

18.03.2024, Seite Online

## Immobilienfonds will kriselnde Wohnprojekte retten

Seit vielen Jahren bietet Wertgrund einen offenen Publikumsfonds an, der in bestehende Wohnimmobilien investiert. Nun folgt ein Produkt, mit dem notleidende Projekte zu Ende gebaut werden sollen – mit entsprechenden Chancen und Risiken für Anleger.



Symbolfoto

© 1599685sv / stock.adobe.com

Wertgrund Immobilien hat den Vertrieb des neuen offenen Immobilien-Publikumsfonds "Wertgrund Marktchancen (Wohnen) D" (ISIN: DE000A3ETA61) gestartet. Er soll dem 2010 aufgelegten Wohnselect D allerdings keine Konkurrenz machen. Während der Wohnselect D auf die Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien setzt, sieht das Konzept des neuen Fonds vor, das Potenzial solcher Projektentwicklungen zu heben, die aufgrund der Marktverwerfungen der vergangenen zwei Jahre ins Stocken geraten sind.

Das Asset bleibt dasselbe, Wertgrund steigt nur in einer früheren Phase seines Zyklus ein, die durch die Umstände an den Märkten attraktiv geworden ist. Es geht um "Wohnprojekte, die darauf warten, fertiggestellt, auf den Markt gebracht und vermietet zu werden", heißt es in einer Vertriebsmitteilung. Die titelgebenden Marktchancen bestehen darin, dass die Nachfrage nach Wohnraum wächst, während das neu hinzukommende Angebot eher sinkt. Nach dem Erwerb notleidender Bauprojekte sind zwar weitere Investitionen notwendig, aber die unwägbaren Genehmigungs- und Planungsphasen sind dann schon abgeschlossen. Das aufzubauende Portfolio soll über unterschiedliche Entwicklungsstadien und Regionen diversifizieren.

### **Spezifische Chancen nutzen**

Notleidende Projektentwicklungen zu erwerben und fortzuführen, bietet aus Sicht von Wertgrund

besondere Chancen. Sie können je nach erreichtem Baufortschritt in der Regel schneller fertiggestellt und vermietet werden, und "durch bereits getätigte Vorinvestitionen ist eine hohe Kosteneffizienz gewährleistet", argumentiert der Fondsanbieter.

Zu den Ankaufskriterien gehört, dass es sich um steckengebliebene Projektentwicklungen aus der Insolvenz von Projektentwicklern handeln muss. Projekte aus der Insolvenz eines Generalunternehmers werden nicht übernommen. Dafür ist das Standortkriterium relativ weit gefasst: Etablierte und entwicklungsfähige deutsche Standorte können um solche an B- und C-Standorten mit entsprechenden Wachstumschancen ergänzt werden. Ziel ist, dass sich die Projektentwicklungen nach Fertigstellung nahtlos in das Bestandsportfolio einfügen lassen, das dann eine "angemessene Streuung nach Größenordnung und örtlicher Belegenheit" aufweisen soll. Wertgrund weist auf das im Vergleich zum Wohnselect D höhere Rendite-/Risikoprofil hin. (tw)