

Interview

Weniger anfällig

Reits unterliegen einer ständigen Bewertung durch den Kapitalmarkt

In Deutschland gibt es nur wenige börsennotierte Reits (Real Estate Investment Trusts). Sie investieren zumeist in gewerblich genutzte Immobilien wie Büro und Einzelhandel sowie in Wohnungsneubauten. Frank Schaich, Vorstand der Fair Value Reit AG, nennt im Interview Hintergründe und Unterschiede zu anderen indirekten Immobilienanlagen.

SZ: Herr Schaich, fristen Reits in Deutschland ein Schattendasein?

Schaich: In Deutschland gibt es bislang nur vier Reits und diese spielen an der Börse noch keine besondere Rolle. Dies hat jedoch eher historische Gründe und wird sich mittelfristig ändern. So haben in Deutschland offene und geschlossene Immobilienfonds eine lange Tradition. In anderen Ländern gibt es diese Anlagevehikel dagegen kaum. Dafür gibt es aber in Frankreich fast 40 Reits.



Frank Schaich
Foto: oh

SZ: Wie können sich Reits gegen die Übermacht von geschlossenen und offenen Immobilienfonds behaupten?

Schaich: Reits werden langfristig nur durch Qualität überzeugen können - also durch die Güte der Objekte, die sie im Bestand halten. Auch durch die Qualität des Managements. Lange galten offene Immobilienfonds in diesem Sinne als Hort der Stabilität. Nun weist aber manch „offener“ inzwischen negative Ergebnisse aus, und viele der Fonds sind geschlossen. Anleger kommen nicht an ihr Kapital und müssen unter Umständen zusehen, wie die eigenen Anteile an Wert verlieren. Reits hingegen werden an Börsen gehandelt und unterliegen einer laufenden Bewertung durch den Kapitalmarkt.

SZ: ...und geschlossene Immobilienfonds?

Schaich: Anleger geschlossener Immobilienfonds kennen meist nicht die Höhe des aktuellen Werts ihrer Beteiligung. Dies erzeugt die Illusion von Stabilität der Immobilienwerte. Tatsächlich unterliegen die Werte von Immobilien in geschlossenen Immobilienfonds den gleichen Schwankungen wie im Gesamtmarkt. Bei geschlossenen Immobilienfonds wurden diese nur nicht sichtbar, da die Emissionshäuser ihre Objekte nicht regelmäßig bewertet haben. Neue Regelungen auf EU- und Bundesebene sollen zumindest dies künftig ändern und mehr Transparenz bieten.

SZ: Sind Reits nicht einfach nur bessere Immobilien-AG's und damit eher ein Produkt für risikobereite Anleger?

Schaich: Reits unterscheiden sich von normalen Immobilien-AG's durch einige Besonderheiten: Sie zahlen keine Körperschaftsteuer und keine Gewerbesteuer. Dafür müssen sie mindestens 90 Prozent ihrer Gewinne an Anleger ausschütten. Sie müssen zudem mindestens 45 Prozent Eigenkapital ausweisen und sind daher weniger krisenanfällig als hoch fremdfinanzierte Gesellschaften. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber verfügt, dass das Kerngeschäft der Reits das Halten und die Bewirtschaftung der Immobilien ist und nicht der Immobilienhandel.

Interview: Peter Horn