

„REITs spielen auch im europäischen Kontext leider noch eine untergeordnete Rolle“

Smart Investor im Gespräch mit **Thomas Körfggen**, Geschäftsführer bei SEB Asset Management, über die Auswirkungen der Finanzkrise auf den deutschen Immobilienmarkt und die Rolle der REITs in Europa

Smart Investor: Welche aus Ihrer Sicht wichtigen momentanen Entwicklungen am deutschen Immobilienmarkt sind für die Zukunft prägend? In welchen Segmenten sehen Sie die größten Chancen?

Körfggen: Die Entwicklung in Deutschland ist immer weit weniger volatil als in vielen anderen Ländern. Von den Sektoren ist der „Office“-Bereich in Deutschland besonders interessant. Entscheidend für die Werthaltigkeit ist die Qualität der Immobilie, ihre Nachhaltigkeit und die Lage, die das Objekt für Mieter attraktiv macht.

Smart Investor: Die Konjunkturaussichten – nicht nur in Deutschland – trüben sich ein. Welche Auswirkungen sehen Sie für den deutschen Immobilienmarkt, wenn wir wieder in eine Rezession schlittern?

Körfggen: Wir halten eine anstehende Rezession für nicht wahrscheinlich. Wenn die Gewindynamik abnimmt oder die Gewinne zurückgehen, dann ist das vorrangig einer Vertrauenskrise geschuldet. Momentan haben wir es mit normalen Konjunkturschwankungen zu tun. Deutschland ist in gewisser Weise sogar Krisengewinner, da sich das Land vergleichsweise günstig refinanzieren kann. Wenn es allerdings wider Erwarten eine Rezession gibt, sind negative Auswirkungen auch für den deutschen Immobilienmarkt unabweisbar. Viele größere Investoren schauen sich allerdings verstärkt nach Immobilien auf dem deutschen Markt um.

Smart Investor: Weltweit sieht man Banken wanken. Sehen Sie hier durch einen „Credit Crunch“ Probleme auf die Immobilienfinanzierung zukommen?

Körfggen: Die Probleme sehe ich nicht. Die gegenwärtige Situation unterscheidet sich von der Zeit vor drei Jahren. Was vor Lehman zu lax gehandhabt wurde – auch in der Immobilienfinanzie-

Thomas Körfggen, Jahrgang 1967, ist Geschäftsführer bei SEB Asset Management. Vor dem Wechsel zur SEB 2003 war er von 1995 bis 2002 für die DWS als Senior Portfoliomanager tätig.



–, ist dann in die andere Richtung ausgeschlagen. Gegenwärtig schauen sich die Banken Risiken sehr genau an und sind tendenziell eher zögerlich. Aber für qualitativ hochwertige Immobilien finden Sie auch Finanzierungsmöglichkeiten bei den Banken.

Smart Investor: Warum spielt das Thema REITs in Deutschland im Unterschied zum Ausland so eine untergeordnete Rolle?

Körfggen: REITs spielen auch im europäischen Kontext leider noch eine untergeordnete Rolle. In Deutschland war es so, dass der REIT durch politische Verzögerungen zu spät eingeführt wurde. Viele Börsengänge hat man nicht geschafft. Dann kam es zur Bankenkrise, was ebenfalls nicht hilfreich war. Es würde mehr REITs geben, wenn Wohn-REITs zugelassen wären, aber diese Gesellschaften können auch ohne den Status gut an die Börse kommen. Die problematische Kommunikation bei der Börseneinführung der Prime Office REIT-AG hat auch nicht geholfen. Dadurch ist der Eindruck entstanden, dass der REIT gescheitert ist, was ich nicht glaube. Allerdings haben wir einiges an Zeit verloren. 15% der globalen REIT-Märkte befinden sich gerade noch in Europa. Das ist dramatisch wenig.

Smart Investor: Welche Einzeltitel im Bereich der deutschen Immobilienaktien sind aus Ihrer Sicht interessant?

Körfggen: Qualitativ hochwertig in Deutschland sind aus meiner Sicht, wenn wir uns die drei großen Bereiche ansehen, im Retail-Bereich eine EuroShop, im Office-Bereich eine Alstria und im Wohnbereich eine GSW. Prime Office hat auch eine sehr starke Unterbewertung, wenn man sich die Immobilienbestände ansieht. Allgemein ist zu sagen, dass die Unternehmen in den letzten Jahren Eigenkapital aufgenommen und hierdurch ihren Leverage zurückgefahren haben. Alles in allem sind die Gesellschaften konservativer aufgestellt.

Smart Investor: Herr Körfggen, vielen Dank für Ihre Ausführungen. ■

Interview: Christian Bayer



Foto: Deminos/fotolia.de