

# Institutionelle investieren verstärkt in Fonds

Produktentwicklung muss schneller werden – Prozesse gleichen sich Wertpapierfonds an – Nachhaltiges Investieren wird zum wichtigen Trend in der Branche

Börsen-Zeitung, 4.10.2007  
 tl Frankfurt – Europäische institutionelle Investoren legen vermehrt in Fonds und Reits an, auf Kosten von Direktinvestments. Dabei stehen Emerging Markets wie Südafrika und Südamerika sowie Nischenprodukte und Private Equity im Fokus. Auf die steigende Anzahl der Produkte bei geringem Durchschnittsvolumen müssen die Investoren strategisch und organisatorisch reagieren.

Wie es in der Studie „Current Trends in Real Estate Investment Management“ der Unternehmensberatung ICME weiter heißt, hat diese Entwicklung insbesondere Auswirkungen auf die Produktentwicklung. Dieser Prozess müsse klar strukturiert sein, um Produkte schnell entwickeln und auf den Markt bringen zu können. Das Vorgehen werde sich immer mehr dem bei Wertpapierfonds angleichen. Dies gelte für die Performance-Verantwortung von Portfolio- und Fondsmanagern, deren erfolgsabhängige Bezahlung und für die Anlageentscheidung durch Investment Committees.

Nacharbeiten müssen die Unternehmen nach Ansicht von ICME noch an ihren Risikomanagement-Systemen. So verfügten nur wenige

der 120 befragten Banken, Versicherer und anderen Kapitalsammelstellen über ein System, das quantitative Kennzahlen wie den Value at Risk oder Stresstests errechne. Da das Investmentmanagement bei Immobilien im Vergleich zu den traditionellen Investmentprodukten durch eine größere Komplexität gekennzeichnet sei, müssten interne Prozesse und Strukturen auf transparenten und genau festgelegten Prinzipien basieren.

Die Studie wurde auf dem 5. Property Summit von Union Investment Real Estate in London vorgestellt. Die Immobilienfondsgesellschaft des genossenschaftlichen Finanzverbundes, die auch Sponsor der Studie war, hat daraus strategische und organisatorische Konsequenzen gezogen (s. unten). So beschäftige seine

Gesellschaft sich mit Luxemburger Strukturen wie FCP (Fonds Commun de Placement) und Sicavs, sagte Reinhard Kutscher, Vorstandssprecher der Gesellschaft. Geplant sei auch ein deutscher Reit, doch fehle noch ein entsprechendes Portfolio. „Uns fehlen die Verbindungen zu großen Industrieunternehmen mit entsprechenden Immobilienbeständen.“

## Chance durch Subprime-Krise

Die aktuelle Subprime-Krise ist nach Angaben von Frank Billand, Vorstandsmitglied der Union Investment Real Estate, eine Chance für offene Fonds, weil sie zumindest in Deutschland zur Finanzierung von Immobilienkäufen wenig oder kein Fremdkapital benötigen. Nach sei-

ner Ansicht werden die Anfangsrenditen jetzt schneller steigen als bislang vorhergesagt.

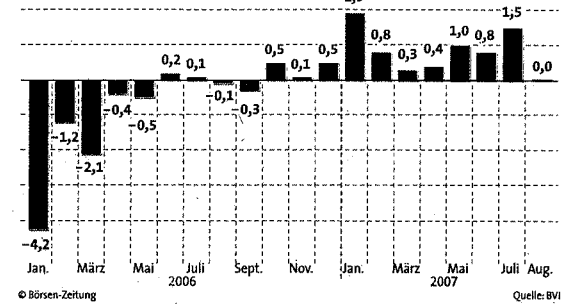
Die offenen Immobilienfonds hätten die Vertrauenskrise von 2005/2006 im Wesentlichen überwunden, sagte Billand. Union Investment hat seit 2005 105 Objekte im Wert von 5,4 Mrd. Euro verkauft. Die Nettomittelabflüsse lagen 2006 in den Publikumsfonds bei 1 Mrd. Euro und im laufenden Jahr gemäß BVI-Statistik bei 30 Mill. Euro (Stand 1. Oktober). Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die beiden offenen Union-Fonds Uniflumo Deutschland und Uniflumo Europa zwischen 17. Mai und 14. September 2007 keine Anteile mehr ausgaben.

Im laufenden Jahr will Union Investment insgesamt 1,1 Mrd. Euro für Käufe ausgeben, davon 400 Mill. Euro in Deutschland. Damit wäre das Gesamtvolumen so hoch wie im Vorjahr, aber deutlich niedriger als 2005 (knapp 2 Mrd. Euro). 2007 hat die Gesellschaft bisher 217 Mill. Euro investiert. Der Fokus liege auf dem Einzelhandel, Logistik und Projektentwicklungen, als Standort würden „B“-Städte bevorzugt.

## Thema Nachhaltigkeit

Intensiv beschäftigt sich Union Investment mit der Nachhaltigkeit. Dabei geht es um Fragen der Energieversorgung, der Bodenverschmutzung, des Transports und des Abfalls. Die Investmentmanager gelten in diesen Fragen noch als Nachzügler. Union Investment will dies ändern und hat ihren „Prime Property Award“, der auf der Expo Real in der kommenden Woche vorgestellt und ein Jahr später erstmals verliehen werden soll, unter das Motto „Creating Sustainable Investments and Places“ gestellt. Der Nachhaltigkeit verpflichtet ist das Büroobjekt One Kingdom Street am Bahnhof Pad-

Offene Immobilienfonds  
 Nettomittelaufkommen in Mrd. Euro



© Börsen-Zeitung

Quelle: BVI

# Union Investment Real Estate baut Organisation um

Produktpalette erweitert – Bündelung von Know-how

Redaktion:  
 Dr. Thomas List (069/2732-203)  
 Christoph Ruhkamp (0211/7864-0)  
 immobilien@boersen-zeitung.com

Dienstag	Asset Management
Mittwoch	Recht & Kapitalmarkt
Donnerstag	Immobilien
Freitag	Finanzen persönlich
Samstag	Kapitalanlage

Börsen-Zeitung, 4.10.2007  
 tl Frankfurt – Die Union Investment Real Estate hat seit 1. Oktober ihre Organisationsstruktur geändert. Durch eine Wachstumsstrategie soll die Produktpalette erweitert werden, hieß es beim 5. Property Summit der Gesellschaft in London. Um die steigende Nachfrage nach indirekten Immobilienanlageprodukten zu bedienen, wurde der Produktentwicklungsprozess analog zum Wertpapiergeschäft der Union Investment Gruppe systematisiert und beschleunigt, heißt es. Alle produktbezogenen Aktivitäten wie Portfoliostrategie, Fondsmanagement, Marketing und der neue Bereich Finanzen und Beteiligungen wurden im Res-

sort des Vorstandssprechers Reinhard Kutscher zusammengefasst.

Das Asset Management wurde in die sechs Einheiten Deutschland, Einkaufszentren, Core Markets (US- und europäische Märkte außer Deutschland), Asien/Pazifik und Emerging Markets aufgeteilt. Außerdem besteht jetzt ein eigenes Kompetenzzentrum Hotel. Die Gesellschaft besitzt bereits 22 Hotels weltweit und will diesen Bereich weiter ausbauen. Das Kompetenzzentrum gehört mit den drei ausländischen AM-Resorts zum neuen Vorstandssprecher „Ausland“ von Michael Montebaur. Neben ihm und Kutscher sind Frank Billand und Ingo Hartlieb weitere Vorstandsmitglieder.

ington in London. Dabei gehört Union Investment das Gebäude vollständig, während der Joint-Venture-Partner Morley, einer der größten Asset Manager in Großbritannien, Eigentümer des Grunds und Bodens ist. Union Investment hat bisher rund 100 Mill. Euro in das Objekt investiert, das im Frühjahr 2008 bezugsfertig sein soll. Nach Angaben von Wally Kumar von Development

Words von Anfang an auf Nachhaltigkeit getrimmt. So werde Energie durch die Verwendung von speziellem Glas und Wärmerückgewinnung gespart, aber auch durch Sonnenkollektoren und Erdwärme. CO<sub>2</sub> solle auch durch energieeffiziente Kühlsysteme verbraucht werden. Schon während des Baus würden 97% des Abfalls recycelt, so Kumar bei einer Präsentation vor Ort.

## Exzellentes Objekt

Weitere Artikel zum Spezialthema Immobilien finden Sie unter <http://www.bzwpi.de> (passwortgeschützter Zugang für Abonnenten)

Securities sind bisher 30% der Büroflächen vermietet. Bis zur Fertigstellung rechnet er mit einem Vermietungsgrad von 70 bis 80%. Er gab sich aber überzeugt, dass das Objekt in einem Jahr vollständig vermietet ist. Die Gebäude wurden nach Ku-

Das Objekt One Kingdom Street erreicht nach Angaben von Ben Smith vom Beratungshaus Faber Maunsel nach dem britischen Umweltstandard „Bream“ das Prädikat „excellent“. Gemessen würden nach diesem Standard das Management, der Energieverbrauch, die Erreichbarkeit durch den öffentlichen Nahverkehr, ökologische Faktoren wie das Setzen von Pflanzen und das Ausmaß der Umweltverschmutzung. Das Objekt soll bei der Nachhaltigkeit als Vorbild für alle folgenden Bauvorhaben dienen.