gezahlten Carried Interests	0,00 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	0
Höhe des gezahlten Carried Interests <sup>1</sup>	0,00 EUR

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risk Taker	0,00 EUR
davon feste Führungskräfte	0,00 EUR
davon andere Risk Taker <sup>2</sup>	0,00 EUR

### Angaben zur Mitarbeitervergütung im Auslagerungsfall<sup>3</sup>

Die KVG zahlt keine direkten Vergütungen aus dem Sondervermögen an die Mitarbeiter der Auslagerungsunternehmen.

Die Vergütungsdaten der Auslagerungsunternehmen (bereitgestellt vom Auslagerungsunternehmen, bezogen auf das jeweilige Segment, nicht auf die Gesamtsumme des jeweiligen Auslagerungsunternehmens), für das Geschäftsjahr 2022/2023 setzen sich wie folgt zusammen:

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Auslagerungsunternehmen gezahlten Mitarbeitervergütung	2.466.504,50 EUR
davon feste Vergütung	1.337.854,00 EUR
davon variable Vergütung	1.128.650,50 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Auslagerungsunternehmen bezogen auf das Sondervermögen	8

### Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,0 %
---	-------

### Angaben über wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB für das Geschäftsjahr 2022/23 (01. März 2022 – 28. Februar 2023) der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Vor dem Hintergrund der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen bei dem Sondervermögen in Übereinstimmung mit Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) sind Anpassungen der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen mit Wirkung zum 1. Juni 2022 erfolgt. Danach werden im Rahmen von Investitionen und der laufenden Bewirtschaftung von Immobilien des Sondervermögens zukünftig ausgewählte ökologische, soziale und sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale berücksichtigt und Investitionen getätigt, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten. Ferner wird die Gesellschaft bei der Verwaltung des Sondervermögens

<sup>1</sup> Carried interest ist der Anteil an den Gewinnen des AIF, den eine AIF-Verwaltungsgesellschaft als Vergütung für die Verwaltung des AIF erhält; der Carried Interest umfasst nicht den Anteil der AIF-Verwaltungsgesellschaft an den Gewinnen des AIF, den die AIF-Verwaltungsgesellschaft als Gewinn für Anlagen der AIF-Verwaltungsgesellschaft in den AIF bezieht (§ 1 Abs. 19 Nr. 7 KAGB).

<sup>2</sup> Identifikation der risikorelevanten Mitarbeiter gemäß ESMA-Leitlinie

<sup>3</sup> Unter anderem Auslagerung des Risikomanagements, der Fondsbuchhaltung und des Asset Managements

die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen. Hintergrund hierzu ist, dass die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nunmehr auch auf Unternehmensebene in Übereinstimmung mit Art. 4 Abs. 1 lit. a.), Abs. 2 Offenlegungsverordnung nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt.

Durch die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren sind im Verkaufsprospekt die Passagen „Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik“ auf Seite 22, „Anlagegegenstände im Einzelnen“ auf Seite 23 und „Anlagegegenstände im Einzelnen“ auf Seite 25ff ergänzt bzw. angepasst worden.

Auf Seite 49 ist eine Ergänzung zur Fälligkeit der Vergütung bei Erwerb, Umbau oder Veräußerung von Immobilien aufgenommen worden.

Aufgrund von Artikel 82a Richtlinie 2009/65/EG (Richtlinie über Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren – OGAW-Richtlinie), wonach ab 1. Januar 2023 ein Basisinformationsblatt zu erstellen ist und die Verpflichtung zur Erstellung von Wesentlichen Anlegerinformationen entfallen ist, wurden zum 1. Januar 2023 im Verkaufsprospekt „wesentliche Anlegerinformationen“ durchgehend durch „Basisinformationsblatt“ ersetzt.

Ferner wurde zudem der Verkaufsprospekt um den Anhang zu den „Vorvertraglichen Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ ergänzt und die Darstellung zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen bei dem Sondervermögen in Übereinstimmung mit Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) wurde im Verkaufsprospekt gestrichen.

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

Im Geschäftsjahr 2022/2023 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 der 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 an 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 Anteilsrückgaben im normalen Umfang verhindern.

**Steuerliche Risiken**

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

**Nachhaltigkeitsrisiken**

Dabei handelt es sich um 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, welches 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 erwerbzbaren 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 des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode	108,0 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes	200,0 %
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	108,0 %

# Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung

Stand: 28. Februar 2023

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

## Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts:  
WERTGRUND WohnSelect D („Sondervermögen“)

Unternehmenskennung (LEI-Code):  
529900UBARQX853FJV22

### Ökologische und/oder soziale Merkmale

#### Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: \_\_\_%

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben**, und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthält es einen Mindestanteil von \_\_\_ % an nachhaltigen Investitionen

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: \_\_\_%

Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, **aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**



### Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Die Anlagestrategie des Sondervermögens enthält Nachhaltigkeitsindikatoren im Sinne des Artikels 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung (SFDR).

Die von der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Gesellschaft“) festgelegten Nachhaltigkeitsindikatoren gliedern sich in ökologische, soziale und sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale, namentlich handelt es sich dabei um Folgende:

- Ökologische Merkmale:
  - „Energieverbrauch/CO<sub>2</sub>-Ausstoß“,
  - „Energieeinsparmaßnahmen“,
  - „Wasserverbrauch“,
  - „Abfallaufkommen“,
  - „Qualität der Gebäudehülle“,
  - „Landnutzung“ und
  - „Risikopotenzial (ökologisch)“.
- Soziale Merkmale:
  - „Barrierefreiheit“,
  - „Gesundheit/Außenluftqualität“,
  - „Gesundheit/Innenraumluftqualität“ und
  - „Infrastruktur/Mobilität“.

- Sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale:
  - „Akustischer Komfort“,
  - „Visueller Komfort“,
  - „Funktionaler Komfort“ und
  - „Digitale Konnektivität & Infrastruktur“.

Das Sondervermögen hat sich im Rahmen einer Art. 8-Anlagestrategie nach der Offenlegungsverordnung verpflichtet, fortlaufend mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien zu investieren, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen, sozialen sowie sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale erfüllen.

Die Gesellschaft hat ein Bewertungssystem (Scoring) mit einer Auflistung der einzelnen von der Gesellschaft festgelegten Merkmale erstellt. Innerhalb der einzelnen Merkmale werden spezifischere Bewertungskriterien mit einer Skala von 0 bis 3 zugeordnet. In einem weiteren Schritt erfolgt eine zusätzliche Gewichtung mit Faktoren von 1 bis 3. Aus diesen einzelnen Gewichtungsschritten folgt sodann eine Gesamtbewertung. Die festgelegten Merkmale müssen im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mehr als 50 % erfüllt werden, wobei der Grad der Erfüllung sich dabei aus der Summe der einzelnen gewichteten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale ermittelt, um auf die im Rahmen der Art. 8-Anlagestrategie festgelegte SFDR-Quote angerechnet zu werden.

Die nachhaltigkeitsbezogenen Komponenten der Anlagestrategie sind sowohl zum jeweiligen Investitionszeitpunkt wie auch während der Haltedauer einer Immobilie durch die Gesellschaft zu berücksichtigen. Die Gesellschaft dokumentiert daher bei Ankauf und prüft auf Ebene der Bestandsüberprüfung in einem 3-monatigen Rhythmus die Beurteilungen sowie die Aktualität der Angaben im Bewertungssystem (Scoring).

Zum Berichtsstichtag wurde der beschriebene Abgleich des Immobilienportfolios des Sondervermögens durchgeführt. Bei einer Gesamtbetrachtung erfüllen 32,63 % des Immobilienportfolios des Sondervermögens die oben genannten Vorgaben und liegen damit über der festgelegten 30%-Quote.

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

#### ● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Das Portfolio des Sondervermögens weist zum Berichtsstichtag eine (Über-)Erfüllung der vorgegebenen Gesamtquote der im Rahmen der Anlagestrategie formulierten Nachhaltigkeitsindikatoren auf.

Bei einer Betrachtung der einzelnen Nachhaltigkeitsindikatoren in diesem Absatz ist zu berücksichtigen, dass die einzelnen Indikatoren erst in einem Zusammenspiel und in der gegliederten Betrachtung die entsprechende Aussagekraft erhalten. Daher erfolgt hier eine Betrachtung der drei oben genannten Merkmale – ökologische, soziale und sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale – nach der ebenfalls zuvor ausgeführten Herangehensweise im Gesamt-Scoring. Das heißt, jedes einzelne Merkmal wurde auf seinen Erfüllungsgrad hin untersucht. Objekte, die das einzelne Merkmal zu mehr als 50 % erfüllen, werden für das einzelne Merkmal mit der Summe ihrer Verkehrswerte im Zähler in der prozentualen Berechnung (Quote) berücksichtigt. Der Nenner besteht für jedes Merkmal aus der Summe aller Verkehrswerte.

Bei dieser Betrachtung ist zu berücksichtigen, dass Objekte in einem Merkmal die 50%-Erfüllung erreichen, aber bei der Gesamtbetrachtung aufgrund schlechterer Erfüllungsgrade in den übrigen Merkmalen keine 50%-Erfüllung aufweisen und daher nicht in die Gesamtquote einfließen konnten. Die Quoten der einzelnen Merkmale sind daher höher als die Gesamtquote.

Bei einer Einzelbetrachtung der drei genannten Merkmale beträgt die Verteilung zum Berichtsstichtag für

- ökologische Merkmale 43,83 %,
- soziale Merkmale 33,30 % sowie
- sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale 33,86 %.

● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Die Anlagestrategie des Sondervermögens ist darauf ausgerichtet, neben den in den vorherigen Abschnitten genannten ökologischen und/oder sozialen Merkmalen einen Beitrag zur Erreichung des Umweltziels Klimaschutz nach Maßgabe der Taxonomie-Verordnung zu leisten. Eine Messung und Erhebung des Anteils taxonomiekonformer Investitionen konnte aus den unter Abschnitt „Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?“ genannten Gründen zum Berichtsstichtag noch nicht erfolgen.

● **Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?**

Aus den unter Abschnitt „Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?“ genannten Gründen konnte zum Berichtsstichtag nicht beurteilt werden, ob die nachhaltigen Investitionen andere nachhaltige Anlageziele nicht erheblich beeinträchtigt haben. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft auf den Ausweis nachhaltiger Investitionen in diesem Jahresbericht verzichtet.

- Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Siehe vorstehende Erläuterung.

- Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang?  
Nähere Angaben:

Siehe vorstehende Erläuterung.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

*In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.*

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

*Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.*



### Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wurden anhand von sogenannten Nachhaltigkeitsindikatoren ermittelt und gemessen.

Hierbei zog die Gesellschaft für das Sondervermögen die Indikatoren

- fossile Brennstoffe,
- Energieeffizienz,
- Energieverbrauch,
- Abfall sowie
- Biodiversität

heran.

Die Gesellschaft hat auf Ebene des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt, d. h. nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. „Principal Adverse Impacts“/„PAI“).

Die Gesellschaft hat bei der Berücksichtigung und Prüfung der PAI auf Ebene des Sondervermögens folgende Ergebnisse erhoben.

**Fossile Brennstoffe** – Zur Bewertung dieser Kategorie ermittelt die Gesellschaft anhand der Objektunterlagen auf Basis der Verkehrswerte den Anteil der Investitionen in Immobilien, die zur Förderung, Lagerung, zum Transport oder zur Herstellung von fossilen Brennstoffen verwendet werden.

Der Investitionsschwerpunkt der Gesellschaft für die von ihr verwalteten Sondervermögen liegt auf in der Bundesrepublik Deutschland belegenen Wohnimmobilien und gemischt genutzten Immobilien. Gewerbliche Nutzungen sind möglich, stehen aber nicht im Anlagefokus. Für die von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen wurden bislang überwiegend Bestandswohnimmobilien erworben.

Die nachteilige Auswirkung zu diesem Indikator für den Berichtsstichtag betrug 0 %. Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der im Portfolio befindlichen Immobilien (inklusive eines unbebauten Grundstücks) auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden.



**Energieeffizienz** – Zur Bestimmung dieses Indikators sind bei überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Immobilien die Energiebedarfsausweise der einzelnen Objekte heranzuziehen. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsimmobilien wie für den Erwerb weiterer Immobilien.

Für Objekte, welche vor dem 31.12.2020 errichtet worden sind, wurde die Energieeffizienzklasse entsprechend den Energiebedarfsausweisen für die Berechnung des Anteils energieineffizienter Objekte herangezogen. Bei Objekten, die nach dem 31.12.2020 errichtet worden sind, wurde der Primärenergiebedarf betrachtet. Als Vergleichsgröße wurde hierbei der Primärenergiebedarf eines Niedrigstenergiegebäudes nach Maßgabe der jeweils anwendbaren nationalen Vorschriften herangezogen.

Bei Gewerbeobjekten bzw. gewerblich genutzten Flächen wurde ebenfalls auf die Energiebedarfsausweise abgestellt. Energieausweise von Nichtwohngebäuden in Deutschland enthalten im Berichtszeitraum jedoch keine Einteilung in Energieeffizienzklassen anhand einer Buchstabenskala. Für diese Flächen erfolgt daher eine Umrechnung der Werte aus den Energiebedarfsausweisen. Die Gesellschaft zieht daher auch bei Nichtwohngebäuden die Einteilung der Energieeffizienzklassen bei Wohngebäuden nach den jeweils anwendbaren nationalen Vorgaben heran und ermittelt anhand derer die Energieeffizienzklasse für Nichtwohngebäude. Typischerweise ist der Energiebedarf bei Nichtwohngebäuden höher als bei Wohngebäuden, sodass die Gesellschaft durch die vorbeschriebene Umrechnung einen konservativen Ansatz verfolgt. Sofern sich zu einem späteren Zeitpunkt ein Marktstandard bzw. eine Verwaltungspraxis zur Berechnung der Energieeffizienzklasse von Nichtwohngebäuden etablieren sollte, wird die Gesellschaft in künftigen Berichtszeiträumen den nach der Markt-/Verwaltungspraxis üblichen Ansatz anwenden und ihre internen Prozesse entsprechend anpassen. Entsprechendes gilt, wenn eine gesetzliche Grundlage für Energieeffizienzklassen bei Nichtwohngebäuden geschaffen wurde.

Im Berichtszeitraum handelt es sich bei 3,9 % der Energieausweise um Energieverbrauchs-/bedarfsausweise von Nichtwohngebäuden. Für diese wurde die vorstehend erläuterte Umrechnung vorgenommen.

Liegen mehrere Energieausweise je Gebäude- bzw. Wirtschaftseinheit vor, erfolgt eine Aufteilung des Verkehrswertes anhand der Summe der Flächenangaben aus den Energieausweisen.

Liegt für eine Immobilie kein gültiger Energiebedarfsausweis, sondern nur ein Energieverbrauchsausweis vor, verwendet die Gesellschaft die sich aus den Energieverbrauchsausweisen ergebenden Daten zur Berechnung des Anteils der energieineffizienten Gebäude.

Im Berichtszeitraum flossen die Daten von 34,1 % der Energieausweise auf Basis von Verbrauchsdaten in die Erhebung ein.

Sofern für ein Gebäude weder ein Energiebedarfs- noch ein Energieverbrauchsausweis vorliegt, rechnet die Gesellschaft diese dem Anteil an energieineffizienten Immobilien zu. Es sei denn, es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, welches vom Anwendungsbereich dieses Indikators nach Ansicht der Gesellschaft nicht erfasst ist. Im Berichtszeitraum lagen für alle Immobilien Energieausweise vor, sodass die Gesellschaft hierauf nicht zurückgreifen musste.

Die nachteilige Auswirkung für diesen Indikator für den Berichtsstichtag betrug 61,9 %. Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der im Portfolio befindlichen Immobilien auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden. Das unbebaute Grundstück ist aufgrund der Datengrundlage nicht Bestandteil der Portfoliobetrachtung.

**Energieverbrauch** – Die Gesellschaft erfasst für das Sondervermögen den Energieverbrauch in GWh/m<sup>2</sup>, der sich aus dem tatsächlichen Energiebezug der verwalteten Immobilien im Verhältnis zu den im Rahmen des jeweiligen Fonds-Reportings erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben ergibt.

Vereinzel liegen der Gesellschaft nicht alle Daten für alle erforderlichen Abrechnungspositionen vor. Unter Berücksichtigung der abgerechneten Zählerpunkte beruhen daher 5,79 % der Zählerpunkte auf geschätzten/hochgerechneten Werten (insbesondere auf Basis von Vorjahreswerten).

Der tatsächliche Energiebezug kann jedoch regelmäßig nur herangezogen werden, wenn der Energieverbrauch mit dem Eigentümer abgerechnet wurde (und dieser die Kosten im Wege der Nebenkostenabrechnungen an die Mieter weitergibt). Rechnen Mieter ihren Energieverbrauch selbst mit dem Versorger ab, fehlen der Gesellschaft in der Regel die Daten zum tatsächlichen Energieverbrauch. Die Gesellschaft hat sich bemüht, diese Daten von den Mietern zu erhalten und technisch, etwa durch den Einbau von digitalen Stromzählern in den Mieteneinheiten, die Datengrundlage zu verbessern. Die Daten der Mieter zum Stromverbrauch konnten jedoch für den Berichtszeitraum nicht beschafft werden, sodass diese Daten nicht berücksichtigt worden sind. Diese Daten werden auch nicht durch Schätzungen oder Hochrechnungen ersetzt.

Die Gesellschaft weist darauf hin, dass eine Datenerhebung jeweils zum Quartalsende im Berichtszeitraum nicht möglich war. Der in dieser Erklärung ausgewiesene Wert zu den nachteiligen Auswirkungen dieses Indikators basiert daher auf Daten zum Ende des Berichtszeitraums.

Die angegebenen Auswirkungen zu diesem Indikator beruhen aufgrund der Abrechnungsmodalitäten der Versorgungsunternehmen, abweichend zum Berichtszeitraum, auf Angaben für das gesamte Kalenderjahr. Die Gesellschaft verzichtet auf eine Besserstellung zugunsten einer klaren und nachvollziehbaren Datenlage und Datenauslegung.

Die nachteilige Auswirkung für diesen Indikator unter Berücksichtigung der Abrechnungsperiode gem. Kalenderjahr 2022 betrug 0,09 GWh/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Die Datengrundlage für diesen Indikator bilden die im Rahmen des jeweiligen Fonds-Reportings erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben. Bei der Bewertung des Indikators konnten 95 % der Wohn- und Nutzflächen berücksichtigt werden. Bei den nicht berücksichtigten Wohn- und Nutzflächen handelt es sich um unterjährig übernommene Neubauprojekte sowie weitere unterjährige Ankäufe, für welche noch keine vollständigen Abrechnungsunterlagen vorliegen sowie keine Vergleichswerte z. B. aus vorausgegangenen Abrechnungsperiode bekannt sind.

**Abfall** – Für den Nachhaltigkeitsindikator Abfall zieht die Gesellschaft zum einen die vorhandenen Abfallverwertungs- bzw. Recyclingverträge heran. Zum anderen prüft die Gesellschaft anhand von Abrechnungen oder Verträgen mit Abfallversorgern sowie durch Begehungen oder Auswertungen von vorhandenem Bildmaterial, ob Einrichtungen zur Abfallsortierung in dem jeweiligen Objekt gegeben sind.

In den Bereichen Handel/Gastronomie sowie Produktion/Industrie/Sonstiges gemäß der Clusterung/Zuordnung der in dem jeweiligen Fonds-Reporting erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben verfügen die Mieter überwiegend über eigene Entsorgungsverträge. Im Berichtszeitraum bestand noch nicht die Möglichkeit, alle erforderlichen Angaben/Informationen zu den bestehenden Verträgen bei den Mietern anzufordern/einzusehen. Die Gesellschaft hat die o.g. gewerblich genutzten Flächen der in den Sondervermögen bewirtschafteten Immobilien pauschal dem Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die keine Abfallverwertungs- und Recyclingverträge geschlossen wurden, zugerechnet. Die Verkehrswerte werden anteilig der betroffenen Flächen ermittelt. Der Gesellschaft ist bewusst, dass dieser Ansatz zu einer Schlechterstellung des Indikators führt.

Die nachteilige Auswirkung für diesen Indikator betrug zum Berichtsstichtag 12,6 %. Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der im Sondervermögen befindlichen Immobilien (inklusive Grundstück) auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden. Auf die vorstehend erläuterten Ausführungen zur Behandlung der gewerblich genutzten Flächen wird verwiesen.

**Biodiversität** – Bei dem Nachhaltigkeitsindikator Biodiversität erfasst die Gesellschaft anhand von Luftbildern der Immobilien den Anteil der bebauten Fläche. Die Gesamtgrundstücksfläche der jeweiligen Immobilie wurde den von der Gesellschaft intern gespeicherten Stammdaten (basierend auf amtlichen Grundstücksflächenangaben, etwa aus dem Liegenschaftskataster oder den Grundbüchern) zu der jeweiligen Immobilie entnommen. Das im Portfolio befindliche Grundstück fließt derzeit noch zu 0 % bebaute Fläche in die Betrachtung ein.

Die nachteilige Auswirkung für diesen Indikator zum Berichtstichtag betrug 50,3 % nicht begrünter Flächen im Vergleich zur Gesamtfläche. Die Gesellschaft hat sich als Grenzwert einen Anteil von weniger als 70 % gesetzt. Bei der Bewertung des Indikators konnten 100 % der im Sondervermögen befindlichen Immobilien (inklusive Grundstück) auf Basis der Verkehrswerte berücksichtigt werden.

Darüber hinaus wurden die für das Sondervermögen gehaltenen Objekte auch während der gesamten Haltedauer regelmäßig hinsichtlich etwaiger wesentlicher negativer Auswirkungen auf die vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren hin überprüft. Die zu ergreifenden Maßnahmen im Rahmen des Bestandsmanagements reichen von der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen bis hin zu einem Verkaufsprozess, sofern absehbar ist, dass eine Immobilie die Anforderungen an die PAI dauerhaft nicht erfüllt.

Im Betrachtungszeitraum mussten keine Maßnahmen ergriffen werden.



### Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Hauptinvestitionen werden als Durchschnitt aus den Stichtagswerten zum 31.05.2022, 31.08.2022, 30.11.2022 und 28.02.2023 ermittelt.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.03.2022 – 28.02.2023

Größte Investitionen	Sektor	in % der Vermögenswerte	Land
Köln „Venloer Straße“	Immobilien	18,39 %	Deutschland
Berlin „Nollendorfplatz“	Immobilien	18,14 %	Deutschland
Wedel „Am Rain“	Immobilien	9,62 %	Deutschland
Köln „Hummelsbergstraße“	Immobilien	6,17 %	Deutschland



## Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der ökologischen, sozialen und/oder sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen oder eine nachhaltige Investition anstreben.

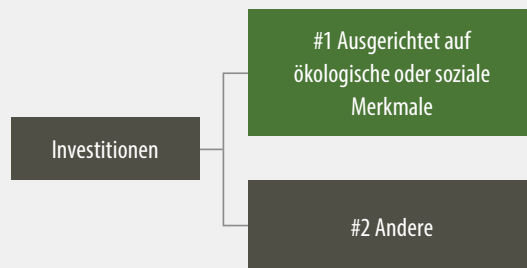
Der Anteil an Investitionen betrug zum Berichtsstichtag 32,63 % des gesamten nachfolgend genannten Vermögens. Hinsichtlich des nach der Anlagestrategie des Sondervermögens angestrebten Mindestanteils taxonomiekonformer Investitionen wird auf den Abschnitt „Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?“ verwiesen.

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

### ● Wie sah die Vermögensallokation aus?

#### Vermögensallokation per 28. Februar 2023

Immobilien	453.350.000,00 €	100,00 %
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	– €	0,00 %
<b>Summe des Vermögens (Investitionen)</b>	<b>453.350.000,00 €</b>	<b>100,00 %</b>
#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale	147.912.603,63 €	32,63 %
#2 Andere Investitionen	305.437.396,37 €	67,37 %



**#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

**#2 Andere Investitionen** umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

### ● In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Die Investitionen wurden ausschließlich im Wirtschaftssektor „Immobilien“ getätigt.



### Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Die Gesellschaft konnte zum Berichtsstichtag den Anteil taxonomiekonformer Investitionen aus den nachfolgend aufgeführten Gründen nicht ermitteln, sodass in diesem Bericht vorsorglich der Anteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel im Sinne der EU-Taxonomie mit 0 % angegeben wird. Die Berücksichtigung nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel im Sinne der EU-Taxonomie wurde erst im Laufe des in diesem Jahresbericht betrachteten Geschäftsjahres des Sondervermögens in der Anlagestrategie des Sondervermögens ergänzt, sodass die erforderlichen Daten nicht für das gesamte Geschäftsjahr vorlagen. Darüber hinaus hat sich eine potenziell taxonomiekonforme Investition verzögert: Im Rahmen der Projektentwicklung „Campus Westend“ in Bielefeld waren weitere Fertigstellungen (Merianstraße 9, 11, 13, 15 u. 17) in diesem Geschäftsjahr vorgesehen. Nachdem es im Bauablauf zu Verzögerungen aufgrund der weltweiten Covid-19-Pandemie, witterungsbedingte Verzögerungen und Verzögerungen der Lieferketten der benötigten Baustoffe im Zuge des Russland-Ukraine-Konflikts gekommen ist, konnte eine rechtzeitige Umsetzung des Bauvorhabens nicht mehr realisiert werden. Diese Verzögerungen waren vorab nicht abzusehen. Aus diesem Grund musste nach Geschäftsjahresbeginn auf Wunsch aller Vertragsparteien ein Nachtrag zum ursprünglichen Kaufvertrag, mit Anpassungen der Fertigstellungsdaten, vereinbart werden. Zum Geschäftsjahresbeginn war dem Asset Manager die Verzögerung noch nicht bekannt. Zudem lagen nicht alle zur Bewertung der Taxonomiekonformität erforderlichen Daten vor. Die Gesellschaft bemüht sich aber, dass diese Daten für kommende Geschäftsjahre vorliegen werden, und geht davon aus, ab dem nächsten Geschäftsjahr (1.3.2023 bis 28.2.2024) eine Quote für nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel im Sinne der Taxonomie-Verordnung angeben zu können.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO<sub>2</sub>-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

#### ● Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?<sup>1</sup>

- Ja:
- In fossiles Gas     In Kernenergie
- Nein

<sup>1</sup> Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterungen am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

■ **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

■ **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft.

■ **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

**Ermöglichende Tätigkeiten** wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

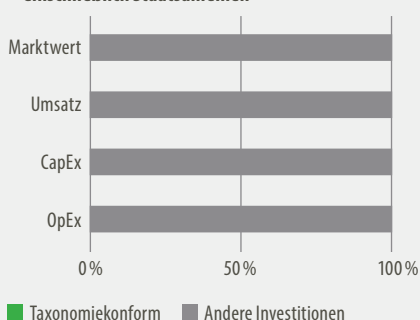
**Übergangstätigkeiten** sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO<sub>2</sub>-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



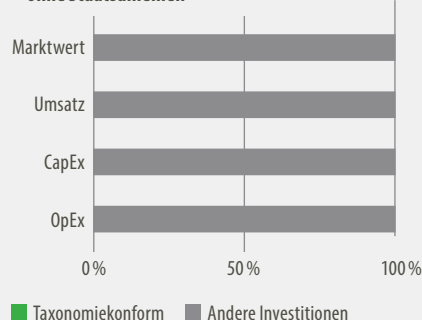
 sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen.**

*Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-Taxonomie konformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen\* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.*

1. Taxonomie-Konformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen\*



2. Taxonomie-Konformität der Investitionen ohne Staatsanleihen\*



\* Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

● **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

Der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind, betrug 0 %.

**Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?**

Der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel betrug im Geschäftsjahr 0 %.



### Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Für das Sondervermögen werden keine sozial nachhaltigen Investitionen getätigt, sodass der Mindestanteil sozial nachhaltiger Investitionen 0 % beträgt.



### Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurde mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Abweichend zu den Angaben in der Vermögensallokation berichtet die Gesellschaft an dieser Stelle neben den Anderen Investitionen auch über die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens.

#### Liquiditätsanlagen per 28. Februar 2023

Wertpapiere	10.465.235,00 €	26,24 %
Bankguthaben	29.424.773,24 €	73,76 %
Sonstige Anlagegegenstände	– €	0,00 %
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b>	<b>39.890.008,24 €</b>	<b>100,00 %</b>

Zur Eingruppierung der Liquiditätsanlagen in das oben genannte Immobilienvermögen wurde an dieser Stelle ergänzend eine Gesamtvermögensaufstellung nach Maßgabe der Angaben gem. KAGB ergänzt.

#### Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2023

Immobilien	453.350.000,00 €	84,93 %
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	– €	0,00 %
Liquiditätsanlagen	39.890.008,24 €	7,47 %
Sonstige Vermögensgegenstände	40.557.603,09 €	7,60 %
<b>Summe des Vermögens</b>	<b>533.797.611,33 €</b>	<b>100,00 %</b>

Der Anteil der Anderen Investitionen (#2 Andere Investitionen in der Vermögensallokation) beträgt auf die Summe des Vermögens gerechnet 57,22 %. Darüber hinaus wurden 15,07 % der Vermögensgegenstände in Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände investiert.

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen als Ergänzung ihrer gesamtheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie für den täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbaren Teil der Liquiditätsanlagen (Mindestliquidität) „Grüne Bundeswertpapiere“ erworben. Diese sind in der Liquiditätsübersicht unter Wertpapiere zusammengefasst. Der Anteil betrug zum Berichtsstichtag 26,24 % an der Gesamtliquidität und somit 1,96 % an der Summe des Vermögens.

Bei der Immobilienauswahl berücksichtigt die Gesellschaft darüber hinaus bestimmte Ausschlusskriterien. Im Auswahlprozess im Rahmen von Transaktionen sowie der Vermietung/Verpachtung der im Sondervermögen betreuten Mietflächen schließen wir heute bereits Nutzergruppen aus, die gesellschaftlich kritischen Branchen, wie beispielsweise Rüstung, Kernkraft, Transport und Lagerung von fossilen Brennstoffen sowie Glücksspiel, angehören oder bei denen kritisches Verhalten, wie beispielsweise Korruption, Geldwäsche, Verstoß gegen Gleichberechtigung und Menschenrechte, nicht ausgeschlossen werden kann.



### **Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?**

Durch den Ankauf von zwei Immobilien im Berichtszeitraum wurden die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen, sozialen sowie sonstige, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale im Rahmen des Bewertungssystems geprüft und eingehalten. Es handelt sich dabei um die Immobilien in Bielefeld, Merianstraße 4 sowie Bielefeld, Merianstraße 8.

Es wurden im Berichtszeitraum Projekte gestartet, um mittelfristig alle Objekte durch einen Messstellendienstleister mit digitalen Zählern im Bereich der Wärme- und Gasversorgung auszustatten.

Auf Objektebene wurden zum Teil unterschiedliche individuelle Maßnahmen durchgeführt, die hier beispielhaft aufgeführt werden:

- Austausch und Erneuerung von Heizungsanlagen auf Basis von regenerativen Energiequellen
- Austausch und Ersatz von alten Beleuchtungssystemen, insbesondere in Kellerbereichen, mit LEDs

Hamburg, den 9. August 2023

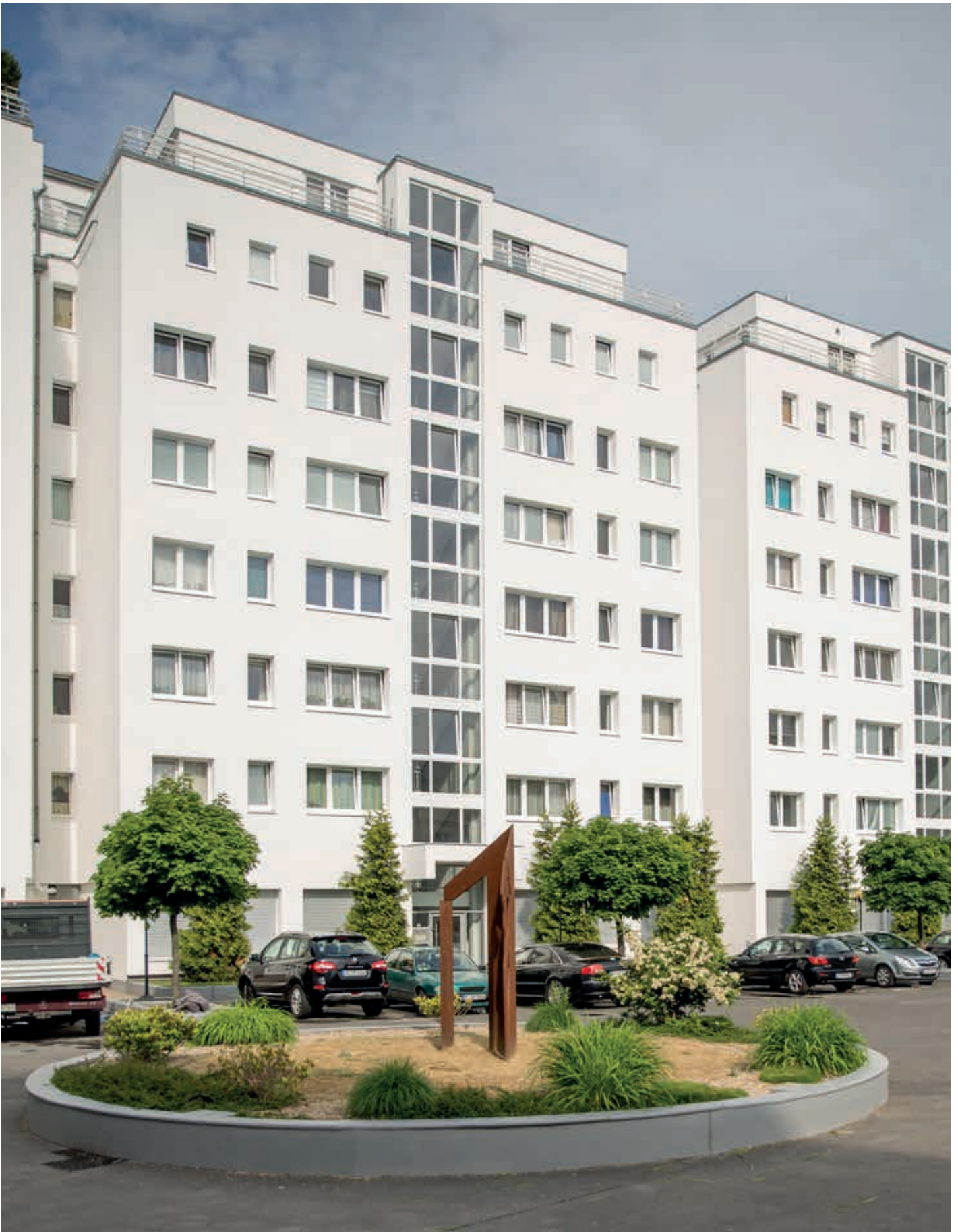
Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsleitung der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Marcus Kemmner

Ralph Petersdorff





„Nollendorfplatz“, Berlin, Deutschland

# VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

## An die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens WERTGRUND WohnSelect D – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. März 2022 bis zum 28. Februar 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. März 2022 bis zum 28. Februar 2023 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, (im Folgenden die „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV zu dienen.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Publikation „Jahresbericht“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Die gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die Darstellung der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben im Anhang in Übereinstimmung mit dem KAGB, der Verordnung (EU) 2019/2088, der Verordnung (EU) 2020/852 sowie der diese konkretisierenden Delegierten Rechtsakte der Europäischen Kommission, und mit den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten konkretisierenden Kriterien. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die nachhaltigkeitsbezogenen Angaben zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben) oder Irrtümern sind.

Die oben genannten europäischen Vorschriften enthalten Formulierungen und Begriffe, die erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch keine maßgebenden umfassenden Interpretationen veröffentlicht wurden. Demzufolge haben die gesetzlichen Vertreter im Anhang ihre Auslegungen solcher Formulierungen und Begriffe angegeben. Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegungen. Da solche Formulierungen und Begriffe unterschiedlich durch Regulatoren oder Gerichte ausgelegt werden können, ist die Gesetzmäßigkeit dieser Auslegungen unsicher.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts nach § 7 KARBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht nach § 7 KARBV, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.
- beurteilen wir die Eignung der von den gesetzlichen Vertretern zu den nachhaltigkeitsbezogenen Angaben erfolgten konkretisierenden Auslegungen insgesamt. Wie im Abschnitt „Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV“ dargelegt, haben die gesetzlichen Vertreter die in den einschlägigen Vorschriften enthaltenen Formulierungen und Begriffe ausgelegt; die Gesetzmäßigkeit dieser Auslegungen ist wie im Abschnitt „Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV“ dargestellt mit inhärenten Unsicherheiten behaftet. Diese inhärenten Unsicherheiten bei der Auslegung gelten entsprechend auch für unsere Prüfung.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 9. August 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Simon Boßhammer  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina  
Wirtschaftsprüfer

# Immobilienzugänge

## Bielefeld, „Merianstraße 4 und Merianstraße 8“

Die Universitätsstadt Bielefeld mit ihren ca. 339.400 Einwohnern ist Oberzentrum des rund 2,1 Mio. Einwohner zählenden Wirtschaftsraums Ostwestfalen Lippe. Mit rd. 40.000 Studierenden beläuft sich deren Anteil auf ca. 12 % der Bevölkerung. Mit der neuen Medizinfakultät wird Bielefeld perspektivisch um weitere ca. 3.000 Studierende und Ärzte wachsen.

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.

Bielefeld liegt auf der Wasserscheide zwischen Weser und Ems. Das Stadtgebiet gehört drei unterschiedlichen Naturräumen an. Der Norden und Nordosten einschließlich des Stadtzentrums sind in die Hügellandschaft der Ravensberger Mulde eingebettet. Unmittelbar südlich schließt sich der Gebirgszug des Teutoburger Waldes an, der Bielefeld von Westnordwest nach Ostsüdost durchzieht.

In der wirtschaftlich starken Region haben bedeutende Arbeitgeber wie August Oetker, Böllhoff, Dürkopp Adler, Dürkopp Fördertechnik, DMG Mori, Möller Group, Thyssenkrupp, Droop & Rein (Starrag Group), Schüco, Goldbeck und Seidensticker ihren Sitz. Der Handel ist unter anderen mit Marktkauf Holding, JAB Anstoetz und EK/servicegroup vertreten und im Dienstleistungssektor sind Kühne + Nagel, Piening Personalservice, TNS Emnid, TNS Infratest, Itelligence und ruf Jugendreisen zu nennen. Der größte Arbeitgeber sind die v. Bodelschwinghschen Stiftungen Bethel mit rd. 18.500 Arbeitsplätzen.

300 m entfernt vom Bielefelder Hochschulcampus mit Universität und Fachhochschule entsteht das neue Wohnquartier „Campus-Westend“ mit insgesamt 750 Wohneinheiten. Der WERTGRUND WohnSelect D hat davon 82 frei finanzierte Mietwohnungen, 38 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie 132 für die Vermietung vorwiegend an Studierende vorgesehene Apartments erworben, die sich auf vier Bauteile verteilen.

Die Objekte werden im KfW-40-Standard erstellt. Dadurch können Förderdarlehen bis zu einer Höhe von 120.000 EUR/Wohnung samt einem Tilgungszuschuss von 20 % in Anspruch genommen werden. Der Bauteil mit den öffentlich geförderten Wohnungen wird im KfW-55-Standard gebaut, der Tilgungszuschuss liegt hier bei 15 %.



Anfang Mai 2022 wurde das erste Objekt in der „Merianstraße 4“ mit 65 Apartments mit einer Fläche von rd. 2.360 m<sup>2</sup> und 14 Außenstellplätzen in das Fondsvermögen übernommen. Bisher konnten alle 1-Zimmer Appartements zu über 16 EUR/m<sup>2</sup> und damit deutlich über Business-Plan vermietet werden. Der Leerstand von rd. 30 % entfällt auf die 2 und 4-Zimmer-Wohnungen für Wohngemeinschaften, für die ein neues Vermietungskonzept erarbeitet wird.



Ende Juni 2022 folgte das zweite Objekt in der „Merianstraße 8“ mit 67 Apartments und einer Fläche von rd. 2.297 m<sup>2</sup> sowie 15 Außenstellplätzen. Auch hier konnten alle 1-Zimmer Appartements zu über 16 EUR/m<sup>2</sup> und damit deutlich über Business-Plan vermietet werden. Der Leerstand von rd. 35% entfällt ebenfalls auf die 2 und 4-Zimmer-Wohnungen für Wohngemeinschaften.

Zu beiden Objekten gehören insgesamt 136 abschließbare Fahrradboxen.

**Bielefeld, „Merianstraße 4“ im Überblick**

Transaktionsart	Kauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Projektentwicklung
Ankaufsdatum	10. Januar 2022
Übergang von Nutzen und Lasten	2. Mai 2022
Kaufpreis	10,96 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,99 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	65
Wohnfläche	2.359,7 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	14
Baujahr	2022
Gutachterlicher Verkehrswert	11,11 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2023

**Bielefeld „Merianstraße 8“ im Überblick**

Transaktionsart	Kauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Projektentwicklung
Ankaufsdatum	10. Januar 2022
Übergang von Nutzen und Lasten	30. Juni 2022
Kaufpreis	10,27 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,92 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	67
Wohnfläche	2.296,6 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	15
Baujahr	2022
Gutachterlicher Verkehrswert	10,81 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2023

# 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 sind in westlicher Richtung rund einen km vom Objekt entfernt gelegen. 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 Stahlbetonskelettbauweise errichtet. Das Objekt mit seinen insgesamt drei Gebäudeteilen ist in U-Form gebaut und setzt sich aus 50 Wohn- (ca. 3.933 m<sup>2</sup>) und acht Gewerbeeinheiten (ca. 1.019 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> befinden sich derzeit 808 m<sup>2</sup> im Leerstand. Ein Großteil des Leerstandes befindet sich im 1. OG. Dieses soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden und es sollen 12 neue Apartments entstehen. Der Bauantrag wurde 2021 eingereicht und ist nach mehrfachen Anpassungswünschen des Bauamts im Februar 2023 genehmigt worden. Im 1. OG wurden zwischenzeitlich die vorbereitenden Arbeiten zum Ausbau der Wohnungen vorgenommen. Gleichzeitig wurden die leerstehenden Gewerbeflächen im Erdgeschoß zum weiteren gewerblichen Ausbau entkernt.

## 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 <sup>2</sup> /1.018,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	4
Baujahr	1961
Gutachterlicher Verkehrswert	10,21 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2023
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0056b3; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0056b3; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="margin-left: 10px; text-align: right;"> <p>5,95</p> <p>7,72</p> </div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 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 21 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 3.157 m<sup>2</sup>.

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	21/16
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	1.656,2 m <sup>2</sup> /1.500,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903–1907
Gutachterlicher Verkehrswert	11,05 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2023
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0056b3; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0056b3; margin-bottom: 2px;"></div> </div>
	7,85 9,17

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2023 (Wohnen)



### Berlin, „Nollendorfplatz“

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt im Berliner Ortsteil Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg auf der nordöstlichen Seite des Nollendorfplatzes an 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 m<sup>2</sup>. 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 Fassade und Wohnungen saniert. In der Liegenschaft befinden sich 317 Wohn- (22.766 m<sup>2</sup>) und 30 Gewerbeeinheiten (2.902 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> großen Bio-Supermarkt. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 28. Februar 2025 und eine zweimalige Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren.

Bei der Sanierung der 12 Aufzüge arbeiten wir mit dem Berliner Start-up, der Firma Simplifa GmbH zusammen, die die Aufzüge digital erfasst hat und Lösungen aufzeigt, diese kosteneffizient zu betreiben. Die Ausschreibung der Leistungen erfolgte im Juli 2022. Diesbezüglich wurden zwischenzeitlich zwei Firmen beauftragt und bisher drei Aufzüge vollständig modernisiert. Neun Aufzüge wurden instandgesetzt und die Auffälligkeiten aus der Gefährdungsbeurteilung beseitigt. Die Arbeiten an den Aufzügen sollen bis Ende 2023 abgeschlossen sein.

Aufgrund der baujahrestypischen Bauweise befanden sich in ca. einem Drittel aller Wohnungen der Liegenschaft Rabitzdecken. Da diese das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreicht hatten, wurden seit 2019 bis auf vier Wohnungen alle Wohnungen saniert. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 1,5 Mio. EUR.

### 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 <sup>2</sup> /2.901,8 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	181 Tiefgaragen-/49 Außenstellplätze
Baujahr	1971–1973
Gutachterlicher Verkehrswert	82,30 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2023
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background: linear-gradient(to right, #004a80, #0070c0);"></div> <div style="margin-left: 10px;"> <p>6,47</p> <p>8,83</p> </div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 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 12 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, aber auch 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 zwischenzeitlich vermietet.



### 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 <sup>2</sup> /-
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	14,70 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2023
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background: linear-gradient(to right, #004a7c, #0070c0);"></div> <div style="margin-left: 10px;"> <p>6,25</p> <p>8,81</p> </div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 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 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche gehört die Schloßstraße zu den bedeutendsten Einkaufslagen außerhalb der Innenstadt von Berlin. Damit profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Nahversorgung und durch die nahe gelegenen U- und S-Bahn-Stationen „Rathaus Steglitz“ von einer perfekten Anbindung an den Personennahverkehr.

Die zwei sechsgeschossigen, identischen Solitärbauten mit insgesamt 98 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 4.415 m<sup>2</sup> 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 zur Verbesserung der Wärmebilanz 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 umzuschwenken, ist die Umstellung der Wärmeversorgung geplant. Das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro empfiehlt den Einbau einer Wärmepumpe in Verbindung mit Hybridzellen und einem Energiespeicher. Nach derzeitigen Berechnungen könnten mit diesen Maßnahmen ca. 80 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Gebäude eingespart werden.

Analog zum Objekt „Nollendorfplatz“ wurde die Firma Simplifa GmbH beauftragt, die Aufzüge im Objekt „Schloßstraße“ digital zu erfassen. Für die Sanierung der Aufzüge werden rund 100.000 EUR veranschlagt.

### 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/Gewerbeinheiten	98/–
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	4.415,2 m <sup>2</sup> /–
Kfz-Stellplätze	148
Baujahr	1973–1974
Gutachterlicher Verkehrswert	16,25 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2022
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #004a99; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #004a99; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="margin-left: 10px;">7,53</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #004a99; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="margin-left: 10px;">10,42</div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2023 (Wohnen)

## Berlin, „Umlandstraße“

Das 1972 errichtete Wohn- und Geschäftshaus befindet sich zwischen Umlandstraße, 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 wahr.

Im Erdgeschoss des Objektes wurde ein Großteil der Gewerbefläche neu konzipiert. Mehrere kleine, leerstehende Flächen wurden zu einer ca. 560 m<sup>2</sup> großen Fläche im Erdgeschoss zzgl. 150 m<sup>2</sup> 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-gisch 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. 250.000 EUR investiert werden. Die fünf Aufzüge wurden bereits von der Firma Simplifa GmbH digi-tal erfasst und ein erster Wirtschaftsplan wurde erstellt. Die Aus-schreibung für die Arbeiten erfolgt im Laufe des zweiten Quartals 2023.

## Berlin, „Umlandstraße“ 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/Gewerbereinheiten	82/10
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	4.732,5 m <sup>2</sup> /1.456,1 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	104 (eine Garage mit 25 Stellplätzen neu errichtet)
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	23,55 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2022
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;"> <p>6,54</p> <p>10,29</p> </div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 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 in München 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 Jagdstraße 2 und Winthirstraße 12, Nähe Rotkreuzplatz, in dem begehrten Münchner Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg. Mit dem Ankauf dieses Bestandsobjektes 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 m<sup>2</sup> sowie acht Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von ca. 683 m<sup>2</sup>. Die Woh-



nungsgrößen bewegen sich zwischen 20 m<sup>2</sup> und 82 m<sup>2</sup> 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 11 Wohnungen saniert. Aufgrund der ökologischen Ausrichtung des Portfolios durch die Qualifizierung als Artikel-8-Plus-Produkt, wird die geplante energetische Sanierung des Objektes aktuell überarbeitet. Neben der Energieeinsparung, die sich aus einer energetischen Sanierung ergibt, sind darüber hinaus Überlegungen zu sozialen sowie Umweltschutzmaßnahmen in das Sanierungskonzept mit einzubeziehen. Die ersten Entwurfsideen wurden von unseren Architekten ausgearbeitet und bedürfen zunächst einer internen wirtschaftlichen Analyse, bevor weitere Schritte eingeleitet werden.

## 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 <sup>2</sup> /682,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	52
Baujahr	1958
Gutachterlicher Verkehrswert	25,35 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2022



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 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 eingerichtet.

Die durchschnittliche Größe der Wohnungen liegt bei ca. 60 m<sup>2</sup>, die meisten Wohnungen sind 55 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup> groß. Ca. 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 durchgrüntem 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.



### 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 <sup>2</sup> /528,1 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927–1934
Gutachterlicher Verkehrswert	27,24 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2023
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 80%; height: 15px; background-color: #003366;"></div> <span>5,77</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 85%; height: 15px; background-color: #0070C0;"></div> <span>6,79</span> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 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 Denkmalschutzauflagen berücksichtigt werden.

2019 wurden die Balkone an den Giebelseiten der Häuser saniert und dafür rd. 110.000 EUR investiert. Zur Ableitung des Instandsetzungskonzepts der Holzverkleidungen der Dachgauben wurde eine Bauteilöffnung durchgeführt und verschiedene Instandsetzungsvarianten wurden mit der Denkmalschutzbehörde eruiert. Für das Vorhaben wurden verschiedene ausführende Firmen angefragt, deren Rückmeldung jedoch verhalten ist.

Nördlich des Gebäudes in der Dobritzer Straße 41-45 soll auf dem Grundstück westlich der dortigen Margon-Arena ein neuer gymnasialer Sport- und Bildungscampus entstehen. Dafür läuft aktuell das Bebauungsplanverfahren. Im Rahmen dieser Maßnahme, möchte die Stadt Dresden dem WERTGRUND WohnSelect D einen Grundstückstreifen von rund 250 m<sup>2</sup>, welcher 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 wird 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 in Höhe von ca. 150.000 EUR entstehen, welche jedoch als Herstellungskosten aktiviert werden können. 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/Gewerbeinheiten	138/-
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	8.052,0 m <sup>2</sup> /-
Kfz-Stellplätze	53
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	12,31 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2023
Mietpreisentwicklung <sup>1</sup>	<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>
	5,41 6,58

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 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/m<sup>2</sup> 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. Mit den Malerarbeiten wurde bereits begonnen. Diese werden bis Mitte des Jahres 2023 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 <sup>2</sup> /-
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963–1964
Gutachterlicher Verkehrswert	23,43 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2023
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #000080; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 15px; background-color: #000080; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="margin-left: 10px; text-align: right;"> <p>5,78</p> <p>6,69</p> </div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 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 km 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 m<sup>2</sup>. 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.



Darüber hinaus bedürfen die Gartenanlagen im Innenhof einer ganzheitlichen Neugestaltung. Die Angebote für die Herstellung der Außenanlagen liegen vor und wurden teilweise in Auftrag gegeben. Gleichzeitig sollen im Hinterhof Abstellflächen für Fahrräder geschaffen werden. Bevor die geplante Gesamtmaßnahme umgesetzt werden kann, müssen die Mieter zunächst die Kündigungen der Gartenflächen akzeptieren. Wir gehen jedoch davon aus, dass 2023 mit den Arbeiten begonnen werden kann.

Gleichzeitig wird eine Rohrsanierung erforderlich, bezüglich der sich unser Architekt mit ausführenden Firmen in Verhandlung befindet.

### 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 <sup>2</sup> -
Kfz-Stellplätze	0
Baujahr	1903-1904
Gutachterlicher Verkehrswert	11,36 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2023



■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 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 Großteil der Wohnungen verfügt über einen Balkon. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>.

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.

## 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 <sup>2</sup> /649,8 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	48/18
Baujahr	um 1954/1957 + 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	40,36 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar / 11. Februar 2023

Köln „Gottesweg“		6,30 8,62
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69 9,74

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 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, Industriedenkmäler, 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 eingeschossigen Solitärgebäuden. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind kleinere Ladeneinheiten angeordnet, im 1. OG 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 Sommer letzten Jahres wurden für aus der Ukraine geflüchtete Menschen zehn Wohnungen unentgeltlich bis Ende 2022 zur Verfügung gestellt. Alle zehn Wohnungen konnten 2023 nun regulär an diese vermietet werden.

Im Zuge umfangreicher Bau- und Sanierungsmaßnahmen investierte WERTGRUND ca. 29 Mio. EUR in das Gebäude sowie in die Außenanlagen.

Im Januar 2023 wurde von den Verantwortlichen des Sozialprojektes „Hallo Nachbar“ ein Nachbarschaftslokal im Objekt „Venloer Straße“ eröffnet, welches 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.

### 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/Gewerbeinheiten	407/31
Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich	20.940,0 m <sup>2</sup> /9.630,0 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	461
Baujahr	1972/1975/1982
Gutachterlicher Verkehrswert	83,35 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2023
Mietpreisentwicklung <sup>1</sup>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #004a80; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #004a80; margin-bottom: 2px;"></div> </div>
	7,30 10,45

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2023 (Wohnen)

## Wedel, „Am Rain“

Die ursprünglich neun Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer ruhigen durchgrünerten 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 Mitarbeiter errichtet. Die Anlage verfügt aktuell über insgesamt 183 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 11.088 m<sup>2</sup>, 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 den erteilten Baugenehmigungen ist festgelegt, dass bei Neubauten ein Drittel der Neubaufäche 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/m<sup>2</sup> 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 bis auf zwei Wohnungen vermietet. Für diese beiden Wohnungen wurde mit einem Betreiber von Einrichtungen für behinderte Menschen zwei Mietverträge abgeschlossen. Mietbeginn ist der 1. April 2023 bei einer Laufzeit von zehn Jahren zzgl. Verlängerungsoptionen. Die durchschnittliche Neuvermietungsmieten im Neubau liegen bei 13,60 EUR/m<sup>2</sup>, bei den im Bestand befindlichen, sanierten Wohnungen wird die Vermietung zu durchschnittlich 12,20 EUR/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> /-
Kfz-Stellplätze	116
Baujahr	1954–1955 und 2020
Gutachterlicher Verkehrswert	43,15 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2023
Mietpreisentwicklung	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #004a80; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #0070c0; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="margin-left: 10px; text-align: right;"> <p>6,6</p> <p>10,85</p> </div> </div>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2023 (Wohnen)

# Kreditmanagement

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valuierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 49.035 TEUR. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht.

Zum 30. Juli 2022 erfolgte die Tilgung von zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 6,19 Mio. EUR, die jeweils mit 2,61 % verzinst wurden.

Für den Großteil der Fremdfinanzierungen betragen die Darlehenslaufzeiten zwischen drei bis 8,5 Jahre. Die Zinsen für diese Darlehen liegen jährlich zwischen 0,75 % und 1,51 %.

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. Da die Auszahlung des Darlehens erst mit Fertigstellung und Übergang des Objektes (voraussichtlich Anfang 2024) erfolgen wird, fallen hierfür seit 14. Juli 2022 Bereitstellungszinsen in Höhe von 1,8 % p.a. an.

Zur möglichen Ausnutzung eines positiven Leverage-Effekts über die gesamte Laufzeit der Darlehen und zur beabsichtigten Erzielung höherer Ausschüttungen wurde für alle Darlehen eine endfällige Tilgung gewählt.

Aus den valuierten Finanzierungen errechnet sich per 28. Februar 2023 eine Fremdfinanzierungsquote von 10,82 %, bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit befindet sich die Fremdfinanzierungsquote unter der gesetzlich vorgeschriebenen Grenze von maximal 30 %.

Ende 2023 wird der Kredit für die Liegenschaft Nollendorfplatz in Berlin in Höhe von 12 Mio. EUR fällig. Dieser muss zu neuen Konditionen verlängert werden.



„Borthener Straße“, Dresden, Deutschland

## Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 28. Februar 2023

	Kreditvolumen in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV) <sup>1</sup> / Kaufpreis in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung
<b>Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien</b>						
Aachen „Hansemannplatz“	–	10.210	–	–	–	–
Berlin „Frankfurter Allee“	–	11.050	–	–	–	–
Berlin „Nollendorfplatz“	12.000	82.300	14,6	1,51	31.12.2023	31.12.2023
Berlin „Scharfenberger Straße“	–	14.700	–	–	–	–
Berlin „Schloßstraße“	–	16.250	–	–	–	–
Berlin „Uhlandstraße“	–	23.550	–	–	–	–
Bielefeld „Merianstraße 4“	7.800	11.105	70,2	1,00	30.04.2031	30.04.2031
Bielefeld „Merianstraße 8“	8.040	10.805	74,4	1,00	30.04.2031	30.04.2031
Bielefeld „Merianstraße 9 - 17“ <sup>2</sup>	645	–	–	1,00	30.04.2031	30.04.2031
Dresden „Borthener Straße“	–	27.235	–	–	–	–
Dresden „Dobritzer Straße“	–	12.305	–	–	–	–
Dresden „Wilischstraße“	–	23.425	–	–	–	–
Göttingen „Am Gothaer Platz“ <sup>3</sup>	–	6.850	–	–	–	–
Hamburg „Mendelssohnstraße“	–	11.355	–	–	–	–
Köln „Hummelsbergstraße“	–	27.935	–	–	–	–
Köln „Gottesweg“	–	12.425	–	–	–	–
Köln „Venloer Straße“	13.150	83.350	15,8	1,43	30.09.2026	30.09.2026
Köln „Venloer Straße“	7.400	83.350	8,9	0,75	30.09.2026	30.09.2026
München „Jagdstraße“	–	25.350	–	–	–	–
Wedel „Am Rain“	–	43.150	–	–	–	–
<b>Direkt gesamt</b>	<b>49.035</b>	<b>453.350</b>	<b>10,8</b>			

<sup>1</sup> Loan to Value.<sup>2</sup> Projektentwicklung, Objekt noch nicht übergegangen.<sup>3</sup> Baugrundstück.

# Renditen

Die Renditekennzahlen betreffen den Berichtszeitraum vom 1. März 2022 bis 28. Februar 2023. Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres sind auf die Durchschnittswerte bezogen, die anhand von 13 Monatsendwerten (28. Februar 2022 bis 28. Februar 2023) errechnet werden.

Der Bruttoertrag aus den direkt gehaltenen Immobilien bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 3,8 %. Nach dem Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes in Höhe von – 1,6 % erzielten die Immobilien einen Nettoertrag in Höhe von 2,2 % bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen.

Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von 5,0 % bezogen auf das durchschnittlich investierte Immobilienvermögen setzt sich aus der Summe des Nettoertrages der Immobilien (2,2 %) und der Wertänderung der Immobilien (3,2 %) sowie den latenten Steuern (– 0,5 %) zusammen.

Der Zinsaufwand aus der Fremdfinanzierung führte zu einem Ergebnis nach Darlehensaufwand und einem Gesamtergebnis in Fondswährung in Höhe von 5,4 % bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen.

Unter Berücksichtigung der Liquiditätsrendite in Höhe von 0,1 % ergibt sich eine Gesamtfondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von 5,0 %.

Die Wertentwicklung des WERTGRUND WohnSelect D nach dem Abzug der Fondskosten wird nach der BVI-Methode ermittelt und liegt im einjährigen Bereich (28. Februar 2022 bis 28. Februar 2023) bei 3,6 %.

## Renditekennzahlen

Stand 28. Februar 2023

in % (28. Februar 2022 bis 28. Februar 2023; annualisiert)

	Berlin direkt	Dresden direkt	Köln/Aachen direkt	Hamburg/ Wedel direkt	Göttingen direkt	München direkt	Bielefeld direkt	Gesamt
<b>I. Immobilien</b>								
Bruttoertrag <sup>1</sup>	3,9	5,2	4,3	3,4	0,0	2,0	1,2	<b>3,8</b>
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	– 2,2	– 2,2	– 1,4	– 0,8	– 0,1	– 0,4	– 1,3	<b>– 1,6</b>
<b>Nettoertrag<sup>1</sup></b>	<b>1,7</b>	<b>3,0</b>	<b>2,9</b>	<b>2,6</b>	<b>0,0</b>	<b>1,7</b>	<b>– 0,1</b>	<b>2,2</b>
Wertänderungen (ohne latente Steuern) <sup>1</sup>	3,9	1,3	4,5	0,7	6,2	1,0	3,1	<b>3,2</b>
Latente Steuer <sup>1,5</sup>	– 0,5	– 0,5	– 0,5	– 0,5	– 0,5	– 0,5	– 0,5	<b>– 0,5</b>
<b>Ergebnis vor Darlehensaufwand<sup>1</sup></b>	<b>5,2</b>	<b>3,9</b>	<b>7,0</b>	<b>2,9</b>	<b>5,7</b>	<b>2,2</b>	<b>2,5</b>	<b>5,0</b>
<b>Ergebnis nach Darlehensaufwand<sup>2</sup></b>	<b>5,5</b>	<b>3,9</b>	<b>8,0</b>	<b>2,9</b>	<b>5,7</b>	<b>2,2</b>	<b>7,8</b>	<b>5,4</b>
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>2</sup></b>	<b>5,5</b>	<b>3,9</b>	<b>8,0</b>	<b>2,9</b>	<b>5,7</b>	<b>2,2</b>	<b>7,8</b>	<b>5,4</b>
<b>II. Liquidität<sup>3</sup></b>								<b>0,1</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>4</sup></b>								<b>5,0</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)<sup>6</sup></b>								<b>3,6</b>

<sup>1</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2022 bis 28. Februar 2023

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2022 bis 28. Februar 2023

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2022 bis 28. Februar 2023

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28. Februar 2022 bis 28. Februar 2023

<sup>5</sup> Die latente Steuer fällt erstmalig gemäß dem zum 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Investmentsteuergesetz an

<sup>6</sup> Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

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.

# Entwicklung der Renditen

## Renditekennzahlen

in % (28. Februar 2022 bis 28. Februar 2023; annualisiert)

	Geschäftsjahr 2022/2023	Geschäftsjahr 2021/2022	Geschäftsjahr 2020/2021	Geschäftsjahr 2019/2020
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag <sup>1</sup>	3,8	3,8	3,8	4,5
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	-1,6	-1,2	-1,0	-1,4
<b>Nettoertrag<sup>1</sup></b>	<b>2,2</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>	<b>3,1</b>
Wertänderungen (ohne latente Steuern) <sup>1</sup>	3,2	5,0	7,7	5,0
Latente Steuer <sup>1,2</sup>	-0,5	-1,0	-0,6	-2,9
<b>Ergebnis vor Darlehensaufwand<sup>1</sup></b>	<b>5,0</b>	<b>6,5</b>	<b>9,9</b>	<b>5,2</b>
<b>Ergebnis nach Darlehensaufwand<sup>2</sup></b>	<b>5,4</b>	<b>7,0</b>	<b>10,8</b>	<b>6,7</b>
Ergebnis Veräußerungserlöse <sup>3,4</sup>	0,0	0,0	0,0	0,6
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>3</sup></b>	<b>5,4</b>	<b>7,0</b>	<b>10,8</b>	<b>7,4</b>
<b>II. Liquidität<sup>5</sup></b>	<b>0,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,4</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>6</sup></b>	<b>5,0</b>	<b>6,4</b>	<b>9,2</b>	<b>6,4</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)<sup>7,8</sup></b>	<b>3,6</b>	<b>5,1</b>	<b>7,9</b>	<b>4,5</b>

<sup>1</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds.

<sup>2</sup> Die latente Steuer fällt erstmalig gemäß dem zum 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Investmentsteuergesetz an.

<sup>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen.

<sup>4</sup> Die Veräußerungserlöse betreffen ausschließlich Erlöse aus den im Geschäftsjahr 2017/2018 veräußerten Objekten.

<sup>5</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds.

<sup>6</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds.

<sup>7</sup> Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/ Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage).

<sup>8</sup> Die Abweichung zur BVI-Rendite im Monatsbericht 02/2023 (2,91 % p. a.) resultiert aus den hier zugrunde liegenden Durchschnittswerten.

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.



# Bewertung

## Bewertung<sup>1</sup>

Stand 28. Februar 2023

in TEUR (Informationen zur Wertveränderung)

	Berlin	Dresden	Göttingen	Köln/Aachen	Hamburg/ Wedel	München	Bielefeld	Gesamt
Immobilienvermögen								
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise <sup>2</sup>	147.850	62.965	6.850	133.920	54.505	25.350	21.910	<b>453.350</b>
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>3</sup>	5.889	3.329	-1	5.837	1.944	568	845	<b>18.411</b>
Positive Wertänderungen lt. Gutachten <sup>5</sup>	7.050	845	1.149	5.498	790	250	21.980	<b>37.562</b>
Sonstige positive Wertänderungen <sup>4</sup>	64	0	0	0	0	0	204	<b>268</b>
Negative Wertänderungen lt. Gutachten <sup>5</sup>	-750	0	-724	-10	-5	0	-70	<b>-1.559</b>
Sonstige negative Wertänderungen <sup>4</sup>	-2.149	-166	-48	-2.631	-1.354	-275	-144	<b>-6.767</b>
<b>Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt</b>	<b>6.300</b>	<b>845</b>	<b>425</b>	<b>5.488</b>	<b>785</b>	<b>250</b>	<b>21.910</b>	<b>36.003</b>
<b>Sonstige Wertänderungen insgesamt<sup>6</sup></b>	<b>-2.627</b>	<b>-170</b>	<b>-48</b>	<b>-4.051</b>	<b>-2.413</b>	<b>-275</b>	<b>60</b>	<b>-9.524</b>

<sup>1</sup> Die Informationen zu den Wertänderungen sind stichtagbezogen.

<sup>2</sup> Die gutachterlichen Verkehrswerte/Kaufpreise stellen das Immobilienvermögen des WERTGRUND WohnSelect D zum 28. Februar 2023 dar. Bei den gutachterlichen Verkehrswerten handelt es sich um Werte aus den aktuellen Verkehrswertgutachten.

<sup>3</sup> Die Position „Gutachterliche Bewertungsmieten“ entspricht der Summe der in den aktuellen Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen nachhaltigen Erträge.

<sup>4</sup> Sonstige Wertänderungen beinhalten Rückstellungen für latente Steuern, die Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten und sonstige Wertänderungen.

<sup>5</sup> Die Wertänderungen laut Gutachten ergeben sich aus den jährlichen Wertfortschreibungen in den Verkehrswertgutachten.

<sup>6</sup> Die sonstigen Wertänderungen insgesamt resultieren aus Änderungen im Buchwert der Immobilien, die nicht auf der gutachterlichen Bewertung beruhen. Gründe für Buchwertänderungen sind u. a. nachträgliche Änderungen von Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten sowie Nachaktivierungen auf Grundstücke und Gebäude.



„Merianstraße 8“, Bielefeld, Deutschland



„Am Rain“, Wedel, Deutschland

## Vermietung

Im Geschäftsjahr 2022/23 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 28. Februar 2023 beträgt die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D 95,09 %. Durch die Besitzübergänge der Neubauten in Bielefeld in der Merianstraße 4 (1. Mai 2022) und Merianstraße 8 (30. Juni 2022) hat sich die Vermietungsquote des Gesamtportfolios im ersten Halbjahr auf 91,56 % reduziert. Die Vermietung der überwiegend für Studierende vorgesehenen Wohnungen lief gut an, sodass die Vermietungsquote des Gesamtportfolios zum Ende des Geschäftsjahres wieder auf über 95 % stieg.

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

Im Objekt Wedel, „Am Rain“ wurde die Bestandssanierung abgeschlossen und bis auf acht Wohnungen alle im Laufe der Maßnahmen leer gewordenen Wohnung saniert. Die neuen Dachgeschosswohnungen und der Neubau inkl. Tiefgarage wurden zwischenzeitlich vollständig erstvermietet.

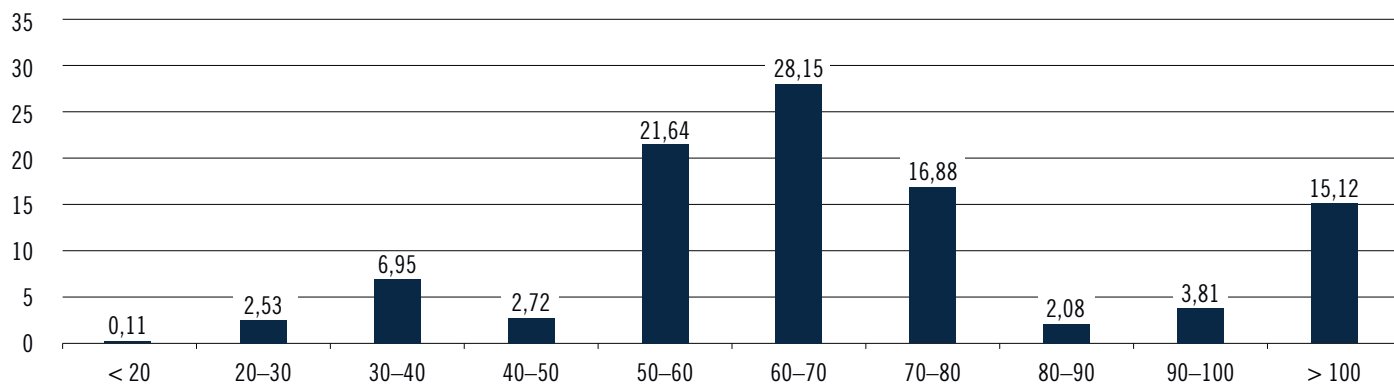
Bei den vorwiegend zur Vermietung an Studierende vorgesehenen Häusern in Bielefeld liegt die Leerstandsquote jeweils bei rund 30 %, die mit dem Start des Sommersemesters im April 2023 abgebaut werden soll. In den beiden Objekten wurden bereits alle 1-Zimmer-Appartements erstvermietet. Für den Leerstand verantwortlich sind die für Wohnungsgemeinschaften geeigneten 2- und 4-Zimmer-Wohnungen. Sollte nach Semesterbeginn für diese Wohnungen weiterhin keine Nachfrage bestehen, wird das Vermietungskonzept neu überdacht.

Der Leerstand der Liegenschaft Aachen, „Hansemannplatz“ beträgt nach der Fläche 17,87 %. Diese ist maßgeblich auf den Leerstand der Gewerbeflächen im EG und 1. OG zurückzuführen, die für 16,3 % des Leerstandes verantwortlich sind. Da sich die Vermarktung der Gewerbeflächen im 1. OG nahezu unmöglich gestaltete und im Objekt zunehmend steigende Wohnraummierten bei der Neuvermietung zu verzeichnen sind, wurde im Jahr 2021 die Umnutzung dieser Flächen zu 12 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 erhoffen uns mit diesem neuen Erscheinungsbild, eine deutliche Attraktivitätssteigerung für Mietinteressenten zu erreichen.

Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien können der Tabelle auf Seite 73 entnommen werden.

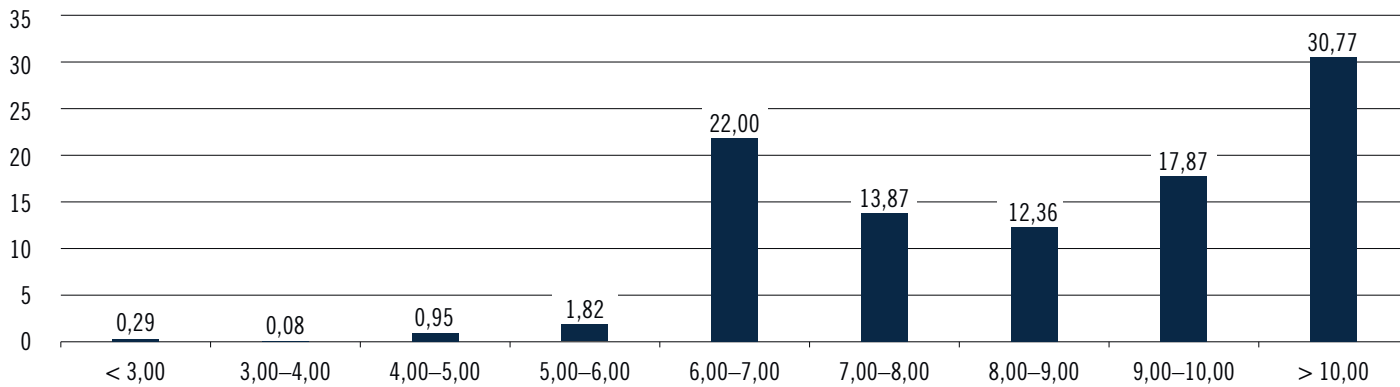
**Einheitengrößen in m<sup>2</sup>**

in % auf Basis der Mietflächen



**m<sup>2</sup>-Mieten in EUR/m<sup>2</sup>**

in % auf Basis der Mietflächen



































**Vermietungsquote pro Objekt**

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

Objekte	in %
Aachen „Hansemannplatz“	76,55
Berlin „Frankfurter Allee“	97,34
Berlin „Nollendorfplatz“	98,64
Berlin „Scharfenberger Straße“	99,95
Berlin „Schloßstraße“	96,63
Berlin „Uhlandstraße“	99,09
Bielefeld „Marienstraße 8“ <sup>1</sup>	65,21
Bielefeld „Marienstraße 4“ <sup>1</sup>	69,62
Dresden „Borthener Straße“	97,57
Dresden „Dobritzer Straße“	94,62
Dresden „Wilischstraße“	97,77
Hamburg „Mendelssohnstraße“	92,99
Köln „Gottesweg“	98,63
Köln „Hummelsbergstraße“	100,00
Köln „Venloer Straße“	96,28
München „Jagdstraße“	93,19
Wedel „Am Rain“	93,15

<sup>1</sup> Im Mai und Juni 2022 fertiggestellte Projektentwicklungen

**Entwicklung Durchschnittsmieten pro Objekt (Wohnen)**  
in EUR/m<sup>2</sup>

Objekte		in EUR/m <sup>2</sup>
Aachen „Hansemannplatz“		5,95
		7,72
Berlin „Frankfurter Allee“		7,85
		9,17
Berlin „Nollendorfplatz“		6,47
		8,83
Berlin „Scharfenberger Straße“		6,25
		8,81
Berlin „Schloßstraße“		7,53
		10,42
Berlin „Uhlandstraße“		6,54
		10,29
Bielefeld „Marienstraße 8“ <sup>1</sup>		0
		16,30
Bielefeld „Marienstraße 4“ <sup>1</sup>		0
		16,00
Dresden „Borthener Straße“		5,77
		6,79
Dresden „Dobritzer Straße“		5,41
		6,58
Dresden „Wilischstraße“		5,78
		6,69
Hamburg „Mendelssohnstraße“		10,11
		13,51
Köln „Gottesweg“		6,30
		8,62
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69
		9,74
Köln „Venloer Straße“		7,30
		10,45
München „Jagdstraße“		13,88
		15,13
Wedel „Am Rain“		6,6
		10,85

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2023 (Wohnen)

<sup>1</sup> Im Mai und Juni 2022 fertiggestellte Projektentwicklungen

# Steuerliche Hinweise – Kurzversion

## Endausschüttung<sup>1</sup>

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 erfolgt am 16. August 2023 eine Endausschüttung in Höhe von 0,75 EUR je Anteil.

## Steuerliche Behandlung der Ausschüttung am 16. August 2023

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	0,7500	0,7500
davon steuerfrei 60 % (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG)	0,4500	0,4500
davon steuerpflichtig	0,3000	0,3000
Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,0791	0,0791

Die Ausschüttung ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds. Daher sind 60% der Ausschüttung steuerfrei. Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung auch berücksichtigt.

## Berechnung der Abgeltungsteuer sowie Gutschrift auf dem Konto für einen Anteil des Sondervermögens im Privatvermögen

### Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (insgesamt)	0,3000 EUR
KESt (25 % auf „Steuerpflichtig (insgesamt)“)	./ 0,0750 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./ 0,0041 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./ 0,0791 EUR
damit Gutschrift auf Konto	0,6709 EUR

Zu beachten: Gegebenenfalls sind Kirchensteuer und erteilter Freistellungsauftrag zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> Die Berechnung beruht auf Angaben der externen Steuerberatung der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Für die Richtigkeit der Berechnung wird keine Haftung übernommen. Bei Rückfragen bitten wir Sie, Ihren jeweiligen Steuerberater zu kontaktieren.

### Vorabpauschale per 2. Januar 2023

Die Vorabpauschale ist die Differenz zwischen dem sog. Basisertrag des Fonds und der Ausschüttung des Kalenderjahrs. Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Vorabpauschale eine vorgezogene Besteuerung künftiger Wertsteigerungen. Aus diesem Grund wird die Vorabpauschale bei Verkauf der Fondsanteile bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns mindernd berücksichtigt. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als steuerlich zugeflossen.

Der Basiszins vom 3. Januar 2022 für die Ermittlung der am 2. Januar 2023 zufließenden Vorabpauschale beträgt -0,05%. Aufgrund des negativen Basiszins wird keine Vorabpauschale erhoben.

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Vorabpauschale per 3. Januar 2023	0,0000	0,0000
davon steuerfrei 60 % (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 InvStG)	0,0000	0,0000
davon steuerpflichtig	0,0000	0,0000
Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,0000	0,0000

Die Vorabpauschale ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds. Daher sind 60% der Vorabpauschale steuerfrei. Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung auch berücksichtigt.

Da die Vorabpauschale ein Steuerertrag ohne Geldfluss ist, hat grundsätzlich der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Dies kann auch mittels einer Einzugsermächtigung für ein bei einer anderen Bank geführtes Konto erfolgen.

### Berechnung der Abgeltungsteuer sowie Gutschrift auf dem Konto für einen Anteil des Sondervermögens im Privatvermögen (für Vorabpauschale)

#### Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (insgesamt)	0,0000 EUR
KESt (25 % auf „Steuerpflichtig (insgesamt)“)	./ 0,0000 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./ 0,0000 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./ 0,0000 EUR

Zu beachten: Gegebenenfalls sind Kirchensteuer und erteilter Freistellungsauftrag zu berücksichtigen.



## Steuerliche Hinweise – Vollversion

Seit dem 1. Januar 2018 unterliegt der WERTGRUND WohnSelect D den Vorschriften des InvStG i. d. F. ab 1. Januar 2018.

Der WERTGRUND Wohnselect D ist als Zweckvermögen körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investorerträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag<sup>1</sup> übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungssteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung angegeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssteuersatz von 25 Prozent. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsantei-

len in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssteuersatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

### Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

#### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sog. Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

#### Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zzgl. der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpau-

<sup>1</sup> Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1000 EUR und bei Zusammenveranlagung 2.000 EUR.

schale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag<sup>1</sup> nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer „NV-Bescheinigung“.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

### Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssteuersatz von 25 Prozent. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

<sup>1</sup> Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1000 EUR und bei Zusammenveranlagung 2.000 EUR.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 Euro steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

## Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

### Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Ver-

pflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und 45 Tagen nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 % bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

## Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

## Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zzgl. der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i. d. R. keinem Steuerabzug.

## Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

## Hinweis

Weitere Erläuterungen zur steuerlichen Behandlung der Fondserträge sind den Kurzangaben über die für die Anteilinhaber bedeutsamen Steuervorschriften im Verkaufsprospekt zu entnehmen.

## Gremien

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

WohnSelect  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Kapstadtring 8  
22297 Hamburg

Handelsregister München  
HRB 159884

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
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 „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  
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.-Sachverständiger (DIA)**  
Thomas Mascha, Augsburg  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
für Mieten und Pachten  
(ausgeschieden zum 30. Juni 2022)

**Dipl.-Ing. (FH) Architekt**  
Jochen Niemeyer, Mainz  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)  
Immobiliengutachter CIS HypZert (M)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
(ausgeschieden zum 30. Juni 2022)

**Dipl.-Kfm. Thorsten Schröder, Köln**  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)  
Recognised European Valuer (REV)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
(ausgeschieden zum 30. Juni 2022)

**Dipl.-Ing. Karsten Hering, München**  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
(ausgeschieden zum 30. Juni 2022)

**Dipl.-Kfm. Marcus Braun, Frankfurt am Main**  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
(neuer Bewerter ab 1. Juli 2022)

**Dipl.-Ing. Andreas Weinberger, Düsseldorf**  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
(neuer Bewerter ab 1. Juli 2022)

**Andreas Gregor Borutta, Düsseldorf**  
Chartered Surveyor (MRICS)  
(neuer Bewerter ab 1. Juli 2022)

**Dipl.-Ing. Immobilienökonom (IRE|BS)**  
Mehmet Korkmaz, Düsseldorf  
Chartered Surveyor MRICS,  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)  
(neuer Bewerter ab 1. Juli 2022)

**Dipl.-Kfm. Raik Kasch, Hamburg**  
Chartered Surveyor MRICS,  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)  
(neuer Bewerter ab 1. Juli 2022)

## Ankaufsbewerter

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



### Wichtiger Hinweis

Die Informationen in diesem Jahresbericht 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 Jahresbericht 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 Ertragsersparung 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 Averwieser, München, Deutschland  
Marcus Vetter, Seefeld, Deutschland

**WohnSelect**  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Kapstadtring 8  
22297 Hamburg

**Vertrieb**  
[fonds@wertgrund.de](mailto:fonds@wertgrund.de)  
[www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)

**WohnSelect**