

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 BRUTTORENDE	PERFORMANCE		ISIN	KURS IN HEIMWÄHRUNG
				3 MTE	1 JAHR		
Sun Hung Kai Properties	HK	24 429	2.1	13.9%	-2.2%	HK0016000132	128.4
Simon Property Group*	US	21 942	2.64	40.0%	3.6%	US8288061091	98.5
Westfield Group*	AU	20 658	6.5	8.5%	-9.9%	AU000000WDC7	12.15
Mitsubishi Estate	JP	13 503	0.85	8.0%	2.1%	JP3899600005	1412
Unibail-Rodamco*	FR	12 231	3.6	8.8%	-9.9%	FR0000124711	133.95
Mitsui Fudosan	JP	11 979	1.48	3.0%	-0.5%	JP3893200000	1482
Vornado Realty Trust*	US	11 400	3.19	29.3%	-5.6%	US9290421091	81.58
Equity Residential Prop.*	US	10 823	2.7	60.5%	2.8%	US29476L1070	49.98
Public Storage*	US	9 471	3.31	26.3%	-1.8%	US74460D1090	96.6
Boston Properties*	US	8 918	2.39	29.0%	-2.3%	US1011211018	83.8

*REIT (Quelle: Credit Suisse)

CREDIT SUISSE

Aktien-Lieblinge

(sk) Das Credit Suisse Global Real Estate Research bevorzugt wachstumsstarke Regionen wie Asien ohne Japan, wenn es um Immobilienaktien geht. Einen Aufschwung sprechen die Experten dem singapurischen Büromarkt zu, wo sie den Büroentwickler Keppel Land (KPLD SP) präferieren, da er über weiteres Neubewertungspotenzial verfüge.

Auch für Australiens Reit-Sektor bleiben die zugrunde liegenden Fundamentaldaten dank robustem Wirtschaftswachstum und guten Arbeitsmarktbedingungen zwar weiter positiv. Die Mietnachfrage erholt sich aber nur langsam. Deshalb hält die CS auch an ihrem neutralen Rating für grosse Reit-Titel fest. Zu den grossen asiatischen Immobilienaktien mit einer Marktkapitalisierung von über 5 Milliarden USD und einer Kauf-Empfehlung (CS) zählen des weiteren Ayala Land (Singapur), Cheung Kong (Hongkong) und Emaar Properties (Naher Osten, Indien).

DEUTSCHE WOHNEN

Restrukturierung

(sk) Die börsenkotierte Immobiliengesellschaft Deutsche Wohnen befindet sich in einer Restrukturierungsphase. Während 2010 die Gewinne aus der Vermietung und aus dem Verkauf entstammten, soll sich diese Aufteilung in den kommenden Jahren zu Gunsten der Vermietung verschieben. Hintergrund seien laut Medienmitteilung steigende Mieten, eine klarere Fokussierung auf die bestehenden Standorte sowie der Zukauf weiterer Immobilien in den Kernregionen.

Laut Vorstandschef Michael Zahn sind Wohnungen mit guter Wohnqualität in begehrten Lagen knapp in Deutschland. Deutsche Wohnen verwaltet rund 50 000 Wohnungen, die meisten davon in Berlin und dem Rhein-Main-Gebiet. Frank Neumann, Analyst vom Bankhaus Lampe, rät, die Aktie weiterhin zu kaufen. Kurstreiber würden aus Sicht der Analysten die Vermietung weiterer Zukäufe, die stärkere Abzeichnung der Dividendenfähigkeit des Unternehmens sowie der Newsflow über eine Verlängerung der Finanzierung sein.

KOLUMNE

Lieber die Taube auf dem Dach



Betrachtet man den Reit-Sektor, findet man eine überdurchschnittliche Anzahl von Unternehmen

mit Fokus auf Immobilienstandorte mit hohen Eintrittsbarrieren, und es herrscht ein klarer Trend in Richtung dieser Geschäftsmodelle. Als Grund ist heute insbesondere die herausragende Wachstumsaussicht der Mieten an diesen Standorten zu nennen. Die Polarisierung wird durch das schwache wirtschaftliche Umfeld, das mit einer geringeren Nachfrage nach Flächen verbunden ist, verstärkt. Zwar sollten die Immobilienpreise in einem transparenten Markt mit informierten Investoren diese Wachstumsunterschiede widerspiegeln. Wie aber in den letzten Jahren klar wurde, sind diese rationalen Transaktionspreise seltener als es Fachleute unterstellen. In den letzten 15 Jahren generierten etwa Büroimmobilien in den US-Märkten mit hohen Eintrittsbarrieren wie Manhattan, DC, Boston, San Francisco und West LA höhere Gesamtrenditen nach geringeren Ersatzinvestitionen als diese in anderen Märkten. In der Konsequenz waren Immobilienunternehmen mit Fokus auf Anlagen mit niedriger relativer Anfangsrendite, aber herausragendem Wachstumspotenzial erfolgreicher als andere Immobilieninvestoren. Verglichen mit dem allgemeinen Aktienmarkt war die Logik der Anlage im Immobilienaktienmarkt daher anders. Das Warten auf Rendite in der Zukunft (Mietwachstum) oder die Taube auf dem Dach war eine bessere Anlagestrategie als der Spatz einer sicheren Anfangsrendite in der Hand.

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