

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	I
Faszination Geldanlage in Immobilien	1
Der Wohnraum nimmt nur langsam zu	2
Ausnützung des Leverage-Effektes	3
Die Immobilienkapitalanlage bringt einige Steuervorteile	4
Steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren	4
Die beliebtesten Immobilieninvestitionen	5
Die Selbstnutzung einer Immobilie	6
Haus oder Wohnung kaufen und vermieten	10
Indirekte Geldanlage in Immobilien über Immobilienfonds	17
Die Lücke eines Anlageportfolios im Immobilienbereich kann mit REITS geschlossen werden	29
 Teil 1 Grundlegende Informationen zu REITS	33
Die historische Entwicklung der REITS (Real Estate Investment Trusts)	33
Die Entwicklung in Deutschland	34
Die Entwicklung in Asien	35
Die internationale Entwicklung der REITS	35
Einige Gründe, warum eine Investition in REITS sinnvoll ist	36
Dazu gehören unter anderem	37
Die unterschiedlichen Kategorien von REITS	38
Die Funktionsweise von EQUITY-REITS	39
Die Vor- und Nachteile bei einer Investition in EQUITY-REITS	39

Die Funktionsweise von Mortgage REITs.....	40
Die Besteuerung von REITS (für das Unternehmen und für den Anteilseigner).....	44
Zusammenfassung der steuerlichen Betrachtung der REITs national und international.....	46
Wichtige Kennzahlen für die Bewertung von REITs.....	47
Die FFO-Methode (Funds from Operations)	47
Die AFFO-Methode (AFFO Abkürzung von Adjustes Funds from Operations)	49
NOI (Net Operating Income) bei REITs	50
NAV (Net Asset Value) bei REITs.....	52
Zusammenfassung NAV (Net Asset Value) bei REITs	55
Cap-Rate (Kapitalisierungsrate).....	56
Einbeziehung des Wachstums eines REIT in die Bewertung	60
Das KGV-Problem bei REITs und weshalb hier der FFO oder AFFO benötigt wird (nochmals von einer anderen Seite dargestellt)	61
Vom Gewinn pro Aktie zu dem FFO (Funds from Operations)	64
Zusammenfassung der Betrachtung vom KGV (Kurs-Gewinn-Verhältnis)	68
REIT-Fonds/ETFs	68
REIT Exchange Trades Notes (ein Verwandter der ETFS)	70
TEIL 2 Nach bestimmten Gattungen gegliederten REITs.....	75
Wohn REITs.....	75
Retail REITs.....	78
Healthcare REITs.....	79
Self Storage REITs.....	81

Industrielle REITs	82
Hotel REITs	84
Office REITs	86
Rechenzentrum REITs.....	88
Diversifizierte REITs.....	90
Hypotheken REITs.....	91
Die Entwicklung der deutschen REITs	92
Die Chancen bei REITs allgemein.....	93
Die Risiken bei REITs allgemein	95
NAREIT (Nationale Vereinigung der Immobilieninvestmentfonds)- wichtige REITs-Organisation in den USA in deren Indizes.....	97
Der EPRA-Index.....	98
FTSE	99
Der RX REIT Index in Deutschland.....	100

Teil 3 Auswahlkriterien für die REIT-Auswahl/Aufbau eines individuellen REIT-Portfolios/mögliche

Einkommensstrategien.....	103
Grundsätzliche Aussagen zur Investition in REITs und zu dem Depot-Aufbau.....	103
Risiko/Risikotragfähigkeit	103
Engagement/Interesse	104
Passive Anlagestrategie.....	104
Aktive Anlagestrategie.....	104
Grundsätzliches zum Depotaufbau	105
Die Schlüssel zur Beurteilung eines REIT	106
Auswahlkriterien aus den Vergangenheitszahlen und der aktuellen den	

aktuellen Gegenwartsdaten der einzelnen REITs	107
Entwicklung der Hypotheken REITs	
(Mortgage REITS) 2019	118
Zusammenfassung aktuelle	
Marktentwicklung der REITs in den USA 2019	119
Aufbau eines individuellen REITs-Portfolios	
bei Direktanlage.....	119
Kandidat Nr. 1 für das individuelle REIT-Portfolio	121
Kandidat Nr. 2 für das individuelle REIT-Portfolio	122
Der Kandidat Nr. 3 bei einem individuellen Reitportfolio .	123
Kandidat Nr. 4 bei einem individuellen Portfolio.....	124
Kandidat Nr. 5 für das individuelle Portfolio.....	126
Kandidat Nr. 6 für das individuelle Portfolio.....	128
Kandidat Nr. 7 für das individuelle Portfolio.....	130
Kandidat Nr. 8 für das individuelle Portfolio.....	132
Kandidat Nr. 9 individuelles REITS Portfolio	134
Kandidat Nr. 10 individuelles Portfolio	136
Zusammenfassung der Kandidaten für das	
individuelle REIT-Portfolio in Form von Einzeltiteln.....	138
Aufbau eines individuellen Portfolios durch	
eine indirekte Anlage in REITs in Form von REITS-ETFs.	138
Zusammenfassung Aufbau individuelles	
Depot mit einer indirekten REIT-ETF Anlage.....	148
Erweiterung des individuellen Depots bei	
einer indirekten REIT-Anlage durch REIT	
Exchange Trade Notes (ETN).....	148
Exkurs Immobilien- und Weltfinanzkrise 2008.....	152
Der Verlauf und die Folgen der Immobilien-	
und Weltfinanzkrise 2008.....	160

Die Folgen für die Finanzmärkte	165
Die Folgewirkungen der Finanzkrise auf die Realwirtschaft.....	167
Die Auswirkung der Finanzkrise auf die Hungerkrise.....	168
Die Gesamtauswirkungen auf die reale	
Wirtschaft weltweit nochmals zusammengefasst.....	169
Die ab 2007/2008 getroffenen Gegenmaßnahmen.....	170
Reformmaßnahmen und –Vorschläge der G-20-Staaten	174
Exkurs Eurosystem	179
Die Europäische Zentralbank (EZB)	179
Die Organe der Europäischen Zentralbank (EZB)	181
Des EZB Direktorium	182
Der EZB-Rat	183
Die Sitzungen des EZB-Rates und dessen	
Beschlussfassung.....	183
Die Rotation der Stimmrechte im EZB-Rat.....	184
Das Stimmrecht der Mitglieder des EZB-	
Rates ist dauerhaft.....	185
Der erweiterte Rat der EZB.....	186
Die Geldpolitischen Ziele der EZB.....	186
Die Instrumente zur Aufgabenerfüllung der EZB	187
Die Offenmarktgeschäfte	187
Ständige Fazilitäten.....	188
Devisenmarktinterventionen	189
Die Mindestreserve.....	189
Vorbehaltlose geldpolitische Geschäfte (OMT).....	189
Ankauf von Unternehmensanleihen (CSPP)	189
Die Unabhängigkeit der Europäischen Zentralbank (EZB)	190
Die funktionelle und operative Unabhängigkeit.....	190

Die institutionelle Unabhängigkeit	190
Die finanzielle Unabhängigkeit.....	191
Die personelle Unabhängigkeit.....	191
Währungs- und Kapitalreserven der Europäischen Zentralbank (EZB)	192
Aufsicht über die Banken und Kreditinstitute und die Kontrolle der Finanzmarktstabilität.....	193
Die Kontrolle der EZB und die von hier praktizierte Transparenz.....	194
Die nationalen Zentralbanken (NZB)	196
Die Deutsche Bundesbank - als Beispiel für die anderen Zentralbanken im Eurosystem	196