

Diese Tochtergesellschaften sind operativ in die Betreuung der Fondsimmobilien (Verwaltung, Vermietung, Servicetechnik, Projektentwicklung) eingebunden. Die RAAY Real Estate GmbH entwickelt Immobilienanlageprodukte und -dienstleistungen auf Basis der Distributed Ledger Technologie (Blockchain).

In 2019 hat die WERTGRUND Immobilien GmbH 25,1 Prozent an der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (vormals Pramerica Property Investment GmbH) erworben. Die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft für den WERTGRUND WohnSelect D.

Zur Verschlinkung der Prozesse und Hierarchien wurde in 2023 die WERTGRUND Asset Management GmbH in die WERTGRUND Immobilien AG verschmolzen.

3.7 Fondsbeteiligungen (Co-Investments)

Elementarer Bestandteil des WERTGRUND-Geschäftsmodells ist die Beteiligung an den Anlagevehikeln, die von WERTGRUND gemanagt werden (Co-Investments). WERTGRUND hält aktuell an folgenden vier Fonds Beteiligungen:

- WERTGRUND WohnSelect D
- WERTGRUND Spezialinvest Wohnen D
- WERTGRUND Wohnen D
- WERTGRUND Wohnen D 2

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1 Szenario der aktuellen und künftigen Konjunkturentwicklung in Deutschland

Die Aussichten für die deutsche Wirtschaft in den Jahren 2024 und 2025 bleiben gedämpft, mit geringem Wachstum und anhaltenden Herausforderungen. Die Frühjahrsprojektion 2024 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz prognostiziert für 2024 ein moderates Wirtschaftswachstum von 0,2 %, bedingt durch eine weiterhin schwache globale Nachfrage, hohe Energiepreise und Zinsen. Für 2025 wird eine Erholung auf 1,4 % erwartet, unterstützt durch steigende Reallöhne, eine sinkende Inflation sowie Investitionen in erneuerbare Energien und den Bausektor. Die Europäische Kommission geht von einem etwas pessimistischeren Szenario aus und erwartet für 2024 nur ein geringes Wirtschaftswachstum von 0,1 %,

gefolgt von einer leichten Erholung auf 1,0 % im Jahr 2025. Haupttreiber dieser Erholung wird die Binnennachfrage sein, unterstützt durch das Ende der Inflation und steigende Reallöhne. Die Investitionen bleiben durch hohe Finanzierungskosten weiterhin eingeschränkt, während der Export aufgrund schwacher globaler Nachfrage nur langsam anzieht. Gemäß dem Monatsbericht der Bundesbank vom August 2024 wird die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024 nur ein geringes Wachstum von etwa 0,3 % verzeichnen. Dies ist hauptsächlich auf hohe Energiekosten, eine schwache Exportnachfrage und gestiegene Finanzierungskosten zurückzuführen. Für 2025 wird eine leichte Erholung erwartet, da sich die Energiepreise stabilisieren und Investitionen in energieintensive Industrien anziehen.

Auch internationale Experten sehen die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands weiterhin kritisch. Dem OECD Economic Outlook 2024 zufolge wird die deutsche Wirtschaft 2024 nur leicht um 0,2 % wachsen, bevor sie sich 2025 mit einem Wachstum von etwa 1,1 % weiter stabilisiert. Diese Prognosen basieren auf einer langsam steigenden Binnennachfrage und einer Erholung der Investitionen in den Bereichen Digitalisierung und erneuerbare Energien. Strukturelle Probleme wie eine alternde Bevölkerung und unzureichende Investitionen bleiben jedoch bestehen und begrenzen das Wachstum. Der Internationale Währungsfonds (IWF) weist auf ähnliche Herausforderungen hin und betont die Notwendigkeit tiefgreifender Reformen, insbesondere im Bereich des Bürokratieabbaus und der Förderung von Investitionen in Schlüsselindustrien wie der Elektromobilität. Deutschland hat bereits Fortschritte bei der Umstellung auf grüne Technologien gemacht, aber die Herausforderungen in energieintensiven Sektoren und die anhaltenden geopolitischen Spannungen bremsen die wirtschaftliche Dynamik weiterhin aus.

Bauindustrie unter Druck, Rückgänge prognostiziert

Trotz leicht positiver Wachstumsprognosen für die deutsche Wirtschaft bleibt die Bauindustrie von tiefgreifenden Rückschlägen betroffen. Für das Jahr 2024 wird ein weiterer Umsatzrückgang im Bauhauptgewerbe von 12 % erwartet, nachdem bereits 2023 ein Minus von 11,5 % zu verzeichnen war. Auch die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe, das stark auf den Wohnungsneubau ausgerichtet ist, wird um 10.000 auf etwa 918.000 sinken. Besonders besorgniserregend ist der Rückgang bei den Wohnungsfertigstellungen: Diese sollen von 294.000 im Vorjahr auf etwa 250.000 fallen. Aktuelle Zahlen des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW bestätigen die düsteren Aussichten. Einer Umfrage zufolge können bereits zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im Jahr 2024 keine Neubauten mehr realisieren, und dieser Anteil wird 2025 voraussichtlich auf 70 % anwachsen. Steigende Kosten und unsi-

chere Rahmenbedingungen führen außerdem zu einem deutlichen Rückgang der Modernisierungsvorhaben: Von den geplanten 102.000 Modernisierungen im Jahr 2025 werden voraussichtlich nur 63 % vollständig umgesetzt.

Eine optimistischere Einschätzung liefert eine aktuelle Studie von EY-Parthenon, die den deutschen Hochbau vor einer langsamen Erholung sieht. Für 2024 wird ein moderates Minus von 1,8 % erwartet, 2025 soll sich der Markt stabilisieren und dank Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen leicht um 0,3 % zulegen. Die Materialkosten haben sich beruhigt, und sinkende Zinsen könnten Bauvorhaben wieder attraktiver machen. Der Wohnungsbau, insbesondere in den Ballungsräumen, dürfte die Erholung anführen, unterstützt durch die Urbanisierung und die steigende Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum. Für 2026 wird ein Wachstum von 1,0 % prognostiziert. Auch die Deutsche Bank sieht Anzeichen einer Erholung: Steigende Preisindizes, mehr Neukredite und höhere Transaktionsvolumina sprechen für eine positive Entwicklung. Die regulatorische Unsicherheit hat nachgelassen, und sowohl nationale als auch europäische Gesetzgeber agieren konstruktiver als erwartet. Gleichzeitig hat der Kostendruck den Unternehmertegeist belebt, und Investoren optimieren verstärkt ihre Bestände.

Wohnungsnot bleibt trotz Fördermaßnahmen akut

Doch selbst optimistische Szenarien können nicht darüber hinwegtäuschen, dass der akute Mangel an bezahlbarem Wohnraum zunehmend zum Problem wird. Mehr als 800.000 Wohnungen fehlen insbesondere in Ballungszentren wie Berlin, München und Hamburg, was die Mieten zwangsläufig weiter in die Höhe treibt. Besonders stark betroffen sind sozial benachteiligte Gruppen wie Alleinerziehende, Geflüchtete und Geringverdiener, aber zunehmend auch die Mittelschicht. Sozialwohnungen sind extrem knapp, und für viele Menschen gleicht der Erhalt einer solchen Wohnung einem Lottogewinn. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Wohnraum aufgrund der Urbanisierung und des Bevölkerungswachstums weiterhin hoch. Ursachen sind unter anderem gestiegene Baukosten und hohe Zinsen, die den Wohnungsbau stark bremsen. Investoren halten sich mit neuen Projekten zurück und viele bereits geplante Bauvorhaben werden verschoben oder gestrichen. Hinzu kommt eine stagnierende Neubautätigkeit im sozialen Wohnungsbau. Politik und Immobilienwirtschaft stehen vor der Herausforderung, diese wachsende Lücke zu schließen, doch die bisherigen Maßnahmen wie Mietpreisbremse oder staatliche Förderung greifen zu kurz, um die Lage nachhaltig zu entschärfen. Die Bundesregierung ist jedoch nicht untätig geblieben und hat in Zusammenarbeit mit dem „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ unter der Schirmherrschaft von Bauministerin Klara Geywitz verschiedene Initiativen auf den Weg gebracht. In den sozialen Wohnungsbau fließen bis 2028 über 20 Milliarden – allein 2024 sind es 3,15 Milliarden Euro. Auch das Wohngeld hilft vielen

einkommensschwachen Haushalten, insbesondere Alleinerziehenden und Rentnern. Das Programm „Junges Wohnen“ stellt jährlich 100.000 neue Wohnheimplätze für Studierende und Azubis bereit. Mit „Jung kauft Alt“ werden Familien beim Kauf sanierungsbedürftiger Häuser unterstützt. Zudem ermöglicht das Programm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (KNN)“ den Bau von preisgünstigen, nachhaltigen Wohnungen durch günstige Kredite. Gleichzeitig stellt sich die Frage, ob die staatlichen Förderungen und Subventionen zukunftsweisend sind und die richtigen Anreize setzen. Gefragt ist ein mutiger und vorausschauender Ansatz, der den Wohnungsbau grundlegend neu denkt und revolutioniert. In diesem Zusammenhang lohnt sich ein Blick auf die Fokusthemen der BAU 2025, der Weltleitmesse für Architektur, Materialien und Systeme.

1. Klimarisiken managen: Bauen für die Zukunft

Klimagerechtes Bauen ist unverzichtbar, denn die Folgen des Klimawandels stellen unsere Architektur auf eine harte Probe. Heißere Sommer, extreme Regenfälle und Überschwemmungen erfordern Gebäude, die nicht nur passiv standhalten, sondern aktiv zur Klimastabilität beitragen. Resilientes Bauen bedeutet mehr als robuste Mauern – es bedeutet Dachbegrünung, Entsiegelung, intelligentes Wassermanagement und hitzeresistente Bepflanzung. Das bestätigt auch die Studie „Unwetter-Umbau“ der RPTU Kaiserslautern-Landau, die die Vorbereitung deutscher Städte auf Klimarisiken als dringlich einstuft. Der Fokus liegt auf der Bewältigung von Extremwetterereignissen wie Starkregen, Hochwasser und Hitzewellen, die durch den Klimawandel häufiger auftreten werden. Die Studie hebt hervor, dass Stadtplaner künftig systematisch mit Starkregenrisikokarten arbeiten sollten, um gefährdete Gebiete zu identifizieren und entsprechend umzugestalten. Ein weiterer zentraler Punkt ist die enge Verzahnung von Klimaanpassung und Klimaschutz. Es geht nicht nur darum, Städte gegen Klimafolgen zu schützen, sondern auch deren ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Dazu zählen die Förderung von nachhaltigen Baumaterialien, die Nutzung von Photovoltaik und die Integration erneuerbarer Energien. Darüber hinaus fordert die Studie eine umfassende Anpassung der Stadtplanung sowie mehr Unterstützung durch die Politik, um diese Maßnahmen flächendeckend umzusetzen. Stadtverwaltungen, Architekten und Ingenieure sind aufgerufen, resiliente Stadtstrukturen zu schaffen, die dem Klimawandel proaktiv begegnen und die Widerstandsfähigkeit urbaner Räume stärken.

2. Stadt trifft Land – Lösungen für morgen

Eine weitere zukunftsrelevante Forderung lautet, Stadt und Land als gleichberechtigte Partner zu betrachten. Der Wandel durch Digitalisierung und Homeoffice eröffnet neue

Chancen für eine nachhaltige Entwicklung beider Räume. Alte Gegensätze müssen überwunden werden – innovative Ansätze wie die „Schwammstadt“ zur städtischen Klimaanpassung und kreative Ideen zur Belebung ländlicher Ortskerne sind gefragt. Starke Vernetzung und neue Mobilitätskonzepte sind das Gebot der Stunde, um Stadt und Land in eine zukunftsfähige Balance zu bringen. Es gilt jetzt zu handeln, bevor die Strukturen endgültig auseinanderdriften. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund (DStGB) betont mit seiner Publikation „Aus Stadt und Land wird Plus“ die Notwendigkeit interkommunaler Kooperationen und regionaler Entwicklungsstrategien. Die Förderung von Stadt-Land-Partnerschaften ist dabei ein zentrales Anliegen, um Ressourcen effizient zu nutzen und lebenswerte Kommunen zu schaffen. Die Publikation bietet zahlreiche Praxisbeispiele und zeigt, wie Städte und Gemeinden gemeinsam innovative Lösungen entwickeln können. Ein Schritt in die richtige Richtung war in diesem Zusammenhang die Transformationsinitiative Stadt-Land-Zukunft des Bundesministeriums für Bildung und Forschung.

3. Ressourcenschonung als Bauprinzip

Ressourcenschonendes Bauen hat höchste Priorität. Angesichts knapper werdender Rohstoffe, wachsender Abfallberge und gestörter Lieferketten müssen neue Wege beschritten werden, um nachhaltiges und resilientes Bauen zu fördern. Die Herausforderung besteht darin, sowohl den Materialverbrauch als auch die Emissionen zu senken, ohne dabei an Qualität einzubüßen. Das erfordert ein radikales Umdenken: Kreislaufwirtschaft, innovative Baustoffe und flexible, langlebige Strukturen sind die Schlüssel. Hybride Bauweisen kombinieren die Vorteile verschiedener Materialien, reduzieren den Ressourcenverbrauch und schaffen robustere Gebäude. Lokale Rohstoffe wie Holz oder Lehm und Recyclingmaterialien tragen zur CO₂-Reduktion und Versorgungssicherheit bei. Suffizienzstrategien hinterfragen zudem den Flächenverbrauch pro Kopf und fördern die Nutzung des Bestands. Für eine zukunftsfähige Bauwirtschaft müssen Politik, Unternehmen und Gesellschaft gemeinsam an nachhaltigen Lösungen arbeiten, die nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch und sozial tragfähig sind. Konkrete Ideen und Handlungsempfehlungen liefert das VDI Zentrum Ressourceneffizienz. Sein neues Programm formuliert wegweisende Standards für ressourceneffizientes Bauen. Mit interaktiven Webtools und einer Kurzanalyse werden konkrete Ansätze aufgezeigt, wie die Bauwirtschaft, insbesondere der Mittelstand, effizienter planen, bauen und betreiben kann. Innovative Methoden wie Lean Construction, Building Information Modeling (BIM) und kreislaufgerechtes Bauen helfen, den Ressourcenverbrauch zu minimieren. Das VDI ZRE unterstützt damit gezielt die Branche, um durch praktische Maßnahmen und digitales Know-how nachhaltige Bauprozesse zu fördern und langfristig Kosten zu senken.

Wohninvestments haben Zukunft, wenn die Rahmenbedingungen stimmen

Trotz der Herausforderungen bleibt der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland attraktiv, wie auch BNP Paribas REIM betont. Steigende Zinsen und Baukosten sowie rückläufige Baugenehmigungen belasten die Branche, doch das Bevölkerungswachstum hält die Nachfrage hoch. Nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird die Bevölkerung in Deutschland bis 2045 vor allem durch Zuwanderung auf 85,5 Millionen Menschen ansteigen. Davon profitieren Wachstumsregionen wie Bayern und Baden-Württemberg, während strukturschwache Gebiete in Ostdeutschland weiter schrumpfen. Die Zahl der Rentner steigt um 13,6 %, was die sozialen und infrastrukturellen Anforderungen an Städte und ländliche Regionen verändert. In urbanen Zentren verstärkt sich der Wohnungsmangel, während ländliche Räume oft mit Leerstand und Abwanderung zu kämpfen haben. Die Suburbanisierung, etwa um Berlin und Leipzig, zeigt jedoch, dass auch ländliche Gebiete Potenzial haben. Um Wohnraum attraktiv zu machen, sind Investitionen in Infrastruktur und soziale Angebote notwendig. Dem ifo-Institut zufolge wird der Wohnungsneubau bis 2026 auf unter 200.000 Einheiten sinken, was den Druck auf den Markt weiter erhöhen wird. Um die Zukunft des Wohninvestmentmarkts zu sichern, müssen flexible, regionale Strategien entwickelt werden, die auf die unterschiedlichen Bedürfnisse von Stadt und Land eingehen. Das treibt die Mieten besonders in wachsenden Städten weiter in die Höhe. ESG-konforme und nachhaltige Projekte gewinnen an Bedeutung, da sie Investoren langfristige Stabilität versprechen. Dennoch erschweren konservative Kreditvergaben den Zugang zu Finanzierungen. Eine Umfrage von CBRE bestätigt dieses Bild: Fast 70 % der Befragten planen mehr Investitionen in den Wohnimmobilienmarkt, vor allem in renditestarke und nachhaltige Projekte. Strategisch ausgerichtete Investoren, die sich an die veränderten Marktbedingungen anpassen, sehen darin große Chancen. Besonders gefragt sind Value-Add-Strategien und risikoarme Core-Objekte, die hohe ESG-Standards erfüllen. So könnte der Markt trotz der Unsicherheiten auch in den kommenden Jahren ein starkes Wachstum verzeichnen.

4.2 Risiken und Chancen

Sowohl der OECD-Wirtschaftsausblick als auch der IMF-Nachrichtenbeitrag sehen übereinstimmend ein wesentliches Risiko für die deutsche Wirtschaft: die überbordende Bürokratie. Der IMF identifiziert sie als eine der wirklichen Herausforderungen für Deutschland. Die OECD sieht darin ein Hindernis für öffentliche und private Investitionen. Wie relevant dieses Risiko für die deutsche Bauwirtschaft – und damit auch für die WERTGRUND Immobilien AG – ist, zeigt allein der Titel des Tags der Immobilienwirtschaft 2024: „Der Tag der Tage von B (wie Bürokratie) bis Z (wie Zinslast): Was noch zu tun ist.“ Bürokratiebedingte Kostensteigerungen

im Bauwesen waren auch Gegenstand der Podiumsdiskussion der Hanns-Seidel-Stiftung und der Handwerkskammer für München und Oberbayern. Zusätzliche Regelungen zu Brandschutz, Schallschutz, Barrierefreiheit und Naturschutz sowie kommunale Vorgaben wie Stellplatzverordnungen und Recyclinganforderungen verteuern das Bauen zusätzlich. Experten schätzen, dass Bauvorhaben um 15 bis 20 % günstiger wären, wenn bestimmte Vorschriften reduziert würden. Auch in der Fachpresse ist das Thema präsent. So berichtet das Bundes-BauBlatt, dass mittlerweile 7,5 % der Angestellten in Bauunternehmen ausschließlich mit Verwaltungsaufgaben betraut sind. Auch die Kosten für die Einhaltung bürokratischer Standards sind von 2,3 Milliarden Euro im Jahr 2018 auf 3,5 Milliarden Euro im Jahr 2023 gestiegen. Angesichts dieser Entwicklung haben bereits 60 % der Bauunternehmen auf die Teilnahme an öffentlichen Ausschreibungen verzichtet. Ein weiteres Risiko: Offene Immobilienfonds haben durch den Zinsanstieg der vergangenen Jahre gegenüber alternativen Anlagen wie Anleihen oder Sparkonten an Wettbewerbsfähigkeit verloren. Gleichzeitig sind die Finanzierungskosten für Immobilien gestiegen, was die Erträge der Fonds zusätzlich schmälert. Hinzu kommt das Reputationsrisiko, da solide Fonds durch die Berichterstattung über abgewertete Fonds oder entsprechende Warnungen von Verbraucherzentralen in „Sippenhaft“ genommen werden.

Chancen ergeben sich wiederum aus der Tatsache, dass die Leitzinssenkungen der EZB im September 2024 um 0,25 % sowie der Fed um 0,5 % die Zinswende eingeleitet haben. Die in der Folge sinkenden Hypothekenzinsen können den bereits eingeleiteten Turnaround bei den Preisen für Wohnimmobilien weiter beschleunigen. Damit öffnet sich gerade ein Zeitfenster, das die WERTGRUND Immobilien AG opportunistisch nutzen kann. Interessant sind z.B. Projektentwicklungen, die durch Insolvenzen und unrentable Forward-Deals ins Stocken geraten sind. Durch die Projektsteuerungskompetenz und das Netzwerk der WERTGRUND Immobilien AG kann sich der Erwerb solcher Projekte lohnen – nicht zuletzt, weil der vorherige Verwaltungsaufwand bereits entfällt und somit direkt in die Umsetzung investiert werden kann. Zudem bieten solche Projekte ein überdurchschnittliches Wertsteigerungspotenzial, das sich positiv auf die Rendite der Immobilienfonds auswirken kann.

Aber auch aus der Förderstrategie der Bundesregierung, die klar den Fokus auf den Bestandsimmobilien legt, ergeben sich Chancen – beispielsweise durch die Hebung des Nachverdichtungs- und Sanierungspotenzials in den Immobilienportfolien. Aus dem Ankauf sanierungsbedürftiger Bestände, die angesichts der EBPD-Anforderungen verstärkt auf den Markt kommen werden, ergeben sich ebenfalls attraktive Möglichkeiten. Ein Erwerb zu günstigen Konditionen ermöglicht eine vollständige Sanierung und erschließt Wertschöpfung aus drei Quellen: der Energieeinsparung, der Neuvermietung freier Wohnungen nach Abschluss der Sanierung zum Marktpreis plus Indexierung sowie der Modernisierungsumlage für Bestandsmieter.

4.3 Fondsmanagement und Projektentwicklung

Die Betreuung und das Management der bestehenden Fonds – inklusive aller unter Punkt 1 aufgeführten Leistungen – sowie der ausschließliche Fokus auf deutsche Wohnimmobilien werden auch im Jahr 2024 Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der WERTGRUND Immobilien AG sein. Die in den letzten Jahren erworbenen Projektentwicklungen (Forward Deals) befinden sich bereits alle im Bau bzw. in der Planungsphase und werden sukzessive in die Fondsvermögen übergehen. Damit werden sich die AuM sowie auch die Einnahmen aus dem Fonds- und Asset-Management in 2024 und auch 2025 weiter erhöhen.

Darüber hinaus wurde das Projekt „Am Nonnenstieg“ in Göttingen durch die WERTGRUND Wohnpartner fertiggestellt und im Oktober 2023 vollständig in den Fonds WERTGRUND Wohnen D2 übernommen.

Anfang 2021 wurde ein weiteres ca. 36.000 qm großes Grundstück in Göttingen durch die WERTGRUND Wohnpartner GmbH und den WERTGRUND WohnSelect D erworben. Hier ist die Entwicklung und der Bau von ca. 590 Wohneinheiten, davon 40 Prozent gefördert und preisreduziert, geplant. Die Baugenehmigungen wurden beantragt und liegen überwiegend vor. In Abhängigkeit zu den Ausschreibungsergebnissen sowie dem Zinsniveau und den dann gültigen Förderbedingungen soll über den Zeitpunkt des Baubeginns entschieden werden. Die Realisierung eines ersten Bauabschnitts ist für Anfang 2025 vorgesehen.

4.4 Gesamterwartung

Vor dem Hintergrund der 2021 und 2022 erworbenen und inzwischen im Bau befindlichen Projekte sowie der Mitte 2024 von einem insolventen Wettbewerber übernommenen Mandate (insg. ca. 450 Mio. EUR AuM) erwarten wir für 2024 trotz weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen ein steigendes AuM-Volumen sowie wachsende (laufende) Einnahmen aus dem Fonds- und Immobilienmanagement.

Aufgrund der Zinswende, steigender Baukosten, hoher Inflation und einer damit einhergehenden Unsicherheit bei Investoren rechnen wir für das Jahr 2024 (sowie auch 2025) nicht mit signifikanten Ankaufstransaktionen für die von uns betreuten Fonds und damit auch keinen deutlich erhöhten Transaktionsgebühren für die WERTGRUND Immobilien AG, wobei im ersten Halbjahr 2024 bereits eine Projektentwicklung für den WERTGRUND Wohnen & Leben erworben wurde.

Insgesamt rechnen wir auch für 2024 mit einem positiven Ergebnis der WERTGRUND Immobilien AG sowie auch aller Beteiligungsunternehmen.

4.4.1 Leistungswirtschaftliche Risiken

Neben einem inländischen offenen Publikums-AIF betreut die Gesellschaft fünf inländische offene Spezial-AIFs mit einer überschaubaren Anzahl von Investoren. Die Gesellschaft bzw. die Erträge hängen damit zu einem großen Teil von den Investoren aus den Spezial-AIFs ab. Bei den wesentlichen Investoren besteht weiterhin der Wunsch, zusammen mit WERTGRUND, in deutsche Wohnimmobilien zu investieren, jedoch aktuell das investierte Eigenkapital nicht weiter zu erhöhen.

Aufgrund des Zinsniveaus, insbesondere für Alternativanlagen gehen wir zwar weiterhin von einer stabilen Entwicklung der AuMs und damit der Einnahmen für die Gesellschaft aus, sehen jedoch auch die Möglichkeit, dass einzelne Investoren Fondsanteile kündigen und sich somit die AuMs in den kommenden Jahren auch reduzieren können. Insbesondere beim offenen Publikums-AIF sind wir mit zunehmenden Anteilsscheinrückgaben konfrontiert, worauf wir mit einem Verkauf eines Objekts in Dresden sowie weiteren geplanten Veräußerungen reagieren.

4.4.2 Finanzwirtschaftliche Risiken

Es werden aktuell keine Liquiditätsrisiken der Gesellschaft gesehen. Es wird Liquidität im notwendigen Rahmen alleine auf Eigenkapitalbasis vorgehalten. Darüber hinaus wird durch sehr stabile, in der Regel monatliche Erlöse aus dem Fonds- und Assetmanagement die Liquidität gesichert.

Da die Gesellschaft ausschließlich über Eigenkapital verfügt, bestehen keine Risiken aus Darlehensaufnahmen.

Bislang waren keine Zahlungsausfälle von Kunden zu verzeichnen. Das Risiko von zukünftigen Zahlungsausfällen wird als sehr gering bewertet.

4.4.3 Personalrisiken

Das Personal in der Gesellschaft besteht größtenteils aus langjährig tätigen Mitarbeitern. Der Vorstand und führende Mitarbeiter (Prokuristen) sind zudem an der Gesellschaft beteiligt. Key Man Risiken werden daher als gering bewertet.

4.4.4 Rechtliche Risiken

WERTGRUND bewegt sich mit seinen Dienstleistungen im Bereich der Wohnungswirtschaft in einem stark gesetzlich regulierten Bereich, mit dem Risiko, einer weiter sich verschärfenden Regulierung (z.B. Mietpreisbremse und Baulandmobilisierungsgesetz, EUR-Taxonomie und Offenlegungsverordnung). WERTGRUND beobachtet zusammen mit Rechtsberatern die Regulierung und simuliert frühzeitig mögliche Auswirkungen auf die Fondsperformance und bespricht diese mit den Fondsinvestoren. Bislang sind keine relevanten Auswirkungen, z.B. durch die Mietpreisbremse, auf die Erträge und Verkehrswerte der Fondsimmobilen festzustellen, wobei zukünftige Verschärfungen der Regulierung, wie z.B. die Einführung eines bundesweiten Mietendeckels, Deckelung von Indexmieten etc. Anlass zu einer Neubewertung der Situation sein können.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die Gesellschaft rechtlichen Risiken, z.B. in Form von Rechtsstreitigkeiten ausgesetzt. Im Geschäftsjahr gab es keine Rechtsstreitigkeiten bzw. Prozesse und es sind auch keinerlei Rechtsstreitigkeiten angedroht oder absehbar.

4.4.5 Umweltrisiken

WERTGRUND besitzt keine eigenen Immobilien, Umweltrisiken werden daher als sehr niedrig angesehen. In den Projekten der WERTGRUND Wohnpartner GmbH werden Umweltrisiken ernst genommen und im Rahmen der Grundstücksankäufe von externen Beratern geprüft.

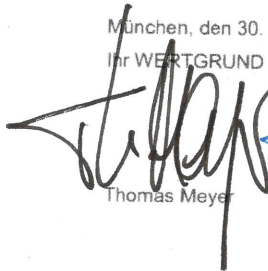
4.4.6 Schadensrisiken

Gegen Risiken aus dem Geschäftsbetrieb ist die WERTGRUND Immobilien AG in angemessenem Umfang versichert. Der Versicherungsumfang wird mindestens einmal im Jahr überprüft und bei Bedarf angepasst.

4.4.7 Fazit

Trotz einer weiterhin schwachen Immobilienkonjunktur und weiterhin negativen Rahmenbedingungen sind in nächster Zukunft keine bestandsgefährdenden Risiken ersichtlich und die Gesellschaft ist nach unserer Überzeugung stabil für die kommenden Jahre aufgestellt, wobei wir von stabil positiven Ergebnissen in den kommenden zwei Jahren ausgehen.

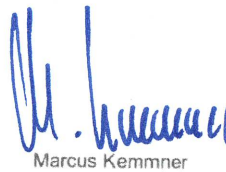
München, den 30. September 2024
Ihr WERTGRUND Vorstand



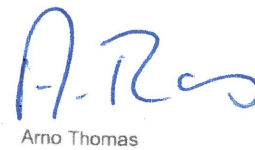
Thomas Meyer



Timo Holland



Marcus Kemmer



Arno Thomas