

„Die zeitlich befristete Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine hat keine negativen Auswirkungen auf die Werthaltigkeit des Fondsvermögens“

INTERVIEW MIT BARBARA A. KNOFLACH,
FONDSMANAGERIN, SEB IMMOINVEST

Barbara A. Knoflach, Fondsmanagerin, SEB ImmoInvest und Vorstand, SEB Asset Management AG sowie Geschäftsführerin der SEB Investment GmbH



Bei einigen Immobilienfonds, darunter auch dem SEB ImmoInvest – dem größten offenen Immobilienfonds – wurde die Rücknahme von Anteilen vorübergehend ausgesetzt. Im Gespräch mit dem Real Estate Magazin erläutert Fondsmanagerin Barbara A. Knoflach die aktuelle Entwicklung.

REAL ESTATE MAGAZIN: Der SEB ImmoInvest hat rund 40% des Immobilienvermögens in Deutschland investiert. Wie schätzen Sie das makroökonomische Umfeld derzeit ein?

KNOFLACH: Deutschland ist der weltweit stabilste bzw. am wenigsten volatile Immobilienmarkt. Vor diesem Hintergrund haben wir einen vergleichsweise hohen Deutschland-Anteil im SEB ImmoInvest (aktuell 43,9%). Um den Einfluss von Marktschwankungen, wie wir sie derzeit beobachten, zu reduzieren, achten wir zudem auf den Mietermix und eine ausgewogene Verteilung der Mietvertragslaufzeiten.

REAL ESTATE MAGAZIN: Wie anfällig ist SEB ImmoInvest bei Mietpreisschwankungen?

KNOFLACH: Die Mieterträge sind durch überwiegend langfristige Verträge abgesichert. Zudem sind die Mietverträge in der Regel indexiert und folgen in ihrer Höhe der allgemeinen Preisentwicklung, bedeutet Inflationsschutz inklusive. Zu den Hauptmietern, d.h. mit einem Mietanteil von 1,4 bis 2,4%, gehören der italienische Ölkonzern ENI, die Maritim Hotelgesellschaft, die Daimler Financial Services AG, das Grand Hyatt Berlin, die Mediengruppe NBC Universal und die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers. Die Vermietungsquote des Fonds ist mit aktuell rund 93% überdurchschnittlich hoch und stabil. Die gute Performance des Fonds bleibt von der Maßnahme unbeeinträchtigt.

Die Gefahr von größeren Abwertungen im Bestand befindlicher Objekte sehen wir nicht.

REAL ESTATE MAGAZIN: Rund 70% des Fondsvolumens sind in Büroobjekte investiert. Wird sich aufgrund der konjunkturellen Eintrübung die Ausrichtung des Fonds verändern?

KNOFLACH: Nein, eine strategische sektorale Veränderung des Portfolios ist nicht vorgesehen; hinsichtlich Länderallokation haben wir die Ausrichtung bereits vorgenommen. Das Portfolio ist geografisch und hinsichtlich Mieter und Mietvertragslaufzeiten gut diversifiziert. Das bedeutet, dass einzelne Branchen keinen überproportionalen Einfluss auf den laufenden Ertrag (Cashflow) und damit die Fondsperformance haben.

REAL ESTATE MAGAZIN: Immobilienaktien notieren deutlich unter dem NAV, einige mussten bereits Abschreibungen vornehmen. Sehen Sie auch für Immobilienfonds die Gefahr von Abwertungen?

KNOFLACH: Unsere Mieterträge sind durch überwiegend langfristige Mietverträge abgesichert. Daher ist der Cashflow stabil, er zählt zu den Säulen der Performance im SEB ImmoInvest. Die Gefahr von größeren Abwertungen im Bestand befindlicher Objekte sehen wir nicht, zumal wir rechtzeitig mit der Umschichtung des Bestandes in stabilere Immobilienmärkte begonnen haben. Aktuell hält der Fonds rund 140 Objekte in 18 Ländern.

REAL ESTATE MAGAZIN: Am Transaktionsmarkt ist ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Welche Auswirkungen hat dies auf Ihre tägliche Arbeit, und erschwert dies die Bewertung von Objekten?

KNOFLACH: Mit Ausnahme von Deutschland, einem aus Immobiliensicht sehr stabilen Markt, rechnen wir weltweit mit weiteren Preiskorrekturen.

REAL ESTATE MAGAZIN: Wie hat sich das Fondsvolumen in den vergangenen Wochen entwickelt?

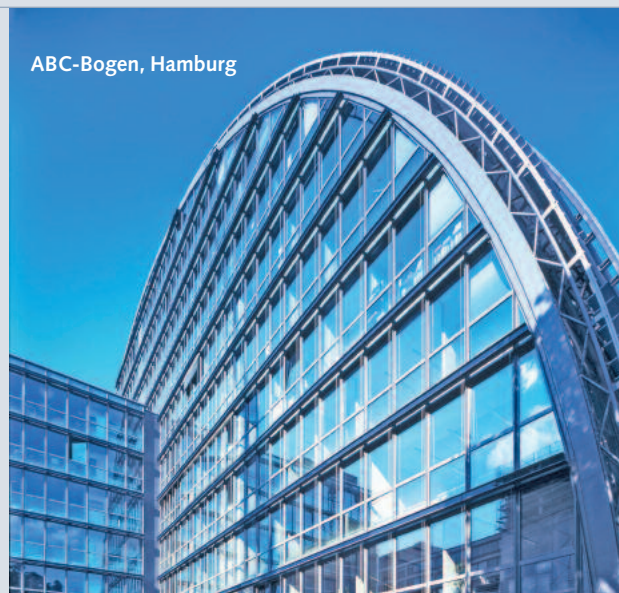
KNOFLACH: Die Finanzkrise hat zu extremen Mittelumschichtungen über die verschiedenen Assetklassen hinweg geführt. Aufgrund der außerordentlich hohen Stabilität seiner Rendite gehört der SEB ImmoInvest bei Dachfonds und Vermögensverwaltern zu den gefragtesten Zielfonds und ist unter den Top 10 der einzige Offene Immobilienfonds im sogenannten Third-Party-Bereich. Infolge der Marktverwerfungen mussten Dachfonds und Vermögensverwalter ihre Immobilienquote nach unten anpassen. So verzeichneten Offene Immobilienfonds, darunter auch der SEB ImmoInvest, ab der zweiten Septemberhälfte Kapitalabflüsse.

REAL ESTATE MAGAZIN: Welchen Anteil am Fondsvolumen halten private und institutionelle Investoren?

KNOFLACH: Der SEB ImmoInvest spricht vor allem langfristig orientierte Privatanleger an, die Vermögen aufbauen wollen oder den Fonds als festen Baustein einer Asset-Allocation-Lösung haben möchten; wogegen unsere anderen Immobilien-Publikumsfonds wie beispielsweise der SEB ImmoPortfolio Target Return Fund als Lösung für erfahrene Anleger und institutionelle Investoren geeignet ist.

REAL ESTATE MAGAZIN: Sie sind nicht in UK investiert. Man hört wieder von ersten vorsichtigen Käufen institutioneller Investoren in UK. Könnten sich hier vereinzelt interessante Einstiegschancen ergeben, oder ist es Ihrer Meinung für Investments in UK noch zu früh?

KNOFLACH: Großbritannien gehört – neben Spanien – zu den Märkten, die seit Subprime stark von Preiskorrekturen erfasst sind. SEB ImmoInvest hat sich rechtzeitig aus diesen Märkten zurückgezogen. Inzwischen ist UK aus Käufersicht tatsächlich wieder zu einem „buyer's market“ geworden. Daher haben wir auch in diesem Jahr bereits in UK investiert, allerdings noch nicht für den SEB ImmoInvest.



ABC-Bogen, Hamburg

REAL ESTATE MAGAZIN: Einige Immobilienfonds, darunter auch SEB ImmoInvest, haben die Rücknahme von Anteilen vorübergehend ausgesetzt. Was bedeutet dies für die Anleger?

KNOFLACH: Die zeitlich befristete Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine hat keine negativen Auswirkungen auf die Werthaltigkeit des Fondsvermögens. Immobilien sind eine Langfristanlage mit geringen Wertschwankungen. Als Gegenleistung für diese Sicherheit sollte der Anleger akzeptieren, dass er zeitweise seine Anteile nicht in Geld umwandeln kann. Die nachhaltige Ertragskraft des Immobilienportfolios ist unverändert stark.

REAL ESTATE MAGAZIN: Wie lange kann die Aussetzung maximal fort dauern?

KNOFLACH: Die Maßnahme ist zunächst auf drei Monate befristet. Sollte es bis dahin nicht zu einer Normalisierung der aktuellen Situation kommen, kann eine weitere Aussetzung erfolgen. Dies ist allerdings nicht beabsichtigt.

REAL ESTATE MAGAZIN: Vielen Dank für das Interview.

Das Interview führte Robert Cleve.

Impressum

Institutional Investment Real Estate Magazin
Ausgabe 1/2009

Verlag:

Institutional Investment Publishing GmbH
Bahnhofstr. 28
D-82515 Wolfratshausen
www.realestate-magazin.de
Tel: +49 (0) 8171 / 41 80 4-90
Fax: +49 (0) 8171 / 41 80 4-99
Email: info@realestate-magazin.de

Redaktion:

Christian Schiffmacher (Chefredakteur),
Robert Cleve, Frank Schnattinger

Mitwirkung bei dieser Ausgabe:

Jan Bärthel, Dr. Thomas Beyerle, Henryk Deter, Björn Ehring, Anita Göckel, Dr. Clemens Just, Dieter Pape, René Schwuchow, Dr. Oliver Seiler, Dr. Hans Volkert Volckens

Interviewpartner:

Henriette Domhardt, Dr. Andreas Haindl, Barbara A. Knoflach, Karl-Heinz Maerzke, Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Carsten Stäcker, Knut Wicherling

Bildredaktion:

Robert Cleve

Gestaltung/Layout:

Design Concept Krön, 82178 Puchheim

Druck:

Holzmann Druck, 86825 Bad Wörishofen

Vertrieb:

Einzelverkaufspreis: 19,00 Euro (inkl. MwSt. und Versand)

Abonnement:

109 Euro (inkl. MwSt. und Versand).
Ein Jahresabonnement beinhaltet mindestens sechs Ausgaben. Premium-Abo: 219 Euro (inkl. MwSt. und Versand sowie Online-Zugriff auf die Immobilien-IPO-Watchlist).

Erscheinungstermine 2009:

23. Februar 2009 – Sonderausgabe „German REITs & Real Estate Investments“, 13. April 2009,
3. Juni 2009 – Special Issue „German Real Estate Investments“, related to REITWeek 2009, Waldorf Astoria, New York,
17. August 2009,
9. Oktober 2009 – Sonderausgabe Real Estate Investment Guide 2009/10 – zur EXPO REAL,
9. November 2009 – zum Deutschen Eigenkapitalforum

Haftung und Hinweise:

Artikel und Tabellen liegen Quellen zu Grunde, welche die Redaktion für verlässlich hält. Eine Garantie für die Richtigkeit kann allerdings nicht übernommen werden.

Nachdruck:

© 2008 Institutional Investment Publishing GmbH, Wolfratshausen. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigungen oder Verbreitung mittels elektronischer Medien sind verboten, Ausnahmen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlages.