

Interview des freien Journalisten Simons mit dem Fondsmanager des Gerling Portfolio Real Estate, Ralf Peter Lemmer.

Handelt es sich bei der aktuell gehäuften Anzahl aufgelegter Immobiliendachfonds nicht um eine Modeerscheinung?

Mit Blick auf die Neuauflagen könnte dieser Eindruck entstehen. Für den einen oder anderen Wettbewerber mag diese Einschätzung sogar zutreffend sein. Unser Fall liegt dessen ungeachtet etwas anders gelagert. Schließlich haben wir uns mit dem Gedanken einen Immobilien-Dachfonds aufzulegen schon seit längerem getragen. Wir sahen schon seit geraumer Zeit die Notwendigkeit, unsere Produktpalette um einen auf die Assetklasse Immobilien ausgerichteten Portfolio-Baustein zu erweitern. Umso mehr, als wir in unserem Konzernverbund über entsprechende Expertisen verfügen. Allerdings waren wir auf der Suche nach einem geeigneten und erfahrenen externen Partner, um den wir unser eigenes Research bereichern wollten. Den haben wir mir der Drescher & Cie GmbH erst im vergangenen Jahr gefunden. Das Vertrauen unseres Konzerns in den Gerling Portfolio Real Estate können Sie unter anderem an der Tatsache ablesen, dass wir als Gruppe selbst mit einem zweistelligen Millionenbetrag langfristig im Fonds investiert sind. So sieht kein Commitment zu einer Modeerscheinung aus. Wichtiger als die möglicherweise zu erwartenden Absatzerfolge war im Rahmen der Auflage die Erkenntnis, dass im Zeitalter der Globalisierung und der Ausweitung des Produktuniversums auch die Assetklasse Immobilien ein aktives und marktorientiertes Fondsmanagement erfordert. Es kommt darauf an, sich Spezialkompetenzen durch Zielfonds zeitnah zu erschließen und darüber hinaus auch den steuerlichen Anforderungen in der Zukunft Rechnung zu tragen.

Sie bewerben ihren Fonds mit dem Argument, steuerfreier Erträge auch über den Stichtag zur Einführung der Abgeltungssteuer hinaus. Wie können wir das verstehen?

Der Gerling Portfolio Real Estate stellt eine Investmentlösung dar, die Anlegern nicht nur eine stabile Rendite mit niedrigen Korrelationen zu anderen Wertpapierarten bietet, sondern auch die steuerliche Optimierung dieser Erträge anstrebt. Mit einer besseren Beratung und vergleichbaren Produkten, wären in der Vergangenheit wohl weniger Personen der Versuchung erlegen, aus weißem Geld, schwarzes zu machen. Denn die von offenen Immobilienfonds im Ausland erzielten und dort bereits versteuerten Erträge, bleiben aus Sicht deutscher Privatanleger steuerfrei. Dieser Effekt bleibt auch nach Einführung der Abgeltungssteuer erhalten. Hinzu kommt weiterhin, dass im Gegensatz zu Aktien die Spekulationsfrist für Immobilien erhalten bleibt. Auch diese Erträge aus den Fonds bleiben, soweit die einzelnen Immobilien länger als 10 Jahre im Portfolio gehalten wurden, steuerfrei. Neben diesen Vorteilen bietet der Gerling Portfolio Real Estate natürlich auch sämtliche anderen Vorteile eines Dachfonds im Zeitalter der Abgeltungssteuer, wie beispielsweise die Steuerfreiheit auf Kursgewinne bei Anteilerwerb vor dem 01.01.2009 und einer Haltedauer von mindestens 12 Monaten, sowie die Möglichkeit auf Dachfondsebene Zielfonds steuerunschädlich zu tauschen.

Sie sprachen zuvor Ihren Beirat an, in dem Sie von Vertretern des Hauses Drescher & Cie beraten werden. Können Sie uns etwas zu diesem Kooperationspartner und ihrer täglichen Zusammenarbeit sagen?

Die Drescher & Cie GmbH ist ein Finanzinformationsdienstleister der sich auf die Analyse und Bewertung von Investmentfonds spezialisiert hat und dieses Wissen in Form von Börsenbriefen, Studien und Veranstaltungen zur Verfügung stellt. Das Unternehmen beobachtet, kontrolliert und kommentiert in einem fortlaufenden Prozess das Universum in Deutschland zum Vertrieb zugelassener Fonds, und richtet im Rahmen unserer Kooperation ein besonderes Augenmerk auf offene Immobilienfonds und Immobilienaktienfonds. In diesem Zusammenhang kommt uns das Netzwerk, der Erfahrungsschatz und die unabhängige Einschätzung des Teams zu Gute. Wir treffen uns mindestens einmal im Monat, zu entsprechenden Anlageausschusssitzungen, stehen aber auch darüber hinaus im Kontakt, um zeitnah Anlageentscheidungen abzustimmen. Rechtlich gesehen handelt es sich ganz klar um eine Beratungsdienstleistung. Ich kann die Ideen des Hauses umsetzen, bin als Fondsmanager aber keineswegs dazu verpflichtet. Um noch deutlicher zu werden: wir haben der Drescher & Cie GmbH kein Advisory Mandat erteilt, sondern uns durch einen Berater verstärkt, der Impulse gibt und unser Handeln kritisch hinterfragt, bevor es andere tun oder wir mögliche Konsequenzen unseres Handelns ungewollt zu spüren bekämen.

Subprime-Krise und Immobilieninvestments – verträgt sich das?

Die Subprime-Krise ist keine Immobilienkrise, sondern eine Banken- und Finanzierungs Krise!

Ausgewählte Immobilieninvestments sind sogar die richtige Antwort auf die Krise auf dem amerikanischen Hypothekenmarkt. Dazu muss man verstehen, dass die Ursachen der Krise bei der Vergabe von Krediten auf amerikanischen Wohnimmobilien liegen. Dies hat nichts mit europäischen Gewerbeimmobilien zu tun. Die Gegenmaßnahmen aber, die in den USA ergriffen wurden, um die Subprime-Krise einzudämmen, sprechen für die Sachwertanlage. Die Zinsen wurden massiv gesenkt, die Geldmengen wachsen rasant, die Realzinsen sind negativ. Die Inflation wird sich als hartnäckiges Phänomen erweisen. Vor diesem Hintergrund sollte man auf Immobilien als stabile Sachwertanlage nicht verzichten.

Wirkt sich die Krise aber nicht negativ auf die Finanzierungsmöglichkeiten und auch an Gewerbeimmobilienmarkt aus?

Immobilienfonds sind vorwiegend Eigenkapital-Investoren. Sie stehen als Käufer von Immobilien im Wettbewerb mit Nachfragern, die ihre Investitionen größtenteils mit Fremdkapital finanzieren wollen. Eine konjunkturelle Abkühlung schlägt sich schneller in den Unternehmensgewinnen und damit auch in den Aktienkursen nieder, als in Mieteinnahmen. Die Anleger sehen das auch so. Während Aktienfonds seit längerem hohe Mittelabflüsse verzeichnen, profitieren Immobilienfonds von wachsendem Interesse.

Welche Rolle kann Ihr Immobilien-Dachfonds für den Anleger übernehmen?

Der Immobilien-Dachfonds ist das geeignete Instrument um die Asset-Klasse „Immobilie“ in ihren verschiedenen Ausprägungen abzudecken. Dabei steht grundsätzlich der langfristige Charakter als Sachwertanlage im Vordergrund, der für Stabilität sorgt. Unser Anlageuniversum umfasst aber bekanntlich auch Immobilienaktien, REITs und Immobilienzertifikate. Um die Beimischung solcher Instrumente, die aufgrund ihrer Risiken mehr Timing und Selektion erfordern, braucht sich der Investor im Gerling Portfolio Real Estate nicht selbst zu kümmern. Zudem bieten wir unseren Anlegern über den Gerling Portfolio Real Estate den Zugang zu Produkten, die sonst nur Großinvestoren vorbehalten sind. Unser Dachfonds eignet sich mithin als Basisinvestment, wobei der Anlagehorizont zumindest einige Jahre betragen sollte. Bei Zeiträumen von mehr als fünf Jahren und höherer Risikobereitschaft macht die Ergänzung mit Aktienfonds Sinn, wobei der Gerling Portfolio Real Estate dann die Rolle eines „Stabilisators“ für das Gesamtdepot übernimmt.

Welche Rendite kann der Anleger im Gerling Portfolio Real Estate zu welchem Risiko erwarten?

Die Zielrendite beim Gerling Portfolio Real Estate soll dem Anleger im langjährigen Schnitt mindestens 4% p.a. einbringen und dass bei einer Schwankungsbreite der Kurse, die mit der geringen offener Immobilienfonds annähernd vergleichbar ist.

Welchen Anteil ihres Vermögens sollten Anleger jetzt in den Fonds investieren?

Warren Buffet sagt zwar „Half the world's wealth is real estate“, persönlich bin ich aber der Auffassung, Immobilien langfristig rund 30% des Vermögens ausmachen sollten. In diesem besonderen Marktumfeld darf es auch mehr sein. Grundsätzlich bietet sich unser Fonds für all jene Gelder an, die mittelfristig verfügbar, steuerlich optimiert und keinen größeren Kursschwankungen ausgesetzt sein sollen.