

Im Gespräch – Brennpunkt US REITs

Immobilien sind besser als ihr Ruf. Das weiß Thomas Hartauer, Vorstand der Regensburger Lacuna AG, der mit dem erfahrenen Fondsmanagement European Investors bereits seit 2000 auf dem US-REIT-Markt erfolgreich tätig ist. Im Interview bezieht er Stellung zum Immobilienmarkt und gibt sich optimistisch: „Anlagen in Immobilien sind auch weiterhin eine attraktive Option – Voraussetzung ist jedoch die richtige Umsetzung.“

Herr Hartauer, bereits im Jahr 2008 hat der Morgan Stanley Index 42,9% verloren, der Bloomberg Reit Retail Index ist seit seinem Höchststand im Februar 2007 sogar um 78% abgesackt. Warum ist es für Anleger trotzdem sinnvoll, weiterhin in diesen Markt zu investieren?

Es ist schwierig, hier nur nach den Zahlen zu gehen, die einen Sektor zusammenfassen, in dem es sehr unterschiedliche Herangehensweisen gibt. Außerdem werden REITs als Anlageklasse oft verkannt. Das Problem dabei: sie werden als Sektor des Aktienmarktes betrachtet und daher auch von Aktienanalysten bewertet. Doch Immobilien bleiben Immobilien, das ist eine Assetklasse für sich und ich bin der Meinung, dass ein traditioneller Aktienanalyst nur eingeschränkt beurteilen kann, ob es sich bei einer REIT-Position um einen nachhaltig dividendenstarken Titel handelt oder nicht. Die Bewertung von REITs fällt in das Aufgabenfeld der Fundamentalanalyse, das können nur Experten, die den Markt kennen. Aber um noch einmal auf die Zahlen zurückzukommen. REITs werden in drei verschiedene Kategorien unterteilt, die einen erheblichen Einfluss auf die Strategie des Fonds haben. REIT-Investitionen können demnach vorwiegend Anlagen in reale Immobilienwerte, in Immobilienkredite oder eine Mischform aus diesen beiden Möglichkeiten sein. Wir setzen an dieser Stelle auf die realen Werte, die sogenannten Equity REITs. Auf diese Art haben Anleger die Möglichkeit von dem zu profitieren, was Immobilien als Investition attraktiv macht: Inflationsschutz. Besonders in Zeiten steigender Staatsverschuldung ein wichtiger Faktor im Vermögensaufbau. Ein weiterer Vorteil ist aus Anlegersicht die Tatsache, dass US REITs dazu verpflichtet sind, mindestens 90% ihres Gewinns als Dividende an Aktionäre auszugeben.

Hier kommt das Thema Liquidität ins Spiel. Vielen Immobilienfonds wurde zum Verhängnis, dass Anleger Milliarden aus den Depots abzogen. In Folge der Finanzkrise wurden allein auf dem deutschen Markt 12 offene Immobilienfonds geschlossen. Wie verhält sich die Problematik bei REITs?

Ebenso wie offene Immobilienfonds verleihen REITs der illiquiden Anlageform Immobilien Liquidität. Großes Manko der offenen Fondsvariante ist dabei aber, dass Investoren bei stark absinkender Liquidität Gefahr laufen, ihre Anteile nicht mehr loszuwerden, da die Rücknahmen ausgesetzt werden mussten – so mehrfach geschehen in 2009. REITs jedoch werden über Aktien an der Börse gehandelt und haben diese Einschränkungen nicht.

Dennoch haben auch REITs die Krise nicht unbeschadet überstanden.

Ja, das stimmt. Wesentliches Hindernis dabei war aber vor allem die Kreditmarktproblematik. Denn schwache Kreditmärkte sind für REITs durchaus schwierig, da Gewerbeimmobilien – ein Investitionstitel vieler Real Investment Trusts – oftmals sehr kapitalintensiv sind. Wir beobachten seit Mitte 2009 eine Normalisierung der amerikanischen Zinsmärkte. Für REITs ist das enorm wichtig, da sie durch ihre

kapitalintensive Geschäftstätigkeit auf günstige Finanzierungsbedingungen angewiesen sind. In der Kursentwicklung unseres Immobilienfonds, dem Lacuna - US REIT, findet sich diese Entwicklung durch stetig steigende Kurse wieder.

Sie investieren in den amerikanischen Immobilienmarkt, kein leichter und gern gesehener Investitionsstandort momentan, da die Marktstimmung immer noch contra USA läuft. Haben Sie vor, Ihre Strategie zu ändern?

Nein, das werden wir ganz sicher nicht. Wir sind bereits seit Anfang 2000 erfolgreich auf dem amerikanischen Immobilienmarkt tätig und werden unseren Ansatz auch weiterhin fortführen. 2009 hat sich der REIT-Markt zudem bereits deutlich erholt. Das zeigt die Entwicklung des Bloomberg US-REIT Index, der im letzten Jahr einen Zuwachs von 40% verzeichnete. Dabei ist der amerikanische Markt sogar besonders attraktiv, da hier die REIT-Strukturen eine lange Tradition haben und Investoren so von einem professionalisierten Markt profitieren. Bereits seit den 1960er Jahren gibt es in den USA die Immobiliensonderform REITs – alle anderen REIT-Märkte sind wesentlich später entstanden. Als größter REIT-Markt weltweit ist er mit einem Volumen von 600 Mrd. USD zudem hochliquide. Inzwischen gehen REITs auch wieder einkaufen und befinden sich deutlich auf Erholungskurs. 2008 und in den ersten drei Quartalen 2009 waren die Investitionen in neue Objekte weitgehend heruntergefahren worden.

Wie sieht das bei Ihrem US REIT-Fonds aus?

Wir beobachten im Zuge der Krise und anhaltender Zwangsversteigerungen von Häusern in den USA einen Trend hin zur Wohnimmobilie. Hier bieten wir mit unserem Fonds eine breite Streuung in Apartment-REITs. Darüber hinaus legen wir nicht nur in ein Objekt an, sondern streuen auf zwei Ebenen: zum einen auf Ebene der REIT-Unternehmen selbst. Hier investiert Lacuna in verschiedene Branchen, etwa in Einkaufszentren, Büro & Industrie und Wohnanlagen. Gute Beispiele sind hier zwei unserer größten Positionen, Simon Property und Equity Residential. Simon Property ist der größte amerikanische REIT und investiert bereits seit 1993 in Immobilien in den USA, Europa und Asien. Inzwischen hat Simon Property mehr als 490 Einkaufszentren im Portfolio. Auf einem anderen Immobiliensektor ist Equity Residential unterwegs. Sie investieren in Wohnobjekte und Apartments. Auf der zweiten Ebene vermindern REITs das Anlegerrisiko, indem sie in sehr hohe, bis in die Tausende gehende Einzelimmobilienwerte investieren. Dadurch erreichen wir eine wesentlich breitere Streuung als geschlossene und offene Immobilienfonds.

Leseranfragen:

Lacuna AG
Thomas Hartauer
T. 0941-99 20 88-0
F. 0941-99 20 88-38
E: hartauer@lacuna.de

Weitere Infos zur Pressemeldung:

<http://www.lacuna.de>

Diese Seite kommt von

<http://www.firmenpresse.de>

Die URL für diese Seite ist:

<http://www.firmenpresse.de/pressinfo160631.html>