

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	BÖRSESWERT IN MIO. EURO	DIVIDENDEN BRUTTORENDITE	PERFORMANCE 3 MTE	PERFORMANCE 1 JAHR	ISIN	KURS IN HEIMWÄHRUNG
Simon Property Group*	US	23.335	2,91	44,6 %	9,3 %	US8288061091	110,04
Sun Hung Kai Properties	HK	22.489	2,23	19,3 %	-3,2 %	HK0016000132	125,8
Westfield Group*	AU	16.589	6,52	10,0 %	4,0 %	AU000000WDC7	9,75
Mitsubishi Estate	JP	15.371	0,72	20,6 %	7,6 %	JP3899600005	1668
Mitsui Fudosan	JP	13.506	1,27	17,3 %	4,0 %	JP3893200000	1734
Unibail-Rodamco*	FR	13.303	3,31	21,7 %	4,5 %	FR0000124711	145,7
Vornado Realty Trust*	US	12.292	2,96	46,5 %	5,9 %	US9290421091	93,33
Equity Residential	US	11.247	3,32	57,7 %	1,7 %	US29476L1070	55,11
Public Storage*	US	10.373	2,85	41,0 %	3,0 %	US74460D1090	112,25
HCP*	US	10.204	5,05	39,2 %	3,8 %	US40414L1098	38

*REIT (Quelle: Credit Suisse)

BRITISH LAND

Pfundzunahme

(sk) Immobilienaktien steigen weiter, und British Land ist ein Geheimtipp für Anleger. Warum? Die anspringende Weltkonjunktur stützt den Anstieg der Mieten, lautet das Argument von Tobias Merath, Ökonom der Credit Suisse. Er empfiehlt Anlegern mit einem Anlagehorizont von sechs bis zwölf Monaten ein diversifiziertes Immobilien-Portfolio, das den Schwerpunkt auf Märkte und Regionen legt, in denen die Mieten steigen, zum Beispiel London und der Asien/Pazifikraum. Insbesondere britische Aktien sind ohne Währungsabsicherung interessant, da das britische Pfund in diesem Jahr einer der attraktivsten Hauptwährungen ist. Auf diese Weise können Anleger sowohl von einer Währungsaufwertung als auch von steigenden Aktienkursen profitieren. Dabei zählt British Land bei Investmentbanken im Vergleich zu Land Securities zum Favoriten.

METROVACESA

Spaniens Trauer

(sk) Wohin zielt eigentlich Spaniens Wohnmarkt? Die Hauspreise der iberischen Halbinsel gaben seit ihrem Höchststand im Jahr 2007 – damals waren sie stark überbewertet – um 17 Prozent nach. Der Zustand des Wohnmarkts ist einer der Schlüsselfaktoren für Spaniens Wirtschaft und ein wichtiger Indikator. Das Bewertungsmodell von Goldman Sachs zeigt, dass die Wohnpreise um weitere 15 bis 20 Prozent fallen müssten. Dabei vergleichen die Analysten die Mieterträge mit den realen Zinsen und somit mit der Risikoprämie auf Staatsanleihen. Die Verringerung der Marge um 80 Basispunkte, würden die Hauspreise bereits ihren Fair Value erreicht haben. Spaniens grösste Immobiliengesellschaft Metrovacesa wurde Anfang 2007 bei 122 Euro notiert, heute steht der Kurs bei 7,65 Euro. Seit Jahresbeginn 2011 tendiert der Aktienkurs weiter abwärts.

KOLUMNE

Klare Gewinner



Betrachtet man die Jahresendergebnisse, zeigen sich bei den bisher noch schwierigen Marktverhältnissen in

Europa und Nordamerika klare Anzeichen einer Erholung. Insbesondere in den USA sind Reits zusätzlich ihren Peer Investoren im Immobilienmarkt voraus. Durch die Refinanzierung über den Kapitalmarkt sind ihre Bilanzen gut aufgestellt, sodass sie vom guten Umfeld für Akquisitionen profitieren können. Hotel Immobilien Reits erwarten neue Chancen.

Einzelhandelsimmobilien Reits erzielen ebenfalls bessere Ergebnisse als die durchschnittliche Marktentwicklung. Unibail Rodamco der grösste Reit in Europa und Eigentümer zahlreicher Shopping Center wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass in den letzten Jahren ein struktureller Trend deutlich wird. Grosse Einkaufszentren generierten herausragendes Einkommenswachstum gegenüber kleineren schlechter positionierten Immobilien. In den USA sind besonders Outlet Malls die klaren Gewinner. Die steigende Nachfrage treibt daher auch Neuentwicklungen an. Tanger Factory Outlet Reit wird als Entwickler von 4 von 10 landesweit jährlich neu entwickelten Outlet Malls besonders von den attraktiven Margen Nutzen ziehen. Die Nachfrage von grossen Einzelhändlern wie Bed Bath & Beyond ist ungebrochen und übersteigt nun das Angebot, lediglich die kleinen Einzelhändler zeigen noch grosse Unsicherheit. 70 000 neue Ladenöffnungen wurden von 2000 Einzelhändlern (Datenbasis) für die nächsten zwei Jahre in den USA angekündigt.

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