

## Fondsinformation

# WERTGRUND WohnSelect D setzt Anteilrücknahme aus - hausInvest weiter stabil

Januar 2026

Der Fondsanbieter WERTGRUND Immobilien AG hat bekannt gegeben, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen am offenen Immobilienfonds WERTGRUND WohnSelect D seit dem 15. Januar 2026 ausgesetzt ist. Dieses Szenario ist für hausInvest nicht relevant und hat auch keine Auswirkungen auf den Fonds. hausInvest bleibt weiter stabil und offen<sup>1</sup> und konnte zum 31. Dezember 2025 mit einer Einjahresrendite von 2,0 Prozent<sup>1</sup> überzeugen.

Hintergrund der Aussetzung der Rücknahme der Anteile des WERTGRUND WohnSelect D ist laut Wertgrund, dass die liquiden Mittel des Immobilien-Sondervermögens nicht ausreichen, um den Rücknahmepreis für die zur Rückgabe vorgelegten Anteile zu zahlen und die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Immobilien-Sondervermögens sicherzustellen. Die Aussetzung der Ausgabe von Anteilen erfolgt, da nicht angenommen wird, dass eine weitere Ausgabe von Anteilen zu einer wesentlichen Verbesserung der Liquiditätslage des Immobilien-Sondervermögens führen würde und um Anleger, die während der Rücknahmeaussetzung Anteile zeichnen, vor den unverhältnismäßig hohen Risiken zu schützen, sollte es nicht zu einer Wiederaufnahme der Anteilrücknahmen und damit zu einer Abwicklung des Immobilien-Sondervermögens kommen.<sup>2</sup>

### **hausInvest ist nicht betroffen**

Der Fonds hat in seiner 53-jährigen Geschichte verschiedenste Marktphasen gemeistert und verfügt über ein hohes Maß an Resilienz, um äußere Einflüsse abzufedern. Zum 31. Dezember 2025 lag die Fremdkapitalquote gemäß § 254 KAGB bei 22,95 Prozent und damit deutlich unter der zulässigen Obergrenze von 30 Prozent. Zum gleichen Stichtag betrug die Bruttoliquidität rund 1,8 Milliarden Euro, was einer Quote von 11,7 Prozent entspricht. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze beträgt 5 Prozent. Beides bietet großzügigen Spielraum gegenüber den zuvor genannten Grenzen. Zudem haben im letzten Jahr durchgeführte Verkäufe von Immobilien aus dem hausInvest Portfolio (z.B. das Shopping-Center Orio in Bergamo und die Luxuseinzelhandelsimmobilie Atlas Plaza in Miami) unter Beweis gestellt, dass die Fondsobjekte aufgrund ihrer hohen Qualität auch im aktuellen Marktumfeld eine hohe Nachfrage generieren und dass die Verkehrswerte mindestens angemessen sind und oft sogar durch hohe Verkaufspreise übertroffen werden konnten.

Einen Vorteil bietet für hausInvest zudem seine Größe. Laut einer Erhebung des Finanzmagazins „Das Investment“ und des Finanzinformations- und Analyseunternehmens „Morningstar“ ist hausInvest der drittgrößte offene Immobilienfonds Deutschlands.<sup>3</sup> Mit einem Fonds volumen von 15,3 Milliarden Euro per 31. Dezember 2025 ist der Fonds nicht nur hinsichtlich seiner Immobilien breit diversifiziert, sondern auch bezüglich seiner Anleger und Fremdkapitalgeber. Damit ist hausInvest unabhängiger von potenziellen Abwertungen einzelner Immobilien, von Anteilrückgaben einzelner Anleger sowie von Bewertungen einzelner Fremdkapitalgeber. Zum Vergleich: WERTGRUND WohnSelect D verfügte per 31. Dezember 2025 über ein Nettofondsvolumen von lediglich 290 Millionen Euro.<sup>4</sup> Und während WERTGRUND WohnSelect D ausnahmslos in Wohnimmobilien investiert, setzt sich das hausInvest Portfolio in absteigendem Anteil am Fonds volumen aus den Hauptnutzungsarten Office, Retail, Wohnen, Daily Essentials, Mobility, Health &

<sup>1</sup> Wertentwicklung berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.** Bei Investmentfonds bestehen grundsätzlich das Risiko der Rücknahmeaussetzung und die Möglichkeit, dass keine neuen Anteile mehr ausgegeben werden.

<sup>2</sup> Gemäß Mitteilung an die Anleger des WERTGRUND WohnSelect D vom 15. Januar 2026. Quelle: [https://www.wohnselect.de/wp-content/uploads/wohnselect-d/2026\\_01\\_15\\_wertgrund-wohnselect-d\\_offizielle-mitteilung-kvg.pdf](https://www.wohnselect.de/wp-content/uploads/wohnselect-d/2026_01_15_wertgrund-wohnselect-d_offizielle-mitteilung-kvg.pdf)

<sup>3</sup> Stand: 15. September 2025. Quelle: <https://www.dasinvestment.com/offene-immobilienfonds-top-10-groesste/?page=9>

<sup>4</sup> Gemäß Fonds factsheet des WERTGRUND WohnSelect D (Stand 31.12.2025). Quelle: [https://www.wohnselect.de/wp-content/uploads/wohnselect-d/12\\_2025-wertgrund-wohnselect\\_factsheet.pdf](https://www.wohnselect.de/wp-content/uploads/wohnselect-d/12_2025-wertgrund-wohnselect_factsheet.pdf)

Medical Services, Mixed Hotels, Logistik/Sonstiges, Gastronomie, Leisure Hotels, Business Hotels, Kultur & Entertainment sowie Office-Coworking zusammen.

In den 53 Jahren seines Bestehens wies hausInvest jedes Jahr eine positive Wertentwicklung<sup>5</sup> auf und hat nie die Rücknahme von Anteilen ausgesetzt.<sup>6</sup> Selbst in Phasen, in denen der Fonds ein deutlich negatives Nettomittelaufkommen aufwies, war aufgrund eines vorausschauenden Agierens des Fondsmanagements eine Aussetzung der Rücknahme von Anteilen nicht erforderlich.

### **Wichtige Hinweise:**

Änderungen aufgrund der sich verändernden Lage in den einzelnen Märkten vorbehalten. Die Annahmen und Bewertungen, insbesondere zukunftsgerichtete Aussagen, Annahmen und Prognosen, geben unsere Beurteilung zum jetzigen Zeitpunkt wieder, die jederzeit ohne Ankündigung geändert werden können. Es besteht kein Anspruch auf eine Aktualisierung der zukunftsgerichteten Aussagen, Annahmen und Prognosen bei Erlangung neuer Informationen.

---

<sup>5</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

<sup>6</sup> Bei Investmentfonds bestehen grundsätzlich das Risiko der Rücknahmeaussetzung und die Möglichkeit, dass keine neuen Anteile mehr ausgegeben werden.

**Chancen von hausInvest:**

- Bequem und einfach in solide Immobilienanlagen investieren
- Stabile Erträge bei geringen Wertschwankungen (Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft)
- Breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte, Nutzungsarten und Mieter
- Hohe Vermietungsquote
- Grundsätzlich börsentägliche Ausgabe und Rücknahme der Anteile über die Fondsgesellschaft<sup>7</sup>
- Für diesen Fonds bleiben gemäß aktueller Rechtslage 60 Prozent der Erträge für Privatanleger steuerfrei<sup>8</sup>

**Risiken von hausInvest:**

- Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken
- Risiken einer Immobilienanlage, zum Beispiel Vermietungsquote, Lage, Bonität der Mieter, Projektentwicklungen
- Trotz weitgehender Währungssicherung verbleibt ein Restwährungsrisiko
- Bei Rückgaben von Anteilen gilt eine 24-monatige Mindesthaltezeit und eine 12-monatige Kündigungsfrist<sup>6</sup>
- Ein grundsätzliches Risiko bei Immobilienfonds besteht in der vorübergehenden Aussetzung der Anteilscheinrücknahme aufgrund nicht ausreichender Liquidität bis hin zu einer geordneten Auflösung des Fonds
- Die vor dem 22. Juli 2013 erworbenen Fondsanteile können zum Nachteil der ab dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile möglicherweise schneller liquidiert werden

Ausführliche Informationen zu den Risiken finden Sie im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt des hausInvest.

**Wertentwicklung**

**Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

Wertentwicklung (31.12.2015 – 31.12.2025)	für den Anleger (netto) <sup>9</sup>	der Anteilspreise (brutto) <sup>10</sup>
31.12.2015 – 31.12.2016	-2,6 % <sup>11</sup>	2,2 %
31.12.2016 – 31.12.2017	2,7 %	2,7 %
31.12.2017 – 31.12.2018	2,1 %	2,1 %
31.12.2018 – 31.12.2019	2,5 %	2,5 %
31.12.2019 – 31.12.2020	2,0 %	2,0 %
31.12.2020 – 31.12.2021	2,1 %	2,1 %
31.12.2021 – 31.12.2022	2,4 %	2,4 %
31.12.2022 – 31.12.2023	2,2 %	2,2 %
31.12.2023 – 31.12.2024	2,2 %	2,2 %
31.12.2024 – 31.12.2025	2,0 %	2,0 %

Dies ist eine **Marketing-Anzeige**. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt des hausInvest, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen. Diese und weitere Unterlagen (bspw. den jeweils aktuellen Jahres- und Halbjahresbericht) erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache in Schrift- bzw. Dateiform bei Ihrem Berater oder direkt bei der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH. Zusätzlich können Sie die Unterlagen im Internet unter [hausInvest.de/de/downloads/](http://hausInvest.de/de/downloads/) herunterladen. Nähere Informationen über nachhaltigkeitsrelevante Aspekte (gemäß Offenlegungsverordnung) finden Sie unter [hausInvest.de/rechtliche-hinweise/](http://hausInvest.de/rechtliche-hinweise/). Eine Zusammenfassung Ihrer Anlegerrechte finden Sie im Internet in deutscher Sprache unter [hausInvest.de/anlegerrechte/](http://hausInvest.de/anlegerrechte/). Diese Unterlage dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder eine individuelle Anlageempfehlung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten dar. Diese Ausarbeitung ersetzt nicht eine individuelle anleger- und anlagegerechte Beratung.

<sup>7</sup> Für die ab dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile gilt eine 24-monatige Mindesthaltezeit und eine 12-monatige Kündigungsfrist. Für die vor dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile sind diese Fristen nur zu beachten, sofern die Freibetragsgrenze von 30.000 € pro Kalenderhalbjahr überschritten wird. Die Rückgabe ist dann nicht möglich, wenn die Fondsgesellschaft aufgrund der gesetzlichen Vorschriften die Anteilscheinrücknahme ausgesetzt hat.

<sup>8</sup> Gemäß § 20 Abs. 4 InvStG besteht ggf. im Rahmen der persönlichen Steuererklärung die Möglichkeit, die 80%ige Teilstellung geltend zu machen. Wir verweisen dazu auf die Publikation zur bewertungstätlichen Auslandsimmobilienquote.

<sup>9</sup> Bei der Modellrechnung der Wertentwicklung für den Anleger (netto) werden ein Anlagebetrag von 1.000 € und 5 % Ausgabeaufschlag unterstellt, der beim Kauf anfällt und im ersten Jahr abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag, der im Einzelfall geringer ausfallen kann. Zusätzlich können Depotgebühren zur Verwahrung der Anteile anfallen, welche die Wertentwicklung für den Anleger mindern können.

<sup>10</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

<sup>11</sup> Enthält 5 % Ausgabeaufschlag.