

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	12.761	8.22	-34.2%	-12.9%	AU000000WDC7	12.95
Mitsubishi Estate	JP	15.876	1.11	1.9%	-45.9%	JP3899600005	1447
Sun Hung Kai Props	HK	15.376	3.87	5.3%	-59.5%	HK0016000132	64.6
Mitsui Fudosan	JP	8.731	7.23	-0.3%	-39.2%	JP3893200000	106.5
Unibail-Rodamco*	FR	8.630	6.78	1.1%	-25.2%	FR0000124711	53.13
Simon Property Group *	US	9.678	2.77	11.9%	-35.9%	US8288061091	79.5
Public Storage*	US	9.678	2.77	15.8%	12.4%	US74460D1090	79.5
Vornado Realty Trust *	US	5.835	6.47	12.9%	-28.4%	US9290421091	29.82
Equity Residential Props *	US	5.835	6.47	-0.4%	-13.9%	US29476L1070	29.82
HCP*	US	5.047	6.55	34.3%	-15.2%	US40414L1098	27.77

Quelle: Credit Suisse



**Wackelige Zukunft: Noch sind auf dem US-Häusermarkt keine Stabilisierungssignale in Sicht.**

## US-REITS

### Chancen für Avalon

• Das Bankensystem hat sich nach Angaben der Swisscanto zwar etwas beruhigt. Vom US-Häusermarkt hingegen gehen noch keine Stabilisierungs-Signale aus. Die Zahl der Neubauprojekte ist rückläufig: Im November 2008 wurden noch 625 000 Neubauten gestartet, was einem Minus von 41 Prozent im Vergleich zum Jahresbeginn 2008 gleichkommt.

Somit wurde der tiefste Wert seit Beginn dieser Zeitreihe im Januar 1959 erreicht. Nicht überraschend sei auch der Bestand an zum Verkauf angebotener Immobilien auf Höchststände von über 4 Millionen Einheiten geklettert. Der Durchschnitt zwischen 1999 und 2005 lag im Vergleich dazu bei 2,3 Millionen Einheiten. Bei diesem Überangebot im amerikanischen Häusermarkt sei damit zu rechnen, dass die Immobilienpreise

wahrscheinlich noch weitere 5 bis 10 Prozent fallen werden, sagt der Chef-Strategie Asset Management der Swisscanto, Thomas Härter. Auch die Research-Firma Green Street Advisors geht von weiterhin schwachen Fundamentaldaten im US-Wohnmarkt aus. Analysten weisen hier jedoch darauf hin, dass die Wohn-Reits zu hart bestraft worden seien. Investitionen könnten sich hier in zwei bis drei Jahren auszahlen. Favorisiert werden die beiden US-Reits Avalon Bay (AVB) and Essex Property Trust (ESS). Beide Reit-Aktien weisen eine hohe Eigenkapitalquote aus. Auf der anderen Seite zählen AIMCO (AIV), Colonial Property Trust (CLP) und Associated Estates Realty Corp. (AEC) zu den Wohn-Reits mit den höchsten Leverages. Diese Aktien sollten besser gemieden werden. (sk)

## STRATEGIESPIEL

### Real Investor

• Mit dem Strategiespiel Real Investor werden Erfolgsstrategien entwickelt für Investoren, Finanzierer, Manager, Developer, Consultants und andere Unternehmen der Immobilienwirtschaft.

Mit realitätsnahen Geschäftsbeziehungen eröffnen die Spieler strategische Handlungssituationen und erkennen die finanziellen Konsequenzen ihrer Entscheidungen – ohne dass es dabei ins eigene Geld geht notabene. «Jedes Spielteam versucht, den finanziellen Wert seines Unternehmens nachhaltig zu steigern», sagt Jürg Bernet, Spielleiter und Dozent am Institut für Finanzdienstleistungen in Zug. «Was die Immobilienwirtschaft erwartet, wissen wir noch nicht. Doch es wird länger dauern, als wir gedacht haben».

Mit dem Spiel Real Investor versuchen die Mitspieler spielerisch herauszufinden, wie sich die nächsten fünf Jahre in der Immobilienwirtschaft entwickeln könnten. Sie simulieren von Monat zu Monat ein ganzes Jahr. Wie soll in dieser Zeit das Portfolio gemanagt werden? Wie soll sich ein Investor verhalten? Mit welchen Developments kann man noch punkten? «Wir spielen fünf Jahre durch und suchen gemeinsam nach Lösungen, welche in so einer dramatischen Situation zum Erfolg führen», sagt Jürg Bernet.

Am ersten Spieltag ging es darum, die ersten «Unternehmen» zu gründen. Die Teams zogen sich zurück und legten fest, wie sie die nächsten Monate auftreten wollen: Name, Zweck und Ausrichtung der Firma, Organe, geografisches Wirkungsfeld, Strategie. Und wie im echten Wirtschaftsleben ist der Einstieg zu einem späteren Zeitpunkt immer noch möglich – neue Mitspieler sind also jederzeit willkommen.

Die entsprechenden Informationen gibt es unter [www.realinvestor.ch](http://www.realinvestor.ch). IMMOBILIEN Business wird das Spiel in den nächsten Monaten begleiten und beobachten und über allfällige konkrete Ansätze zur Krisenbewältigung berichten. (rb)