

<https://blog.de.erste-am.com/bedeutung-der-immobilien-aktien-an-der-boerse-waechst/>

## Bedeutung der Immobilien-Aktien an der Börse wächst

Harald Egger



© © Fotolia.de

Immobilien stehen seit geraumer Zeit bei AnlegerInnen hoch im Kurs. Das große Interesse am „Betongold“ rückt auch Aktien von Immobilien-Unternehmen in den Blickwinkel der Investoren.

Auch börsennotierte Unternehmen, die mit dem Immobiliengeschäft zu tun haben, profitieren von diesem Trend. Nun wird zum ersten Mal seit der Einführung des „Globalen Industrie Klassifizierung Standards“ (GICS Struktur) im Jahr 1999 an der Struktur gerüttelt. Dieser Standard regelt die Zuordnung von Unternehmen in Industriegruppen. Die führenden Indexanbieter S&P Dow Jones und MSCI Inc. haben beschlossen mit Wirkung 1. September 2016 zu den bestehenden zehn Industriegruppen eine elfte, den Immobiliensektor (Real Estate), hinzuzufügen. Damit soll sowohl der wachsenden Bedeutung des Immobiliensektors als auch dem zunehmenden Interesse der Investoren Rechnung getragen werden. Immobilienaktien waren auch bisher mit 3% im MSCI Welt-Index vertreten, allerdings wurden diese dem Finanzsektor zugeordnet. Nunmehr bilden Immobilienaktien eine eigenständige Industriegruppe.

### Eigene Index-Gruppe

Noch bis zum 31.8.2016 stellt der Finanzsektor mit einem Gewicht von 19% das höchste Gewicht im weltweiten MSCI Universum. 3% davon sind Immobilienaktien, die ab 1.9.2016 aus dem Finanzsektor herausgelöst werden und nunmehr eine eigene Gruppe bilden. Dieser Schritt der Indexanbieter macht durchaus Sinn. Immobilienaktien haben nur wenig mit der Wertentwicklung von Bankaktien, Versicherern oder Vermögensverwaltern zu tun. Während viele Banken und Versicherungen eine sehr zyklische Entwicklung zeigen, bestechen Immobilienaktien mit Konstanz. Bislang war die Bedeutung der Immobilienaktien im mächtigen Finanzsektor eher unbedeutend, das ändert sich nun grundlegend. Investoren, die Sektor-neutral veranlagen wollen, werden sich Immobilienaktien nun näher anschauen müssen.

### Bedeutung von Immobilienaktien gestiegen

Die Indexanbieter argumentieren ihren Schritt mit der Zunahme der Bedeutung des Immobiliensektors weltweit. Freilich reagieren sie damit auch auf den Druck der Investment Community, die diesen Schritt schon lange fordert.

### Bewertung durch Wachstum gerechtfertigt

Wir sind der Meinung, dass mit der Bildung des neuen Sektors Immobilienaktien mehr in den Fokus der Anleger rücken werden. Aktien von börsennotierten Immobilienunternehmen weisen aktuell eine Dividendenrendite von 3,8% auf. Dieser Wert liegt deutlich über dem Schnitt von 2,7% aller in den MSCI-Indizes vertretenen Unternehmen. Betrachtet man die Bewertung, sind Immobilienaktien teurer als Banken oder Versicherer. Diese Bewertung an der Börse erscheint uns aufgrund der stabilen Geschäftsentwicklung der meisten Unternehmen mehr als gerechtfertigt.

Die ERSTE-SPARINVEST hat bereits im Jahr 2001 die Bedeutung von Immobilienaktien erkannt und verwaltet zwei Fonds:

[ESPA STOCK EUROPE PROPERTY](#)

[ESPA STOCK ASIA PACIFIC PROPERTY](#)

Beide Fonds konnten sowohl den Finanzindex als auch den MSCI Welt Index in den letzten fünf Jahren in der Wertentwicklung schlagen, siehe Grafik.

### Chancen und Risiken

Wer in diese Fonds investiert, muss sich bewusst sein, dass es sich um keine Immobilien sondern eben um Immobilien-Aktien handelt. Das heißt bei den Aktien in den Fonds können jederzeit starke Wertschwankungen auftreten, auch ein Kapitalverlust ist möglich. Zudem kann der Wert der Anteile durch Änderungen der Wechselkurse belastet werden. Dafür genießt man die Chance auf eine überdurchschnittliche Dividendenrendite.

Quelle: Datastream, Daten per 1. September 2016

Quelle: Datastream, Daten per 1. September 2016

## Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für künftige Entwicklungen.

Warnhinweise gemäß InvFG 2011

Der ESPA STOCK EUROPE PROPERTY kann aufgrund der Zusammensetzung des Portfolios eine erhöhte Volatilität aufweisen, d.h. die Anteilswerte können auch innerhalb kurzer Zeiträume großen Schwankungen nach oben und nach unten ausgesetzt sein.

Der ESPA STOCK ASIA PACIFIC PROPERTY kann aufgrund der Zusammensetzung des Portfolios eine erhöhte Volatilität aufweisen, d.h. die Anteilswerte können auch innerhalb kurzer Zeiträume großen Schwankungen nach oben und nach unten ausgesetzt sein.

## Wichtige rechtliche Hinweise

Hierbei handelt es sich um eine Werbemittelteilung. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle Erste Asset Management GmbH. Die Kommunikationssprache der Vertriebsstellen ist Deutsch und jene der Verwaltungsgesellschaft zusätzlich auch Englisch.

Der Prospekt für OGAW-Fonds (sowie dessen allfällige Änderungen) wird entsprechend den Bestimmungen des InvFG 2011 idgF erstellt und veröffentlicht. Für die von der Erste Asset Management GmbH verwalteten Alternative Investment Fonds (AIF) werden entsprechend den Bestimmungen des AIFMG iVm InvFG 2011 „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ erstellt.

Der Prospekt, die „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ sowie das Basisinformationsblatt sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage [www.erste-am.com](http://www.erste-am.com) jeweils in der Rubrik Pflichtveröffentlichungen abrufbar und stehen dem/der interessierten Anleger:in kostenlos am Sitz der jeweiligen Verwaltungsgesellschaft sowie am Sitz der jeweiligen Depotbank zur Verfügung. Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung des Prospekts, die Sprachen, in denen das Basisinformationsblatt erhältlich ist, sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente, sind auf der Homepage [www.erste-am.com](http://www.erste-am.com) ersichtlich. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher und englischer Sprache auf der Homepage [www.erste-am.com/investor-rights](http://www.erste-am.com/investor-rights) abrufbar sowie bei der Verwaltungsgesellschaft erhältlich.

Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, die Vorkehrungen, die sie für den Vertrieb von Anteilscheinen im Ausland getroffen hat, unter Berücksichtigung der regulatorischen Vorgaben wieder aufzuheben.

**Hinweis:** Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das schwer zu verstehen sein kann. Bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, empfehlen wir Ihnen, die erwähnten Fondsdokumente zu lesen. Diese Unterlagen erhalten Sie zusätzlich zu den oben angeführten Stellen kostenlos am jeweiligen Sitz der vermittelnden Sparkasse und der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG. Sie können die Unterlagen auch elektronisch abrufen unter [www.erste-am.com](http://www.erste-am.com).

**Wichtig:** Die im Basisinformationsblatt angeführten Performance-Szenarien beruhen auf einer Berechnungsmethodik, die in einer EU-Verordnung vorgegeben ist. Die künftige Marktentwicklung lässt sich nicht genau vorhersagen. Die dargestellten Performance-Szenarien zeigen nur mögliche Erträge auf, basieren dabei aber auf den Erträgen in der jüngeren Vergangenheit. Die tatsächlichen Erträge könnten niedriger ausfallen als angegeben.

Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Merkmale unserer Anleger:innen hinsichtlich des Ertrags, der steuerlicher Situation, Erfahrungen und Kenntnisse, des Anlageziels, der finanziellen Verhältnisse, der Verlustfähigkeit oder Risikotoleranz.

**Bitte beachten Sie:** Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu. Eine Veranlagung in Wertpapieren birgt neben den geschilderten Chancen auch Risiken. Der Wert von Anteilen und deren Ertrag können sowohl steigen als auch fallen. Auch Wechselkursänderungen können den Wert einer Anlage sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Es besteht daher die Möglichkeit, dass Sie bei der Rückgabe Ihrer Anteile weniger als den ursprünglich angelegten Betrag zurückerhalten. Personen, die am Erwerb von Investmentfondsanteilen interessiert sind, sollten vor einer etwaigen Investition den/die aktuelle(n) Prospekt(e) bzw. die „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“, insbesondere die darin enthaltenen Risikohinweise, lesen. Ist die Fondswährung eine andere Währung als die Heimatwährung des/der Anleger:in, so können Änderungen des entsprechenden Wechselkurses den Wert der Anlage sowie die Höhe der im Fonds anfallenden Kosten - umgerechnet in die Heimatwährung - positiv oder negativ beeinflussen.

Wir dürfen dieses Finanzprodukt weder direkt noch indirekt natürlichen bzw. juristischen Personen anbieten, verkaufen, weiterverkaufen oder liefern, die ihren Wohnsitz bzw. Unternehmenssitz in einem Land haben, in dem dies gesetzlich verboten ist. Wir dürfen in diesem Fall auch keine Produktinformationen anbieten.

Zu den Beschränkungen des Vertriebs des Fonds an amerikanische oder russische Staatsbürger entnehmen Sie die entsprechenden Hinweise dem Prospekt bzw. den „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“.

In dieser Mitteilung wird ausdrücklich keine Anlageempfehlung erteilt, sondern lediglich die aktuelle Marktmeinung wiedergegeben. Diese Mitteilung ersetzt somit keine Anlageberatung und berücksichtigt weder die Rechtsvorschriften zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen, noch unterliegt sie dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen.

Die Unterlage stellt keine Vertriebsaktivität der Verwaltungsgesellschaft dar und darf somit nicht als Angebot zum Erwerb oder Verkauf von Finanz- oder Anlageinstrumenten verstanden werden.

Die Erste Asset Management GmbH ist mit den vermittelnden Sparkassen und der Erste Bank verbunden.

Beachten Sie auch die „Informationen über uns und unsere Wertpapierdienstleistungen“ Ihres Bankinstituts.

Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.



## Harald Egger

Harald Egger, Chief Analyst und Crypto Asset Specialist. Er arbeitet seit 2001 bei der Erste Asset Management. Davor war er vier Jahre als Fondsmanager und Analyst für AXA Investment Management in Köln, San Francisco und London tätig. Er leitete den Bereich Aktien innerhalb der Erste Asset Management und war bis April 2013 CIO für das Unternehmen. Er ist seit 1992 in der Finanzindustrie tätig. Harald Egger hat ein Studium der Statistik an der Universität Wien absolviert (Mag) und einen Master (MSc) für Digital Currencies an der Universität Nikosia erworben.