

# Inhaltsverzeichnis

<b>VORWORT .....</b>	<b>1</b>
Faszination Geldanlage in Immobilien.....	1
Der Wohnraum nimmt nur langsam zu.....	2
Ausnützung des Leverage-Effektes.....	2
Die Immobilienkapitalanlage bringt einige Steuervorteile.....	3
Steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren .....	3
Die beliebtesten Immobilieninvestitionen .....	3
Die Selbstnutzung einer Immobilie .....	4
Haus oder Wohnung kaufen und vermieten.....	6
Indirekte Geldanlage in Immobilien über Immobilienfonds .....	10
Die Lücke eines Anlageportfolios im Immobilienbereich kann mit REITS geschlossen werden .....	17
<b>Teil 1 .....</b>	<b></b>
<b>Grundlegende Informationen zu REITs .....</b>	<b>21</b>
Die historische Entwicklung der REITs (Real Estate Investment Trusts) .....	21
Die Entwicklung in Deutschland .....	22
Die Entwicklung in Asien .....	22
Die internationale Entwicklung der REITs .....	22
Einige Gründe, warum eine Investition in REITs sinnvoll ist.....	23
Dazu gehören unter anderem.....	23
Die unterschiedlichen Kategorien von REITS.....	24
Die Funktionsweise von EQUITY-REITs .....	24
Die Vor- und Nachteile bei einer Investition in EQUITY-REITs .....	25
Die Funktionsweise von Mortgage REITs .....	25
Die Besteuerung von REITS (für das Unternehmen und für den Anteilseigner) .....	27
Zusammenfassung der steuerlichen Betrachtung der REITs national und international ...	29
Wichtige Kennzahlen für die Bewertung von REITs.....	29
Die FFO-Methode ( Funds from Operations).....	29
Die AFFO-Methode (AFFO Abkürzung von Adjustes Funds from Operations).....	31
NOI (Net Operating Income) bei REITs.....	31
NAV (Net Asset Value) bei REITs .....	32
Zusammenfassung NAV (Net Asset Value ) bei REITs.....	34
Cap-Rate (Kapitalisierungsrate) .....	34
Einbeziehung des Wachstums eines REIT in die Bewertung .....	36
Das KGV-Problem bei REITs und weshalb hier der FFO oder AFFO benötigt wird (nochmals von einer anderen Seite dargestellt) .....	37
Vom Gewinn pro Aktie zu dem FFO (Funds from Operations) .....	39
Zusammenfassung der Betrachtung vom KGV (Kurs-Gewinn-Verhältnis) .....	41
REIT-Fonds/ETFs .....	41

REIT Exchange Trades Notes (ein Verwandter der ETFS) .....	42
<b>TEIL 2</b>	
<b>Nach bestimmten Gattungen gegliederten REITs .....</b>	<b>47</b>
Wohn REITs.....	47
Retail REITs.....	49
Healthcare REITs .....	49
Self Storage REITs.....	50
Industrielle REITs .....	51
Hotel REITs.....	52
Office REITs.....	53
Rechenzentrum REITs.....	54
Diversifizierte REITs .....	55
Hypotheken REITs .....	56
Die Entwicklung der deutschen REITs.....	57
Die Chancen bei REITs allgemein .....	57
Die Risiken bei REITs allgemein .....	58
NAREIT (Nationale Vereinigung der Immobilieninvestmentfonds)- wichtige REITs-Organisation in den USA in deren Indizes.....	60
Der EPRA-Index .....	61
FTSE.....	61
Der RX REIT Index in Deutschland .....	62
Grundsätzliche Aussagen zur Investition in REITs und zu dem Depot-Aufbau.....	65
Risiko/Risikotragfähigkeit.....	65
Engagement/Interesse .....	65
<b>Teil 3</b>	
<b>Auswahlkriterien für die REIT-Auswahl/Aufbau eines individuellen REIT-Portfolios/mögliche Einkommensstrategien .....</b>	<b>65</b>
Grundsätzliche Aussagen zur Investition in REITs und zu dem Depot-Aufbau.....	65
Risiko/Risikotragfähigkeit.....	65
Engagement/Interesse .....	65
Passive Anlagestrategie .....	66
Aktive Anlagestrategie.....	66
Grundsätzliches zum Depotaufbau .....	66
Die Schlüssel zur Beurteilung eines REIT .....	67
Auswahlkriterien aus den Vergangenheitszahlen und der aktuellen den aktuellen Gegenwartsdaten der einzelnen REITs .....	68
Entwicklung der Hypotheken REITs (Mortage REITS) 2019 .....	74
Zusammenfassung aktuelle Marktentwicklung der REITs in den USA 2019 .....	74
Aufbau eines individuellen REITs-Portfolios bei Direktanlage.....	74
Kandidat Nr. 1 für das individuelle REIT-Portfolio .....	75
Kandidat Nr. 2 für das individuelle REIT-Portfolio .....	76
Der Kandidat Nr. 3 bei einem individuellen Reitportfolio .....	77
Kandidat Nr. 4 bei einem individuellen Portfolio .....	77
Kandidat Nr. 5 für das individuelle Portfolio .....	78
Kandidat Nr. 6 für das individuelle Portfolio .....	79
Kandidat Nr. 7 für das individuelle Portfolio .....	81

Kandidat Nr. 8 für das individuelle Portfolio.....	82
Kandidat Nr. 9 individuelles REITS Portfolio.....	83
Kandidat Nr. 10 individuelles Portfolio .....	84
 Zusammenfassung der Kandidaten für das individuelle REIT-Portfolio in Form von Einzel-titeln.....	85
Aufbau eines individuellen Portfolios durch eine indirekte Anlage in REITs in Form von REITS-ETFs .....	85
Zusammenfassung Aufbau individuelles Depot mit einer indirekten REIT-ETF Anlage .....	91
Erweiterung des individuellen Depots bei einer indirekten REIT-Anlage durch REIT Ex-change Trade Notes (ETN).....	91
Exkurs Immobilien- und Weltfinanzkrise 2008 .....	93
Der Verlauf und die Folgen der Immobilien- und Weltfinanzkrise 2008 .....	98
Die Folgen für die Finanzmärkte .....	101
Die Folgewirkungen der Finanzkrise auf die Realwirtschaft.....	102
Die Auswirkung der Finanzkrise auf die Hungerkrise.....	103
Die Gesamtauswirkungen auf die reale Wirtschaft weltweit nochmals zusammengefasst.....	103
Die ab 2007/2008 getroffenen Gegenmaßnahmen .....	104
Reformmaßnahmen und –Vorschläge der G-20-Staaten .....	107
 <b>EXKURS EUROSYSTEM .....</b>	<b>111</b>
Die Europäische Zentralbank (EZB) .....	111
Die Organe der Europäischen Zentralbank (EZB).....	113
Des EZB Direktorium.....	113
Der EZB-Rat .....	113
Die Sitzungen des EZB-Rates und dessen Beschlussfassung.....	114
Die Rotation der Stimmrechte im EZB-Rat.....	114
Das Stimmrecht der Mitglieder des EZB-Rates ist dauerhaft.....	115
Der erweiterte Rat der EZB.....	115
Die Geldpolitischen Ziele der EZB .....	115
Die Instrumente zur Aufgabenerfüllung der EZB .....	116
Die Offenmarktgeschäfte .....	116
Ständige Fazilitäten .....	117
Devisenmarktinterventionen .....	117
Die Mindestreserve .....	117
Vorbehaltlose geldpolitische Geschäfte (OMT).....	117
Ankauf von Unternehmensanleihen (CSPP).....	117
Die Unabhängigkeit der Europäischen Zentralbank (EZB) .....	118
Die funktionelle und operative Unabhängigkeit.....	118
Die institutionelle Unabhängigkeit.....	118
Die finanzielle Unabhängigkeit.....	118
Die personelle Unabhängigkeit .....	118
Währungs- und Kapitalreserven der Europäischen Zentralbank (EZB).....	119
Aufsicht über die Banken und Kreditinstitute und die Kontrolle der Finanzmarktstabilität .....	119
Die Kontrolle der EZB und die von hier praktizierte Transparenz .....	120
Die nationalen Zentralbanken (NZB) .....	121
Die Deutsche Bundesbank - als Beispiel für die anderen Zentralbanken im Eurosystem.....	122