



Deutsche Immobilienaktien - als Assetklasse etabliert

Der deutsche börsennotierte Immobiliensektor ist in den letzten Jahren erheblich gewachsen. Die investierbare Marktkapitalisierung betrug im Jahre 2008 nur 1.5 Milliarden Euro. Bis zum laufenden Jahr 2015 wuchs dieser Wert auf 35.2 Milliarden Euro.

„Die weitere Zielsetzung muss lauten, bereits gelisteten Immobilienunternehmen den Weg für weiteres Wachstum zu ebnet und auch neue Marktteilnehmer beim Börsengang zu unterstützen“, sagt Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA, „National wie international werden deutsche Immobilien-AGs aufgrund der Professionalisierung und nunmehr erreichten kritischen Größe zunehmend ernst genommen. Das Segment der börsennotierten Immobilienunternehmen ist ein nicht mehr wegzudenkender Teil der deutschen Immobilienwirtschaft.“

Immobilienvermögen der deutschen Immobilien-AGs steigt im Jahresvergleich um 17,2 Prozent auf 78,2 Milliarden Euro

Das zeigt sich insbesondere am Vermögen der Immobilien-AGs. So stieg die Höhe der Gross Property Assets (Immobilienvermögen) innerhalb eines Jahres von 66,7 Milliarden Euro auf 78,2 Milliarden Euro, ein Wachstum von 17,2 Prozent. Zudem befinden sich mittlerweile eine Million Wohneinheiten im Eigentum börsennotierter Immobilien-AGs. 2.7 Millionen Wohneinheiten werden hingegen von kommunalen Unternehmen gehalten. „Die deutschen Wohnimmobilien-AGs sind ein immer

wichtigerer Bestandteil des deutschen Wohnungsmarktes. Aber auch im Gewerbeimmobiliensegment zeigt sich, dass die Börsennotierung ein attraktives Modell für Immobilienunternehmen darstellt“, sagt Peter Barkow, geschäftsführender Gesellschafter von Barkow Consulting.

Kapitalmarkt gewinnt zunehmend Interesse an Immobilienunternehmen

Neben der Relevanz der Börsennotierung für den Immobilienmarkt ist auch die Bedeutung der Assetklasse für den Kapitalmarkt stark angewachsen. So können Immobilien-AGs auf eine große Bandbreite an möglichen Finanzierungsinstrumenten wie z.B. Mini Bonds, Anleihen oder auch CMBS zurückgreifen. Der Kapitalmarkt ist damit von wachsender Bedeutung als Kapitalgeber für börsennotierte Immobilienunternehmen. Der Anteil des Immobiliensektors an den Gesamteigenkapitalplatzierungen betrug im ersten Halbjahr 2015 beachtliche 30 Prozent und unterstreicht damit auch die überragende Bedeutung des Segments für den Bankensektor. Seit 2009 zählte Barkow Consulting insgesamt 38 Banken, die bei Eigenkapitalplatzierungen im Immobiliensektor aktiv waren. „Anleihen sind für börsennotierte Immobilienunternehmen

ein relativ junges Instrument zur Finanzierung. Im anhaltenden Niedrigzinsniveau sind sie eine interessante Alternative zum klassischen Bankkredit und dienen der Diversifizierung der Finanzstruktur. Die Angebotserweiterung auf Unternehmensseite und hohe Nachfrage auf Investorenseite führen dazu, dass Anleihen bereits heute einen hohen Anteil an der Finanzierung von Immobilien-AGs ausmachen“, sagt Barkow.

Immobilien-AGs setzen sich in Aktienindizes durch

Die Bedeutung innerhalb der Aktienindizes hat in den letzten Jahren ebenfalls erheblich zugenommen. Aktuell stammen ein DAX30-Unternehmen, vier MDAX-Teilnehmer und sechs SDAX-Unternehmen aus der Immobilienbranche. Diese Immobilienunternehmen repräsentieren 3 Prozent des DAX mit stetig wachsender Bedeutung. „Interessant ist auch, dass der deutsche börsennotierte Immobiliensektor mittlerweile den Entwicklungsstand der USA vor der Krise erreicht hat“, so Dexne.

Positiv entwickelt hat sich zudem der Fremdkapitalanteil im Vergleich zum Jahr 2009. Lag der LTV (loan to value) vor sechs Jahren noch bei durchschnittlich 66 Prozent, sind es im aktuellen Kalenderjahr 53 Prozent. „Zwar ist der Fremdkapitalanteil nach wie vor über dem EU-Durchschnitt von 38 Prozent, doch zeigt die Entwicklung, dass Immobilien-AGs trotz historisch niedrigem Finanzierungsumfeld auf stabile Investments mit hohem Eigenkapital-anteil setzen“, sagt Dexne.

Bild: © alphaspirt / fotolia.com

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4942129/deutsche-immobilienaktien-als-assetklasse-etabliert/>