

## 09 Immobilienaktien

# Immobilienaktien zeigen Stärke

Steigende Zinsen, hohe Energiepreise und ein schwaches Transaktionsgeschäft belasten den Immobiliensektor. Dennoch entwickeln sich Immobilienaktien und REITs deutlich besser als direkte Immobilieninvestments.

Die Europäische Zentralbank hat ihren Einlagesatz im Juni 2026 erstmals seit einem Jahr auf 2,25 Prozent angehoben. Für fremdfinanzierte Immobilieninvestments bedeutet das höhere Kapitalkosten und geringere Margen. In Deutschland fiel das Neugeschäft mit Wohnungsbaukrediten im Mai auf den niedrigsten Stand seit Ende 2024, die Bauzinsen haben sich bei knapp vier Prozent eingependelt.

Trotz dieses Umfelds zeigen sich börsennotierte Immobilienwerte robuster als der direkte Immobilienmarkt. Der Index für Immobilienaktien und REITs in den Industrieländern legte bis Ende Juli inklusive Dividenden um mehr als 14 Prozent in Euro zu. Treiber waren vor allem die starken Unternehmensgewinne im zweiten Quartal 2026.

## Große regionale Spreizung

Nach Einschätzung von Janus Henderson profitieren REITs von soliden Fundamentaldaten wie steigenden Mieten und einem knappen Neubauangebot. Die

regionale Entwicklung fällt allerdings sehr unterschiedlich aus. US-REITs verzeichneten seit Jahresbeginn ein Plus von 21 Prozent, obwohl die Rendite zehnjähriger US-Staatsanleihen zwischenzeitlich von 3,9 auf 4,7 Prozent gestiegen war. Getragen wird die Rally vor allem von Rechenzentren, Logistik und Wohnimmobilien, während Büroimmobilien weiterhin unter Druck stehen.

In Asien liegen die REITs mit 0,1 Prozent seit Jahresbeginn nur knapp im Plus. Allerdings deutete sich zuletzt eine leichte Erholung an. Japanische REITs litten unter steigenden Renditen japanischer Staatsanleihen und der Aussicht auf weitere Zinserhöhungen der Bank of Japan. Hongkong-REITs wurden unter anderem wegen verschärfter Kapitalverkehrskontrollen für chinesische Käufer abgestraft, während Singapur sich vergleichsweise stabil entwickelte.

Europa ist mit einem Plus von 3,6 Prozent deutlich schwerfälliger. Belastend wirken hier vor allem die Energiepreisrisiken und das schwache Transaktionsgeschehen.

Ein Blick nach Großbritannien zeigt, wie stark selbst innerhalb Europas die Streuung ist. Der britische Immobilienaktienindex gewann bislang 15,4 Prozent und übertraf damit den FTSE 100 deutlich.

Nach den Zinssenkungen der Bank of England von 5,25 auf 3,75 Prozent bis Ende 2025 haben sich die Abschläge zum Nettoinventarwert von rund 30 Prozent auf 8 bis 15 Prozent deutlich verringert. British Land (ISIN: GB0001367019) erzielte im Geschäftsjahr bis März eine Gesamtkapitalrendite von 8,1 Prozent bei einem Portfoliowertzuwachs von 2,3 Prozent. Land Securities (ISIN: GB00BYW0PQ60) steigerte den Portfoliowert um 1,2 Prozent.

Vor allem Logistikunternehmen wie Segro (ISIN: GB00B5ZN1N88) und Tritax Big Box (ISIN: GB00BG49KP99) profitieren von langfristigen Wachstumstrends, während Büro- und Einzelhandelsimmobilien stärker von der Zinsentwicklung abhängen.

## Ausblick

Für die zweite Jahreshälfte 2026 spricht mehr für eine Fortsetzung der bestehenden Unterschiede als für eine breite Erholung des gesamten Immobiliensektors.



Kai Heinrich  
ist Vorstand der Plutos Vermögensverwaltung AG  
in Frankfurt am Main.

### Kontakt

Tel.: 069 66055910

E-Mail: kai.heinrich@plutos.de



Die Vermögensbank.

# Themendienst für Journalisten

## Ihre Ansprechpartner



### Markus Kiefer

Leiter Marketing  
V-Bank AG  
T 089 740800-160  
M 0172 1380955  
[markus.kiefer@v-bank.com](mailto:markus.kiefer@v-bank.com)



### Kathrin Pfadt

stv. Leiterin Marketing  
V-Bank AG  
[kathrin.pfadt@v-bank.com](mailto:kathrin.pfadt@v-bank.com)

## Sie sind auf der Suche nach

- unabhängigen Finanzexperten und neuen Gesichtern,
- präzisen Zitaten für Ihre Berichterstattung,
- klaren Analysen rund um Börsen und Geldanlage,
- überraschenden und unverbrauchten Themen oder
- einer Meinung, die sich auch einmal gegen den Trend stellt?

Dann werden Sie im Themendienst der V-Bank fündig. Hier geben bankenunabhängige Vermögensverwalter regelmäßig ihre Einschätzungen zu aktuellen Finanz- und Verbrauchertemen ab.

Bei den Experten handelt es sich nicht um weisungsgebundene Mitarbeitende der V-Bank, sondern um unabhängige Unternehmen, die als Geschäftspartner die V-Bank als Depot- und Abwicklungsbank nutzen.

Bankenunabhängige Vermögensverwalter sind nicht auf Provisionen aus dem Verkauf von Finanzprodukten angewiesen. Das ermöglicht es ihnen, Trends, Märkte und Anlagevehikel objektiv zu analysieren. Sie können versteckte Risiken und Verlustpotenziale in der Geldanlage aufdecken und eine ehrliche Meinung für die neutrale Berichterstattung liefern.

Herausgegeben wird der Themendienst von der

V-Bank, Deutschlands erster Bank für unabhängige Vermögensverwalter.

## Rechtliche Hinweise

Alle in diesem Newsletter enthaltenen Angaben und Informationen wurden von der V-Bank oder Dritten sorgfältig recherchiert und geprüft. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität können jedoch weder die V-Bank noch Dritte die Gewähr übernehmen. Dies gilt auch für Internetseiten anderer Anbieter, zu denen Sie über einen Hyperlink gelangen. Für den Inhalt dieser Seiten übernimmt die V-Bank keine Verantwortung.

## Keine Beratung

Die im Newsletter bereitgestellten Informationen stellen keine individuelle Beratung dar und haben keinen Bezug zur Situation Dritter, insbesondere des persönlichen Anlageziels sowie der jeweiligen Aufklärungsbedürftigkeit und Vermögenssituation. Sie stellen daher keine Grundlage für Anlageentscheidungen Dritter dar.

## Risikohinweise

Die Anlage in Wertpapiere oder auch alternative Anlageinstrumente ist mit Risiken verbunden. Die Anlage ist nicht garantiert, Schwankungen des Marktes können zu Kursverlusten bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Mögliche Risiken beim Wertpapierkauf sind Kursrisiken (Verlustmöglichkeit bei ungünstiger Kursentwicklung), Emittentenrisiken (Zahlungsunfähigkeit des Emittenten), Währungsrisiken (Verlust aufgrund der Abwertung ausländischer Währungen), Liquiditätsrisiken (fehlende Liquidität in illiquiden Marktphasen), Bonitätsrisiken (Zahlungsunfähigkeit oder Illiquidität des Schuldners bei verzinslichen Wertpapieren) oder Zinsänderungsrisiken (Kursschwankungen durch Veränderungen im Zinsniveau). Diese Risiken können einzeln und kumuliert auftreten.

Im Zusammenhang mit Kryptowerten bestehen neben den allgemeinen Risiken wie dem Kursrisiko auch technische Risiken in Bezug auf die Verwahrung von Zugangsdaten. Bei Verlust des persönlichen digitalen Schlüssels können die Kryptowährungen nicht mehr verwendet werden und sind unwiderruflich verloren. Werden nicht ausreichende Sicherheitsvorkehrungen getroffen, sind Kryptowährungen anfällig für Hacking-Angriffe, Phishing-Versuche und an-

dere Sicherheitsverletzungen. Anleger müssen daher selbst für die Sicherheit ihrer Wallets sorgen und sollten sich über potenzielle Risiken und Betrugsmöglichkeiten informieren.

Auch die Anlage in Edelmetallen ist mit Risiken verbunden. Bei dem Erwerb von Edelmetallen besteht für den Anleger zunächst das Kursrisiko. Der Kurs von Edelmetallen kann erheblich an Wert verlieren. Ferner unterliegen Edelmetallanlagen dem Wechselkursrisiko. Je schwankungsintensiver die Währungsmärkte sind, desto größer ist das Fremdwährungsrisiko für den Anleger.

Die Vermögensverwaltung als Wertpapierdienstleistung ist keine klassische Sparform. Damit unterliegt die Vermögensverwaltung ebenfalls den Risiken von Kapitalanlagen. Eine Vermögensverwaltung kann möglicherweise nicht für jeden Anleger geeignet sein. Es besteht keine Garantie für die Erreichung der mit der Anlagestrategie angestrebten Ziele. Die individuelle Wertentwicklung im Rahmen einer Vermögensverwaltung kann auch negativ ausfallen. Die in der Vermögensverwaltung eingesetzten Finanzinstrumente unterliegen ihrerseits ebenfalls den Risiken des Kapitalmarkts.

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Anleger sollten sich vor einer Anlage umfassend über die einschlägigen Risiken mithilfe der jeweiligen gesetzlich vorgeschriebenen Informationsunterlagen sowie der „Basisinformationen für Wertpapiere und weitere Kapitalanlagen“ informieren.

## Disclaimer

Der Inhalt des Themendienstes dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann ein persönliches Beratungsgespräch nicht ersetzen. Insbesondere können diese Informationen eine individuelle Beratung durch qualifizierte Personen nicht ersetzen. Eine Investitionsentscheidung sollte auf Grundlage eines Beratungsgesprächs erfolgen. Die Veröffentlichungen auf dieser Website stellen keine Anlageberatung und daher keine Empfehlung oder Angebot zum Kauf oder Verkauf bestimmter Finanzinstrumente dar.

Mehr Informationen finden Sie in dem V-Bank Portal [www.v-check.de](http://www.v-check.de)

## Impressum

V.i.S.d.P.: Markus Kiefer, V-Bank AG,  
Rosenheimer Straße 116, 81669 München  
E-Mail: [info@v-bank.com](mailto:info@v-bank.com)  
Internet: [www.v-bank.com](http://www.v-bank.com)  
Vorstand/Member of the board:  
Lars Hille (Vorsitzender), Stefan Lettmeier,  
Florian Grenzebach  
Aufsichtsratsvorsitzender / Chairman of the  
Supervisory Board: Jürgen Steffan  
Registereintrag: Handelsregister beim  
Amtsgericht München unter HRB 167737

## Zuständige Aufsichtsbehörden der V-Bank AG

Europäische Zentralbank, Sonnemannstraße 20, 60314 Frankfurt am Main  
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)  
Bankenaufsicht: Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn  
Wertpapieraufsicht: Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main