

Neue Stars am Börsenhimmel

Lange waren deutsche Immobilienaktien an der deutschen Börse eher Mangelware. Dies, obwohl sie eine einfache und liquide Form darstellen, sich an der Entwicklung des lokalen Immobilienmarktes zu beteiligen und viele Investoren genau dies wollen. Noch 2008 betrug die im deutschen Aktienmarkt investierbare Marktkapitalisierung nur 1,5 Milliarden Euro. Mittlerweile sind es, nach einer Studie von Barkow Consulting und dem ZIA Zentraler Immobilienausschuss, stolze 35,2 Milliarden Euro. In die Analyse einbezogen wurden 18 in Deutschland notierte Firmen, die 82 Prozent des Deutschen Immobilienaktienindex (Dimax) ausmachen. Das Segment hat durch den Aufstieg der Vonovia SE in den Leitindex Dax deutlich an Aufmerksamkeit gewonnen und deutsche börsennotierte Unternehmen haben sich bei Investoren als Assetklasse endgültig etabliert, so die Autoren der Studie. Aktuell stammt ein Dax-Unternehmen, vier M-Dax-Teilnehmer und sechs S-Dax-Unternehmen aus der Immobilienbranche.

Ziel der Autoren der Studie, die sich auch der Förderung des Segments verschrieben haben (beispielsweise ZIA in Form der „Initiative Immobilien-Aktie“), ist es nun, bereits gelisteten Immobilienunter-

nehmen den Weg für weiteres Wachstum zu ebnen und auch neue Marktteilnehmer beim Börsengang zu unterstützen. Aus Sicht von Andreas Mattner, dem Präsidenten des ZIA, werden deutsche Immobilien-AGs aufgrund der Professionalisierung und der nunmehr erreichten kritischen Größe zunehmend ernst genommen. Was in der Studie leider nicht untersucht wird, ist die Herkunft der Investoren. Hier wünschen sich Investor Relations Verantwortliche bei den deutschen Immobilienfirmen, dass sich auch deutsche institutionelle Anleger mehr für ihre Aktien interessieren würden. Aufgrund der Zurückhaltung der nationalen Anleger ist ein größerer Börsengang ohne die Beteiligung angelsächsischer Investoren kaum denkbar.

Die Bedeutung des Sektors zeigt sich auch am Vermögen der entsprechenden Gesellschaften. So stieg die Höhe des Immobilienvermögens (Gross Property Assets) innerhalb eines Jahres von 66,7 auf 78,2 Milliarden Euro, was einem Wachstum von 17,2 Prozent entspricht. Mittlerweile befinden sich eine Million Wohneinheiten im Eigentum börsennotierter Immobiliengesellschaften, kommunale Unternehmen halten 2,7 Millionen Einheiten.

Neben der Relevanz der Börsennotierung für den Immobilienmarkt ist auch die Bedeutung der Assetklasse für den gesamten Kapitalmarkt weiter gewachsen. So können die Gesellschaften eine große Bandbreite an möglichen Finanzierungsinstrumenten wie beispielsweise Mini-Bonds, Anleihen oder Verbriefungen zurückgreifen. Kräftig zugelegt haben die Anleihefinanzierungen, im Dezember 2015 glänzte beispielsweise Vonovia mit drei auf Euro lautenden Bonds über insgesamt drei Milliarden Euro. Bei den Eigenkapitalplatzierungen betrug der Anteil des Sektors im ersten Halbjahr 2015 stolze 30 Prozent des Gesamtmarktes. Das ist zugleich der höchste jemals erzielte Wert. Die Analyse ergab auch, dass seit 2009 insgesamt 38 Banken bei den Eigenkapitalplatzierungen aktiv waren. Dies zeigt das große Interesse der Banken an dieser Branche

Bei allem Wachstum bleibt positiv zu vermerken, dass sich der Fremdkapitalanteil im Vergleich zum Jahr 2009 günstig entwickelt hat. Lag der Loan-to-Value (LTV) vor sechs Jahren noch bei durchschnittlich 66 Prozent, so sind es im aktuellen Kalenderjahr nach Angaben der Autoren der Studie 53 Prozent.