

---

## PRESSEMITTEILUNG

### **EPRA: Ein größerer börsennotierter Immobiliensektor könnte die deutsche Wirtschaft antreiben**

- **Erfahrungen aus Frankreich, den Niederlanden und Australien zeigen: Ein größerer börsennotierter Immobiliensektor wäre vorteilhaft für Deutschland.**
- **Die Vorteile wären: zusätzliche Arbeitsplätze; mehr Investitionen in urbane Zentren und Energieeffizienz; höhere Transparenz; geringere Investitionskosten; ergiebige Dividendenausschüttungen für die private Altersvorsorge.**
- **Um diese Vorteile zu realisieren, sollte Deutschland, dies zeigen internationale Vergleiche, die Umwandlung der in den offenen Immobilienfonds eingefrorenen 20 Mrd. € in börsennotierte Investments möglich machen.**
- **Philip Charls, CEO von EPRA: „Dies ist eine historische Chance für Deutschland.“**

**Brüssel, 08. November 2012** – Die politische Diskussion in Deutschland über die Zukunft der offenen Immobilienfonds hat die grundlegende Struktur des heimischen Immobilienanlagemarktes verdeutlicht. Deutschland unterscheidet sich erheblich von nahezu jeder anderen größeren Volkswirtschaft weltweit durch das Fehlen eines bedeutenden börsennotierten Immobiliensektors.

Die Erfahrungen anderer Länder zeigen, dass Deutschland im Bereich Stadtentwicklung und Städtebau nur in geringem Umfang von den in anderen Ländern beobachtbaren von börsennotierten Gesellschaften ausgehenden positiven Impulsen bei Investitionen und intelligenten Immobilienkonzepten profitiert.

**Philip Charls, CEO von EPRA:** „Deutschland hat von allen großen Volkswirtschaften weltweit den mit Abstand kleinsten börsennotierten Immobiliensektor, weil er aufgrund von historisch gewachsenen Strukturen am Wachstum gehindert wurde. Man braucht nur über die Grenze nach Frankreich zu schauen, um zu erkennen, was börsennotierte Gesellschaften in weniger als zehn Jahren bei der Schaffung von Arbeitsplätzen und Investitionen leisten können, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Die langfristigen stabilen Dividendenausschüttungen des börsennotierten Sektors helfen zudem Pensionsfonds, Pensionskassen und Versorgungswerken, ihren Pensionsverpflichtungen trotz niedriger Zinsen nachzukommen. Sie sind daher ein verlässlicher und bedeutender Baustein in der privaten Altersvorsorge.“

#### **Die Situation in Deutschland**

Im Gegensatz zu anderen großen Volkswirtschaften wurden deutsche Immobilienanlageprodukte in den letzten 50 Jahren in starkem Maße auf offene Immobilienfonds ausgerichtet, die größtenteils über lokale Banken vertrieben wurden.

Der Staatssekretär im Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, Dr. Bernhard Heitzer, sagte auf dem Immobilienstag des Ringes Deutscher Makler (RDM), dass die Bundesregierung das zur Diskussion gestellte Verbot zur Auflage neuer offener Immobilienfonds zurückgezogen habe. Die Immobilienwirtschaft habe zuvor angeführt, dass dadurch Kleinanleger vom Immobilienanlagemarkt ausgeschlossen würden. Dieser Einwand ist zwar berechtigt, aber auch das Fehlen eines großen, entwickelten börsennotierten Immobilienaktiensektors hat dazu beigetragen, dass die Immobilienanlagemöglichkeiten für Kleinanleger in Deutschland begrenzt sind. Immobilienaktien ermöglichen eine transparente, liquide, jederzeit verfügbare und kostengünstige Anlage in Immobilien.

Nun ist nach Ansicht von EPRA der richtige Zeitpunkt für die Ausweitung des börsennotierten Immobiliensektors für den deutschen Markt gekommen, um durch diese Unternehmen nachhaltiges Wachstum vergleichbar mit dem anderer wichtiger Volkswirtschaften nach Deutschland zu bringen.

Immobilienaktien weisen im Vergleich zu offenen Immobilienfonds geringere Kosten auf. Bei offenen Immobilienfonds entstehen Mehrkosten insbesondere durch den Ausgabeaufschlag, Verwaltungs- und Immobilientransaktionskosten. Eine von der Universität Regensburg 2011 durchgeführte Studie zeigt zudem, dass die jährliche durchschnittliche Anlagerendite bei Immobilienaktien aus der Eurozone mit 7,2% höher liegt als bei offenen Fonds mit lediglich 5%.

Börsennotierte Immobiliengesellschaften haben zudem seit 2007 mehr als 3 Milliarden € Eigenkapital sowohl von deutschen wie auch internationalen Investoren eingeworben. Diese Mittel sind nahezu ausschließlich in Deutschland investiert worden. Sie haben die heimische Wirtschaft gestärkt und neue Arbeitsplätze geschaffen. Im Gegensatz dazu sind die offenen Immobilienfonds zu einem geringeren Anteil (ca. 35%) in Deutschland aktiv.

In einer Zeit, in der umfangreiche Investitionen in die Immobiliensubstanz notwendig sind, um die gesteckten Energieeffizienzziele zu erreichen, kann der börsennotierte Immobiliensektor eine Schlüsselrolle übernehmen, um Kapital in die energetische Sanierung von Wohnimmobilien, Bürogebäuden, Einzelhandelsflächen sowie die Entwicklung und Nutzung neuer Umwelttechnologien zu lenken.

**Olivier Elamine, Mitglied des EPRA Management Boards und Vorstandsvorsitzender der börsennotierten alstria office REIT-AG:** „Derzeit sind mehr als 20 Milliarden € in offenen Fonds eingefroren. Wenn die Regierung den Anlegern die Wahlmöglichkeit eröffnen würde, dieses Investment in eine börsennotierte Anlage umzuwandeln, könnten diese freiwerdenden Mittel die deutsche Volkswirtschaft stimulieren. Diese Gelegenheit sollte nicht nur zur Sicherung der Interessen der betroffenen Anleger ergriffen werden, sondern auch, um die Entwicklung und das Wachstum des börsennotierten Immobiliensektors weiter zu beschleunigen, die Wirtschaft anzukurbeln, Kleinanlegern, Pensionsfonds, privaten Altersvorsorgeeinrichtungen und Versicherern mit einer liquiden Anlage zu helfen.“

#### **Die Erfolgsgeschichte des börsennotierten Immobiliensektors in Frankreich**

Das starke Wachstum des börsennotierten Immobiliensektors in Frankreich hat dort in großem Umfang Arbeitsplätze geschaffen und Investitionen in die Stadtentwicklung sowie erhebliche Steuereinnahmen gebracht. Das könnte auch in Deutschland mit dem entsprechenden Marktumfeld und politischen Rahmenbedingungen wiederholt werden.

Eine aktuelle Studie von PwC über die soziökonomischen Folgen der 2003 eingeführten börsennotierten französischen REITS – der sogenannten SIICs – kam zu dem Ergebnis, dass sich die Aktivitäten dieser Immobiliengesellschaften in starkem Maße positiv auf die Wirtschaft ausgewirkt haben.

PwC errechnete, dass die französischen REITs durch ihre umfangreichen Entwicklungs-, Bewirtschaftungs- und Investitionsaktivitäten allein 2011 mehr als 66.000 Arbeitsplätze in Frankreich geschaffen haben. Die Studie schätzt, dass diese Gesellschaften in den nächsten fünf Jahren weitere 17 Mrd. € investieren werden und damit mehr als 140 Millionen Arbeitsstunden im Bausektor sowie bei öffentlichen Unternehmen nachfragen werden (was 88.000 Vollzeitarbeitsplätzen entspricht). Hinzu kommen 34.000 Arbeitsplätze im Einzelhandel.

PwC hebt zudem hervor, dass die REIT-Struktur auch für das französische Finanzministerium eine Erfolgsgeschichte ist, da der Fiskus allein 2010 Steuereinnahmen in Höhe von 552 Millionen € erzielen konnte, die von den Unternehmen sowie ihren Aktionären (Kapitalertragsteuer auf Dividenden) gezahlt wurden. Demgegenüber hätte der Fiskus ohne SIIC-Status bei einem in Frankreich üblichen Standard-Unternehmenssteuersatz von 34,43% lediglich ein Steueraufkommen von 190 Millionen € erzielt.

Der französische REIT-Sektor ist mit 35 Unternehmen und einer Marktkapitalisierung von 46 Milliarden € mehr als viermal so groß wie der deutsche börsennotierte Sektor mit 11 Milliarden € Marktkapitalisierung bei 16 Unternehmen. Französische Immobilienaktien sind in den letzten zehn Jahren die Erfolgsgeschichte der französischen Börse.

### **Internationaler historischer Vergleich zu Deutschland**

Eine von der Bundesbank vor einigen Jahren in Auftrag gegebene Studie mit dem Titel „*Offene Immobilienfonds in Deutschland – Entstehung und Krise*“, vergleicht die Situation in Deutschland mit der in Australien und den Niederlanden, die sich ebenfalls einer Krise ihrer offenen Fonds gegenübersehen, als Anleger in großem Umfang ihre Gelder aus den offenen Fonds abzogen.

Sowohl in Australien als auch den Niederlanden resultierte die Krise der offenen Fonds, ähnlich wie in Deutschland, aus der sich aus der Fondsstruktur ergebenden fundamentalen Inkongruenz zwischen langfristigen Immobilieninvestments und der Möglichkeit der Anleger, ihre Gelder kurzfristig und unkompliziert aus den Fonds abzuziehen. Aufgrund der Tatsache, dass es Monate dauern kann, bevor eine Immobilie veräußert ist, wird das Liquiditätsmanagement überfordert.

In den frühen 1990er Jahren stoppte die australische Regierung die Rücknahme von offenen Fondsanteilen für zwölf Monate, nachdem Anleger in großem Umfang ihre Gelder aus den Fonds abzogen. Zudem wurden die offenen Fonds zu einer Börsennotierung gezwungen, um die Situation zu lösen. Die Zahl der börsennotierten Immobiliengesellschaften stieg daraufhin von 1993 bis 1999 drastisch von elf auf 47 und die Marktkapitalisierung von 5 Milliarden AUD auf 30 Milliarden AUD. Mit den börsennotierten Immobiliengesellschaften und deren sprudelnden Dividendenausschüttungen wurde damit zugleich die Anlagebasis für das kapitalgedeckte australische Rentensystem und deren Pensionskassen signifikant verbreitert. Heute belegt Australien weltweit den dritten Platz in puncto Transparenz, während Deutschland erst auf Platz zwölf zu finden ist.

Ungefähr zur gleichen Zeit sahen sich auch die Niederlande einer ähnlichen Krise gegenüber, als der offene Fonds „Rodamco“ die Rücknahme seiner Anteile nach umfangreichem Abzug von Anlagegeldern einfrieren musste. Nach einer großvolumigen Kapitalspritze der niederländischen Pensionsfonds wurde Rodamco in die Lage versetzt, seine Anlageaktivitäten wieder aufzunehmen. Kurz danach wurde der Fonds in vier börsennotierte Immobiliengesellschaften aufgeteilt und lebt bis heute als Teil der größten und erfolgreichsten europäischen Immobilienaktiengesellschaft Unibail-Rodamco weiter.

**Philip Charls, CEO von EPRA schließt daraus:** „Eine Reihe bevorstehender Börsengänge deutscher Immobiliengesellschaften oder von großen deutschen Immobilienbeständen in privater Hand zeigen, dass sich das Marktumfeld für den börsennotierten deutschen Immobiliensektor in die richtige Richtung bewegt. Derzeit eröffnet sich ein historisches Zeitfenster für Deutschland, den Rückstand zu anderen Ländern aufzuholen und damit sowohl den börsennotierten Immobiliengesellschaften als auch der gesamten Wirtschaft einen Schub zu geben.“

---

**ENDE**

**Über EPRA**

Die European Public Real Estate Association ist das Sprachrohr des börsennotierten europäischen Immobiliensektors. Mit mehr als 200 aktiven Mitgliedern steht die EPRA für mehr als 250 Milliarden EUR an Immobilienvermögen und 90% der Marktkapitalisierung des FTSE EPRA/NAREIT Europe-Indexes. Durch die Bereitstellung umfassender Informationen für Investoren, die Verbesserung des allgemeinen Geschäftsumfelds, die Förderung von „Best Practices“-Standards und die Intensivierung des Zusammenhalts und Stärkung der Branche arbeitet die EPRA daran, Investments in börsennotierte Immobilienunternehmen in Europa zu fördern.

**Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte:**

Fraser Hughes, Direktor Research, EPRA: +32 (0)2 739 1010

Email: [f.hughes@epra.com](mailto:f.hughes@epra.com)