

# View from

the trading floor



6692 Zeichen inkl. Leerzeichen

## Attraktive Dividendenrenditen mit Immobilienaktien

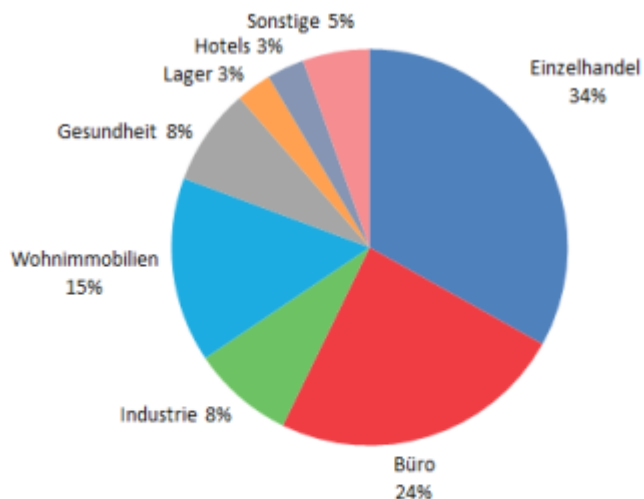
Von Patrick Sumner, Head of Property Equities, Henderson Global Investors

**Auch in einer Welt mit permanenten Marktschwankungen und niedrigen Zinsen können Anleger investiert bleiben – sofern sie in der richtigen Anlageklasse nach Chancen suchen. Immobilienaktien könnten eine solche Alternative sein.**

In den vergangenen zehn Jahren bis März 2013 haben Immobilienaktien eine Rendite von 13,0 Prozent pro Jahr\* eingefahren und damit Aktien und Staatsanleihen überholt. Das ist für viele erstaunlich, denn In diesen Zeitraum fällt auch die an Schwankungen reiche Finanzkrise, die 2007 ihren Anfang nahm.

Immobilienaktienfonds bieten Anlegern die Möglichkeit, in ein Portfolio aus gelisteten Immobilienaktien und Immobilien-Investment-Trusts, so genannten REITs, zu investieren. Letztere sind börsennotierte Gesellschaften mit steuerlich optimierter Struktur, die wiederkehrende Mieterträge aus eigenen Immobilien erwirtschaften. REITs können in alle Arten von Immobilien investieren wie Einkaufszentren, Büros, Apartments, Lagerhäuser, Hotels usw. Heute gibt es weltweit ca. 299\* börsennotierte REITs und Immobiliengesellschaften mit einer Marktkapitalisierung von zusammengekommen mehr als 1000 Milliarden US-Dollar. Die Aktien dieser Gesellschaften werden im Gegensatz zu herkömmlichen Immobilienbeteiligungen an den großen Aktienmärkten gehandelt.

### Sektoraufteilung des global notierten Immobilienaktienmarktes



Quelle: FTSE EPRA NAREIT, Bloomberg, Henderson Global Investors, Stand: 31. März 2013  
Index: FTSE EPRA NAREIT Developed Real Estate Total Return Index]

# View from

## the trading floor



Da die Renditen von Anleihen derzeit niedrig und in einigen Fällen nach Abzug der Inflation sogar negativ sind, werden Immobilienaktien mit ihren soliden Dividendenrenditen, ihrer Liquidität und Diversifizierung als Alternative immer interessanter. Weltweit gesehen bieten Immobilienaktien derzeit eine Rendite von 3,4 Prozent. Erstklassige Staatsanleihen mit zehn Jahren Laufzeit bringen es im Vergleich dazu nur auf wenig mehr als 1 Prozent\*. Zudem gelten Immobilienaktien traditionell als defensivere Anlageklasse verglichen mit dem breiten Aktienmarkt. Das hat vor allem mit ihren geringeren Schwankungen und dem höheren Anteil laufender Erträge an der Gesamtrendite zu tun.

Die Immobilienaktienmärkte rund um den Globus unterscheiden sich zum Teil erheblich. Und die verschiedenen, in einem Portfolio aus globalen Immobilienaktien vertretenen regionalen Märkte können außergewöhnlich niedrige Korrelationen untereinander aufweisen. Das heißt, sie entwickeln sich meist nicht im Gleichschritt. Der Grund: Bei Immobilienaktien sind lokale Rahmenbedingungen wie Angebot und Nachfrage, gesetzliche Bestimmungen und wirtschaftliche Faktoren die wesentlichen Renditetreiber. Diese geringe Korrelation kann sich positiv auf ein Depot auswirken, da gegenläufige Entwicklungen unterm Strich die Schwankungen senken. Damit unterscheiden sich Immobilienaktien von anderen Anlageklassen.

### **Ertragsrenditen bleiben 2013 im Vergleich zu Anleihen attraktiv**

Für 2013 geht der Konsens von einem weiter schwächeren unterdurchschnittlichen Wachstum der Weltwirtschaft aus, und momentan sind kaum verlässliche Aussagen darüber möglich, wie die Politik die widerstrebenden Interessen der Anleihemärkte und der Bürger unter einen Hut bringen will. All das ist aber nichts Neues. Diese und andere Unsicherheiten sind deshalb nach unserer Einschätzung bereits eingepreist, und die Risikobereitschaft nimmt wieder zu. Gleichzeitig verharren die Anleiherenditen auf ihren Rekordtiefs. Bei diesen Rahmenbedingungen erscheinen die Ertragsrenditen aus Immobilien im Vergleich attraktiv. Zudem haben Immobilien den Vorteil, dass sie als reale Vermögenswerte einen gewissen Schutz vor einer drohenden Geldentwertung bieten.

### **Asiatische REITs profitierten von geldpolitischer Unterstützung**

Globale Immobilienaktien haben Anlegern im ersten Quartal 2013 ansehnliche Renditen beschert, auch wenn die Risikobereitschaft zum Ende des Quartals etwas nachließ. Am besten schnitt die Region Asien-Pazifik ab, gefolgt von den USA. In Europa mussten Anleger im ersten Quartal jedoch Verluste hinnehmen. In Asien war der Löwenanteil der Kursgewinne den geldpolitischen Stimulusmaßnahmen der Bank von Japan zu verdanken. Immobilienaktien aus Europa litten hingegen unter Wechselkursverschiebungen. In den USA wiederum entwickelten sich große und kleinere REITs unterschiedlich, weil Letztere stärker von der größeren Risikobereitschaft profitierten. Der FTSE EPRA/NAREIT Developed Index legte im ersten Quartal insgesamt um 6,1% in US-Dollar zu.

Vor diesem Hintergrund konnte der Henderson Horizon Global Property Equities Fund im ersten Quartal 2013 seine Benchmark, den FTSE EPRA/NAREIT Developed Index, geringfügig übertreffen. Der Fonds profitierte von seiner Übergewichtung der Region Asien-Pazifik und der Untergewichtung Europas. Darüber hinaus zahlte sich das Engagement bei kleinen Gesellschaften aus Europa aus. In Nordamerika wirkte sich unsere Vorliebe für Firmen mit geringer und mittlerer Marktkapitalisierung positiv aus, insbesondere im Gesundheitssektor.

# View from

the trading floor



## ***Über den Henderson Horizon Global Property Equities Fund***

Der Henderson Horizon Global Property Equities Fund bietet Anlegern zwei zentrale Diversifizierungsvorteile. Zum einen zeichnen sich die Immobilienaktienbestände des Fonds durch relativ geringe Korrelationen mit anderen Aktien und Anleihen aus. Zum anderen punkten Immobilienaktien mit hohen Einnahmeströmen und stabilen zugrunde liegenden Vermögenswerten. Daher sind sie eine ideale Möglichkeit, das Risiko in einem diversifizierten weltweit anlegenden Portfolio zu reduzieren und die Rendite zu steigern. Die meist langen Mietverträge der dem Portfolio zugrunde liegenden Immobilien garantieren stetige, anleiheähnliche Einnahmen mit einem gewissen Schutz vor Inflation.

Der Henderson Horizon Global Property Equities Fund wird von Patrick Sumner und Guy Barnard gemanagt. Unterstützt werden sie von einem Team, das ein weltweit in Immobilienaktien angelegtes Vermögen von 2,3 Mrd. USD verwaltet (Stand: 31. Dezember 2012). Dabei verfolgt das Team einen disziplinierten Anlageansatz, der auf dem fundierten Wissen der Henderson-Spezialisten zu den lokalen Märkten, den Portfolios und den Menschen vor Ort aufbaut. Im Rahmen seiner Anlagestrategien verbindet das Team einen Top-down-Ansatz in der regionalen und länderspezifischen Zuteilung mit einer dezidierten Bottom-up-Titelauswahl auf regionaler Ebene. Schließlich werden konzentrierte Portfolios aufgebaut, deren Bestände aus zuvor definierten Vergleichsgruppen mit Hilfe von Scoring-Systemen ausgewählt werden. Mit ihnen erkennt das Team Chancen aus Bewertungsanomalien oder -unterschieden.

Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist jedoch kein Indikator für die künftige Performance. Zudem kann der Wert einer Anlage sowohl fallen als auch steigen, und Anleger erhalten unter Umständen den investierten Betrag nicht vollständig zurück.

*\* Quelle: UBS, Thomson Reuters Datastream, Yieldbook, Morningstar, Henderson Global Investors, Stand: 31. März 2013. Anmerkung: Benchmark ist der FTSE EPRA/NAREIT Developed REIT Index.*