

Wertgrund spürt „Wind unter den Flügeln“

Wohnfonds. Die Skepsis von Kleinanlegern gegenüber offenen Fonds schlägt auch auf den Wohnselect D von Wertgrund durch. CEO Thomas Meyer geht für dieses Jahr von einem noch „signifikanten“ Nettomittelabfluss aus. Institutionelle Kunden dagegen machen dem Asset-Manager Freude. Mit neuen Mandaten steigerte er das betreute Immobilienvermögen in den vergangenen Monaten deutlich.

Ende Januar hat Wertgrund eine Anlegerinformation für den Wohnselect D veröffentlicht. Darin steht laut CEO Thomas Meyer etwas, das der Fondsmanager seit Start des offenen Publikumsfonds im Jahr 2010 bislang noch nie in eine Mitteilung gedruckt hat: „Um Anleger zu halten und zu überzeugen, haben wir unsere Zurückhaltung aufgegeben und etwas zur Ausschüttung gesagt, die wir fürs nächste Geschäftsjahr erwarten.“

Auch der Wohnselect D ist nach der Insolvenz von Fondsanbietern, der hohen Abwertung des offenen Uni Immo Wohnen ZBI und nach Warnungen vor Immobilienfonds unter Druck gekommen. Nach Anteilsrückgaben mussten im vergangenen Jahr rund 100 Mio. Euro an Anleger ausgezahlt werden. „Das entsprach knapp einem Viertel des Fondsvermögens. Aber insbesondere durch die Verkäufe von drei Immobilien haben wir das hinkommen“, sagt Meyer. Das Nettomittelabfluss betrug damit zum 31. Dezember 2024 knapp 366,6 Mio. Euro. In diesem Jahr wird dem Wertgrund-Chef zufolge ein ebenfalls „signifikanter“, aber „deutlich geringerer“ Nettomittelabfluss zu stemmen sein. Dafür soll eine weitere Immobilie veräußert werden. Hoffnung macht ihm, dass die Zahl der Anteilsscheinkündigungen zuletzt gesunken ist. „Der Peak liegt hinter uns.“ Zudem gebe es kleine Mittelzuflüsse und Anleger, die ihre Kündigungen zurücknehmen. „Aber das sind noch ganz zarte Pflänzchen“, räumt er ein.

Für das Geschäftsjahr, das am 28. Februar endet, erwartet der CEO eine leicht negative BVI-Rendite von -1,7% bis -2%. „Das ist in so

einer Krise in Ordnung. Vor allem, weil wir Wind unter den Flügeln haben.“ Den bringen unter anderem Projektentwicklungen in Bielefeld und Bad Homburg, die ins Portfolio übernommen wurden und nun bei teils höheren Mieten als kalkuliert voll vermietet sind. „Wir starten ins neue Geschäftsjahr mit über 95% Vermietungsquote, knapp 50% indexierten Mietverträgen und gutem Miet-Cashflow.“

Entsprechend fallen auch die Prognosen in der Anlegermitteilung aus: Für das nun endende Geschäftsjahr 2024/25 erwartet Wertgrund eine Ausschüttungsrendite zwischen 4% und 6%, für das kommende Geschäftsjahr 3,5% bis 6%. In Sachen Wertentwicklung geht der Fondsmanager, nur das voraussichtlich erwirtschaftete Immobilienergebnis zugrunde legend, von 1% bis 3% p.a. im kommenden Geschäftsjahr und von 2% bis 4% p.a. im Folgejahr aus.

„Vielleicht können wir im kommenden Jahr kaufen“

Für Zukäufe sieht Meyer vorerst keinen Spielraum – zu hoch das Risiko weiterer Anteilsrückgaben, zu überschaubar die Liquidität des Fonds (gut 28 Mio. Euro, Stand Dezember 2024). In Bestandsmaßnahmen, die Cashflow und Wert eines Objekts steigern, wird jedoch investiert. „Uns geht es jetzt darum, operativ gut zu sein. Vielleicht können wir im kommenden Jahr wieder kaufen.“

Nicht gezündet hat der Marktchancen (Wohnen) D. Es ist der zweite offene Fonds,



Wertgrund-CEO Thomas Meyer managt mit seinem Team nun etwa 7.500 Wohnungen mehr als noch vor einem halben Jahr.
Quelle: Wertgrund Immobilien AG

etwa 7.500 auf 12.500 Einheiten, die Assets unter Management von 1,7 Mrd. Euro auf 2,4 Mrd. Euro.

Mit dem schnellen Wachstum ging auch ein höherer Personalbedarf einher. Von D.i.i. hat Wertgrund neun Mitarbeiter übernommen und darüber hinaus zwei Asset-Manager eingestellt. Insgesamt sind es jetzt 121 Beschäftigte, aber das reicht noch nicht. „Wir wollen mindestens noch zehn weitere Property-Manager einstellen“, sagt Meyer.

200-Mio.-Euro-Spezialfonds auf der Startrampe

Mehr Mannen wird es auch brauchen, weil das nächste Produkt auf der Startrampe steht. „Wir sind dabei, mit einem großen Vermögensverwalter einen Spezialfonds für sanierungsbedürftige Bestandswohnungen in Deutschland aufzulegen.“ Der Fonds soll mit 100 Mio. bis 150 Mio. Euro Eigenkapital auf insgesamt 200 Mio. Euro kommen, Wertgrund auch hier als Asset-Manager agieren.

Im Aufpöppeln von Sanierungsbedürftigen haben die Münchner Expertise. „Das haben wir all die Jahre gemacht, bevor wir 2017 auf Neubau umgeschwenkt sind, weil die Mietpreisbremse kam und Bestandsobjekte zu teuer wurden“, erklärt der CEO. „Jetzt aber sind die Preise in diesem Segment auf ein interessantes Niveau zurückgegangen.“

Nicht zurückgegangen sind die Unsicherheiten in der Wohnungspolitik. Die Mietpreisbremse ist ohnehin ein Thema, doch Meyer befürchtet darüber hinaus Maßnahmen, die Mieten und deren Anstieg dämpfen sollen. „Der neue Freiburger Mietspiegel führt in dem von uns betreuten Bestand dazu, dass die Mieten sinken. Der Gutachterausschuss hat zwar die Basisrente erhöht, aber andere Kriterien runtergestuft. Die Lage zum Beispiel war früher gut, jetzt ist sie mittel – ohne dass sich am Umfeld etwas geändert hat.“ Ihn treibt das um. „Freiburg ist nach Berlin jetzt die zweite Großstadt, die so agiert.“

Auch die energetischen Anforderungen an Bestand scheinen nicht in Stein gemeißelt. „Die Frage ist: Wie muss saniert werden, damit ein Objekt in zehn Jahren noch als saniert verkauft werden kann?“ Gleich ob Mietpreisbremse, Klimaschutz oder Fördermittel – Meyer wünscht sich deshalb vor allem eins vom Gesetzgeber: „endlich Verlässlichkeit“.

Christine Rose

den Wertgrund zum Fliegen bringen wollte. Anders als der auf Bestand fokussierte Wohnselect soll er in Neubauten und in während der Krise steckengebliebene Projekte investieren. Doch knapp ein Jahr nach seinem Start ist der Fonds nur ein paar Hunderttausend Euro schwer und immobilienlos. „Wir glauben an das Produkt, aber es braucht wieder Vertrauen in offene Immobilienfonds“, sagt Meyer. Er gibt sich dennoch gelassen: „Unser Fokus liegt auf dem Wohnselect D.“

Zu tun ist trotzdem genug. Die institutionellen Investoren sind mit ihren fünf Spezialfonds bei der Stange geblieben. Zudem holte man sich neue Asset-Management-Mandate ins Haus: Im vergangenen Jahr übernahm Wertgrund drei Fonds von der insolventen D.i.i.-Gruppe. Zu Jahresbeginn kam ein weiterer Fonds mit gut 3.000 Wohnungen hinzu, für den ein Vermögensverwalter das Mandat neu ausgeschrieben hatte. Damit stieg die Zahl der Wohnungen unter den Fittichen um