



DAB-Investmentkongress | Vortrag 15.10.2024

**WERTGRUND Offene Immobilienfonds:**  
Navigieren zwischen MarktChancen  
und Immobilien- (Produkt-)phobie

WERTGRUND Immobilien AG

Ihr Referent

## Marcus Kemmner

- Ausbildung zum Bankkaufmann
- seit 25 Jahren im Fondsbereich tätig
- starke Bindung zum Produkt Wohnen
- seit Fondsaufgabe für den WERTGRUND WohnSelect D tätig
- 40 Jahre Berufserfahrung in der Finanzbranche

## Kontakt

Geschäftsführer WohnSelect KVG | Fondsmanager  
Vorstand WERTGRUND Immobilien AG

T 089 238 8831 21

F 089 238 8831 99

M 0151 61348886

E [m.kemmner@wertgrund.de](mailto:m.kemmner@wertgrund.de)

Maximiliansplatz 12b | 80333 München



1. Unternehmen WERTGRUND Immobilien AG
2. Aktuelle Zahlen zum Wohnimmobilienmarkt Deutschland
3. Fonds WERTGRUND WohnSelect D
4. Fonds WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D

## Das Wichtigste auf einen Blick



**€ 1,9 Mrd.**

Verwaltetes Vermögen



**> 9.000**

Wohneinheiten im Management  
davon > 400 geförderte Wohneinheiten



**> 850**

Wohneinheiten in Bau / Planung



**35**

Investitionsstandorte



**14 Standorte**

Regionales Property Management



**~ 100**

Mitarbeitende



**> 50**

Institutionelle  
Investoren

**> 10.000**

Privatkunden



**1**

Asset Management  
Mandat



**2**

Offene  
Publikumsfonds

**7**

Offene Spezialfonds /  
Einzelmandate

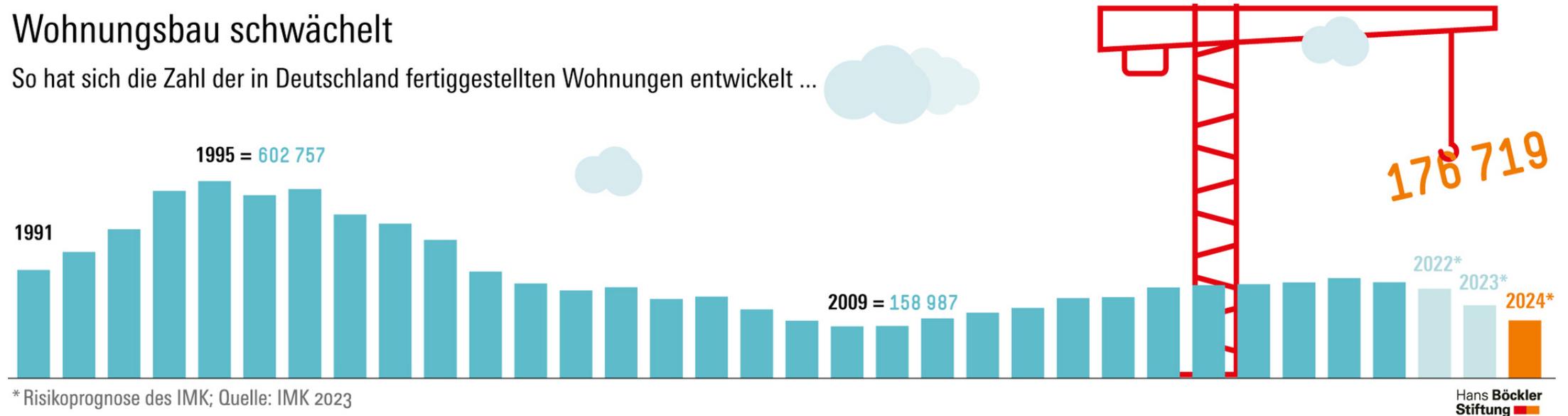
1. Unternehmen WERTGRUND Immobilien AG
2. Aktuelle Zahlen zum Wohnimmobilienmarkt Deutschland
3. Fonds WERTGRUND WohnSelect D
4. Fonds WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D

## Wohnungsmangel in Deutschland

Der Markt für „deutsche Wohnimmobilien“

### Wohnungsbau schwächelt

So hat sich die Zahl der in Deutschland fertiggestellten Wohnungen entwickelt ...

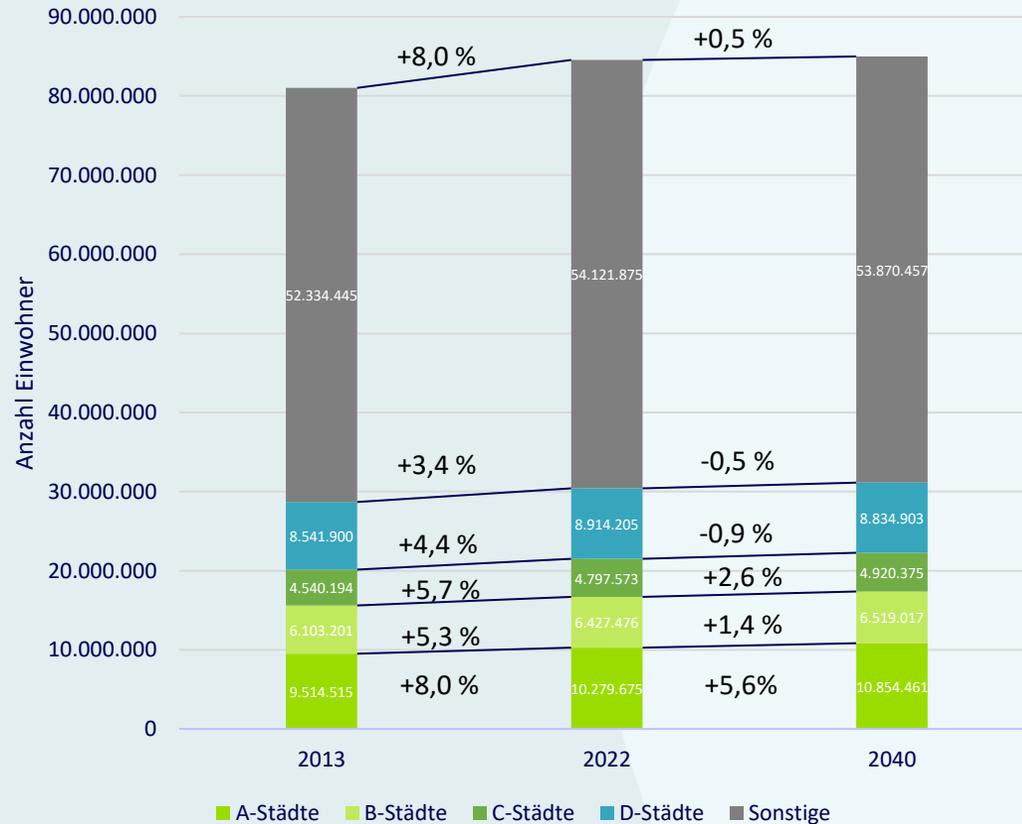


- Wie viele Wohnungen fehlen, ist eigentlich egal!
- Fakt ist, es fehlen zu viele an den Standorten, wo sie benötigt werden.
- Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage gravierend
- „quasi“ staatliche Garantie für weitere Produktknappheit

Seit Jahren hohe Nachfrage bei nahezu keinem Produktangebot

## Bevölkerungsentwicklung und -Prognose (in Mio.)

Studie von bulwiengesa im Auftrag von WERTGRUND (15. April 2024)

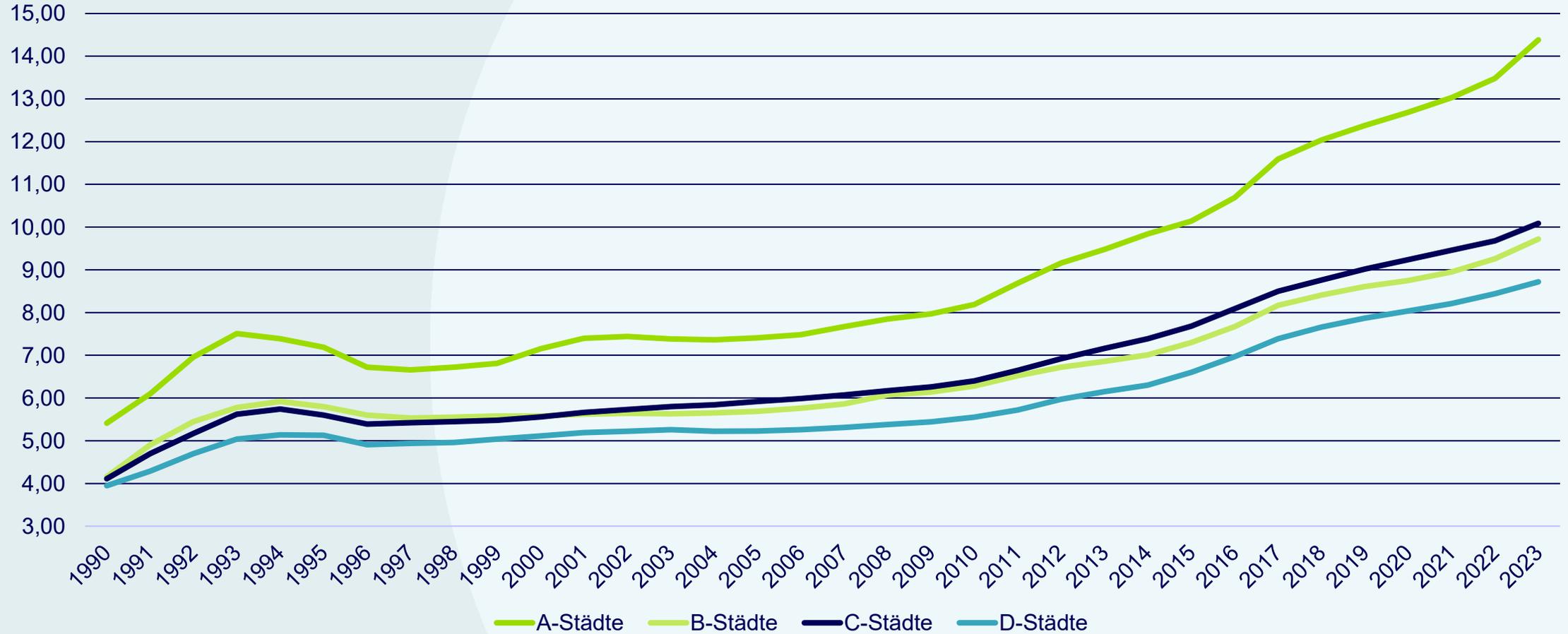


- Die Einwohnerzahl in Deutschland ist seit 2013 um 8 % gestiegen. Weiteres Wachstum wird bis 2040 erwartet, besonders in den A-Städten (+5,6 %).
- Deutschland ist noch immer Hauptziel von Asylsuchenden und besonders seit 2015 mit einer hohen Zuwanderung von Kriegs-, Wirtschafts- und Klimageflüchteten konfrontiert.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, RIWIS, bulwiengesa

## Kontinuierlicher Anstieg bei den Mieten in allen Markttypen

Ø-Miete im Bestand (1990 bis 2023, in EUR/qm)



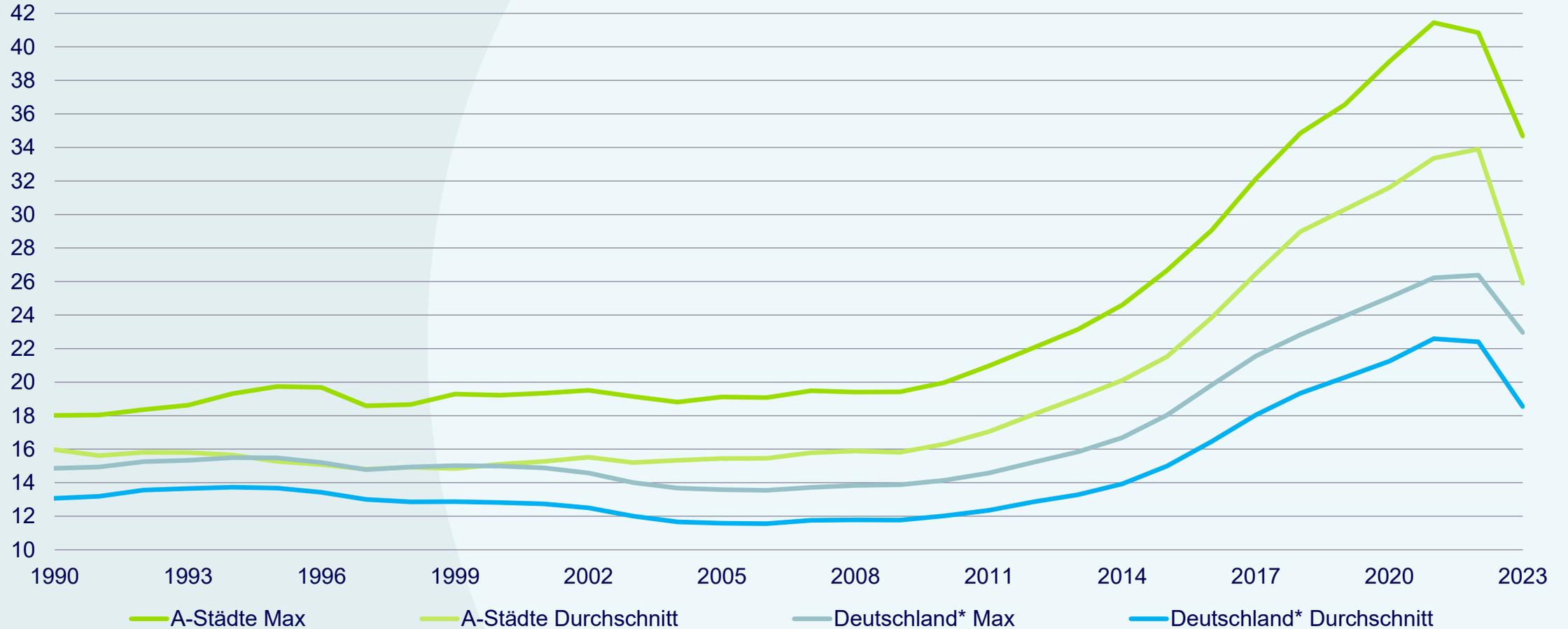
Wohnimmobilienmarkt Deutschland  
Ein analytisches Teil-Update!

Markttendenzen „Wohnen“



## Entwicklung der Kaufpreisfaktoren für Mehrfamilienhäuser

127 RIWIS-Städte, 1990 bis 2023



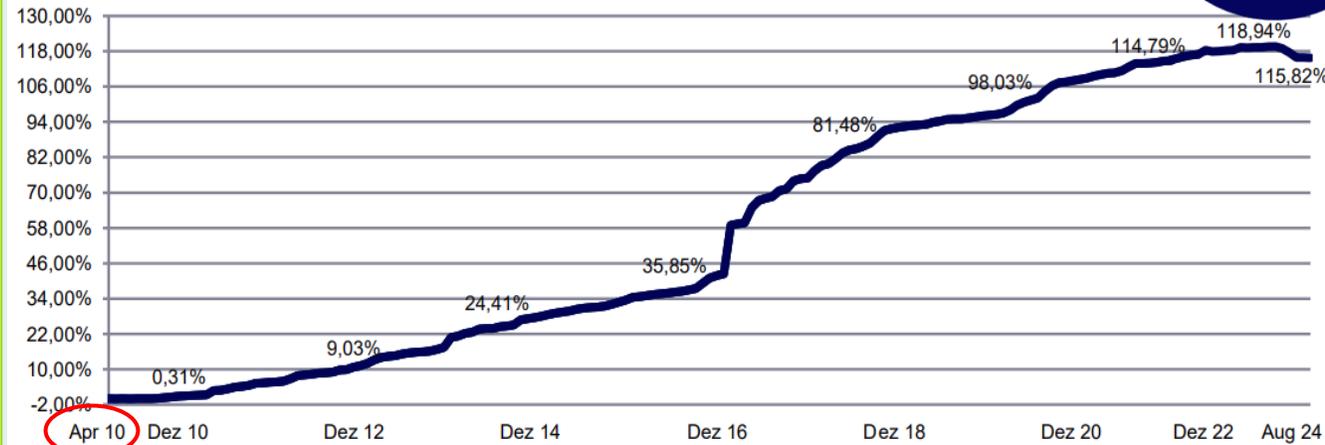
# Wohnimmobilienmarkt Deutschland

## Investitionsmöglichkeiten

### Produktangebot



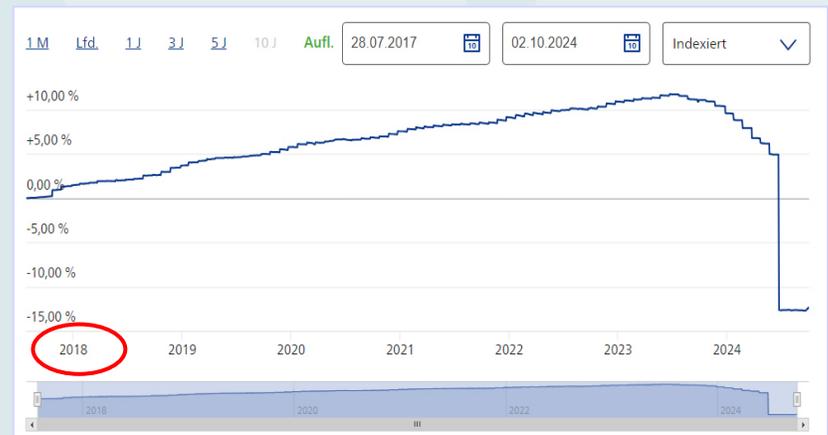
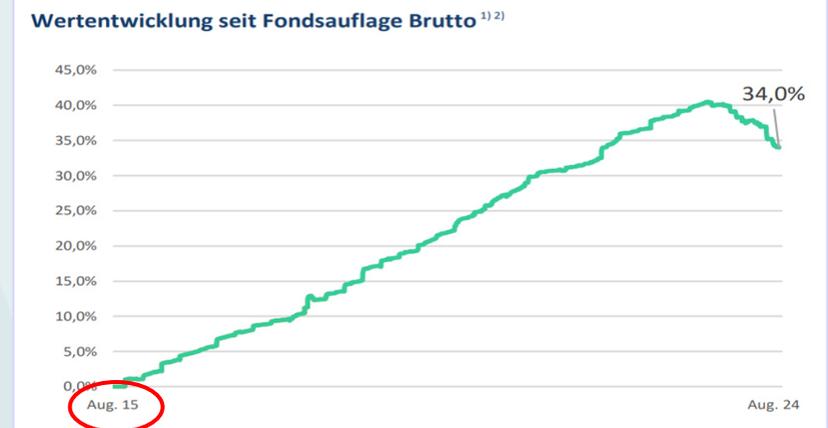
**Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 31. August 2024\***  
(unter Berücksichtigung der jährlichen Ausschüttungen)



\*Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen

Wertentwicklung WERTGRUND WohnSelect D Stand August 2024

- insgesamt „keine Handvoll“ offene Immobilienfonds sind rein im **Bereich Wohnen Deutschland** investiert
- einer davon mit regionalem Fokus (verschmolzen)
- **alle Auflagedaten zwischen 2015 bis 2017** (und hier liegt das Problem)
- Ausnahme „**WERTGRUND WohnSelect D**“ 04 | 2010



Wertentwicklung von zwei vergleichbaren offenen Wohnimmobilienfonds

## Wohnen Deutschland – Investition mit starkem Potential



### Bevölkerungswachstum

Anhaltendes Bevölkerungswachstum und Zuwanderung stützen die Nachfrage



### Mangel an Wohnraum

Unzureichendes Angebot trifft auf steigende Nachfrage nach Wohnraum



### Attraktivität Miete

Aktuelle Wohnimmobilienpreise und Zinsbelastungen erschweren den Immobilienerwerb und erhöhen die Attraktivität des Mietens



### Qualität - ESG

Nachfrage nach energieeffizientem Wohnraum steigt



### Inflationsschutz

Anpassbare Mieten bieten Inflationsschutz



### Wachstumschancen

Günstiger Zeitpunkt für einen Markteinstieg im Neubaubereich bietet langfristige Wachstumschancen



1. Unternehmen WERTGRUND Immobilien AG
2. Aktuelle Zahlen zum Wohnimmobilienmarkt Deutschland
3. Fonds WERTGRUND WohnSelect D
4. Fonds WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D

## WERTGRUND WohnSelect D Ein analytisches Update!



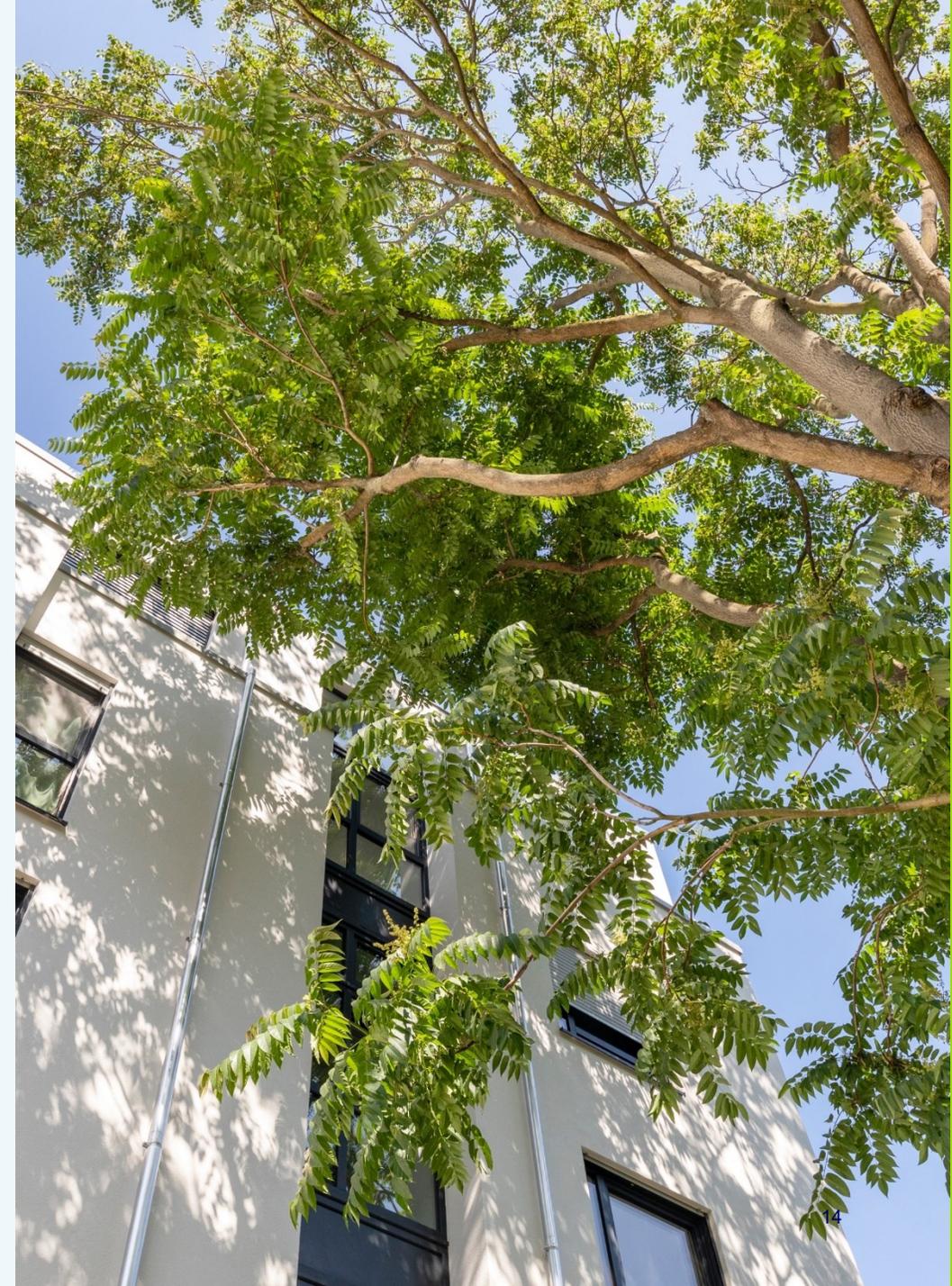
### Was habe „Ich“ überhaupt?

- Offener inländischer Immobilien Publikums AIF
- einzigartige, etablierte Verpackungsform
- mittlerweile ist der Inhalt entscheidend
- 1959 erstmals in Deutschland aufgelegt, hat sich das Konstrukt stetig weiterentwickelt und noch immer seine Berechtigung



### WERTGRUND WohnSelect D

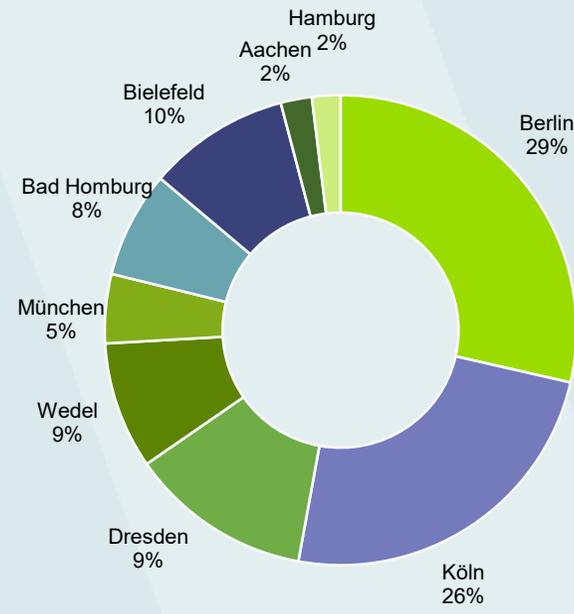
- nur Wohnen Deutschland, quasi „staatliche“ Garantie für Produktknappheit, volles Servicepaket aus einer Hand
- einfachste Struktur, nur direkte Investments, keine Beteiligungsgesellschaften o.ä.
- keine Währungs- und Steuerrisiken, keine „Doppelstöckigkeit“
- Höchstmaß an Transparenz - siehe [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)



# WERTGRUND WohnSelect D | Status 30.09.2024



<b>Netto-Fondsvolumen (NAV)</b>	€ 393,920 Mio.
<b>Brutto-Fondsvermögen (BVI-Definition)</b>	€ 498,959 Mio.
<b>Immobilienvermögen</b>	€ 488,200 Mio.
<b>Anzahl Objekte   Standorte</b>	20   9
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>*)</sup></b>	21,52 %
<b>Brutto-Liquidität</b>	6,12 %
<b>Netto-Liquidität</b>	2,97 %



<sup>\*)</sup> Bezogen auf Volumen aller Kaufpreise bzw. Verkehrswerte

# WERTGRUND WohnSelect D

## Aktuelle Fondsdaten



Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 30.09. 2024\*

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	115,96 %
1 Jahr	(30.09.2023 – 30.09.2024)	-1,11 %
3 Jahre	(30.09.2021 – 30.09.2024)	4,01 %
5 Jahre	(30.09.2019 – 30.09.2024)	12,38 %
10 Jahre	(30.09.2014 – 30.09.2024)	74,73 %
Monat September 2024	(31.08.2024 – 30.09.2024)	0,06 %
laufendes Geschäftsjahr	(29.02.2024 – 30.09.2024)	-1,64 %
im Kalenderjahr	(31.12.2023 – 30.09.2024)	-1,52 %

### Erstmalig seit Fondsaufgabe leicht negative Wertentwicklung

- In den Monaten April, Mai und Juni 2023 und 2024 wurde das Gesamtportfolio des WERTGRUND WohnSelect D hinsichtlich der angepassten **Bodenrichtwerte** 2023 und 2024 neu bewertet.
- An den meisten Standorten betragen die **Bodenrichtwertanpassungen um die 40%**
- Der Wert des Portfolios hat sich dabei insgesamt nur um ca. 1,85% reduziert.
- **Alle Anpassungen** sind bereits **eingepreist** und im Anteilwert abgebildet
  
- **Aufgrund der steigenden Mieten und der Entspannung auf dem Wohnimmobilienmarkt deutliche Perspektive auf positive Wertentwicklung**



**Nutzen Sie den optimalen Einstiegszeitpunkt !**

\*unter Berücksichtigung der jährlichen Ausschüttung. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen.



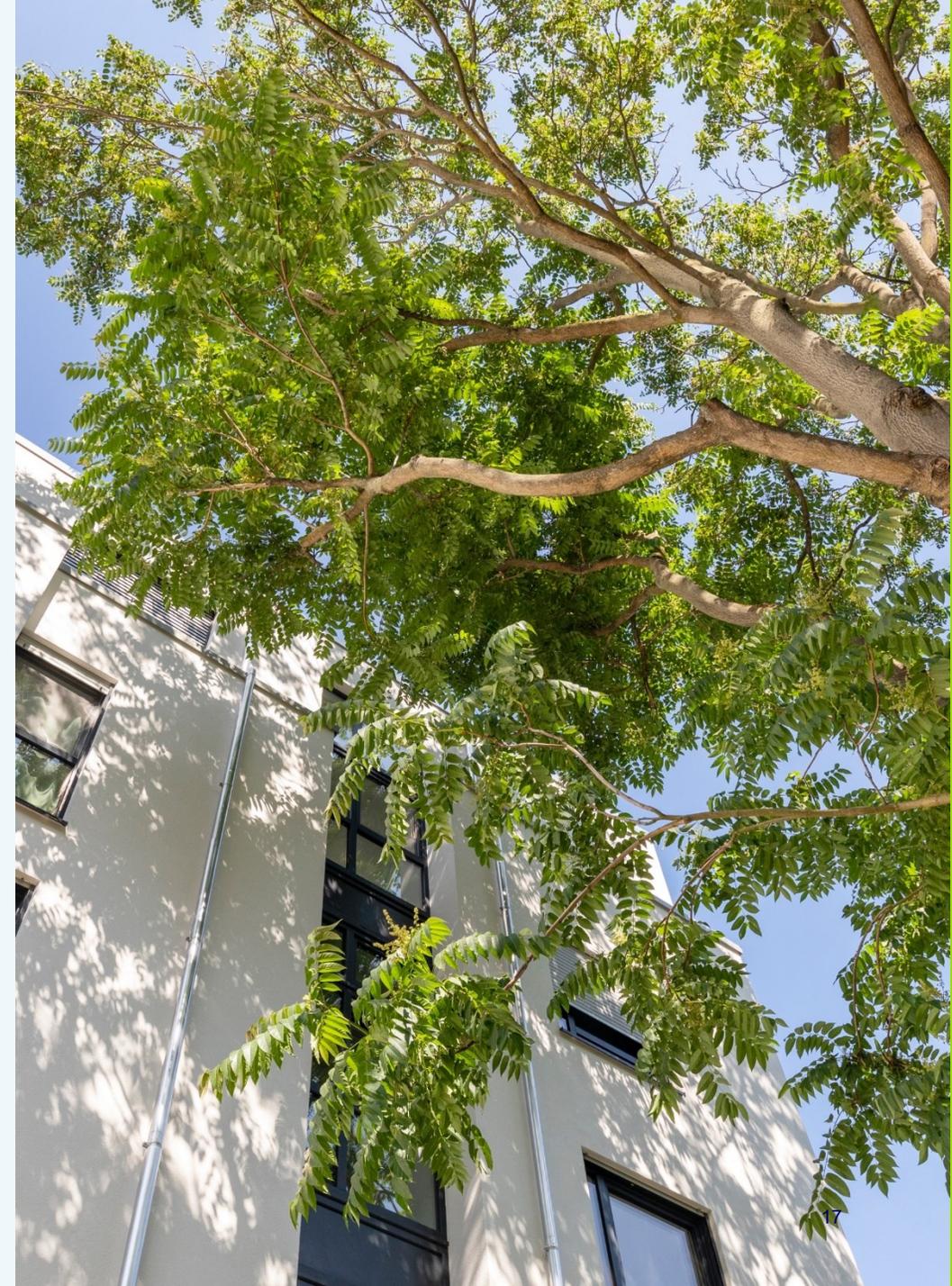
## Portfoliosituation I „Risiken“

- keinerlei Risiken aus Projektentwicklungen, keine offenen Zahlungen
- Vermietungsquote nach Übernahme Projektentwicklungen ansteigend
- laufende Bewirtschaftung unverändert gewährleistet



## Portfoliosituation II „Mieten“

- 41% aller Wohnungsmietverträge sind indexiert (2019 nur rund 5%)
- Kaufpreis pro m<sup>2</sup> bei EUR 1.800
- aktueller VKW pro m<sup>2</sup> bei EUR 3.000
- mehrere hundert Bewerber auf eine freie Wohnung



WERTGRUND WohnSelect D  
Ein analytisches Update!



## Portfoliosituation III „Potenzial“

- hohes Nachverdichtungspotenzial im Bestand, ohne Grunderwerbsteuer
- rund EUR 120 Mio. Investitionsmöglichkeiten
- entspricht ca. 350 Wohnungen, Neubau | Nachverdichtung
- +16% gegenüber aktuellem Portfolio



WERTGRUND WohnSelect D  
Ein analytisches Update!



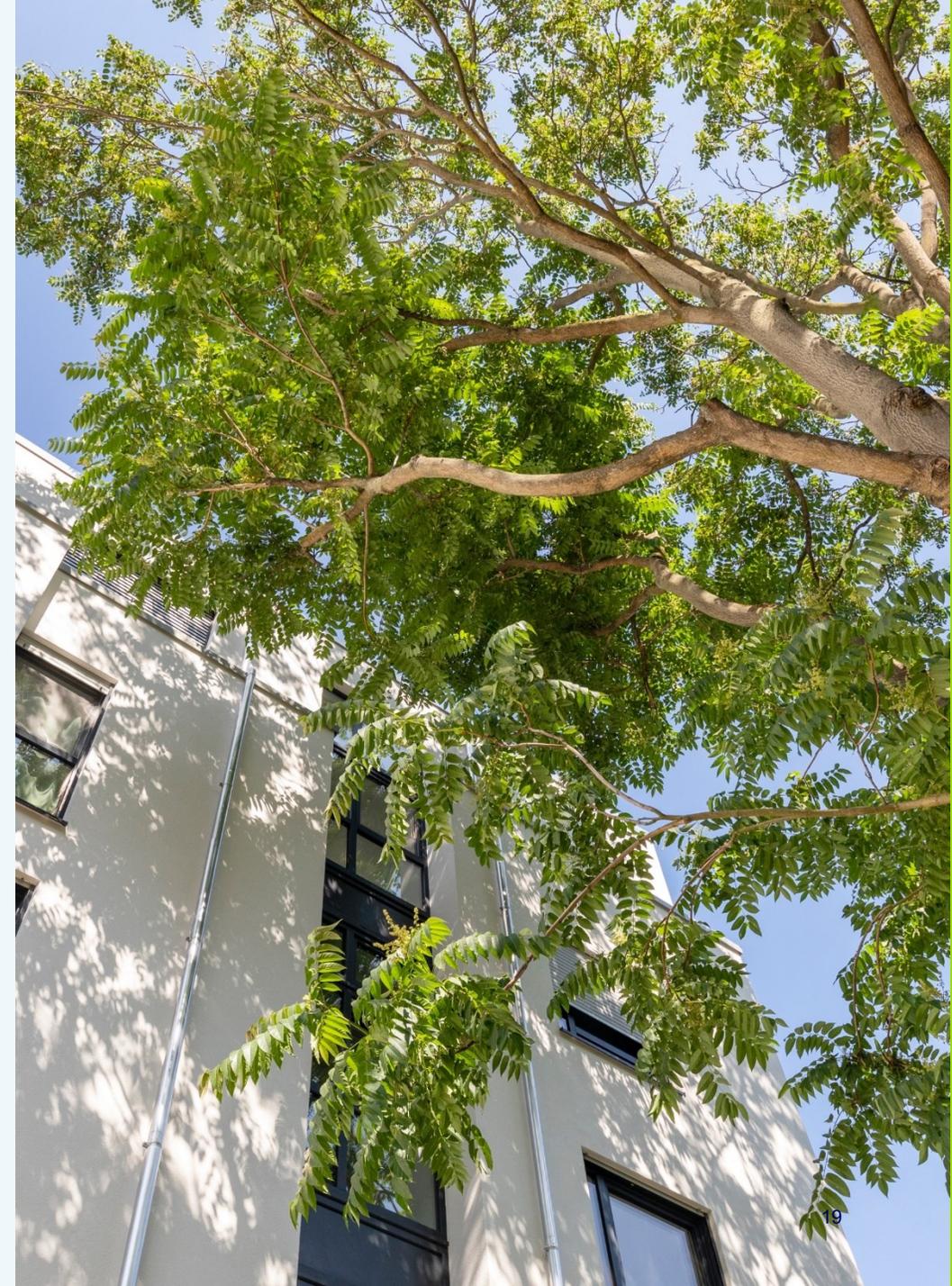
## Bewertungen I

- Bodenrichtwerte negative Veränderungen 2023 | 2024 voll mitgenommen!
  - Vertriebsmitteilungen 04 | 05 | 06.2024
- Faktoren ? Wer traut sich ? Wir!
  - 23,52-fach bezogen auf die Jahresnetto-Sollmiete



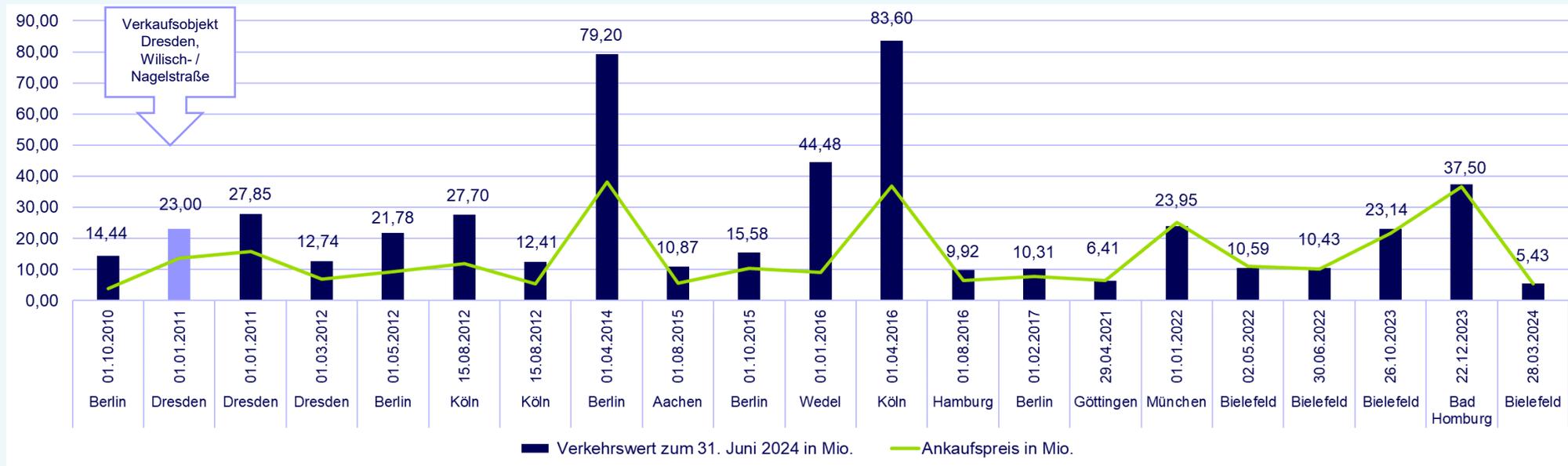
## Bewertungen II

- Sonderbewertungen erforderlich ? **NEIN !**
- Entwicklung ?
  - Aufgabe des Fondsmanagers
    - rückgabewilliger Anleger vs. treuer Bestandsinvestor





## Portfoliosituation IV „Portfolioaufbau“





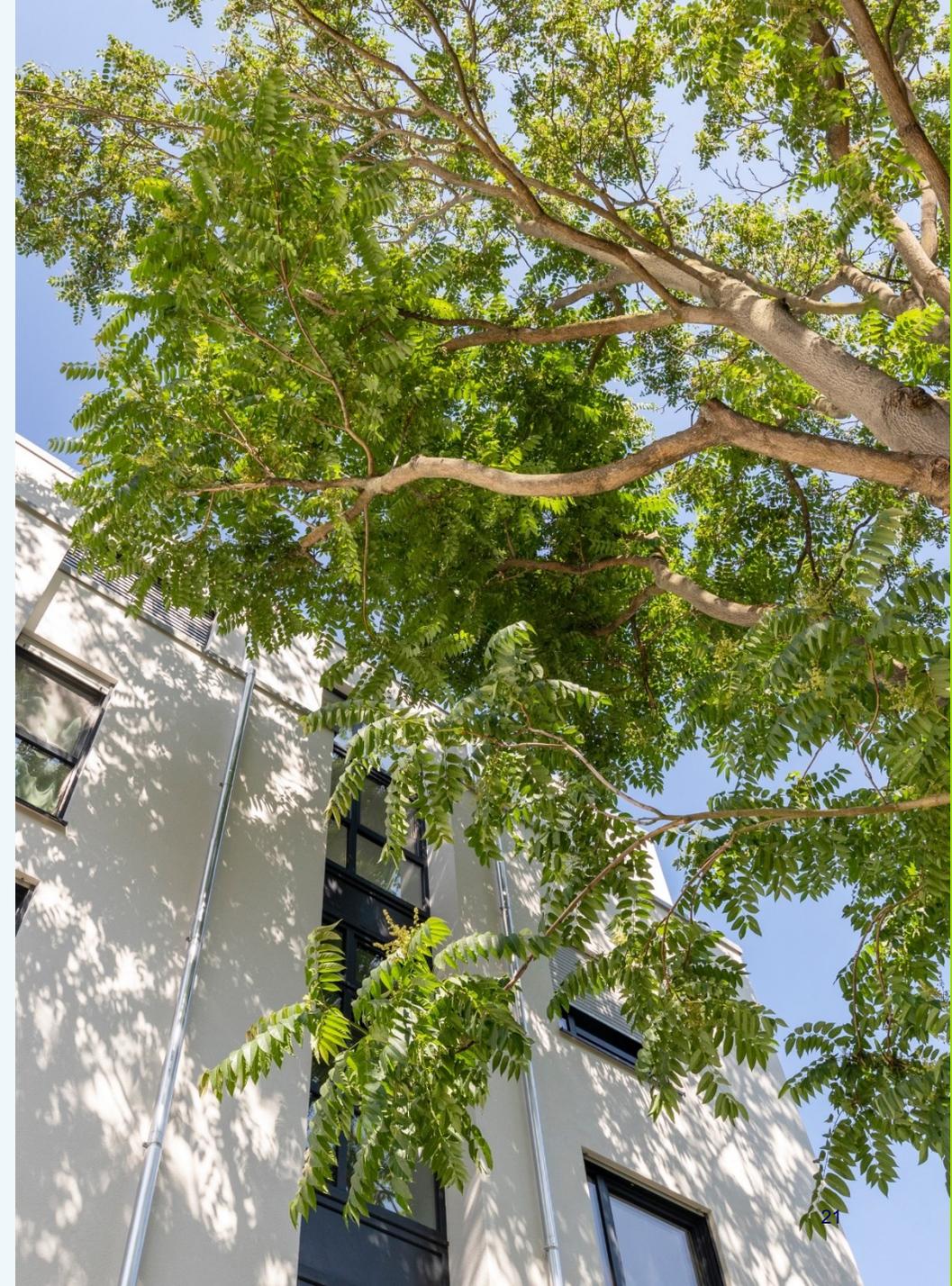
## Fremdfinanzierungsquote (21,52%)

- keine Risiken im Kreditportfolio durch evtl. gefährdete Anschlussfinanzierungen
  - nur drei freie Finanzierungen mit Fälligkeit Ende 2026
  - Rest ausschließlich Förderdarlehen, im Verkaufsfall übertragbar
  - keine Vorfälligkeitsentschädigungen | Sondertilgungen bei geplanten Verkäufen



## Ausschüttung

- Verdopplung des ausschüttungsfähigen Ergebnisses auf EUR 1,65 pro Anteil
- Rückstellung in Höhe von EUR 3,4 Mio. für „zukünftige Instandhaltungen“
- Ausschüttung am 21. August 2024, EUR 0,80 pro Anteil
- hohe, äußerst attraktive Ausschüttungsrendite für 2025 erwartet





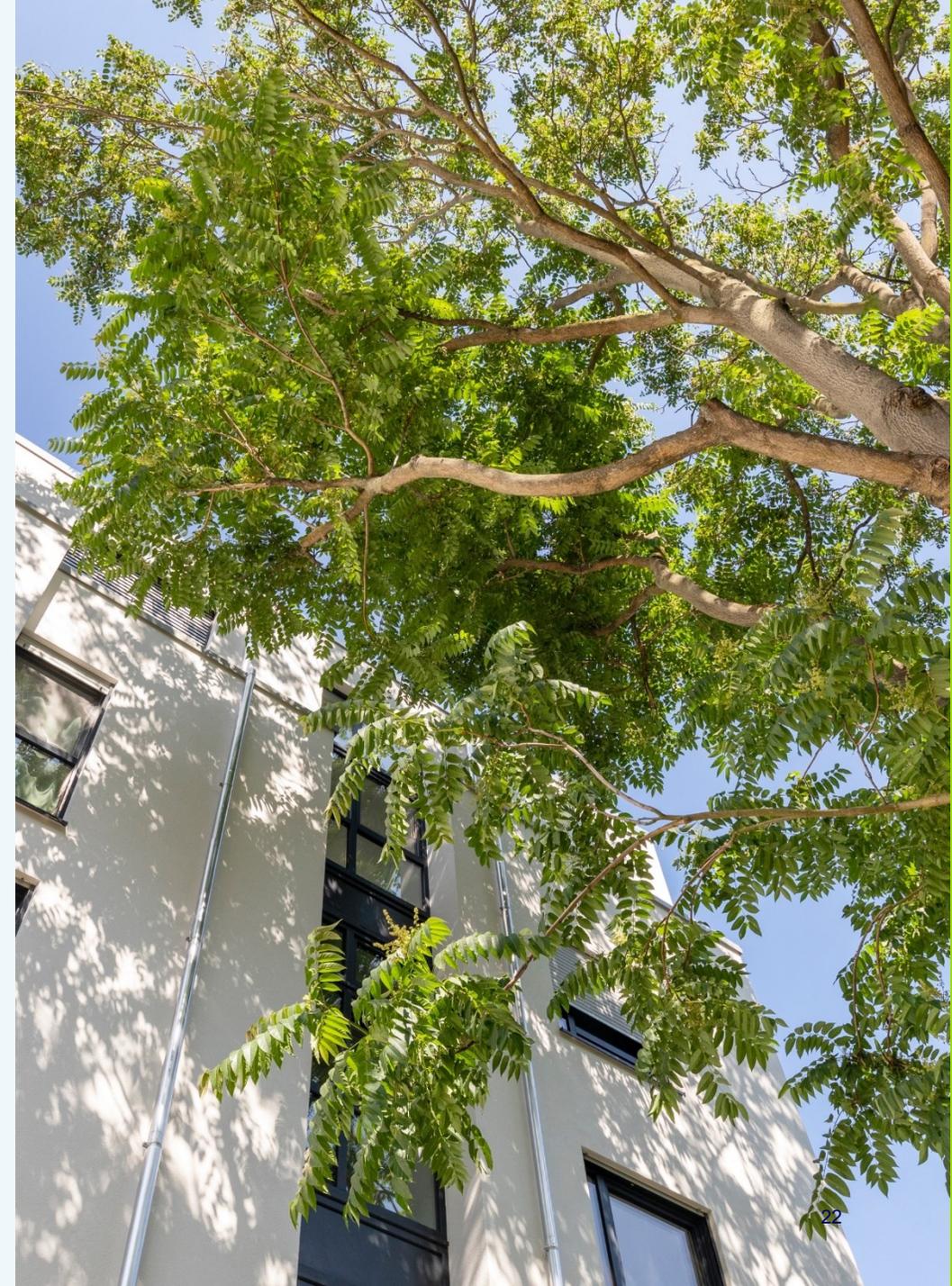
## Liquidität I

- Sicherstellung der Liquidität hat oberste Priorität
- Sicherstellung über Q3 | 2025 hinaus, Korridor im Bereich 5-10% netto, wie gewohnt
- **Vermeidung einer Aussetzung ist das Ziel !**



## Liquidität II

- seit 2022 bereits rd. EUR 60 Mio. Mittelrückgaben aus Liquidität bedient
- **Vertrauen und Besinnung auf das Produkt sind wichtig !**
- **Es muss nicht gesagt werden, da es jeder weiß:**
  - **Jede nicht erfolgte Anteilrückgabe ist gut für beide Seiten!**



# WERTGRUND WohnSelect D

## Ein analytisches Update!



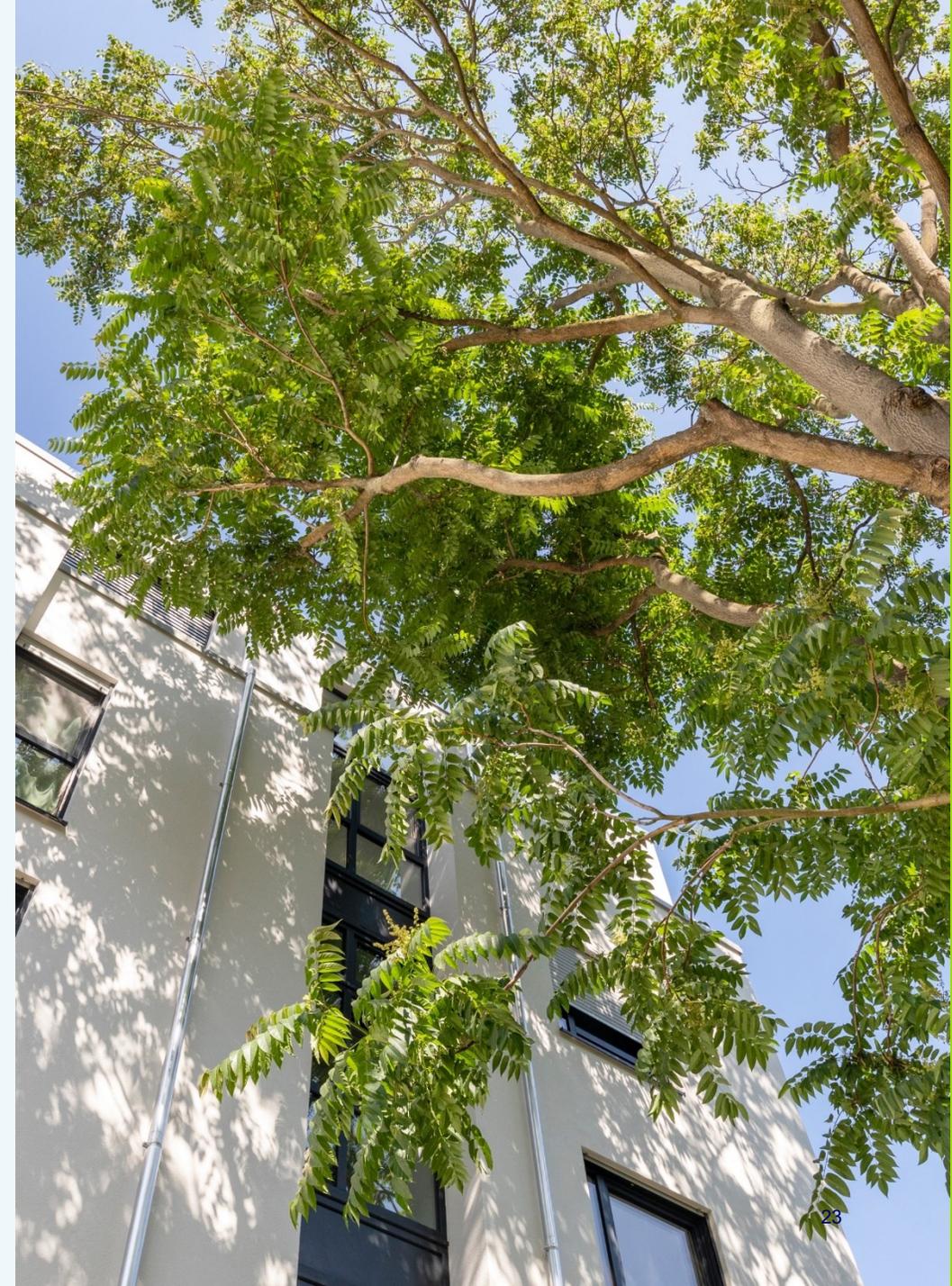
### Verkäufe I

- Dresden, Wilischstraße
  - 1,9% unter letztem Verkehrswert
  - 68% Gewinn seit Ankauf
- zwei weitere Objektverkäufe bis Ende Q1 | 2025
  - laufende Kaufvertragsverhandlungen, Kaufpreise stehen fest, finale Angebote liegen vor
  - zwei weitere Objekte in Vorbereitung für 2025



### Verkäufe II

- bestandsschonend
- Sondererträge gehen mit der Ausschüttung 08 | 2025 an die Bestandsanleger (entsprechende Liquidität vorausgesetzt)
- Verkaufsstrategie schrittweise, dem Liquiditätsbedarf folgend



# WERTGRUND WohnSelect D

## Ein analytisches Update!



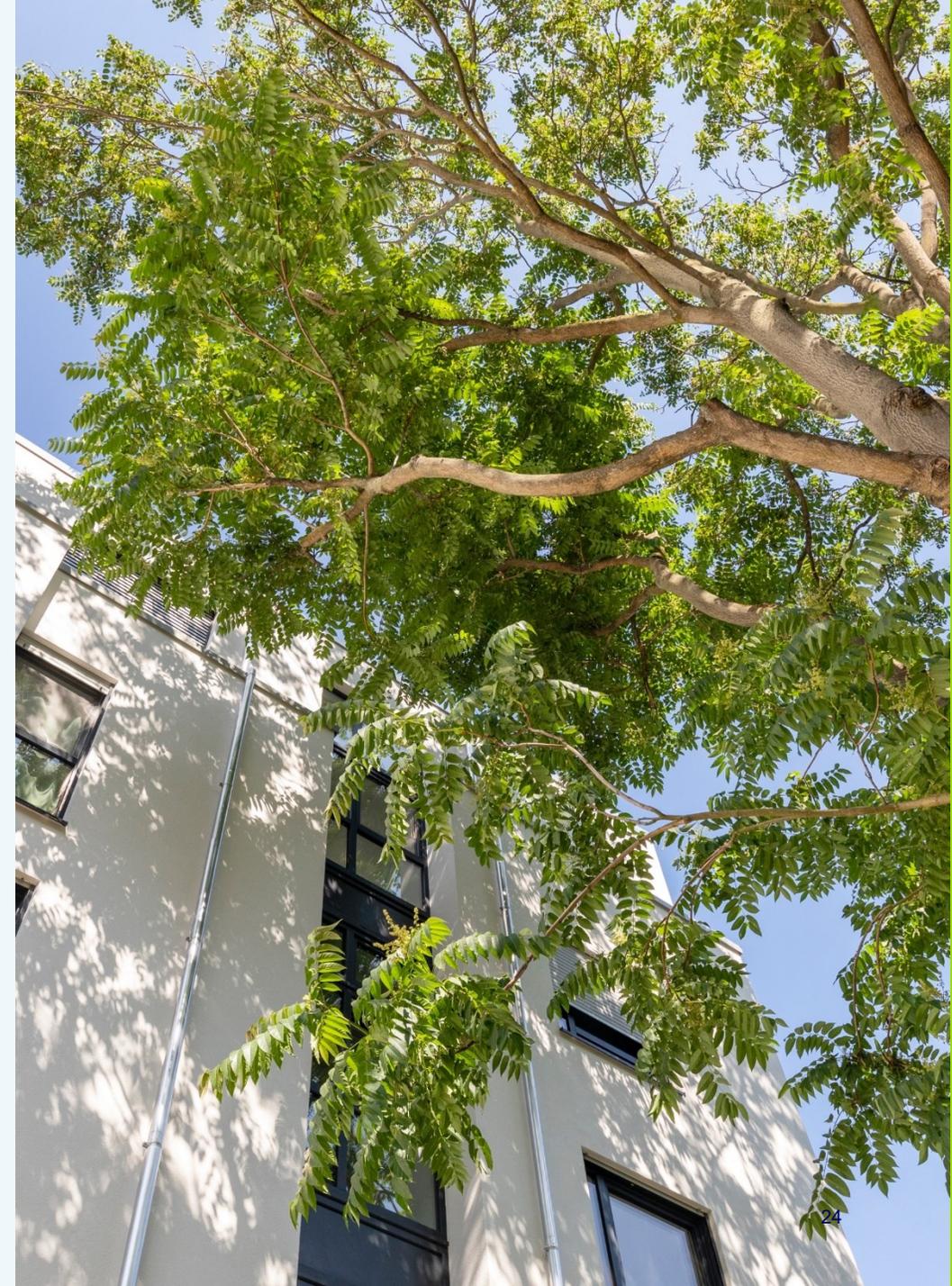
### Perspektive

- **Bewertungen passen** (notwendige Anpassungen egal in welche Richtung werden unverändert umgesetzt)
- außergewöhnliche Ausschüttungsrendite für Bestandsanleger
- **Rücknahme von bereits ausgesprochenen Kündigungen, in Absprache und generell erfolgreicher Zustimmung mit | von uns, selbstverständlich möglich !**



### Fazit

- **Als Analyst und Berater müsste | sollte man sich zumindest die Frage stellen ob, wenn es eine Aktie wäre, es nicht eine klare Kaufempfehlung wäre?**



1. Unternehmen WERTGRUND Immobilien AG
2. Aktuelle Zahlen zum Wohnimmobilienmarkt Deutschland
3. Fonds WERTGRUND WohnSelect D
4. Fonds WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D

## Investitionsstrategie



### Nutzen der aktuell attraktiven MarktChancen im Neubaubereich

- Günstiger Zeitpunkt für Markteinstieg
- Langfristige Wachstumschancen



### Wertentwicklungsperspektive

- Korridor vier bis sechs Prozent pro Jahr über einen Zyklus von fünf Jahren
- Weiter steigende Marktmieten
- Möglichkeiten der Mietanpassung durch Indexierung
- Aktive Nutzung von bereits zugesagten und neuen Fördermitteln



### Stabile Erträge

- Mieterträge durch eine Vielzahl von Mietern sorgen für stabile Ausschüttungen
- Basisinvestment zur Stabilisierung in Anlegerportfolien
- Inflationsschutz



### Ausrichtung auf Nachhaltigkeit

- Investition in energieeffiziente Gebäude (nicht älter 3 Jahre)
- Schaffen von dringend benötigtem Wohnraum
- Berücksichtigung von ESG-Kriterien durch Neubaukonzept



## WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D

### Investition mit starkem Potential



#### Übernahme sozialer Verantwortung

- Schaffen von Wohnraum
- Reduzierung von Nebenkosten
- Fertigstellung begonnener Bauprojekte



#### Positives Marktumfeld

- Hohe Nachfrage bei niedrigem Angebot
- Trend zum Homeoffice und geringe Bezahlbarkeit von Wohneigentum stützen Mietmarkt



#### Nutzen von Fördermitteln

- Neubau-KfW-Darlehen
- Regionale und lokale Fördermittel



#### Mietsteigerungspotential

- Steigende Nachfrage nach Wohnraum in Ballungszentren



#### Umweltfreundliches Wohnen

- Emissionsarme Gebäude (KfW 40 oder KfW 55)
- Berücksichtigung von ESG-Kriterien
- Reduzierung von Nebenkosten



## WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D



<b>Fondsstruktur</b>	Offener inländischer Publikums-AIF nach Artikel 6 der Offenlegungsverordnung
<b>Fondsstrategie</b>	Investition in deutsche Neubau-Wohnimmobilien nicht älter als 3 Jahre, Übernahme laufender Projektentwicklungen im Mietwohnungs- und ETW-Bau, unbebaute Grundstücke mit Entwicklungspotenzial
<b>Investitionsfokus</b>	Investition in den Aufbau eines Neubau-Portfolios unter Ausnutzung günstiger Ankaufsbedingungen, insbesondere Übernahme in Stocken geratener Projektentwicklungen
<b>WKN   ISIN</b>	A3ETA6 / DE000A3ETA61
<b>Basiswährung</b>	EURO
<b>Fondsaufgabe</b>	März 2024
<b>Investment u. Asset Manager</b>	WERTGRUND Immobilien AG, München
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
<b>Verwahrstelle</b>	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main
<b>Risikoklasse</b>	3 von 7 (bei einer Haltefrist von 5 Jahren)
<b>Ausgabeaufschlag</b>	Bis zu 5 % vom Anteilwert
<b>Jährliche Verwaltungsgebühr</b>	Bis zu 1,40 % p.a. des NAV (derzeit 1,35 % p.a.)

# Kontakt

Ihre Ansprechpartner bei Fragen zu den WERTGRUND Fonds



**Marcus Kemmner**

Geschäftsführer WohnSelect KVG |  
Fondsmanager  
Vorstand WERTGRUND Immobilien AG

T 089 238 8831 21  
F 089 238 8831 99  
M 0151 613 4888  
E [m.kemmner@wertgrund.de](mailto:m.kemmner@wertgrund.de)

Maximiliansplatz 12b | 80333 München



**Manuela Wiechmann**

Client Service Managerin

T 089 238 8831 23  
F 089 238 8831 99  
E [m.wiechmann@wertgrund.de](mailto:m.wiechmann@wertgrund.de)

Maximiliansplatz 12b | 80333 München



Weitere Infos unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)

Wichtiger Hinweis:  
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 die jeweils gültige Verkaufsprospekt (nebst Anhängen), der zuletzt veröffentlichte und geprüfte Jahresbericht und - soweit bereits nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht - der letzte ungeprüfte Halbjahresbericht und die wesentlichen Anlegerinformationen. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen sowie der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht und die wesentlichen Anlegerinformationen sind in deutscher Sprache kostenlos erhältlich bei der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtdring 8, 22231 Hamburg und der Vertriebsstelle sowie auf der Homepage des WERTGRUND WohnSelect D unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) abrufbar.  
Zusätzliche Informationen über die Anlageerwartungen, das Risikomanagement dieses Sondervermögens, die Risikoprüfungsmethoden und die jüngsten Entscheidungen bei den Risiken und Renditen sind in elektronischer Form auf der vorgezeichneten Homepage erhältlich. Bitte beachten Sie, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft ausschließlich kann, den Vertrieb zu unterstützen.

# Wichtiger Hinweis

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 die wesentlichen Anlegerinformationen. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen sowie der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht und die wesentlichen Anlegerinformationen 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 Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen. 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.