



## Mitteilung an unsere Anleger und Vertriebspartner

- **Trendwende im deutschen Immobilienmarkt – Nutzungsart Wohnen dominiert**
- **Mietpreise steigen deutschlandweit**
- **Erfolgsversprechende Strategie des WERTGRUND WohnSelect D**
- **Mit dem MarktChancen (Wohnen) D von der aktuellen Marktsituation profitieren**

München, den 27. August 2024

Sehr geehrte Anleger/-innen,  
sehr geehrte Vertriebspartner/-innen,

die Trendwende auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt ist da – und zwar so, wie wir es lange erhofft haben. Wie Jones Lang LaSalle bestätigt, ist sie auch "in den Zahlen angekommen". Hinzu kommt: Die Assetklasse Wohnen sticht alle anderen Nutzungsarten aus!

Die Steigerung des Transaktionsvolumens von 25 % gegenüber dem Halbjahresergebnis des Vorjahres beweist, dass Investoren das "neue Normal" – die höheren Finanzierungskosten – akzeptieren und sich damit arrangiert haben. Allerdings sind die meisten Investoren noch vorsichtig und konzentrieren sich zunächst auf die stabileren TOP 7 Standorte, wo im ersten Halbjahr 2024 rund 69 % des Transaktionsgeschehens stattfand.

Auch das jüngste Update des German Real Estate Index (GREIX) beweist: Die Preise für Wohnimmobilien erleben eine Trendwende. Erstmals seit rund zwei Jahren liegen wieder alle Wohnsegmente im Plus: Eigentumswohnungen verzeichnen im Durchschnitt +2,4 %, Einfamilienhäuser +2,0 % und Mehrfamilienhäuser +4,4 %. Verantwortlich dafür sind die Aussicht auf sinkende Zinsen und das zurückkehrende Vertrauen in die langfristige Wertsteigerung von Immobilien. Damit zeichnet sich klar ab, dass die Konsolidierungs- und Preisfindungsphase so gut wie abgeschlossen ist.

## **Starke Mietdynamik in Städten und Umland**

Gleichzeitig steigen die Mietpreise in den meisten Regionen derzeit deutschlandweit an. Dabei zeigt sich jedoch, dass die Dynamik in den größten Städten und deren Umland besonders ausgeprägt und teils sogar rasant ist. Vor allem in den Top-7-Städten sind die Angebotsmieten im Vergleich zum Vorquartal um 3,0 % gestiegen. Auch im gesuchten ländlichen Raum müssen Mieter mit stetig steigenden Mieten rechnen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal haben sich die Mieten in den „Sonstigen Kreisen“ – also Regionen, die keine Großstadt sind und auch nicht direkt an eine solche angrenzen – um 4,6 % erhöht. Dieser Anstieg ist nur geringfügig niedriger als in Kreisen, die direkt an eine der Top-7-Städte angrenzen, wo die Mieten um 5,1 % zunahm. Dieser Trend wird sich zwangsläufig durch den nahezu zum Erliegen gekommenen Wohnungsneubau und die sinkende Zahl an Baugenehmigungen fortsetzen. Aufgrund des anhaltend hohen Zuzugs wird das Grundbedürfnis „Wohnen“ für Wohnungssuchende weiterhin eine Herausforderung darstellen.

## **Was bedeutet das für unsere Fonds?**

### **WERTGRUND WohnSelect D**

Nach dem Zugang der beiden Projektentwicklungen (Bad Homburg und Bielefeld) werden wir bald wieder die gewohnte Vermietungsquote im Bereich oberhalb von 95% erreichen, was die Ertragssituation automatisch verbessern wird. Da die Erstvermietungsrenten bei einem Neubau keiner Mietpreisbremse unterliegen, können wir im Interesse unserer Anleger höhere Mieten generieren als ursprünglich kalkuliert. Auch werden seit 2019 im WERTGRUND WohnSelect D durchwegs indexierte Wohnungsmietverträge abgeschlossen, was die Quote der im Portfolio befindlichen Indexmietverträge schon auf rund 41 % erhöht hat – eine Steigerung um 37 % seit Beginn der Anpassungsmaßnahmen.

Unabhängig von dem bereits abgeschlossenen Verkauf einer Immobilie in Dresden sowie drei weiteren geplanten Verkäufen bis Ende Q1 | 2025 zur Liquiditätssicherung, birgt der Fonds nach wie vor ein hohes Nachverdichtungspotenzial. Diesen so dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, könnte ein spannender nächster Schritt sein, da weder Kosten für Bauland noch Grunderwerbsteuer für die Grundstücke anfallen. Zusätzlich profitieren Nachverdichtungsprojekte von der bereits vorhandenen Infrastruktur, wodurch Kosten für die Erschließung und den Bau von Straßen, Versorgungsleitungen und ähnlichem vermieden werden können. Die effiziente Nutzung von Ressourcen und das Vermeiden von Zersiedelung tragen zudem zum Klimaschutz bei und machen Nachverdichtungen zu einer ökologisch

sinnvollen Lösung. Da die Wohnungsnachfrage auf längere Sicht höher als das Angebot ist, wird sich an den steigenden Mieten ebenfalls nichts ändern. Gerne möchten wir mit Ihnen zusammen diesen Weg beschreiten und den Fonds weiterentwickeln.

Angesichts der positiven Aussichten ermutigen wir Sie, Ihre Anlagepolitik zu überdenken.

## **Rücknahme der Anteilscheinkündigung rechtlich möglich**

Für Sie und Ihre Kunden besteht die Möglichkeit, gegenüber Ihrer depotführenden Bank den Wunsch zu äußern, Ihren unter Umständen vor einigen Monaten erteilten Auftrag zur Rückgabe von Anteilen des WERTGRUND WohnSelect D (ISIN DE000A1CUAY0) zurückzunehmen. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft müssen (und werden das im aktuellen Umfeld auch) wir lediglich die Zustimmung geben, damit der ursprüngliche Auftrag seine Gültigkeit verliert.

Kommen Sie gerne auf uns zu, falls Fragen auftauchen und Sie Unterstützung benötigen.

## **WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D**

Zudem haben Sie die Möglichkeit, in unseren neuen Fonds „MarktChancen (Wohnen) D“ zu investieren.

Dieser als strategische Ergänzung zum WERTGRUND WohnSelect D aufgelegte Fonds richtet sich an Anleger mit einem Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren, die in deutsche Wohnimmobilien investieren möchten. Der Fonds fokussiert sich auf Neubauten und Objekte, die nicht älter als drei Jahre sind, sowie auf Projektentwicklungen und unbebaute Grundstücke. Dabei ist es unser Ziel, die Gunst der Stunde zu nutzen. So sind durch Insolvenzen oder Forward Deals, viele laufende Projektentwicklungen ins Stocken gekommen. Diese jetzt zu erwerben kann ausgesprochen rentabel sein, zumal der im Vorfeld zu stehende Verwaltungsaufwand wegfällt. Nach dem Aufbau eines diversifizierten Portfolios liegt der Schwerpunkt auf regelmäßigen Mieterträgen und langfristigem Wertzuwachs. Mehr als 50 % des Fondsvermögens wird kontinuierlich in Immobilien investiert, um Ertragspotenziale zu maximieren und Risiken breit zu streuen.

Nutzen Sie diese Chance, um von den langfristig wieder steigenden Immobilienpreisen sowie den attraktiven Mietpreisentwicklungen zu profitieren und Ihren Einstieg in ein zukunftsorientiertes Investment zu sichern. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Sie auf diesem Weg zu begleiten.

**Kommen Sie bei Fragen oder für weitere Informationen gerne auf uns zu.  
Ansprechpartner für unsere Vertriebspartner sind:**



**Marcus Kemmner**  
Vorstand

WERTGRUND Immobilien AG  
Maximiliansplatz 12 b  
80333 München  
Tel.: +49 89 23 888 31 21  
[m.kemmner@wertgrund.de](mailto:m.kemmner@wertgrund.de)



**Manuela Wiechmann**  
Client Service Managerin

WERTGRUND Immobilien AG  
Maximiliansplatz 12 b  
80333 München  
Tel: +49 89 23 888 31 23  
[m.wiechmann@wertgrund.de](mailto:m.wiechmann@wertgrund.de)

### **Zum WERTGRUND WohnSelect D**

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB mit ausschließlichem Fokus auf deutsche Wohnimmobilien. Der Fonds richtet sich an private Investoren und verfügt über ein Nettofondsvolumen von rund 411 Mio. EUR mit 2.481 Wohn- und 118 Gewerbeinheiten (Stand 31. Juli 2024). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien sowie in Projektentwicklungen und Forward-Deals in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorte“, also Mittel-städte mit überdurchschnittlich guter Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose. Durch das aktive Asset-Management der WERTGRUND Immobilien AG sollen die Einnahmen aus den Bestandsimmobilien nachhaltig optimiert und die Werte mittel- bis langfristig gesteigert werden.

Wichtige Hinweise: Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Information und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Bei dieser Übersicht handelt es sich ausschließlich um eine unverbindliche Information zu Marketingzwecken, die kein vertraglich bindendes Dokument und kein Angebot für den Erwerb eines Fondsanteils oder sonst ein Beteiligungsangebot darstellt. Verbindliche Grundlage für den Kauf von Fondsanteilen sind der jeweils gültige Verkaufsprospekt (nebst Anhängen), der zuletzt veröffentlichte und geprüfte Jahresbericht und - soweit bereits nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht - der letzte ungeprüfte Halbjahresbericht und das Basisinformationsblatt. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen sowie der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht und das Basisinformationsblatt sind in deutscher Sprache kostenlos erhältlich bei der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg und der Verwahrstelle sowie auf der Homepage des WERTGRUND WohnSelect D unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) abrufbar. Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in elektronischer Form auf der vorgenannten Homepage erhältlich. Bitte beachten Sie, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft beschließen kann, den Vertrieb zu widerrufen. Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2988) finden Sie auf der Website <https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/> unter Nachhaltigkeit. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß des Verkaufsprospekts berücksichtigt werden. Die Einstufung des Fonds als Finanzprodukt i.S.v. Art. 8 der Offenlegungsverordnung kann sich durch Änderung oder Konkretisierung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ändern.