

# LEITFADEN ZU REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS (REITS)

Janus Henderson  
—KNOWLEDGE. SHARED—

Veröffentlicht im Oktober 2019

Publikation zu Werbezwecken

**Der erste Real Estate Investment Trust, kurz REIT, wurde 1960 in den USA gegründet. Seitdem haben sich Immobilien-Investmentgesellschaften zu einer globalen, weiter wachsenden Anlageklasse mit einer Marktkapitalisierung von 1,5 Billionen US-Dollar\* in 39 Ländern entwickelt. Per Gesetz sind REITs verpflichtet, rund 90% ihrer Erträge als Dividende an ihre Aktionäre ausschütten. Das macht sie so beliebt bei Anlegern, die nach regelmäßigen Erträgen suchen.**

\*Quelle: Bloomberg, Stand: 30. Juni 2019.

## Was ist ein REIT?

Ein REIT oder eine Immobilien-Investmentgesellschaft ist ein Unternehmen oder eine Unternehmensgruppe, das bzw. die Immobilien besitzen und verwalten. Anteile vieler REITs werden an den großen Börsen wie Aktien gehandelt. Andere stehen zwar auch für eine Zeichnung zur Verfügung, werden aber nicht an einer Börse notiert, sondern nur privat gehandelt.

REITs bieten Anlegern eine einfache Möglichkeit, ihrem Portfolio eine Anlage in Immobilien beizumischen. Sie vermieten die in ihrem Besitz befindlichen Gebäude und zahlen den größten Teil der Mieterträge an ihre Aktionäre aus.

Immobilien-Investmentgesellschaften gelten als steuereffizient, da sie im Gegenzug für die Ausschüttung von 90% oder mehr ihres steuerpflichtigen Gewinns an ihre Aktionäre auf der Unternehmensebene von der Steuer befreit sind. Statt einer Besteuerung auf Unternehmens- und anschließend auf Anlegerebene werden die Gewinne an die Anleger ausgeschüttet, die die Dividenden in der Regel als steuerpflichtiges Einkommen oder als Mieteinnahmen versteuern müssen. Auf Gewinne beim Verkauf von REIT-Aktien sind zudem Kapitalertragsteuern fällig.

Werden REIT-Anteile in einem steuerbefreiten Vehikel gehalten, können Anleger ihre Anlageerträge vor der Steuer schützen. Allerdings sind die Steuervorschriften je nach Land verschieden, weshalb Anleger prüfen sollten, wie REITs in ihrem Land besteuert werden.

## Wie funktioniert ein börsennotierter REIT?



## In was investieren REITs?

REITs und Fonds, die in REITs investieren, streben in der Regel Anlagen in hochwertige Immobilien an. Heute investieren Immobilien-Investmentgesellschaften aber nicht mehr nur in herkömmliche Objekte wie Einzelhandels-, Büro-, Industrie- und Wohnimmobilien. Vielmehr engagieren sie sich zunehmend in alternativen, wachstumsstarken Immobiliensektoren wie Logistik, Mobilfunkmasten, Rechenzentren, Studentenwohnheime und Selbstlager.

## Wie werden börsennotierte REIT-Aktien bewertet?

Wie bei anderen notierten Unternehmen werden auch die Aktienkurse börsengehandelter Immobilien-Investmentgesellschaften während eines Handelstages laufend festgestellt. Zu den wichtigsten Kriterien zur Ermittlung des Werts von REIT-Aktien gehören:

- der zugrunde liegende Wert des Immobilienvermögens (Nettovermögenswert oder NAV);
- das erwartete Wachstum der Unternehmensgewinne;
- die erwartete Rendite einer börsennotierten REIT (Kursgewinn bzw. -verlust der REIT-Aktie zuzüglich gezahlter Dividenden);
- die Dividendenrendite im Verhältnis zu anderen Ertragsanlagen wie Hochzinsanleihen und Dividendenaktien;
- die Qualität des Managements.

# EIN LEITFADEN ZU REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS (REITS)

## Warum sollte man in REITs investieren?



<p><b>Diversifizierungsvorteile</b></p> <p>Die Kurse globaler REITs haben sich in der Vergangenheit weitgehend unabhängig von den Anleihe- und Aktienkursen entwickelt. Daher bieten REITs Anlegern eine gute Möglichkeit, das Risiko ihrer Portfolios breiter zu streuen und höhere risikobereinigte Renditen zu erzielen<sup>1</sup>.</p> <p><sup>1</sup>Quelle: European Public Real Estate Association (EPRA), Stand: 31. März 2019. Anmerkung: Die Daten beziehen sich auf einen Zeitraum von 36 Monaten bis 31. Dezember 2018. Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Hinweis auf die zukünftige Entwicklung.</p>	<p><b>Laufende Erträge</b></p> <p>Da REITs gesetzlich verpflichtet sind, 90% ihrer Erträge auszuschütten, können sie eine attraktive und verlässliche Quelle für laufende Erträge in Form von Dividenden und Dividendenwachstum sein. Langfristig betrachtet machen wieder angelegte Dividenden bei globalen börsennotierten REITs rund zwei Drittel der Renditen aus<sup>3</sup>.</p> <p><sup>3</sup>Quelle: Bloomberg. FTSE EPRA/NAREIT Developed Total Return Index vom 1. Januar 1999 bis 31. März 2019.</p>
<p><b>Defensive Merkmale</b></p> <p>REITs können über ihre Ausschüttungen regelmäßige Erträge bieten. Verbunden mit Geschäftsmodellen, die üblicherweise mit Sachanlagen kontinuierliche Zahlungsströme generieren, macht sie das zu einer potenziell effektiven und defensiven Anlageklasse.</p> <p>REITs waren in der Vergangenheit weniger volatil als der globale Aktienmarkt, d.h. den Bewegungen am breiten Aktienmarkt waren sie weniger stark ausgesetzt<sup>2</sup>.</p> <p><sup>2</sup>Quelle: Janus Henderson Investors, Factset. FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index (globale REITs) im Vergleich zum MSCI World Index (Aktien) von Juni 2010 bis Juni 2019. Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Hinweis auf die zukünftige Entwicklung.</p>	<p><b>Liquidität</b></p> <p>Aktien börsennotierter REITs sind eine einfache und effiziente Möglichkeit für ein Engagement in Immobilien, da sie wie andere Aktien täglich an großen Börsen gehandelt werden.</p>
<p><b>Transparenz</b></p> <p>Börsennotierte REITs können Anlegern Zugang zu hochwertigen Immobilienanlagen mit einem professionellen Management bieten. Hinzu kommen die Transparenz und Aufsicht über Wertpapiere, die an öffentlichen Märkten gelistet und gehandelt werden.</p>	<p><b>Potenzieller Inflationsschutz</b></p> <p>Die Dividenden von REITs können wachsen und die Inflationsrate übertreffen. So lag etwa das Dividendenwachstum von US-REITs in allen bis auf zwei der letzten 20 Jahre über der Inflation (Quelle: EPRA, von 1998 bis 2018). Zudem steigen Mieten und Kapitalwerte für gewöhnlich parallel zu den Preisen.</p>

## Welche Risiken beinhalten REITs?



<p>Börsennotierte Immobilien-Investmentgesellschaften unterliegen wie alle Aktien Marktschwankungen. Zudem können die zugrunde liegenden Immobilien an Wert verlieren.</p>	<p>Obwohl börsennotierte REITs regelmäßig Dividenden zahlen, sollten sie nicht als Alternative zu Anleihen betrachtet werden. Denn wie alle Aktien sind sie mit einem höheren Risiko als die meisten festverzinslichen Wertpapiere behaftet.</p>
<p>So können sich die Immobilienpreise schnell ändern und hoch verschuldete REITs in eine finanzielle Schieflage geraten, wenn die Mieteinnahmen sinken und dadurch ihre Fähigkeit, Verbindlichkeiten zu bedienen, beeinträchtigt wird.</p>	<p>In Zeiten hoher Inflation oder sich beschleunigender Wachstumserwartungen richten Anleger ihren Fokus in der Regel stärker auf Wachstum als auf laufende Erträge. In einem solchen Umfeld wird die Wertentwicklung von REITs vermutlich eher hinter der des allgemeinen Aktienmarktes zurückbleiben.</p>
<p>Während die Wertentwicklung von REITs über längere Zeiträume stark von den Immobilienwerten, in die sie investieren, beeinflusst wird, kann die Entwicklung an den Aktienmärkten kurzzeitig die Kurse von REITs bestimmen.</p>	

**Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Der Wert einer Anlage und die daraus resultierenden Erträge können aufgrund von Marktschwankungen fallen oder steigen, sodass Anleger möglicherweise nicht den ursprünglich investierten Betrag zurückerhalten.**

## Glossar

**Korrelation:** Sie gibt Aufschluss darüber, wie stark sich die Preise zweier Variablen (z.B. Aktien- oder Fondsrenditen) in die gleiche Richtung bewegen. Besteht zwischen zwei Variablen eine Korrelation von +1, bewegen sich beide in die gleiche Richtung. Bei einer Korrelation von -1 bewegen sie sich in entgegengesetzte Richtungen. Ein Wert um die null signalisiert einen schwachen bzw. nicht existenten Zusammenhang zwischen den beiden Variablen.

**Diversifizierung:** Streuung des Risikos, indem in einem Portfolio verschiedene Arten von Anlagewerten bzw. Anlageklassen kombiniert werden. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass sich die Preise bzw. Kurse verschiedener Anlageklassen unter gleichen Bedingungen unterschiedlich entwickeln. Die größten Diversifizierungsvorteile sind von Anlagen zu erwarten, die kaum miteinander korrelieren.

**Dividendenrendite:** der Ertrag einer Anlage dividiert durch ihren Preis ausgedrückt in Prozent. Die Kennzahl ermöglicht den Vergleich von Erträgen unterschiedlicher Anlageformen wie Aktien, Anleihen, Geldmarktinstrumente oder Immobilien, aber auch zwischen verschiedenen Fonds zu einem bestimmten Zeitpunkt.

**Verschuldung (Leverage):** Aufnahme von Fremdmitteln für ein stärkeres Engagement in einer Anlageklasse bzw. an einem Markt. Hierzu können Barmittel aufgenommen und zum Kauf eines Vermögensgegenstands genutzt werden. Oder es werden Finanzinstrumente wie Derivate eingesetzt, um den Effekt einer Kreditaufnahme zum Erwerb zusätzlicher Vermögensgegenstände zu simulieren.

**Liquidität:** bezeichnet die Fähigkeit, Wertpapiere oder Vermögenswerte jederzeit am Markt handeln zu können. Vermögensgegenstände, die an einem Markt leicht gehandelt werden können, ohne dass dadurch größere Kursausschläge hervorgerufen werden, bezeichnet man als „liquide“.

**Risikobereinigte Rendite:** Rendite einer Anlage unter Berücksichtigung des dafür eingegangenen Risikos.

**Volatilität:** Ausmaß der positiven wie negativen Wertschwankungen eines Portfolios, Wertpapiers oder Index. Schwankt der Wert stark nach oben oder unten, spricht man von hoher Volatilität. Sind die Schwankungen langsamer und weniger stark ausgeprägt, spricht man von geringerer Volatilität. Die Volatilität dient als Maß für das Risiko einer Anlage.

## Auf einen Blick

- ✓ REITs sind eine einfache und kostengünstige Möglichkeit für Anleger, ihren Portfolios eine Allokation in Immobilien beizumischen.
- ✓ REITs vermieten die in ihrem Besitz befindlichen Gebäude und schütten den größten Teil der Mieterträge an ihre Aktionäre aus.
- ✓ REITs können die Diversifizierung und die risikobereinigten Renditen verbessern und stetige Ertragsströme liefern.
- ✓ Börsennotierte REITs sind Marktschwankungen und dem Risiko eines Wertverlusts des zugrunde liegenden Immobilienvermögens ausgesetzt.
- ✓ Mit einer Anlage in REITs ist im Allgemeinen ein höheres Risiko als mit den meisten Anleihen verbunden.



## Glossar

Unter <https://www.janushenderson.com/en-gb/investor/glossary/>

werden die in diesem Dokument verwendeten Finanzbegriffe näher erläutert.

---

**Kontaktieren Sie uns**

E-Mail: [support@janushenderson.com](mailto:support@janushenderson.com)

Website: [janushenderson.com](http://janushenderson.com)

**Janus Henderson**  
—KNOWLEDGE. SHARED—

Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Der Wert einer Anlage und die Einkünfte aus ihr können steigen, aber auch fallen, und die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals kann nicht garantiert werden. Annahmen zur Höhe der Steuersätze sowie Steuerbefreiungen hängen von der persönlichen Steuersituation des Anlegers ab und können sich im Zuge einer Änderung dieser Situation bzw. der Gesetze ändern.

Bei einer Anlage über einen Drittanbieter empfehlen wir, sich bei diesem direkt über Einzelheiten wie Gebühren, Performance und Geschäftsbedingungen zu erkundigen, da diese je nach Drittanbieter erheblich voneinander abweichen können.

Die Angaben in diesem Dokument sind nicht als Beratung gedacht und sollten nicht als solche verstanden werden. Das vorliegende Dokument ist weder eine Empfehlung noch Teil einer Vereinbarung zum Kauf oder Verkauf eines Anlageprodukts.

Herausgegeben in Europa von Janus Henderson Investors. Janus Henderson Investors ist der Name, unter dem Anlageprodukte und -dienstleistungen von Janus Capital International Limited (Registrierungsnr. 3594615), Henderson Global Investors Limited (Registrierungsnr. 906355), Henderson Investment Funds Limited (Registrierungsnr. 2678531), AlphaGen Capital Limited (Registrierungsnr. 962757), Henderson Equity Partners Limited (Registrierungsnr. 2606646) (jeweils registriert in England und Wales mit Geschäftssitz in 201 Bishopsgate, London EC2M 3AE und reguliert durch die britische Finanzaufsicht FSA (Financial Conduct Authority)) und Henderson Management S.A. (Registrierungsnr. B22848 mit Geschäftssitz in der Rue de Bitbourg 2, L-1273, Luxemburg, und von der Commission de Surveillance du Secteur Financier genehmigt) angeboten werden.

CCAT\_950\_1019