

Interview mit

**BEATRIX BOUTONNET, Journalistin & Finanzexpertin**

## Immobilienfonds im Fokus



Die Finanzexpertin Beatrix Boutonnet schreibt seit mehr als elf Jahren über Geldanlagen, vorwiegend für die Fachpresse, aber auch für überregionale Medien wie Capital, Performance, Financial Times, Focus Money und viele Tageszeitungen. Darüber hinaus ist die Finanzjournalistin als Moderatorin und Referentin auf zahlreichen Branchenveranstaltungen zu treffen. Die Journalistin sprach mit GELD mit Sinn über Nachhaltigkeit, Immobilienfonds und modernen Finanzjournalismus.

### **Wie würden Sie eine nachhaltige Finanzberatung beschreiben?**

Nachhaltige Anlageberatung sollte meines Erachtens nach zwei Komponenten enthalten, die Kenntnis der nachhaltigen Anlageprodukte und die Kenntnis der Kundenbedürfnisse.

### **Woher rührt Ihr Interesse für nachhaltige Geldanlagen?**

Nachhaltigkeit ist ein Thema, das mir auch persönlich in vielerlei Hinsicht wichtig ist. Ein vernünftiger Umgang mit Ressourcen schließt ja auch das Thema Geldanlage mit ein. Ich schreibe viel über Zertifizierungen und grüne Immobilien. Das ist ein Thema, das die Immobilienbranche stark bewegt. Man spürt schon langsam einen Trend zum Umdenken, auch wenn das Thema stark marketinggetrieben ist und viel „greenwashing“ betrieben wird. Man muss schon genau hinschauen, denn grün ist nicht gleich grün.

### **Sie befassen sich seit vielen Jahren mit Immobilienfonds, einem Bereich, in dem Nachhaltigkeit bisher nur eine geringe Rolle spielte. Welche Impulse kommen hier von den Fondsanbietern?**

Inzwischen ist es schon so, dass die meisten Immobilienfonds versuchen beim Kauf von Neubauten „grün“ zu kaufen. Es ist ja auch ein gutes Marketinginstrument, denn Anleger stehen zweifellos auf Themen wie Nachhaltigkeit. Auch beim Refurbishment von Fonds achtet man verstärkt auf Umweltverträglichkeit und klimaschonende Verfahren.

### **Wie steht es um die Nachhaltigkeit in Bestandsgebäuden?**

Das ist zunächst ein Kostenfaktor, denn bei bestehenden Gebäuden ist das natürlich deutlich teurer und technisch oft schwerer umzusetzen. Dennoch ist es hier wichtig Lösungen zu finden, denn genau da verpufft die meiste Energie. Immer mehr Baufirmen versuchen aber schon darauf zu achten die Immobilie nachhaltig umzubauen, letztendlich muss es sich aber auch rechnen. Der Druck muss also auch von den Mietern kommen und sie müssen bereit sein für Nachhaltigkeit auch mehr Miete zu bezahlen. Letztendlich rechnet es sich ja wieder über geringere Energiekosten über die Mietzeit.

**Welche Unternehmen sehen Sie auf diesem Gebiet als besonders innovativ an?**

Im Fondsbereich gibt es viele Initiatoren, die auf Nachhaltigkeit achten. MPC Capital startet die Platzierung des geschlossenen Immobilienfonds MPC Deutschland 7. Der bereits angekaufte Neubau wurde als eines von bisher nur 54 Gebäuden weltweit mit dem Gold-Status der Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ausgezeichnet. Auch Initiatoren wie Hannover Leasing, die Wealthcap, Buss Capital, Hesse Newman und Wölbern haben nachhaltige Immobilien im Angebot.

**Vor einigen Monaten war bei den geschlossenen Immobilienfonds von einer Anlegerflucht die Rede. Wie steht es jetzt um die Anleger?**

Die Anleger wollen hohe Sicherheiten. Im Neubaubereich werden Immobilienfonds bevorzugt, die eine fertige Core<sup>1</sup>-Immobilie mit staatlichen Mietern und langen Mietverträgen aufweisen. Generell gilt aber für den Immobilienbereich: Die Preise brachen je nach Standort erheblich ein, für die bestehenden Fonds aber war es oft nicht ganz so schlimm, wie befürchtet. Problematisch war es vor allem für die Fonds, bei denen nun eine Anschlussvermietung oder Anschlussfinanzierung ansteht, da die Mieten vielerorts einbrachen und die Banken nur ungern oder teuer finanzieren. Das lässt bei so manchen die Prognoserechnung kippen. Auch die Inflationsrate, die in den meisten Fonds mit zwei bis 2,5 Prozent einkalkuliert wurde, lässt die Mieteinnahmen nicht in dem Maße steigen, da die Rate derzeit deutlich darunter liegt. Bei ausländischen Fonds macht die Loan-to-Value Klausel, also das Verhältnis Immobilienwert zum Fremdkapital oft Probleme. Fonds müssen Geld nachschießen, da der Immobilienwert nach unten ging.

**Was halten Sie heute im geschlossenen Fondssektor für eine vernünftige Rendite?**

Bei Immobilienfonds halte ich fünf Prozent für eine vernünftig kalkulierte Rendite. Alles anderes ist künstlich hochgerechnet. Bei der Renditeerwartung müssen die Anleger umdenken, nach dem Motto: lieber weniger Rendite, dafür aber vernünftig kalkuliert. Dazu zählt auch, dass der Fonds Rücklagen bildet für Reparaturen oder regelmäßig Schulden tilgt.

**Bei nachhaltigen Fonds würde ich als Anlegerin mehr Transparenz erwarten als bei konventionellen. Wie sieht die Realität aus?**

Transparenter als die klassischen Fonds sind nachhaltige Fonds nicht unbedingt. Gerade bei Newcomern sollte man genau hinschauen. Seriöse und professionelle Anbieter bei geschlossenen Fonds richten sich bei der Prospektierung inzwischen alle nach dem IDW-Standard<sup>2</sup> für die Prospektgestaltung.

**GELD mit Sinn möchte besonders Frauen einen Zugang zum Finanzthema bieten. Wie stehen Sie zu diesem Ansatz?**

Ich glaube, dass viele Frauen mit den Themen Finanzen und Geld Probleme haben und sich nicht herantrauen. Mich fragen ja auch viele, wenn ich sage ich arbeite als Wirtschaft- und Finanzjournalistin: Und das gefällt dir? Nach einer gewissen Eingewöhnungszeit, die schon hart war und wo man sich durchbeissen musste, finde ich das Thema inzwischen schon lange sehr spannend. Ich glaube vor allem in

<sup>1</sup> Als „Core-Immobilien“ werden vermietete Immobilien mit langfristig gebundenen guten Mietern bezeichnet.

<sup>2</sup> Institut Deutscher Wirtschaftsprüfer

der Schule müsste mehr praktische Wirtschaft gelehrt werden, um von Anfang an das Interesse an Finanz- und Wirtschaftsthemen zu wecken. Christine Bortenlänger, die Geschäftsführerin der Börse München, ist hier sehr aktiv.

### **Was ist die größte Herausforderung im Finanzjournalismus?**

Als Finanzjournalistin ist es mir wichtig, die oft sehr komplexen und schwierigen Themen so formulieren, dass sie interessant und für den Leser verständlich werden. Häufig haben Finanzjournalisten Probleme Sachverhalte in einfachen Worten zu erklären, weil man einfach zu tief im Thema steckt, und vieles für selbstverständlich hält.

Außerdem müssen gute Finanzjournalisten die Dinge in Kontext setzen und die Anleger nicht unnötig verunsichern. Häufig kommt es vor, dass Sachverhalte zu positiv oder zu negativ beschrieben werden, weil das für Schlagzeilen sorgt. Das ist nicht gut.

Das Interview führte Birte Pampel von GELD mit Sinn