



Experte im Gespräch

"Nicht auf die ganz Großen setzen"

(Stand: 13.01.2016, 11:08 Uhr)

2016 sollte man bei Immobilieninvestments genauer hingucken. Denn viele Aktien sind schon gut gelaufen. Gibt es noch interessante Investments im Sektor? boerse.ARD.de sprach mit Branchenexperte Stefan Scharff von SRC Research.

boerse.ARD.de: In Zeiten niedriger Zinsen stürzt sich alles auf Immobilienanlagen. Geht der Run auch 2016 so weiter?

Stefan Scharff: Zunächst gehe ich davon aus, dass die Zinsen im Euroraum auch weiterhin niedrig bleiben werden. Wir haben in der Tat bereits einen großen Run gesehen, sowohl auf Wohn- als auch auf Gewerbeimmobilien und sowohl von institutionellen als auch privaten Investoren, die eine halbwegs auskömmliche Rendite und Sicherheit suchen. Vor allem in Ballungsräumen und wirtschaftsstarken Metropolen haben sich daher die Preise in den letzten 5 bis 6 Jahren fast verdoppelt. Das Angebot an Grundstücken und Liegenschaften ist natürlich begrenzt, so dass auch in Zukunft nicht die komplette Nachfrage bedient werden kann.

Sachwerte wie Betongold dürften aber auch weiterhin gefragt bleiben, 2016 dürfte die Selektion jedoch schwieriger werden, auch für indirekte Immobilienanlagen durch Investments in Immobilienaktien. Neben der Angebots- und Nachfragesituation und wahrscheinlich weiter rückläufigen Renditen blicke ich zudem auch mit Sorge auf die Anleihemärkte als einen weiteren wichtigen Einflussfaktor für die allgemeine Konjunktur und das Kapitalmarktumfeld. Hier geht eine Gefährdung von Schuldner mit durchwachsender Bonität aus, sowohl bei den Unternehmens-, als auch bei den Staatsanleihen.

boerse.ARD.de: Ist die beste Zeit der Immobilienaktien also vorbei?

Scharff: Der Trend in dividendenstarke Papiere, zu denen die Immobilienaktien in den meisten Fällen gehören, bleibt bestehen. Aber viele sind bereits gut gelaufen, so dass aktuell eben 'nur' noch rund drei Prozent Dividendenrendite erzielt werden können, vor zwei Jahren waren es noch eher vier bis sechs Prozent. Der **Cash Flow** steigt nicht so stark, dass die alten Dividendenrenditen bei den gestiegenen Kursen noch erzielt werden können.

Man sollte daher nicht nur auf die ganz großen "Dickschiffe" aus dem Wohnimmobilienbereich setzen. Diese haben eher den Charakter eines Basisinvestments, bei denen man in Schwächephasen auch mal zukaufen kann. Interessanter scheinen hingegen solche Aktien, die noch unterbewertet sind, also unter Substanzwert notieren, oder sich auf bestimmte Spezialthemen oder gewisse Trends fokussieren.

boerse.ARD.de: Können Sie Beispiele nennen?

Scharff: Mir fallen Aktien wie die österreichischen Unternehmen **Buwog**, **conwert Immobilien** und **S IMMO** ein, die zwar in Österreich domizilieren, aber stark in Deutschland engagiert und teils auch notiert sind und noch etwa 15 bis 20 Prozent Potenzial bis zu ihren fairen Werten haben. Auch bei **Adler Real Estate** sehe ich noch Kurspotenzial bis zu 15 Prozent. Alle diese Aktien könnten generell auch in den Fokus einer Übernahme rücken oder selbst bereit und in der Lage sein, durch Zukäufe ihre Größe signifikant zu steigern.

boerse.ARD.de: Was wären interessante Themenwerte?

Scharff: Zum Beispiel **Eyemaxx Real Estate**, ein Unternehmen, das sich auf ursprünglich auf Fachmärkte konzentrierte und seit zwei Jahren auch das Thema Pflegeheimimmobilien auf der Agenda hat. Das erscheint mir überaus interessant, denn demografisch bedingt werden in den nächsten 15 Jahren hierzulande rund 300.000 neue Pflegeplätze gebraucht. Hier werden durch die meist bonitätsstarken Betreiber stabile und langfristige Einnahmen generiert. Dabei reden wir von einem Investitionsbedarf von wahrscheinlich 70 bis 80 Milliarden Euro.

Interessant erscheint mir auch die **Deutsche Geothermische Immobilien AG**, die auf die kostengünstige Versorgung ihrer Mehrfamilienhäuser mit Erdwärme setzt. Das verschafft den Mietern durch eine Energiepauschale stabile Nebenkostenabrechnungen und der Gesellschaft neben der Kaltmiete eine zweite lukrative Einnahmequelle.

Das Gespräch führte Robert Minde.