



# WERTGRUND

Marketing-Anzeige / Kurzinformation

## WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D

### Anlagestrategie

Der WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D richtet sich an Anleger, die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung in deutschen Wohnimmobilien verfolgen und einen Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren haben. Der Fonds investiert ausschließlich in Neubau bzw. in Objekte (nicht älter als drei Jahre) an ausgewählten deutschen Standorten. Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien erfolgen durch die WERTGRUND Gruppe, die seit 1992 im Wohnimmobilienbereich tätig ist und über ein erfahrenes Management verfügt.

Der Fonds wird zunächst sowohl in deutsche Neubau-Bestandsimmobilien, die nicht älter als drei Jahre sein sollen, als auch in Projektentwicklungen und unbebaute Grundstücke für eigene Projektentwicklungen investieren. Nach Aufbau eines breit diversifizierten Immobilienportfolios wird der Fokus auf der Erzielung regelmäßiger Mieterträge und auf einem langfristigen Wertzuwachs liegen.

WERTGRUND<sup>1)</sup> wird zu diesem Zweck für den Fonds fortlaufend mehr als 50% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien investieren. Dabei ist beabsichtigt, unter Ausnutzung unterschiedlicher Marktzyklen das Ertragspotenzial zu erhöhen sowie eine möglichst breite Risikostreuung zu erreichen.

Bei der Auswahl der zu erwerbenden Projektentwicklungen und unbebauten Grundstücke legt die Gesellschaft einen besonderen Fokus darauf, dass sich diese nach Fertigstellung der Bebauung in das Bestandsportfolio des Fonds einfügen. Kriterien hierfür – als auch für den Erwerb von Immobilien selbst – sind deren nachhaltige Ertragskraft, eine ausgewogene Mieterstruktur sowie eine Streuung nach Lage, Größe und Nutzung. Gewerbliche Nutzungen sind hierbei möglich, stehen aber nicht im Anlagefokus.

### Investitionskriterien

- Investition an etablierten und entwicklungsfähigen deutschen Standorten
- Fokus auf innerstädtische und zentrumsnahe Wohngebiete von mittlerer bis hoher Qualität
- Investitionen in Wohnbestandsimmobilien, die nicht älter als drei Jahre sein sollen, als auch Projektentwicklungen und unbebaute Grundstücke für eigene Projektentwicklungen
- Angemessene Diversifikation nach Größe und geografischer Lage
- Gewerbeflächen sind möglich, stehen aber nicht im Anlagefokus
- Erwerb von Einzelobjekten, Projektentwicklungen und Grundstücken (anfänglich ca. 5 bis 20 Mio. EUR)
- Die Aufnahme von Fremdkapital ist zunächst nicht vorgesehen, Ausnahme: Übernahme bestehender, verbindlich zugesagter und zinsvergünstigter Förderdarlehen, sowie die Ausnutzung von Tilgungszuschüssen von Förderbanken
- Management der gesamten Wertschöpfung durch WERTGRUND

### Assetmanager

Die WERTGRUND Immobilien AG ist ein inhabergeführtes Immobilieninvestment- und Managementunternehmen und seit über 30 Jahren auf deutsche Wohnimmobilien spezialisiert. Institutionelle und private Kunden profitieren von einer umfangreichen Expertise im Bereich der Wohnimmobilien – von Investments und Projektentwicklungen bis hin zur Hausverwaltung und Vermietung.

WERTGRUND betreut mit ca. 100 Mitarbeitern einen offenen inländischen Wohnimmobilienpublikums-AIF sowie sechs Immobilienspezial-AIF mit einem Immobilienvermögen in Höhe von ca. 1,7 Mrd. EUR. Für den offenen inländischen Wohnimmobilienpublikums-AIF „WERTGRUND WohnSelect D“ wurde die WERTGRUND Immobilien AG sieben Jahre in Folge mit dem Scope-Award im Bereich „Bester Asset Manager“ ausgezeichnet, zuletzt im November 2023.

WERTGRUND beteiligt sich mit aktiven Maßnahmen an einer nachhaltigen sozialen und ökologischen Entwicklung: Bestandsimmobilien werden umfangreich saniert, modernisiert und wo möglich, nachverdichtet. Sowohl die Mieter wie auch die Objekte werden in lokalen Büros vor Ort von Mitarbeitern der WERTGRUND betreut. Gleichzeitig erfüllt WERTGRUND hohe Nachhaltigkeits- und Qualitätskriterien bei der Errichtung von Neubauten. Diese werden möglichst effizient nach KfW 55- bzw. KfW 40-Standard erbaut. Das Augenmerk liegt dabei auf einem Wohnangebot für die breite Mieterschaft, insbesondere im Segment des geförderten sowie preisreduzierten Wohnungsbaus.

WERTGRUND ist Anwender des Deutschen Nachhaltigkeits-Kodex (DNK). [www.wertgrund.de](http://www.wertgrund.de)

Detaillierte Informationen  
finden Sie auf unserer  
Webseite



<sup>1)</sup> WERTGRUND Immobilien AG und deren Tochtergesellschaften (zusammen „WERTGRUND“)

Dies ist eine Marketinginformation und keine vertraglich bindende Mitteilung. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese sind in deutscher Sprache kostenlos erhältlich bei der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg und der Verwahrstelle sowie auf der Homepage des WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) abrufbar. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß des Verkaufsprospekts berücksichtigt werden.





# WERTGRUND

Marketing-Anzeige / Kurzinformation

## WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D

### Fondsdaten

<b>Fondsname</b>	WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D
<b>Fondsstrategie</b>	Offener Publikums-Fonds, der nach dem Grundsatz der Risikodiversifizierung an ausgewählten deutschen Standorten in Projektentwicklungen, in unbebaute Grundstücke für eigene Projektentwicklungen und in Bestandswohnimmobilien, die nicht älter als drei Jahre sein sollen investiert, mit dem Ziel, regelmäßige Erträge zu erwirtschaften.
<b>Fondsstruktur</b>	Offener inländischer Publikums-AIF Einordnung gemäß Artikel 6 der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088)
<b>Wertpapierkennnummer / ISIN</b>	A3ETA6 / DE000A3ETA61
<b>Basiswährung</b>	EUR
<b>Fondsaufgabe</b>	01. März 2024
<b>Laufzeit</b>	Unbefristet
<b>Geschäftsjahr</b>	Vom 1. März eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres
<b>Ertragsausschüttung</b>	Jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts
<b>Erstausgabepreis</b>	100 EUR
<b>Mindestanlage</b>	1 Anteil
<b>Ausgabeaufschlag</b>	Bis zu 5,0% (derzeit 5,0%) vom Anteilwert
<b>Investment-/ Asset Manager</b>	WERTGRUND Immobilien AG, Maximiliansplatz 12b, 80333 München
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg
<b>Verwahrstelle</b>	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main
<b>Homepage</b>	<a href="http://www.wohnselect.de">www.wohnselect.de</a>

### Fondsgebühren

<b>Jährliche Verwaltungsgebühr<sup>2)</sup></b>	Bis zu 1,40% p.a. (derzeit 1,35% p.a.) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes
<b>Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr<sup>2)</sup></b>	Bis zu 30% des Betrages, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Höchststand des Anteilwertes am Ende der vier vorangegangenen Abrechnungsperioden übersteigt („High Water Mark“), dies allerdings nur, soweit der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode darüber hinaus den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 4,2% übersteigt („Hurdle Rate“) und jedoch höchstens bis zu 30% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.
<b>Ankaufs-/Verkaufs-/Bau-/Umbau-/Projektentwicklungsgebühr<sup>2)</sup></b>	Bis zu 1,5% (derzeit 1,4%) des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbaufwendungen
<b>Verwahrstellenvergütung<sup>2)</sup></b>	Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,02975% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, welcher aus dem börsentäglich ermittelten Nettoinventarwert errechnet wird, mindestens jedoch 53.550 Euro p.a.

### Ansprechpartner und Vertrieb

WERTGRUND Immobilien AG, Maximiliansplatz 12b, 80333 München, [www.wertgrund.de](http://www.wertgrund.de), [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)  
Marcus Kemmner, Telefon: 089/2388831-0, E-Mail: [m.kemmner@wertgrund.de](mailto:m.kemmner@wertgrund.de)  
Birgit Knetsch, Telefon: 0172/5670332, E-Mail: [b.knetsch@wertgrund.de](mailto:b.knetsch@wertgrund.de)

Detaillierte Informationen  
finden Sie auf unserer  
Webseite



<sup>2)</sup> Aus dem Sondervermögen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Verwahrstelle zu entrichtende Vergütungen.

Dies ist eine Marketinginformation und keine vertraglich bindende Mitteilung. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese sind in deutscher Sprache kostenlos erhältlich bei der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg und der Verwahrstelle sowie auf der Homepage des WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) abrufbar. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß des Verkaufsprospekts berücksichtigt werden.

