

Hohe Renditen mit Betongold und Betongoldaktien im Niedrigzinsumfeld

Dipl.-Kfm. Stefan Scharff, Certified Real Estate Investment Analyst (DVFA / IREBS),
Winner Thomson Reuters Analyst Award 2017, Gründer und Managing Partner

Auch nach den Rekordjahren 2015 und 2016 stehen für das laufende Jahr die Zeichen positiv für ein weiteres sehr erfolgreiches Jahr für gewerbliche Immobilienunternehmen. Die Renditeaussichten für Investitionen in Immobilienaktien sind in dem derzeitigen Niedrigzinsumfeld dementsprechend ebenfalls weiterhin sehr attraktiv gegenüber anderen Anlageklassen und noch fungibler als beispielsweise Immobilienfonds.

Mit einem Transaktionsvolumen von jeweils deutlich über 50 Mrd. Euro für Immobilien mit gewerblicher Nutzung stellten die Jahre 2015 und 2016 neue Rekordjahre für den Immobilienmarkt in Deutschland dar. Mit einem anhaltenden positiven Marktumfeld wurde auch für 2017 ein weiteres sehr gutes Jahr in der Industrie erwartet. Dies hat sich bisher auch so bestätigt. Das erste Quartal des laufenden Jahres stellte mit einem Volumen von 12,6 Mrd. Euro einen neuen Spitzenwert auf und liegt rund 60% über dem Wert des Vorjahres. Auch weiterhin kommt der größte Anteil des Transaktionsvolumens mit rund 42% aus dem Büromarkt. Der Logistikbereich gewinnt zunehmend an Bedeutung, während Einzelhandelsobjekte anteilig an Bedeutung verlieren. Insgesamt sind über die letzten Jahre auf Grund der hohen Nachfrage und des niedrigen Zinsniveaus die Mietpreise sehr gestiegen, die Leerstände haben sich stark verringert und die Finanzierungskosten sind enorm gefallen. Dieser Trend war auch bei vielen Immobilienunternehmen sichtbar. Viele der Bestandhalter haben ihre Portfolios im Laufe der letzten Jahre enorm ausgebaut, während Projektentwickler ihre Entwicklungen sehr lukrativ zu sehr niedrigen Yields veräußern konnten. Doch auch neben den direkten Investments in Immobilien können Investoren durch indirekt Alternativen an den sehr positiven Entwicklungen in der Immobilienbranche teilhaben. Die Immobilienaktie ist hier seit Jahren auf dem Vormarsch. Gab es vor 10 Jahren fast nur zwei bis drei namhafte börsennotierte Gesellschaften, so haben in den Jahren 2007 bis 2017 über 30 weitere Unternehmen den Gang an die Börse und im Rahmen dessen auch Kapitalerhöhungen gewählt, um sich Zugang zu institutionellen und privaten Geldern zu verschaffen und die Möglichkeiten der Finanzierung ihres Wachstums auf der Eigenkapitalseite zu erweitern.

Für Investoren stellen Immobilienaktien durch das anhaltende positive Marktumfeld renditenstarke indirekte Anlagemöglichkeiten in den Immobilienmarkt mit wenig Aufwand und höchster Flexibilität bei attraktiver Dividendenrendite dar. Fast alle Kurse von Unternehmen aus der SRC Research Coverageliste sind in den letzten drei Jahren wesentlich stärker als der Gesamtmarkt der Aktien gestiegen. Somit können Investoren zum einen durch die positiven Aktienkursentwicklungen vieler börsengelisteter Immobilienunternehmen profitieren. So hat zum Beispiel die DEFAMA-Aktie, ein Unternehmen spezialisiert in Fachmärkte in kleineren

Städten und Gemeinden Nord- und Ostdeutschlands, seit Jahresbeginn um rund 50% zugelegt, während die Aktie der Aroundtown Property Holdings, die deutschlandweit in gewerbliche Büro- und Retailflächen sowie in Hotels investiert und über ein Portfoliovolumen von über 7 Mrd. Euro verfügt, um rund 25% seit Jahresanfang gestiegen ist. Ebenso können Investoren auch von den meist sehr hohen Dividendenrenditen von Immobilienunternehmen profitieren und unterliegen nur der 25% Kapitalertragssteuer. Hier hat zum Beispiel die Immobilienholding VIB Vermögen ihre Ausschüttungen in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich 24% jährlich erhöht und liegt mit einer Dividendenrendite von rund 3% über vielen Unternehmen aus anderen Industrien und zählt somit an der Börse zum deutschen Dividenden-Adel. Mit dem derzeit niedrigen Zinsniveau, welches mit recht großer Sicherheit auch in den nächsten zwei Jahren auf sehr niedrigem Niveau verharren wird, können die Unternehmen weiterhin von geringen Finanzierungskosten profitieren und somit auch über die nächsten Jahre attraktive Renditen sichern und diese indirekt an ihre Aktionäre weitergeben. Weiterhin besteht der Vorteil des indirekten Immobilieninvestments in der Expertise im Asset Management der Unternehmen, wodurch die Mieteinnahmen weiter erhöht werden und auch die Immobilienwerte selbst zusätzlich gesteigert und gegebenenfalls dann auch zu einem späteren Zeitpunkt zu exzellenten Preisen gewinnbringend veräußert werden können. Dies sollte neben dem allgemeinen positiven Marktumfeld weiter Aufschwung für die Aktien der Unternehmen bedeuten. Auch durch die vergleichsweise hohe Liquidität ist die indirekte Investition in Immobilien durch Aktien sehr attraktiv für viele Investoren.

Alles in allem glauben wir, dass obwohl der Immobilienmarkt und die Immobilienaktien in den vergangenen Jahren schon sehr gestiegen sind, viele Unternehmen aus dem gewerblichen Immobilienbereich auch in einem Marktumfeld mit hohem Wettbewerb um gute Bestandsobjekte und attraktive Development-Projekte künftig noch gute Deals finden können und somit noch großes Potenzial für weitere Kursanstiege der Aktien vorhanden sind. Dies wird natürlich dadurch begünstigt, dass viele Gesellschaften 50% oder mehr ihrer FFO Cash-Erlöse an die Aktionäre weitergeben. Die Cash Erlöse werden im Übrigen auch in Zukunft dadurch steigen, dass nach und nach teurere Finanzierungen aus der Vergangenheit durch neue Darlehensvereinbarungen zu weitaus günstigeren Konditionen und für viele Jahre festgeschrieben werden konnten.

Stefan Scharff, CREA

SRC-Scharff Research und Consulting GmbH
Klingerstr. 23
60313 Frankfurt
Telefon: 069 - 400 313-80
E-Mail: scharff@src-research.de
<http://www.src-research.de/>



Stefan Scharff ist Gründer und Managing Partner der Firma SRC-Scharff Research und Consulting. Er ist Absolvent des 1. Jahrgangs des Intensivstudiums Certified Real Estate Investment Analyst der IREBS Immobilienakademie und wurde mit dem Thomson Reuters Analyst Award 2017 in der Kategorie „European Real Estate“ als „Top Stock Picker of the Year“ ausgezeichnet.