

## OFFENE IMMOBILIENFONDS

# Passt ins Beuteschema

Mit Mehrfamilienhäusern schlägt der Wohnselect die Branchenriesen.

Thomas Meyer ist 44 Jahre alt und seit 17 Jahren im Immobiliengeschäft. Dennoch plagt ihn das gleiche Problem wie jeden Laien, der erstmals eine Immobilie kaufen möchte. „Es ist aktuell sehr schwer, an bezahlbare Objekte zu kommen“, sagt der Vorstand der Wertgrund Immobilien aus Starnberg, deren Fonds Wohnselect Anleger 208 Millionen Euro anvertraut haben, die in Mehrfamilienhäuser investieren möchten. Aktuell besitzt der Fonds bundesweit 2750 Wohnungen. Für die Fondsverwaltung kassierten Wertgrund und die Fondsgesellschaft TMW Pramerica im vergangenen Geschäftsjahr 1,15 Prozent und für den Ankauf der Immobilien noch 1,4 Prozent. Trotz der hohen Abzüge blieb Anlegern durch die Mieterträge und die von Sachverständigen aufgewerteten Immobilien ein Plus von 7,2 Prozent in zwölf Monaten.

### EXOT MIT HOHEM PLUS

Mit der Konzentration auf Wohnimmobilien ist Wertgrund ein Exot unter den Anbietern der täglich handelbaren offenen Immobilienfonds. Deka, CommerzReal oder Union Investment kaufen für ihre Immobilienfonds Büros, Läden oder Hotels und schaffen so in zwölf Monaten zwei bis vier Prozent plus. Um eine hohe Rendite zu halten, muss Meyer günstige Wohnungen finden. Geld ist da: 20 Millionen Euro stecken in Festgeld. Üppig fließen neue Gelder zu – in diesem Jahr bereits netto 8,5 Millionen Euro. Zudem muss Meyer die aktuelle Vermietungsquote mit 97 Prozent hoch halten.

Der Wohnselect geht in 130 Städten auf die Suche, teure Lagen in den Metropolen meidet er. Bei den Objekten, die Meyer in die engere Wahl zieht, winken viele andere Großinvestoren ab.

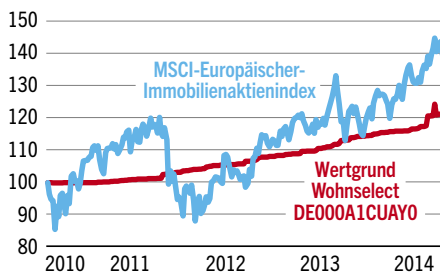
■ Der Wohnblock am Berliner Nollendorfplatz etwa ist keine Zierde. Er liegt nahe am schmutzigen Ku'damm-Ende, jenseits des Kaufhauses KaDeWe. Für das Objekt sprechen die zentrale Lage und eine mögliche Aufwertung des Gebiets. Die 318 Wohnungen und 29 Gewerberäume des Blocks für 40 Millionen Euro passen

in Meyers Beuteschema – hier muss saniert werden, die Miete ist mit 6,70 Euro pro Quadratmeter niedrig.

■ Im westfälischen Münster kaufte Wertgrund im unbeliebten Ortsteil Coerde, sanierte zwei Jahre um die Mieter herum mit neuen Fenstern, neuer Heizung und Wärmedämmung. Danach stieg die Miete von vier auf sechs Euro pro Quadratmeter. Da die Heizkosten gesunken sind, hielt sich der Protest in Grenzen. Gute Erfahrung hat Wertgrund mit eigenen Hausmeistern gemacht, die sich vor Ort kümmern.

### Ruhig nach oben

Entwicklung des Wohnselect-Fonds im Vergleich zu Immobilienaktien



Fondsvolumen: **208 Millionen Euro**  
Wertentwicklung 3 Jahre: **5,99 Prozent/Jahr**  
Wohnungen im Bestand: **2750**



Quelle: Thomson Reuters

WirtschaftsWoche

■ In Ingolstadt investierte Meyer jüngst inklusive der Kosten für die energetische Sanierung und den Dachgeschossausbau 35 Millionen Euro in 500 Wohneinheiten.

In die engere Wahl kommen nur B-Städte, in denen eine Hochschulausbildung möglich ist, die eine ICE-Anbindung sowie einen Autobahnanschluss haben. Da häufig kein Makler-Research existiert, fehlt anderen Investoren eine Entscheidungsgrundlage, der Markt ist nicht so transparent wie in den Großstädten. „Rhein-Main ist uns zu teuer. In Frankfurt müssten wir in Konkurrenz zu privaten Käufern das 20- bis 30-Fache der Nettojahresmiete zahlen“, sagt

Meyer. Er will maximal das 13,5-Fache ausgeben. Dabei setzt er die im Jahr drei nach dem Kauf erzielbare Miete an, also das, was nach dem Umbau verlangt wird.

Von der angepeilten Mietrendite für neue Objekte in Höhe von aktuell 7,5 Prozent bleiben nach Abzug der Sanierungskosten noch etwa 4,5 Prozent. Bei Maklern kaufen die Starnberger kaum, ihnen nutzt ein Netzwerk von Vermögensverwaltern, die ihren Kunden einerseits den Fonds empfehlen, aber diese Kunden mitunter auch an Wertgrund verweisen, wenn sie sich von Immobilien trennen möchten. So konnte der Fonds in Dresden Wohnungen kaufen, bei denen eine Sonderabschreibung entfiel. Als die finanzierende Bank mehr Eigenkapital verlangte, verkauften die Eigentümer.

### WARTEZEIT BEI MASSENFLUCHT

Wertgrund hat mit diesem Klein-Klein des Immobilienmarkts Erfahrung. Herkömmliche offene Immobilienfonds scheuen den potenziellen Ärger mit privaten Mietern. Sie investieren deutlich höhere Summen und nur in Gewerbeimmobilien. Formell unterscheidet sich der Wertgrund nicht von anderen Fonds. Anleger können sich ab 500 Euro beteiligen und täglich sehen, was die Anteile wert sind. Anders als bei unternehmerischen Immobilienbeteiligungen (geschlossenen Fonds) können Anleger Fondsanteile über die Fondsgesellschaft zum offiziell festgelegten Preis oder an der Börse handeln. Der Börsenkurs kann für Anleger schlechter sein als der offizielle Preis. Wer aber über die Börse handelt, kann jederzeit ohne Kündigungsfrist aussteigen. Dass Anleger Geld nachschießen müssen, um fehlgeschlagene Finanzierungen zu retten, ist bei offenen Fonds ausgeschlossen. Hohe Verluste sind es nicht. So konnten diverse Fonds Anlegern ihr Geld zeitweise nicht zurückzahlen, sie mussten unter Zeitdruck Immobilien mit hohen Wertabschlägen verkaufen. Der Morgan Stanley P2 Value etwa halbierte seinen Wert. Die Kündigungsregeln für die Fonds wurden verschärft, aber vor allem für Neuanleger. Wenn alle Anleger des Wohnselect, die vor Juli 2013 investiert haben, auf einen Schlag die halbjährlich erlaubten 30 000 Euro aus dem Fonds abziehen würden, bekäme er eventuell Probleme und Anleger müssten länger auf ihr Geld warten. ■

heike.schwerdtfeger@wiwo.de | Frankfurt