

# Europäische Immobilienaktien – effizient, liquide, attraktiv

Europäische Immobilienaktien können viele Vorteile in Ihr Portfolio bringen. Mit Immobilienaktien können Sie diversifiziert in Immobilien investieren, mit weniger Aufwand und höherer Liquidität als bei Direktinvestitionen in Immobilien, eine attraktive Dividendenrendite erzielen und Ihr Portfolio vor Inflation schützen – und das in einer Zeit, in der Immobilienaktien mit erheblichen Abschlägen gehandelt werden.

## 7 Vorteile von Immobilienaktien auf einen Blick:

### Immobilienaktien...

#### 1. ...können Portfolios weiter diversifizieren

Mit Immobilienaktien können Sie effizienter diversifizieren als mit direkten Immobilienanlagen. Sie können sowohl geografisch als auch nach Untersektoren streuen. Das reicht von traditionellen Segmenten wie Logistik, Büros, Wohnungen und Einkaufszentren bis hin zu Studentenwohnheimen, Life-Science-Labors und Datenzentren. Bei der geografischen Diversifizierung können Sie auf lokale Makrotrends setzen. So lässt sich ein Portfolio zusammenstellen, das auf die attraktivste Kombination von Makro- und Mikroparametern setzt.

#### 2. ...bieten Vermögenswerte mit höherer Qualität und Transparenz

Im Durchschnitt besitzt der börsennotierte Immobiliensektor im Vergleich zum Gesamtmarkt die qualitativ besseren Immobilienobjekte. Dies führt im Durchschnitt zu niedrigeren Leerstandsquoten, einem geringeren Risiko der Überalterung und folglich zu stabileren Werten. Darüber hinaus unterliegen börsennotierte Immobiliengesellschaften strengen Vorschriften, insbesondere in Bezug auf die Finanzberichterstattung und Offenlegungsstandards. Dies sorgt für ein hohes Maß an Transparenz.

#### 3. ...bieten eine solide Inflationsabsicherung

Die meisten Mietverträge sehen jährlich oder in regelmäßigen Abständen eine Anpassung der Jahresmiete an die Inflation vor. Börsennotierte Immobilien werden oft als Ersatz für Anleihen betrachtet. Im Gegensatz zu den meisten Kupons sind die meisten Mieten jedoch indexiert. Zudem sind die Erträge der Immobiliengesellschaften aufgrund der Mietverträge gut vorhersehbar.

#### 4. ...sind liquider als Immobilien

Immobilienaktien werden an Börsen gehandelt sind liquide Anlagen und können dort sehr schnell ge- und verkauft werden. Der Kauf und Verkauf von physischen Immobilien kann dagegen mehrere Monate oder sogar länger dauern.

#### 5. ...bieten die gewünschte Korrelation mit Immobilien-Direktanlagen bei höherer Liquidität

Bei längerer Haltedauer korrelieren die Erträge börsennotierter Immobilien erheblich mit der von Immobilien (gemessen am Index der Investment Property Databank). Investoren erhalten also über börsennotierte Immobilien Zugang zu einer alternativen Immobilien-Anlageklasse inklusive der höheren Liquidität, die der Aktienmarkt bietet.

#### 6. ...sind derzeit attraktiver bewertet als direkte Immobilienanlagen

Der Aktienkurs eines Immobilienunternehmens wird häufig mit seinem Nettoinventarwert (NAV) als Bewertungsmaßstab verglichen. So kann eine Immobiliengesellschaft an der Börse mit einem Aufschlag auf oder einem Abschlag von ihrem NAV gehandelt werden. Während die Korrektur der Preise für physische Immobilien mit Verzögerung erfolgt, blickt der Aktienmarkt wie immer nach vorne: Die Aktienkurse korrigieren viel schneller und die Abschläge zum NAV können erheblich zunehmen. Derzeit ist bereits eine Menge negativer Stimmung eingepreist, mit Abschlägen zum NAV von 20-25 %, also deutlich über dem historischen Durchschnitt von etwa 10 %.

## 7. ...bieten eine attraktive Dividendenrendite

Als Gegenleistung dafür, dass sie keine Körperschaftsteuer zahlen müssen, müssen Real Estate Investment Trusts (REITs) einen hohen Anteil (70-90%) ihrer Gewinne ausschütten. Dies führt häufig zu einer attraktiven Dividendenrendite. Diese Rendite liegt derzeit bei rund 5 %, gedeckt. Entscheidet sich der Anleger für einen thesaurierenden Fonds, so muss er auf diese Dividenden keine Quellensteuer zahlen. Die Dividende ist nur der Ertragsteil der Gesamrendite, die ein Anleger von einer Investition in einen REIT erwarten kann. Darüber hinaus können die Anleger auch einen Kapitalzuwachs erwarten.

## Aktuelle Einschätzungen unserer Experten zu europäischen Immobilienaktien:

Marktsegment	Einschätzung / Fokus
<b>Wohnungsmarkt Deutschland</b>	Die strukturelle Angebotslücke besteht weiterhin. Einziger Markt in Europa, wo die Preise für Wohnimmobilien unter den Baukosten liegen. Regulierungsbedingt wurde die Indexierung nicht in vollem Umfang auf die Mieten angewandt, aber die Inflation wird inzwischen erfreulicherweise weitergegeben.
<b>Einzelhandel</b>	Fachmarktzentren und Nahversorger bevorzugen wir aufgrund der hohen Renditen und nachhaltigen Mieten. Wir haben in letzter Zeit wieder bestimmte Eigentümer von Einkaufszentren ins Visier genommen. Sie haben angesichts von E-Commerce und Coronakrise die richtigen Lektionen gelernt.
<b>Büroimmobilien</b>	Wir sind im Bürosegment generell untergewichtet, obwohl wir glauben, dass gut gelegene, gut angebundene Klasse-A-Büros operativ erfolgreich wirtschaften können.
<b>Logistik</b>	Deglobalisierung und Nearshoring sorgen in Mittel- und Osteuropa, das fehlende Angebot dagegen in Westeuropa für ein starkes Mietwachstum. Der Leerstand nimmt wieder leicht zu, allerdings von einem historisch niedrigen Niveau aus und nicht bei den besten Objekten in den besten Lagen (wo die börsennotierten Akteure im Allgemeinen aktiv sind).
<b>Studentenwohnungen</b>	Die Angebotslücke bei geeigneten Studentenwohnungen besteht in ganz Europa fort und bietet den börsennotierten Anbietern von zweckgebundenen Studentenwohnungen eine einmalige Gelegenheit, ihren Marktanteil zu erhöhen.
<b>Großbritannien</b>	Die Verschuldungsquoten liegen unter dem europäischen Durchschnitt, aber die Finanzierungskosten sind höher. Der Logistikmarkt verzeichnet nach wie vor ein starkes Mietwachstum, und der Londoner Büromarkt wird nach kräftigen Wertminderungen, aber immer noch starken Vermietungsaktivitäten, interessant.
<b>Fusionen und Übernahmen</b>	Entscheidende Frage: Welche Unternehmen sind vom Markt so unterbewertet, dass sie ein schlüssiger Übernahme- oder Take-out-Kandidat sind. Die Übernahmemöglichkeit ist kein alleiniges Kriterium, aber zusätzlicher Ansatzpunkt für ein Investment. Die Branche hat dank niedriger Bewertungen weiter Konsolidierungspotenzial. Im Vereinigten Königreich hat es zuletzt eine Welle der Konsolidierung von börsennotierten Akteuren gegeben, die zur Entstehung größerer, liquiderer und kosteneffizienterer börsennotierter Immobilienunternehmen geführt hat.
<b>E-Commerce</b>	Das Wachstum des E-Commerce hat sich zwar im Vergleich zur Corona-Zeit verlangsamt, treibt aber die Nachfrage nach Lagerhäusern und Vertriebszentren weiter an.
<b>Urbanisierung</b>	Die Verstädterung verstärkt die Polarisierung zwischen gut und schlecht gelegenen Objekten.
<b>ESG</b>	Wir sehen auf mehreren Immobilienmärkten einen Zweiteilungstrend, wobei grüne Immobilien höhere Mieten erzielen und stabilere Werte aufweisen als braune Immobilien.
<b>Liquidität</b>	Inflation spricht gegen hohen Cashbestand. Liquidität lediglich, um Chancen zu nutzen, etwa bei Kapitalerhöhungen.

## Mit DPAM-Kompetenz zum Immobilienaktien-Portfolio

Das **Listed Real Estate Team** von **DPAM** wählt attraktiv bewertete Unternehmen aus, die hohe risikobereinigte Renditen dort erwirtschaften, wo ein knappes Angebot das Mietwachstum antreibt. Das Team investiert langfristig und strebt eine Überschussrendite gegenüber der Benchmark bei geringerer Volatilität an. Die Titelauswahl basiert auf quantitativen und qualitativen Kriterien und umfasst sowohl finanzielle als auch ESG-Themen.

### Risiken

Wir überwachen die Portfolios sorgfältig, um Risiken, die sich auf den Wert Ihrer Anlage auswirken könnten, zu reduzieren. Dennoch ist eine Anlage in Aktien mit Risiken verbunden. Da es keinen Kapitalschutz und keine Garantien gibt, ist es möglich, dass Sie Ihr Kapital teilweise oder ganz verlieren. ESG-Herausforderungen beinhalten sowohl Risiken als auch Chancen. Mit Hilfe gründlicher Analysen wägen unsere Experten die Vorteile gegen die Risiken ab und treffen so fundierte Investitionsentscheidungen.

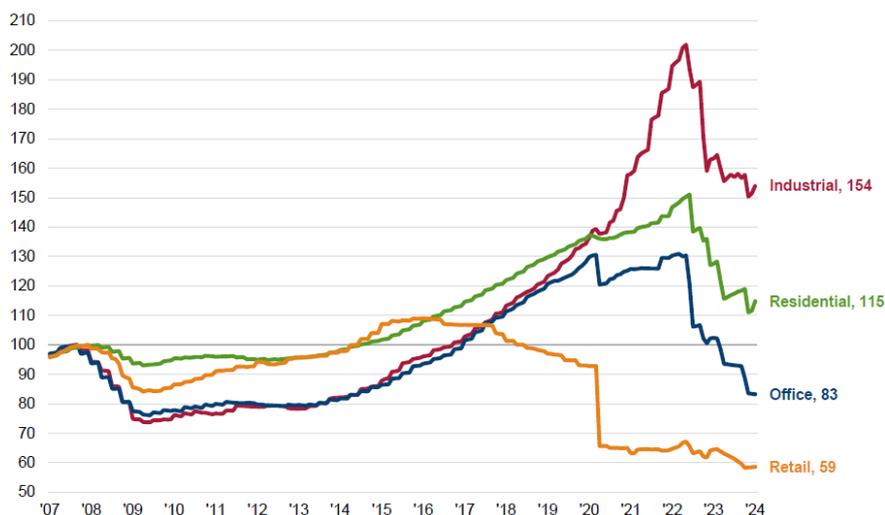
### Aktuelle Perspektiven für Immobilienaktien

Ende 2023 hat die Erwartung baldiger Zinssenkungen zu einer Erleichterungsrally geführt, da eine Lockerung der Geldpolitik die Finanzierungen günstiger macht. Die Börse reagiert auf solche Veränderungen schneller als die Immobilienmärkte: Börsennotierte Immobilienwerte waren in den drei Monaten ab dem 18. Oktober 2023 der Sektor mit der besten Performance im Euro Stoxx 600-Index.

Zwar lassen die aktuellen Kurse erwarten, dass die Immobilienpreise noch um bis zu 10 % sinken. Die Transaktionsdaten deuten jedoch darauf hin, dass die europäischen Immobilienwerte ihre Talsohle bereits zum Jahresende 2024 (in Großbritannien zur Jahresmitte) erreichen werden. Angesichts eines durchschnittlichen Abschlags zum Nettoinventarwert, der immer noch deutlich über dem historischen Durchschnitt liegt, beurteilt der Aktienmarkt den Spielraum nach oben möglicherweise noch zu pessimistisch. Da börsennotierte Immobilienunternehmen über qualitativ hochwertigere Vermögenswerte und eine geringe Verschuldung verfügen, sind nur sehr wenige von einer Kreditklemme betroffen. Unternehmen mit soliden Bilanzen und nachhaltigen, umweltfreundlichen Objekten können sich immer über Banken oder Anleihen finanzieren, und zwar günstiger als noch vor einem Jahr. Das Beispiel Signa hat gezeigt, dass eine Refinanzierung nicht in jedem Fall funktioniert. Allerdings unterliegen börsennotierte Immobiliengesellschaften wesentlich höheren Transparenzanforderungen als private, was beispielsweise die Qualität ihrer Vermögenswerte oder die Höhe ihrer Verschuldung angeht.

Die **Qualität** des Portfolios von börsennotierten Immobiliengesellschaften ist im Allgemeinen höher (bessere Lage, bessere Energieeffizienz) als bei privaten. Und was die Verschuldung betrifft, so haben die öffentlichen REITs unter dem Druck der Investoren begonnen, ihre Schulden abzubauen, wobei beispielsweise ihre Fähigkeit zur Rückzahlung von Schulden wieder stark zunimmt. Die Anleihenmärkte und Banken standen daher für die Refinanzierung der meisten öffentlichen REITs stets offen.

Viel negative Stimmung eingepreist: Die Immobiliensektoren-Indizes (in lokaler Währung) von Green Street



Quelle: Green Street, DPAM; Daten Jan. 2007 – Dez. 2023

Der Aufbau eines attraktiven börsennotierten Immobilienportfolios hängt ganz von der Auswahl der richtigen Aktien ab. Wir investieren mit einem Barbell-Ansatz einerseits in Value-Aktien, die hohe Dividendenrenditen erwirtschaften und das Potenzial für eine Neubewertung haben, wenn die Märkte den wahren Wert erkennen. Andererseits investieren wir in Wachstumsaktien, die über ein gesundes Mietwachstum und/oder gesunde Entwicklungsgewinne verfügen und von den Märkten nicht überbewertet werden. Unabhängig von der Art des Unternehmens bevorzugen wir solide Bilanzen und starke Managementteams. Bei den derzeitigen Bewertungen sehen wir auf den Märkten für börsennotierte Immobilien in Europa interessante Kaufgelegenheiten für solche Wert- und Wachstumsaktien.

---

## ÜBER UNS

DPAM ist eine unabhängige Vermögensverwaltungsgesellschaft, die **aktive, nachhaltige** Investmentlösungen anbietet, die auf eigenem **Research** basieren. Mit Kompetenz und einem soliden Investmentprozess strebt das Unternehmen eine langfristige Outperformance an, die sowohl den Anlegern als auch der Gesellschaft zugutekommt. DPAM verwaltet Investmentfonds sowie Mandate im Auftrag institutioneller Kunden mit einem Gesamtvolumen von 47,1 Milliarden Euro per Dezember 2023.

## Kontaktdaten

[deutschland@degroofpetercam.com](mailto:deutschland@degroofpetercam.com) ▪ [www.dpaminvestments.com](http://www.dpaminvestments.com) ▪ [www.funds.dpaminvestments.com](http://www.funds.dpaminvestments.com)

Degroof Petercam Asset Management  
Zweigniederlassung Deutschland  
Wiesen hüttenplatz 25  
60329 Frankfurt am Main  
Tel: +49 (0)69 566 082 531

## DISCLAIMER

Degroof Petercam Asset Management SA/NV (DPAM) | Rue Guimard 18, 1040 Brüssel, Belgien | RPM/RPR  
Brüssel | USt-IDNr. BE 0886 223 276 |

Alle Rechte liegen bei DPAM, dem Verfasser dieses Dokuments. Unberechtigte Speicherung, Verwendung oder Verbreitung ist verboten. Obwohl dieses Dokument und sein Inhalt mit Sorgfalt erstellt wurden und auf Quellen und/oder Daten von Dritten basieren, die DPAM als zuverlässig erachtet, werden sie ohne jegliche Garantie und ohne Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit, Zuverlässigkeit, Aktualität, Marktgängigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck bereitgestellt. Alle Meinungen und Schätzungen spiegeln den Stand zum Zeitpunkt der Ausstellung wider und können sich ohne Vorankündigung ändern. Veränderte Marktumstände können die Aussagen in diesem Dokument ungültig machen.

Die hier bereitgestellten Informationen sind allgemeiner Natur und beabsichtigen in keinem Fall, auf Ihre persönliche Situation zugeschnitten zu sein. Ihr Inhalt stellt keine Anlageberatung dar, noch handelt es sich um ein Angebot, eine Aufforderung, eine Empfehlung oder eine Einladung zum Kauf, Verkauf, Abonnement oder zur Ausführung einer anderen Transaktion mit Finanzinstrumenten. Dieses Dokument richtet sich nicht an Investoren aus einem Rechtsraum, in dem ein solches Angebot, eine solche Aufforderung, Empfehlung oder Einladung illegal wäre. Dieses Dokument stellt auch keine unabhängige oder objektive Anlageforschung oder Finanzanalyse oder eine sonstige allgemeine Empfehlung für Transaktionen mit Finanzinstrumenten dar, wie in Artikel 2, 2°, 5 des Gesetzes vom 25. Oktober 2016 über den Zugang zu Anlagedienstleistungen und den Status und die Aufsicht über Vermögensverwaltungsgesellschaften und Anlageberater bezeichnet.