

Aktuelle Informationen

Die seit einem Jahr bestehenden Spannungen an den Finanzmärkten haben sich seit Mitte September mit der Insolvenz der Investmentbank Lehman Brothers verschärft und zu weltweiten Turbulenzen geführt. Im Zuge der Finanzmarktkrise und der aktuellen Geschehnisse steht die Frage nach der Sicherheit der Vermögensanlage – hierzu gehören sachwertgestützte Anlagen mit einem hohen Insolvenzschutz – an erster Stelle. Die Bundesregierung hat in Abstimmung mit anderen europäischen Regierungen zur Stabilisierung des Finanzsystems ein umfangreiches Maßnahmenpaket geschnürt. Wir erwarten, dass mit der zur Verfügung gestellten Liquidität und den Garantien die blockierten Kreditströme wieder fließen und die Finanzmärkte wieder funktionieren werden. Mit Blick auf die aktuellen Ereignisse informieren wir Sie zur Sicherheit von Geldanlagen in Investmentfonds im Allgemeinen sowie zu unserem Offenen Immobilienfonds SEB ImmoInvest.

Das Wichtigste vorweg:

- Bonität: Investmentfonds sind kraft Gesetz insolvenzgesichert, also konkursicher
- Standfestigkeit: Sachwertanlagen liefern inflationsgeschützte Erträge
- Rettungspakete: positive Stimmung stärkt die Liquidität der Marktteilnehmer und erleichtert deren Mittelbeschaffung

SEB ImmoInvest: Fragen und Antworten zu Liquidität und Mittelaufkommen

Wie viel Liquidität besitzt der Fonds aktuell – absolut und in Prozent?

Das Nettofondsvermögen von aktuell 6,3 Mrd. Euro (Stichtag 14.10.08) beinhaltet eine Liquidität von 1,1 Mrd. Euro bzw. 18 Prozent.

In welche Art von Wertpapieren ist der SEB ImmoInvest investiert?

Das Liquiditätsportfolio (Stichtag 14.10.08) besteht aus fest- und variabel verzinslichen Bank- und Staatsanleihen (72,5%), forderungsbesicherten Wertpapieren (18,5%) sowie Tages- und Festgeldern (9,0%).

Welche Qualität haben die im Fonds enthaltenen Wertpapiere?

Das durchschnittliche Rating des Portfolios ist „AA“ und weist damit eine sehr gute Bonität bzw. Qualität auf.

Sind Bankanleihen im Portfolio enthalten, bei denen befürchtet werden muss, dass Zins- und Rückzahlungen nicht erfolgen werden?

Nein, alle Bankanleihen sind sogenannte „Senior Bank Bonds“. Aufgrund der koordinierten staatlichen Stützungsaktion besteht für diese Papiere mittlerweile de facto kein Ausfallrisiko mehr.

Wie ist der Bestand der forderungsbesicherten Wertpapiere aufgebaut?

Bei den forderungsbesicherten Wertpapieren handelt es sich ausschließlich um erstklassige, breit gestreute Strukturen, die planmäßig bedient werden. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit dieser verbrieften Assets beträgt rund 3 Jahre, das Rating ist „AAA“. Bonitätsschwache US-Hypothekenanleihen befinden sich nicht im Portfolio.

Ist der Wertpapierbestand aufgrund der Marktverwerfungen liquide?

Ja, die Wertpapiere sind grundsätzlich handelbar. Aufgrund der aktuellen Marktverwerfungen ziehen wir es allerdings momentan nicht in Betracht, solche Titel zu handeln. Stattdessen nutzen wir andere Möglichkeiten (z. B. Wertpapierpensionsgeschäfte) zur Mittelbeschaffung. Aufgrund der geringen Inanspruchnahme von Finanzierungen – aktuell Leverage-Quote von 21,8 Prozent auf das Immobilienvermögen (Verkehrswertvolumen) von rund 6,9 Mrd. Euro – könnte aus heutiger Sicht zusätzlich zur bestehenden Liquidität ein Liquiditätsvolumen von bis zu 2 Mrd. Euro mobilisiert werden. Dies bedeutet, dass rund 50 Prozent des gegenwärtigen Fondsvolumens als Liquiditätspotenzial zur Verfügung stehen könnten.

Welche Rendite hat der Liquiditätsbestand momentan und wie ist die erwartete Wertentwicklung?

Die aktuelle Rendite liegt bei rund 7,5 Prozent. Damit spiegelt sie die allgemeine Marktunruhe wider, die vor den staatlichen Stützungsaktionen herrschte. Wir gehen davon aus, dass sich die Situation in Kürze entspannen wird. Bei festverzinslichen Papieren verlaufen Rendite und Kurs gegensätzlich: Auf Basis des momentanen Renditeumfeldes ist die Wertpapierrendite nach unserer Einschätzung um mehr als 2 Prozent zu hoch, was zu signifikanten Kursgewinnen führen sollte.

Wie werden Kapitalzuflüsse investiert?

Neues Kapital wird zurzeit in Tages- und Festgeldern angelegt.

Wie hat sich das Fondsvolumen in den letzten Wochen entwickelt?

Die Finanzkrise hat zu extremen Mittelumschichtungen über die verschiedenen Assetklassen hinweg geführt. Aufgrund der außerordentlich hohen Stabilität seiner Rendite gehört der SEB ImmoInvest bei Dachfonds und Vermögensverwaltern zu den gefragtesten Zielfonds und ist unter den TOP 10 der einzige Offene Immobilienfonds im sogenannten Third-Party-Bereich (vgl. Fidelity Dachfondsstudie 2/2007). Infolge der Marktverwerfungen mussten Dachfonds und Vermögensverwalter ihre Immobilienquote nach unten anpassen; mitunter musste der SEB ImmoInvest ab der zweiten Septemberhälfte Kapitalabflüsse verzeichnen. Die konservative Strategie des Fonds, die sich auch in einer strategischen Liquiditätsquote weit über der gesetzlichen Mindestliquidität von 5 Prozent bewegt, hat sich in dieser außergewöhnlichen Marktsituation als strategisch richtig erwiesen.

Wie hoch wird der Anlageerfolg für das Kalenderjahr 2008 ausfallen?

Im Zuge einer Beruhigung der Finanzmärkte werden zunehmend positive Effekte aus der Liquidität auf die Anteilpreisentwicklung erwartet. Insofern peilen wir unverändert die Zielmarke von 5 Prozent Rendite zum Jahresende an.

Der SEB ImmoInvest überzeugt durch das beste Rendite/Risikoverhältnis im Langzeitvergleich (1998 bis 2007); die Sharpe Ratio (Mehrendite gegenüber risikofreiem Zins im Vergleich zur Volatilität) beträgt 3,2.

Wie ist das Risiko gestreut?

Das Immobilienvermögen des SEB ImmoInvest ist aktuell auf 18 Länder und über 60 Standorte verteilt, hinsichtlich Mieter und Mietvertragslaufzeiten ist der Fonds gut diversifiziert. Das bedeutet, dass einzelne Branchen keinen überproportionalen Einfluss auf den laufenden Ertrag (Cashflow) und damit die Fondsp performance haben.

Wie ist die Mieterstruktur nach Branchen?

Konsumgüterindustrie und Einzelhandel	11,5%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	9,3%
Technologie- und Softwareunternehmen	8,5%
Hotel und Gastronomie	7,6%
Banken und banknahe Mieter	7,5%
Automobil und Transport	6,2%
Versorger und Telekommunikation	5,4%
Maschinenbau, Rohstoff gewinnende/verarbeitende Industrie	5,0%
Medien/Unterhaltung	5,0%
Bauunternehmen	4,6%
Finanzdienstleister	4,3%
Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen	4,3%
Versicherungen	3,8%
Chemie- und pharmazeutische Industrie	3,4%
Sonstige Branchen	13,6%

Wie anfällig sind Offene Immobilienfonds bei Mietpreisschwankungen?

Die Mieterträge sind durch überwiegend langfristige Verträge abgesichert. Zudem sind die Mietverträge in der Regel indexiert und folgen in ihrer Höhe der allgemeinen Preisentwicklung (Inflationsschutz inklusive). Die Vermietungsquote des Fonds ist mit aktuell rund 93 Prozent überdurchschnittlich hoch und stabil.

Wie sind die Mietvertragslauf- bzw. auslaufzeiten im Portfolio?

Jahr	in %
2008	1,9
2009	8,4
2010	13,4
2011	10,3
2012	12,3
2013	13,8
2014	4,9
2015	7,3
2016	4,1
2017	4,7
ab 2018	15,6
unbefristet	3,3

Durch die ausgewogene Verteilung der Mietvertragslaufzeiten und den ausgewogenen Mietermix reduziert der SEB ImmoInvest den Einfluss von Marktschwankungen. Durch den überproportional hohen Anteil langfristiger Mietverträge hat der Fonds eine hohe Einnahmesicherheit und gleichzeitig gute Ausgangsbedingungen für Anschlussvermietungen.

Wie lauten die Top-Mieter des Fonds?

Zu den Hauptmietern gehören der italienische Ölkonzern ENI, die Maritim Hotelgesellschaft, die Daimler Financial Services AG, das Grand Hyatt Berlin, die NBC Universal sowie PricewaterhouseCoopers mit einem jeweiligen Mietanteil von 2,4 Prozent bis 1,4 Prozent.

Nicht zu den Mietern gehören die großen US-Banken Bear Stearns, Lehman Brothers, Goldman Sachs, Merrill Lynch, JP Morgan Chase und Washington Mutual sowie die im Gespräch befindlichen europäischen Banken Hypo Real Estate Holding und Depfa Deutsche Pfandbriefbank AG.

Wie wird sich das Immobilienportfolio entwickeln?

Die Immobilienrendite setzt sich im Wesentlichen aus dem Cashflow sowie der Wertentwicklung der Immobilien zusammen. Unser Cashflow ist sehr stabil, er zählt zu den Säulen der Performance im SEB ImmoInvest. Bezüglich der Wertentwicklung haben wir frühzeitig mit der Umschichtung des Immobilienbestandes in stabilere Immobilienmärkte begonnen. Dazu gehörte auch der Erwerb des „Quartier Potsdamer Platz“ in Berlin, da Deutschland unverändert der am wenigsten volatile Immobilienmarkt der Welt ist. Aus den bereits stark von Preiskorrekturen erfassten Märkten Großbritannien und Spanien hat sich der SEB ImmoInvest rechtzeitig (bis Ende 2006) verabschiedet. Die außerordentlich gute Entwicklung des New Yorker Immobilienmarktes wurde zur Gewinnrealisierung und damit Optimierung des US-Portfolios bereits 2005/2006 genutzt. Parallel dazu wurde seit 2006 der Asien-Anteil im SEB ImmoInvest auf 10 Prozent aufgebaut. Durch diese Portfoliogestaltung und die Ertragstärke erwarten wir eine neutrale Wertentwicklung des Immobilienportfolios.

Wie hat sich die größte Einzeltransaktion, das „Quartier Potsdamer Platz“ in Berlin, entwickelt?

Das „Potsdamer Platz“-Portfolio umfasst 19 Gebäude mit unterschiedlichster Nutzung (rund 40 Prozent hochwertige Büro- und Verwaltungsgebäude, rund 20 Prozent Einzelhandel, ergänzt um Wohn- und Hotelnutzung sowie Entertainment und Gastronomie). Seit

Übernahme im Februar 2008 wurden rund 80 Mietverträge verlängert oder neu abgeschlossen. Neu eingezogen sind u. a. die N24-ProSieben-Sat1-Gruppe (7.400 qm), das internationale Maklerunternehmen DTZ (3.400 qm) mit jeweils 10 Jahren Mietvertrag und die Rechtsanwaltskanzlei Olswang (2.300 qm). Expandiert haben die Internationale Filmfestspiele Berlin um zusätzliche 1.820 qm sowie Hogan & Hartson auf nunmehr rund 6.580 qm Gesamtmietfläche für 10 Jahre. Als Einkaufs- und Erlebnis-Attraktion sind die Potsdamer Platz Arkaden mit rund 40.000 qm Verkaufsfläche wesentlicher Impulsgeber. Das zeigt auch die Vermietungsleistung. Im Zuge der Umstrukturierung und dem damit verbundenen neuen Mietermix in den Arkaden wird eine deutliche Mietsteigerung von etwa 10 Prozent (also ein Plus von 1,6 Mio. Euro) erzielt. Der Vermietungsstand „Wohnen“ stieg um 8 Prozent auf 99 Prozent. Insgesamt wurde die Vermietungsquote innerhalb weniger Monate auf 95 Prozent erhöht. Für den SEB ImmoInvest bedeutet dies langfristig steigende Mieteinnahmen.

Ausblick

Offene Immobilienfonds sind seit fünf Jahrzehnten eine über alle Marktzyklen hinweg wertstabile Anlage. Im gegenwärtigen Umfeld stellt der SEB ImmoInvest eine exzellente Kaufgelegenheit für jeden Anleger dar, der sich eine langfristig attraktive, stabile und steuerlich vorteilhafte Vermögensanlage wünscht.

Frankfurt am Main, 16. Oktober 2008