

**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	PERFORMANCE		ISIN	KURS IN HEIMWÄHRUNG
				3 MTE	1 JAHR		
Sun Hung Kai Properties	HK	23 393	2.08	32.5 %	0.7 %	HK0016000132	130
Simon Property Group*	US	21 673	2.56	45.1 %	2.0 %	US8288061091	101.45
Westfield Group*	AU	16 514	6.35	5.7 %	3.0 %	AU000000WDC7	9.84
Mitsubishi Estate	JP	14 390	0.77	6.5 %	2.9 %	JP3899600005	1550
Mitsui Fudosan	JP	13 089	1.32	10.3 %	3.0 %	JP3893200000	1668
Unibail-Rodamco*	FR	12 728	3.46	7.4 %	-5.8 %	FR0000124711	139.4
Vornado Realty Trust*	US	11 688	3.13	40.5 %	6.5 %	US9290421091	88.09
Equity Residential	US	11 142	3.38	74.6 %	4.3 %	US29476L1070	54.19
Public Storage*	US	10 145	2.94	42.1 %	7.5 %	US74460D1090	108.98
HCP*	US	10 034	5.18	38.5 %	0.8 %	US40414L1098	37.09

\*REIT (Quelle: Credit Suisse)

CREDIT SUISSE

## Performance- steigerung

(sk) Das Global Research der Credit Suisse (CS) sprechen Immobilienaktien seit Februar 2011 bei einem Anlagehorizont zwischen sechs bis zwölf Monaten attraktive Renditen zu, denn Immobilienaktien profitieren von konstantem Wachstum und expansiver Geldpolitik. Somit sollten Immobilienaktien laut CS im ersten Halbjahr 2011 weiter zulegen können. Im Hinblick auf die 2010 deutlich gefallen Dividendenrenditen sowie die relativ hohen Bewertungen stellen jedoch Immobilienaktien auf derzeitigem Niveau keine exklusiv auf Rendite ausgerichtete Anlage dar. Weitere Performancesteigerungen müssten durch Mietzuwächse gerechtfertigt werden. Aus regionaler Sicht bevorzugen die CS-Analysten in den nächsten Monaten Regionen mit überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum, wie zum Beispiel Asien ohne Japan.

HOLCIM

## Zementstarke Nachfrage

(sk) Die Analysten der Zürcher Kantonalbank (ZKB) erwarten bei Holcim im Laufe des Jahres eine Resultatsverbesserung. Trotz einer erwarteten Durststrecke belässt die ZKB das Holcim-Rating auf Übergewichten.

Die Zement-Branche rechnet für 2011 mit einer regen Nachfrage nach Zement von neun bis zehn Prozent. Allerdings dürften Überkapazitäten derzeit zu einer industrieweiten Auslastung von nur rund 80 Prozent führen, was sich in instabilen Preisen niederschlagen dürfte. Daneben geht von den Energiekosten ein anhaltender Aufwärtsdruck aus, was nach Auffassung des Schweizer Zement-Riesen, Holcim, auf die Margen drücken wird. Das Umfeld erweist sich demnach als anspruchsvoll und es wird kaum möglich, die steigenden Produktionskosten auf die Zementpreise zu überwälzen.

KOLUMNE

## Die wahre Alternative



Immobilienaktien und Reits sind in Nordamerika und Asien eine beliebte Anlageklasse, die bei Privatinvestoren

ebenso wie bei Institutionen viel und gern zum Einsatz kommt. Das Vehikel bietet schnellen liquiden Zugang zu zahlreichen Immobilienmärkten – von Sektoren wie Studentenwohnungen bis hin zu den Wahrzeichen der Wolkenkratzerstädte der Welt. In Europa gibt es bisher nur wenige spezialisierte Investoren, die das Segment für sich entdeckt haben. Aus unserer Sicht bietet es einen attraktiven Marktzugang. Gerade in Anbetracht der stark reduzierten Liquidität bei den deutschen offenen Immobilienfonds bleiben gelistete Immobilienunternehmen als einzige wahre liquide Alternative.

Die durch die Börsennotierung hervorgerufene Volatilität der Anlage ist also nur eine Seite der Medaille. Liquidität ist die andere Seite. Real Estate Investment Trusts (Reits) verfügen ausserdem über eine besondere Chance, von Arbitrage zwischen den direkten Immobilienmärkten und Immobilienaktienpreisen und demzufolge ihren Kapitalkosten zu profitieren. Werden Reits mit einer Prämie zum inneren Immobilienwert gehandelt, kann das Unternehmen mit einem aggressiven Akquisitionsprogramm, Mehrwert für den Shareholder generieren. Ebenso verhält es sich bei Abschlägen zum inneren Wert. Immobilienunternehmen können hier Werte generieren, indem sie am Markt teurer Immobilien verkaufen und dann ihre eigenen Aktien zurückkaufen.

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