

Siemens lockt Dax-Firmen in Fonds

Scherkamp: Mehr Flexibilität in der Bilanz – Auch Forderungen verbrieften

Börsen-Zeitung, 26.9.2003
cra Berlin – Siemens will für den offenen Immobilienfonds der hauseigenen Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft auch andere Dax-Unternehmen gewinnen. Diese könnten ihre Immobilien in den Fonds einbringen und so eine größere Flexibilität bei der Bilanzierung erreichen, sagte Peter Scherkamp, Head of Finance Strategy bei Siemens, in Berlin. Die Verbriefung von Immobilien sei nur ein Beispiel für ein im erweiterten Sinne verstandenes Asset Management im Konzern. Daneben müssten die Unternehmen ihre Forderungen, das Risiko der Pensionswirtschaft und ihr gesamtes Geschäftsportfolio bearbeiten.

Würden Immobilien über Immobilienfonds verbrieft, könnten sie in den Unternehmensbilanzen aus den Sachanlagen genommen werden. Sie würden dann der kurzfristigen Liquidität, den langfristigen Finanzanlagen oder dem Pensionsvermögen zugeschlagen, erläuterte Scherkamp beim 57. Betriebswirtschaftler-Tag der Schmalenbach-Gesellschaft in Berlin. Der Immobilienbesitz über einen Fonds biete einem Unternehmen den Vorteil, dass die Anteile – anders als beim direkten Immobilienbesitz – börsentäglich veräußert werden könnten. Außerdem könne ein kontinuierlicher Wertzuwachs bei geringem Verlustrisiko erzielt werden.

Siemens selbst hat im Jahr 1999 eigene Immobilien im Wert von 350 Mill. Euro aus den Sachanlagen genommen und in einen neuen Fonds eingebracht. Dieser wurde dem Pensionsvermögen zugeschlagen. Dort sei der Aufbau eines Immobilienanteils von 10% angestrebt worden, wofür so die eigenen Immobilien eingesetzt werden könnten.

„Dieser Fonds könnte eine Industrielösung werden“, sagte Scherkamp. Es liefen bereits konkrete Gespräche mit anderen Dax-Unternehmen, die auch Immobilien in den

Fonds der Siemens Kapitalanlagegesellschaft SKAG Euroinvest Immobilien einbringen könnten. „Für die Unternehmen wäre das eine elegante Lösung, Probleme beim Funding von Pensionsverbindlichkeiten zu lösen.“ Auch verglichen mit der Auslagerung von Immobilien in Spezialfonds biete die Einbringung in einen offenen Fonds mehr Flexibilität: Über einen Spezialfonds gingen die Immobilienwerte direkt wieder in die Bilanz des Unternehmens; bei einem offenen Fonds, dessen Anteilscheine täglich veräußerbar sind, könne der Wert in der Bilanz eingesetzt bzw. ganz oder teilweise verkauft werden. Bei Versicherern sei diese Fondsanlage deckungsstockfähig.

Das aktuelle Volumen des SKAG Euroinvest Immobilien, der per 31. Juli eine Jahresrendite von 7,2% aufweist, beträgt den Angaben zufolge 1,2 Mrd. Euro. Neben dem Siemens Pension Trust, der noch 58% der Anteile hält, haben inzwischen 88 institutionelle Investoren Geld in den Fonds investiert, darunter Family Offices (zwölf), Finanzdienstleister (acht), Versorgungswerke (sieben), Pensionskassen (fünf), Versicherer (drei) sowie eine Stiftung. Privat Anleger können erst ab einer Anlage summe von 350 000 Euro in den Fonds investieren, so dass es sich faktisch um einen Publikumsfonds für Institutionelle handelt. 53 Privatpersonen sind in dem Fonds engagiert.

Breite Diversifizierung

Je größer der Fonds und je mehr Unternehmen Immobilien – zu Marktpreisen – in den Fonds einbringen, desto besser ist das Immobilienportfolio differenziert. Von Siemens selbst gemietet sind noch 21% der Flächen; bei Fondsauflegung waren es 44%. Derzeit verteilen sich die Bestandsobjekte relativ gleichmäßig auf Inland (53%) und Ausland (47%). Vor vier Jahren befanden sich die Objekte fast vollständig in

Deutschland.

Neben den Immobilien müssten auch die Forderungen eines Unternehmens im Rahmen seines Asset Management auf den Prüfstand, so Scherkamp. Bei Siemens erfolge der Forderungsverkauf der operativen Bereiche zunächst an die Siemens Financial Services, die die Forderungen nach bankmäßigen Prozessen bearbeite, verbrieft und am Markt verkaufe. In Teilen würden dabei Kreditderivate eingesetzt. Änderungen der Rechnungslegung könnten die Attraktivität dieses Verfahrens zwar einschränken, „aber es macht für das Unternehmen immer Sinn, seine Assets bankmäßig zu durchdringen“.

„Auch Pensionsversicherer“

Beim aktiven Management des Risikos der Pensionswirtschaft befinden sich Unternehmen nach seiner Ansicht in einem Dilemma zwischen der Orientierung der Assets an den langfristigen Verbindlichkeiten einerseits und der kurzfristigen Quartalsberichterstattung andererseits. Vielen Unternehmen werde erst jetzt bewusst, auf was sie sich bei den Pensionszusagen eingelassen hätten. Die gesamten Pensionsverbindlichkeiten der Siemens AG beliefen sich auf 19,5 Mrd. Euro – „so ganz nebenbei sind wir also auch noch ein mittelgroßer Pensionsversicherer“.

Zu einem im breiten Sinne verstandenen Asset Management gehöre ferner die Steuerung des gesamten Geschäftsportfolios im Konzern. Im Falle Siemens gehöre dazu die Steuerung des Konzerns nach Geschäftswertbeitrag, so dass nicht betriebsnotwendige Assets verkauft und nicht wertschaffende Aktivitäten herausgelöst würden. In den vergangenen anderthalb Jahren sei zusätzlich der Cash-Fokus geschärft worden. Aktuell seien Margenziele für die operativen Bereiche ergänzt worden.