

## REITs – Interessante Anlagealternative auch für Deutschland

Wissenswertes zu einer Anlageklasse mit Zukunft

Der Begriff „REIT“ ist die Abkürzung für „Real Estate Investment Trust“. Bisher steht der Begriff im Wesentlichen für an der Börse handelbare US-Immobilienaktiengesellschaften, die es dort bereits seit über 40 Jahren gibt. REITs müssen in den USA mindestens 75% ihres Vermögens in amerikanische Immobilien investieren und mindestens 90% ihrer steuerpflichtigen Erträge an die Anleger in Form einer Dividende ausschütten.

Mittlerweile folgen viele Staaten dem US-Vorbild und führen diese Anlageklasse ein, darunter unlängst auch Frankreich. Auch in Deutschland wird seit einiger Zeit über die Rahmenbedingungen für REITs diskutiert, aber die Umsetzung lässt wie so oft noch auf sich warten.

### Die verschiedenen REIT - Arten

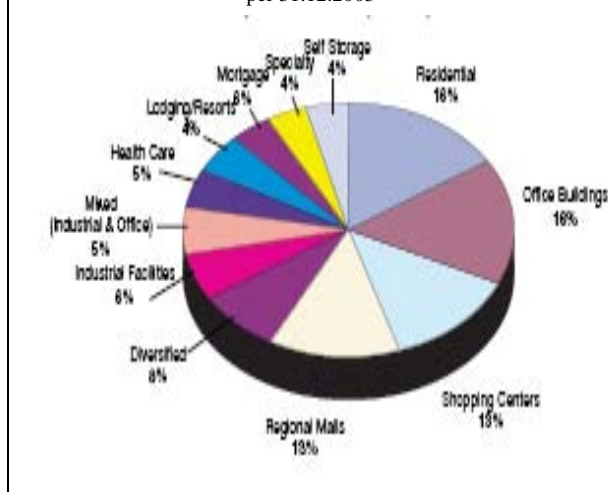
Es gibt in den USA heute ca. 180 öffentlich gehandelte REITs mit Vermögenswerten in Immobilien von über 375 Mrd. US\$. REITs werden in folgende Anlagekategorien eingeteilt:

- **Equity-REITs** besitzen und betreiben ertragsstarke Immobilien.
- **Mortgage-REITs** verleihen Geld direkt an Immobilienbesitzer oder indirekt durch Erwerb von Darlehen oder von hypothekengesicherten Pfandbriefen.
- **Hybrid-REITs** sind Firmen, die beide Investitionsformen kombinieren.

In den USA haben sich in der Vergangenheit viele Gesellschaften auf bestimmte Immobiliensegmente (z.B. Hotel, Büro, Logistik) spezialisiert und hiermit große Erfolge erzielt. Der Anleger hat somit die Möglichkeit sein Immobilienportfolio gemäß seiner persönlichen Markterwartungen selbst zu strukturieren.

### US -REITs – Struktur nach Immobilienarten

per 31.12.2003



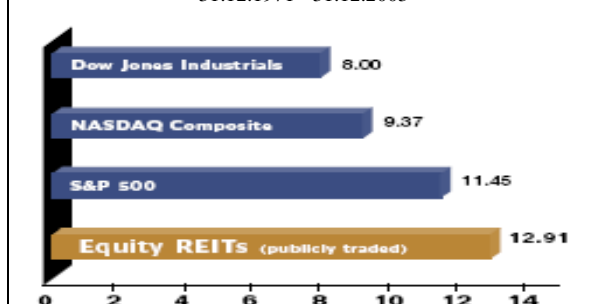
### Die Entwicklung der REITs

Der US-Kongress rief im Jahr 1960 REITs ins Leben, um jedermann die Möglichkeit zu geben in gewerblich genutzte Immobilien zu investieren. Seither haben REITs am Anlagemarkt drastisch an Bedeutung gewonnen.

Hauptgrund für diesen großen Erfolg ist die Tatsache, dass die REITs in den vergangenen 3 Jahrzehnten in den USA alle bedeutenden Aktienindices übertroffen haben - und das mit deutlich geringer Volatilität.

### US -REITs – Wertentwicklung im Vergleich

31.12.1971 - 31.12.2003



In Deutschland würden REITs sicherlich eine Lücke im Anlageuniversum schließen. Zwar gibt es auch hierzulande schon börsennotierte Immobilien-AGs, diese sind jedoch für internationale Anleger meist uninteressant. Gründe hierfür sind:

- Der Streubesitz ist häufig gering.
- Die Besteuerung findet auf Ebene der Gesellschaft **und** des Anlegers statt.
- Das Vertrauen in die Transparenz und die Bewertung der Immobilienbestände ist gering.

Es bleibt zu hoffen, dass sich die politischen Kräfte nach der wahrscheinlichen Bundestagswahl schnell auf einheitliche Rahmenbedingungen für REITs in Deutschland einigen und somit den Kapitalmarkt hierzulande ein Stück weiter nach vorne bringen.

Quelle: NAREIT – National Association of Real Estate Investment Trusts



## DJE Real Estate Fonds (ISIN: LU0188853955) - Immobilienerfolg auf zwei Fundamenten -

Die Diskussion über die Zulassung börsennotierter Real Estate Investment Trusts (REITs) in Deutschland kommt nur schleppend voran. Der Ausgang ist derzeit noch ungewiss. Eine Möglichkeit bereits heute in den Markt einzusteigen, bieten – neben REITs Zertifikaten – spezielle Fonds wie beispielsweise der DJE Real Estate, ein Gemeinschaftsprodukt der Vermögensverwaltung Dr. Jens Erhardt Kapital und dem Münchener Bankhaus Reuschel.

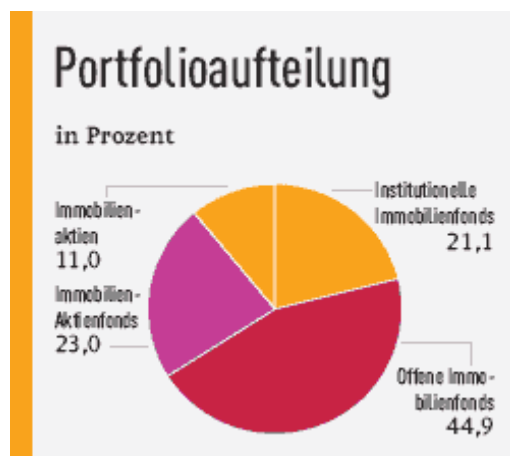
### Investitionsstrategie

Der Fonds wurde Ende Juni 2002 aufgelegt und investiert sein Fondsvermögen weltweit in unterschiedlichen Immobilienanlagen.

Der DJE Real Estate ist ein Dachfonds, der mindestens 60% seiner Anlagevolumina in offene Immobilienfonds anlegt und maximal 40% in REITs. Zusätzlich kann das Management Renten- und Geldmarktfonds beimischen.

„Damit sind wir bei den Anlagemöglichkeiten viel flexibler als Manager offener Immobilienfonds, was unser Produkt derzeit einzigartig für den deutschen Markt macht“, sagt Stefan Thomas-Barein, Fondsmanager beim Bankhaus Reuschel.

### Verteilung der Anlageinstrumente 08/2005



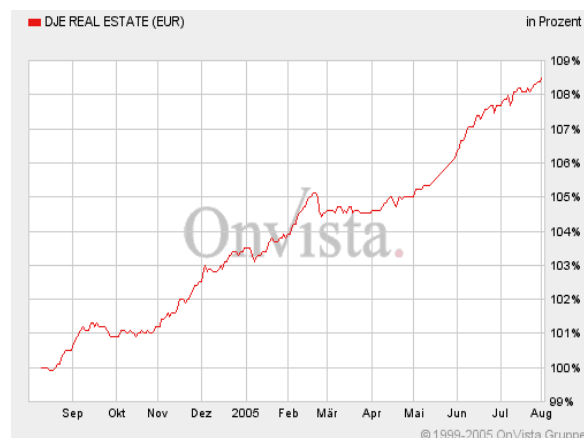
„Wir müssen somit zwar einen stattlichen Betrag in offenen Immobilienfonds anlegen, aber wir können uns natürlich hierbei auch das Beste am Markt aussuchen“ sagt Thomas-Barein.

Dazu gehören auch offene Immobilienfonds, die aufgrund ihrer hohen Mindestanlagesummen in der Regel dem Privatanleger gar nicht zur Verfügung stehen.

„Darüber hinaus müssen wir für den Erwerb von fremden Fondsanteilen keinen Ausgabeaufschlag zahlen und können unser Engagement jederzeit von einem auf den anderen Tag beenden. Schließlich kaufen wir keine Gebäude, sondern nur die Anteilsscheine der Gesellschaften“, nennt Thomas-Barein zwei weitere Vorteile des Fonds.

### Anlageerfolg

Die Wertentwicklung im gerade zu Ende gegangenen ersten Geschäftsjahr zeigt, wie vorteilhaft die Anlagestrategie des Fonds für den Anleger ist. **Die Jahresperformance des Fonds liegt aktuell bei über 8,7% p.a.**



Besonders beeindruckend ist aber die Tatsache, dass die überdurchschnittliche Rendite des Fonds bei einer sehr moderaten Volatilität erreicht wurde. Diese liegt laut OnVista in diesem Jahr gerade einmal bei 1,95%.

Der Fonds eignet sich somit auch für konservative Anleger als Depotbeimischung.

**Sprechen Sie mit Ihrem SRQ-Finanzplaner, der Ihnen gerne nähere Erläuterungen zum Produkt gibt und prüft ob der vorgestellte Fonds zur Optimierung Ihrer individuellen Anlagestrategie geeignet ist.**