

Investitionen in

REITS

Investments in Immobilien sind gefragt. Neben den klassischen Direktanlagen und Immobilienfonds kommt auch REITs ein immer höherer Stellenwert zu. Kein Wunder, denn REITs bieten vor allem gegenüber Sachwerten im Immobilienbereich einige Vorteile.

Immobilieninvestments erfreuen sich gerade in Deutschland großer Beliebtheit. Mit Blick auf den Gesamtmarkt lässt sich ein deutlicher Trend erkennen. Laut Daten der Consulting-Firma EY lagen die Transaktionsvolumina der Jahre 2015 bis Ende 2018 alle deutlich über dem 15-Jahres-Durchschnitt. Tendenz: stabil.

Besonders beeindruckten Immobilienfonds. Im ersten Halbjahr dieses Jahres verzeichneten sie 6,1 Milliarden Euro an Nettomittelzuflüssen. Damit sind die Zuflüsse mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahr mit 2,8 Milliarden Euro. Und auch Real Estate Investment Trusts (REITs), die in den 1960er-Jahren in den USA etablierten börsenhandelten Immobilienbeteiligungen, machen sich zunehmend auf dem deutschen Markt bemerkbar.

Laut der EY-Studie waren Immobilien-AGs und REITs für die größten Ankaufsvolumina bei Wohnimmobilien im vergangenen Jahr verantwortlich. Das zeigt: REITs sollten bei Investoren zumindest auf dem Radar erscheinen. Gerade weil sie gegenüber Direktinvestments und Immobilienfonds einige Vorteile bieten.

So sind REITs nicht nur hochliquide, sie sind auch weltweit handelbar und müssen Gewinne verlässlich ausschütten. Gleichzeitig bieten beispielsweise REIT-Fonds laut Citywire-Daten meist eine höhere Rendite als Immobilienfonds für Sachwerte. Das geht aber auch mit einer höheren Volatilität und Marktkorrelation bei REITs einher. Sind REITs also eine echte Alternative zu klassischen Immobilienanlagen? Und wie passen sie in das Portfolio? Wir haben drei Experten gefragt.



ROLF KIECKEBUSCH

Kirix Vermögensverwaltung

REITs sind eine probate Anagemöglichkeit für Investoren, die auf der Suche nach konstanten Erträgen für ihr Portfolio sind und zusätzlich eine Diversifikation über Titel im Immobiliensektor anstreben. In Relation zu einer Anlage in Direktimmobilien oder Immobilienfonds verfügen REITs über zumeist ausreichende Fungibilität und geringere Transaktionskosten. Dies wird in Deutschland durch eine vorteilhafte steuerliche Ausgestaltung in Verbindung mit strengen Corporate-Governance-Vorschriften flankiert.

Insbesondere die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer und ein begrenzter Fremdkapitalhebel stellen aus unserer Sicht einen deutlichen Mehrwert der Anlageklasse dar. Darüber hinaus müssen mindestens 90 Prozent der erzielten Überschüsse an die Anteilseigner ausgeschüttet werden, wodurch regelmäßige Einnahmen im vorherrschenden Niedrigzinsumfeld generiert werden. Gleichzeitig beobachten wir ein sukzessives Abnehmen der Korrelation von REITs zu Aktien- und Anleihemärkten, was in Zeiten steigender Volatilität stabilisierend auf das Portfolio wirkt.

Die Kirix Vermögensverwaltung nutzt die Anlageklasse REIT zur Beimischung in ihren Fonds und diskretionären Kundenportfolios. Entscheidend für die Engagements ist hierbei die Auswahl von REITs, die sich durch ein erfahrenes Management, hohe Transparenz und ein breit gestreutes Objektportfolio auszeichnen. Favorisiert werden nationale und internationale Equity-REITs, die im Gegensatz zu Mortgage-REITs unmittelbar in Immobilien investieren und ihren Bestand direkt verwalten.



THOMAS ROMIG | Assenagon

Was in den 1950er-Jahren als Möglichkeit für US-Kleinanleger begann, genau wie wohlhabendere Sparer in breit diversifizierte Immobilienportfolios investieren zu können, ist inzwischen ein 1,7 Billionen US-Dollar schwerer und weit-
weiter Markt geworden.

An der generellen Attraktivität der REIT-Struktur hat sich jedoch nichts Wesentliches geändert: Aufgrund ihrer nur schwach konzentrierten Investorenbasis, des expliziten Fokus auf Immobilienprojekte sowie der hohen Ausschüttungsquote von über 90 Prozent genießen zum Beispiel die in den USA gängigsten REITs eine attraktive steuerliche Behandlung.

Darüber hinaus bietet die tägliche Liquidität in ruhigen Marktphasen eine hohe Flexibilität sowie gute Diversifikationseffekte zu einem gemischten Multi-Asset-Portfolio. In Stressphasen steigt das Beta globaler REIT-Indizes zum Aktienmarkt zwar deutlich an, jedoch können einige aktiv gemanagte REIT-Fonds diesem Trend widerstehen.

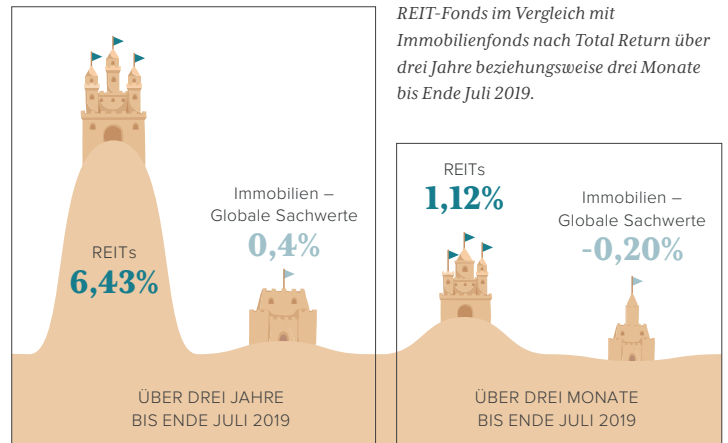
In unseren Portfolios stellen REITs somit einen stabilen Werttreiber mit dem Potenzial für weitere Kursgewinne dar. Letztere können zum Beispiel aufgrund des globalen Urbanisierungstrends, des Entstehens einer solventen Mittelschicht in Teilen Asiens, Afrikas und Südamerikas sowie regionaler Sondereffekte wie etwa der olympischen Spiele in Japan im Jahr 2020 auftreten.



GERD HÄCKER | Steinbeis & Häcker Vermögensverwaltung

REITs sind flexibel und global verfügbar und damit breit diversifizierbar. Top-Standorte wie New York, Paris, London und Tokyo sind über REITs mit einem geringen Verwaltungsaufwand ansteuerbar. Gleichzeitig bieten REITs gegenüber Direktinvestments Volatilität, die zum günstigen Einkauf genutzt werden kann, kleine Investitionssummen sowie das Entfallen der Makler- oder Notargebühren. So kann man mit REITs kostengünstig ein passives Dividendeneinkommen aufbauen. Einige Dinge sind zu beachten. REITs können empfindlich auf Zinsanstiege reagieren. Und sie dürfen nur eine begrenzte Fremdfinanzierungsquote eingehen. Deshalb sind die wachstumsorientierten Strategien auf Kapitalerhöhungen angewiesen. Wir beobachten, ob diese über oder unter dem Nettoinventarwert (NAV) der Gesellschaft durchgeführt werden. Bei Kapitalerhöhungen zu Preisen unter dem NAV werden etwa die stillen Reserven der Altaktionäre verwässert. Trotz dieser Risiken lag die rollierende Rendite bei REITs über verschiedene 25-Jahres-Zeiträume bei jährlich elf Prozent. Der FTSE Nareit All Equity REITs Index schlug den S&P 500 Index in 17 von 25 Jahren. Durch die steuerliche Begünstigung von REIT-Strukturen ist die Gesellschaft verpflichtet, nahezu 90 Prozent der Erträge an den Anleger auszuschütten. Ein steigendes Interesse der ausschüttungsorientierten Anlegerschicht wird zu hoher Stabilität der Aktienkurse von REITs im aktuellen Umfeld niedriger Zinsen führen. Wir haben uns viele Jahre mit REITs beschäftigt und ein Anlageuniversum erarbeitet, das es uns ermöglicht, in Bestlagen in den wichtigsten Metropolen der Welt zu investieren. Aus unserer Sicht sind Depotanteile von bis zu 20 Prozent vertretbar.

REITs liefern gegenüber Sachwerten eine deutliche Outperformance



QUELLE: Lipper