

01.10.2014

[Immobilien](#)

Warum so wenige offene Wohnimmobilienfonds?

Wohnimmobilien sind bei **Kapitalanlegern** aktuell sehr beliebt. Dennoch halten nur wenige offene Immobilienfonds Wohnobjekte in ihren Portfolios. Dafür gibt es zwei wesentliche Gründe.

Gastbeitrag von Thomas Meyer, Wertgrund Immobilien AG



“Es ist sehr aufwändig, mit Wohnimmobilien ein ausreichendes Fondsvolumen aufzubauen.”

Das Interesse an Produkten, die in deutsche Wohnimmobilien investieren, ist nachweislich hoch.

Dies lässt sich auch aus den Ergebnissen einer vor kurzem durchgeführten Scope-Umfrage ableiten, bei der zahlreiche Vertriebe angaben, einen Mangel an [offenen Wohnimmobilienfonds](#) zu sehen.

Auf den ersten Blick ist es erstaunlich, dass es trotz der historisch hohen Beliebtheit der [Wohnimmobilie](#) in Deutschland nur zwei offene Publikumsinvestmentvermögen gibt, die sich auf diese Nutzungsart konzentrieren.

Selbst eine nennenswerte Beimischung zu den bürolastigen Fonds ist nicht zu beobachten.

Managementintensive Wohnimmobilien

Da stellt sich die Frage, womit diese Situation zusammenhängt. Ich sehe zwei wesentliche Ursachen. Ein wichtiger Aspekt ist die Kleinteiligkeit von Wohnimmobilien. Es ist sehr aufwändig, mit Wohnimmobilien ein ausreichendes Fondsvolumen aufzubauen.

Mit einem [Büroturm](#) können auf einen Schlag zwei bis dreistellige Millionenbeträge investiert werden. Beim Kauf eines Mehrfamilienhauses liegt das Investmentvolumen in der Regel im einstelligen Millionenbereich.

Somit müssen vielmehr Immobilien geprüft und gekauft werden als im Gewerbebereich, um auf dieselbe Investitionshöhe zu kommen.

Dieser Umstand macht Büroinvestments bei Fondsmanagern sehr beliebt: Aktuell weisen etwa 25 Prozent aller Objekte der offenen Immobilienfonds einen Verkehrswert von mehr als 200 Millionen Euro aus.

Im Trend: B-Städte

Auch ist die Auswahl der Standorte bei Wohnimmobilien oft aufwändiger, da neben den klassischen Top-Sieben-Standorten auch zunehmend kleinere [B-Städte](#) in den Vordergrund treten.

Hier gilt es, eine gute und tiefe Marktkenntnis zu haben. Der Aufwand ist aber nicht nur in der Ankaufphase sehr viel höher. Wohnimmobilien sind durch ihre Kleinteiligkeit, der regionalen Verteilung und der Vielzahl der Mietverhältnisse weitaus managementintensiver als Büroimmobilien.

Fehlende Expertise

Aus der Historie heraus haben die Fondsanbieter keine Asset- oder Property-Manager im eigenen Haus, die sich um Wohnhäuser kümmern könnten. Ihnen fehlt schlichtweg die Expertise.

Sie müssten sich einen Partner suchen, der deutschlandweit [Wohnimmobilien](#) für Dritte managen kann. Denn ein eigenes Team aufzubauen, wäre zu aufwändig und zu kostspielig.

Die Folge ist, dass es bis heute fast keine offenen Wohnimmobilienfonds gibt – obwohl die Nachfrage unter Investoren auf jeden Fall vorhanden ist und diese Assetklasse dringend zur Beimischung benötigt wird.

Autor Thomas Meyer ist Vorstand der Wertgrund Immobilien AG, Starnberg

Foto: Wertgrund Immobilien AG