

Aktien Global Die grössten und liquidsten Immobilienaktien der wichtigsten Börsen. Die Erhebungsgrundlage bildet der FTSE Epra/Nareit Global Real Estate Index mit seinen 291 Immobilienaktien.

AKTIE	LAND	BÖRSEWERT IN MIO. EURO	DIVIDENDEN BRUTTORENDITE IN %	PERFORMANCE 1 J	PERFORMANCE 1 MT.	ISIN	KURS IN HEIMWÄHRUNG
Sun Hung Kai Properties	HK	21'205	2.34	6.2%	-4.5%	HK0016000132	109
Simon Property Group*	US	20'637	2.65	46.5%	2.1%	US8288061091	90.45
Westfield Group*	AU	20'218	6.31	6.8%	3.7%	AU000000WDC7	12.51
Unibail-Rodamco*	FR	13'586	3.7	14.6%	-1.7%	FR0000124711	148.8
Mitsubishi Estate	JP	12'341	0.95	-17.5%	3.7%	JP3899600005	1263
Vornado Realty Trust*	US	11'602	3.21	46.2%	-1.3%	US9290421091	81.06
Mitsui Fudosan	JP	11'257	1.61	-21.4%	6.5%	JP3893200000	1363
Equity Residential Proper-	US	10'165	2.95	74.2%	0.0%	US2947611070	45.83
Public Storage*	US	9'843	3.26	43.3%	-0.1%	US7446001090	98.02
Boston Properties*	US	8'873	2.46	38.2%	-0.6%	US1011211018	81.4

*REIT / Quelle: Credit Suisse

US-SCHWANKUNGEN

Retail vor Wohnen

• Der US-Immobilienmarkt wartete bezüglich Verkauf neuer und bereits gebrauchter Häuser mit extrem schwachen Daten auf. Der Rückgang der Verkaufsvolumen sei laut Zürcher Kantonalbank im Juli mit einem Minus von 27 Prozent bei den Existing Home Sales und mit einem Minus von 12 Prozent bei den New Home Sales deutlich stärker als erwartet. Fraglich ist nun, ob bei dieser schwachen Nachfrage, ein neuerlicher Preisrückgang droht. Der S&P Case Shiller Home Price Index der 20 grössten Städte legte im Juni noch um 0,3 Prozent (MoM) zu. Die Jahresrate hingegen sank von 4,6 auf 4,2 Prozent. Die ZKB-Analysten gehen davon aus, dass die Bodenbildungsphase auf dem amerikanischen Immobilienmarkt noch nicht abgeschlossen sei. Es drohe angesichts der hohen Anzahl unverkaufter Immobilien sogar ein neuerlicher Preistaucher von maximal 5 bis 10 Prozent. Wieder Grünland sieht Simon Property für den Retailmarkt. Der landesgrösste Reit sprach an einem Investorenmeeting über den flachen Performanceverlauf in Florida, im mittleren Westen und Süden sowie in Boston. Herausgestrichen wurden auf der anderen Seite die wieder leicht steigenden Mieterträge in Kalifornien und Neuengland. Die Rating-Agentur Fitch hat das Kreditrating einer neu ausgegebenen Kreditverpflichtung von 900 Millionen US-Dollar durch Simon Property auf «A minus» mit stabilem Ausblick gestellt. Die Aktienperformance der letzten zwölf Monate war mit plus 59 Prozent atemberaubend. (sk)

GREAT EAGLE

US-Blackstone in Hongkong

• Wenn der grosse Adler auf schwarzen Stein trifft, dann ist damit der jüngste Deal zwischen Blackstone und dem Projektentwickler Great Eagle aus Hongkong gemeint. Die in den USA domizilierte Private Equity Gesellschaft unterschrieb die Finanzierung für ein Luxusprojekt mit über 1000 Wohnungen und 400 Hotelzimmern in Dalian in Liaoning. Wer weiss, wo Dalian liegt? Der Küstenort soll ein wichtiges Handels- und Finanzzentrum sein, dessen Übernahmen «Nordchinas Hongkong» lautet. Das Investment liegt im Einklang mit Blackstones Strategie: Der Fokus richtet sich auf Schwellenländer. Laut Beratungsunternehmen DTZ seien die Preise auf Festland China in der langfristigen Betrachtung noch günstig bewertet. Die Preissteigerungen seien bisher moderat ausgefallen. Great Eagle startet laut Financial Times die Entwicklung noch in diesem Jahr und sei bezüglich Dalian-Projekt für weitere Joint Ventures bereit. (sk)

KOLUMNE

Morgenröte über den Märkten

• Fallende Zinsen und Renditen in den Anleihemärkten trieben Immobilienpreise in den letzten Monaten wieder signifikant nach oben und es zeichnet sich bisher kein Ende dieser Entwicklung ab. Für Anleger wird es immer schwieriger, Cash Flow Rendite zu finden, und Immobilienanlagen können daher mit einer Dividendenrendite von zirka 4 Prozent eine attraktive Alternative bieten. Durchschnittlichen Anfangsrenditen von 6,5 Prozent in den USA stehen aktuell 2,5 Prozent Rendite für zehn Jahre Staatsanleihen gegenüber.



Gleichzeitig hat sich der Ausblick langfristiger Mietwachstumsraten ebenfalls signifikant verbessert und trotz einer nur langsamen wirtschaftlichen Erholung profitieren Immobilienaktien dadurch von zwei werttreibenden Komponenten. Sektorspezifisch können Wohnimmobilien und Immobilien aus dem Gesundheitssektor aktuell die stabilsten Bedingungen mit den höchsten potenziellen Wachstumsraten vorweisen. Im Hotelsektor war eine überraschend robuste Nachfrage in beinahe allen Regionen weltweit zu beobachten und eine Investition in diesen Bereich hat sich ausgezahlt. Im Einzelhandelssektor sind klare Einbrüche in der Konsumentennachfrage insbesondere in den USA zu verzeichnen, aber selbst dort sind die Mieterinsolvenzen stark zurückgegangen und gute Standorte können tendenziell von Konsolidierungen profitieren. Den Büromärkten können in den nächsten Jahren kaum Wachstumsraten unterstellt werden. Dennoch konnten Reits ihren Vermietungsstand auf Kosten von privaten Wettbewerbern in den letzten Monaten erhöhen. Die schlechtesten Aussichten sind für den industriellen Markt zu erwarten. Hier haben sich die Bedingungen bisher nicht wesentlich verbessert.

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