

---

## PRESSEMITTEILUNG

### **Geringe Größe des börsennotierten Immobiliensektors bedroht die Wettbewerbsfähigkeit und Investitionstätigkeit in europäischen Städten**

**CANNES, Frankreich, 13. März** – Europäische Städte drohen bei hochwertigen Stadtentwicklungsprojekten und Investitionsvorhaben gegenüber ihren nordamerikanischen und asiatischen Wettbewerbern ins Hintertreffen zu geraten. Schuld daran ist die deutlich geringere Größe und der hohe Fragmentierungsgrad des europäischen börsennotierten Immobiliensektors, der damit seine Rolle als treibende Kraft für die Schaffung von Arbeitsplätzen, Wirtschaftswachstum und Innovationen im Stadtentwicklungsumfeld nicht entfalten kann. Das ist das Ergebnis einer neuen Studie der European Public Real Estate Association (EPRA).

**Gareth Lewis, Finance Director von EPRA:** „Unsere Studie zeigt, dass börsennotierte Immobiliengesellschaften eine führende Position bei Investitionen und Innovationen im Stadtentwicklungsumfeld sowie bei der Realisierung von Nachhaltigkeitskonzepten und kundenorientierten Lösungen einnehmen. Zudem sind sie auch von zentraler Bedeutung für die Altersversorgung, da sie langfristige stabile Anlageerträge für Investoren bieten. Leider können diese Vorteile aufgrund der geringen Größe des börsennotierten europäischen Sektors derzeit nur unzureichend genutzt werden, obwohl dies gerade jetzt in einer Zeit der Austeritätspolitik und staatlicher Haushaltskürzungen wichtig wäre.“

Die EPRA-Studie *„[Stock Exchange Listed Property Companies: Building a Stronger Europe](#)“* wurde diese Woche auf der internationalen Immobilienmesse MIPIM in Cannes veröffentlicht. Sie hebt die besondere Bedeutung des börsennotierten Immobiliensektors als Plattform für die europäische Wirtschaft hervor, die für EU-Unternehmen, Familien, Krankenhäuser, Schulen und Freizeiteinrichtungen die benötigte Infrastruktur und Räume bereitstellt.

Der Gewerbeimmobiliensektor trägt insgesamt 285 Mrd. EUR zur Wirtschaftsleistung der EU bei – mehr als die Automobil- und Telekommunikationsindustrie zusammen –, bietet Arbeitsplätze für mehr als vier Millionen Menschen und stellt 6% des Investmentvermögens von Pensionskassen, Versorgungswerken und Versicherungsunternehmen. Allerdings werden nur 1,8% dieser Gewerbeimmobilienanlagen in Form von börsennotierten Immobilieninvestments gehalten, während es 6,7% in Nordamerika und 6,1% in Asien sind.

#### **Börsennotierte Immobiliengesellschaften spielen eine zentrale Rolle bei großvolumigen Projektentwicklungen**

Die EPRA-Studie fand heraus, dass börsennotierte Immobilienunternehmen die Hauptakteure bei den größten, ambitioniertesten, kapitalintensivsten und langfristigen Projektentwicklungen sind und damit einen wesentlichen Anteil an der Deckung des Infrastruktur-Bedarfs europäischer Großstädte haben. Im Vergleich zum Umfang ihres Immobilienbestandes steuern sie zwei- bis dreimal mehr Investitionsmittel zur Entwicklung neuer Immobilien und der Sanierung bzw. Modernisierung bestehender Objekte bei als der Rest der Immobilienbranche.

Beispiele sind:

- das Westfield Stratford City Development in Großbritannien (25.000 Arbeitsplätze in der Bauindustrie, 18.000 dauerhafte Arbeitsplätze, 300 Einzelhandelsläden, 70 Restaurants, drei Hotels, 17 Kinos);
- das Stadterneuerungsprojekt „Le Nouveau Beaugrenelle“ von Unibail-Rodamco in Paris (45.000 m<sup>2</sup> Einzelhandels- und Bürofläche, wodurch 1.000 Arbeitsplätze im Einzelhandel geschaffen wurden);
- und die Projektentwicklung „Alte Post“ in Hamburg des deutschen Büroimmobilien-REITs Alstria. Die historische Fassade des Gebäudes konnte erhalten werden während gleichzeitig auf sechs Stockwerken 9.800 m<sup>2</sup> moderne Büro- und Einzelhandelsfläche entstanden.

Börsennotierte Gesellschaften besitzen und verwalten typischerweise Immobilienbestände in großem Umfang. So sind 32 der europäischen Top-50-Shopping Center im Besitz gelisteter Immobilienunternehmen. Im Durchschnitt umfasst der Bestand einer Gesellschaft Immobilien im Wert von 3,27 Mrd. EURO und ist damit um das 5,5-fache größer als der eines Durchschnitts-Immobilieninvestors und achtmal größer als der eines nicht-gelisteten Durchschnitts-Immobilienfonds. Die durchschnittliche Größe einer Immobilie, die von einer Gesellschaft aus dem European Market Index von EPRA gehalten wird, ist nahezu um die Hälfte größer als die Durchschnittsimmobilie in der Datenbank von Investment Property Databank (IPD). Bei Einzelhandelsimmobilien ist die Größe sogar doppelt so groß.

### **Transparente Unternehmen fördern die wirtschaftliche Stabilität**

Nach Ansicht von EPRA ermöglicht die Kombination aus (täglich) Verfügbarkeit und hoher Transparenz börsennotierten Immobilienunternehmen sowohl den Zugriff auf Eigen- als auch auf Fremdkapital von einer Vielzahl an Investoren. Dies ist insbesondere in schwierigen wirtschaftlichen Zeiten von zentraler Bedeutung. Das Einsammeln von Kapital ist im börsennotierten Sektor in höherem Maße anti-zyklisch als bei anderen Immobilienanlageformen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Management einer gelisteten Gesellschaft grundsätzlich selbst entscheiden kann, wann es Kapital aufnehmen will. Zudem können Aktionäre selbst entscheiden, wann sie Aktien kaufen oder verkaufen wollen. Darin unterscheiden sich börsennotierte Unternehmen deutlich von den meisten Fondskonstruktionen, die beispielsweise in Boomzeiten massiven Zuflüsse gegenüberstehen, während sie in der darauffolgenden Abschwungphase massive Mittelabflüsse zu verzeichnen haben.

Fast ein Fünftel der 127 geschlossenen Immobilienfonds, die 2007 in Europa emittiert wurden, sind vorzeitig aufgelöst worden. In Deutschland sind ein Drittel der offenen Immobilienfonds mit einem Vermögen von rd. 30 Mrd. EUR aktuell entweder in Liquidation oder aber für Anteilsrücknahmen geschlossen. Ihre Zukunft ist ungewiss. Im Gegensatz dazu gab es im FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Listed Real Estate Index keine einzige Insolvenz in den letzten zehn Jahren.

**Philip Charls, CEO von EPRA:** „Die EPRA-Studie zeigt die bedeutende Rolle, die börsennotierte Immobiliengesellschaften zum einen für die Bereitstellung, Verbesserung und das Management des Gebäudebestands sowie zum anderen für die Entwicklung und Etablierung von Standards im gesamten Immobiliensektor spielen. Am Bedeutendsten ist allerdings, dass die Studie aufzeigt, welche einzigartige Möglichkeit ein Wachstum des



börsennotierten Sektors für ein stärkeres Europas und für nachhaltiges, intelligentes Wirtschaftswachstum spielen könnte ...“

## **Anmerkung für Journalisten**

### **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)



---

**European Public Real Estate Association**  
Square de Meeus, 23  
1000 Brüssel, Belgien

T: +32 (0) 2739 1010 F: +32 (0) 2739 1020 W. [www.epra.com](http://www.epra.com)