



Mitteilung an unsere Anleger und Vertriebspartner

Ihr Vertrauen – unser Versprechen!

München, den 22. Januar 2025

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

wir möchten den Beginn des neuen Jahres - in das Sie hoffentlich gut gestartet sind - wie gewohnt zum Anlass nehmen, um Sie zum WERTGRUND WohnSelect D auf den aktuellen Stand der Dinge zu bringen.

Mit dem Jahr 2024 endet für die gesamte Immobilienbranche und insbesondere für die Offenen Immobilienfonds ein äußerst herausforderndes Jahr. Wir haben das Jahr genutzt und viel Arbeit und Zeit in den Bestand und die Zukunftsfähigkeit der Immobilien investiert. Durch diese Asset Management Maßnahmen konnten wir eine Vielzahl der Ihnen kommunizierten Maßnahmen vorantreiben.

Was haben wir für Sie im vergangenen Jahr erreicht

- **Rund 100 Mio. EUR Mittelrückgaben aus eigener Kraft ausgezahlt**

Durch vorübergehende Anpassung der Fondsstrategie (u.a. Zurückstellung von Investitionen in die Bestandserweiterung sowie Objektverkäufe) und dem vorausschauenden Management der Fondsliquidität ist es uns gelungen, alle Rückgabewünsche zu bedienen. Gleichzeitig war die laufende Bewirtschaftung des Fondsportfolios zu jedem Zeitpunkt sichergestellt. Es hat sich gezeigt, dass die neuen gesetzlichen Rückgaberegungen bei offenen Immobilienfonds in Form der zweijährigen Halte- sowie einjährigen Kündigungsfrist wirken!

Die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme war und ist nicht erforderlich!

- Drei Immobilienverkäufe in Dresden und Berlin erfolgreich umgesetzt**

Wir haben jeweils innerhalb von 6 Monaten - vom Start der Vermarktung bis hin zum Übergang des Objektes an den Käufer - drei Fondsobjekte mit einem Wert von insgesamt 57,85 Mio. EUR, in einem herausfordernden Marktumfeld, veräußert. Dies bestätigt die hohe Qualität der Fondsobjekte und den professionellen Verkaufsprozess. Darüber hinaus war für den Verkauf der Objekte keine Sonderbewertung erforderlich.
- Werthaltigkeit des Portfolios bestätigt**

Ein Verkauf mit + 6,4% über Verkehrswert
Zwei Verkäufe mit -1,96% und -3,74% leicht unter Verkehrswert.
- Fertigstellung der Neubauten in Bielefeld und in Bad Homburg ohne Kostensteigerung sowie erfolgreicher Abschluss der Vermietung**

Bei den vier neuen Häusern in Bielefeld ist mit einer Vermietungsquote von 98% die Vollvermietung erreicht. Die Vermietung in Bad Homburg ist zum Jahresanfang bis auf eine Wohnung ebenfalls abgeschlossen. Bei beiden Liegenschaften liegen die erzielten Mieten mit einem Plus von rd. +10% in Bielefeld und rd. +14% in Bad Homburg weit über den Kalkulationen bei Ankauf. Eine Erfolgsstory und Bestätigung der Strategieanpassung im Jahr 2020!
- Vermietungsquote über das Gesamtportfolio des WERTGRUND WohnSelect D zum Jahresende mit 95,53% wieder über 95%!**
- Alle Bodenrichtwertanpassungen aus 2023 und 2024 in den Verkehrswertgutachten eingepreist**

Der Bewertungsfaktor (Vervielfältiger) auf Portfolioebene befindet sich auf Basis der Verkehrswerte im Verhältnis zur IST-Miete beim 24,85-fachen, im Verhältnis zu Soll-Miete beim 23,70-fachen.
- WERTGRUND zum achten Mal mit dem SCOPE Award für den besten spezialisierten Asset Manager ausgezeichnet**

Die 1-Jahres-Performance zum Ende des Kalenderjahrs betrug -1,74%. Obwohl die Wertentwicklung erstmalig seit Fondsaufgabe im leicht negativen Bereich liegt, haben wir gezeigt, wie ein solide gemanagter Wohnimmobilienfonds durch ein schwieriges Marktumfeld manövriert werden kann. Seit Auflage des Fonds im Jahr 2010 konnten wir für unsere Anleger einen Anlageerfolg von 115,5% erzielen. Für den SCOPE Award 2025 waren insbesondere die höchste Wertentwicklung seiner Vergleichsgruppe ausschlaggebend für die Auszeichnung.

Die Perspektiven für das neue Geschäftsjahr 2025/2026

- **Es zeichnet sich bereits jetzt ab, dass der WERTGRUND WohnSelect D im kommenden Geschäftsjahr wieder eine positive Rendite erzielen wird!**

- **Stabilisierung der Fondsliquidität im Bereich 5-10%**

Aufgrund der angepassten Fondsstrategie sowie der erfolgreichen Objektverkäufe können alle für das Jahr 2025 vorliegenden Anteilrückgaben bedient werden, welche sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduziert haben. Seit Anfang des Jahres werden die attraktiven Einstiegspreise und die positiven Aussichten auch wieder vermehrt für Anteilkäufe genutzt.

- **Positive Vermietungserfolge**

Die abgeschlossenen Wohnungsmietverträge bieten folgendes Erhöhungspotential: **48,22%** BGB-Mieterhöhungen, **47,96%** Indexanpassungen, **2,67%** Staffelmieterhöhungen. Im Jahr 2024 wurden für rd. 27% der Verträge Erhöhungen ausgesprochen, die sich positiv auf die Objektbewertungen auswirken werden.

Wir sind darüber hinaus mit unserem größten Gewerbemieter, REWE, in Verhandlung zur Mietvertragsverlängerung:

- Der REWE-Markt in Köln, Venloer Straße soll weiter aus- und umgebaut werden.
- REWE will damit einen der modernsten Märkte in Deutschland schaffen.
- REWE wird für das Vorhaben einen nahezu zweistelligen Millionenbetrag in den Standort investieren.
- Der WERTGRUND WohnSelect D und damit seine Bestandsinvestoren werden davon profitieren, dass der Mietvertrag neben neuen Konditionen eine deutlich langfristige Laufzeit haben wird.

Gleichzeit befinden wir uns bereits mit dem „dm-Drogerie Markt“ im Gespräch, deren Mietvertrag bis Ende 2028 läuft:

- Beide Parteien bekennen sich zum Standort.
- dm plant in Absprache mit WERTGRUND eine deutliche Ausweitung der bisherigen Mietflächen.
- Geplant ist, den Mietvertrag mit einer langfristigen Laufzeit zu neuen Konditionen auszustatten.
- Die angedachte Flächenerweiterung kann sich positiv auf den Immobilienwert und die Mieterträge auswirken.

Die Umbauarbeiten in Aachen, Hansemannplatz sind fast abgeschlossen:

- Im 1. OG wurden alte Gewerbeflächen zu 12 neuen Wohnungen ausgebaut.
- Im 7. OG wurden 2 weitere Wohnungen neu geschaffen.
- Für die teilmöblierten Wohnungen werden voraussichtlich 23 EUR/m² erzielt (Gewerbe bisher lediglich 7,50 EUR/m²).
- Die Vermietungsquote von derzeit 75,75% wird sich merklich erhöhen.
- Nach 5-jähriger Planungs-, Genehmigungs- und Ausbauphase stehen wir kurz vor einem erfolgreichen Abschluss.

- **Stabilisierung der Bewertungen absehbar**

Neben der sich allgemein abzeichnenden Trendwende auf dem Wohnimmobilienmarkt, die insbesondere in den TOP-7 Städten bereits wieder zu ansteigenden Kaufpreisen führt, gehen wir beim WERTGRUND WohnSelect D davon aus, dass u.a. die vorgenannten Vermietungserfolge zu einer positiven Entwicklung der Immobilienwerte beitragen werden. Wir konnten bereits im letzten Bewertungszyklus erkennen, dass sich die Verkehrswerte stabilisieren und es teilweise zu kleineren Aufwertungen kam.

- **Wertentwicklung - Tendenz nach oben**

Wir gehen davon aus, dass sich im kommenden Geschäftsjahr allein aus dem erwirtschafteten Immobilienergebnis ein Ergebnisbeitrag im Bereich von 1 bis 3% p.a. ergeben wird. Für das Geschäftsjahr 2026/2027 liegen unsere Erwartungen im Bereich von 2 bis 4% p.a.

- **Ausschüttung**

Die zusätzliche Ausschüttungsrendite (Ausschüttungszeitpunkt im August) für das Geschäftsjahr 2024/2025 prognostizieren wir aktuell im Bereich zwischen 4 bis 6% (60% Teilfreistellung).

- Im darauffolgenden Geschäftsjahr 2025/2026 streben wir eine Ausschüttungsrendite von 3,5 bis 6% an (60% Teilfreistellung).

Bitte berücksichtigen Sie, dass von der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024/2025 auch alle Neuanleger profitieren, die vor dem Ausschüttungstermin im August 2025 in den WERTGRUND WohnSelect D investieren.

Rücknahme der Anteilscheinkündigung rechtlich möglich

Für Sie und Ihre Kunden besteht die generelle Möglichkeit, Ihren unter Umständen vor einigen Monaten vorsorglich erteilten Rücknahmeauftrag (Kündigung) von Anteilen des WERTGRUND WohnSelect D (ISIN DE000A1CUAY0) zurückzunehmen. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft werden wir unsere dafür erforderliche Zustimmung geben, damit der ursprüngliche Auftrag seine Gültigkeit verliert und Sie weiterhin von Ihrer Anlage im WERTGRUND WohnSelect D profitieren.

Den Antrag auf Rücknahme der Kündigung, stellen Sie/Ihre Kunden einfach bei Ihrer depotführenden Stelle.

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

Das Umfeld auf dem Wohnimmobilienmarkt hat sich für den WERTGRUND WohnSelect D weiter verbessert. Es werden perspektivisch weiterhin viel zu wenig Wohnungen einer sehr hohen Nachfrage gegenüberstehen. 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.

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



Manuela Wiechmann

Client Service Managerin

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

Zum WERTGRUND WohnSelect D

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB mit ausschließlichem Fokus auf deutsche Wohnimmobilien. Der Fonds richtet sich an private Investoren und verfügt über ein Nettofondsvolumen von rund 367 Mio. EUR mit 2.241 Wohn- und 118 Gewerbeinheiten (Stand 31. Dezember 2024). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien sowie in Projektentwicklungen und Forward-Deals in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorte“, also Mittelstädte mit überdurchschnittlich guter Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose. Durch das aktive Asset-Management der WERTGRUND Immobilien AG sollen die Einnahmen aus den Bestandsimmobilien nachhaltig optimiert und die Werte mittel- bis langfristig gesteigert werden.

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