

## - PRESSEINFORMATION -

### REITs: Eine Anlageform mit Potenzial - Auswirkungen auf den Kapitalmarkt

#### I.C.M.E.-Studie zu Real Estate Investment Trusts in Deutschland

- Durch REITs werden Immobilien zum liquiden Finanzprodukt
- Inländisches Immobilien-Mobilisierungspotenzial für REITs wird auf kumulierte 70 Mrd. € bis 2010 geschätzt
- Bis Ende 2010 werden 30 bis 40 REIT Gründungen in Deutschland erwartet
- REITs sind i.d.R. erst effizient ab einem Immobilienbestandsvolumen von 400 Mio. €
- REITs verhelfen der Immobilienkapitalanlage zu einer höheren Professionalisierung, die bisher durch offene und geschlossene Immobilienfonds geprägt war
- Zukünftig: Immobilien AGs werden zu REITs; Offene Immobilienfonds als sicherheitsorientiertes Basisprodukt eines Privatanlegerportfolios bekommen ein Gegengewicht durch performance- und risikoorientierte REITs; Neue REIT-Fonds und Immobiliendachfonds werden hohe Zuflüsse erzielen

***München, 11. April 2005 – Die Kapitalmarktentwicklung der vergangenen Jahre unterstreicht die Bedeutung neuer alternativer Investmentformen zur Professionalisierung des Immobiliensektors. Die Ergebnisse der I.C.M.E-Studie sprechen für sich: Einerseits rufen Unternehmen nach einer Möglichkeit, eigene Immobilienbestände unter steuerlichen Begünstigungen auszugliedern, andererseits fordern Anleger nach einem alternativen Finanzprodukt mit hohen Transparenz- und Publizitätsvorschriften, leichter Austauschbarkeit und der Möglichkeit der zeitnahen, flexiblen und marktorientierten Strategieverfolgung. Nach Einführung von REITs wird die Marktentwicklung zu größerer Liquidität, zu höherer Transparenz sowie zu mehr Vielfalt unter den Marktteilnehmern führen. Ferner wird sich eine erhöhte Akzeptanz von Immobilien als „Asset-Klasse“ durchsetzen. Insgesamt wird das Immobilien-Mobilisierungspotenzial für REITs auf ca. 70 Mrd. € bis 2010 geschätzt und 30 bis 40 REIT-Gründungen bis Ende 2010 erwartet. Das Bestandsvolumen für effiziente REITs wird i.d.R. bei mindestens 400 Mio. € liegen.***

## **Potenzial des deutschen Marktes für REITs**

„Auf unternehmerischer Seite sind ca. 10-20% der Bilanzsumme deutscher Großunternehmen in Immobilien investiert“, so Dr. Jens Kleine, Partner von I.C.M.E. und Professor für Finanzdienstleistungen an der Steinbeis-Hochschule, Berlin. Deutschland weist zudem den größten gewerblichen Immobiliengesamtwert Europas auf mit insgesamt 1.052 Mrd. €. Gemäß der Studie von I.C.M.E. zeichnet sich Deutschland durch ein äußerst hohes Ausgliederungspotenzial von gewerblichen Immobilien aus. Im internationalen Vergleich liegen deutsche Unternehmen mit 73% Eigenimmobilien weit hinter Asien (20%), USA (25%), Nordamerika (29%), Europa (33%) und Großbritannien (54%). „Dementsprechend geht Investoren attraktives Anlagepotenzial verloren und Unternehmen werden gehindert, ihr in Immobilien gebundenes Kapital profitabler ins Kerngeschäft zu investieren“, so Kleine.

Die I.C.M.E. Studie zeigt, dass bis Ende 2010 insgesamt 70 Mrd. € an inländischen Immobilien von Unternehmen, der öffentlichen Hand, Umschichtungen aus Immobilienfonds und privaten Eigentum ausgegliedert werden können.

## **REITs erfüllen die Marktanforderungen als neues „Finanzprodukt“**

„Viele Faktoren sprechen dafür, dass REITs sich als neues Finanzprodukt im Markt durchsetzen werden“, so Jens Kleine. „So haben z.B. im Vergleich zu offenen Immobilienfonds Mittelzu- und Mittelabflüsse keinen direkten Einfluss auf die Anlagepolitik eines REITs. Die Anlagestrategie ist wenig reguliert und erlaubt die flexible Nutzung von Marktgelegenheiten. Ferner gewährleisten REITs geringe Transaktionskosten, dauerhafte Liquidität und Fungibilität der Anteilsscheine und eine einfache Verwaltung und Depotverwahrung. Damit genügen REITs den Anforderungen der Modernen Portfolio-Theorie besser als gegenwärtige Immobilienanlagevehikel. Entscheidend ist auch die tagesaktuelle und informationseffiziente Bewertung der Immobilienportfolios“.

## **Der Markt wird volatiler – ‚Bestands- und Active-REITs‘ werden sich im Markt herausbilden**

„Neben höherer Transparenz, größerer Liquidität und einer Vielfalt von Marktteilnehmern, wird der Immobilienmarkt sich auch volatiler gestalten. Im Hinblick auf die unter Druck stehenden Immobilienrenditen dürften Anleger jedoch höhere Risiken akzeptieren. Insbesondere höhere Volatilitäten lassen sich durch professionelles Management renditesteigernd ausnutzen“, so Kleine.

Die Autoren der Studie kommen weiterhin zum Ergebnis, dass es zwei Arten von REITs geben wird. Die „Bestands-REITs“ (Halten und Verwalten) werden Immobilienbestände z.B. outgesourcte betriebsnotwendige Immobilien verwalten und versuchen durch professionelles Management eine hohe Rendite in der Bewirtschaftung zu erzielen. „Active-REITs“ (An- und Verkauf, Projektentwicklung, etc.) werden durch einen höheren Streubesitz und die Entwicklung einer individuellen „Story“ zur Wettbewerbsabgrenzung charakterisiert sein. „Active-REITs werden sich im Markt profilieren und erfolgreich durchsetzen“, so Kleine.

Weiterhin kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahre 2010 insgesamt 30 bis 40 REITs-Gründungen erwartet werden. REITs sind i.d.R. erst effizient ab einem Immobilienbestandsvolumen von 400 Mio. €, so dass die meisten REITs sich über diesem Wert bewegen werden.

## **Immobilienfonds bekommen ein Gegengewicht durch REITs**

Durchschnittlich wird eine Wertentwicklung von ca. 9% p.a. für REITs im europäischen Raum für die kommenden 3 Jahre erwartet. So können z.B. offene Immobilienfonds (3,3% p.a.) die Chance nutzen und sich mit 20% des Fondsvolumens an REITs beteiligen. „Somit werden diese zwar ihr zur Zeit schwaches Ertragspotenzial steigern, allerdings wird gleichzeitig die hohe Stabilität und damit die ursprüngliche Stärke des offenen Immobilienfonds geschwächt“, so Kleine.

Die Anzahl der nicht börsennotierten Anbieter wird wahrscheinlich abnehmen. Allerdings wird das Dachfonds-Konzept an Bedeutung gewinnen, um Anlegern im ‚Dschungel‘ der Immobilienanlage konkrete Investmentstrategien mit hoher Risikodiversifikation anbieten zu können. Die zukünftige Auflage von REIT-Dachfonds wird dementsprechend die Diversifikation der Diversifikation renditestarker REITs darstellen.

„Erwartet werden Investorenverschiebungen zu Gunsten von REITs, dennoch werden offene Immobilienfonds weiterhin als interessantes Anlagevehikel für den konservativen Anleger im Fokus stehen“, so Kleine.

## **Deutsche Unternehmen zeigen mittelfristig Bereitschaft eigene Immobilien auszugliedern**

„Befragte Unternehmen sehen in einer Immobilienausgliederung an einen REIT die Vorteile Flexibilitätserhöhung, Kostenoptimierung und Konzentration auf das Kerngeschäft. Die Kapitalbindung im Unternehmen wird sich verringern, wie sich auch eine Kostentransparenz einstellen wird. Das Heben der stillen Reserven wird zudem von der Börse honoriert, währenddessen die Veräußerungsgewinne nur mit dem halben Ertragssteuersatz (20%) besteuert werden“, so Dr. Jens Kleine, Partner von I.C.M.E. und Professor für Finanzdienstleistungen an der Steinbeis-Hochschule, Berlin.

Unter der Grundvoraussetzung, dass die geplanten gesetzlichen Rahmenbedingungen eintreten, stehen ca. 40% der befragten Marktteilnehmer der Möglichkeit einer Immobilienausgliederung an einen REIT innerhalb der ersten 4 Jahre grundsätzlich positiv entgegen.

Insgesamt ist die Einführung von REITs eine Chance für den derzeit schwachen deutschen Immobilienmarkt, sofern steuerliche Vorteile gegeben sind, die Immobilien in REITs hohen Qualitätsstandards entsprechen sowie dem Anleger eine Story bieten. Ebenso darf die Gesamtregulierung die unternehmerische Freiheit des REIT-Managements nicht beeinträchtigen.

*Die I.C.M.E.-Studie stützt sich auf Experteninterviews und Informationen aus einer Befragung von 92 Marktteilnehmern (Finanzverantwortlichen von Konzernen, Asset-Managern, Immobiliengesellschaften etc.).*

**Ansprechpartner:**

Ralf Siebald

Partner

Ralf.Siebald@icme.com

**I.C.M.E. GmbH Management Consultants**

**Nymphenburger Straße 5**

**80335 München**

**Tel.: +49 89-550 59 0**

**Fax: +49 89-550 59 529**

**www.icme.com**