

PRESSEMITTEILUNG

ACM Listed Real Estate Report von AVENTOS: Große Bewertungsunterschiede bei Büroimmobilien in Nordamerika und Europa

Berlin 23.05.2024 – Börsennotierte Immobilien-AGs und REITs konnten innerhalb der sechs Monate zwischen Ende September 2023 und Ende März 2024 einen Teil ihrer Kursrückgänge seit der Zinswende aufholen, ohne jedoch in Gänze die früheren Höchststände wieder erreicht zu haben. Das ist ein Ergebnis der ersten Ausgabe des neuen „ACM Listed Real Estate Report“ des unabhängigen Investmentmanagers AVENTOS. Untersucht werden verschiedene Sektoren anhand von Kennzahlen wie Implied Cap Rates, NAV-Spreads und Vermietungsquoten. Auf der Website von AVENTOS kann der gesamte Report [hier](#) eingesehen werden. Künftig wird dieser kostenlose Report zum Frühjahr und Herbst erscheinen und neue Einsichten und Beobachtungen zu gelisteten Immobilienwerten aus Europa und Nordamerika geben.

„Mit unserem neuen ‚ACM Listed Real Estate Report‘ möchten wir den Markt für gelistete Immobilienwerte in Deutschland transparenter machen. Denn es existieren zwar viele Daten, diese werden hierzulande jedoch kaum wahrgenommen und eingeordnet“, erklärt Dr. Karim Rochdi, Gründer und Managing Partner von AVENTOS.

Die Indizes gelisteter Immobilienwerte notierten Ende März 2024 in Nordamerika um 15 % und in Europa um 18 % über dem Niveau von Ende September 2023 (FTSE EPRA/Nareit North America bzw. Developed Europe). Damit hat sich die Branche etwas schlechter entwickelt als das allgemeine Aktienumfeld – wichtige Indizes wie der S&P 500 oder auch der deutsche DAX konnten in der gleichen Phase um mehr als 20 % zulegen. Zugleich haben sich die gelisteten Immobilienwerte jedoch deutlich besser entwickelt als die sonstige Immobilienbranche, welche weiterhin überwiegend von teils erheblichen Abwertungen sowie Insolvenzen geprägt war.

„Bei den verschiedenen Immobiliensegmenten sehen wir äußerst unterschiedliche Entwicklungen. So gehörten Data-Center zuletzt zu den Gewinnern bei gelisteten Immobilienwerten – hier gibt es einen wahren Boom. Weiteres Potenzial sehen wir jedoch vor allem im Wohnsegment, da die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage in Deutschland inzwischen eklatant ist und auch in den USA angesichts der stark gestiegenen Zinsen das Wohnen zur Miete wieder an Relevanz gewinnt. Profitieren könnten von diesen Entwicklungen Vermieter von Einfamilienhäusern und Fertighaus-Stellplätzen. Zu den

AVENTOS

Underperformern gehören hingegen Büro-Immobilien minderer Qualität oder in schlechteren Lagen“, erläutert Dr. Johannes Braun, der als Portfolio Manager bei AVENTOS für den „ACM Listed Real Estate Report“ verantwortlich ist.

Die stärksten REITs bzw. Aktien waren in den vergangenen sechs Monaten der schwedische Gewerbeimmobiliengeneralist Nyfosa (+82 %) sowie der US-amerikanische Einzelhandelsspezialist Macerich (+62 %), während Kennedy-Wilson Holdings aus den USA und die finnische Citycon mit den größten Verlusten abschnitten.

ACM Sektor Momentum: Große Unterschiede bei Büro-Bepreisung in Nordamerika und Europa

Der ACM Sektor Momentum Indikator vergleicht das aktuelle Pricing eines Sektors auf Basis der Implied Cap Rates mit dem Pricing des Gesamtmarkts und setzt den Preisunterschied mit den historisch beobachteten Implied Cap Rates (seit 2019) ins Verhältnis. Ein Sektor mit einem negativen Momentum-Wert ist somit im historischen Vergleich an den Börsen relativ niedrig bepreist, ein Sektor mit einem positiven Momentum relativ hoch – immer gemessen an den Implied Cap Rates.

Ein besonders positives Momentum weist der Einzelhandel auf – im historischen Vergleich sind die Kurse entsprechender Aktien bzw. REITs somit relativ hoch bewertet. Ebenfalls relativ hoch bewertet sind Data-Center in Nordamerika. Bei Büroimmobilien fällt die große Differenz zwischen den Regionen auf: In Nordamerika sind sie im historischen Vergleich eher niedrig, in Europa indes am zweithöchsten bewertet. Das größte negative Momentum weisen sowohl in Europa als auch in Nordamerika Hotels auf. Hierbei ist allerdings ein Sondereffekt zu beachten: Die deutlichen Ertragseinbrüche durch die Corona-Pandemie führten in den Jahren 2020 und 2021 zu sehr niedrigen Implied Cap Rates. Hotelaktien und -REITs waren also „auf dem Papier“ sehr teuer, was den historischen Vergleich etwas verfälscht.

Über AVENTOS

AVENTOS ist ein Investmentmanager mit den beiden Geschäftsfeldern Development und Capital Markets. Für den Bereich Development erwirbt die Gesellschaft Gewerbe- und Industrieimmobilien mit Entwicklungspotenzial. Der Fokus liegt auf Deutschlands Top-7-Standorten und Wachstumsregionen. Dabei wird ein Value-Investment-Ansatz verfolgt. Im Geschäftsfeld Capital Markets initiiert und managt die AVENTOS Investitionsvehikel, die weltweit in Immobilienaktien investieren. Gründer und geschäftsführender Gesellschafter ist Dr. Karim Rochdi.

AVENTOS

Pressekontakt AVENTOS

Daniel Hosie

PB3C GmbH

Esplanade 6

20354 Hamburg

Tel.: +49 40 5409084-20

E-Mail: hosie@pb3c.com

www.pb3c.com