



DEUTSCHE FINANCE GROUP

## REITs und Immobilienaktien

# Die erfolgreichste Assetklasse der vergangenen Jahrzehnte

Mit REITs und Immobilienaktien erhält der Investor eine liquide und interessante Möglichkeit, am anhaltenden weltweiten Wachstum der globalen Immobilienmärkte zu partizipieren. Eine NAV-basierte Investmentstrategie in Verbindung mit einer Allokation in die richtigen Länder und renditestarken Sektoren bilden dabei die wesentlichen Faktoren. Andreas Lindner, Geschäftsführer der Deutsche Finance Securities, ein Tochterunternehmen der DEUTSCHE FINANCE GROUP, über die Besonderheiten der Investmentstrategie von globalen REITs für Investoren.

Immobilienaktien sind sehr liquide und fungible Anteile an Immobiliengesellschaften, also Unternehmen, die Gewinne aus Vermietung, Verpachtung sowie Verkauf von Immobilien und Grundstücken erzielen. Dabei investieren Immobilien-Aktienfonds auf unterschiedlichste Weise in Aktien der Immobilienwirtschaft. Die Geschäftsmodelle reichen von reinen Immobilienbestandshaltern, über Immobilien-Development bis zu spezialisierten Immobiliendienstleistungen. So gesehen betrachtet man einen Immobilien-Aktienfonds sinnvollerweise als Branchen- oder Themenfonds. Der anhaltende Erfolg der „Listed Real Estate Equities“ spiegelt sich folglich bspw. im Depot von über 142 Millionen US-Amerikanern wider. Denn diese Anlageform bietet die Möglichkeit, Aktien und Immobilien und somit Flexibilität und Stabilität miteinander zu verbinden.

### ASSETKLASSE IMMOBILIEN-AKTIEN

Laut einer Studie von MORNING-STAR® haben insbesondere US-REITs internationale und nordamerikanische Aktien seit Anfang der 70er Jahre deutlich outperformt. Der führende



ANDREAS LINDNER, Geschäftsführer der Deutsche Finance Securities

globale Immobilienaktien-Index FTSE EPRA NAREIT verdeutlicht dieses Wachstumsergebnis mit einem Plus von 8,36 Prozent gegenüber einem Zuwachs von 5,01 Prozent im MSCI World. Eine Anlage von 100.000 Euro hätte sich somit in den vergangenen 22 Jahren in globalen Aktien etwa verdreifacht, während sie sich in globalen Immobilien-Aktien mehr als versechsfacht hätte.

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 vertrauten Segmenten wie z. B. Büro, Wohnen oder Einzelhandel, finden sich dort auch neuere Bereiche wie z. B. Data-Center, Self-Storage oder Life-Science. Auffällig ist jedoch die unterschiedliche Entwicklung der ein-

zelenen Länder. Eine Analyse der Deutsche Finance Research hat gezeigt, dass es in den vergangenen 15 Jahren im Durchschnitt einen Performance-Unterschied von 51 Prozent zwischen dem jeweils besten und schlechtesten Land eines Jahres gibt. Ähnliche Unterschiede finden sich auch in der Analyse der Sektoren innerhalb der Länder mit durchschnittlich über 30 Prozent Differenz zwischen dem erfolgreichsten und schlechtesten Sektor eines Jahres.

Die wachsende Bedeutung des Sektors zeigt sich darüber hinaus auch darin, dass börsennotierte REITs und Immobilienaktien seit Mitte 2016 in den bedeutenden Global Industry Classification Standards (GICS) aus dem Sektor Financials herausgelöst wurden und seither einen eigenen Sektor bilden. Analysen von Yale, Oxford Economics oder Morningstar weisen darauf hin, dass globale Immobilienaktien-Strategien sehr gut geeignet sind, als Beimischung von bis zu 30 Prozent, ein globales Aktien-Exposure zu diversifizieren und die Performance zu stabilisieren. Wenige davon finden sich allerdings in deutschen Depots wieder. In Deutschland werden Immobilien traditionell eher 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.

#### **BEWERTUNG VON REITS**

Die Analyse des Inventarwertes einer Immobilien-Aktie ist jedoch intensiv und erfordert hochspezialisiertes Know-how. Eine NAV-basierte Investitionsstrategie in Verbindung mit einer

Allokation in die richtigen Länder und renditestarke Sektoren bildet dabei einen entscheidenden Faktor. Ein weiteres wesentliches Bewertungskriterium ist der Vergleich des Börsenwertes mit dem sogenannten Nettoinventarwert (engl. Net Asset Value oder NAV) dar. Der NAV gibt den Wert aller Vermögensgegenstände eines Unternehmens an. Bei einem Immobilienunternehmen entspricht er dem Wert der Immobilien nach Abzug aller Verbindlichkeiten:

- Liegt der Börsenwert über dem NAV, handelt sich um eine teure Aktie.
- Liegt der Börsenwert unter dem NAV, kann das bedeuten, dass die Aktie unterbewertet ist.

**Fondsname:** DEUTSCHE FINANCE SECURITIES FUND GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENTS  
**ISIN:** LU2026829528 (R) / LU2026829791 (I)  
**Ertragsverwendung:** Ausschüttend  
**Fondswährung:** Euro  
**Risikoklasse:** 5  
**Abwicklung:** jede Depotbank / Verwahrstelle  
**Verwaltungsgesellschaft:** Hauck & Aufhäuser Fund Service S.A.

Diese Bewertung ist nur ein Teil der Fundamental-Analyse eines datenbasierten Scoring-Modells. Bewertet werden sowohl das Unternehmen als auch die dahinter liegenden Immobilien. Erst diese außergewöhnliche Expertise schafft die Sicherheit, ein Portfolio von Listed Real Estate (LRE) zu einem attraktiven Preis zu erwerben.

#### **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 Immobili-

enaktien und Real Estate Investment Trusts (REITs). Des Weiteren verfügt die Deutsche Finance Securities mit ihrem Asset Management Team gemeinsam über 70 Jahre Erfahrung im Bereich der Analyse von LRE Equities.

Investoren sind aktuell im Rahmen der Deutsche Finance Fund Global Real Estate Investmentstrategie in 56 Aktien aus 34 Ländern investiert. Geografisch ist Europa aktuell mit der Hälfte und USA/Asien je mit etwa einem Viertel gewichtet. Ein Blick in die Asset Allokation zeigt ein Portfolio von mehr als 8.000 Immobilien verteilt auf zwölf Sektoren. Die Strategie investiert in der Regel zu etwa 75 Prozent in Immobilienbestandshalter (z. B. Vonovia) und zu ca. 25 Prozent in Aktien aus immobiliennahen Sektoren (z. B. Hornbach). Der Immobilien-Aktienfonds ist als Sparplan oder als Einmalanlage über jede Depotbank (z. B. ebase, Fondsdepotbank, etc.) orderfähig. Die Deutsche Finance Securities hat darüber hinaus erst im vergangenen September von einem der größten Versicherungskonzerne Deutschlands ein Mandat für den Aufbau ihres globalen REITs-Portfolios erhalten. Das Mandat startete mit einem Volumen in Höhe von 50 Millionen Euro und fokussierte sich im Rahmen des Portfolios gezielt auf globale REITs und Immobilienaktien.



#### **DEUTSCHE FINANCE GROUP**

**KONTAKT:**  
**DEUTSCHE FINANCE SECURITIES**  
 Leopoldstraße 156  
 80804 München

Tel. + 49 (0) 89 64 95 630  
 Fax. + 49 (0) 89 64 95 63-10  
 kontakt@deutsche-finance.de  
 www.deutsche-finance-securities.de