

## „Es sind derzeit viele Themen, die ganz klar für den Standort Asien bei Immobilieninvestitionen sprechen“

( Interview - Siegfried A. Cofalka, SEB Asset Management, 13.10.11)

*IPE Institutional Investment-Chefredakteur Frank Schnattinger sprach mit Siegfried A. Cofalka, Vorstand bei der SEB Asset Management AG, im Rahmen der ExpoReal über die Chancen von Immobilieninvestments im asiatischen Markt und die Herangehensweise des Asset Managers. SEB Asset Management ist bereits seit dem Jahr 2006 in der Region aktiv und kann auf eine entsprechende mehrjährige Erfahrung im Management von asiatischen Immobilien verweisen. Das derzeitige Asienportfolio umfasst Immobilien im Gegenwert von rund 1,2 Mrd. Euro.*

**IPE Institutional Investment:** Herr Cofalka, man hört wieder vermehrt von direkten Investments institutioneller Adressen. Lässt das Interesse an Fondslösungen nach?

**Cofalka:** Ich sehe die gesamte Entwicklung durchaus als stetig an. Sicher wird gerade in Deutschland mitunter auch noch direkt investiert. Die indirekte Quote durch Investments in Europa und andere Märkte hat sich aber mittlerweile in den niedrigen zweistelligen Bereich entwickelt. Von nachlassendem Interesse kann man daher sicher nicht sprechen.

**IPE Institutional Investment:** Bei den indirekten Real Estate Investments stand auch die Region Asien vor einigen Jahren im Fokus, gerade mit dem Thema Dachfonds. Zwischenzeitlich ist es ruhiger geworden. Wie sehen Sie den aktuellen Stand?

**Cofalka:** Hinsichtlich Dachfonds sehe ich wenig Bewegung. Beim Thema Asien sehen wir allerdings, zumindest gemessen am eigenen Produkt den SEB Asia REI, wieder stärkeres Investoreninteresse. Investoren schätzen die wirtschaftliche Stärke der Region. Ein Faktor, warum z.B. für Nordamerika derzeit nur wenig Interesse zu verzeichnen ist. Themen wie Bevölkerungsentwicklung bzw. BIP-Wachstum sowie der starke Trend zur Urbanisierung sprechen ganz klar für den Standort Asien bei Immobilieninvestitionen.

**IPE Institutional Investment:** Wie würden Sie selbst in kurzen Worten Ihre kompetitiven Vorteile bei Thema Asieninvestments beschreiben?

**Cofalka:** Wir sind derzeit die einzige Gesellschaft die Investoren das Thema Asien in Form der bekannten und vertrauten Hülle Spezialfonds anbietet. Unser Track Record in Asien liegt gemessen am Transaktionsvolumen mittlerweile bei 2 Mrd. Euro. Darüber hinaus verfügen wir über ein interkulturelles Team, was gerade in Asien sehr wichtig ist.

**IPE Institutional Investment:** Lassen Sie uns genauer auf einzelne Märkte schauen, gerade Japan litt und leidet ja stark unter der Fukushima-Reaktorkatastrophe. Wie sehen Sie die Situation dort?

**Cofalka:** Ich erkenne bei Japan deutlich die Diskrepanz zwischen der tatsächlichen Situation vor Ort und der Wahrnehmung in Europa. Aufgrund der Angst hierzulande haben wir das Thema Japan im Fonds im Rahmen der taktischen Allokation komplett heruntergefahren. Strategisch betrachtet, spielt Japan als Immobilienmarkt für uns aber eine wichtige Rolle. Wenn Sie vor Ort sind, bemerken Sie ohnehin kein Zeichen einer Krise.

**IPE Institutional Investment:** Wo stehen andere Märkte?

**Cofalka:** Man muss das sehr differenziert betrachten. In Australien z.B. ist der Immobilienmarkt sehr interessant. Wenn man allerdings den australischen Dollar absichern muss, macht das aufgrund der Zinsdifferenz keinen Spass mehr. Südkorea dagegen ist zum Beispiel ein grundsätzlich sehr interessanter Markt.



Siegfried A. Cofalka

**IPE Institutional Investment:** Wie sieht es in den Stadtstaaten wie Singapur aus?

**Cofalka:** Hier sehen wir insbesondere im Sektor Einzelhandel interessante Investitionsobjekte. Büroobjekte folgen auf der Präferenzskala.

**IPE Institutional Investment:** Sie sprachen bereits über die Eigenheiten der Märkte dort. Können Sie uns ein konkretes Beispiel liefern?

**Cofalka:** Ein gutes Beispiel ist, dass Sie Immobilien, z.B. Bürotürme, etagenweise kaufen bzw. verkaufen können. Eine Eigenheit die in Europa beispielsweise gar nicht aufzufinden ist. So können mitunter auch die Losgrößen trotz großer Bauten klein gehalten werden.

**IPE Institutional Investment:** Neben der Investmentseite müssen wir gerade im aktuellen Umfeld auch über die Finanzierung sprechen...

**Cofalka:** Die Finanzierung im asiatischen Raum stellt weiterhin kein Problem dar, insbesondere da die dortigen Banken keine Probleme haben. Ich muss allerdings an dieser Stelle festhalten, dass sie komplexer geworden ist. Vor einigen Jahren noch konnten Sie über die Töchter der deutschen Landesbanken schnell entsprechende Verträge fixieren. Diese mussten sich allerdings – hier sind ganz klar politische Gründe zu vermuten – vom dortigen Markt zurückziehen, trotz profitabler Margen. Insofern müssen wir nun mit einheimischen Banken arbeiten, die ein weit komplexeres Vertragswerk benötigen. Das ist der einzige Wermutstropfen.

**IPE Institutional Investment:** Fassen wir Investition und Finanzierung zusammen – was sehen Sie unter dem Strich für die Anleger herauskommen?

**Cofalka:** Wir kalkulieren für den Anleger mit einem Wertzuwachs von 8% p.a. bei einer Ausschüttung von 5% p.a. Dabei gehen wir keinerlei Risiko im Sinne von Projektentwicklung oder ähnlichem ein, der Fonds ist solide im Bereich Core/Core+ positioniert.

**IPE Institutional Investment:** Herr Cofalka, danke für diese Informationen.

[<- Zurück zu: Latest News: Konsolidierungsdruck, Immo in Asien, Pensionsaufsicht, GTAA zur Optimierung, Managed Futures u.v.m.](#)