Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Werbemitteilung

Wohnimmobilien – jetzt einsteigen!

Der WIDe Fonds 10 im Endspurt bis zum Platzierungsschluss.

WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Max Dachs | Geschäftsführer Vertrieb | WIDe Wertimmobilien Deutschland Vertriebs GmbH

BIT Herbst-RoadShow 2026 · 30. September bis 22. Oktober 2026

Überblick – 35 Minuten

Was Sie in diesem Vortrag erwartet

Wertimmobilien Deutschland Gruppe

01 **Der Markt**

44 Millionen Wohnungen – warum der Bestand der Markt ist und der Neubau daran nichts ändert

02 **Die Lage 2026**

Mieten, Preise, Renditen und Leerstand – die Zahlen zum zweiten Quartal 2026

03 **WIDe Gruppe**

Über 40 Jahre Erfahrung, 10 aufgelegte Fonds, 6 aufgelöst mit 8,8 bis 20,4 % p.a.

04 **WIDe Fonds 10**

Anlagestrategie, Anteilklassen A und B, Prognosedaten, Eckwerte, Fallbeispiele

05 **Für Vermittler**

SWOT, Fremdeinschätzung, Platzierungsfrist und Ihre vertriebliche Unterstützung

Warum Bestandswohnimmobilien? Und warum jetzt?

Die drei Kernthesen dieses Vortrags

Wertimmobilien Deutschland Gruppe

01

Weil der Wohnungsmarkt ein Bestandsmarkt ist – und der Neubau daran nichts ändert.

44,0 Millionen Wohnungen stehen in Deutschland. 206.600 sind 2025 neu entstanden, ein Minus von 18,0 Prozent. Das sind 0,47 Prozent Bewegung im Jahr. Über 99 Prozent der Wohnungen, die 2027 vermietet werden, stehen heute bereits.

02

Weil die Mieten schneller steigen als die Preise – außerhalb der Metropolen.

Im zweiten Quartal 2026 legten die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern um 3,2 Prozent zu, die Kaufpreise für dieselben Objekte nur um 1,6 Prozent. Die Anfangsrendite im Mietwohnungsbau stieg dadurch um 1,5 Prozent. In den sieben Metropolen gab sie um 0,7 Prozent nach. Genau das ist das Argument für B- und C-Standorte.

03

Weil der Zins gedreht hat – Warten wird nicht billiger.

Die Finanzierungskosten steigen 2026 wieder statt zu fallen. Wer auf ein günstigeres Zinsfenster wartet, wartet auf eine Annahme, die nicht mehr gilt. Und die Platzierung des WIDe Fonds 10 endet am 31. Dezember 2026.

44 Millionen Wohnungen – und ein halbes Prozent Bewegung

Statistisches Bundesamt · Wohnungsbestand Ende 2025 und Fertigstellungen 2025

WIDe
Wertimmobilien Deutschland Gruppe

44,0 Mio.
Wohnungen in Deutschland
(Bestand Ende 2025)

206.600
Fertigstellungen 2025
(– 18,0 % gegenüber 2024)

0,47 %
Anteil des Neubaus
am Wohnungsbestand

54,9 %
des Wohnungsbestands
liegt in Mehrfamilienhäusern

Warum das für Bestandsmehrfamilienhäuser entscheidend ist

Über 99 Prozent der Wohnungen, die im Jahr 2027 in Deutschland vermietet werden, stehen heute bereits. Der Neubau ist volkswirtschaftlich wichtig – mengenmäßig ist er eine Randgröße.

Mehr als die Hälfte des Bestands ist Mietwohnung. Im Mehrfamilienhaus liegt die Eigentumsquote bei nur 16 Prozent, im Ein- und Zweifamilienhaus bei 78 Prozent. Das Mehrfamilienhaus ist in Deutschland strukturell ein Vermietungsobjekt.

Die Zielregionen des WIDe Fonds 10

Bayern	**Kerninvestitionsgebiet · Metropolregion Nürnberg, Fürth, Erlangen**
Sachsen	**Kerninvestitionsgebiet** Leipzig und Dresden
Berlin	**Investitionsgebiet** seit 2025 im Investitionsfokus
Mittel- und Süddeutschland	**Weitere Standorte** nach laufender Prüfung der KVG

Quellen: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilungen Nr. 250 vom 16.07.2026 und Nr. 174 vom 22.05.2026; Eigentumsquoten nach Zensus 2022. Zielregionen gemäß Anlagebedingungen und laufender Prüfung der KVG.

Die Korrektur ist vorbei – eine Rallye ist daraus nicht geworden

Rückblick auf vier Jahre Wohnimmobilienmarkt – und die Lage im Jahr 2026

Wertimmobilien Deutschland Gruppe

2022	2023 / 24	2025	2026
Zinswende	Korrektur	Bodenbildung	Neue Lage

Korrektur abgeschlossen

Der vdp-Immobilienpreisindex legte 2025 über alle Objektarten um 4,0 Prozent zu, nach 1,8 Prozent im Jahr 2024. Der Preisrückgang der Jahre 2023 und 2024 ist damit beendet.

Dynamik flacht ab

Im zweiten Quartal 2026 stiegen die Wohnimmobilienpreise nur noch um 1,9 Prozent, Mehrfamilienhäuser um 1,6 Prozent. Wer mit weiter kräftig steigenden Preisen kalkuliert, kalkuliert an der Marktlage vorbei.

Der Zins hat gedreht

Die Finanzierungskosten steigen 2026 wieder statt zu fallen. Wer auf ein günstigeres Zinsfenster wartet, wartet auf eine Annahme, die nicht mehr gilt.

Quellen: vdp / vdpResearch, Immobilienpreisindex, Pressemitteilung vom 10.08.2026 (Q2 2026) sowie Jahreswerte 2024 und 2025.

Bestand schlägt Neubau – strukturell, nicht zufällig

Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern + 3,2 %, Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser + 1,6 % · vdp Q2 2026

WIDe
Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Bestandsmehrfamilienhäuser

- Sofortige Mieteinnahmen ab Übernahme – kein Fertigstellungsrisiko
- Portfolioeffekt: Leerstand einzelner Einheiten gefährdet nicht das Gesamtergebnis
- Effizientere Bewirtschaftung je Einheit als im Einzelbesitz
- Einstiegspreis typisch 20–30 % unter vergleichbarem Neubau
- Zugang normalerweise nur für institutionelle Investoren

Neubau – strukturelle Herausforderungen

- Bauüberhang Ende 2025: 760.700 genehmigte, aber nicht fertiggestellte Wohnungen
  Nur 307.200 davon sind tatsächlich im Bau
  (Quelle: Destatis, Pressemitteilung Nr. 174 vom 22.05.2026)
- 206.600 Fertigstellungen im Jahr 2025 – ein Minus von 18,0 %
  Niedrigster Wert seit dem Jahr 2012
  (Quelle: Destatis, Pressemitteilung Nr. 174 vom 22.05.2026)
- Baupreise für Wohngebäude im Mai 2026 um 5,0 % über Vorjahr – seit 2010 um 89 % gestiegen
- Von der Genehmigung bis zur Fertigstellung dauert es sieben Monate länger als 2020
  Was heute genehmigt wird, erreicht den Markt frühestens 2028 oder 2029
- Neubau in einfachen Lagen nicht wirtschaftlich umsetzbar

Knappheit ist nicht überall – der Standort entscheidet

Marktaktiver Leerstand nach Regionstyp · CBRE-empirica-Leerstandsindex 2025

WIDe
Wertimmobilien Deutschland Gruppe

2,2 %

marktaktiver Leerstand
bundesweit, rund 522.000 Whg.

1,2 %

in kreisfreien Großstädten
Durchschnitt des Regionstyps

1,4 %

in Wachstumsregionen
Durchschnitt des Regionstyps

6,9 %

in Schrumpfungsregionen
Durchschnitt des Regionstyps

Warum die Standortauswahl über das Ergebnis entscheidet

Der Leerstand fällt mit dem Regionstyp: kreisfreie Großstädte 1,2 Prozent, städtische Kreise 2,2, verdichtete ländliche Regionen 4,0, dünn besiedelte Landkreise 4,4 Prozent. In 85 Prozent aller Landkreise ist der Leerstand gesunken.

Die Knappheit ist real, aber nicht flächendeckend. Über das Ergebnis entscheidet deshalb die Standortauswahl und nicht die Anlageklasse. Der WIDe Fonds 10 investiert in Großstädten und Wachstumsregionen – nicht in Schrumpfungsregionen.

Leerstand nach Regionstyp

Kreisfreie Großstädte	**1,2 % · Investitionsfokus des WIDe Fonds 10**
Städtische Kreise	**2,2 %** **entspricht dem Bundesdurchschnitt**
Verdichtete ländliche Regionen	**4,0 %** **kein Schwerpunkt**
Dünn besiedelte Landkreise	**4,4 %** **kein Investitionsfokus**

Quelle: Braun / Grade, CBRE-empirica-Leerstandsindex 2025, empirica regio, 16.12.2025, Datenstand 31.12.2024. Grundlage: Bewirtschaftungsdaten zu rund 864.000 Wohneinheiten.

WIDe Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Ihr Partner für Wertimmobilien – Ankauf, Bewirtschaftung und Verkauf seit über 15 Jahren

Wertimmobilien Deutschland Gruppe

40+

Jahre Branchen-Erfahrung des Unternehmers Nachfolge geklärt, zwei Söhne

10

aufgelegte Fonds

~4.000

Mieteinheiten bewirtschaftet

~360M*

Assets under Management (€)

Inhouse-Kompetenz aus einer Hand

- Ankauf, Bewirtschaftung und Verkauf unter einem Dach
- ~35 Mitarbeiter: Einkauf/Verkauf, Finanzierung, Haus-/Mietverwaltung, Asset-Management, Anleger-Service
- Kurze Entscheidungswege – alle Kernfunktionen inhouse
- Investitionsfokus: Bayern, Sachsen, Berlin – jahrzehntelang gewachsene Netzwerke vor Ort

6 Fonds erfolgreich aufgelöst

mit attraktiven Ergebnissen
für alle Anleger

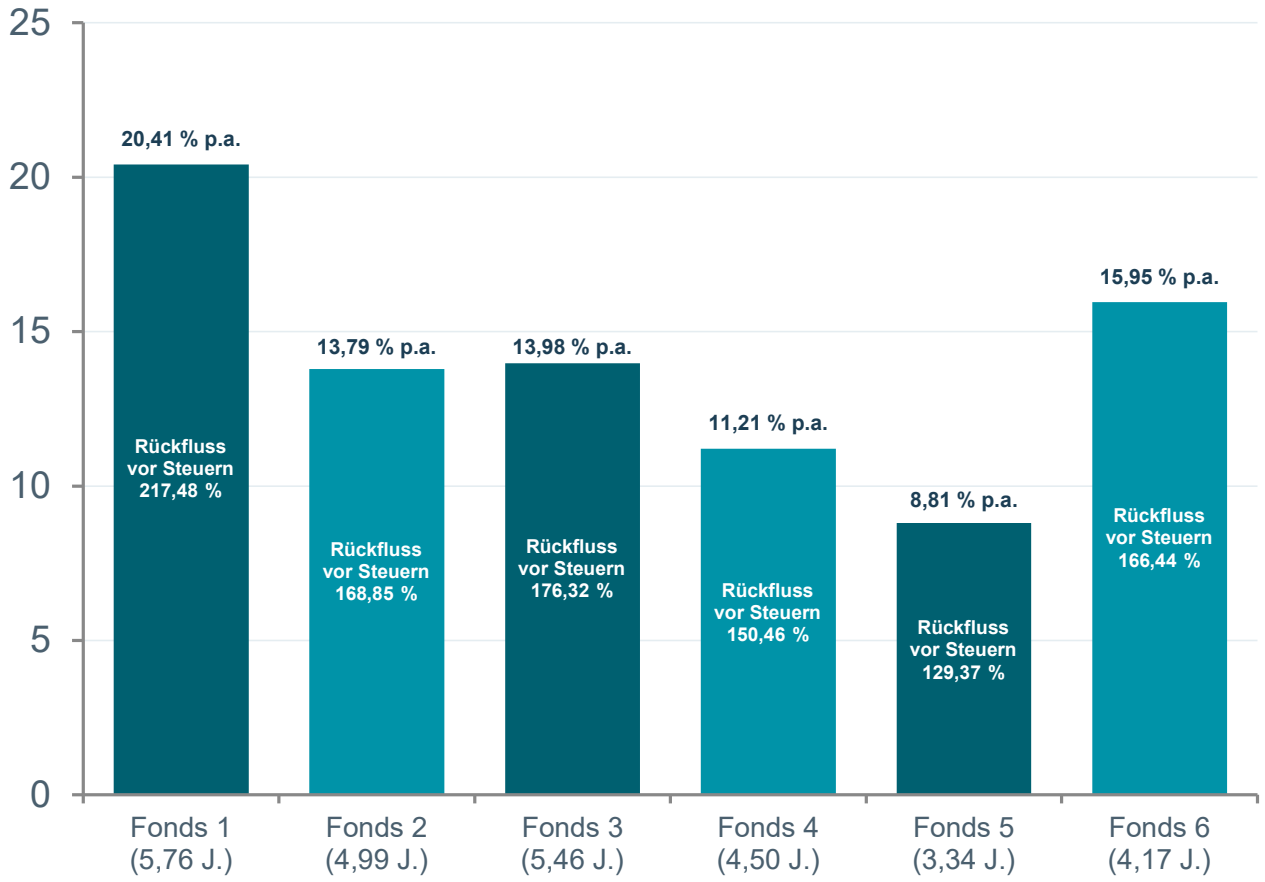
* Ergebnisse der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Ergebnisse

* Mit DFI-Fonds mit vorläufigen NAV zum 31.12.2025

Track Record: Sechs Fonds, sechs Mal positive Ergebnisse.*

Ø Ertrag p.a. · Rückfluss vor Steuern · Laufzeit – aufgelöste WIDe Fonds 1–6

Wertimmobilien Deutschland Gruppe



Historische Einordnung

Niedrigster Ertrag WIDe Fonds 5	**8,81 % p.a.**
Höchster Ertrag WIDe Fonds 1	**20,41 % p.a.**
MID CASE Prognose WIDe Fonds 10 – Kl. A* lt. Prospekt, nicht garantiert	**6,68 % p.a.**
MID CASE Prognose WIDe Fonds 10 – Kl. B* lt. Prospekt, nicht garantiert	**7,60 % p.a.**

* Die Ergebnisse der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für Ergebnisse der Zukunft. Maßgeblich ist ausschließlich der Verkaufsprospekt vom 05.09.2024.

Wertimmobilien Deutschland Gruppe

WIDe kann Immobilien.

Drei Fallbeispiele zur erfolgreichen Wertentwicklung angekaufter Objekte.

01

WIDe Fonds 9

Leipzig

Georg-Schumann-Straße

Hoher Einkaufsfaktor – trotzdem günstig

02

WIDe Fonds 7

Nürnberg

Allersberger Straße

Altbau-Kondition richtig eingeschätzt

03

PI Fonds 3 (übernommen)

Wilhelmshaven

Börsenstraße / Kieler Str.

Projektentwicklung bei Bestandsimmobilien

Stand: März 2026

Hoher Einkaufsfaktor – trotzdem günstig

WIDe Fonds 9 · Leipzig, Georg-Schumann-Straße · Stadtteil Möckern

Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Stadtteil Möckern im Leipziger Nordwesten – traditionell solide, bodenständige Wohngegend. Erwerb zu einem augenscheinlich hohen Kaufpreis (Faktor 35). Durch gezielte Mietanpassungen Korrektur des Faktors auf 20,9. Bis zur Marktmiete verbleibt weiteres Wertsteigerungspotenzial. Neben der Wertverbesserung profitieren auch der Cashflow und so die Rentabilität.

WIDe Fonds 9 · Wohn- und Geschäftshaus

9 Wohnungen · 1 Laden · 2 Büros

1.046 m² Gesamtfläche

Kaufpreis

1.778

€ / m²

Preisentwicklung	Jahr	Betrag	€ / m²
Ankauf	2021	**1.860.000 €**	1.778 €
Investitionen	2022–2025	**92.000 €**	88 €
Verkehrswert	2025	**2.090.000 €**	1.998 €

Mietentwicklung	Miete p.a.	€ / m²	Faktor
IST-Miete Ankauf	53.038 €	4,67	35,07
ZIEL-Miete Ankauf	83.528 €	6,65	22,75
IST-Miete 12/2025	93.225 €	7,43	20,94
Marktmiete 2026	**113.000 €**	**9,00**	**17,27**



Leipzig, Georg-Schumann-Straße

Stand: März 2026

Altbau-Kondition richtig eingeschätzt

WIDe Fonds 7 · Nürnberg, Allersberger Straße · Ankauf 2019, Verkauf 2022

Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Hauptverkehrsader mit Straßenbahnverkehr – laut, urban, keine klassische Wohnidylle. Altbau Baujahr ca. 1947, letzte Teilsanierung in den 1990er Jahren. Beim Ankauf/Verkauf noch teils Gaseinzelöfen und Elektroheizungen vorhanden – keine Gesamtsanierung durchgeführt. WIDe erkannte das Potenzial und realisierte beim Verkauf 2022 einen Mehrerlös von 1.310.000 Euro.

WIDe Fonds 7 · Wohn- und Geschäftshaus

8 Wohnungen · 2 Läden / Büros

946 m² Gesamtfläche

Baujahr ca. 1947

Kaufpreis

1.374

€ / m²

Preis- und Wertentwicklung	Jahr	Betrag
Ankauf	2019	1.300.000 €
NK / Investitionen	2020–2022	400.000 €
Verkehrswert	2022	**2.350.000 €**
Verkauf	Dezember 2022	**3.010.000 €**
Mehrerlös	**2022**	**1.310.000 €**



Nürnberg, Allersberger Straße



Nürnberg, Allersberger Straße

Verkauf zum Doppelten des Ankaufspreises –

trotz unveränderter Substanz und ohne Gesamtsanierung.

Projektentwicklung bei Bestandsimmobilien

PI Pro·Investor Immobilienfonds 3 (übernommen) · Wilhelmshaven, Börsenstraße / Kieler Straße

Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Sehr zentrale, urbane Innenstadtlage am Übergang zwischen Geschäfts- und Wohnvierteln. Zwei Häuser aus Fonds-Übernahme erworben – Objektqualität beim Ankauf extrem kritisch (baufälliges Objekt / Abrissobjekt). Durch gezielte Repositionierung konnte ein Verkauf weit oberhalb des Verkehrswerts realisiert werden.

PI Fonds 3 (übernommen) · Zwei Häuser

Innenstadtlage Wilhelmshaven

Zustand beim Ankauf: baufällig / Abrissobjekt

Erworben aus Fonds-Übernahme

Wertentwicklung	Jahr	Betrag
Verkehrswert	2024	172.000 €
Verkauf	2025	**1.000.000 €**
Mehrerlös	**2025**	**828.000 €**

Verkaufspreis knapp 6× über dem Verkehrswert –
Mehrerlös von 828.000 Euro aus der Repositionierung eines baufälligen/Abrissobjekts.


Wilhelmshaven, Börsenstraße


Wilhelmshaven, Kieler Straße

Gebäudeansicht vor Verkauf

Hinweis: Fallbeispiel aus dem von der WIDe KVG übernommenen PI Pro·Investor Immobilienfonds 3, nicht aus dem WIDe Fonds 10. Es illustriert die Projektentwicklungskompetenz des Teams.

Anlagepolitik WIDe Fonds 10

Bestandswohnhäuser · Bayern, Sachsen, Berlin · Bewertung durch bestellte Gutachter · Risikomischung

WIDe
Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Investitionsobjekte

- Hauptsächlich Bestandsmehrfamilienhäuser
- Ergänzend: Wohn-/Geschäftshäuser mit Gewerbeanteil
- Erwerb mittelbar über Objektgesellschaften
- Ziel: über 500 Mieteinheiten im Portfolio

Geografischer Fokus

- Bevorzugt Mittel- und Süddeutschland
- Schwerpunkte: Bayern, Sachsen (Leipzig, Dresden), Berlin, Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen
- Jahrzehntelang gewachsene Netzwerke vor Ort
- KVG prüft laufend weitere attraktive Standorte

Qualitätssicherung

- Bewertung jedes Objekts vor Ankauf durch einen nach KAGB bestellten unabhängigen Gutachter
- Kaufpreis darf grundsätzlich nicht über Marktwert liegen
- Laufende Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen
- Grundsatz der Risikomischung über viele Objekte

Das erste Fondsobjekt: Leipzig-Gohlis-Süd

WIDe Fonds 10 · Lindenthaler Straße 44 · Kaufvertrag im September 2026 unterzeichnet

Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Denkmalgeschütztes Gründerzeithaus, 1996 umfassend saniert und 2022 mit neuer Gaszentralheizung ausgestattet. Innenstadtnahe Lage in Gohlis-Süd, ÖPNV in weniger als einer Gehminute, rund 3,2 Kilometer bis zum Zentrum. Der Kaufpreis liegt rund 14 % unter dem Mittelwert, den der Gutachterausschuss der Stadt Leipzig aus acht Verkäufen des Jahres 2025 für den Stadtteil ausgewertet hat.

WIDe Fonds 10 · Wohn- und Geschäftshaus

12 Wohnungen · 2 Gewerbeeinheiten

rund 815 m² · vollständig vermietet

Kaufpreis

1.779

€ / m²

Ankauf und Investition	Jahr	Betrag	€ / m²
Kaufpreis	2026	**1.450.000 €**	1.779 €
Renovierung und Reserve	geplant	**100.000 €**	123 €
Gesamtinvestition	geplant	**1.550.000 €**	1.902 €

Miete je m² und Marktvergleich	€ / m²	Stand	Einordnung
IST-Miete Wohnungen	6,32	2026	vollständig vermietet
Zielmiete Wohnungen	9,00	Plan	Planannahme
Angebotsmiete Leipzig	9,26	2024	Mittelwert der Stadt
Angebotsmiete Gohlis-Süd	**9,80–10,80**	**2024**	**Spanne des Stadtteils**



Leipzig, Lindenthaler Straße 44

Quellen: Objektdatenblatt WIDe 03.08.2026 · Stadt Leipzig, Marktbericht 2026, Monitoring Wohnen 2025

Werbemitteilung

WIDe Fonds 10 – Wesentliche Eckdaten

WKN A40KEK | ISIN DE000A40KEK1 | Werbemitteilung

Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Bezeichnung	WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
WKN / ISIN	A40KEK / DE000A40KEK1
Verwahrstelle	Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth
Investition	Bestandswohnhäuser (vorwiegend MFH) + anteilig Gewerbe – mittelbar über Objektgesellschaften
Steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Mindestbeteiligung	20.000 Euro zzgl. 5,00 % Ausgabeaufschlag (im Einzelfall 10.000 Euro nach Entscheidung der KVG)
Kommanditkapital	Maximal 50 Mio. Euro
Laufzeit / Platzierung	Planmäßige Auflösung zum 31. Dezember 2034 · Platzierungsfrist bis 31. Dezember 2026
KVG / Treuhänderin	WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt · Treuhänderin: Erlanger Consulting GmbH

Zwei Anteilklassen – ein Produkt, zwei Anlegerprofile

Klasse A: monatliche Auszahlung| Klasse B: keine laufende Auszahlung für maximalen Vermögensaufbau

WIDe
Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Anteilklasse A

Monatliche Entnahmen

Kapitalkontoverzinsung	**5,00 % p.a. ***
Ausschüttungsstart	**Ab 13. Monat nach Einzahlung**
Ausschüttungsturnus	**Monatlich zum Monatsletzten**
Laufende Auszahlung	**Jährlich 2,5 % (Prognose**)**
Gesamtauszahlung MID CASE	**165,05 % (inkl. Agio)****
Ø Ertrag p.a. MID CASE	**6,68 % vor Steuern****

Anteilklasse B

Ohne laufende Auszahlung | Vermögensaufbau

Kapitalkontoverzinsung	**6,00 % p.a. ***
Laufende Auszahlungen	**Keine**
Rückzahlung	**im Zuge der Fondsauflösung**
Laufende Auszahlung	**Keine**
Gesamtauszahlung MID CASE	**174,01 % (inkl. Agio)****
Ø Ertrag p.a. MID CASE	**7,60 % vor Steuern****

* Vertraglich vereinbart, sofern entsprechender Gewinn vorhanden ist; im Monat der Einzahlung und in den drei folgenden Monaten erfolgt keine Kapitalkontoverzinsung. ** Prospektierte Zielwerte und Prognosen ohne Garantie. Maßgeblich ist der Verkaufsprospekt vom 05.09.2024.

Kapitalfluss – was ein Anleger konkret erwarten darf

Beispielrechnung 100.000 € Kommanditeinlage | Prognose MID CASE | keine Garantie

Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Anteilklasse A – 100.000 € Einlage *

Einzahlung inkl. Agio	**–105.000 €**
Laufende Auszahlung ab dem 13. Monat, in Summe bis 2034	**+22.500 €**
Rückzahlung Kapital (2034)	**+105.000 €**
Gewinnanteil MID CASE (2034)	**+68.307 €**
Gesamtrückfluss MID CASE	**≈ 173.307 €**

Anteilklasse B – 100.000 € Einlage *

Einzahlung inkl. Agio	**–105.000 €**
Laufende Auszahlung	**keine**
Rückzahlung Kapital (2034)	**+105.000 €**
Gewinnanteil MID CASE (2034)	**+77.711 €**
Gesamtrückfluss MID CASE	**≈ 182.711 €**

Szenario-Übersicht (Prognose, bezogen auf Kommanditeinlage + Agio)*

Szenario	Kl. A Gesamt	Kl. A Ø p.a.	Kl. B Gesamt	Kl. B Ø p.a.
Ungünstig	153,97 %	5,54%	162,93 %	6,46%
Normal (MID)	**165,05 %**	**6,68 %**	**174,01 %**	**7,60 %**
Günstig	175,82 %	7,79%	184,77 %	8,71%

* Alle Angaben sind Prognosen, keine Garantien. Maßgeblich ist der Verkaufsprospekt vom 05. September 2024.

Fonds oder einzelnes Objekt? Der Unterschied ist strukturell.

Was ein regulierter Publikums-AIF leistet – und was der Käufer eines einzelnen Objekts selbst trägt

WIDe
Wertimmobilien Deutschland Gruppe

WIDe Fonds 10 – mittelbares Immobilieneigentum

- Risikomischung über viele Objekte, angestrebt über 500 Mieteinheiten
- Ankauf durch ein eingespieltes Team, Bewertung durch bestellte Gutachter vor jedem Ankauf
- Keine eigene Verwaltung, kein Mieterkontakt, keine Handwerkersuche
- Zugang zum Mehrfamilienhaus-Segment ab 20.000 Euro, im Einzelfall ab 10.000 Euro
- Reguliert nach KAGB: Verwahrstelle, Risikomanagement und Bewertung getrennt vom Portfolio

Einzelnes Objekt – was der Anleger selbst trägt

- Klumpenrisiko: ein Objekt, ein Standort, wenige Mietverhältnisse
  Ein Leerstand trifft unmittelbar das Gesamtergebnis
- Ankaufsprüfung, Preisverhandlung und Finanzierung in eigener Verantwortung
- Verwaltung, Instandhaltung und Mietrecht bleiben dauerhaft beim Eigentümer
- Höherer Eigenkapitalbedarf, Kaufnebenkosten und Grunderwerbsteuer auf das ganze Objekt
- Grundbucheintrag – dafür Verkauf nur als Ganzes und mit entsprechendem Zeitbedarf

Sieben gute Gründe für den WIDe Fonds 10

Strukturelle Stärken, die das Produkt von anderen Anlageformen unterscheiden

WIDe
Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Erfahrene Immobilienexperten

Ankauf und Verkauf mit langjährigem Marktzugang in Bayern, Sachsen und Berlin

Direkter Einkauf in eigene Objektgesellschaft für den Fonds

Mittelbares Immobilieneigentum

Bewertung vor jedem Ankauf

Jedes Objekt wird vor Ankauf durch einen nach KAGB bestellten unabhängigen Gutachter bewertet – der Kaufpreis darf den Marktwert nicht übersteigen

Monatliche Auszahlungen (Kl. A) ab dem 13. Monat nach Einzahlung

Regelmäßige Liquidität –
Vorteil gegenüber vielen anderen geschlossenen Fonds

Professionelles Asset-Management

Vermietung und Verwaltung aus einer Hand, ~35 Mitarbeiter inhouse

Anlegerorientierte Gewinnbeteiligung

KVG partizipiert am Gewinn erst nach vollständiger Kapitalrückführung inkl. Agio und der vertraglichen Kapitalkontenverzinsung an die Anleger .

Breite Risikostreuung

Ziel: über 500 Mieteinheiten –
Ausfall einzelner Einheiten systemisch aufgefangen

Fremdeinschätzung: die CHECK-Analyse Nr. 7/26

Analyse zum WIDe Fonds 10 von Stephan Appel · Kurzfassung liegt aus, Langfassung auf Anforderung

WIDe
Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Was die Analyse ist

- Externe Beurteilung des Beteiligungsangebots durch Stephan Appel, CHECK-Analysen
- Erschienen als Ausgabe Nr. 7/26 zur BIT Herbst-RoadShow 2026
- Langfassung 12 Seiten, Kurzfassung 4 Seiten
- Keine Anlageberatung und keine Empfehlung – Sie bilden sich Ihr eigenes Urteil

Was sie behandelt

- Konzeption, Anlagestrategie und Zielregionen
- Prognoserechnung, Szenarien und Kostenstruktur
- Emittentin, KVG und bisherige Fondsergebnisse
- Chancen und Risiken der Beteiligung

So kommen Sie daran

- Kurzfassung liegt an allen Roadshow-Terminen für Sie aus
- Langfassung auf Anforderung beim WIDe-Vertriebsteam
- Max Dachs · Telefon (0170) 555 88 00
- max.dachs@wide-vertriebsinfo.de

Vertriebliche Unterstützung für Vermittler

WIDe steht Ihnen und Ihren Kunden aktiv zur Seite – von der ersten Frage bis zur Zeichnung

WIDe
Wertimmobilien Deutschland Gruppe



Produktschulungen

Individuelle Onlineschulungen für Ihr Team – auf Wunsch auch vor Ort. Termine nach der Veranstaltung vereinbaren.



Online-Informationsabende

Wir moderieren digitale Kundenveranstaltungen für Ihre Endkunden – schlüsselfertig, inkl. Präsentation und Q&A.



Kundenveranstaltungen und Objektbesichtigungen

WIDe kommt in Ihre Räume – und lädt Sie und Ihre Schlüsselkunden zur Besichtigung ausgewählter Investitionsobjekte ein.



Direkter Ansprechpartner

Persönliche Ansprechpartner im WIDe-Vertriebsteam für alle Fragen während des Verkaufsprozesses.



Gesprächsmaterialien

Fact Sheets, VIB, Kurzprospekte für den Kundentermin – druckfertig.



Plausibilitätsworkshop

Workshop zur Plausibilitätsprüfung des Beteiligungsangebots für Vertriebspartner. Termine und Anmeldung über das WIDe-Vertriebsteam.

Warum Ihr Kunde jetzt entscheiden sollte.

Drei Argumente für Ihr Kundengespräch – und eine Frist, die feststeht

WIDe
Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Ihr Kunde fragt nach dem richtigen Zeitpunkt.

Die Korrektur ist abgeschlossen, der Zins hat gedreht, und die Neuvertragsmieten steigen doppelt so schnell wie die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser. Belegbare Zahlen statt Verkaufsfloskeln.

Ihr Kunde sucht monatliche Einnahmen oder Vermögensaufbau.

Klasse A zahlt monatlich aus, ab dem 13. Monat nach Einzahlung.
Klasse B zahlt nicht laufend aus, sondern in einer Summe zur Fondsauflösung.
Zwei Antworten auf zwei Anlegerprofile – aus einer Produktlinie.

Ihr Kunde will Sachwerte – ohne den Aufwand des Direktkaufs.

Regulierter AIF nach KAGB, erfahrenes Management, Bewertung durch bestellte Gutachter vor jedem Ankauf.
Zugang ab 20.000 Euro, im Einzelfall ab 10.000 Euro.

* Prognose MID CASE, keine Garantie. Maßgeblich ist der Verkaufsprospekt vom 05.09.2024. · Vergütung für Vermittler: Details beim WIDe-Vertriebsteam.

PLATZIERUNGSFRIST

Zeichnungen für den WIDe Fonds 10 nur noch

bis 31. Dezember 2026

Beispiel: 100.000 € Zeichnung

Kommanditkapital	100.000 €
Ausgabeaufschlag	5.000 €
Gesamteinzahlung	**105.000 €**
Rückfluss MID CASE Kl. B	**≈ 182.711 €***

SWOT-Analyse: WIDe Fonds 10

Ehrliche Einordnung – für Vermittler und informierte Anleger

WIDe
Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Stärken

- Geschlossener AIF einer nach KAGB zugelassenen, BaFin-beaufsichtigten KVG
- MFH-Fokus: sofortige Erträge, kein Fertigstellungsrisiko
- Portfolioeffekt: Leerstand abgefedert
- Über 40 Jahre Unternehmererfahrung, 10 Fonds, 6 aufgelöst
- Inhouse Asset-Management, zwei Anteilklassen

Schwächen

- Geschlossener Fonds: kein börsentäglicher Exit
- Kapitalbindung bis Laufzeitende
- Blind Pool: bei Prospekterstellung keine Objekte
- Fremdkapitaleinsatz erhöht Chancen und Risiko
- Mindestanlage 20.000 € (Ausnahme 10.000 €) + 5 % Agio

Chancen

- Bestandsmarkt: 0,47 % Neubauanteil im Jahr, Angebotslücke bleibt bis mindestens 2028
- Mieten + 3,2 %, MFH-Preise + 1,6 % – Anfangsrendite steigt außerhalb der Metropolen
- Marktbedingt günstige Einstiegsbedingungen
- Kaum Neubaukonkurrenz im MFH-Bestandssegment
- Wertsteigerungspotenzial durch Renovierung

Risiken

- Mietpreisbremse bis Ende 2029 verlängert, weitere Mietrechtsreform im Verfahren
- Der Zins hat gedreht – Anschlussfinanzierungen und Neuankäufe werden teurer
- Baupreise + 5,0 %, Instandhaltung + 5,6 % – Modernisierungsbudgets brauchen Puffer
- Leerstand 1,2 % in Großstädten, 6,9 % in Schrumpfungsregionen – der Standort entscheidet
- Eingeschränkte Fungibilität bei Liquiditätsbedarf

Zusammenfassung: Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

WIDe Fonds 10 | WKN A40KEK | ISIN DE000A40KEK1 | Werbemitteilung

WIDe
Wertimmobilien Deutschland Gruppe

50 Mio. €	20.000 €	31.12.2034	5 % / 6 %
Maximales Kommanditkapital	Mindestbeteiligung (+ 5 % Agio)	Planmäßige Auflösung	Angestrebte Verzinsung p.a. (A / B)*

Prognosedaten MID CASE – keine Garantie – Prospekt vom 05.09.2024 ist maßgeblich

	Ø Ertrag p.a.	Gesamtauszahlung	Ø Ertrag p.a. (ungünstig)
Anteilklasse A	**6,68 %***	165,05 %*	5,54 %*
Anteilklasse B	**7,60 %***	174,01 %*	6,46 %*

Track Record WIDe Gruppe – 6 aufgelöste Fonds, Ergebnisse vor Steuern p.a.*

Fonds 1: 20,41 % · Fonds 2: 13,79 % · Fonds 3: 13,98 % · Fonds 4: 11,21 % · Fonds 5: 8,81 % · Fonds 6: 15,95 %

PLATZIERUNGSFRIST: Zeichnungen für den WIDe Fonds 10 sind bis zum 31. Dezember 2026 möglich.

* Prognosen und historische Angaben ohne Garantie. Ergebnisse der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Ergebnisse.

Wesentliche Risikohinweise

Auszug – vollständige Risikodarstellung im Verkaufsprospekt Kapitel 3

Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Diese Beteiligung ist ein langfristiges unternehmerisches Engagement.
Neben Ertragschancen bestehen Verlustrisiken bis hin zum Totalverlust.

Allgemeines Markt- und Geschäftsrisiko

Der wirtschaftliche Erfolg kann nicht garantiert werden. Mieteinnahmen können hinter den Erwartungen zurückbleiben.

Blind Pool

Bei Prospekterstellung wurden noch keine Investitionen getätigt. Eine eigene Risikoabwägung auf Basis konkreter Objekte ist nicht möglich.

Eingeschränkte Handelbarkeit

Die Anteile sind nicht börslich handelbar, ein Zweitmarkt besteht nur eingeschränkt. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung ist während der Fondslaufzeit ausgeschlossen.

Insolvenzrisiko / keine Einlagensicherung

Die Fondsgesellschaft gehört keinem Einlagensicherungssystem an. Eine Insolvenz kann zum Verlust des Zeichnungsbetrags führen.

Nachhaltigkeitsrisiken (ESG)

Ereignisse in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung können wesentliche negative Auswirkungen auf den Investitionswert haben.

Die ausführlichen Risikohinweise entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt vom 05.09.2024, Kapitel 3.

Wichtige rechtliche Hinweise

Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Diese Werbemitteilung stellt keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar, sondern ist eine unvollständige und unverbindliche Kurzdarstellung der beschriebenen unternehmerischen Beteiligung.

Der Verkaufsprospekt vom 05.09.2024 und die Basisinformationsblätter vom 01.08.2024 sind die allein maßgeblichen Verkaufsunterlagen und enthalten vollständige Informationen zu Struktur, Kosten und Risiken.

Die Beteiligung richtet sich an natürliche Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren.

Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen geschlossen werden. Es handelt sich bei den Angaben auch nicht um Wertentwicklungsangaben im Sinne des § 4 Abs. 7 WpDVer-OV.

Interessierten Anlegern wird empfohlen, vor einer Beteiligung die steuerlichen Folgen mit ihrem Steuerberater zu erörtern.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.