

## Internationaler Hunger auf deutsche Immobilien-AGs

Internationale Investoren stecken ihr Geld gerne in vergleichsweise billiges deutsches Betongold. Das ist fakt und hinlänglich bekannt. Doch lässt sich das Kaufverhalten der ausländischen Investoren auch auf die Börse und damit die gelisteten deutschen Immobilien-AGs übertragen? Ja, auch diese erfreuen sich verstärkter Zuneigung durch ausländische Investoren. Die niedrigen Zinsen und die Anleihe- sowie Covered-Bonds-Käufe durch die EZB, der kleinteilige Markt, der noch einige Übernahmen zulässt, eine verstärkte IPO- und Spin-off-Tätigkeit und nicht zuletzt die Übernahme der Gagfah durch die Annington – all das ist ein guter Nährboden für die weitere positive Entwicklung der deutschen Immobilien-AGs und heizt die Phantasien der institutionellen Investoren an.

Schon jetzt stecken in den Aktionärsstrukturen der größten börsennotierten Immobilien-AGs zahlreiche internationale Kapitalgeber. Zu nennen ist hier vor allem Blackrock, ein Finanzunternehmen aus New York City, der sich innerhalb der deutschen Immobilien-Aktienlandschaft ordentlich breitgemacht hat: Er hält 6,01 Prozent der Deutsche-Annington-Aktien, 7,13 Prozent der Deutsche-Wohnen-Aktien sowie 12,7 Prozent an der LEG. Bei der TAG ist er immerhin mit 3 Prozent, bei der Deutschen Euroshop mit 4,1 Prozent vertreten. Das heißt, ohne Blackrock geht nicht viel. Auch die kanadi-

sche Sun Life ist sehr präsent, sie hält mit 11,05 Prozent den größten Anteil an der Deutsche-Wohnen-Aktie, 7,2 Prozent an der Gagfah, 5,4 Prozent an der LEG, immerhin 3,12 Prozent bei der Deutschen Annington und 10 Prozent an TAG. Hier werden wiederum 15 Prozent von Ruffer LLP, einem Investmentmanager aus Großbritannien, gehalten, der auch mit 4,3 Prozent an der LEG beteiligt ist. Zu nennen sind ferner die Abu Dhabi Investment Authority, ein 11,85-prozentiger Aktionär der Deutschen Annington, sowie die Zentralbank von Norwegen mit einem Anteil von 7,82 Prozent am selben Unternehmen. Da-neben sind sie mit 6,97 Prozent an der Deutschen Wohnen beteiligt. Schließlich wäre noch die Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, aus Kalifornien zu nennen, die 60,5 Prozent der Aktien der Deutschen Office hält.

Über Kapitalmangel kann sich also keiner beklagen, der Staatsfonds aus Norwegen, Abu Dhabi oder Finanzunternehmen aus Übersee zu seinen Aktionären zählt. Nur die passenden Objekte, in die das Kapital zu fließen vermag, werden langsam rar. Die Konzerne finden zunehmend weniger ausreichend große Wohnungspakete, um allein durch Portfoliotransaktionen weiter wachsen zu können. Es herrschen also beste Voraussetzungen, die Konkurrenz aufzukaufen – oder: Das Übernahmefieber deutscher Immobilien-AGs ist ausgebrochen. Die Übernahme der Gagfah durch die Deutsche Annington stellt wohl nur den

Anfang dar. Gemunkelt wird über weitere Zusammenschlüsse, wie beispielsweise die Vereinigung der LEG unter dem Annington-Gagfah-Dach; wenn nicht die Deutsche Wohnen sie zuerst schluckt. (siehe dazu auch Beitrag Kanders in diesem Heft)

Fakt ist, dass die Aktien der großen Wohnungsgesellschaften sich zuletzt bestens entwickelt haben und sich das neue Mega-Unternehmen Annington-Gagfah gerade zu einem auch im internationalen Vergleich beachtlichen Anbieter aufschwingt. Annington und auch die Deutsche Wohnen gelten derzeit als ernsthafte Kandidaten für den Aufstieg in den Dax. Das alles sorgt für schwindelerregende Kursfantasien. Big is beautiful heißt die Devise und somit machen sich nach und nach alle auf den Weg, für Großanleger attraktiver zu werden.

Vor allem wiederum für ausländische Investoren, für die das Angebot auf ihrem derzeitigen Lieblings-Immobilienmarkt ebenso knapp wird, kommen daher auch vermehrt Investitionen auf dem deutschen Kapitalmarkt in Betracht. Sie schielen auf Aktien im Wohnimmobilienbereich mit hoher Liquidität. Man darf also gespannt sein, ob die internationale Übermacht nun auch auf den Kapitalmarkt schwappt und eine wie auch immer geartete Dominanz entwickelt. Der Aufschwung jedenfalls ist noch längst nicht beendet. mb