

Kluge Kapitalanlage

Aufgewertete Bestandsimmobilien bieten gute Renditechancen

Janine Schellhorn ist Geschäftsführerin des Unternehmens Deutsche Structured Finance, das geschlossene Investmentfonds emittiert. Sie erklärt, worauf es bei Value Added-Beteiligungen ankommt.

SZ: Momentan kommt eine bestimmte Variante geschlossener Immobilienfonds groß in Mode. Die sogenannten Value Added-Beteiligungen. Was steckt dahinter?

Schellhorn: Das sind wie der Name schon andeutet, Investitionen in Bestandsimmobilien, die eine deutliche Wertsteigerungs-Chance bieten. Somit sind Value Added-Investitionen, was die Risiken und die zu erwartenden Renditen angeht, angesiedelt zwischen nachhaltig vermieteten Core-Objekten und eher spekulativen Projektentwicklungen.

SZ: Es handelt sich also um ziemlich herunter gekommene Immobilien, die mit ein paar Pinselstrichen wieder aufpoliert werden, damit Investoren zugreifen?

Schellhorn: Ein Value Added-Konzept setzt dort an, wo Verbesserungsbedarf besteht und der Kaufpreis entsprechend niedrig ist. Das sind häufig schlecht gemanagte und vernachlässigte Objekte. Mit ein paar Pinselstrichen ist es in der Regel nicht getan, andererseits muss man sich auch keine Kernsanierung vorstellen. Es geht aber nicht nur um die materiellen Maßnahmen. Ein wesentlicher Aspekt ist die Professionalität bei der Mieterbetreuung. Ziel ist deshalb, das bei vergleichbaren Immobilien bestehende Vermietungsniveau wieder zu erreichen.

SZ: Ist angesichts der Immobilienkrise ein günstiger Zeitpunkt, über einen geschlossenen Fonds in Value Added-Objekte zu investieren?

Schellhorn: Die Immobilienkrise als solche gibt es nicht. Im Grunde handelt es sich ja um Verwerfungen auf dem US-Hypothekenmarkt. Ausgelöst durch die viel zu großzügige Kreditvergabe an Schuldner. Jetzt wird die Übertreibung der vergangenen Jahre schmerzhaft korrigiert. In erster Linie sind hiervon die niedrigen

Preissegmente in den Küstenstaaten betroffen. In Texas zum Beispiel sind die Preise nicht so sehr gestiegen und daher ist man dort jetzt auch nicht so stark von fallenden Hauspreisen betroffen. Andere Bereiche wie Miet- oder Büroimmobilien haben mit diesem Segment gar nichts zu tun. Eine Investition in Value Added-Objekte kann also in der derzeitigen Marktlage durchaus sinnvoll sein.

SZ: Bei den Angeboten von Value Added-Fonds dominiert der gewerbliche Bereich. Sie selbst setzen auf Wohnobjekte, konkret: Apartment-Anlagen. Ist dieses Segment nicht ganz besonders von den Turbulenzen betroffen?

Schellhorn: Im Gegenteil: Der Markt für Mietwohnungen dürfte von der Subprime-Krise sogar profitieren. Viele Kreditnehmer mit unzureichender Bonität werden ihr Eigenheim wieder verlieren und sich nach einer Mietwohnung umsehen müssen. Zusammen mit den jetzt wieder verschärften Kreditbedingungen für Hypotheken wird dies zu steigender Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt führen.

SZ: Viele Anleger in Deutschland fürchten sogar um ihre Festgeldkonten, obwohl deutsche Geldhäuser den diversen Feuerwehrfonds angehören. Wer soll denn, bei so viel Risikoscheu, überhaupt in Value Added-Fonds investieren?

Schellhorn: Ein Investment in einen solchen Fonds sollte nicht die einzige tragende Säule etwa für die Altersvorsorge sein. Solche Beteiligungen sind hingegen sehr gut geeignet für Anleger, die ihre Investments und auch ihre Währungs-Engagements breiter streuen möchten und die wegen der Größe ihrer Vermögen auch in der Lage sind, die damit verbundenen Risiken zu tragen.

SZ: Die Schwäche des Dollars hat Euro-orientierten Anlegern seit Anfang 2006 die Renditerechnung vermiest ...

Schellhorn: Die Währungssituation war in der Tat zuletzt ungünstig für Euro-Anleger, die in US-Dollar investiert haben. Dagegen bewerten einige Investoren diese Schwäche des Greenbacks als günstigen Einstiegszeitpunkt. Wenn man Investitionen in Fremdwährung als Element der Risikostreuung seines Vermögens einsetzt, wird einen das aktuelle Kursniveau nicht abschrecken.

SZ: Welche Renditechancen sehen Sie bei soliden Value Added-Fonds?

Schellhorn: Ich halte zehn bis zwölf Prozent pro Jahr für realistisch.