

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
				1 JAHR	1 MONAT		
Simon Property Group*	US	22.613	2,79	32,4%	7,4%	US8288061091	114,54
Sun Hung Kai Properties	HK	20.244	2,31	13,1%	-1,2%	HK0016000132	121,3
Westfield Group*	AU	15.355	7,05	-5,5%	-0,7%	AU000000WDC7	9,02
Unibail-Rodamco*	FR	14.422	3,06	50,3%	3,7%	FR0000124711	157,95
Mitsubishi Estate	JP	12.197	0,85	-16,6%	-0,7%	JP3899600005	1408
Vornado Realty Trust*	US	11.855	2,85	19,6%	11,3%	US9290421091	96,68
Equity Residential	US	11.834	2,26	35,9%	7,5%	US29476L1070	59,74
Mitsui Fudosan	JP	10.141	1,59	-19,6%	0,1%	JP3893200000	1385
Public Storage*	US	10.092	2,73	24,9%	6,4%	US74460D1090	117,31
Boston Properties*	US	9.995	1,91	35,7%	11,3%	US1011211018	104,53

*REIT (Quelle: Credit Suisse)

GLOBE TRADE CENTER

Übergewichten

(kap) Die Aktien des polnischen Immobilienentwicklers Globe Trade Center (GTC) sind von JP Morgan zum Kauf empfohlen. Die Analysten sehen das Kursziel mittelfristig bei 24,95 Zloty, das Kurspotenzial steigt somit auf 20 Prozent (Stand 5.5.2010). Das börsenkotierte Unternehmen ist einer der führenden Entwickler in Zentral- und Osteuropa für Büro- und Geschäftsliegenschaften, aber auch im Bereich Einkaufszentren und Wohnimmobilien. Die Firma hat während ihres 15-jährigen Bestehens nunmehr 130 Projekte erfolgreich abgeschlossen, die zum Teil auch international ausgezeichnet wurden. Im Jahr 2010 gab es Betriebseinnahmen von 169 Millionen Euro und Mieteinnahmen von 97 Millionen. Flüssige Mittel von 192 Millionen Euro ermöglichen die Erweiterung der Projektpipeline. Schlechter bei der Aktienbewertung liegt Konkurrent Echo Investment mit einem neutralen Aktien-Rating.

DEUTSCHE WOHNEN

In Kaufwut

(kap) Das Immobilienunternehmen «Deutsche Wohnen» fühlt sich stark genug, das deutlich mehr als eine Milliarde Euro schwere Immobilienportfolio der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) zu übernehmen. Die LBBW muss ihre gut 20 000 Wohnungen auf EU-Geheiss abtosseln, heisst es in einer Mitteilung. Sollte allerdings die erhoffte En-gros-Akquisition des LBBW-Bestandes nicht gelingen, traut sich das Unternehmen zu, jährlich zwischen 3000 und 5000 Wohnungen einzukaufen. Das sei auch eine solide Wachstumsalternative, sagt Helmut Ulrich, Chef der Deutsche Wohnen. Aktuell verwaltet das Unternehmen knapp 48000 eigene Wohnungen, vornehmlich in Berlin und dem Rhein-Main-Gebiet. Nach einer jahrelangen Restrukturierung sowie dem deutlichen Zurückfahren der vormals (zu) hohen Verschuldungsquote ist die Deutsche Wohnen nach eigenen Angaben nunmehr bis Ende 2015 durchfinanziert.

KOLUMNE

Inflationsbedenken steigen



Betrachtet man die aktuellen Einstiegspreise im Reit-Sektor erscheinen diese längst nicht mehr als billig im Vergleich zu historischen Werten.

Gemessen an ihrer aktuellen Cash Flow Rendite hat der Markt wieder Multiples von 2006 erreicht und der Spread der Dividendenrendite über den Staatsanleihen ist ebenfalls zusammengeschrumpft. Weshalb ist der Zufluss von Geldern in diesen Markt jedoch ungebrochen? Seit Beginn des Jahres haben sich mehr Investoren entschieden in den Immobilienaktienmarkt zu investieren, als im Vergleich zum Gesamtjahr 2010. Die Antwort lautet: Inflationsängste. Grosse amerikanische Pensionskassen wie Calpers und Calsters verlagern ihre Anlagestrategie zunehmend auf inflationsresistente Anlagen und so tun es auch viele andere Anleger. Transaktionspreise im Immobilienmarkt steigen ebenso, verglichen mit Reits sogar noch aggressiver. Anfangsrenditen um 6 Prozent lassen Reits im weltweiten Kontext noch immer als attraktives Investment erscheinen. In Asien reflektieren sehr niedrige Anfangsrenditen die kurzen Mietverträge, die in Zeiten von Inflation eine schnellere Cash Flow Anpassung garantieren. In Europa und Nordamerika sind viele Mietverträge indexiert, wobei eine genaue Analyse der einzelnen Mietverträge durchaus sinnvoll ist. Homebuilder in Asien werden in einem Inflationsszenario dagegen eher negativ betroffen sein. Margen für Bauvorhaben lassen sich weniger gut gegen Kosteninflation hedgen und weisen daher nicht nur ein höheres Risiko für den Investor auf, sondern generieren auch niedrigere Renditen.

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