

Kapitalmarkt

Fidelity erwartet mehr Börsengänge von Immobiliengesellschaften

Einen regelrechten Ansturm von Immobiliengesellschaften an die Börse erwarten die Fondsmanager und Analysten von Fidelity International in den nächsten Jahren. Deutschland gehört dabei zu den Wachstumstreibern. Hier löste die Einführung von Real Estate Investment Trusts (REITs) einen zusätzlichen Nachfrageschub seitens der Investoren aus. Die Zahl der börsennotierten Immobiliengesellschaften wird den Prognosen zufolge bis 2011 weltweit um rund 70 Prozent gegenüber dem Niveau von 2005 steigen. Deutschland bietet dabei die besten Chancen für Kapitalanleger.

Denn in der drittgrößten Volkswirtschaft beträgt die Verbriefungsrate der Gewerbeimmobilien bisher weniger als 0,5 Prozent und ist damit so niedrig wie in kaum einem anderen Industrieland. Diese Quote werde durch die Einführung von REITs stark steigen.

Damit sich das Marktvolumen durch REITs in Deutschland erhöht, genüge es bereits, wenn die Unternehmen nur einen Bruchteil ihres Immobilienvermögens von geschätzten 1,1 Billionen

Euro an die Börse bringen. Fidelity erwartet, dass zahlreiche deutsche Immobiliengesellschaften an den Aktienmarkt streben werden, wobei die Erholung auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt dabei unterstützend wirken könnte. Denn die Vermietungen nehmen wieder zu, während gleichzeitig das Angebot an neuen Objekten begrenzt ist. Somit seien in Toplagen Renditen von mehr als fünf Prozent durchaus möglich.

Auch für den japanischen Immobilienmarkt ist der Fondsmanager optimistisch gestimmt. Nach einem rund 15-jährigen Abschwung mehren sich dort die Anzeichen für eine Erholung. Der positive Trend ist wie in Deutschland auf die Konjunktur im Büroimmobiliensektor zurückzuführen. Erstmals steigen dort die Mieten wieder und seit 2003 sinken auch die Leerstandsquoten bei Büros in Tokio: Im Februar lagen sie bei 2,9 Prozent. Hinzu kommt ein begrenztes Neuangebot. Dadurch können Vermieter deutlich höhere Mietpreise durchsetzen.

Die Entwicklung des japanischen Immobilienaktienmarkts könnte sogar wegweisend für Deutschland sein. Denn Japan erlaubt im Jahr 2000 die Grün-

dung REIT-ähnlicher Gesellschaften. Seitdem nahm die Zahl der börsennotierten Immobiliengesellschaften von null auf 42 zu. Der Wert dieser Aktien beträgt mittlerweile insgesamt 41 Milliarden Euro. Ausgehend von den zahlreichen REIT-Einführungen in den vergangenen fünf Jahren, unter anderem in Großbritannien (2007), Dubai (2006), Malaysia, Taiwan (beide 2005), Hongkong und Frankreich (beide 2003), rechnen die Analysten von Fidelity damit, dass in den nächsten Jahren bis zu zehn weitere Länder folgen könnten.

Entscheidender für den Erfolg des deutschen REIT werden jedoch nicht die Anzahl der Börsengänge, sondern die Stories der Immobilien-Aktiengesellschaften sein. Können diese nicht nachhaltig überzeugen oder stellen sie ihre Strategie gar überproportional auf den Steuervorteil und nicht auf die Immobilienrenditen ab, werden die Wachstumsfantasien sehr bald enttäuscht werden. Manch hoch gefeierter Kurs einer deutschen Immobilien-Aktie hat jüngst schon zu spüren bekommen, wie schnell Rücken- und Gegenwind wechseln, wenn Erwartungen nicht erfüllt werden können.