

Umbau, Modernisierungen und Refurbishments im bestehenden Fondsportfolio sichern stetig hohe Cash-Flows

Bestandsimmobilien bringen Stabilität

In Zeiten von nervösen Aktienmärkten haben sich richtig und stabil konzipierte Offene Immobilienfonds zum wiederholten Male als Depotstabilisator erwiesen. Damit ein Fonds die nötige Stabilität erreichen kann, ist es von zentraler Bedeutung, dass er neben einer antizyklischen An- und Verkaufstrategie regelmäßig in seine Bestandsimmobilien investiert.

TORSTEN KNAPMEYER

Nur durch regelmäßige Modernisierungen und Refurbishments von Bestandsimmobilien ist gewährleistet, dass die Objekte auf dem Mietmarkt zu den angestrebten Mietkonditionen vermarktet werden können. Dies ermöglicht einem Offenen Immobilienfonds, regelmäßige Erträge zu erwirtschaften und den Wert der Immobilien zu erhalten.

Grundlegende Voraussetzung, um umfangreiche Modernisierungen und Refurbishments durchführen zu können, ist die Finanzkraft eines Offenen Immobilienfonds. Dies bedeutet, dass der Fonds neben stabilen Mieteinnahmen auch kontinuierliche Zuflüsse von Anlegergeldern verzeichnen muss. Nur so kann er einen mehrere Monate andauernden Umbau weitestgehend performanceneutral bewältigen.

Darüber hinaus muss der Fonds eine gute Portfolio-Struktur aufweisen, damit die Risikodiversifizierung nicht beeinträchtigt wird. Viele Offene Immobilienfonds besitzen derzeit weder die finanziellen Mittel noch die nötige Portfolio-Struktur, um solche Maßnahmen durchzuführen.

Dies führt zu einem Teufelskreis. Durch die fehlenden Investitionen in den Bestand verlieren die Objekte an Attraktivität und können nach dem Auslaufen der Mietverträge nicht mehr

zu den angestrebten Konditionen vermietet werden.

Neben den nötigen finanziellen Mitteln ist der Zeitpunkt für den Erfolg eines Umbaus von zentraler Bedeutung. Deshalb ist es notwendig, sich mit dem Immobilienresearch abzustimmen, zu welchem Zeitpunkt ein Refurbishment sinnvoll erscheint.

Idealerweise kommt ein umgebautes Objekt auf den Mietmarkt, wenn sich der Immobilienzyklus in der entsprechenden Stadt in der Nähe des Höhepunkts befindet. In der Praxis bedeutet dies, dass das Fondsmanagement in manchen Fällen bewusst nur Mietverträge mit kurzer Laufzeit abschließt, um anschließend eine umfangreiche Modernisierung durchführen zu können.

Die Offenen Immobilienfonds des DekaBank-Konzerns planen für das vergangene und das laufende Jahr zusammen gerechnet Refurbishments mit einem Investitionsvolumen von rund 300 Millionen Euro. Der größte Umbau findet derzeit in Frankfurt am Main statt. Die Deka Immobilien baut dort die Büroimmobilie „Poseidon-Haus“ um. Die Bausumme beträgt rund 100 Millionen Euro. Nach dem Umbau verlegt die größte europäische Direktbank Ing-DiBa ihren Hauptsitz in das Objekt an der Theodor-Heuss-Allee. Dafür hat die Bank die gesamte Fläche von rund 40 000 Quadratmetern angemietet.

Neben den reinen Umbauarbeiten hat die anschließende Vermarktung der neuen Mietflächen in den letzten Jahren immer mehr an Bedeutung gewonnen. Die Deka Immobilien hat dafür bei Büroimmobilien mit sogenannten „Show Floors“ einen hohen Marktstandard etabliert. Durch die Show Floors haben Interessenten die Möglichkeit, voll ausgestattete Büroflächen inklusive Technik zu besichtigen und

sich damit ein Bild zu machen, wie der künftige Arbeitsplatz der Mitarbeiter aussehen könnte. Hohe Marktstandards bei der Vermarktung von Mietflächen bilden den Grundbaustein für den Erfolg von Vermietungsoffensiven.

Die zahlreichen Gespräche mit unserem exklusiven Vertriebspartner, den Sparkassen, zeigen, dass langfristig orientierte Privatanleger nach wie vor ein hohes Interesse an richtig konzipierten und stabilen Offenen Immobilienfonds haben. Deshalb ist unsere ganze Management-Philosophie konservativ ausgerichtet. Die Stabilität der Fonds geht der Erstplatzierung in Performance-

Ranglisten immer vor. Nicht ohne Grund nehmen Investitionen in Bestandsimmobilien einen zentralen Baustein in unserer Fondsstrategie ein. Für manche Fondsmanager mag es verlockend sein durch Einsparungen bei Bestandsinvestitionen die Performance zu erhöhen. Dies führt allerdings nur zu einem kurzfristigen Effekt. Investitionen in Bestandsimmobilien bleiben eine Grundvoraussetzung für den Erfolg von Offenen Immobilienfonds.

Der Autor ist Geschäftsführer der Gesellschaften Deka Immobilien und WestInvest.



Das Poseidon-Haus in Frankfurt am Main ist ein Paradebeispiel für die Aufwertung bestehender Immobilien im Portfolio der Deka. Foto dpa

Real I. S.

Gute Noten fürs Management

Die auf geschlossene Fonds spezialisierte Tochtergesellschaft der Bayerischen Landesbank, Real I.S., hat im abgelaufenen Jahr rund 600 Millionen Euro in Europa und Australien in Gewerbeimmobilien investiert. Mit diesem Ergebnis konnte sich das Unternehmen laut eigenen Angaben erneut unter den aktivsten 15 Investoren im europäischen Vergleich behaupten. Zudem gab es gute Bewertungen von Seiten der Analysten. Erst kürzlich konnte Real I.S. seine Note im Management Rating des Berliner Analysehauses Scope im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessern und erhielt damit in beiden Ratings die Note AA (sehr hohe Qualität).

„Wir freuen uns über die guten Ratings. Wir haben uns auch für das neue Jahr viel vorgenommen und werden wieder ein sehr aktiver und gleichzeitig qualitätsbewusster Marktteilnehmer sein“, kommentiert Jochen Schenk, Vorstand der Real I.S., die positiven Bewertungen. Stolz sei man auch über die Auszeichnung für das jahrelange Engagement im Ausland.

Die Real I.S. hatte im Dezember 2011 den „Scope Award 2011“ in der Kategorie „Immobilien Ausland“ in Empfang genommen. Bereits im Frühjahr 2012 wolle man mit dem „Australien 8“ die erfolgreiche Australien-Serie fortführen. „Dass wir in einigen Märkten bereits über Jahre so erfolgreich investieren ist natürlich kein Zufall. Für alle unsere Immobilienentscheidungen gibt es strategische Grundlagen wie zum Beispiel den Realometer, um gute Marktchancen zu identifizieren und dann auch zu nutzen“, erklärt Schenk. Der Realometer, dem ein umfangreiches Research zu Grunde liegt, bildet die Märkte anhand eines Ampelsystems mit drei Farben ab. DSZ

INTERVIEW

„Nachhaltigkeit ist längst keine isolierte Nische mehr“

Solarwerte meiden! Ein ungewöhnlicher Ausdruck aus dem Mund eines Fondsmanagers, der auf nachhaltig-ökologische Investments spezialisiert ist. Aber Alexander Mozer, Leiter des Fondsmanagements bei Ökworld, sieht andere Aktien als aussichtsreich in 2012 an. Im Interview zeigt sich Mozer optimistisch, dass das Jahr positive Überraschungen bieten wird.



Alexander Mozer
Foto Ökworld

DSZ: Wie sehr drohen Nachhaltigkeitsfonds in der Krise ins Abseits zu geraten?

Mozer: Der Fokus an den Finanzmärkten wird immer auf aktuell wichtig erscheinende Ereignisse gelegt. Derzeit ist der Spot auf überschuldete Staaten, Rezessionsängste und Währungsverwerfungen gerichtet. Das Phänomen Nachhaltigkeit hingegen ist ein Thema, das dauerhaft aktuell ist. Denn Nachhaltigkeit ist keine isolierte Branche, sondern ein branchenübergreifendes Wirtschaftsprinzip, das die beiden Kompetenzen Ökonomie und Ökologie berücksichtigt beziehungsweise in ausgewogenen Einklang bringt. Gerade die derzeitige Schuldenkrise macht das transparent. „Nicht-nachhaltiges“ Verhalten ist mit der Ursprung der Probleme, über die wir heute diskutieren.

Wie meinen Sie das?

Ich denke hier beispielsweise an die Anhäufung von Schulden zu Lasten kommender Generationen und das Streben nach kurzfristiger Gewinnmaximierung vieler Investmentbanker. Für uns bedeutet das, dass Nachhaltigkeitsfonds, die sich auf Ökonomie mit Ökologie und somit auf eine gesunde Gewinnorientierung ausrichten, aktueller denn je sind. Unsere Investoren wollen und werden mit nachhaltiger Kapitalanlage Gutes bewirken, und als Anleger und Mensch gewinnen.

Momentan suchen alle Anleger nach Sicherheit. Wo findet sich die im Nachhaltigkeitsbereich?

Für mich als langjährigen Fondsmanager ist die hohe Zyklizität der Investoren immer wieder schwer nachvollziehbar. Die Wachstumserwartungen für Unternehmen und Volkswirtschaften befinden sich auf einem Tief. Unter-

gangsszenarien lassen sich einfach aufzeigen. Aus unserer Sicht ist dies eine gute Grundlage für positive Überraschungen in den Märkten und im Asset Management. Stellen Sie sich vor, wie die Börsen reagieren werden, wenn erste positive Erfolgsmeldungen aus dem griechischen Sparkurs an die Öffentlichkeit dringen. Oder die in den Kursen eskomptierte Rezession doch nicht eintritt.

Womit versuchen Sie zu punkten?

Nachprüfbar ehrliches Fondsmanagement, welches auf Konsequenz und Transparenz sowie professionelles Asset Management setzt, ist auch ein äußerst positives Signal in Richtung Investor und Markt. Wir als reinrassiger nachhaltiger Fondsmanager bieten unseren Anlegern die Sicherheit, in sinnvolle, umfangreich geprüfte Aktien bzw. Anleihen zu investieren. Damit punkten wir. Wir haben in unseren Fonds eine tadellos weiße Weste, was den Eintritt ökologischer Schocks mit signifikanten Kurseinflüssen anbelangt. Beispiele sind Tepco mit der Fukushima-Katastrophe, Mattel mit gesundheitsschädlicher Spielzeugproduktion in Fernost oder der Untergang der Ölbohrplattform Deepwater Horizon von BP-Oil.

Die Fondsbranche wandelt sich in den letzten Jahren stark. Anstelle der traditionellen Fonds treten nun sogenannte „Lösungen“ auf: Multi-Asset, Absolut Return usw. Wie stehen Sie zu diesem Trend?

Diese „Lösungen“ haben zu einem starken Wildwuchs bei Investmentfonds geführt. Der Anleger muss heute schon sehr viel Fachwissen mitbringen, um überhaupt noch verstehen zu können, von welchen Bedingungsfaktoren die Entwicklung eines ausgewählten Fonds abhängt. Auch wird der Gebührenschub immer undurchsichtiger. Wir konzentrieren uns auf eine überschaubare und klar strukturierte Pro-

duktpalette. Produktklarheit und Produktwahrheit stehen im Vordergrund. Unsere Kunden können einfach nachvollziehen, in welchen Asset-Klassen ihre Gelder angelegt sind. Entsprechend sind auch die für eine Geldanlage zentralen Punkte Ertrag, Risiko, Liquidität transparent. Strenge Positiv- wie Negativkriterien der Unternehmensauswahl sind ausführlich veröffentlicht.

Welche Märkte im Bereich nachhaltiger Anlagen wurden durch die Krise hart getroffen und was konnte sich behaupten?

Nachhaltige Geldanlage wird auch heute noch oft mit Investitionen in überwiegend alternative Energien gleichgesetzt. Das Spektrum ist heutzutage jedoch deutlich breiter und so finden sich Unternehmen aus vielen verschiedenen Branchen in unserem Universum. Wie bereits erwähnt: Nachhaltigkeit ist keine isolierte Nische, sondern ein branchenübergreifendes Wirtschaftsprinzip. Grundsätzlich sind wir vor allem vom Untergang traditioneller Bankaktien verschont geblieben, denn bei uns steht Portfoliomanagement auch für Risikomanagement im Sinne des Anlegers. In traditionelle Bankaktien investieren wir unter anderem deswegen nicht, da die Kreditbücher der meisten Banken intransparent sind. Keiner blickt genau durch, wohin und in welche auch fragwürdigen und umweltunverträglichen Wirtschaftszweige dort Gelder fließen. Wir wollen vermeiden, über Umwege bei uns ausgeschlossene Branchen wie etwa Rüstung oder Atomkraft zu unterstützen.

So viel zu dem, was Sie meiden. Und worauf setzen Sie?

Wir sehen auf der positiven Seite viele unserer Megatrends intakt. Beispielsweise die Transformation der Essgewohnheiten vieler Menschen hin zu Biolebensmitteln. Oder auch das Thema nachhaltiger Transport. Viele der Aktien konnten der negativen Grundstimmung an den Börsen trotzen und notieren nahe ihren Allzeithochs.

Und wie steht es um Solaraktien?

Die sind über Umwege negativ betroffen durch die Krise. Der Sparzwang vie-

ler öffentlicher Haushalte und der damit einhergehende Rückgang von Subventionen stellen eine besondere Belastung für die auch unter Überkapazitäten leidenden Aktien der noch jungen Industrie dar. Als Portfoliomanager war es von besonderer Bedeutung, sich nicht von den positiven langfristigen Aussichten der Industrie und den stark zurückgekommenen Aktienkursen blenden zu lassen. Wir haben entsprechend den größten Teil des Jahres kaum in dieser Branche investiert. Die Nachrichtenlage am Solarmarkt deutet auf eine Konsolidierungswelle hin. Hohe Überkapazitäten kennzeichnen den Markt – es wird mehr produziert als sich Abnehmer finden. Neben den sinkenden Absatzmärkten kämpfen die einstigen Stars vor allem aus Europa mit zunehmender Konkurrenz aus Fernost, die über deutliche Produktionsvorteile vor allem auf der Kostenseite verfügen. Klammere Haushaltskassen wie in Italien, Spanien und den Vereinigten Staaten lassen den „Rückenwind“ für Förderungen missen, die „Grid-Parity“, also Netzparität, ist in den meisten Ländern noch nicht erreicht, so dass Fördermaßnahmen nach wie vor notwendig sind.

Sie haben keine erneuerbaren Energien mehr im Portfolio?

Wir investieren nach wie vor im Sektor erneuerbare Energien, konzentriert jedoch ausschließlich auf Werte der zweiten Reihe sowie in Unternehmen der al-

ternativen Energieerzeugung im Wohn- und Gebäudesektor, also „Greenbuilding“. Diese Bereiche glänzen mit einer erfreulichen Werteentwicklung.

Wie ist denn ihr Ausblick für 2012 im Bereich nachhaltiger Anlagen?

Wir erwarten für 2012 ein starkes Aktienjahr. Diese Einschätzung kommt aus der Überzeugung, dass viele der aktuell im Fokus stehenden Probleme lösbar sind. Derzeit ist sehr viel Kapital in vermeintlich sicheren Anlagen wie Geldmarktfonds oder Staatsanleihen geparkt. Sobald sich die Stimmung wieder aufhellt, wird es zu einer Umplatzierung in risikoreichere Assets mit höheren Gewinnchancen kommen. Historisch hat es sich zudem gezeigt, dass es mehr Sinn macht, in schwierigen Börsenzeiten in Aktien zu investieren als in Jahren in denen alles rosig erscheint. Diese Einschätzung erklärt auch unser optimistisches Bild für die nachhaltige Fondsindustrie. Ein positives Börsenumfeld, gepaart mit einer Zunahme der Nachfrage nach sinnvollen Kapitalanlagen, ist ein guter Nährboden für Mittelzuflüsse. Bezogen auf Sektoren sehen wir uns mit unserer Fokussierung auf langfristige Megatrends wie beispielsweise die Nachfrage nach sauberem Wasser, nachhaltigem Transport, Recycling oder Energieeffizienz hervorragend aufgestellt.

Die Fragen stellte Thomas Rosenhain.



Der Trend zu gesünderer Ernährung (im Bild ein Whole Food Market in Washington) kann sich auch im Investmentportfolio wiederfinden. Foto dpa