



Immobilienmarkt:

Die Krise als Chance verstehen

Webinar / Die Fondsplattform Drescher & Cie.

04. März 2024





zur WERTGRUND



Geschäftsmodell der WERTGRUND Immobilien AG



- 1 Spezialisierung**
Wohnen Deutschland - seit über 30 Jahren
- 2 Wertschöpfung**
Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette
- 3 Regionalität**
Bundesweites in-house Property Management an 13 Standorten
- 4 Co-Investment**
Gemeinsam mit unseren Investoren teilen wir die Chancen und Risiken

WERTGRUND Immobilien AG*



> € 1,7 Mrd.
Verwaltetes
Vermögen



> 10.000
Wohneinheiten
im Management



> 850
Wohneinheiten
in Bau/ Planung



25
Investitions-
standorte



13 Standorte
Regionales Property
Management



~100
Mitarbeiter



> 50
Institutionelle
Investoren



> 12.000
Privatkunden



2 off. Publikumsfonds
5 off. Spezialfonds/
Einzelmandate



* Schätzungen aufgrund aktueller Portfoliodaten. Getätigte Prognosen sind ohne Gewähr und beziehen sich auf das aktuelle Bestandsportfolio. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen.



zum Markt



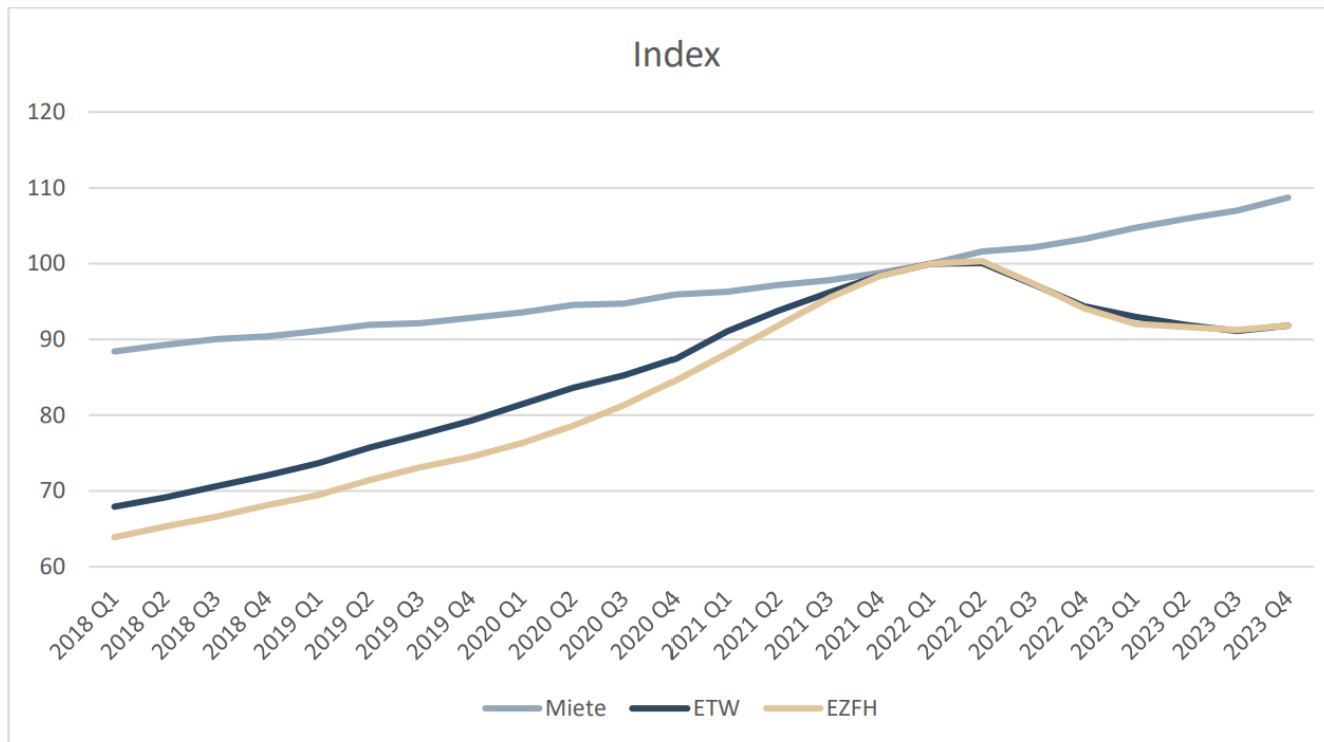
Wohnen Deutschland – Investition mit starkem Potential



- 1 Bevölkerungswachstum**
Anhaltendes Bevölkerungswachstum und Zuwanderung stützen die Nachfrage
- 2 Mangel an Wohnraum**
Unzureichendes Angebot trifft auf steigende Nachfrage nach Wohnraum
- 3 Attraktivitätsfaktor Miete**
Aktuelle Wohnimmobilienpreise und Zinsbelastungen erschweren den Immobilienerwerb und erhöhen die Attraktivität des Mietens
- 4 Qualität - ESG**
Nachfrage nach energieeffizientem Wohnraum steigt
- 5 Inflationsschutz**
Anpassbare Mieten bieten Inflationsschutz für Anleger
- 6 Wachstumschancen**
Günstiger Zeitpunkt für einen Markteinstieg im Neubaubereich bietet langfristige Wachstumschancen

MarktChancen: Entwicklung der Kauf- und Mietpreise Wohnimmobilien Deutschland

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Index: 2022 Q1 = 100; Stand: Q4 2023; Miete: alle Objekttypen, Kauf: Eigentumswohnungen (ETW), Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)



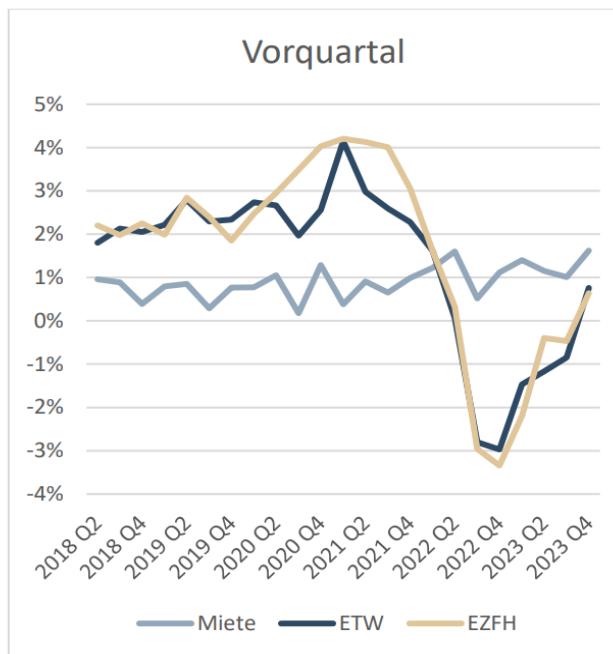
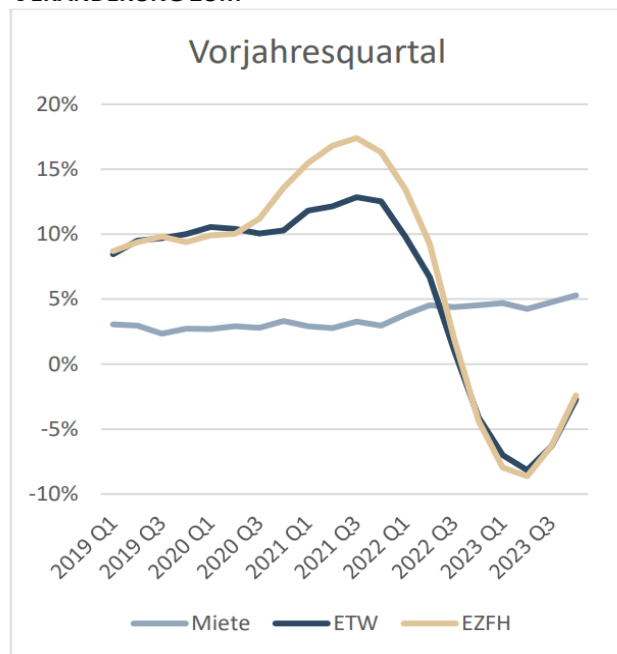
- Kaufpreise von **ETW** und **EZFH stabilisieren sich** seit der zweiten Jahreshälfte 2023
- **verstärkte Dynamik** bei Neuvertragsmieten

Quelle: Institut der Deutschen Wirtschaft, IW-Report 6/2024, IW-Wohnindex, 01.02.2024



MarktChancen: Entwicklung der Kauf- und Mietpreise Wohnimmobilien Deutschland

VERÄNDERUNG ZUM



- **Anstieg** der Kaufpreise von **0,8 %** für ETW und **0,6 %** für EZFH im Q4 2023, **Preisrückgänge** von **2,7 %** (ETW) und **2,4 %** (EZFH) im Vergleich zum Vorjahr
- **Dynamik bei Neuvertragsmieten** hat sich im Jahr 2023 noch einmal **beschleunigt**
- Mieten um **8,7 %** in zwei Jahren **gestiegen**

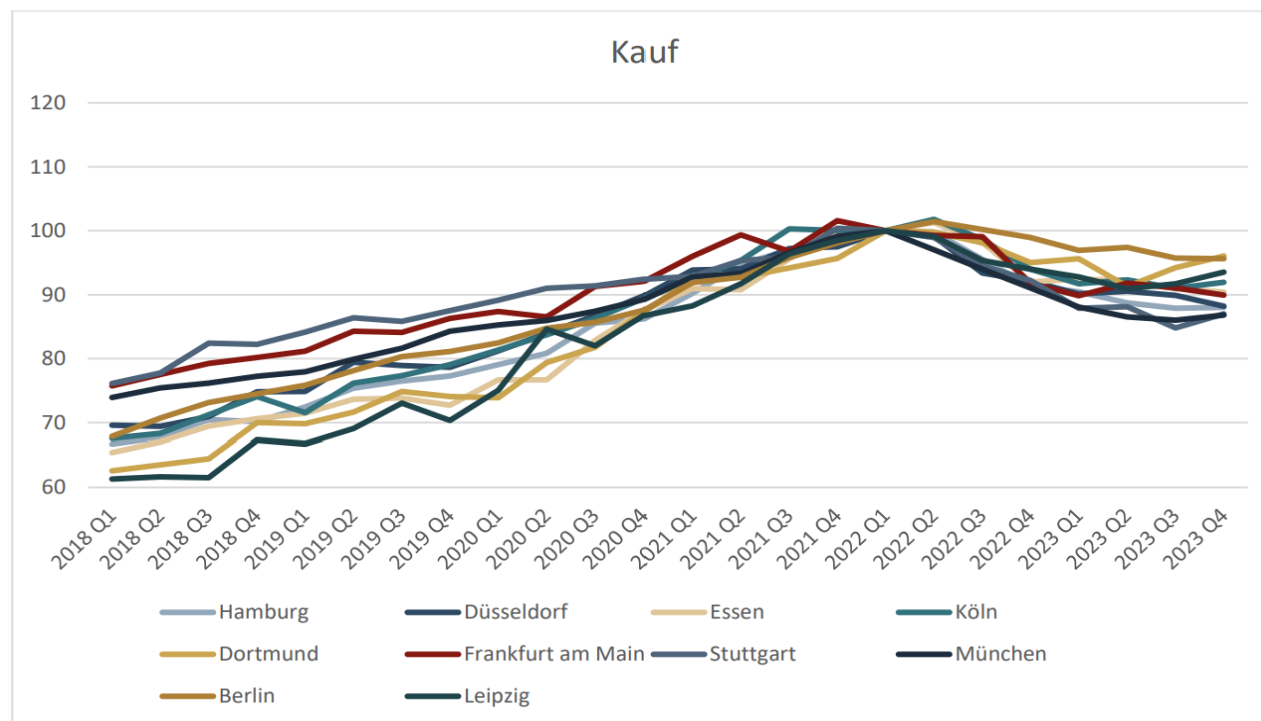
VERÄNDERUNG ZUM	Miete	ETW	EZFH
Vorjahresquartal	5,3%	-2,7%	-2,4%
Vorquartal	1,6%	0,8%	0,6%
1. Quartal 2022	8,7%	-8,2%	-8,2%

Quelle: Institut der Deutschen Wirtschaft, IW-Report 6/2024, IW-Wohnindex, 01.02.2024



MarktChancen: Entwicklung der Immobilienpreise in den 10 größten Städten

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: 2023 Q4



VERÄNDERUNG ZUM

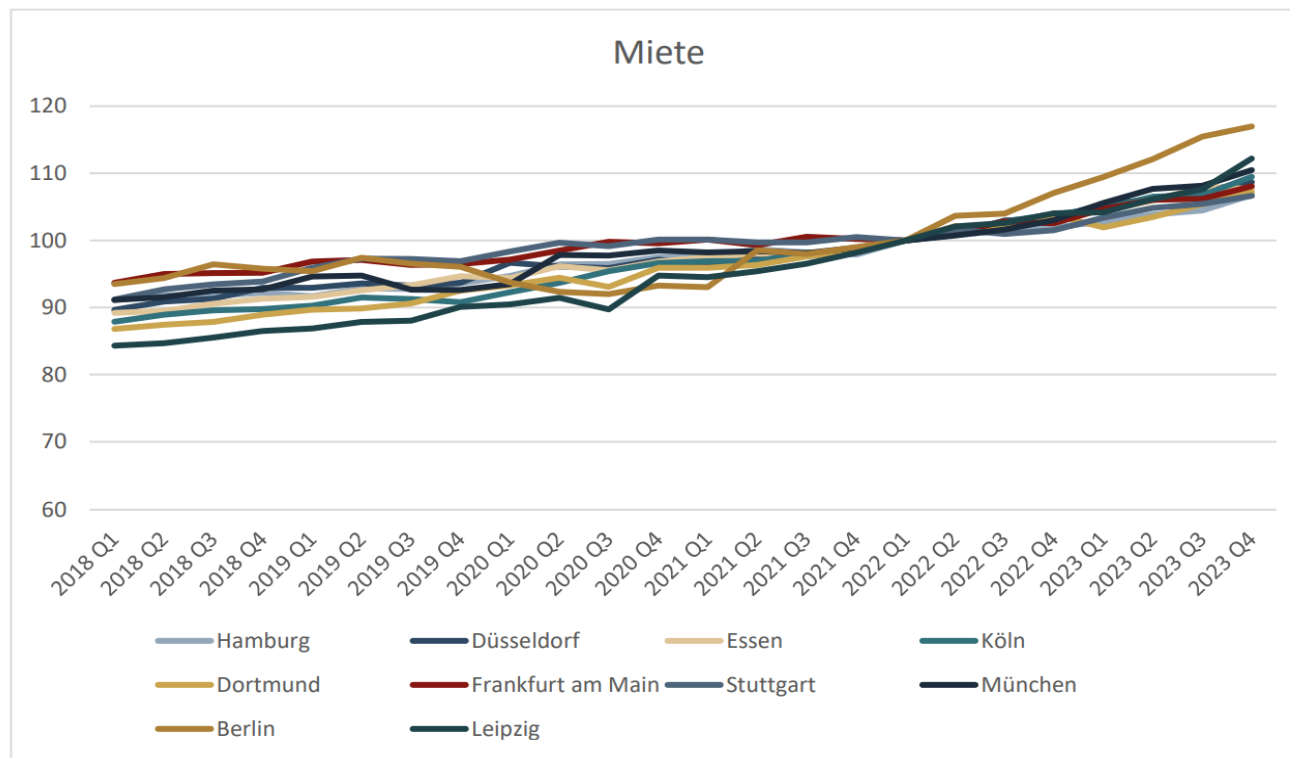
	Hamburg	Düsseldorf	Essen	Köln	Dortmund	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin	Leipzig
Vorjahres- quartal	-3,6%	-4,2%	-1,7%	-2,2%	1,1%	-2,0%	-5,7%	-4,7%	-3,3%	-0,5%
Vorquartal	0,2%	-1,9%	-0,5%	1,0%	1,9%	-1,2%	2,6%	0,9%	-0,1%	2,0%
1. Quartal 2022	-12,0%	-11,8%	-9,6%	-8,1%	-4,0%	-10,0%	-13,0%	-13,2%	-4,4%	-6,5%

- **Stabilisierung der Kaufpreise** in städtischen und ländlichen Gebieten im Q4 2023
- gemischte **kurzfristige Entwicklung** bei den Kaufpreisen in den größten Städten
- langfristige **Tendenz zu Stabilisierung**



Quelle: Institut der Deutschen Wirtschaft, IW-Report 6/2024, IW-Wohnindex, 01.02.2024

MarktChancen: Entwicklung der Wohnmieten in den 10 größten Städten



- massive **Mietpreisanstiege** in kurzer Zeit
- bis zu **9,2 %** innerhalb eines Jahres (Berlin)
- **beschleunigte Mietpreisdynamik** in allen Großstädten seit 2022
- **stärkste Mietpreissteigerungen** in Berlin, Leipzig und München

VERÄNDERUNG ZUM

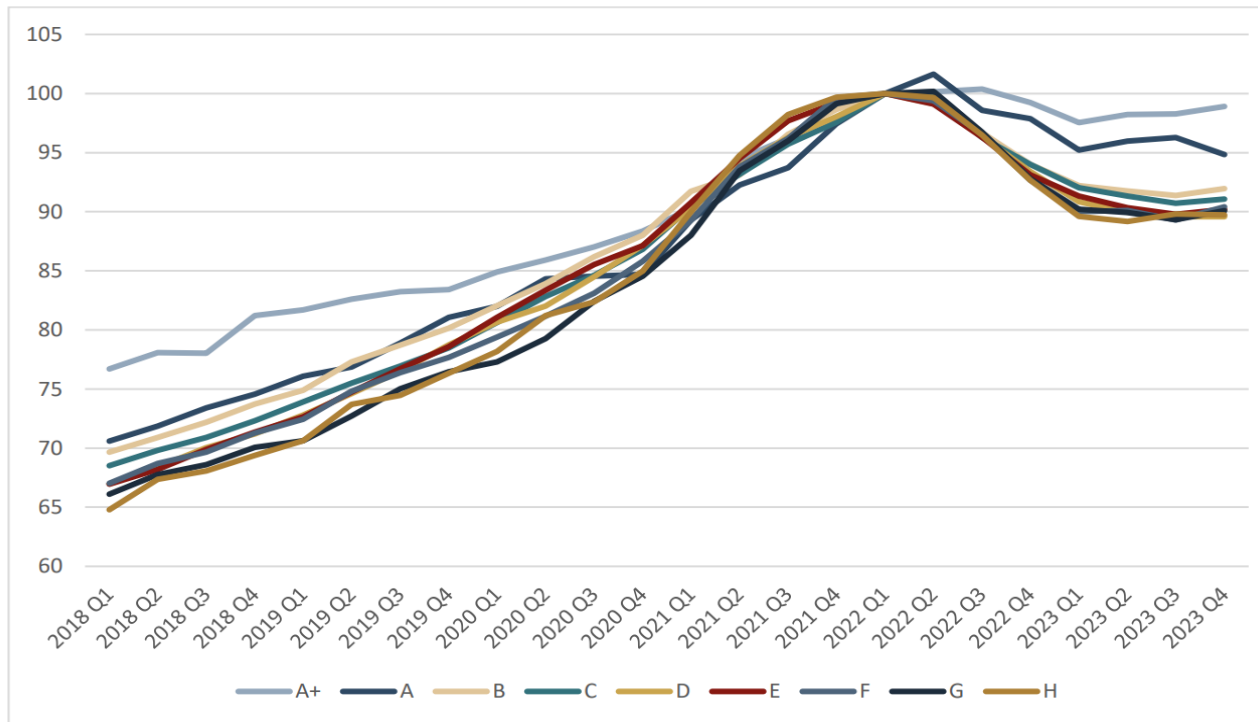
	Hamburg	Düsseldorf	Essen	Köln	Dortmund	Frankfurt	Stuttgart	München	Berlin	Leipzig
Vorjahresquartal	4,7%	5,2%	3,9%	5,4%	3,3%	5,4%	5,1%	7,3%	9,2%	7,8%
Vorquartal	2,2%	1,3%	-0,3%	2,5%	1,7%	1,8%	1,1%	2,2%	1,3%	4,2%
1. Quartal 2022	6,8%	8,7%	7,7%	9,5%	7,2%	8,1%	6,6%	10,5%	17,0%	12,2%

Quelle: Institut der Deutschen Wirtschaft, IW-Report 6/2024, IW-Wohnindex, 01.02.2024



MarktChancen: Kaufpreisentwicklung nach Energieeffizienzklasse

Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; nur Kauf, alle Objekte; hedonisch; Stand: 2023 Q4



- Objekte mit niedriger Energieeffizienz
- (D bis H) stärker im Preis gesunken
- Preisstabilität bei energetisch hochwertige Wohnimmobilien

VERÄNDERUNG ZUM

	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Vorjahres- quartal	-0,3%	-3,1%	-2,2%	-3,1%	-4,1%	-6,3%	-2,4%	-2,9%	-3,1%
Vorquartal	0,6%	-1,5%	0,6%	0,4%	0,0%	0,5%	1,3%	0,9%	-0,1%



Quelle: Institut der Deutschen Wirtschaft, IW-Report 6/2024, IW-Wohnindex, 01.02.2024



[zum Fonds](#)



WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D – Investition mit starkem Potential



- 1 Übernahme sozialer Verantwortung**
 - Schaffen von Wohnraum
 - Fertigstellung begonnener Bauprojekte
 - Menschen in die Miete bringen, Fluktuation ermöglichen
- 2 Positives Marktumfeld**
 - hohe Nachfrage bei niedrigem Angebot
 - geringe Bezahlbarkeit von Wohneigentum stützt Mietmarkt
- 3 Nutzen von Fördermitteln**
 - Neubau-KfW-Darlehen
 - regionale und lokale Fördermittel
- 4 Mietsteigerungspotential**
 - steigende Nachfrage nach Wohnraum in Ballungszentren
- 5 Umweltfreundliches Wohnen**
 - emissionsarme Gebäude (KfW 40 oder KfW 55)
 - oftmals schon unter Einhaltung von ESG-Kriterien
 - Reduzierung von Nebenkosten

WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D – Investition mit starkem Potential



Objektkategorien

- Investition in Neubau-Wohnimmobilien **nicht älter als 3 Jahre**
- Übernahme von ins Stocken geratener Projektentwicklungen im Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsbau
- unbebaute Grundstücke mit **Entwicklungspotential**



Nutzungsart

- Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser
- Gewerbeflächen sind möglich, stehen aber **nicht im Anlagefokus**
- freifinanzierte, sozialgebundene und geförderte Objekte



Objekte

- Investition **ausschließlich in Deutschland**
- wirtschaftsstarke Standorte (A-, B- und C-Städte) mit **Wachstumspotential**
- geplante Objektgrößen 5 bis 20 Mio. Euro

WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D – Investition mit starkem Potential



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



Nachhaltigkeit

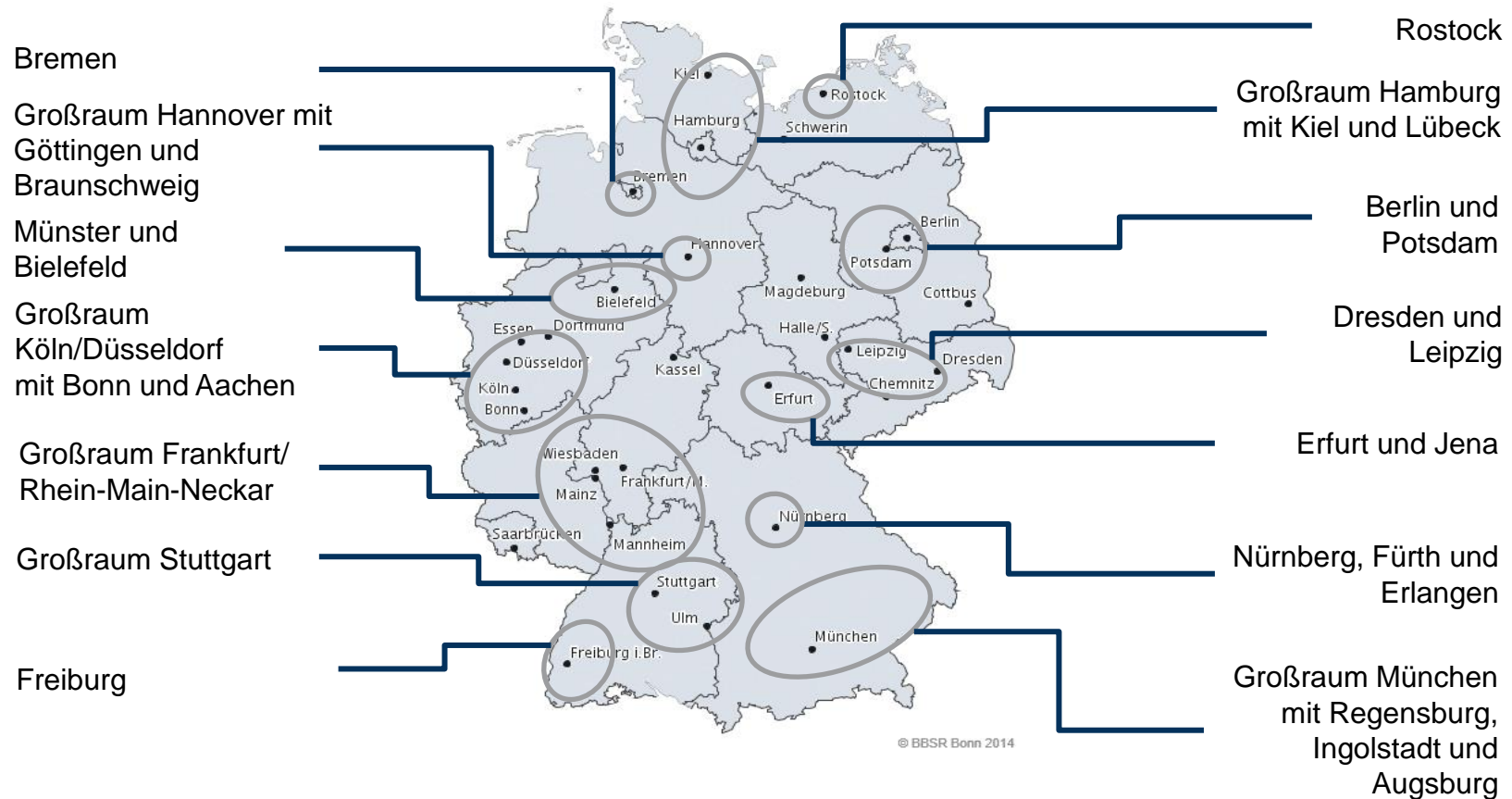
- Investition in **energieeffiziente Gebäude** (nicht älter 3 Jahre)
- Schaffen von dringend benötigtem Wohnraum
- Oftmals schon vorhandene ESG-Kriterien durch **Neubaukonzept**



zu möglichen Standorten



Mögliche Zielstandorte Ballungsräume und Universitätsstädte



Mögliche Erstinvestition Übernahme einer Projektentwicklung in Berlin-Hoppegarten ¹⁾



- **zwei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser** mit 24 hochwertig ausgestatteten Wohnungen mit Einbauküchen, Errichtung im **KfW-55 Standard**
- 30 Tiefgaragenplätze für Wallboxen vorbereitet
- **Fertigstellung** des Objektes für **Sommer 2024** avisiert, aktueller Bautenstand ca. 85%
- Kaufpreis beträgt 9.450.000 EUR (**Faktor 25,02**), Kalkulation Wohnflächen ca. 4.667 EUR/m², Tiefgaragenstellplätze ca. 30.000 EUR/SP, Kaufpreiszahlung endfällig
- **durchschnittliche Ausschüttungsrendite ca. 2,66% p.a.** unter Berücksichtigung **KfW-Darlehen** (ca. 2.2 Mio. EUR mit einer Restlaufzeit von ca. 8 Jahren, Zinskondition 0,9 % p.a.) und Exit-Faktor von 24,4 (= Faktor bei Ankauf), **IRR ca. 3,20%**

1) Bei der hier abgebildeten Immobilie handelt es sich lediglich um ein mögliches Beispiel für einen Ankauf, welches ohne Garantie bzw. Gewähr erfolgt. Abgebildete Preise, Werte und Renditen, geben keinerlei Garantien für tatsächlich zu erzielende Werte. Aufgrund der sich schnell verändernden Marktgegebenheiten, können im Verlauf der Fondsaufgabe jederzeit andere Objekte in den Investitionsfokus rücken und angekauft werden.

Mögliche Erstinvestition Übernahme einer Projektentwicklung in Düsseldorf ¹⁾



- **44 Wohnungen** mit einer Wohnfläche von 3.750 m² auf fünf Vollgeschossen, 13 Tiefgaragenstellplätze und 12 Außenstellplätze
- Baubeginn im 2. Quartal 2024, Fertigstellung im 2. Quartal 2026 geplant
- Errichtung im **KfW-40 QNG-Standard**
- Kaufpreis vorbehaltlich der finalen Abstimmung des Ausstattungsstandards ca. 20.500.000 EUR (**Faktor 24,4**). Kalkulation Wohnflächen ca. 5.315 EUR/m², Tiefgaragenstellplätze ca. 30.000 EUR/SP, Außenstellplätze ca. 15.000 EUR/SP, Kaufpreiszahlung baubegleitend
- **durchschnittliche Ausschüttungsrendite ab BNL ca. 3,07% p.a.** unter Berücksichtigung **KfW-Darlehen** und Exit-Faktor von 24,4 (= Faktor bei Ankauf), **IRR ca. 3,69%**
- renommierter Entwickler, ohne Preisgleitklauseln, Festpreis

¹⁾ Bei der hier abgebildeten Immobilie handelt es sich lediglich um ein mögliches Beispiel für einen Ankauf, welches ohne Garantie bzw. Gewähr erfolgt. Abgebildete Preise, Werte und Renditen, geben keinerlei Garantien für tatsächlich zu erzielende Werte. Aufgrund der sich schnell verändernden Marktgegebenheiten, können im Verlauf der Fondsaufgabe jederzeit andere Objekte in den Investitionsfokus rücken und angekauft werden.

Mögliche Erstinvestition Übernahme einer Projektentwicklung in Würzburg ¹⁾



- **Wohnquartier mit 245 Wohneinheiten** (davon 196 geförderte Wohnungen) und 196 Tiefgaragenstellplätze
- Übertragung der **EOF-Fördermittel (Investitionszuschuss und Darlehen)** an den Ersterwerber
- Quartier mit Kinderbetreuungsmöglichkeit (**KiTa**), rund 289 m² sowie ein 200 m² großes Café
- Baubeginn im 2. Quartal 2024, Fertigstellung im 2. Quartal 2026 geplant
- geplanter Energiestandard des Quartiers **KfW-40 QNG**
- Kaufpreis beträgt 84.904.000 EUR (**Faktor 27,30**), Bezahlung baubegleitend
- **durchschnittliche Ausschüttungsrendite ca. 2,29% p.a** unter Berücksichtigung der anteiligen **EOF-Förderdarlehen** (30% LTV) und Exit-Faktor von 27,0 (= Faktor bei Ankauf), **IRR ca. 3,26%**
- renommierter Entwickler, ohne Preisgleitklauseln, Festpreis

1) Bei der hier abgebildeten Immobilie handelt es sich lediglich um ein mögliches Beispiel für einen Ankauf, welches ohne Garantie bzw. Gewähr erfolgt. Abgebildete Preise, Werte und Renditen, geben keinerlei Garantien für tatsächlich zu erzielende Werte. Aufgrund der sich schnell verändernden Marktgegebenheiten, können im Verlauf der Fondsaufgabe jederzeit andere Objekte in den Investitionsfokus rücken und angekauft werden.

Ihre Ansprechpartner bei Fragen zu den WERTGRUND Fonds

- WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D
- WERTGRUND WohnSelect D



Marcus Kemmner
Geschäftsführer / Fondsmanager /
Leiter Investmentfondsgeschäft

Tel. +49 89 23 888 31 21
Mobil +49 151 613 488 8
m.kemmner@wertgrund.de



Birgit Knetsch
Leiterin Vertrieb Publikumsfonds

Tel. +49 89 23 888 31 34
Mobil +49 172 567 0332
b.knetsch@wertgrund.de

Weitere Infos unter www.wohnselect.de





zum Fonds / rechtliche Informationen



WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D

Eckdaten



Fondstruktur

Offener inländischer Publikums-AIF nach Artikel 6 der Offenlegungsverordnung (Sondervermögen)

WKN / ISIN	A3ETA6 / DE000A3ETA61
Fondsaufgabe	01. März 2024
Geschäftsjahr	01. März bis 28./29. Februar
Management/Vertrieb	WERTGRUND Immobilien AG
Kapitalverwaltungsgesellschaft	WohnSelect KVG, Hamburg
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main



WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D

Eckdaten



Fondsstrategie

Investition in Neubau-Wohnimmobilien nicht älter als 3 Jahre

Übernahme von ins Stocken geratener Projektentwicklungen im Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsbau

Grundstücke mit Entwicklungspotential in Deutschland

Geplante Objektgrößen	5 bis 20 Mio. Euro
Standorte	Investitionen an bestehenden WERTGRUND Standorten, erweitert um A, B und C Standorte mit Wachstumspotential
Fremdkapital	Bis zu 30 % möglich, Die Aufnahme von Fremdkapital ist zunächst nicht vorgesehen, Ausnahme: Übernahme bestehender, verbindlich zugesagter und zinsvergünstigter Förderdarlehen, sowie die Ausnutzung von Tilgungszuschüssen von Förderbanken
Risikoklasse	3 von 7 (bei einer Haltedauer von 5 Jahren)

WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D

Eckdaten



Fondsgebühren

Ausgabeaufschlag	Bis zu 5% vom Anteilwert
Jährliche Verwaltungsgebühr	Bis zu 1,40 % p.a. des NAV, weitestgehend freiwilliger Verzicht auf Berechnung im ersten Geschäftsjahr
Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr	30 % bei einer Hurdle Rate von 4,2 %, max. 30 % des durchschnittlichen NAV
Transaktionsgebühren	Bis zu 1,5 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbauaufwendungen (derzeit 1,4%)
Verwahrstellenvergütung	Bis zu 0,030 % des Nettoinventarwertes, mind. 53.550 Euro p.a.

Auszeichnungen



**Bester spezialisierter Asset Manager
2017 bis 2024**



Rating WERTGRUND Management
Sehr gute Qualität und Kompetenz im
Asset Management Wohnimmobilien (März 2023)



Rating WERTGRUND WohnSelect D
Bestätigung des sehr guten Fondsratings innerhalb
der höchsten Notenstufe (Juni 2023)

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 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.