

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 3 MTE	PERFORMANCE 1 JAHR	ISIN	KURS IN HEIMWÄHRUNG
Sun Hung Kai Properties	HK	23'809	2.1	13.0 %	-0.9 %	HK0016000132	128.5
Simon Property Group*	US	21'721	2.61	28.6 %	-0.2 %	US8288061091	99.66
Westfield Group*	AU	16'893	6.46	4.7 %	8.1 %	AU000000WDC7	9.66
Mitsubishi Estate	JP	14'434	0.8	2.7 %	6.7 %	JP3899600005	1506
Unibail-Rodamco*	FR	13'513	3.27	16.4 %	8.1 %	FR0000124711	147.75
Mitsui Fudosan	JP	13'115	1.36	5.4 %	9.2 %	JP3893200000	1619
Vornado Realty Trust*	US	11'300	3.11	23.7 %	2.1 %	US9290421091	83.71
Equity Residential Prop.*	US	10'916	3.5	59.9 %	4.2 %	US29476L1070	52.29
Public Storage*	US	9'649	3.15	28.6 %	4.1 %	US74460D1090	101.45
Hongkong Land Holdings	HK	9'079	2.24	49.0 %	2.7 %	BMG4587L1090	7.15

*REIT (Quelle: Credit Suisse)

WIENER BÖRSE

Fusionswelle

(sk) Das Immobiliensegment der Wiener Börse befindet sich in einer Konsolidierungsphase. Die Unternehmen wollen sich immer breiter aufstellen, um unterschiedliche Branchensubzyklen besser ausgleichen zu können. Die Fusions-Parade liest sich jedenfalls spannend: Conwert schluckte ECO, Immofinanz und Immoeast fusionierten genauso wie CA Immo und CA Immobilien International. Im Januar 2011 gab die Immofinanz zudem den Kauf von 49 Prozent an den EHL Immobilien bekannt. Die Fixkosten könnten auf mehr verwaltete Immobilieneinheiten umgelegt werden, wird als Fusionsvorteil genannt. Der Kapitalmarkt honoriert die Zusammenschlüsse vorerst nicht. Die Kurse liegen deutlich unter dem inneren Wert der Aktien. Unter Österreichs Immo-Aktien weist s-Immo derzeit mit 38 Prozent den grössten Abschlag zum NAV aus. Mit 66 Prozent des NAV notiert CA Immo und 67 sind es bei Immofinanz.

EQUITY RESIDENTIAL

Sichtbare Hoffnung

(sk) Durch die Lockerung der amerikanischen Geldmarktpolitik wurde das Wirtschaftswachstum im dritten Quartal kurzfristig angekurbelt. Rosig sind die Aussichten dennoch nicht, meint Eric Le Coz, Mitglied des Investmentkomitees von Carmignac Gestion: «Der Wohnimmobilienmarkt bleibt ein siechender Markt, und die Arbeitslosenzahlen entwickeln sich enttäuschend». Die vom Wohnimmobilienmarkt ausgehende Belastung solle sich aber abschwächen, sagt Jonathan Armitage, Leiter des Bereichs US-Aktien bei Schroders. Der Wohnimmobilienmarkt dürfte sich 2011 nicht wesentlich verschlechtern und infolge des Abbaus der derzeit hohen Bestände sei sogar die Chance für eine recht positive Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte vorhanden. Für den grössten Wohnreit des Landes Equity Residential ist dies eine hoffnungsvolle Verheissung. Analysten erwarten laut Thompson/First Call eine Steigerung im Nettoeinkommen von 5,5 Prozent. Die Empfehlungen für die Aktie könnte bald auf Buy heraufgestuft werden. Die Credit Suisse stufte Equity Residential im Februar 2010 mit neutral ein.

KOLUMNE

Potenzielles Wachstum



Der Europäische Immobilienaktienindex rentierte im letzten Jahr 17 Prozent auf Euro Basis. Mit

Renditen-Bandbreite von -65 Prozent im Falle vom spanischen Bauunternehmen Inmobiliaria Colonial bis 74 Prozent, erzielt von Fabège, einem Büroimmobilien-Vermieter in Schweden, gingen die Ergebnisse jedoch weit auseinander. Schweden war allgemein die Region mit der besten Performance. Immobilienaktien stiegen auf Eurobasis 49 Prozent, was gleichfalls durch die Stärke der Schwedischen Krone unterstützt wurde. Auf Sektor-ebene zeigten insbesondere Unternehmen mit unstabiler Geschäftsmodellen, zusammengefasst unter Specialty Sektor, mit -33 Prozent schlechte Ergebnisse. Auch der Markt von Logistikimmobilien konnte sich nicht behaupten und gehörte mit -6 Prozent in den meisten Regionen weltweit zu den Nachzüglern der Preiserholung. Besonders stark performten Büroimmobilien-Aktien (36 Prozent) sowie Wohnimmobilien (24 Prozent) und Healthcare Immobilieneigentümer (27 Prozent).

Im Verlauf des Jahres wurde ein neuer Trend unter den europäischen Anlegern sichtbar. Während zu Jahresbeginn noch verstärkt auf Leerstands-raten, Langfristigkeit der Verträge und Mieterqualität geschaut wurde, steht nun vermehrt das potenzielle Wachstum im Vordergrund. Diese Entwicklung kann auch die Outperformance des Bürosektors erklären, der in vielen Hauptstädten Europas durch hohe aktuelle Leerstands-raten sowie mehr Bauaktivitäten Aufholpotenzial aufweist.

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