

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	24'317	2.01	20.0%	22.9%	HK0016000132	134
Westfield Group*	AU	20'067	6.44	-4.8%	-1.5%	AU000000WDC7	12.26
Simon Property Group*	US	19'698	2.59	37.6%	8.0%	US8288061091	92.74
Unibail-Rodamco*	FR	14'851	3.38	21.8%	9.3%	FR0000124711	162.65
Mitsubishi Estate	JP	12'417	0.88	-3.0%	8.0%	JP3899600005	1358
Vornado Realty Trust*	US	11'397	3.04	37.7%	5.5%	US9290421091	85.53
Mitsui Fudosan	JP	10'882	1.56	-5.9%	4.1%	JP3893200000	1408
Equity Residential Proper-	US	9'822	2.84	60.2%	4.5%	US2947611070	47.57
Public Storage*	US	9'072	3.3	33.0%	-0.2%	US7446001090	97.04
Boston Properties*	US	8'435	2.41	30.2%	2.7%	US1011211018	83.12

*REIT / Quelle: Credit Suisse

EMAAR PROPERTIES

Finanzpolster für die Winterzeit

- Die Dubaier Immobiliengesellschaft Emaar Properties sorgt für schlechtere Zeiten vor. Das Unternehmen hat im September Wandelobligationen in Höhe von 375 Millionen US-Dollar ausgegeben, die unter Ausführung einer Option auf 500 Millionen Dollar erhöht werden können. Damit wolle Emaar die Finanzen in Anbetracht des weiterhin schwachen Immobilienmarktes polstern. Die Wandelprämie betrage laut «Financial Times» zwischen 20 bis 30 Prozent. Zudem sei die Couponzahlung der fünfjährigen Obligation indikativ zwischen 7,25 und 8,25 Prozent veranschlagt. Die Immobilienpreise haben sich im Emirat seit 2008 halbiert, dabei habe sich die Emaar-Aktie im Vergleich relativ gut halten können. Am Dubaier Finanzmarkt zählt Emaar zum meistgehandelten Titel. Das Überangebot auf dem Immobilienmarkt würde dennoch einige Jahre anhalten, wobei die Preise weiter einbrechen könnten, sagen Experten. Die örtlichen Gerichte seien nun mit Anhörungen beschäftigt. Käufer fordern von den Entwicklern Geld zurück, wenn die Projekt-Fertigstellung unwahrscheinlich zu sein scheint. (sk)

ALSTRIA OFFICE REIT

Halten oder Zukaufen

- Die Berenberg Bank hat die deutsche Immobiliengesellschaft Alstria Office Reit nach einer angekündigten Kapitalerhöhung auf «Hold» mit einem Kursziel von 9,50 Euro belassen. Der Zeitpunkt der Kapitalmassnahme sei gut gewählt, da sich der Aktienkurs auf einem 52-Wochenhoch befinde, schrieb Analyst Kai Klose in seiner Studie. Dabei dürfte der Substanzwert mit zwei Prozent auch nur minimal verwässert werden. Alstria setze nach der erfolgreichen Restrukturierung wieder auf Wachstum, für das die frischen Mittel ausschliesslich verwendet werden dürften. Eine Neubewertung der Aktie erwarte er derzeit aber nicht, dazu brauche es einen Zukauf. Etwas anders sieht dies Georg Kanders, Analyst der WestLB. Er belässt die Einstufung auf «Add», da die Kapitalerhöhung zusätzlich die Finanzierungskosten verringern dürfte und sie der Immobiliengesellschaft neue Akquisitionen ermögliche. Sein Kursziel setzt er denn auch um ein Euro höher bei 10,50 an. (sk)

KOLUMNE

Aufwärts

- In den letzten Wochen überraschte der Markt mit einer Anzahl von Immobilien-transaktionen, die sich viele Unternehmen schon seit Monaten herbei geseht haben. Die Transaktionen machen mit den realisierten Preisen deutlich, dass Immobilienaktien noch immer einen interessanten Marktzugang ermöglichen. Auch wenn die Aktienpreise der Reits stark gestiegen sind, so taten dies die Immobilienpreise im direkten Markt noch mehr. Büroimmobilien in Manhattan wurden beispielsweise für Anfangsrenditen von 5 Prozent oder um die 10000 Dollar pro Quadratmeter verkauft. Reits mit Portfolios in diesem Markt werden dagegen mit einer implizierten Anfangsrendite von 5,5 Prozent gehandelt.



Das positive Marktumfeld wird in vielen Regionen von den Unternehmen ausgenutzt, Kapitalerhöhungen am Markt durchzuführen. Auch neue Börsengänge waren in den letzten Wochen insbesondere in Asien zu beobachten. Mapletree Industrial Trust und Global Logistics Properties mit Immobilien in Singapur beziehungsweise Japan und China wurden mit dem höchsten indikativen Preis emittiert und waren um ein Vielfaches überzeichnet. In Kanada erhöhte der gelistete Immobilienmarkt seit Beginn des Jahres sein Eigenkapital durch Kapitalerhöhungen um fast 10 Prozent. Einhergehend mit einer Rendite von über 30 Prozent bringt diese Entwicklung das Marktvolumen wieder auf den historischen Höchststand.

Auch in Deutschland wurden einige erfolgreiche Eigenkapitalerhöhungen von Reits wie Alstria und Hamborner abgeschlossen. Des Weiteren vergrössert sich die Pipeline von potenziellen Börsengängen, was ebenso für die Ausweitung des Marktes spricht.

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