

PRESSEINFORMATION

DIFA stellt Weichen für Wachstum mit Offenen Immobilienfonds

Performanceanstieg bei allen Fonds / Internationalisierungskurs fortgesetzt / Verzahnung von Kapital- und Immobilienmarkt zeigt sich in neuem Firmennamen

Die Fondsklassiker der DIFA Deutsche Immobilien Fonds AG, Hamburg, haben von der Aufschwungphase an den deutschen Büroimmobilienmärkten profitiert und den positiven Trend in ihrer Performanceentwicklung bestätigt. Der DIFA-Fonds Nr. 1 erzielte zum Stichtag 30.9.2006 (Erstes Geschäftshalbjahr) ein Zwölf-Monats-Ergebnis von 2,4 % gegenüber 1,7 % zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres. „In der erfreulichen Wertentwicklung spiegelt sich die Stabilisierung der deutschen Büroimmobilienmärkte wieder“, kommentiert DIFA-Vorstand Reinhard Kutscher das Halbjahresergebnis. Einen Anstieg in der Performance gegenüber dem Vorjahr verzeichnete auch der europäisch ausgerichtete Fondsklassiker DIFA-GRUND, der sein am 30.9. endendes Geschäftsjahr mit einem Anlageerfolg von 2,7 % abschloss (Vorjahresergebnis: 2,1 %). Der international investierende DIFA-Global erzielte zum Ende seines ersten Geschäftshalbjahres (Stichtag 30.9.) einen Zwölf-Monats-Erfolg von 4,2 % gegenüber 4,0 % zum Ende des vorhergehenden Geschäftsjahres.

Vor dem Hintergrund der sich entspannenden Liquiditätssituation konnte Mitte November ein Großteil der von der *Union Investment*

Gruppe zu Beginn des Jahres 2006 aus dem DIFA-Fonds Nr. 1 aufgenommenen Anteile zurückgeführt werden. Union Investment hatte den Fonds während der Branchenkrise, die insbesondere durch Fondsschließungen im Wettbewerbsumfeld ausgelöst wurde, zwischenzeitlich durch die Übernahme von Anteilen gestützt und damit für alle Privatanleger offen gehalten. Durch die Rückgabe wird sich der Mittelrückfluss im November nochmals erhöhen. Im Zuge der steigenden Nachfrage für die Fonds erwartet die DIFA jedoch im Dezember erstmals wieder im Gesamtergebnis eine positive Mittelentwicklung.

Die sich aus der starken Nachfrage ausländischer Investoren nach deutschen Immobilien ergebenden Möglichkeiten hat die DIFA konsequent genutzt. Per saldo belief sich das Verkaufsvolumen in 2006 auf 1,5 Mrd. Euro. Der für die 19 Inlands- und drei Auslandsobjekte erzielte Verkaufspreis lag um durchschnittlich 3,8 % über den zuletzt festgestellten Sachverständigenwerten der Immobilien. Den erfolgreichen Verkaufsaktivitäten stehen in 2006 Immobilieninvestitionen in den vier Publikumsfonds in Höhe von rund 875 Mio. Euro gegenüber, die in den Erwerb von 15 Objekten, Projektentwicklungen und Beteiligungsgesellschaften flossen. In 2005/06 hat die DIFA elf neue Ländermärkte – darunter Norwegen, Tschechien, Ungarn, Kanada, Mexiko und Südkorea – erschlossen und ist nunmehr in 17 Auslandsmärkten investiert. In den ersten drei Quartalen 2006 erfolgte der Markteintritt in den Niederlanden, Luxemburg und Südkorea; der Markteintritt in China befindet sich in Vorbereitung.

Neuer Name unterstreicht Weiterentwicklung der DIFA

Die strategische Weiterentwicklung der DIFA zu einem auf den internationalen Märkten agierenden Investment-Manager wird auch nach Außen deutlicher sichtbar werden: So wird die DIFA AG im nächsten Jahr - voraussichtlich ab Januar 2007 - unter dem neuen Namen „Union Investment Real Estate AG“ firmieren. Ihren Firmensitz wird die Kapitalanlagegesellschaft weiterhin in Hamburg haben.

„Der neue Name trägt der zunehmenden Verzahnung der Immobilien- und Kapitalmarktseite Rechnung“, sagt Kutscher. Die erweiterten Anlagemöglichkeiten des 4. Finanzmarktförderungsgesetzes seit 2002 seien von DIFA konsequent zur Erschließung neuer Märkte über indirekte Investments und Joint-Ventures genutzt worden. Mit dem Ansteigen der grenzüberschreitenden Investitionen habe sich auch das Financial Engineering zu einem ganz wesentlichen Baustein des Portfoliomanagements entwickelt.

Mit der Neufirmierung wird die seit 2001 in die *Union Investment Gruppe* integrierte Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft auch nach Außen sichtbarer Bestandteil der leistungsstarken *Union Investment Gruppe*, dem Kompetenzzentrum für Asset Management im genossenschaftlichen FinanzVerbund. Mit gegenwärtig mehr als 144 Mrd. Euro Assets under Management und über 2.000 Mitarbeitern gehört Union Investment zu den größten deutschen Asset Managern für private und institutionelle Anleger. „Der neue Name unterstreicht unsere auf Wachstum ausgerichteten Ziele im Kontext einer starken Gruppe – mit dem Offenen Immobilienfonds als erfolgreicher Anlageklasse mit hervorragenden Perspektiven auf deutscher wie europäischer Ebene“, sagt Kutscher.

Weiterentwicklung des Produktes auf europäischer Ebene

Die *Union Investment Gruppe* sieht die Assetklasse Immobilien als wichtigen und im Stellenwert noch wachsenden Teil der Gesamtaktivitäten der Gruppe. „Die indirekte Immobilienanlage wird bei privaten und institutionellen Anlegern weiter an Gewicht gewinnen. Der Offene Immobilienfonds ist gut positioniert, in diesem Umfeld auch künftig die führende Rolle zu spielen“, sagt Wolfgang Mansfeld, im Vorstand der Union Asset Management Holding für das Segment Immobilien verantwortlich. Das Marktpotenzial für Mittelzuflüsse schätzt die Union-Gruppe branchenweit auf 15 Mrd. Euro p.a. Die jüngere Krise sieht die Union-Gruppe als weitgehend bewältigt an. Der Offene Immobilienfonds werde hieraus gestärkt hervorgehen, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Stärkung konsequent abgeschlossen werden.

Mit dem Maßnahmenpaket der Branche von Anfang 2006, so Mansfeld, seien die Weichen für bessere Instrumente der Liquiditätssteuerung und mehr Transparenz gestellt worden. Die bevorstehende Novellierung des Investmentgesetzes solle dieses Programm, soweit erforderlich, gesetzlich absichern; darüber hinaus sei eine Weiterentwicklung des anlagepolitischen Instrumentariums geboten. Positiv äußerte sich Mansfeld zur europäischen Perspektive. „Es ist begrüßenswert, dass das Potenzial Offener Immobilienfonds als europäisches Produkt nunmehr vom soeben erschienenen Weißbuch der EU-Kommission zur Weiterentwicklung des EU-Fondsmarktes ausdrücklich anerkannt wird.“

Pressekontakt

DIFA Deutsche Immobilien Fonds AG

Fabian Hellbusch, Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg

Tel. 040 / 34919-160, Fax: -190; eMail: fabian.hellbusch@difa.de