

# Glasdächer statt Glaskugeln

► **VE-RI LISTED REAL ESTATE** Der Fonds für Immobilienaktien folgt dem systematischen Analyseansatz des Investmenthauses Veritas. Prognosen zu Konjunktur- und Börsenentwicklung bleiben außen vor. Mit Erfolg

**B**läht sich in Deutschland eine Immobilienblase auf? Wird die Zinswende in Europa – so sie denn kommt – die Margen der Bestandhalter von Wohnungen zusammenschmelzen lassen? Werden Einkaufszentren veröden, wenn sich der Trend zum Onlineshopping fortsetzt?

Fragen, die sich Christian Riemann, der Fondsmanager des **Ve-Ri Listed Real Estate**, zwar nicht direkt stellt, die er aber dennoch indirekt beantwortet. Die Frankfurter Fondsboutique Veritas Investment hat ihren Ansatz im Jahr 2013 radikal umgestellt. „Prognosefrei“ lautet seitdem die Maxime. Die Auswahl der einzelnen Investments erfolgt nach dem hauseigenen, rein systematischen Veritas-Investmentprozess. Im Detail geht es darum, anhand bewährter Parameter liquide, unterbewertete Qualitätstitel zu identifizieren und Aktien mit unbotmäßig hohen Verlustrisiken auszuschließen.

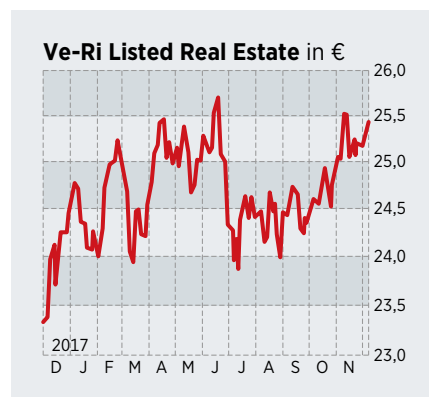
Weder volkswirtschaftliche Vorhersagen noch Riemanns persönliche Meinung zum Gesamtmarkt spielen eine Rolle. Regionale Schwerpunkte ergeben sich aus der Zusammensetzung der aussichtsreichsten Einzeltitel, die allesamt gleich gewichtet werden. Einzige Einschränkung: Kein Land darf mit mehr als 30 Prozent gewichtet sein. Glaubt man dem Ergebnis der Veritas-Systematik, kann für Deutsch-

land Entwarnung gegeben werden. Mit **Deutsche Euroshop, Deutsche Wohnen, LEG Immobilien, TAG Immobilien** und **Vonovia** stammen allein fünf der 30 Aktien im Fonds aus DAX und MDAX, was etwa 16 Prozent des Portfolios entspricht. Nur Australien ist mit rund 25 Prozent noch stärker gewichtet. Das spricht nicht für

eine Blase, die kurz vor dem Platzen steht, sondern eher dafür, dass deutsche Immobilienaktien im internationalen Vergleich günstig bewertet sind und entsprechendes Nachholpotenzial haben – Zinswende hin oder her.

Insgesamt bietet der Fonds eine breite Diversifikation innerhalb der Branche: Sowohl Wohn- als auch jede Art von Gewerbeimmobilien und vor allem die im angelsächsischen Raum wegen ihrer hohen Ausschüttungen beliebten REITs (Real Estate Investment Trusts) sind im Portfolio enthalten. Auch hier gilt (völlig prognosefrei): Wären Shoppingcenter vom Aussterben bedroht, würden sich Werte wie die französische **Unibail-Rodamco**, die europaweit solche Zentren betreibt, eher nicht im Portfolio befinden.

Trotz aller systemimmanenten Sicherheitsnetze sollte der Ve-Ri Listed Real Estate nicht als Ersatz für Offene Immobilienfonds missverstanden werden. Er ist und bleibt ein Aktienfonds, auch wenn sich die Kursschwankungen weiterhin deutlich unter denen des Gesamtmarks halten dürften. Dafür liegt die Rendite auch deutlich über der von Offenen Immobilienfonds. Knapp acht Prozent waren es in den zurückliegenden zwölf Monaten, knapp 40 Prozent seit der Strategieumstellung im Herbst 2013. JEC



KAUFEN			
Risiko	Moderat	WKN	976327
Kurs	25,38 €	Art	Ausschüttend
Gebühr p. a.	1,5 %	Mindestanlage	–
Volumen	36,5 Mio. €	Agio	5,00 %

Der **prognosefreie Ansatz** überzeugt. Wie alle Veritas-Produkte wird der Fonds zum 1. Januar von thesaurierend auf ausschüttend umgestellt – wegen der komplizierten Steuermodalitäten.