

Gewinner und Verlierer dieser Welt. * Auswahl aus dem FTSE Epra/Nareit Global Real Estate Index

Aktie	Land	Börsenwert in Mio. EURO	Dividenden Bruttorendite in %	Perform. 1 J.	Perform. 1 Mt.	ISIN	Kurs in Heimwähr.
Die 10 Grössten							
Sun Hung Kai Props	HK	18'201	2.18	72.1%	9.1%	HK0016000132	116.8
Westfield Group *	AU	17'691	7.79	31.5%	1.0%	AU000000WDC7	12.06
Simon Property Group *	US	16'398	2.86	151.5%	10.1%	US8288061091	83.9
Unibail-Rodamco*	FR	13'233	5.13	45.9%	3.4%	FR0000124711	150
Mitsubishi Estate	JP	13'103	0.92	40.0%	10.1%	JP3899600005	1530
Mitsui Fudosan	JP	10'902	1.39	50.8%	6.5%	JP3893200000	1587
Vornado Realty Trust*	US	10'530	3.43	139.7%	15.2%	US9290421091	75.7
Public Storage*	US	10'210	2.83	71.7%	12.7%	US74460D1090	91.99
Equity Residential Properties*	US	7'917	3.45	124.4%	9.5%	US29476L1070	39.15
Boston Properties*	US	7'452	2.65	122.3%	11.8%	US1011211018	75.44

*Reits

Quelle: Credit Suisse

BRITISH LAND

Unterminierung

• British Land, die zweitgrösste britische Immobiliengesellschaft, wird anscheinend von früheren Mitarbeitern bedrängt. Andrew Jones, Ex-Chef Retail, kündigte den Börsengang seines neuen Brötchengebers, Metric Property, an. Mit seinem Abgang hat er auch zwei seiner engsten Mitarbeiter beim ehemaligen Arbeitgeber abgeworben. Im Zuge des IPOs an der London Exchange würden 150 Millionen Pfund (umgerechnet 240 Mio. Franken) an frischem Kapital geschöpft werden. Mit dem Cash will Jones laut einem Bericht der Financial Times unterbewertete Retail-Liegenschaften aufkaufen, also Objekte Wertsteigerungspotenzial oder von Eigentümern in Liquiditätsengpässen. Jones ist gut vernetzt und hat ein schlagkräftiges Team aufgebaut. Unter anderen gewann er Andrew Huntley, Direktor Liberty International, als Metric-Chairman. (sk)

UNIQUE

Reiselust

• Die ersten beiden Monate 2010 haben sich laut Medienmitteilung der Flughafen Zürich AG (Unique) durch ein erfreuliches Passagierwachstum ausgezeichnet (+7,7 Prozent). Wie sich die Stilllegung des Flughafens durch die Aschevolke auf das Passagieraufkommen insgesamt auswirkt, wird sich weisen. Vor diesem Naturereignis wurde ein Passagieraufkommen von 3 bis 5 Prozent prognostiziert. (ZKB-Schätzung bisher: +2,5 Prozent). Armin Rechberger, Analyst der ZKB, hält den Titel weiterhin auf Übergewichten. Die Flughafen AG ist solide finanziert. Die Eigenkapital-Quote stieg Ende 2009 auf 44,9 Prozent. (sk)

MITSUBISHI ESTATE

Im Abriss



Keiji Kimura, CEO und Präsident von Mitsubishi Estate, muss fallenden Aktienkursen zuschauen.

• An der Tokioter Börse haben in den vergangenen Wochen Kursverluste unter Immobilienaktien und Titeln von Exportunternehmen den Marktindex Nikkei 225 in Mitleidenschaft zu ziehen vermocht. Am kräftigsten nachgelassen haben die beiden grössten Immobilienunternehmen Japans, Mistui Fudosan und Mitsubishi Estate. Die Investmentbank Morgan Stanley hat daraufhin ihr Aktien-Rating für die beiden Immo-Giganten auf Untergewichten runterkorrigiert. Im gleichen Zug erwägt Moody's das Kreditrating der beiden Unternehmen leicht zu verschlechtern. Mitsubishi Estate sitzt momentan auf Aa3 und Mitsui Fudosan besitzt ein A2. Mitsubishi Estate hat ein breit aufgestelltes Portfolio und investiert neben Bürogebäude vornehmlich in Tokio auf in Wohnbauten, Golfplätzen, und Parkhäuser. (sk)

KOLUMNE

Niedrige Risiken, niedrigere Renditen

• Vor rund einem Jahr stiegen wir, nachdem der Markt eine scharfe Preiskorrektur durchlaufen hatte, wieder aktiv in den gelisteten Immo-



lienenmarkt ein. Blickt man nun zurück auf die letzten 12 Monate, stechen folgende Erkenntnisse heraus: Nordamerika schlug als Region mit 89 Prozent Rendite klar die beiden anderen Regionen Europa (59 Prozent) und Asien (49 Prozent). Insbesondere Hotel REITs und Regional Mall REITs zeigten über 200 Prozent Preisentwicklung. Defensivere Unternehmen und Sektoren wie Healthcare oder Prison REITs (Gefängnisse) konnten trotz positiver Performance keine so starke Aufholbewegung verzeichnen. In Asien zeigten, nach den Wachstumsraten in China nicht überraschend, Hongkong und China über 60 Prozent Preisbewegung. Japan und Australien fielen im Vergleich eher zurück, wobei die Währungen in diesen beiden Ländern ihre relativ niedrigere Rendite verbesserten. Als Konsequenz werden Immobilienaktien in Hongkong/China aktuell auch zu den höchsten Gewinnmultiples gehandelt, nämlich zu rund 25mal des aktuellen Gewinns. Japan erscheint dagegen eher billig und mit einer Dividendenrendite von über 5 Prozent bieten J-REITs beim aktuellen Zinsniveau einen attraktiven Cash Flow. Kontinentaleuropa konnte als einzige Region im Durchschnitt ein positives Gewinnwachstum im letzten Jahr erzielen. Unternehmen in Grossbritannien, Singapur und USA verbuchten die höchsten Gewinneinbrüche in 2009. Die Volatilität des Marktes ist mit 17 Prozent wieder auf einem historischen Durchschnitt angelangt und Investitionen können damit niedrigere Risiken aber auch niedrigere Renditeerwartungen antizipieren.

Claudia Reich Floyd, Head Real Estate Securities, 4IP Management