Mitteilung an unsere Anleger und Vertriebspartner

Plädoyer für Offene Immobilienfonds: Warum sich Weitblick immer lohnt

München, den 07. August 2025

Sehr geehrte Anleger/-innen,
sehr geehrte Vertriebspartner/-innen,

seit Monaten reißt die Kritik an Offenen Immobilienfonds nicht ab: Warnungen vor mangelnder Liquidität, Schlagzeilen über massive Mittelabflüsse, Diskussionen um Abwertungen und Unsicherheit angesichts eines schwächelnden Immobilienmarkts. Mancherorts ist sogar von einem „Schönwetterprodukt“ die Rede - einem Anlagevehikel, das nur in Hochphasen funktioniert. Wer so urteilt, ignoriert allerdings den eigentlichen Kern und die langfristige Stärke dieses Anlageinstruments. Es wird Zeit, sich wieder auf die Prinzipien zu besinnen, die Offene Immobilienfonds so attraktiv gemacht haben - und die der Grund sind, weswegen selbst die Ratingagentur Scope im Frühjahr diesen Jahres ein deutlich besseres Bild des Investmentprodukts aufgezeigt hat.

Substanz schlägt Spekulation

Offene Immobilienfonds sind keine Renditeturbo-Produkte. Sie sind keine Antwort auf kurzfristige Kursfantasien oder die Gier nach schnellen Gewinnen. Sie waren nie als solche gedacht. Und auch nicht als Tagesgeldersatz. Stattdessen stehen sie für Substanz, für reale Werte, für kalkulierbares Risiko. Für viele Anleger bilden sie die solide Grundlage einer langfristig orientierten Anlagestrategie. Warum? Weil sie auf das setzen, was seit jeher trägt: Immobilien als Sachwerte - ertragsstabil und unabhängig von kurzfristigen Marktbewegungen. Anders als bei Einzelinvestments oder hochspekulativen Konstruktionen streuen Offene Immobilienfonds breit: über Regionen, Immobilienarten und Mietverhältnisse. Wohnhäuser in

Leipzig, Ärztezentren in Süddeutschland, Labore in Skandinavien - das alles kann in einem einzigen Fonds gebündelt sein. Diese Diversifikation senkt das Anlagerisiko deutlich. Mietausfälle oder Wertberichtigungen einzelner Objekte fallen so weniger ins Gewicht. Diese breite Streuung ist kein Nebeneffekt, sondern das strategische Rückgrat.

Und wer gezielt auf einen besonders stabilen und gesellschaftlich relevanten Teil des Immobiliensektors setzen möchte, findet in offenen Wohnimmobilienfonds eine attraktive Möglichkeit. Diese Fonds konzentrieren sich auf ein Grundbedürfnis: das Wohnen - und investieren etwa in öffentlich geförderte Wohnprojekte, Studierendenwohnheime oder urbane Mietwohnungen. Auch hier gilt: breite Streuung, Vermeidung von Klumpenrisiken, solide Erträge und eine Investition in reale Werte mit langfristiger Perspektive.

Kritik? Ja - aber bitte differenziert

Natürlich: Auch Offene Immobilienfonds stehen unter Druck. Steigende Zinsen, veränderte Marktbedingungen und ein verändertes Anlegerverhalten sorgen für Herausforderungen und Anteilscheinrückgaben in größerem Umfang sind keine Seltenheit. Gerade in solchen Phasen kommt es auf strategisches Handeln, umsichtiges Liquiditätsmanagement und transparente Kommunikation an.

Marktteilnehmer, die Risiken verkannt oder Wertveränderungen zu spät beziehungsweise unzureichend transparent kommuniziert haben, haben dem Image der Offenen Immobilienfonds gravierend geschadet. Sie stehen jedoch nicht stellvertretend für die gesamte Anlageklasse - eine pauschale Verurteilung wäre weder sachlich gerechtfertigt noch differenziert. Denn viele Fonds überzeugen nicht nur durch solide Scope-Bewertungen, sondern legen auch großen Wert auf das Vertrauen ihrer Anleger.

Wer jetzt das Ende des Produkttyps ausruft, verkennt zwei Dinge: Erstens wurden Offene Immobilienfonds nach der letzten Finanzkrise bewusst neu reguliert, um Rückgaben zu ermöglichen, ohne dass es zu einem Dominoeffekt kommt. Mindesthaltedauern, Rückgabefristen, Liquiditätsreserven - all das schützt sowohl den Fonds als auch seine Anleger. Zweitens sind Fondsmanager keine Getriebenen, sondern aktive Gestalter. Wir analysieren Märkte, wägen Chancen ab, treffen Kauf- und Verkaufsentscheidungen mit Augenmaß. Das ist keine Investment-Fiktion, sondern verantwortungsvolle Realität.

Liquidität ist kein Selbstzweck

Es stimmt: Immobilien sind illiquide. Und genau deshalb gibt es klare Regeln für Offene Immobilienfonds. Sie halten Liquidität vor, um Rückgaben zu bedienen, möglichst ohne das Portfolio zu gefährden. Gleichzeitig erfüllen sie nicht die Rolle eines Sparbuchs. Wird mit

Umsicht agiert, lassen sich in Phasen des Rückzugs sogar Chancen nutzen: durch gezielte Verkäufe, durch Umschichtungen, durch konsequente Portfolioarbeit.
Die Mär von der „Schönwetteranlage“ greift zu kurz. Denn Immobilienzyklen sind per se lang - wer ein kurzfristiges Vehikel sucht, sollte sich nach Alternativen umsehen. Wer aber nachhaltig investieren will, der ist hier richtig.

Zugang für alle - Verantwortung für viele

Ein weiterer Vorteil wird oft übersehen: Offene Immobilienfonds ermöglichen auch Anlegern mit kleineren Beträgen Zugang zu einer Anlageklasse, die sonst ausschließlich institutionellen Investoren vorbehalten bleibt. Ein diversifiziertes Immobilienportfolio für monatlich 50 Euro im Sparplan - das ist gelebte Finanzdemokratie. Und gerade in Zeiten, in denen viele Immobilien für Einzelinvestoren unerschwinglich geworden sind, ist dieser Zugang wichtiger denn je.
Doch mit diesem Zugang kommt auch Verantwortung. Fondsmanager tragen sie gegenüber ihren Anlegern, gegenüber dem Markt und gegenüber der gebauten Umwelt. Investitionen in Bestandsobjekte, energieeffiziente Sanierungen, nachhaltige Bewirtschaftung - das alles gehört dazu. Immobilien sind nicht nur Renditeobjekte, sie prägen das Gesicht unserer Städte. Offene Immobilienfonds können hier - richtig eingesetzt - ein Motor für nachhaltige Stadtentwicklung sein.

Ein Blick nach vorn

Die kommenden Monate werden herausfordernd bleiben. Zinspolitik, Neubaukrise, geopolitische Unsicherheiten - all das wirkt auch auf unseren Markt. Aber: Der Bedarf an marktgerechten Wohn- und Gewerbeflächen bleibt bestehen. Die Nachfrage nach verlässlichen Kapitalanlagen ebenso. Wer sich nicht von kurzfristigen Schwankungen beirren lässt, sondern langfristig denkt, erkennt in Offenen Immobilienfonds eine bewährte Antwort auf die zentralen Fragen unserer Zeit: Wie kann ich mein Kapital sichern? Wie kann ich es sinnvoll anlegen? Und wie kann ich als Anleger zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen?

All das kann ein Offener Immobilienfonds leisten - wenn man ihn lässt.

Kommen Sie bei Fragen oder für weitere Informationen gerne auf uns zu.

Ansprechpartner für unsere Vertriebspartner sind:

Marcus Kemmner
Vorstand

WERTGRUND Immobilien AG
Maximiliansplatz 12 b
80333 München
Tel.: +49 89 23 888 31 21
m.kemmner@wertgrund.de

Manuela Wiechmann
Client Service Managerin

WERTGRUND Immobilien AG
Maximiliansplatz 12 b
80333 München
Tel: +49 89 23 888 31 23
m.wiechmann@wertgrund.de

Zum WERTGRUND WohnSelect D

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB mit ausschließlichem Fokus auf deutsche Wohnimmobilien. Der Fonds richtet sich an private Investoren und verfügt über ein Nettofondsvolumen von rund 330 Mio. EUR mit 2.033 Wohn- und 105 Gewerbeeinheiten (Stand 30. Juni 2025). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien sowie in Projektentwicklungen und Forward-Deals in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorte“, also Mittelstädte mit überdurchschnittlich guter Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose. Durch das aktive Asset-Management der WERTGRUND Immobilien AG sollen die Einnahmen aus den Bestandsimmobilien nachhaltig optimiert und die Werte mittel- bis langfristig gesteigert werden.

Wichtige Hinweise: Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Information und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Bei dieser Übersicht handelt es sich ausschließlich um eine unverbindliche Information zu Marketingzwecken, die kein vertraglich bindendes Dokument und kein Angebot für den Erwerb eines Fondsanteils oder sonst ein Beteiligungsangebot darstellt. Verbindliche Grundlage für den Kauf von Fondsanteilen sind der jeweils gültige Verkaufsprospekt (nebst Anhängen), der zuletzt veröffentlichte und geprüfte Jahresbericht und - soweit bereits nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht - der letzte ungeprüfte Halbjahresbericht und das Basisinformationsblatt. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen sowie der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht und das Basisinformationsblatt sind in deutscher Sprache kostenlos erhältlich bei der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg und der Verwahrstelle sowie auf der Homepage des WERTGRUND WohnSelect D unter www.wohnselect.de abrufbar. Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in elektronischer Form auf der vorgenannten Homepage erhältlich. Bitte beachten Sie, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft beschließen kann, den Vertrieb zu widerrufen.
Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2988) finden Sie auf der Website https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/ unter Nachhaltigkeit. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß des Verkaufsprospekts berücksichtigt werden. Die Einstufung des Fonds als Finanzprodukt i.S.v. Art. 8 der Offenlegungsverordnung kann sich durch Änderung oder Konkretisierung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ändern.333++++