

# Ein glückliches Händchen für die richtige Balance

Grundlage für den Erfolg eines Offenen Immobilienfonds sind die Qualität seiner Objekte und eine ausreichende Liquidität. Um das Gleichgewicht zwischen den soliden Sachwerten und den flüssigen Mitteln herzustellen, kommt es auf Erfahrung, Weitblick und das richtige Gespür an.



Mario Schüttauf leitet bei der Commerz Real das Produktmanagement Offener Immobilienfonds.

Auf die Frage, worum sich in seinem Beruf alles dreht, könnte Mario Schüttauf viele Antworten geben – zum Beispiel um die Verantwortung für 124 Objekte und rund zwei Mrd. Euro liquide Mittel

nerieren damit Wertsteigerungspotenzial“, ist sich Schüttauf sicher.

## Strategie im Sinne des Anlegers umsetzen

Das Fondsmanagement hat den Auftrag, die Fondsstrategie erfolgreich umzusetzen. Das Warschauer Investment passt gut in die Anlagestrategie des Fonds, der in renditestarken, gewerbliche Immobilien an wirtschaftsstarke Standorte investiert. Mindestens 85 Prozent der Immobilien des fusionierten hausInvest befinden sich in europäischen Märkten. Die hochwertigen Objekte sind

langfristig an bonitätsstarke Unternehmen vermietet. In ihrem Portfolio legen die Fondsmanager Wert auf einen ausgewogenen Nutzungsarten- und Mieter-Mix. Dabei achten sie darauf, dass möglichst nur neue Objekte erworben werden. Denn ein moderner Bestand gilt als Wettbewerbsvorteil. „Dadurch erhöhen sich die Chancen bei der Nachvermietung und außerdem sind die Instandhaltungskosten einfach niedriger“, erläutert Mario Schüttauf. Investiert wird dabei antizyklisch – wenn die Preise gefallen sind und wieder beginnen, sich zu stabilisieren. Denn dann sind die Entwicklungspotenziale am höchsten.

## Aktives Portfoliomanagement sichert Erträge

Neben dem „Händchen“ für die Immobilien ist der Umgang mit der Liquidität mindestens genauso wichtig für den Erfolg des Fonds. Um jederzeit für Anteilscheinrückgaben offen zu sein, setzen die Fondsmanager auf eine hohe Mindestliquidität und eine geringe Fremdfinanzierung. Um die Gefahr von unkontrollierten Mittelabflüssen zu minimieren, gibt es eine klare Regelung: „Wir haben uns auferlegt, institutionelle Investoren, die hin und wieder etwas volatil agieren können, auf maximal zehn Prozent zu beschränken“, erklärt Schüttauf. Zudem

stellen eine ausreichende Liquiditätsbasis und ein gutes Liquiditätsmanagement sicher, dass das vorhandene Geld zeitnah in attraktive Immobilien umgeschichtet und der Einstieg in neue Märkte vorbereitet werden kann – und dadurch eben genau die richtige Balance zwischen Immobilien und liquiden Mitteln im Fonds erhalten bleibt. Ein aktives Portfoliomanagement, das die Investmentzyklen im Interesse der Anleger verantwortungsvoll nutzt, das Portfolio breit streut und auch das Liquiditätsmanagement bestens beherrscht, erzielt stabile Erträge.



## Den Top-Immobilien und dem Zauber von Paris auf der Spur



Im Garten der Commerz-Real-Immobilie Place d'Iena genossen die Teilnehmer den Blick auf den Eiffelturm.

Für die Commerz Real zählt Paris zu den weltweit wichtigsten Märkten: In der französischen Hauptstadt und der direkten Umgebung gehören 27 Objekte zum Bestand der Offenen Immobilienfonds oder der Spezialfonds. Von den drei hochwertigen Bürogebäuden Place d'Iena, Etoile Saint-Honoré und Europlaza haben sich die Teilnehmer der jüngsten Leserreise von **Reale Welten** ein persönliches Bild gemacht. Höhepunkt der etwa dreistündigen Immobilien-tour war für die Gruppe ein Besuch von Place d'Iena – einer Top-Adresse im zentralen Geschäftsdistrikt. Jonas Hafner, Leiter des Frankreich-Teams im Asset Management der Commerz Real, geriet ins Schwärmen, als er der Reisegruppe das Objekt im vornehmen 16. Arrondissement vorstellte: „Die Immobilie ist eine Perle in Paris.“ Entsprechend namhaft sind mit der japanischen Finanzholding Nomura und Apple die Hauptmieter. „Wir bleiben bei den Mieten selbstbewusst und folgen nicht kurzfristigen Tendenzen der Mietpreisentwicklung“, so Hafner in Anspielung auf die Strategie nach der Pleite von Lehman Brothers, einem ehemaligen Mieter dieser Immobilie. In die Büros des früheren Mieters zogen im Juli die Mitarbeiter eines Londoner Marketingunternehmens ein.

Auch die beiden anderen besichtigten Objekte sind nahezu komplett und langfristig vermietet. „Das Europlaza hat in Paris einen sehr guten Ruf“, berichtete Hafner über den Büroturm im futuristischen Stadtteil „La Défense“: „Deshalb ist dieser Standort vom Rückgang der Mieten nicht so stark wie andere Märkte im Großraum Paris betroffen.“ Wie auch im Objekt Etoile Saint-Honoré gebe es hier einen guten Mietermix, der eine stabile Ertragslage gewährleiste.

Ob von der Terrasse des Etoile Saint-Honoré, vom Dach des Europlaza aus 135 Metern Höhe oder aus dem Garten von Place d'Iena: Jede Immobilie bot der Gruppe einen neuen Blickwinkel auf das Panorama der Seine-Metropole. „Es war eine gute Idee, die Geldanlage zu besuchen“, schmunzelte Teilnehmerin Petra Rose. Ihr Mann Tankmar Rose zeigte sich ebenfalls sehr zufrieden: „Wir haben einen guten Eindruck von den Immobilien bekommen.“



Doris und Manfred Noack hatten bei Reale Welten die Reise nach Paris gewonnen.

Dazu gab es während der dreitägigen Reise ein abwechslungsreiches touristisches Programm: ein Besuch im Louvre, eine nächtliche Stadtrundfahrt, eine Schifftour auf der Seine und der Besuch von Notre-Dame zählten zu den zahlreichen Höhepunkten. Für die nächste Leserreise läuft bereits die Anmeldefrist. Vom 29. bis 31. Oktober 2010 geht es nach Lissabon. Nähere Infos zur Reise finden Sie auf Seite 19. ■

Dazu gab es während der dreitägigen Reise ein abwechslungsreiches touristisches Programm: ein Besuch im Louvre, eine nächtliche Stadtrundfahrt, eine Schifftour auf der Seine und der Besuch von Notre-Dame zählten zu den zahlreichen Höhepunkten. Für die nächste Leserreise läuft bereits die Anmeldefrist. Vom 29. bis 31. Oktober 2010 geht es nach Lissabon. Nähere Infos zur Reise finden Sie auf Seite 19. ■