

Der Top-Immofonds

Der WERTGRUND WohnSelect ist der einzige Offene Immobilienfonds, der sich auf Wohnimmobilien fokussiert. Damit hängt er die Konkurrenz ab

Der Bauboom in Deutschland hält an. Im den ersten sechs Monaten des Jahres wurden deutschlandweit fast 140 000 Baugenehmigungen erteilt. Das waren 9,6 Prozent mehr als in den ersten sechs Monaten 2013. Damit hält die seit 2010 bestehende positive Entwicklung bei Genehmigungen an. Anleger in Offenen Immobilienfonds profitieren indes kaum von dem Boom auf dem Wohnungsmarkt, das fast alle Fonds schwerpunktmäßig in Gewerbeimmobilien investieren, die derzeit schwächeln und nur zwei bis drei Prozent Rendite pro Jahr bringen. Aber es gibt einen Fonds, der den Spieß umdreht und nur in Wohnungen investiert. Daher ist die Entwicklung des im April 2010 aufgelegten WERTGRUND WohnSelect D auch überaus ansprechend. Rund sechs Prozent pro Jahr hat er bislang geliefert. Entstanden ist der Fonds quasi aus der Not vieler Vermögensverwalter, die für ihre Kunden ein Produkt suchten, das sich auf Wohnungen konzentriert. „Wir wurden damals gefragt, ob wir nicht einen Fonds auflegen wollen, da es dafür einen großen Bedarf gibt“, sagt Wertgrund-Vorstand Thomas Meyer. Dennoch ist es nach wie vor der einzige Offene Immobilienfonds, der sich auf dieses Immobiliensegment konzentriert. Denn hier sind andere Fähigkeiten als bei Gewerbeimmobilien gefragt. „Wertgrund beschäftigt sich seit der Gründung vor 22 Jahren nur mit der Verwaltung von Wohnungsbeständen sowie Vermietung, Entwicklung und Verkauf“, sagt er.

Der Fonds hat bereits ein Volumen von 209 Millionen Euro. „Bei 400 Millionen Euro wird Schluss sein. Denn unsere Anleger wollen einen Fonds mit einem Bestandsportfolio haben, das pro Jahr rund fünf Prozent Rendite erwirtschaftet. Davon wollen wir immer etwa drei bis vier Prozent ausschütten“, sagt Meyer. Um dies zu erreichen, hat Wertgrund eine ganz eigene Strategie. Sie kaufen keine Neubauten oder machen Projektentwicklung. Ebenso we-



Quelle: Wertgrund

Thomas Meyer: „Wir kaufen nur Objekte mit mindestens 7,5 Prozent Mietrendite“

nig kaufen sie in Metropolen. „Hier sind die Preise viel zu hoch. Wir konzentrieren uns auf B-Lagen und Bestandsimmobilien, die gern auch Sanierungsbedarf und Leerstand bis zu 25 Prozent haben können. So haben wir noch Entwicklungspotenzial bei den Mieten“, erklärt er. Wertgrund konzentriert sich auf 27 Immobilien an den Standorten Berlin, Bonn, Dresden, Düsseldorf, Frechen, Ingolstadt, Köln, Leipzig,

Münster, Troisdorf und Ulm. Hier passt laut Meyer nach wie vor das Preis-Leistungs-Verhältnis, und auch die Standortfaktoren stimmen hier. Denn Meyer schaut sich für neue Investments ganz gezielt vor allem in mittelgroßen Städten ab 100 000 Einwohnern um. Zudem sollten sie eine Universität oder Hochschule haben. Grund: Viele Studenten bleiben an dem Ort, an dem sie studiert haben und würden dort Firmen gründen. „Wichtig sind uns auch gute Infrastrukturanbindungen, wie ein Autobahnanschluss und Fernbahnhof“, sagt Meyer.

„Wir kaufen nur Objekte, bei denen wir rund 7,5 Prozent Mietrendite nachhaltig erzielen können.“ Neben den ordentlichen Renditen spricht für Wohnimmobilien auch die Kleinteiligkeit. Wir haben derzeit knapp 2800 Wohnungen im Fonds. Damit ist das Risiko viel breiter gestreut als bei anderen Fonds, die große Objekte mit Ankermietern haben“, sagt Meyer. Zudem liegt die Vermietungsquote bei rund 97 Prozent. „Das entspricht bei einer Fluktuation von zehn bis zwölf Prozent einer Vollvermietung.“

Fazit

Der WERTGRUND WohnSelect ist die einzige Möglichkeit, flexibel in Wohnimmobilien zu investieren. Der Fonds wird auch an der Börse gehandelt. Daher können Kleinanleger die Haltefristen umgehen. Zudem stimmt bei dem Fonds in Gegensatz zur Konkurrenz die Rendite.