

# Hurra, die Miete steigt!

Offene Immobilienfonds kaufen immer öfter Wohnungen statt Bürotürme. Für Anleger ist das eine gute Sache.

Von Thomas Klemm

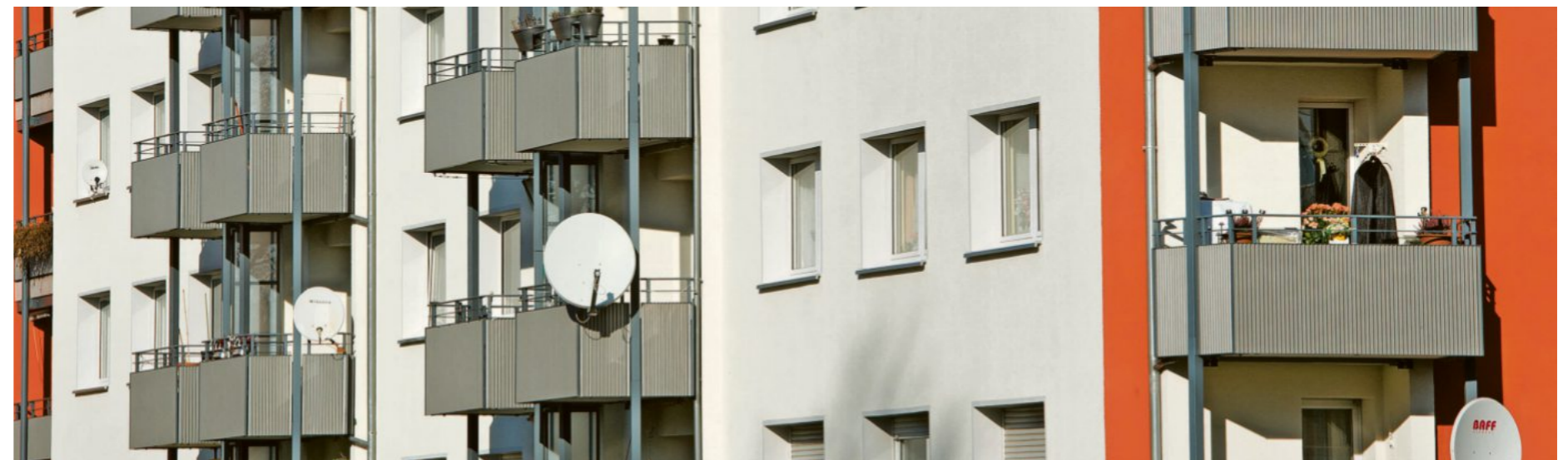
Wohin mit dem ganzen Geld? Das fragen sich nicht nur Sparer, die in Niedrigzinszeiten auf der Suche sind nach Rendite. Sondern das fragen sich auch die Manager von offenen Immobilienfonds, die vom Sparer gerne Geld entgegennehmen würden, es aber nicht tun, weil sie es nicht gewinnbringend anlegen können. Denn die Fondsgesellschaften finden nicht mehr genug Gebäude, die attraktiv sowie preislich vertretbar sind und eine auskömmliche Rendite versprechen. Dass niemand kann, wie er möchte, nennt man in der Finanzbranche Anlage-Notstand. „Dieser Notstand lässt die Fondsanbieter und Anleger phantasiereicher werden“, sagt Stefan Mitropoulos, Immobilienanalyst der Landesbank Hessen-Thüringen.

Der neueste Ausweg aus dem Anlage-Notstand bei den offenen Immobilienfonds klingt zunächst nicht übermäßig phantasievoll: Wohnhäuser sollen die Lösung sein. Nachdem in den vergangenen Jahren vor allem schicke Bürotürme, gute Hotels und nützliche Lagerhallen gesucht waren, sehen sich die Fondsgesellschaften nun auf dem Wohnungsmarkt um. In einer Umfrage der Ratingagentur Scope gaben 74 Prozent der Fondsmanager an, in den nächsten drei Jahren vor allem Wohnimmobilien kaufen zu wollen, deutlich mehr als Bürogebäude (58 Prozent) und andere Objekte. Dadurch wollen Verwalter offener Immobilienfonds

zum einen den verschwindend geringen Wohnanteil in ihren bestehenden Portfolios erhöhen. Zum anderen legen große Fondsgesellschaften wie Union Investment und Deka neuerdings Fonds auf, die sich ganz auf Wohnimmobilien fokussieren und damit offen sind für frisches Geld der Sparer.

Dieses Vorgehen ist eigentlich naheliegender in einer Zeit, in der Menschen vor allem in den Ballungsräumen verzweifelt nach bezahlbarem Wohnraum suchen. Kapitalstarke Fondsgesellschaften können ihren Teil dazu beitragen, die Wohnungsnot zu lindern, indem sie bestehende Mehrfamilienhäuser oder Wohnanlagen kaufen und verdichten oder Grundstücke erwerben und neu bauen. Dass Wohngebäude ein einträgliches Investment sein können, zeigt ein Blick auf den MSCI Real Estate Index, der Mietrendite und Wertsteigerung der verschiedenen Nutzungsarten berücksichtigt. 2018 lag in dem Index das kleine Logistik-Segment in Deutschland mit einem Plus von 15 Prozent vorne, Wohnen kam auf das zweitbeste Ergebnis (10,8 Prozent). Erst dahinter folgten Büro (10,6 Prozent) und Einzelhandel (7,7 Prozent), die in den meisten offenen Immobilienfonds den größten Anteil ausmachen.

Dass Fondsgesellschaften jahrelang die Finger von deutschen Wohnimmobilien gelassen haben, hatte gute Gründe. Zum einen müssen Investoren mit den Marktgegebenheiten sehr vertraut sein,



Ein Fonds für Mietwohnungen kann neun Prozent Rendite bringen.

Foto dpa

beispielsweise mit dem örtlichen Mietpreis, einer Mietpreisbremse und energetischen Vorschriften. Zum anderen sind Wohnhäuser mit vielen Mietern schwieriger zu verwalten als ein Bürogebäude, in dem höchstens ein paar Unternehmen residieren. „Im Wohnimmobiliensegment muss man tief im Markt und nah am Mieter sein“, sagt Scope-Analystin Sonja Knorr.

Diejenigen, die diese Voraussetzungen erfüllen, sind spezialisierte Wohnungsgesellschaften. Dazu gehört das Unternehmen Wertgrund, das 2010 als erstes einen offenen Wohnimmobilienfonds auf den Markt brachte. Als Vorreiter erzielt der „WohnSelect D“ hervorragende Renditen: 8,9 Prozent waren es in den vergangenen zwölf Monaten (siehe Grafik), 58 Prozent in den zurückliegenden fünf Jahren. Wer jetzt noch Anteile kaufen will, muss

sich registrieren lassen und viel Geduld mitbringen: Seit 2016 nimmt der WohnSelect D, der mit seinen 2000 Wohnungen und 100 Gewerbeeinheiten in sechs Städten zu den kleineren seiner Kategorie gehört, kein Geld mehr entgegen.

Der Erfolg des Fonds hat bei anderen Vermögensverwaltern Begehrlichkeiten geweckt. Nachdem der Spezialanbieter Industria den „Fokus Wohnen Deutschland“ 2015 erfolgreich aufgelegt und zuletzt eine Jahresrendite von 5,2 Prozent im Jahr erwirtschaftet hat, folgen nach und nach die großen Fondsgesellschaften. Ihr mangelndes Knowhow machen sie wett, indem sie mit Partnern zusammenarbeiten, die aufs Wohnen spezialisiert sind und sich ums Gebäudemanagement und einiges mehr kümmern. Union Investment, die Fondsgesellschaft der Volks- und Raiffeisenbanken, hat vor

knapp zwei Jahren gemeinsam mit der Zentral Boden Immobilien AG (ZBI) den „UniImmo Wohnen ZBI“ aufgelegt. Mit einem Volumen von mehr als zwei Milliarden Euro ist er binnen kürzester Zeit zum größten offenen Immobilienfonds mit Schwerpunkt Wohnen geworden. Der Fonds nimmt seit einigen Wochen und für begrenzte Zeit sogar wieder Geld an. Seine Rendite von 2,5 Prozent in zwölf Monaten ist zwar nicht herausragend, aber nicht so mickrig wie das, was Anleger mit festverzinslichen Wertpapieren einstreichen.

Die zur Commerzbank gehörende Commerz Real hat sich jüngst die Expertise von Wertgrund gesichert, um ihr Fonds-Flaggschiff „Hausinvest“ massiv mit Wohngebäuden zu bestücken. In den nächsten vier bis fünf Jahren will Deutschlands zweitgrößter offener Immobilienfonds rund zwei Milliarden Euro in Wohnimmobilien investieren. Seinen Fokus richtet der Fonds auf bezahlbaren Wohnraum und öffentlich geförderten Wohnungsbau in deutschen Metropolen und wachsenden mittelgroßen Städten. Womöglich investiert der Fonds künftig auch in einigen europäischen Städten.

Einen ähnlichen Weg geht nun auch die Deka. Die Fondsgesellschaft der Sparkassen hat angekündigt, mit Swiss Life Asset Managers als Partner im Spätsommer einen Wohnfonds auf den Markt zu bringen. Dem Schweizer Vermögensverwalter obliegt es, den Fonds aufzulegen und

zu managen. Die Deka kümmert sich nur darum, den Fonds an die Sparkassenkunden zu bringen. „Wir greifen nicht in Käufe und Mietverträge ein“, sagt Torsten Knapmeyer, Geschäftsführer der Deka Immobilien.

Die Sparkassengesellschaft ist spät dran. Denn für ihren Wohnfonds, der sich zunächst auf deutsche Ballungsräume konzentriert und 200 bis 400 Millionen Euro groß werden soll, muss sie Häuser zu einem viel höheren Preis kaufen, als es früher aufgelegte Fonds haben tun können. „Wohnimmobilien erscheinen zwar historisch teuer, aber keiner kennt die weitere Entwicklung“, sagt Knapmeyer. Er geht davon aus, dass die Zinsen auf absehbare Zeit niedrig bleiben und die angepeilte Rendite des Wohnfonds von 2 bis 2,5 Prozent damit attraktiv erscheint.

Ein Wohnfonds ist zwar naturgemäß nicht so breit aufgestellt wie andere offene Immobilienfonds. Dafür bieten Wohnungen eine gewisse Sicherheit gegenüber Büroimmobilien: Wenn ein großer Mieter in einem Bürohaus auszieht, steht schlagartig eine große Fläche leer. Wohnanlagen dagegen sind kleinteiliger, so dass einzelne Mietausfälle überschaubarer bleiben. „Von einem Wohnfonds sind grundsätzlich keine großen Schwankungen zu erwarten, allerdings künftig auch keine hohen Renditesteigerungen“, sagt Scope-Analystin Sonja Knorr. Es ist schließlich nicht ausgemacht, dass Wohnungsmieten und Gebäudewerte weiter so stark steigen wie in den vergangenen Jahren.

## ■ OFFENE IMMOBILIENFONDS MIT DEM HÖCHSTEN WOHNANTEIL

Fondsname	ISIN	Auflage	Anteil Wohnen (31.12.2018)	Performance 1 Jahr (30.4.2019)	Nettovolumen (in Mio., 30.4.2019)
Unilmmo: Wohnen ZBI	DE000A2DMVS1	28.7.2017	95,95%*	2,5%	2139*
Fokus Wohnen Deutschland	DE000A12BSB8	3.8.2015	80,89%	5,2%	253
Wertgrund WohnSelect D	DE000A1CUAY0	20.4.2010	80,82%	8,9%	280
Grundbesitz Fokus Deutschland	DE0009807081	3.11.2014	8,25%	3,9%	348
Swiss Life REF (DE)	DE000A2ATC31	22.12.2016	5,80%	2,8%	351

\*Stand 31.5.2019

Quelle: Scope, BVI