

■ GESELLSCHAFTEN

Cashstop, Mietbremse und KAGB

Interview mit Thomas Meyer

02.04.2015 von fondstelegramm

Sie haben für den Wertgrund Wohnselect D einen Cashstop verfügt. Handelt es sich hier um ein Luxusproblem oder bringt der hohe Geldzufluss auch tatsächliche Probleme mit sich?

Thomas Meyer: Die Mittelzuflüsse für unseren Fonds waren in den letzten Monaten so hoch, weil sowohl der deutsche Wohnimmobilienmarkt als auch unser Fonds für Anleger aufgrund der stabilen Renditeaussichten attraktiv sind. Nicht zuletzt wegen der wenigen lohnenswerten Anlagealternativen, die Investoren aktuell zur Verfügung stehen. Wir haben uns für den Cashstop entschieden, um die Bestandsinvestoren unseres Fonds vor zu viel Liquidität und damit einhergehend einer Verwässerung der Rendite zu schützen. Es ist uns wichtig, überhöhten Anlagedruck zu vermeiden und weiterhin nur Objekte anzukaufen, die unserer Investmentstrategie entsprechen. Die vorhandene Liquidität werden wir auch nutzen, um weiterhin aktiv in unseren Bestand zu investieren, vor allem in energetische Sanierung und Nachverdichtung.

Wie wirkt sich die Mietpreisbremse auf das Wohnimmobilienportfolio des Wertgrund Wohnselect D aus?

Thomas Meyer: Auf das bestehende Mietniveau wird die Mietpreisbremse keinen Einfluss haben. Bei neuen Mietverträgen wird das Gesetz dazu führen, dass die Steigerungsrate der Mieten etwas reduziert sein wird. Die Mietpreisbremse wird jedoch nicht überall gelten: Wir gehen davon aus, dass sie bei 50 bis 60 Prozent unserer Bestände greifen wird. Doch auch dort bestehen noch Mieterhöhungspotenziale, zum Beispiel durch Bestandsmieterhöhungen oder Modernisierungsumlagen. Zudem ist die Erstvermietung nach umfassender Modernisierung von der Mietpreisbremse ausgenommen.

Wie beurteilen Sie die Veränderungen durch die Verabschiedung des KAGB vor bald zwei Jahren? Kommt es zu einer Annäherung der Strukturen generell und insbesondere von offenen und geschlossenen Fonds?

Thomas Meyer: Die Verabschiedung des KAGB hat sich meines Erachtens sehr positiv ausgewirkt. In den vergangenen zwei Jahren ist das Vertrauen der Anleger in Offene Immobilienfonds (offene Publikums-AIF) deutlich gestiegen. Die Kündigungs- und Mindesthaltefristen sind mittlerweile von den Investoren akzeptiert und anerkannt. Der Investorenschutz hat dazu geführt, dass die Nachfrage nach offenen Fonds deutlich zugenommen hat. Offene und geschlossene Fonds haben sich mit Blick auf die Strukturen etwas angenähert. Aber auch wenn beide Vehikel durch das KAGB reguliert sind, bestehen deutliche, strukturelle Unterschiede. So können die Portfolien der offenen Fonds zum Beispiel wachsen und dadurch das Risiko stärker streuen.

Thomas Meyer ist Vorstand der Wertgrund AG.