



DEUTSCHE FINANCE GROUP

„Professionellen Zugang zu internationalen Immobilienaktiengesellschaften“

Mit der Vertriebszulassung des „DF Deutsche Finance Securities Fund – Global Real Estate Investments“ startet die DEUTSCHE FINANCE GROUP den Geschäftsbereich „Listed Products“ und bietet institutionellen und privaten Investoren einen professionellen Zugang zu internationalen Immobilienaktiengesellschaften. Mehr dazu im Interview mit den Geschäftsführern der Deutsche Finance Securities, Michael Steindler und Andreas Lindner.

FONDS exklusiv: *Warum sind globale Immobilienmärkte grundsätzlich eine interessante Anlageoption?*

MICHAEL STEINDLER: Wir sehen weiterhin eine Niedrigzinspolitik der bedeutenden Zentralbanken, die auf absehbare Zeit fortgesetzt wird. Dies wird die Investmentnachfrage nach Immobilien auch zukünftig positiv beeinflussen. Institutionelle Investoren konzentrieren sich derzeit sehr stark auf die Immobilienmärkte, besonders großes Interesse haben Investoren derzeit an Hotels, Studentenwohnheimen und flexiblen Büros. Diese Anlageklassen sichern einem Portfolio regelmäßige Ausschüttungen und bieten darüber hinaus ein interessantes Wachstumspotential.

Sie investieren in börsennotierte Immobilienaktien und REITs. Welche Vorteile bietet diese Assetklasse?

M. S.: Immobilienaktien sind sehr liquide und fungible Anteile an Immo-



WICHTIGE FONDSDATEN IM ÜBERBLICK

- **FONDSNAME:** DF DEUTSCHE FINANCE SECURITIES FUND - GLOBAL REAL ESTATE INVESTMENTS R
- **FONDSTYP:** Aktienfonds Immobilien Welt
- **ISIN:** LU2026829528
- **KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT:** Hauck & Aufhäuser Fund Services S.A.
- **ANLAGESTRATEGIE:** Schwerpunkt Value
- **FONDSWÄHRUNG:** Euro
- **ERTRAGSVERWENDUNG:** Ausschüttend

und Hotels umfassen. Immobilienaktien bieten Anlegern die Möglichkeit, die beiden Anlageformen „Aktien“ und „Immobilien“ und somit Flexibilität und Stabilität miteinander zu verbinden, ohne dass der Investor Eigentümer einer Direktimmobilie werden muss.

Trend der globalen Immobilienmärkte hat sich seit der Finanzkrise fortgesetzt. Weltweit gibt es je nach Definition einige Tausend Immobilienaktien und REITs. Die wenigsten davon finden sich derzeit in deutschen Depots wieder. Damit verzichten deutsche Anleger leider häufig auf eine diversifizierende Anlageklasse mit interessanten Ausschüttungsrenditen und Wachstumschancen.

» Immobilienaktien bieten Anlegern die Möglichkeit, die Anlageformen Aktien und Immobilien und somit Flexibilität und Stabilität miteinander zu verbinden. «

MICHAEL STEINDLER, Deutsche Finance Securities

Warum finden sich aktuell in europäischen Portfolios kaum REITs?

ANDREAS LINDNER: Immobilien werden traditionell eher als schwankungsarmes Investment, z. B. in Form von Offenen Immobilienfonds im defensiven Teil eines Portfolios verwendet und weniger als Renditetreiber. Hier sehen wir ein Umdenken. Die wachsende Bedeutung des Sektors zeigt sich u. a. darin, dass börsennotierte Immobilienaktien (inkl. REITs) seit Mitte 2016 in den bedeutenden Global Industry Classification Standards (GICS) aus dem Sektor Financials herausgelöst wurden und seither einen eigenen Sektor bilden.

biliengesellschaften, also Unternehmen, die Gewinne aus Vermietung, Verpachtung sowie Verkauf von Immobilien und Grundstücken erzielen. Das können Bestandhalter von u. a. Wohnungs-, Büro-, Logistik- und Handelsimmobilien sein oder auch Segmente wie Seniorenresidenzen

Wie haben sich REITs im Vergleich zu Aktien in der Vergangenheit geschlagen?

M. S.: Laut einer Studie von Morningstar haben US-REITs internationale und nordamerikanische Aktien seit Anfang der 70er Jahre deutlich outperformed. Dieser langanhaltende

Was ist eine optimale REIT-Portfolio-Allokation?

M. S.: Basierend auf den Studien von Morningstar zeigt sich, dass eine Beimischung von 10-20 Prozent in ein Misch-Portfolio die Rendite steigern kann, während das Risiko gleichbleibt.

In unserer eigenen Studie haben wir die Wertentwicklung eines Portfolios aus zehn prominenten, gleichgewichteten Mischfonds berechnet und in 10 Prozent-Schritten unsere Strategie beigemischt. Auch hier zeigt sich bei einer 10-20 Prozent-Beimischung

(z. B. Immobilien-Internetportale) investiert werden kann. Eine Investition in den „DF Deutsche Finance Securities Fund – Global Real Estate Investments“ ist ein weiterer Schritt zu einem diversifizierteren Portfolio und eröffnet die Chance am Wachs-

len keine Garantie für die Zukunft sind, zeigten US-REITs in 47 Jahren jenseits von Niedrigzinsphasen oder wirtschaftlichen Krisenzeiten ein beachtliches Potential.

Über welche Erfahrung verfügen Sie im Bereich Immobilienaktien und REITs?

M. S.: Seit 1998 arbeite ich in der Immobilienbranche, davon mehr als 16 Jahre als Immobilien-Portfoliomanager für große institutionelle Investoren. In der Vergangenheit war ich neben klassischen Immobilieninvestmentformen wie Direktbestand seit 2008 für die Performance internationaler Anlagen in Immobilienaktien und REITs verantwortlich. In dieser Zeit konnte ich die Immobilienmärkte in Europa, Asien und Nordamerika sowie die dort beheimateten Immobilienaktien und REITs intensiv analysieren und breit diversifizierte Portfolios aufbauen. Mein Investitionsansatz ist langfristig angelegt, fundamental an der Qualität und dem Management der dem REIT zugrunde liegenden Immobilien ausgerichtet und verfolgt eine antizyklische Ausrichtung – eine Value-Strategie, die sich auch in schwierigeren Börsenphasen bewährt hat und gerade dann besondere Chancen bietet.



„US-REITs zeigten in 47 Jahren jenseits von Niedrigzinsphasen oder wirtschaftlichen Krisenzeiten ein beachtliches Potential.“

ANDREAS LINDNER, Deutsche Finance Securities

eine verbesserte Rendite bei nahezu identem Risiko. Zudem verbessert sich die Diversifikation des Portfolios, da börsennotierte Immobilienaktien (inkl. REITs) in den betrachteten Multi-Asset-Fonds äußerst niedrig gewichtet sind.

Wie sieht die Strategie des Securities Fund in einfachen Worten aus?

A. L.: Ziel ist es, in ein globales Portfolio von langfristig attraktiven Immobilien-Unternehmen zu investieren, die in Summe sowohl eine Ausschüttung als auch eine Wertsteigerung ermöglichen. Die Strategie sieht vor, dass ergänzend neben dem Schwerpunkt auf bestandhaltenden Immobilienaktien und REITs, auch in aussichtsreiche immobiliennahe Aktien aus den Segmenten Development (z. B. Projektentwickler), Services (z. B. Assetmanager) und Digital

tum der globalen Immobilienmärkte zu partizipieren.

Welche Renditepotential sehen Sie im Bereich REITs?

A. L.: In den USA sind REITs seit 1960 eine etablierte Assetklasse. Hier einige Fakten zum vielleicht bekanntesten Index, dem FTSE Nareit All Equity REITs Index: Rollierende 25 Jahres-Perioden zeigen eine Rendite von 10,5 Prozent p. a. Die Dividenden-Rendite von 4,1 Prozent ist doppelt so hoch wie im S&P 500 mit 1,9 Prozent. Der Index hat den S&P 500 in 16 von 25 Jahren outperfornt. Morningstar kommt in seinen Studien zu dem Ergebnis, dass zwischen 1972 und 2018 ein Investment gemessen am FTSE Nareit All Equity REITs Index, sowohl internationale als auch US-Aktien klar outperfornt hätte. Obwohl Vergangenheitszah-



DEUTSCHE FINANCE GROUP

KONTAKT:

DF Deutsche Finance Securities GmbH
Leopoldstraße 156
80804 München

Telefon +49 89 649563-0
Telefax +49 89 649563-10
securities@deutsche-finance.de
www.deutsche-finance-securities.de