



## FORDERUNGSKATALOG IMMOBILIENAKTIEN

Mehr **Fairness** für Investoren von Immobilienwertpapieren: Der Kapitaleinsatz und das damit verbundene Risiko müssen durch einen entsprechenden Ertrag gerechtfertigt sein. Durch die Umsetzung der nachfolgenden Forderungen sollen in der Zukunft das Anlegerrisiko reduziert, der Ertrag verbessert und die Anlegerrechte gestärkt werden.

- **Dividendenausschüttung** von 90 bis 100 % der cash erwirtschafteten Mieteinnahmen nach Gesamtkosten. Damit soll der Anleger nicht nur auf Basis der Kursentwicklung entscheiden können und die Unternehmen entsprechend diszipliniert werden. Veräußerungsgewinne können thesauriert werden.
- **Strengere Bestimmungen** (vergleichbar derer für die Abschlussprüfer) für die **Bewertungsgutachter** bezüglich Unabhängigkeit, Unbefangenheit, Qualität, Bestellung, Haftung und Honorierung.
- **Bericht der Bewertungsgutachter im Geschäftsbericht** über die Bewertungsgrundlagen, Zinssätze, Leerstände und wesentliche Veränderungen zum Vorjahr bei den einzelnen Bewertungsobjekten, Honorarvolumen.
- **Offenlegung wesentlicher Verträge**, wie für Marktpflege (Market-Making), Immobiliendienstleistungen bezüglich Leistungsumfang, Laufzeit, Kündigungsregelungen, Entgelt, sowie laufende Überprüfung der Preisangemessenheit durch Fremdvergleich und Darstellung im Geschäftsbericht.
- **Darstellung der Aufwertungsgewinne** /-Verluste nur über das Eigenkapital als eigene Rücklage, aber nicht über die Gewinn- und Verlustrechnung und damit als Bestandteil des Gewinns je Aktie. Dazu wären Änderungen des Regelwerkes der IFRS-Rechnungslegungsvorschriften notwendig.
- **Festlegung einer maximalen Verschuldung**, des Anteils von **Entwicklungsprojekten** und der **regionalen Investitionsschwerpunkte** in der **Satzung**.
- **Werbeverbot mit dem EPRA-NAV** (European Public Real Estate Association - net asset value), da dieser Erwartungen bezüglich der zukünftigen Entwicklung der Liegenschaften weckt, ohne die damit verbundenen Risiken wiederzugeben, bzw. eine Momentaufnahme darstellt.
- **Darstellung der Geschäftsbeziehungen** mit SPV (Special Purpose Vehicles), Stiftungen und Off-Shore-Geschäftspartnern im Geschäftsbericht.

**Immobilienaktien**, die eine **nachhaltige Dividendenrendite** von 2 – 3 % bezogen auf den NAV aufweisen, sind empfehlenswert für das breite Privatpublikum. Ein hoher Anteil von **institutionellen Investoren** bringt eine **erhöhte Volatilität der Kurse**.