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	19 388	2.19	52.0%	8.9%	HK0016000132	114.2
Westfield Group *	AU	19 105	7.66	-8.6%	10.5%	AU000000WDC7	13.9
Simon Property Group *	US	13 428	4.32	-29.0%	-8.1%	US8288061091	69.43
Unibail-Rodamco*	FR	12 535	5.42	-21.3%	-13.0%	FR0000124711	141.95
Mitsubishi Estate	JP	11 099	1.13	-24.0%	9.1%	JP3899600005	1412
Mitsui Fudosan	JP	10 230	1.45	6.9%	2.9%	JP3893200000	1519
Vornado Realty Trust*	US	7 887	4.04	85.9%	6.8%	US9290421091	64.41
Public Storage*	US	6 570	2.92	-26.4%	9.0%	US74460D1090	75.24
Boston Properties*	US	6 213	3.05	-20.6%	7.5%	US1011211018	65.55
China Overseas Land	HK	6 040	0.84	-24.5%	12.0%	HK0688002218	16.76

*Reits

Quelle: Credit Suisse

DEUTSCHE WOHNEN

Kapitalerhöhung

• Der Wohnimmobilienkonzern «Deutsche Wohnen» hat sich mit einer Kapitalerhöhung 236,5 Millionen Euro frisches Kapital verschafft. Der Nettoemissionserlös soll etwa zur Hälfte zur Reduzierung von Verbindlichkeiten verwendet werden. «Die Kapitalerhöhung stärkt unsere finanziellen Ressourcen und eröffnet uns die Möglichkeit, durch selektive Zukäufe von den derzeitigen Bedingungen der Immobilienmärkte zu profitieren», erklärte der Vorstandsvorsitzende Michael Zahn gegenüber Reuters. Das Grundkapital hat sich mit dem Schritt mehr als verdreifacht. (sk)

Japans Immobilienwerte vor dem Abgrund.

JAPAN

Krisenfortsetzung

• Die Immobilienkrise in Japan hält an. Der Reit-Index der Tokioter Börse hat seit Jahresbeginn 35 Prozent verloren. Vor der Quartalszahlsaison im September werden sich japanische Finanzdienstleister von weiteren Reit-Anteilen trennen und die Kurse weiter nach unten treiben, sagt Tomohiro Araki von Nomura Equity Research. Zu den Verlierern des Monats September gehören vor allem japanische Aktientitel, darunter auch die des landesgrössten Immobilienverwalters Mitsui Fudosan. Zu den weltweit schlechtesten Performern zählen Tokyo Tatemono, Tokyo Land, Sumitomo Realty&Development, Aeon Mall und Tokyu Reit. «Sorgen um eine Kreditklemme und der abkühlende Immobilienmarkt lösen weiterhin Verkäufe von Immobilienaktien aus», sagt Analyst Yoji Otani von der Credit Suisse. In diesem Jahr eröffneten bereits neun grosse Unternehmen aus der Immobilienbranche ein Insolvenzverfahren. Damit kommen drei Viertel aller Problemkandidaten des Premiumsegments der Börse aus dieser Branche. Ausländische Investoren hätten ihre Immobilien-Investments längst aufgelöst, hört man aus Insiderkreisen. (sk)

KOLUMNE

Gut Ding will Weile haben

• Nachdem die Kurse der Reits in den ersten Septemberwochen weltweit erneut gestiegen waren, kam es gegen Monatsende zu einer Korrektur. In den USA fiel sie besonders deutlich aus: US Reits büssten nach dem Jahreshöchststand vom 22. September bis zum 2. Oktober gemessen in US-Dollar über zehn Prozent ein. Danach erholten sich die Kurse etwas. Zur Korrektur geführt hatten schlechte Neuigkeiten von der Beschäftigungs- und Produktionsfront. Im September verloren in den USA mehr Menschen als erwartet ihre Anstellung, und der ISM Manufacturing Index fiel von 52.9 im August auf 52.6. Die Industrieproduktion ist im September zwar gestiegen, jedoch weniger stark, als der Markt erwartet hatte. Für den Immobiliensektor waren diese Veröffentlichungen schlecht, da sie klar signalisierten, dass die Leerstände hoch bleiben werden und der Druck auf die Mieten noch lange anhalten wird. Besonders betroffen sind dabei Reits mit qualitativ schlechteren Portfolios und einem hohen Anteil an Entwicklungsprojekten. Interessanterweise waren spezialisierte Reits-Investoren in den vergangenen Monaten klar defensiver positioniert als viele Generalisten, die unbedingt noch an der « Reits-Rally» partizipieren wollten, die sie bisher weitgehend verpasst hatten. Oft lag solchen Investitionsentscheiden ein zu rosiges Konjunkturszenario zugrunde. Obwohl sich das Konjunkturbild ganz klar aufgehellt hat, ist Vorsicht geboten: Die Erholung wird lange Zeit in Anspruch nehmen und nichts an den strukturellen Folgen ändern, welche die Krise mit sich gebracht hat. Positiv an der Korrektur war: Sie brachte den Reits-Sektor auf ein interessantes Bewertungsniveau zurück. Am 12. Oktober notierten US Reits noch immer rund sechs Prozent unter den Jahreshöchstkursen.

Christoph Neuhaus,
4IP Management (Sal. Oppenheim Group)