

Stefan Scharff, Gründer und Managing Partner der SRC Research



Das Analysehaus mit Fokus auf Immobilienaktien

Scharff Research und Consulting GmbH

Seit nunmehr zehn Jahren ist SRC Research das führende bankenunabhängige Analysehaus mit klarem Fokus auf Finanz- und Immobilienwerte. Außer mit der Research-Coverage von knapp 20 Werten des Finanz- und Immobiliensektors konnte sich das Unternehmen auch insbesondere durch die Ausrichtung der jährlichen Investorenkonferenz „SRC Forum Financials & Real Estate“, die in diesem Jahr zum zehnten Mal stattfand, bei Investoren und Fachpresse einen Namen machen. In diesem Jahr stellten sich neun börsennotierte Gesellschaften aus dem Coverage-Universum der SRC Research einen Tag lang über 170 institutionellen Investoren sowie ausgewählten Vertretern der Finanz- und Wirtschaftspresse vor. Mit den Investorenkonferenzen ist es SRC Research gelungen, zur bekanntesten Adresse für Immobilienaktien und ausgesuchte Finanzwerte im deutschsprachigen Raum zu werden.

Immobilien Aktiengesellschaften

Direktinvestments in die Assetklasse Immobilien erfreuen sich in Deutschland in Zeiten einer chronischen Euro-Währungskrise einer anhaltend hohen Beliebtheit. Die im Vergleich zu unseren europäischen Nachbarn hohe wirtschaftliche Stabilität, die polyzentrale Struktur mit sechs oder sieben Ballungsräumen sowie recht große und liquide Immobilienmärkte machten Deutschland für Investoren aus dem In- und Ausland in den letzten Jahren so attraktiv wie nie zuvor. Das Investmentvolumen in börsennotierte Immobiliengesellschaften hat im Laufe der letzten Jahre zwar merklich zugenommen, die Volumina sind aber im Vergleich zu Direktinvestments oder alternativen indirekten Anlageformen immer noch merklich kleiner. Und das trotz zahlreicher Vorteile in Bezug auf Liquidität und Transparenz. Lange Zeit gab es in Deutschland kaum nennenswerte börsennotierte Immobilien-AGs, in die man als professioneller immobilienaffiner Anleger investieren konnte. Seit etwa 2005 aber haben sich in wechselnder Frequenz die Börsengänge von Immobilien-AGs mit unterschiedlichem Schwerpunkt und regionalem Fokus gehäuft.

Vorteile der Immobilienaktie

Gründer und Managing Partner der SRC Research, Stefan Scharff, erklärt die Vorteile der Immobilienaktie gegenüber direkten Investments: „Der Vorteil der indirekten Immobilien-Anlage liegt ja in erster Linie darin, dass man sich nicht mit vielen Millionen Euro auf eine bestimmte Liegenschaft an einem bestimmten Ort festlegen muss und obendrein Kaufnebenkosten zu begleichen hat. Bei einer Immobilien-Aktie kann man mit kleineren Summen in ein Portfolio an zahlreichen Liegenschaften investieren kann, das im günstigen Fall von einem erfahrenen Management gut geführt wird. Der zügige und unkomplizierte Aktienkauf ohne hohe Nebenkosten wie

Notar- und Maklergebühren sowie Grunderwerbssteuer sowie die Diversifizierung liegen als Vorteile klar auf der Hand.“ Was die Metropolregion Berlin betrifft, so covert SRC Research mit der CA Immo, S IMMO, KWG Kommunale Wohnen und IFM Immobilien gleich vier Unternehmen, die in der Hauptstadt über erhebliche Liegenschaftsbestände verfügen.

Neuer Unternehmensbereich

Neben dem Equity Research widmet sich SRC Research seit diesem Jahr außerdem verstärkt dem Aufbau eines zweiten Unternehmensbereichs Credit Research, da viele kleinere und mittlere Unternehmen – gerade auch aus der Immobilienbranche – verstärkt den Zugang zu bankenunabhängigem Fremdkapital aus der Emission von Unternehmensanleihen suchen. Mit insgesamt drei Veröffentlichungen zu Unternehmensanleihen hat SRC Research hier in den ersten neun Monaten des Jahres 2013 sein Research-Universum bereits jetzt merklich erweitert. Im Gegensatz zum Eigenkapitalmarkt ist auf Seiten der gelisteten Unternehmensanleihen und hier insbesondere der Mittelstandsbonds (Volumen in einer Größenordnung von meist 15 bis 100 Millionen Euro), die Beauftragung eines fundierten Credit Research durch den Emittenten bei der Emission der Anleihe immer noch nicht selbstverständlich.