
IMMOBILIENZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Wertgrund-Fonds werden Projektentwickler

von Monika Leykam



Kleinteilig kaufen die Wertgrund-Fonds Bestandswohnungen ein, kleinteilig werden auch die Bauträgerprojekte (hier ein Vorhaben im Rhein-Main-Gebiet).

Quelle: ER-Bau/Wertgrund

Die auf deutsche Mietwohnungen spezialisierte Wertgrund-Gruppe wächst unaufhaltsam. Weil er den Willen der Politiker, die Bestandsmieten noch weiter zu regulieren, ernst nimmt, steigt Wertgrund-Chef Thomas Meyer nun auch in den Neubau ein.

Eine Größe von rund 630 Mio. Euro bzw. ca. 6.200 Einheiten hat der von Wertgrund gemanagte Wohnungsbestand inzwischen erreicht. Und er soll noch größer werden, wenn es nach den Investoren geht. Für den offenen Publikumsfonds Wertgrund Wohn Select schätzt Meyer das zur Zeichnung neuer Anteile bereitstehende Eigenkapital auf 70 Mio. bis 100 Mio. Euro - doch dieser Fonds gibt bis auf Weiteres keine Anteilsscheine mehr aus, kann also auch nicht weiter wachsen.

Befüllt werden aktuell der Ende 2016 aufgelegte Wertgrund Wohnen D 2, der ebenso wie sein Vorgänger Wertgrund Wohnen D nur den institutionellen Dachfondskunden der Helaba Invest offen steht, mit einem Zieleigenkapital von 200 Mio. Euro. Außerdem gibt es

ein weiteres Spezialfondsmandat über 100 Mio. Euro für eine Bank, ebenfalls aufgelegt Ende 2016. Beide Fonds werden nicht nur, wie bei Wertgrund bislang üblich, deutsche Bestandsmietwohnungen kaufen, sondern in etwa die Hälfte ihres verfügbaren Kapitals in Bauträgerprojekte stecken.

Meyer rechnet mit noch schärferer Mietpreisbremse

„Die Preise für Bestandswohnungen waren schon letztes Jahr sehr hoch, sind aber dennoch weiter gestiegen, und wir gehen außerdem davon aus, dass die Mietpreisbremse wohl noch weiter verschärft wird“, erklärt Meyer die Gründe für die neue Strategie. Beide Faktoren zusammen erhöhten die Risiken für Bestandsinvestments. Neubauten hätten den Vorteil, von der Bremse nicht betroffen zu sein, außerdem gebe es attraktive Förderkredite plus Zuschüsse aus dem KfW-Programm. „In Summe kann man so Renditen erzielen, die nur noch leicht unter der Verzinsung

einer Bestandswohnung liegen“, rechnet Meyer vor. Alle KfW-Fördermittel eingerechnet, erwartet Wertgrund im Neubau laufende Renditen von 3% bis 3,5%. Im Bestandsgeschäft möchte man 3,75% bis 4% erzielen.

Bauen lassen will Meyer in Städten mit hohen Bestandsmieten und „attraktiven Förderprogrammen“ für preisgebundenen Wohnraum, also z.B. Mainz, Wiesbaden, Köln, Düsseldorf, Münster und Frankfurt. Von Berlin dagegen lässt er die Finger, der Grundstücksmarkt dort sei mittlerweile spekulativ überhitzt. Die in vielen Kommunen bei Neubaumaßnahmen bestehenden Auflagen, einen Teil der genehmigten neuen Wohnungen günstiger zu vermieten, stören Meyer und seine Investoren dagegen nicht. „Preisgebundene Bestände sind in der Regel immer zu 98% belegt, und meine Anleger denken sehr langfristig.“

Bauträgergesellschaft gegründet

Um eventuell Projekte mit Sozialwohnungen selbst günstiger abwickeln zu können oder Nachverdichtungsmaßnahmen auf Grundstücken, die dem offenen Wertgrund-Publikumsfonds gehören, durchzuführen, wurde mit dem Bielefelder Bauträger Bautra das Joint Venture Wertgrund Wohnpartner gegründet. Bautra gehört dem Wertgrund-Aufsichtsrat Christoph Buse, der das Gemeinschaftsunternehmen als Expansionschance sieht.

Bis zu 500 Wohnungen können mit dem vorhandenen Fondskapital in den kommenden Jahren neu gebaut werden. Trotz der neuen Pläne wird Wertgrund 2017 das gewohnte Investitionstempo beibehalten. Zwischen 50 Mio. und 100 Mio. Euro werden ausgegeben,

außerdem sollen erstmals durch Verkäufe von Wohnungsbeständen auch Gewinne mitgenommen werden. „Das aktuelle Preisniveau ist eine gute Gelegenheit, Marktrisiken im Portfolio abzubauen.“

Das Gros der geplanten 500 Neubauwohnungen soll im Baugebiet Steimker Berg Ost entstehen, das nun unter dem Label Steimker Gärten vorangetrieben wird. Im Osten der Innenstadt sollen auf VW-eigenen 21 ha nach VWI-Plänen insgesamt 1.250 Wohneinheiten entstehen - Eigentums- und Mietwohnungen zu etwa gleichen Teilen.

300 Mietwohnungen plant Projektentwickler VWI hier selbst zu bauen. Für die übrigen 950 Wohneinheiten sucht Stöckigt Investoren, „die den gleichen Qualitätsanspruch haben wie wir“. Mit der Erschließung des Baulandes soll im Herbst 2015 begonnen werden. Stöckigt erwartet, dass die ersten Wohnungen 2017/2018 bezugsfertig sind.

Mehr neue Arbeitsplätze als neue Wohnungen

Der Wohnungsneubau hat in den vergangenen Jahren mit dem Arbeitsplatzzuwachs nicht mithalten, sodass inzwischen täglich 75.000 Menschen zur Arbeit nach Wolfsburg pendeln. Der Wohnungsleerstand liegt inzwischen bei unter 1%.

Um dieser Zielgruppe - aber auch den nach Wolfsburg ziehenden hoch qualifizierten Arbeitskräften - Wohnungsangebote machen zu können, haben sich die Stadt Wolfsburg, VW und die Wohnungswirtschaft 2013 zum Bündnis für das Wohnen und Leben in Wolfsburg zusammengeschlossen. Ziel ist der Bau von 6.000 Wohneinheiten bis 2020.