

Kanadische REITs weiterhin mit solidem Gewinnwachstum

Bereits seit 1993 gibt es in Kanada die als ‚Real Estate Investment Trusts‘ (REITs) bezeichneten, börsengehandelten Immobilienbeteiligungsgesellschaften, die ein einfaches und transparentes Investment in kommerzielle Immobilienportfolios ermöglichen. Die Besonderheit dieser Anlageform besteht in deren steuerlicher Behandlung. Im Gegensatz zu regulären Immobilienaktiengesellschaften, den ‚Real Estate Operating Companies‘ (REOCs), unterliegen REITs nicht der Körperschaftsteuerpflicht, sondern schütten ihre Nettoerlöse zu 100 % an ihre Anteilseigner aus, die diese dann individuell versteuern müssen. Auf diese Weise können REITs für gewöhnlich mit einer überdurchschnittlichen Ausschüttungsrendite aufwarten. Dafür unterliegen sie aber auch gewissen Beschränkungen hinsichtlich Art und Umfang ihrer Immobilieninvestments. So müssen sie u.a. mindestens 90 % ihres Vermögens in Immobilien halten und dürfen maximal 10 % ihrer Bruttoeinnahmen außerhalb der Immobilienverwaltung erzielen.

Während REITs in den USA schon seit Beginn der 1960er Jahre Verbreitung fanden, nahm der kanadische Immobilienmarkt erst Mitte des letzten Jahrzehnts so richtig an Fahrt auf. Zwar wurde ein erster Boom durch die globale Finanzkrise zunächst jäh unterbrochen, ab 2009 sorgten aber u.a. das Ende der ‚Income Trust‘-Ära, von dem die REITs als eine der wenigen Ausnahmen nicht betroffen waren, sowie die einsetzende Niedrigzinsphase für einen neuerlichen Aufschwung, der 2013 mit der Ausgliederungswelle bei Einzelhandelskonzernen wie **Loblaws** (**Choice Properties REIT**) oder **Canadian Tire** (**CT REIT**) seinen Höhepunkt erreichte. Bald danach führten jedoch die sich allmählich eintrübende Wirtschaftslage in Kanada und insbesondere der Mitte 2014 einsetzende Ölpreisverfall zu einem Nachfragerückgang bei Büro- und Gewerbeimmobilien, vor allem in den Ölmegapolen Albertas. Hinzu kam die nicht zuletzt durch die zunehmende Online-Konkurrenz ausgelöste Krise im kanadischen Einzelhandel, welche die Schließung zahlreicher Elektronik- und Bekleidungsketten zur Folge hatte und gemeinsam mit der Fusionswelle in Kanadas Lebensmittel-einzelhandel sowie dem überraschenden Rückzug des US-Discounters **Target** aus dem kanadischen Markt bei Shopping-Mall-Betreibern wie dem **RioCan REIT** für den Verlust wichtiger ‚Ankermieter‘ sorgte.

Seit Jahresbeginn scheint es für die kanadischen REITs aber wieder aufwärts zu gehen. Dabei macht sich vor allem die Ölpreiserholung positiv bemerkbar. Außerdem scheint sich die Angst einiger Investoren vor steigenden Zinsen, die diese vorübergehenden zum Ausstieg aus dem Markt bewegt hatte, auch bis auf weiteres als unbegründet zu erweisen. Vielmehr profitierten die REITs zuletzt gleich doppelt vom niedrigen Zinsumfeld: Zum einen konnten sie sich günstig refinanzieren, zum anderen stieg angesichts vergleichsweise hoher Ausschüttungsrenditen von über 5 % die Nachfrage der Anleger. Für die Immobilien-trusts spricht aktuell aber auch die Gewinnentwicklung der letzten beiden Quartale, in denen Steigerungen von durchschnittlich über 4 % zu verzeichnen waren – ein Trend, der sich nach Ansicht der **RBC**-Analysten fortsetzen dürfte. Die von vielen Beobachtern befürchtete Blasenbildung im kanadischen Immobilienmarkt sollte sich hingegen nur mäßig auf den REIT-Sektor auswirken, da sie vor allem Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen („Condos“) in den Metropolregionen Vancouver und Toronto betrifft, die nicht zum Anlagespektrum der REITs zählen. Steigende Wohnimmobilienpreise sorgen allerdings bereits für eine größere Nachfrage nach Mietwohnungen, wodurch die Gewinne von Apartment-REITs zuletzt überproportional zulegten. Immobilien-trusts mit dem Schwerpunkt auf Büro- oder Einzelhandelsobjekten sollten indes auch weiterhin eher unterdurchschnittlich wachsen. Ein zuletzt wiedererstarakter can\$ könnte sich obendrein auf Dauer negativ auf REITs mit größerem US-Immobilienanteil auswirken.

Ende Mai waren an Kanadas Börsen exakt 104 REITs und REOCs mit einem Gesamtmarktwert von rund can\$ 93,2 Mrd. notiert. Anlegern, die kostengünstig und risikoarm an deren weiterer Entwicklung partizipieren möchten, steht mittlerweile eine ganze Palette an entsprechenden ETFs zur Verfügung. Während die Produkte von **BlackRock** (XRE), der **Bank of Montreal** (ZRE) und **Vanguard** (VRE) verschiedene, wenn auch ähnlich konzipierte und zusammengesetzte Indizes nachbilden, versuchen sich die Fondsmanager des ‚First Asset Canadian REIT ETF‘ (RIT) und des ‚Purpose Duration Hedged Real Estate Fund‘ (PHR) an einer aktiven Auswahl, wobei letztere dabei zur Hälfte auch auf US-Immobilien-trusts zurückgreifen dürfen.

ETF	iShares S&P/TSX Capped REIT Index ETF (XRE)	BMO Equal Weight REITs Index ETF (ZRE)	Vanguard FTSE Canadian Capped REIT Index ETF (VRE)
Nettoinventarwert (NAV)	can\$ 1.360,2 Mio.	can\$ 404,4 Mio.	can\$ 111,2 Mio.
Verwaltungsgebühr	0,55 %	0,55 %	0,35 %
Fondskosten (MER)	0,61 %	0,61 %	0,40 %
Beteiligungen	16	18	20
Ausschüttungsintervall	monatlich	monatlich	monatlich
Ausschüttungsrendite	4,93 %	5,22 %	5,30 %
Gesamtrendite (1 Jahr)	11,85 %	10,05 %	15,55 %
52-Wochen-Hoch/Tief	can\$ 16,99 – 13,44	can\$ 20,23 – 16,04	can\$ 30,46 – 24,48
Kurs (30.06.)	can\$ 16,98	can\$ 20,23	can\$ 30,44

Haftungsausschluss:

Für die in diesem Bericht enthaltenen Informationen und Meinungen wird keine Haftung übernommen.