



## NEUES AUS DEM FONDSMANAGEMENT

W Ö L B E R N I N V E S T



Die Wölbern Fondsmanagement GmbH ist eine 100prozentige Tochter der Wölbern Invest KG und bündelt das gesamte Fonds- und Assetmanagement für Immobilien sowie für den Bereich Global Transport. Sie übernimmt die Geschäftsführungsaufgaben der Immobilienfonds und ist für alle fondsspezifischen Fragestellungen verantwortlich.

**Carsten Albrecht, Leiter des Fondsmanagement,** steht heute Rede und Antwort und gewährt aktuelle Einblicke in seinen Bereich.

### INTERVIEW MIT CARSTEN ALBRECHT

**WI: „Welches Volumen haben Sie im Moment in der Verantwortung und wie teilt sich das auf?“**

**CA:** „Wir haben aktuell 41 Objekte in unserem bewirtschafteten Immobilienportfolio. Davon befinden sich 22 Immobilien in unserem zweiten Heimatland, in den Niederlanden, die restlichen 19 Immobilien verteilen sich auf die Zielmärkte Frankreich, Deutschland, Österreich, Polen und England. Drückt man dieses Volumen in Zahlen aus, kommt man auf ca. € 2 Mrd.!“

**WI: „Der Mitteilung von FondsMedia entnehmen wir, dass Sie eine außerordentliche Vermietungsquote von knapp 100 Prozent haben. Wie kommt es dazu?“**

**CA:** „Das ist richtig, unsere Vermietungsquote kann sich sehen lassen. Diese sehr gute Quote basiert zum einen auf der erstklassigen und professionellen Auswahl der Immobilien im Vorfeld. Wölbern akquiriert seit jeher nur Objekte, bei denen es sich entweder um Neubauten oder um erstklassige Bestandsimmobilien in Top-Lagen mit bonitätsstarken Mietern und einem langfristigen Mietvertrag handelt. Desweiteren versuchen wir mit aktivem Assetmanagement Marktveränderungen zu antizipieren und suchen gezielt die Nähe zum Mieter. Diese Fakten geben planbare Sicherheit und führen zu einer hohen Vermietungsquote.“

**WI: „Was heißt das für die Auszahlungen an die Anleger?“**

**CA:** „Für den Anleger bedeutet dies sichere, prospektgemäße Auszahlungen. Natürlich gibt es teilweise auch Anpassungen, aber die sind dem Markt bzw. der wirtschaftlichen Lage geschuldet und hier ist es natürlich auch so, dass gute Immobilien in guten Lagen mit bonitätsstarken Mietern weniger betroffen sind, als Objekte, die sich in B oder in C Lagen befinden.“

**WI: „Warum kommen Ihre Immobilienfonds so gut durch die Finanzkrise?“**

**CA:** „Zum einen liegt das natürlich an der bereits erwähnten hervorragenden Objektauswahl und an den hohen Qualitätsansprüchen, die Wölbern Invest an seine Immobilien stellt. Zum anderen zeigt sich aber auch gerade in der Krise, wie wichtig ein aktives Management ist. Wir vom Wölbern Fondsmanagement reisen regelmäßig zu unseren

W Ö L B E R N I N V E S T

Wölbern Invest KG | Zirkusweg 1 | 20359 Hamburg

Telefon: +49.(0)40.3231 81-555 | Telefax: +49.(0)40.3231 81-515 | sales@woelbern-invest.de | www.woelbern-invest.de



Mietern und stehen im engen Kontakt mit dem lokalen Gebäudemanagement vor Ort. Nur so können wir die Werterhaltung und die Entwicklung unserer Objekte gewährleisten und sehen rechtzeitig, wenn es Probleme geben sollte. Bei dem Immobilienfonds Holland 54 beispielsweise ist es uns gemeinsam mit dem Makler gelungen, den Mieter, der ursprünglich ausziehen wollte, zur vorzeitigen Mietverlängerung zu bewegen.“

**WI: „Im Jahr 2007 haben Sie mit einem Portfolio-Verkauf von über € 1 Mrd. gegläntzt. Gibt es auch für die jetzt laufenden Fonds schon Exit-Strategien?“**

**CA:** „Das Prüfen von Exitstrategien ist immer Bestandteil unserer Tätigkeit, weswegen wir den Markt kontinuierlich auf Chancen, die ein möglicher Verkauf bietet, beobachten. So konnten wir beispielsweise auch nach 2007, nämlich 2008, die Immobilien des Frankreichs 02 und 03 erfolgreich veräußern. Derzeit sind allerdings keine Verkaufsaktivitäten geplant, eine Tatsache, die dem wirtschaftlichen Marktumfeld geschuldet ist.“

**WI: „Immer wieder taucht dieser Tage der Begriff Loan-to-value auf. Was bedeutet das eigentlich?“**

**CA:** „Die Loan-to-Value-Klausel ist in Immobiliendarlehensverträgen europaweit üblich und beschreibt das Verhältnis zwischen aktueller Darlehensvaluta und dem Objektwert. In der Regel liegt der Wert zwischen 60% bis 80% und wird von der finanzierenden Bank regelmäßig überprüft. Kommt es beispielweise marktbedingt zu Abwertungen einer Immobilie, so gerät das LTV-Verhältnis ins Ungleichgewicht.“

**WI: „Wie gehen Sie mit diesem Umstand bei weiteren Fonds um?“**

**CA:** „Wir versuchen mit gezieltem aktivem Management einem möglichen LTV-Problem entgegenzusteuern. Wir beobachten den Markt regelmäßig und versuchen Marktveränderungen zu antizipieren. Erwarten wir beispielsweise ein Sinken der Marktmieten, so versuchen wir eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung herbeizuführen, um die Mieten entsprechend vorzeitig zu fixieren.“

**WI: „Welche Trends sehen Sie für die nähere Zukunft und welche Fonds werden Sie auf dieser Basis auflegen?“**

**CA:** „Wir sind davon überzeugt, dass sicherheitsorientierte, konservativ kalkulierte Immobilienfonds in den Top-Märkten Europas weiterhin stark nachgefragt werden. Gerade in unruhigen wirtschaftlichen Zeiten wollen Anleger Sicherheit und setzen auf Bewährtes. Dies spüren wir tagtäglich an der Nachfrage nach unseren Immobilienprodukten.“

**WI: „Sie haben eine ausgewiesene Europa-Kompetenz. Welche Märkte halten Sie für nachhaltig?“**

**CA:** „Die Niederlande bleiben natürlich unser bevorzugtes Investitionsland, da wir in diesem Markt schon über viele Jahre vertreten sind und eine ausgewiesene Expertise vorweisen können. Erst kürzlich zeichnete uns FondsMedia hierfür mit dem Prädikat „Outperformer“ aus. Aber auch Länder wie Deutschland, Frankreich, Österreich, England und Polen bieten interessante Investments, weswegen wir auch in diesen Märkten aktiv unterwegs sind.“

**WI: „Vielen Dank für das Interview.“**