

Mit Fonds von Immobilien-Aktien profitieren



Beim Sparen mit Immobilienwerten wird der Anteil von Immobilien-Aktienfonds zukünftig stark anwachsen, glauben Experten. Fidelity International hat dies als Chance erkannt und den Fidelity Global Property Fund auf den deutschen Markt gebracht. Ziel ist es, vom Boom bei Immobilienaktien zu profitieren.

Immobilien-Aktiengesellschaften werden immer wichtiger. Ihr Kerngeschäft liegt vor allem in der Entwicklung, der Vermietung und Verwaltung sowie im Handel von Immobilien. Experten zufolge steht dem Immobilienaktienmarkt eine glänzende Zukunft bevor. Nach Einschätzungen von Fidelity wird die weltweite Marktkapitalisierung von Immobilien-Aktien in den kommenden Jahren durchschnittlich um 10 Prozent wachsen. Bis 2010 könnte die Marktkapitalisierung weltweit von derzeit rund 600 Milliarden Euro auf eine Billion Euro steigen. Das größte Wachstumspoten-

zial besteht in Deutschland, Japan und Großbritannien. Globale Immobilien-Aktien konnten in der Vergangenheit mit einer ausgezeichneten Wertentwicklung glänzen. Mit 13,5 Prozent im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre haben sie die Renditen der breiten Anleihen- aber auch Aktienmärkte deutlich übertroffen.

London ist nicht gleich Sydney

Für Immobilienaktien spricht außerdem eine recht geringe Abhängigkeit von Zins- und Dividentiteln. Das heißt: Gehen andere Aktien oder festverzinsliche Wertpapiere in den Keller, können Immobilienaktien dennoch stabil bleiben. Schließlich bieten Immobilienaktien untereinander ausgezeichnete Diversifikationschancen, da die Immobilienmärkte vor allem durch lokale Faktoren geprägt werden und die einzelnen Standorte kaum voneinander abhängen. Die Preise in London haben keinen Einfluss auf das Geschehen in Sydney, New York oder Tokio.

Eine Modellrechnung im Auftrag von Fidelity zeigt: Wer bereits Aktien und festverzinsliche Wertpapiere besitzt und diese

mit einem 10-Prozent-Anteil an Immobilienaktien ergänzt, kann seine Rendite deutlich steigern. Je nach ihrer Risikobereitschaft können Anleger durch die Beimischung ein bis zwei Prozentpunkte mehr Rendite herausholen. Fast noch schwerer wiegt das Argument, dass durch Immobilienaktien das Gesamtrisiko eines veränderten Portfolios sinkt.

Der Fidelity Global Property Fund

Eine bequeme Art, in Immobilienaktien zu investieren, sind Immobilienaktienfonds. Fidelity ist im Management von Immobilienaktienfonds seit 1986 tätig und inzwischen der weltweit größte Investor in internationale Immobilienaktien. Im Frühjahr 2006 hat Fidelity einen weltweit anlegenden Fonds dieser Kategorie auch auf den deutschen Markt gebracht. Im Fidelity Global Property Fund (WKN A0H0WB) sind zwischen 50 und 70 Titel vertreten, die einen Mix von lokalen Märkten, einzelnen Branchen und Unternehmensgrößen abdecken. Die Unternehmen sind zum Beispiel auf Büro-, Freizeit- oder Wohnimmobilien spezialisiert. Der geografische Schwerpunkt des Fonds liegt in den USA, wo mehr als ein Drittel des Fondsvermögens investiert sind. Europa ist mit rund einem Fünftel im Portfolio repräsentiert; die asiatisch-pazifische Region mit einem Anteil zwischen 10 und 20 Prozent.

Der Manager des Fidelity Global Property Fund, Steven Buller, baut das Portfolio Stück für Stück auf, ohne sich an Vorgaben wie etwa einen Index zu halten. Er sucht gezielt nach unterbewerteten Aktien. Hierfür durchleuchtet er regelmäßig die Fundamentaldaten der einzelnen Unternehmen und überzeugt sich in persönlichen Gesprächen von der Qualität des Managements. Buller stützt sich bei der Auswahl zudem auf das Know-how eines Teams von 35 Immobilien-Profis, die vor Ort sind, ihre Länder und Regionen bis ins Detail kennen und früh von Neuigkeiten Wind bekommen. Durch seine weltweite Präsenz ist Fidelity nah dran und untersucht die Märkte aus nächster Nähe. Dieses Vorgehen ist typisch für Fidelity – auch bei den erfolgreichen Zugpferden des Hauses wie dem Fidelity European Growth Fund wird es angewandt.