

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.
<b>Die 10 Grössten</b>							
Westfield Group *	AU	18.654	7.93	14.9%	1.5%	AU000000WDC7	12.64
Sun Hung Kai Props	HK	17.871	2.49	47.0%	-13.8%	HK0016000132	100.3
Simon Property Group *	US	14.741	3.75	76.2%	-0.7%	US8288061091	72
Unibail-Rodamco*	FR	13.881	4.9	55.0%	2.3%	FR0000124711	157.2
Mitsubishi Estate	JP	12.149	0.95	22.5%	-0.7%	JP3899600005	1468
Mitsui Fudosan	JP	10.737	1.43	31.1%	-1.5%	JP3893200000	1535
Vornado Realty Trust*	US	8.365	4.02	26.5%	-6.6%	US9290421091	64.68
Public Storage*	US	7.271	2.78	32.2%	-2.8%	US74460D1090	79.18
Boston Properties*	US	6.465	3.08	56.7%	-3.3%	US1011211018	64.87
Equity Residential Properties*	US	6.367	4.21	42.8%	-5.1%	US29476L1070	32.05

\*Reits

Quelle: Credit Suisse

## ACRON

### Geplanter Fonds

• JP Morgan hat das Kursziel für die Aktien von Alstria Office von acht auf neun Euro angehoben und die Einstufung auf «Overweight» belassen. Die Rallye der Immobilienwerte sei zwar vorbei, doch böten Schwächephase Einstiegschancen, schreibt Analyst Harm Meijer in einer

Branchenstudie. Für 2010 rechnet er mit Gesamrenditen von zwölf Prozent. Seine Bewertung von Alstria habe er unter anderem auf Basis der jüngsten Geschäftszahlen überarbeitet. Darüber habe das Unternehmen einige Immobilien über ihrem Buchwert verkauft. (sk)

## DEUTSCHE EUROSHOP

### Im Upgrade

• Die Investmentgesellschaft M.M.Warburg hat im Februar 2010 die Aktien der Deutschen Euroshop zum Kauf empfohlen. Nach der erfolgreichen Kapitalerhöhung von 123 Millionen Euro liegt das Kursziel bei 27 Euro. Der aktuelle Aktienkurs von 23,05 Euro liegt 20 Prozent unter dem Nettoanlagevermögen. Das veranschlagt Kurspotenzial wird auf 17 Prozent veranschlagt. Das frische Kapital soll für die Akquisition des A10 Center in Wildau, in der Nähe der Hauptstadt Berlin, Verwendung finden. (sk)



Claus-Matthias Böge, Boss der Deutsche Euroshop.

## KEPPEL LAND

### Gute Chancen

• Der Büroimmobiliensektor in Singapur scheint laut Credit Suisse Research Monthly (18.1.2010) am Tiefpunkt angelangt zu sein. Dafür sprächen die sich haltenden Kapitalwerte sowie die Mieten, die inzwischen die Talsohle erreichen. Zudem habe die Büroflächenaufnahme in Aufschwungzeiten das Potenzial, positiv zu übertra-

schien. «Unser Topfavorit ist neben Capitaland wegen seines starken regionalen Standbeins die Gesellschaft Keppel Land, die von ihren geplanten Bürotürmen im neuen Stadtzentrum profitieren dürfte», sagen die CS-Analysten, Irene Chow und Justin Yeoh im Global Real Estate Bericht. (sk)

## KOLUMNE

### Indexierung: Negativer Effekt

• Zahlreiche Jahresabschlussberichte wurden bereits veröffentlicht. Nun werden die Auswirkungen der operativen Herausforderungen für die verschiedenen Immobiliensektoren und Unternehmen deutlich. Zukünftige Renditen sind mehr denn je vom Standort, Sektor und dem Geschick des Managements abhängig. Insbesondere im Büroimmobilienbereich erhöhten sich bei vielen Firmen die direkten Immobilienkosten. Dieser Trend lässt sich damit begründen, dass bei verstärkter Konkurrenz kleine Renovierungen oder Innenausbauten die Mieter, in ihrer letzten Entscheidung einen Mietvertrag zu unterschreiben, beeinflussen können. Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass sich die direkten Immobilienkosten gerade bei Büroimmobilien antizyklisch zur Höhe der Mieteinnahmen bewegen. 2009 konnten vielerorts die Mieteinnahmen aufgrund der Indexierung an die Inflationsraten ein Wachstum erfahren, welches zeitlich verzögert noch die Ergebnisse verschönerte. In diesem Jahr ist für Unternehmen aus Frankreich und Schweden kein oder sogar ein negativer Effekt aus der Indexierung zu erwarten. Davon werden vermehrt Einzelhandelsvermieter betroffen sein. Finanzierungskosten fielen 2009 für viele Immobilienunternehmen relativ niedrig aus. Langfristige Finanzierungsverträge hatten zur Auswirkung, dass die Zinskosten im ersten Schritt durch niedrige Leitzinsen stark sanken. In einem nächsten Schritt werden bei ausstehenden Refinanzierungen die Gesamtzinskosten steigen. Ausgenommen sind in den USA die Wohnimmobilienvermieter, die sich noch immer zu besseren Konditionen bei Fannie und Freddie refinanzieren können, sowie Refinanzierungen in den Wachstumsregionen von Asien.



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