

## **WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D** **Bereit, vorhandenes Projekt-Potenzial zu heben**

München, 1. März 2024

Sehr geehrte Anleger/-innen,  
sehr geehrte Vertriebspartner/-innen,

wir freuen uns, Ihre Aufmerksamkeit auf eine außergewöhnliche Investitionsmöglichkeit zu lenken. Mit der Auflage des **WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D** starten wir am 1. März unseren zweiten offenen Publikums-AIF. Wie sein „großer Bruder“, der **WERTGRUND WohnSelect D**, konzentriert er sich ausschließlich auf die Nutzungsart Wohnen in Deutschland, nach dem bekannten WERTGRUND-Konzept.

### **Fertigstellung von Wohnungsneubau bietet attraktive Chancen**

Anders als der **WERTGRUND WohnSelect D**, ist der **WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D** speziell darauf ausgerichtet, das Potenzial von Projektentwicklungen zu heben, die durch die Marktentwicklungen der vergangenen 24 Monate ins Stocken geraten sind - Wohnprojekte, die darauf warten, fertiggestellt, auf den Markt gebracht und vermietet zu werden.

Anlegerinnen und Anleger partizipieren so an den sich aktuell bietenden Chancen und den damit verbundenen Vorteilen:

- Die Übernahme dieser Projekte erlaubt in der Regel eine schnelle Fertigstellung und Vermietung. Dies kann den Cashflow und die Rentabilität des Investments beschleunigen.
- Diese Projekte haben bereits wichtige Genehmigungs- und Planungsphasen durchlaufen, was Unsicherheiten und mögliche Verzögerungen reduziert.
- Durch bereits getätigte Vorinvestitionen ist eine hohe Kosteneffizienz gewährleistet. Erfolgt der Verkauf aufgrund finanzieller Dringlichkeit, können

zudem potenziell günstigere Kaufpreise ausgehandelt werden, was wiederum zu einer höheren Gesamtkapitalrendite (ROI) führen kann.

- Der Erwerb von Projekten in unterschiedlichen Entwicklungsstadien und Standorten ermöglicht eine solide Diversifikation des Portfolios sowie den Ausbau der WERTGRUND-Präsenz in neuen Märkten.
- Darüber hinaus kommt unsere Erfahrung aus bereits bestehenden Projekten zum Tragen – sei es bei der Nutzung von Ressourcen, dem systematischen Management oder der Marketingstrategien. Dies führt zu Effizienzsteigerungen und Kostenersparnissen.
- Durch die Fertigstellung dieser Wohnprojekte leistet der Fonds einen wertvollen Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums.

### **Die zwei Besten aus einer Welt**

Der **WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D** stellt die optimale Ergänzung zum langjährigen Flaggschiff **WERTGRUND WohnSelect D** dar. Dieser bleibt seiner mittlerweile 14-jährigen Erfolgsgeschichte treu und fokussiert sich weiterhin auf den Bestand, die Hebung seiner erheblichen Portfoliopotenziäle und die sich daraus perspektivisch ergebenden Fördermöglichkeiten in den Bereichen Sanierung, Aufstockung und Nachverdichtung sowie die damit verbundenen Mietsteigerungspotenziale.

Der **WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D** verfolgt eine andere Strategie, die Ausgangssituation für die Auflage ist jedoch identisch. Der **WERTGRUND WohnSelect D** wurde im Jahr 2010 in einer ebenso schwierigen Marktphase wie der aktuellen aufgelegt. Das erfordert zunächst einmal Mut auf Initiatoren- wie Investorenseite, birgt aber auch höchst attraktive Chancen.

Für uns ist das der Antrieb, wieder das vermeintlich schwierige Marktumfeld zu nutzen und als Ergänzung zum etablierten Bestandsfonds einen neuen Fonds aufzulegen.

Die abrupt gestiegenen Zinsen stellen den Immobilienmarkt vor Herausforderungen. Bei erhöhten Finanzierungskosten und stark gestiegenen Erstellungskosten lohnt sich der Bau neuer Wohnungen für viele nicht mehr.

Zahlreiche Bauträger und Projektentwickler wurden in die Insolvenz getrieben, wodurch viele Bauprojekte ins Stocken geraten sind. Dabei ist der Bedarf nach Wohnraum höher denn je. Deutschland fehlen rund 800.000 Wohnungen. Der Mangel an Wohnraum ist Auslöser für dynamisch steigende Mieten. In diesem Sinne investiert unser „Neuer“ dort, wo es aktuell die besten Chancen bei vergleichsweise überschaubarem, wenn auch etwas höherem Risiko gibt.

### **Wofür stehen wir?**

WERTGRUND steht seit über 30 Jahren für umsichtiges Wirtschaften und die Fähigkeit, auch in unsicheren Zeiten im Bereich Wohnen Deutschland solide Investitionschancen zu identifizieren und zu realisieren. Beide Fonds profitieren von unserer bewährten Philosophie, in diesem Segment unseren Investoren alles aus einer Hand zu bieten - von der Objektauswahl über den Erwerb, das Management der Fonds und Immobilien bis hin zu Vermietung, Verwaltung und Instandsetzung durch eigene WERTGRUND-Mitarbeiter entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

### **Investitionskriterien:**

1. Nutzung der sich aus dem jetzigen Marktumfeld ergebenden Ankaufschancen - Angekauft werden unter anderem liegengelassene Projektentwicklungen oder „steckengebliebene“ ETW-Projekte aus der Insolvenz von Projektentwicklern (keine Insolvenz des Generalunternehmers)
2. Investition an etablierten und entwicklungsfähigen deutschen Standorten ergänzt um B und C Standorte mit entsprechenden Wachstumschancen
3. Im Hinblick auf die Lage stehen dabei innerstädtische und zentrumsnahe mittlere bis gute Wohnlagen im Fokus
4. Investitionen in Wohnbestandsimmobilien, die nicht älter als drei Jahre sein sollen, als auch Projektentwicklungen und unbebaute Grundstücke für spätere eigene Projektentwicklungen
5. Zielsetzung, dass sich die Projektentwicklungen nach Fertigstellung nahtlos in das Bestandsportfolio einfügen lassen
6. Angemessene Streuung nach Größenordnung und örtlicher Belegenheit

7. Einzelhandels- und Nahversorgerflächen sind möglich, aber kein Anlagefokus
8. Erwerb von Einzelobjekten, Projektentwicklungen und Grundstücken (zunächst ca. 5 bis 20 MEUR)
9. Fremdkapital zunächst nicht vorgesehen, Ausnahme zinsvergünstigte Förderdarlehen und Tilgungszuschüsse von Förderbanken
10. Klassischer Artikel 6 Fonds „non-ESG“
11. Der Fonds hat ein höheres Rendite-/Risikoprofil als der WERTGRUND WohnSelect D

Der **WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D** ist ab dem 1. März 2024 unter der

- WKN A3ETA6
- ISIN DE000A3ETA61

über alle gängigen Plattformen und Abwickler erwerbbar. Als Seed-Investor tritt wie gewohnt WERTGRUND selbst auf.

Wir laden Sie herzlich ein, Teil dieser spannenden Reise zu werden. Seien Sie dabei, wenn wir gemeinsam nicht nur in Immobilien investieren, sondern in die Zukunft des deutschen Wohnimmobilienmarktes. Für weitere Informationen und Details zu unseren Fonds stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

### **Ansprechpartnerin für unsere Vertriebspartner**

#### **Birgit Knetsch**

Leiterin Vertrieb Publikumsfonds

WERTGRUND Immobilien AG

Maximiliansplatz 12b

D-80333 München

Mobil +49-172-5670332

b.knetsch@wertgrund.de

www.wohnselect.de

## **Ansprechpartner für Fragen zu den Investmentfonds der WERTGRUND**

### **Marcus Kemmner**

Vorstand der WERTGRUND Immobilien AG, Geschäftsführer der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Maximiliansplatz 12 b

D-80333 München

Tel. 089 23 888 31-21

Mobil 0151 6134 8886

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

[www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)