

„Wohnimmobilien für jedermann ist eine reizvolle Idee“

Immobilien-Publikumsfonds sind komplexe Gebilde: Die Vehikel sind viele Millionen schwer, sie halten eine Vielzahl von Immobilien an unterschiedlichen Standorten, es gibt zahlreiche Geldströme in den Fonds und aus dem Fonds. Wir sprechen mit Kerstin Dittrich, Portfolio-Managerin des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND, wie sie die Aufgabenfülle bewältigt, welche Immobilien sie besonders mag und wie sich der Fonds in den letzten fünf Jahren verändert hat.

Was haben Sie gemacht, bevor Sie Portfoliomanagerin des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurden?

Kerstin Dittrich: Von meiner Ausbildung her bin ich Diplom-Ingenieurin für Städtebau. Nach einigen Jahren Berufspraxis habe ich eine Weiterbildung zur Immobilienfachwirtin gemacht sowie 2007/2008 ein berufsbegleitendes Studium im Fach Real Estate Asset Management an der IREBS absolviert.

Zur INDUSTRIA WOHNEN kam ich im Jahr 2003. Nachdem dort das Aufgabenfeld um das Thema Asset Management erweitert wurde, war ich zunächst verantwortlich für den ersten Immobilien-Spezialfonds, den „Wohnen Deutschland“. Nach rund drei Jahren übernahm ich das Management des Nachfolgefonds „Wohnen Deutschland II“. Als 2015 die strategische Entscheidung getroffen wurde, auch einen offenen Immobilien-Publikumsfonds mit Fokus auf Wohnen anzubieten, habe ich mich sehr gefreut, dass sich mir die Möglichkeit bot, diesen neuen Fonds zu managen.

Was hat Sie an der Aufgabe gereizt, einen offenen Immobilien-Publikumsfonds zu managen?

Kerstin Dittrich: Für mich war die Idee eines Fonds mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, der für jedermann zugänglich ist, von Anfang an reizvoll – u.a. weil ich überzeugt bin, dass Wohnimmobilien-Investments auch für Anleger mit kleinerem Vermögen eine gute Sache sind.

Hinzu kam: Publikumsfonds bringen eigene Anforderungen mit wie beispielsweise die tägliche Anteilwertermittlung oder die Reportingaufgaben und -pflichten, die viel ausführlicher sind als bei Spezialfonds. Außerdem hat es mich motiviert, den Beweis zu erbringen, dass offene Publikumsfonds auch mit der Assetklasse Wohnen funktionieren können.

Ihre offizielle Bezeichnung ist Portfolio-Managerin. Was umfasst der Aufgabenbereich einer Portfolio-Managerin?

Kerstin Dittrich: Das Aufgabenspektrum im Bereich Publikumsfonds ist sehr vielfältig. Es reicht vom Aufbau des Fonds mit Vertrieb der Fondsanteile und Vertriebssteuerung über die Fondsplanung und Liquiditätssteuerung bis zur Steuerung der Entwicklung der Immobilien während des gesamten Lebenszyklus. Eine wichtige Rolle spielen auch wertsteigernde Maßnahmen, die wir während der Haltephase vornehmen.

Alle Bereiche sind geprägt von einer intensiven Zusammenarbeit mit Kolleginnen und Kollegen, zum Beispiel aus dem Ankaufsteam, dem Marketing und Vertrieb oder dem Verwaltungsteam sowie mit den Mitarbeitern der Service-KVG INTREAL.

Die strategische Weiterentwicklung des Fonds bespreche ich in enger Abstimmung mit der Geschäftsführung von INDUSTRIA WOHNEN.

Wie sieht ein typischer Arbeitstag bei Ihnen aus?

Kerstin Dittrich: Es gibt eigentlich keinen „normalen“ Arbeitstag. Viele Abläufe sind zyklisch getrieben von wiederkehrenden Themen und Pflichten – beispielsweise die Monatsreports, Halbjahres- und Jahresberichte. Hinzu kommen die quartalsweisen Bewertungen aller Immobilien durch die unabhängigen Sachverständigen sowie Sonderereignisse wie Bauabnahmen oder Ankäufe. Ebenso spielt es eine Rolle, ob sich der Fonds aktuell in einer Cash Call oder in einer Cash Stop Phase befindet.

Die Teilnahme an Messen und Kongressen sowie die Vorstellung unseres Fonds bei aktuellen und zukünftigen Vertriebspartnern gehört ebenfalls zu meinem Aufgabenbereich. Das bedeutet unterm Strich, dass die Arbeit im Portfoliomanagement eines offenen Publikumsfonds sehr interessant und abwechslungsreich ist.

Welche Immobilie im Portfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND gefällt Ihnen besonders?

Kerstin Dittrich: Diese Frage wird interessanterweise häufig gestellt. Ich habe aber kein einzelnes Lieblingsobjekt. Ich kenne alle Immobilien im Fonds sehr gut und identifiziere mich auch ein Stückweit mit allen. Es gibt aber Objekte, die ich besonders spannend finde. Das eine ist ein Neubauvorhaben in Herzogenaurach, bei dem die Häuser mit einer guten Mischung aus frei finanziertem und gefördertem Wohnungsbau errichtet wurden. Des

Weiteren möchte ich auch unser Objekt in der Lyoner Straße in Frankfurt-Niederrad erwähnen. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Büroobjekt, das vor einigen Jahren in ein Wohnhochhaus umgebaut wurde. Es ist sehr interessant zu beobachten, dass die Umwandlung der ehemaligen Bürostadt in ein Wohnviertel angenommen wird und funktioniert. Das freut besonders die Städtebauerin in mir.

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist seit 2015 erheblich gewachsen. Damals fing er als Newcomer an, heute hat er 40 Immobilien und rund 2.400 Wohneinheiten. Wie hat sich Ihre Arbeit durch die Größe des Fonds verändert?

Kerstin Dittrich: Früher konnte ich einen Großteil der Aufgaben selbst erledigen. Heute gebe ich mehr Arbeiten ab und steuere mehr Mitarbeiter. Angenehm ist, dass wir bei vielen Dingen mittlerweile eine gute Routine gewonnen haben – beispielsweise bei allen Reportings.

Gegenüber den ersten Jahren hat sich auch die Art der Immobilien geändert. Am Anfang beinhaltete das Portfolio überwiegend Bestandsimmobilien. Heute sind es in etwa zur Hälfte Neubauvorhaben. Diese stellen ganz andere Anforderungen an uns. Wenn der Kaufvertrag geschlossen ist, liegt in der Regel eine Baugenehmigung vor, aber der Baubeginn ist noch gar nicht erfolgt. Wir begleiten das Projekt dann über die gesamte Bauzeit. Dabei ist beispielsweise die Steuerung der Liquidität eine wichtige Aufgabe.

In den ersten Jahren haben wir den Fonds nahezu unbemerkt am Markt wachsen lassen. Seit einiger Zeit weiten wir jedoch die Vertriebsaktivitäten aus und binden zunehmend weitere Vertriebspartner, wie Vermögensverwaltungen, Finanzvermittler sowie Banken und Sparkassen ein.

Frau Dittrich, wir danken für das Gespräch!

Stand 02.09.2020