

Trendumkehr bei Immobilienaktien und REITs

Die Fundamentaldaten des Immobilienmarktes und die Kurse von Immobilienaktien laufen derzeit unnatürlich auseinander. Weil am Markt wenig neue Objekte gebaut werden, müsste sich der drohende Mangel an Immobilienflächen normalerweise positiv auf die Kursentwicklung bei börsennotierten Immobiliengesellschaften auswirken. Umso mehr, als sich die Banken von den makroökonomischen Faktoren leiten lassen und den Immobiliensektor meiden. Dies hat zur Folge, dass das Angebot tendenziell noch knapper werden könnte, da die Immobilienentwickler es schwerer haben werden, den aktuellen und zukünftigen Bedarf zu decken.

Daher wird sich der 2011 zu beobachtende Abwärtstrend bei Immobilienaktien nach Aussagen von Schroder ISF Global Property Securities im Verlauf dieses Jahres umkehren. Das legen zumindest die unverhältnismäßig vielen Leerverkäufe nahe, die am Markt getätigt wurden. Zudem wird nach Ansicht der Experten die Nachfrage der Private-Equity-Anleger und -Firmen nach Immobilienanlagen hoch bleiben. Außerdem verfügen die Immobilienfirmen über die nötigen Mittel, um die zahlreichen Chancen, die derzeit am Markt bestehen, nutzen zu können. Denn die Unternehmen hatten nach 2008 ihr

Kapital effizient verwaltet. Bei den derzeit niedrigen Zinssätzen, bei denen die Anleger verstärkt nach höherverzinsten Anlagen suchen und insbesondere Pensionsfonds damit kämpfen, ihren Ausschüttungsverpflichtungen nachkommen zu können, stellen Immobilienaktien und REITs ein attraktives Investment dar.

Der Großteil der europäischen börsennotierten Immobiliengesellschaften war sogar in der Krisenzeit imstande, Dividenden auszuschütten. Die jährliche Wachstumsrate von Dividenden europäischer Immobilienunternehmen liegt – seit 1999 gesehen – bei 3,9 Prozent und damit weit über der Gesamtinflationrate von 2,1 Prozent. Die seit dem Jahr 2000 ausgeschütteten Dividenden haben einen Wert von 45 Milliarden Euro.

Die börsennotierten Immobilienaktien übertrafen die wichtigsten Anlageklassen im Wertzuwachs, wobei die REITs die absolut besten Wertzuwächse hatten. Diese sind auf erstklassige Immobilienwerte zurückzuführen, welche attraktive Cash-Flows und nachhaltige Renditen garantieren. Die Gesellschaften mit REIT-Status schütten zudem – aufgrund einer in vielen Ländern geltenden gesetzlichen Verpflichtung – bis zu 100 Prozent des Gewinns an die Akti-

onäre aus und ermöglichen damit noch höhere Dividenden als Immobiliengesellschaften ohne diesen Status.

Der neuen, von der European Public Real Estate Association (EPRA) durchgeführten Studie zufolge lagen die Dividendenrenditen der Immobilienaktien und REITs in den letzten fünf Jahren konstant über den Aktien- und Anleiherenditen sowie auch über der Inflationsrate. Beispielsweise erzielten die europäischen REITs eine durchschnittliche Rendite von 5,1 Prozent, während die sonstigen Aktien eine Rendite von 4,1 und die Staatsanleihen von 3,3 Prozent bei einer durchschnittlichen jährlichen Inflationsrate innerhalb der Eurozone von zwei Prozent erreichten.

Den europäischen Immobiliensektor würde ohne Zweifel eine Lösung der Staatsschuldenkrise beflügeln. Im Endeffekt kommt es darauf an, dass sich die Situation nicht verschlechtert, bevor eine Erholung einsetzt. Nach Meinung der Experten würde es dann zu einer Neubewertung der Immobilienaktien auf ein angemessenes Niveau kommen. Schroder ISF Global Property Securities prognostiziert eine Jahresrendite von bis zu 20 Prozent für europäische Immobilienwertpapiere. Ch