
Herr von Homeyer, was sind eigentlich Immobilienaktien?

Stiftl: Immobilienmakler sind der Schrecken aller Wohnungssuchenden und kritische Aktionäre der Schrecken jeder Hauptversammlung. Was aber ist eigentlich eine Immobilienaktie?

Immo von Homeyer: Mit einer Immobilienaktie ist man an einem börsennotierten Unternehmen beteiligt, das in der Immobilienbranche aktiv ist und Immobilien besitzt beziehungsweise managt. Da gibt es sehr unterschiedliche Geschäftsmodelle: Immobilienunternehmen können beispielsweise ihren Immobilienbestand vermieten, ihr Geld mit dem An- und Verkauf von Immobilien verdienen oder aber neue Bauvorhaben entwickeln. Bei den meisten börsennotierten Immobilienunternehmen sind die Mieteinnahmen aus dem eigenen Immobilienportfolio die Hauptertragsquelle.

Stiftl: Ist das Investment nun mehr Aktie oder mehr Immobilie?

von Homeyer: Zunächst einmal ist die Immobilienaktie natürlich eine Aktie mit all ihren Vorzügen und Chancen, aber auch mit den bekannten Risiken, die mit jedem Aktieninvestment verbunden sind. Daneben bietet der Immobilienbestand dem Anleger zusätzliche Sicherheit, weil dieser recht verlässlich verwertbar ist, was sich bei immateriellen Werten schwieriger darstellt.

Stiftl: Was sind die Vorteile einer Immobilienaktie?

von Homeyer: Wir sehen fünf zentrale Vorteile eines Investments in Immobilienaktien. Erstens: Das Marktvolumen in Deutschland ist durch Börsengänge und Wachstumsschritte von Immobilienunternehmen deutlich gestiegen. Damit hat diese Anlageform wachsende Aufmerksamkeit und Bedeutung erlangt. Zweitens: Gerade Gewerbeimmobilien-AGs haben signifikantes Aufholpotenzial in der Bewertung, weil sie derzeit mit erheblichen Abschlägen auf den Nettosubstanzwert gehandelt werden. Drittens: Im internationalen Vergleich mit anderen Anlageformen zeichnet sich die Immobilienaktie langfristig durch höhere Renditen aus. Hinzu kommen häufig hohe und kontinuierliche Gewinnausschüttungen bei operativ starken Immobilienunternehmen. Viertens: Gegenüber anderen indirekten Immobilienvehikeln sind Immobilienaktien gut handelbar. Und fünftens: Die Immobilienaktie kann mittel- bis langfristig gut mit den Rendite- und Anlageprofilen von Direktinvestments mithalten.

Stiftl: Was sage ich nun meinem Vorstand?

von Homeyer: Immobilienaktien sind ganz grundsätzlich auch stiftungsgeeignet. Dies aus zwei Gründen: Wenn ein Unternehmen über große und erfolgreich gemanagte Immobilienbestände verfügt, bieten diese ein hohes Maß an gesicherten Erträgen. Und: Wenn Immobilienaktien signifikant unter ihrem Substanzwert notieren, haben sie auf lange Sicht deutliche Aufholpotenziale. Will ein Stiftungsmanagement in Immobilienaktien investieren, sollte es sich das Unternehmen, in das investiert werden soll, dennoch sehr genau anschauen. Vor allem sollte man dessen Solidität und die langfristige Ertragsstärke des Geschäftsmodells hinterfragen.

Immo von Homeyer ist Leiter Investor Relations und Unternehmenskommunikation bei der DIC Asset AG, einem Immobilienunternehmen mit ausschließlichem Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland. Das betreute Immobilienvermögen beläuft sich auf rund 3,2 Mrd. EUR mit zirka 250 Objekten.