

„Der große Druck ist raus“

Gespräch mit Frank Pörschke, Sprecher der Geschäftsführung Commerz Grundbesitz Invest

Börsen-Zeitung, 1.7.2005
Der Hausinvest Europa ist mit fast 10 Mrd. Euro der größte offene Immobilienfonds in Deutschland. Das Produkt der Commerz Grundbesitz Invest (CGI) verzeichnete im Geschäftsjahr, das am 31. März abgelaufen ist, eine Rendite von nur noch 1,9%. Mehr als die anderen Immobilienfonds hat der Hausinvest Europa im Inland abgewertet: Um 6,2% wurden deutsche Immobilien im Wert herabgesetzt. Der Branchenschnitt lag laut Bundesverband Investment und Asset Management (BVI) bei 3%.

– Herr Pörschke, warum musste der Hausinvest Europa auf seine inländischen Immobilien mehr abschreiben als andere Fonds?

Seit Jahren gibt es die Diskussion über nicht marktkonforme Bewertungen bei den offenen Immobilienfonds. Die Kritiker werfen den Fonds insbesondere zu geringe Abwertungen bei deutschen Objekten vor. Wir sind uns hingegen mit den Sachverständigen einig, dass eine marktgerechte Bewertung der Immobilien erfolgen muss; das heißt zum Beispiel, dass bei einer Immobilie, die noch fünf Jahre mit relativ hohen Mieten vermietet ist, die Gutachter die gegebenenfalls künftig zu erwartende, niedrigere Miete bei der Bewertung berücksichtigen. In den vergangenen zehn Jahren wurden bei Hausinvest Europa bis auf ein Jahr in jedem Jahr Abwertungen auf das deutsche Immobilienportfolio durchgeführt. Damit befinden wir uns genau im Rahmen der Marktentwicklung. So hat der Bulwien-Gesa Index für deutsche Büroimmobilien in den letzten zehn Jahren 20% an Wert

verloren. Die Summe der Abwertungen bei uns entspricht genau diesen 20%.

– Irgendwie muss der große Unterschied zwischen Ihren Abwertungen und dem Branchendurchschnitt aber doch zu erklären sein. Haben Sie mehr riskante Objekte? Oder haben Ihre Konkurrenten zu wenig abgewertet?

Unser Portfolio an deutschen Objekten hat eine überdurchschnittliche Qualität im Hinblick auf Standort und Alter der Immobilien. Strukturell haben wir deshalb keinen außergewöhnlichen Abwertungsbedarf. Zu den Wertentwicklungen von anderen Immobilienfonds kann ich mich nicht äußern, da ich deren Portfolios nicht im Einzelnen kenne. Diesbezügliche Fragen kann ich aber nachvollziehen.

– Abwertungen in welchem Umfang erwarten Sie in diesem Jahr?

Ich gehe davon aus, dass wir unsere inländischen Immobilien im Zuge der leider noch anhaltend schwachen inländischen Märkte entsprechend abwerten müssen, allerdings geringer als im letzten Jahr. Der große Druck ist raus, weil wir unsere Hausaufgaben gemacht haben. Derzeit stabilisiert sich der Mietmarkt, aber es gibt noch keine Aufwärtsbewegung.

– Wie ist die Wertentwicklung bisher im neuen Geschäftsjahr?

Wir haben rund 150 Immobilien im Portfolio; rund ein Dutzend wird also jeden Monat neu bewertet. Glücklicherweise besteht das Liegenschaftsvermögen zu 80% aus ausländischen Immobilien die in der Summe Aufwertungen verbuchen. Die Wertentwicklung der deutschen

Immobilien wird die Fondsrendite hingegen wieder nicht stärken können.

– Wann können Sie sich wieder ein positives Bewertungsergebnis vorstellen?

Je nach Lage und Mietverträgen der Objekte kann ich mir das für 2006 wieder vorstellen. Vor allem hängt das aber von der Konjunktur ab.

– Wie sieht das Management Ihres inländischen Immobilienportfolios derzeit aus?

Im Moment ist Konsolidierung angesagt. Wir sehen uns sehr genau an, was noch ins Portfolio passt. Es gibt einige Objekte, die seit sehr langer Zeit zum Bestand gehören, die aber viel kleiner sind, als Immobilien in unserem Fonds sein sollten. Wenn wir in neue Objekte investieren, sollten diese einen Wert von mindestens 40 Mill. Euro haben. Wir haben aber derzeit noch einige Objekte, die zwischen 2 und 5 Mill. wert sind. Außerdem bauen wir Objekte um, die in den siebziger Jahren gebaut wurden, um neuen Mietern moderne Flächen bieten zu können. Um den Vermietungsstand erhöhen zu können, haben wir das Vermietungsteam um 6 Personen auf jetzt 22 verstärkt.

– Wann wird der erste offene Immobilienfonds eine negative Wertentwicklung aufweisen?

Natürlich kann ich hier nur für unsere Fonds sprechen und hier erwarte ich in den nächsten Jahren eine weiterhin positive Rendite-Entwicklung. Die Wahrscheinlichkeit einer negativen Wertentwicklung halte ich für sehr gering.

Das Gespräch führte
Christina Rathmann.