



Mit REITs und Immobilienaktien in globale Märkte investieren

Weltweit gibt es aktuell mehr als 2.000 börsennotierte Immobilienaktien und REITs, die sich auf bis zu zwölf Sektoren mit einer Marktkapitalisierung von ca. 1,7 Billionen US-Dollar verteilen. Neben klassischen Assetklassen wie Büro, Wohnen oder Einzelhandel hat sich der Sektor mit Data-Center, Self-Storage oder Life-Sciences Immobilien in den vergangenen Jahren zum Treiber der Innovation entwickelt.

**Andreas Lindner, Geschäftsführer
der Deutsche Finance Securities**



Der globale Markt der REITs und Immobilienaktien wächst nicht nur seit Jahren beständig, sondern Investoren können mit Immobilien-Aktienfonds auf unterschiedlichste Weise in Aktien in der Immobilienwirtschaft investieren. In den vergangenen zehn Jahren hat sich jedoch eine weltweit erhebliche Veränderung in der Zusammensetzung und der Marktkapitalisierung von Immobilienaktien abgezeichnet. Während in Nordamerika beispielsweise in 2010 Industrial etwa für einen Anteil von 4 % (12 Mrd. US-Dollar) der Marktkapitalisierung stand, gab es Antennenbau (Cell-Towers) oder Data-Center als eigenen Sektor

noch gar nicht. Heute zeichnen diese Sektoren bereits rund ein Viertel der gelisteten US- Immobilienaktien Kapitalisierung. Die Bestandshalter – so ein weit verbreiteter Ausdruck für Immobilienaktien – verteilen sich typischerweise auf bis zu zwölf und mehr Kategorien.

Immobilien-Treiber der Zukunft

Während Investoren in Deutschland mit Immobilienaktien meist Wohnen oder Büros assoziieren, gibt es in Nordamerika oder Asien breit diversifizierte und hochspezialisierte Immobilien-

sektoren. Der größte US-REIT ist beispielsweise American Tower, der Funkmasten an Telekommunikationskonzerne vermietet. Mit einem Marktwert von über 110 Mrd. US-Dollar ist diese Immobilienaktie mehr wert als alle offenen Immobilienfonds in Deutschland zusammen (vgl. Statistik BVI). Kapitalisieren sich hierzulande Entwicklungen wie beispielsweise Wind- oder Solarparks überwiegend noch in Form „Alternativer Investmentfonds“ (AIF), könnte künftig ein börsennotierter REIT mit Blick auf die weltweiten Börsen eine effektivere Gesellschaftsform sein. Viele Studien nennen ähnliche oder gleiche Treiber, welche in der kommenden Dekade bis 2030 und auf mittlere Sicht bis ca. 2050 unsere Zivilisation(en) weiter formen könnten.

Globalisierung und Urbanisierung

Boston ist für beides ein gutes Beispiel. So ist das bekannte Cambridge Kendall Square mit seiner Nähe zu Harvard und dem MIT die Hochburg der Life-Sciences-, Pharma- und Biotech-Industrie in den USA und gilt auch weltweit als einer der führenden Cluster der wissenschaftlichen Forschung. Boston profitiert dadurch mehrfach: Eine „gebildete Stadt“ ist viel wahrscheinlicher auch eine „unternehmerische Stadt“, welche wiederum neue Unternehmen anzieht und das Wachstum bestehender fördert. Das Wachstum dieser Großstädte und Mega-Cities benötigt weitere Infrastruktur, Wohnimmobilien, um nur zwei Beispiele zu nennen.

Demografie

McKinsey schätzt in einer vielbeachteten Studie, dass die „Mittelschicht“ in Asien von 500 Millionen in 2009 auf 3 Milliarden Menschen in 2030 wächst. Betrachtet man als Maßstab dann z. B. die Entwicklung der Quadratmeter Wohnraum je Einwohner der vergangenen Jahrzehnte in Europa oder den USA, braucht es keine Glaskugel, um einen wachsenden Wohnungsmarkt in Asien vorherzusagen. Diese Entwicklung zeigt deutlich, wie wichtig es ist, Sektoren wie beispielsweise Wohnen unter regionalen Gesichtspunkten zu beurteilen.

Technologischer Wandel

Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind die jüngsten Treiber technologischer Veränderungen und Innovationen in den verschie-

densten Immobiliensektoren. Sogenannte PropTech-Unternehmen entwickeln u. a. neue technologiebasierte Lösungsansätze für diese Problemstellung in der Immobilien- und Bauwirtschaft. Diese Neuerungen erfordern sowohl im Bestand als auch bei Neubauten Investitionen. Die Auswirkungen sind nicht nur energiesparend, sondern auch werttreibend für den Immobilienmarkt.

Ob aufstrebender Mittelstand in den ehemaligen Emerging Markets oder technologischer Wandel in der alten Welt: unsere Landschaften und Skylines werden sich verändern und neuen Bedürfnissen anpassen. Was gleich bleibt: Am Ende brauchen auch diese Veränderungen vier Wände und ein Dach. In Deutschland werden Immobilien immer noch traditionell als schwankungsarmes Investment, z. B. in Form von Offenen Immobilienfonds (OIF) im defensiven Teil eines Portfolios verwendet und weniger als Renditetreiber.

Damit verzichten deutsche Anleger leider häufig auf eine diversifizierende Anlageklasse mit interessanten Ausschüttungsrenditen und Wachstumschancen. Sucht ein Investor im Rahmen eines Aktienportfolios eine liquide und ertragreiche Ergänzung, sollte er auch immobilienbasierte Lösungen in Betracht ziehen.

Investmentstrategie

Die Deutsche Finance Securities, ein Tochterunternehmen der DEUTSCHE FINANCE GROUP, bietet als Asset-Management-Gesellschaft mit der Fokussierung auf international gelistete Immobilienwerte privaten, professionellen und institutionellen Investoren Zugang zu internationalen Immobilienaktien und Real Estate Investment Trusts (REITs).

Investoren sind aktuell mit dem DEUTSCHE FINANCE SECURITIES FUND Global Real Estate Investments (WKN A2PNY1) über 50 Aktien aus 34 Ländern und zwölf Sektoren in mehr als 12.000 Immobilien investiert. Mit diesem Fonds können Dachfondsmanger und Vermögensverwalter, aber auch Privatanleger diversifiziert investieren. Der Immobilien-Aktienfonds ist als Sparplan oder als Einmalanlage über jede Depotbank orderfähig.



DEUTSCHE FINANCE GROUP

Kontakt

Deutsche Finance Securities
Leopoldstraße 156
80804 München
Tel.+ 49 (0) 89 64 95 630
kontakt@deutsche-finance.de
www.deutsche-finance-securities.de