

„Ich bin zuversichtlich, dass Institutionelle bei einer Stabilisierung der Kurse die Vorteile von REIT-Aktien entdecken“

INTERVIEW MIT DR. HANS VOLKERT VOLCKENS, HANNOVER LEASING



Dr. Hans Volkert Volckens, Geschäftsführer,
Hannover Leasing

Mit Ausnahme einiger weniger Akteure ist die Einstellung der Investoren fast radikal konservativ. Im Zentrum des Anlegerinteresses stehen dabei typische Qualitätskriterien, wie Dr. Hans Volkert Volckens, Geschäftsführer der Hannover Leasing GmbH & Co. KG, erläutert. Er ist zuversichtlich, dass mit mittelfristiger Stabilisierung der Kurse auf angemessenem Niveau auch institutionelle Investoren die Vorteile der REIT-Aktien wieder entdecken werden.

REAL ESTATE MAGAZIN: Wie hat sich aus Ihrer Sicht das Anlageverhalten institutioneller Investoren verändert?

DR. VOLCKENS: Institutionelle Investoren sind noch vorsichtiger geworden und antizipieren beim Kauf einer Immobilie noch stärker die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eines späteren Verkaufs. Zudem besteht verstärkt der Wunsch, sich auch in die alltäglichen Entscheidungen auf Fondsebene stärker einzubringen. Vor diesem Hintergrund steht auch die Struktur des Spezialfonds mit seiner eher indirekten Einflussmöglichkeit zunehmend zur Diskussion.

REAL ESTATE MAGAZIN: Seit Jahren wird erwartet, dass institutionelle Investoren zunehmend in indirekte Immobilienanlagen investieren. Rückt die Immobilienanlage durch das niedrige Zinsniveau stärker in den Fokus institutioneller Investoren?

„Diejenigen, die nach wie vor stark rentenlastig allokiert sind, werden bei weiterhin historisch niedrigem Zinsniveau ihren Verpflichtungen durch Zukauf von qualitativ hochwertigen Immobilien begegnen müssen.“

DR. VOLCKENS: Man sollte meinen, das niedrige Zinsniveau und die volatilen Börsen würden die Attraktivität deutlich steigern. Tatsache aber ist, dass sich viele institutionelle Investoren offensichtlich schwer tun, eine ihren Bedürfnissen gerecht werdende Portfolioallokation zeitnah umzusetzen. Die niedrige Immobilienquote vieler Häuser mag als Beweis dieser Aussage dienen. Diejenigen aber, die nach wie vor stark rentenlastig allokiert sind, werden bei weiterhin historisch niedrigem Zinsniveau ihren Verpflichtungen durch Zukauf von qualitativ hochwertigen Immobilien begegnen müssen.

REAL ESTATE MAGAZIN: Welche Rolle spielen dabei REITs?

DR. VOLCKENS: REITs spielen aktuell eine nur untergeordnete Rolle bei institutionellen Investoren. Dies liegt aber vor allem daran, dass die Kursverläufe der meisten Immobilienaktien in den vergangenen zweieinhalb Jahren, national wie international, stark schwankend und häufig in der Renditebetrachtung sehr enttäuschend waren. Ich bin aber zuversichtlich, dass mit mittelfristiger Stabilisierung der Kurse auf angemessenem Niveau auch Institutionelle die Vorteile der REIT-Aktien wieder entdecken werden und die Anlageklasse aus ihrem Dornröschenschlaf erwacht. Bleibt aber zu hoffen, dass es nicht ähnlich lange wie im Grimm'schen Märchen dauert.

„Mit Ausnahme einiger weniger Akteure ist die Einstellung der Investoren fast radikal konservativ.“

REAL ESTATE MAGAZIN: In welchen Immobilien-Segmenten sehen Sie zurzeit Investmentchancen?

DR. VOLCKENS: Es sind eigentlich die typischen Qualitätskriterien, die stets im Zentrum des Anlageinteresses stehen. Denn der Investor kauft nicht einen Mietvertrag, sondern ein in sich schlüssiges immobilienwirtschaftliches Konzept mit ausgewogenem Risiko-Rendite-Profil. Mit Ausnahme einiger weniger Akteure ist die Einstellung der Investoren fast radikal konservativ.

REAL ESTATE MAGAZIN: Sehen Sie im Prime Segment bereits erste Anzeichen einer Überhitzung?

DR. VOLCKENS: Es ist schon erstaunlich, was aktuell alles als „prime“ auf Anbieterseite gehandelt wird. Schließlich macht allein ein langfristiger Mietvertrag mit einem bonitätsstarken Mieter ein Gebäude nicht zur „Class A“-Anlage. Aber grundsätzlich ist es richtig, dass die Ankaufsrenditen für qualitativ gute Immobilien in den vergangenen Monaten erheblich gesunken sind. Dies liegt sicher zum einen an der hohen Nachfrage, ist aber allerdings auch



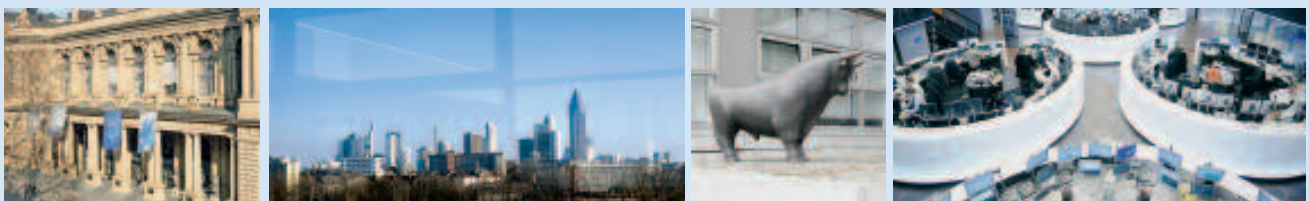
Firmensitz der Hannover Leasing GmbH & Co. KG

auf das geringe Angebot zurückzuführen, das überhaupt erwerbbar ist. Ein enges, vertrauensvolles Verhältnis zu Projektentwicklern und Bestandshaltern sichert den Zugang.

REAL ESTATE MAGAZIN: Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Schiffmacher.

www.deutsche-boerse.com/reits



Events

EXPO REAL 2010
4. - 6. Oktober 2010
Neue Messe München
www.exporeal.net

Initiative Immobilien-Aktie
19. Oktober 2010
Hilton, Frankfurt am Main
iaa.aitigo.de

Deutsches Eigenkapitalforum Herbst 2010
22. - 24. November 2010
Congress Center, Frankfurt am Main
www.eigenkapitalforum.com

Teilnehmer am Deutsche Börse REITs-Segment

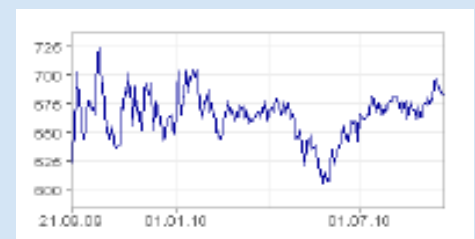
Herkunft	Anzahl
Deutschland	3
USA	117
Kanada	4
Europa*	25
Asien	14
Insgesamt	163

*außer Deutschland
Stand: 31. August 2010
Quelle: Deutsche Börse

Deutsche REITs Unternehmen:

- alstria office REIT-AG
- Fair Value REIT-AG
- Hamborner REIT-AG

RX REIT Index



Stand: 19. September 2010