

Gewinner und Verlierer dieser Welt. * Auswahl aus dem FTSE Epra/Nareit Global Real Estate Index

Aktie	Land	Börsenwert in Mio. EURO	Dividenden Bruttorendite in %	Perform. 1 J.	Perform. 1 Mt.	ISIN	Kurs in Heimwähr.
Die 10 Grössten							
Sun Hung Kai Props	HK	15122	9.93	-40.3%	15.0%	HK0016000132	10.73
Westfield Group *	AU	13332	3.1	-39.5%	-5.3%	AU000000WDC7	80.75
Mitsubishi Estate	JP	10124	6.79	-30.8%	6.4%	JP3899600005	113.43
Unibail-Rodamco*	FR	9224	0.94	-54.0%	10.1%	FR0000124711	1283
Simon Property Group *	US	9173	6.98	-45.3%	7.4%	US8288061091	51.6
Mitsui Fudosan	JP	8357	1.78	-60.5%	4.7%	JP3893200000	1236
Public Storage*	US	6440	3.29	-35.1%	0.5%	US74460D1090	66.86
Vornado Realty Trust *	US	5730	7.77	-13.3%	17.6%	US9290421091	48.89
China Overseas Land	HK	5438	11.64	-37.6%	14.3%	HK0688002218	562.5
Land Securities*	UK	4755	0.95	-59.4%	1.6%	GB0031809436	13.68

* Reits

Quelle: Credit Suisse

LAND SECURITIES Neue Strategie

• Land Securities, die grösste börsennotierte Immobiliengesellschaft Grossbritanniens, sucht nach Investitionsmöglichkeiten in junge Retail-Unternehmen. Wie das Unternehmen gegenüber dem Branchenblatt Property Week mitteilte, zählt die Beteili-

gung an Venture Gesellschaften zu einer neuen Strategie, welche die britischen Einkaufszentren von Land Securities mit Mietern füllen sollen.

Land Securities plant einen Venture-Capital-Arm, der neue Retail-Ketten, vor allem Übersee-Einzelhändler, die noch nicht im UK vertreten sind, anbinden soll. Diese neuen Retail-Ketten sollen Verkaufsflächen mieten und so die Leerstände herabsetzen. (sk)

UNIBAIL-RODAMCO Seit März deutlich erholt

• Das Papier von Unibail-Rodamco notierte im März kurzzeitig unter dem Tief bei 89,50 Euro. Da es sofort zu starken Käufen kam, konnte es sich wenige Tage später über diese Marke retten; inzwischen hat sich die Aktie offensichtlich erholt. Mitte Mai brach der Wert über den Widerstand bei 122,40 Euro nach oben aus. Damit kommt es nach einer kleinen Konsolidierung nun zu einem klaren Fortsetzungssignal in der Aufwärtsbewegung seit März. «Allerdings bleibt bei 134,62 bis 137,02 Euro bereits wieder eine

wichtige Widerstandszone», gibt Alexander Paulus, Technischer Analyst von Boerse.go zu bedenken.

In den nächsten Tagen sollte die Rallye der Unibail-Rodamco noch anhalten. Gewinne bis zirka 134,62 bis 137,02 Euro sind realistisch. Ein Rückfall unter 122,40 Euro würde aber wohl einige Marktteilnehmer dazu veranlassen, Gewinne mitzunehmen. Damit könnte kurzfristig Verkaufsdruck aufkommen, was zu Abgaben bis zirka 107,63 Euro führen könnte, meint Paulus. (bw)

HOCHTIEF Kein Aktienrückkauf

• Hochtief geht davon aus, beim Vorsteuerergebnis und beim Konzerngewinn ein «ähnlich hohes Ergebnisniveau» wie im Rekordjahr 2008 erreichen zu können. Laut Konzernchef Herbert Lütkestratkötter werden Auftragsbestand, -einzug und Umsatz wahrscheinlich unter den Zahlen Vorjahres liegen. 2008 hatte der Konzern den Gewinn dank eines florierenden Auslandsgeschäfts um

gut 24 Prozent auf 175 Millionen Euro gesteigert. In den USA, wo Hochtief sich durch Zukäufe gestärkt hatte, sieht das Management grosses Potenzial aufgrund der milliardenschweren Konjunkturausgaben, die auch in den Bausektor fließen. Erste Aufträge können Hochtief zufolge im zweiten Halbjahr umgesetzt werden; man erwarte, dass der US-Baumarkt weitgehend stabil bleibe. Hochtief sehe sich als gut durchfinanziert an. Den Angaben zufolge plant der Konzern derzeit keine konkreten Massnahmen für einen erneuten Aktienrückkauf. (bw)

KOLUMNE

Erholung bei den Aktienpreisen

• Das schon im vergangenen Monat angesprochene Erholungspotenzial setzte sich mit einer Rallye seit Anfang März bis in den Mai fort. Global stiegen die



Immobilienaktienpreise um über 35 Prozent. Die USA führte die Erholung mit über 50 Prozent an, Europa erzielte 30 Prozent und Asien 40 Prozent Rendite in lokaler Währung. Nachdem in Nordamerika mittlerweile über 7 Milliarden US-Dollar Kapitalerhöhungen realisiert wurden, kündigt sich nach diesen Kursanstiegen nun eine zweite Welle an. Auch in Australien hat die zweite Runde der Eigenkapitalerhöhungen begonnen. Laut Brokern und Unternehmen wie Simon ist die Nachfrage gross trotz Cash Flow Verwässerung neues Kapital einzuschies- sen. In den USA schaut man zurück auf den Anfang der Neunzigerjahre, wo sich Reits gestärkt durch Eigenkapital, die Chancen am direkten Immobilienmarkt durch billige Zukäufe zu Nutze machen konnten. In Anbetracht der grossen Anzahl von notleidenden Krediten wird es von diesen Opportunitäten in den nächsten Jahren sicher auch viele geben.

Des Weiteren stellt sich mehr und mehr die Frage, wie die optimale Fremdkapitalpositionierung für ein Immobilienunternehmen aussieht. Während in anderen Regionen viele Manager noch vor der Verwässerung des Cash Flows zurückschrecken, wird in Nordamerika deutlich, dass eine höhere Eigenkapitalposition gleichzeitig von Investoren mit höheren Multiples und damit Aktienpreisen bewertet werden.

Laut einer Analyse durch Green Street wird deutlich, dass über die letzten 15 Jahre ein höherer Verschuldungsgrad mit einer geringeren Jahresrendite einherging. Unternehmen wie Kimco sehen beispielsweise nach einer strategischen Neuausrichtung ihren Zielverschuldungsgrad bei 25 Prozent.

Claudia Reich Floyd, Head RE Securities 4IP Management (Sal. Oppenheim Group)