

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	I
Faszination Geldanlage in Immobilien	2
Der Wohnraum nimmt nur langsam zu	3
Ausnützung des Leverage-Effektes	4
Die Immobilienkapitalanlage bringt einige Steuervorteile	5
Steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren	6
Die beliebtesten Immobilieninvestitionen	7
Die Selbstnutzung einer Immobilie	8
Haus oder Wohnung kaufen und vermieten	14
Indirekte Geldanlage in Immobilien über Immobilienfonds	25
Die Lücke eines Anlageportfolios im Immobilienbereich kann mit REITS geschlossen werden	41
Teil 1 Grundlegende Informationen zu REITs	45
Die historische Entwicklung der REITs (Real Estate Investment Trusts)	45
Die Entwicklung in Deutschland	47
Die Entwicklung in Asien	48
Die internationale Entwicklung der REITs	49
Einige Gründe, warum eine Investition in REITs sinnvoll ist	50
Dazu gehören unter anderem	52
Die unterschiedlichen Kategorien von REITS	53
Die Funktionsweise von EQUITY-REITs	54
Die Vor- und Nachteile bei einer Investition in EQUITY-REITs	54

Die Funktionsweise von Mortgage REITs	55
Die Besteuerung von REITS (für das Unternehmen und für den Anteilseigner).....	61
Zusammenfassung der steuerlichen Betrachtung der REITs national und international.....	65
Wichtige Kennzahlen für die Bewertung von REITs	66
Die FFO-Methode (Funds from Operations)	66
Die AFFO-Methode (AFFO Abkürzung von Adjustes Funds from Operations)	70
NOI (Net Operating Income) bei REITs	70
NAV (Net Asset Value) bei REITs.....	74
Zusammenfassung NAV (Net Asset Value) bei REITs	79
Cap-Rate (Kapitalisierungsrate).....	80
Einbeziehung des Wachstums eines REIT in die Bewertung	85
Das KGV-Problem bei REITs und weshalb hier der FFO oder AFFO benötigt wird (nochmals von einer anderen Seite dargestellt)	87
Vom Gewinn pro Aktie zu dem FFO (Funds from Operations)	91
Zusammenfassung der Betrachtung vom KGV (Kurs-Gewinn-Verhältnis)	96
REIT-Fonds/ETFs	98
REIT Exchange Trades Notes (ein Verwandter der ETFS)..	101
TEIL 2 Nach bestimmten Gattungen gegliederten REITs.....	109
Wohn REITs	109
Retail REITs.....	113
Healthcare REITs.....	115
Self Storage REITs.....	118

Industrielle REITs	120
Hotel REITs	123
Office REITs	125
Rechenzentrum REITs.....	128
Diversifizierte REITs.....	131
Hypotheken REITs.....	133
Die Entwicklung der deutschen REITs	134
Die Chancen bei REITs allgemein.....	136
Die Risiken bei REITs allgemein	139
NAREIT (Nationale Vereinigung der Immobilieninvestmentfonds)- wichtige REITs-Organisation in den USA in deren Indizes.....	142
Der EPRA-Index.....	145
FTSE	146
Der RX REIT Index in Deutschland.....	147
 Teil 3 Auswahlkriterien für die REIT-Auswahl/Aufbau eines individuellen REIT-Portfolios/mögliche Einkommensstrategien.....	151
Grundsätzliche Aussagen zur Investition in REITs und zu dem Depot-Aufbau.....	151
Risiko/Risikotragfähigkeit	152
Engagement/Interesse	152
Passive Anlagestrategie.....	153
Aktive Anlagestrategie.....	153
Grundsätzliches zum Depotaufbau	155
Die Schlüssel zur Beurteilung eines REIT	156
Auswahlkriterien aus den Vergangenheitszahlen und der aktuellen den	

aktuellen Gegenwartsdaten der einzelnen REITs	158
Entwicklung der Hypotheken REITs	
(Mortage REITS) 2019	174
Zusammenfassung aktuelle	
Marktentwicklung der REITs in den USA 2019	175
Aufbau eines individuellen REITs-Portfolios	
bei Direktanlage.....	176
Kandidat Nr. 1 für das individuelle REIT-Portfolio	178
Kandidat Nr. 2 für das individuelle REIT-Portfolio	180
Der Kandidat Nr. 3 bei einem individuellen Reitportfolio .	182
Kandidat Nr. 4 bei einem individuellen Portfolio.....	184
Kandidat Nr. 5 für das individuelle Portfolio.....	186
Kandidat Nr. 6 für das individuelle Portfolio.....	189
Kandidat Nr. 7 für das individuelle Portfolio.....	192
Kandidat Nr. 8 für das individuelle Portfolio.....	195
Kandidat Nr. 9 individuelles REITS Portfolio	199
Kandidat Nr. 10 individuelles Portfolio.....	202
Zusammenfassung der Kandidaten für das	
individuelle REIT-Portfolio in Form von Einzeltiteln.....	205
Aufbau eines individuellen Portfolios durch	
eine indirekte Anlage in REITs in Form von REITS-ETFs.	205
Zusammenfassung Aufbau individuelles	
Depot mit einer indirekten REIT-ETF Anlage.....	220
Erweiterung des individuellen Depots bei	
einer indirekten REIT-Anlage durch REIT	
Exchange Trade Notes (ETN).....	221
Exkurs Immobilien- und Weltfinanzkrise 2008.....	226
Der Verlauf und die Folgen der Immobilien-	
und Weltfinanzkrise 2008.....	239

Die Folgen für die Finanzmärkte	247
Die Folgewirkungen der Finanzkrise auf die Realwirtschaft	250
Die Auswirkung der Finanzkrise auf die Hungerkrise.....	253
Die Gesamtauswirkungen auf die reale Wirtschaft weltweit nochmals zusammengefasst.....	254
Die ab 2007/2008 getroffenen Gegenmaßnahmen.....	256
Reformmaßnahmen und –Vorschläge der G-20-Staaten	263
 Exkurs Eurosystem	269
Die Europäische Zentralbank (EZB)	269
Die Organe der Europäischen Zentralbank (EZB)	273
Des EZB Direktorium	274
Der EZB-Rat	275
Die Sitzungen des EZB-Rates und dessen Beschlussfassung.....	276
Die Rotation der Stimmrechte im EZB-Rat.....	277
Das Stimmrecht der Mitglieder des EZB- Rates ist dauerhaft.....	279
Der erweiterte Rat der EZB.....	280
Die Geldpolitischen Ziele der EZB.....	280
Die Instrumente zur Aufgabenerfüllung der EZB	282
Die Offenmarktgeschäfte	283
Ständige Fazilitäten.....	284
Devisenmarktinterventionen.....	285
Die Mindestreserve.....	285
Vorbehaltlose geldpolitische Geschäfte (OMT).....	286
Ankauf von Unternehmensanleihen (CSPP)	286
Die Unabhängigkeit der Europäischen Zentralbank (EZB)	286
Die funktionelle und operative Unabhängigkeit.....	287

Die institutionelle Unabhängigkeit	287
Die finanzielle Unabhängigkeit.....	288
Die personelle Unabhängigkeit.....	289
Währungs- und Kapitalreserven der Europäischen Zentralbank (EZB)	290
Aufsicht über die Banken und Kreditinstitute und die Kontrolle der Finanzmarktstabilität.....	291
Die Kontrolle der EZB und die von hier praktizierte Transparenz.....	293
Die nationalen Zentralbanken (NZB)	296
Die Deutsche Bundesbank - als Beispiel für die anderen Zentralbanken im Eurosystem	297