

INTERVIEW



Karin Groß-Eckert leitet seit Anfang 2015 den Bereich Portfoliomanagement und kaufmännisches Management im Bereich Immobilien bei der Ärzteversorgung Westfalen-Lippe. Die studierte Diplom-Kauffrau (BWL) gehörte 1994 mit zu den ersten Absolventen mit einem Abschluß als Immobilienökonom an der European Business School (ebs) und wurde nach erfolgreicher Prüfung 2001 MRICS bei der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Karin Groß-Eckert, MRICS

Leitung Portfoliomanagement/Kaufmännisches Management
Ärzteversorgung Westfalen-Lippe

FondsNews: Müssen wir uns von 5 %-Renditen bei Immobilien auf absehbare Zeit verabschieden?

Karin Groß-Eckert: Solange die Nachfrage nach Immobilien so hoch bleibt, werden sich auch die Ankaufspreise nicht entspannen. Bruttoanfangsrenditen von nur noch 3 % in deutschen Bestlagen werden von einer Reihe von Investoren bereits akzeptiert. Solange der Spread zwischen den 10-jährigen Bundesanleihen und den Immobilienrenditen bei ca. 300 Basispunkten liegt, wird sich an dieser Situation kaum etwas ändern.

FondsNews: Wie sieht Ihre Strategie angesichts der Preis-Ralley an den Immobilienmärkten aus?

Karin Groß-Eckert: Wir setzen auf eine verstärkte Diversifizierung über das gesamte Rendite-/Risiko-Spektrum hinweg. Zusätzlich besetzen wir die komplette Wertschöpfungskette (Finanzierung, Development, Bestandsmanagement, Refurbishments, Umnut-

zungsmaßnahmen) und setzen auf ein antizyklisches Agieren aufgrund des langen Investitionshorizonts. Auch geänderte Größenklassen zur Optimierung von Transaktionskostenstrukturen und das Outsourcing von Managementaufgaben sind von uns verfolgte Maßnahmen.

FondsNews: Worauf legen Sie bei Investitionen in Value-Add wert?

Karin Groß-Eckert: Zunächst verfügen wir über stabile Cashflows mit einem Core- und Core plus-Anteil am Gesamtportfolio im Bereich von mindestens 65 % bis 70 %. Ergänzend investieren wir in Value-Add und opportunistische Immobilien mit dem Ziel „Manage-to-Core“. Dabei konzentrieren wir uns ausschließlich auf Investitionen in Bestlagen, die erhöhtes Asset-Management, Refurbishment bis hin zu umfangreichen Entwicklungen erfordern.

FondsNews: Kommen auch opportunistische Immobilieninvestitionen für Sie in Frage?

Karin Groß-Eckert: Ja, sofern wir von einem Standort überzeugt sind. Beispielsweise haben wir in den vergangenen Jahren immer wieder Investitionen in Forward Deals getätigt, um uns innerstädtische Standorte zu attraktiven Konditionen früh zu sichern. Kooperationen mit professionellen Partnern, gesicherte Alignment of Interests und angemessene, performanceorientierte Honorierungsmodelle sind Voraussetzung für solche Engagements.

FondsNews: Welche Immobilien-Vehikel halten Sie aktuell für sinnvoll?

Karin Groß-Eckert: Wir konzentrieren uns auf Individualmandate mit einem hohen Maß an Entscheidungs- und Einflussmöglichkeit und prüfen im aktuellen Marktumfeld Opportunitäten, die in Form von Investment KG-, Co-Investment- oder Joint-Venture-Strukturen mit gleichgerichteten Interessenlagen, aber klarer Entscheidungsverantwortung auf Seiten der ÄVWL umgesetzt werden.

FondsNews: Wohin geht die Reise für institutionelle Immobilien-Investoren in 2017?

Karin Groß-Eckert: Aktuell zeichnet sich kein Rückgang der Nachfrage bei Institutionellen ab, was aufgrund des knappen Angebots auch verstärkt für erweiterte Rendite-/Risiko-Investments und Nischensegmente gilt. Dabei werden sich die Anleger stärker in das Asset Management einbringen müssen, um höhere Risiken besser prüfen und einschätzen zu können. Die neuen 3 % erhöhen das Risiko der Folgen von möglichen Zins- oder Wertänderungen.

Impressum

Herausgeber

Strumpf Eventmanagement
Anja Strumpf
Kiefernweg 10, 65527 Niedernhausen
Tel: 06127-999363-20
info@immobilien-fondsnews.de
www.immobilien-fondsnews.de

Chefredaktion

Dietmar Müller
DAFKO Deutsche Agentur für Kommunikation
Tel: 06106-88199-40
dietmar.mueller@dafko.de

Über die FondsNews: Der Newsletter erscheint 10mal im Jahr und wird an rund 5.000 Entscheider der institutionellen Immobilienwirtschaft versandt.

Förderer der FondsNews:

