

Datum: 12.02.2015

# Handelszeitung



p|s|p  
Swiss Property

Handelszeitung  
8021 Zürich  
043/ 444 59 00  
www.handelszeitung.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Publikumszeitschriften  
Auflage: 37'909  
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 230.015  
Abo-Nr.: 1068523  
Seite: 31  
Fläche: 59'670 mm<sup>2</sup>

## Solides Fundament

**Aktien** Immobilientitel haben den SNB-Schock fast schadlos überstanden – weitere Kursgewinne sind wahrscheinlich.



Immobilien:  
Boom dank  
tiefen Zinsen.

ARGUS   
MEDIENBEOBACHTUNG

Medienbeobachtung  
Medienanalyse  
Informationsmanagement  
Sprachdienstleistungen

ARGUS der Presse AG  
Rüdigerstrasse 15, Postfach, 8027 Zürich  
Tel. 044 388 82 00, Fax 044 388 82 01  
www.argus.ch

Argus Ref.: 56835850  
Ausschnitt Seite: 1/3



Handelszeitung  
8021 Zürich  
043/ 444 59 00  
www.handelszeitung.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Publikumszeitschriften  
Auflage: 37'909  
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 230.015  
Abo-Nr.: 1068523  
Seite: 31  
Fläche: 59'670 mm<sup>2</sup>

ANNIKA JANSSEN

**W**enn Anleger auf die Charts von Immobilienaktien blicken, sehen sie einen eindeutigen Trend: Die Kurse zeigen nach oben. Das ist überraschend, denn viele andere Werte an der Schweizer Börse haben zuletzt starke Kurseinbussen verbucht. Die Entscheidung der Schweizerischen Nationalbank (SNB), am 15. Januar die Fixierung des Euro-Franken-Kurses aufzuheben, hatte an der Börse zu erheblichen Turbulenzen geführt. Die Immobilienbranche gehört allerdings zu den wenigen Ausnahmen, deren Aktientitel seit Jahresbeginn eine positive Wertentwicklung aufweisen.

Noch vor zwei Jahren prophezeiten viele Marktbeobachter der Branche Blasenbildung und Crashgefahr; mittlerweile sind Immobilienaktien bei Anlegern aber wieder sehr gefragt. Die Aktie von PSP Swiss Property etwa, einem der Marktführer, schaffte in den vergangenen drei Monaten eine Kurssteigerung um 17 Prozent. Der Kurs von Swiss Prime Site ging um 12 Prozent nach oben. Andere Immobilienaktien legten vergleichbare Steigerungen hin, ihre Kurse stehen seit Jahresbeginn im Plus. Dafür gibt es mehrere Gründe: Zum einen locken die Unternehmen Anleger im Niedrigzinsumfeld mit überdurchschnittlich hohen Dividendenrenditen. Zum anderen erwarten viele Anleger, dass Häuser und Wohnungen künftig noch teurer werden. Denn abgesehen von Aktien können Sparer ihr Geld angesichts der niedrigen Zinsen eigentlich nur noch in Immobilien investieren. Nach der Rally der vergangenen Monate sollten sich allerdings nur Anleger mit langfristigem Horizont an Immobilienaktien heranwagen, empfehlen Analysten. Denn es steckt zwar viel Potenzial in der Branche, es gibt aber auch neue Herausforderungen.

### Positives Marktumfeld

In den vergangenen Jahren ging es der Schweizer Immobilienbranche gut. Die Zinsen sanken stetig, in Regionen wie Zürich und Genf schossen neue Bauprojekte

wie Pilze aus dem Boden. Das sorgte für ein positives Marktumfeld, die Immobilienpreise kletterten nach oben. Seit 2010 legte der SXI-Real-Estate-Shares-Index, in dem alle börsenkotierten Immobiliengesellschaften der Schweiz gelistet sind, um fast 50 Prozent zu. «So stiegen auch die Bewertungen der Unternehmen», sagt Stefan R. Meyer, Analyst der Grossbank UBS. Immobilienaktien waren bei Investoren entsprechend gefragt.

Allerdings dürfte der makroökonomische Rückenwind für die Immobiliengesellschaften in den kommenden Jahren allmählich abflauen, warnt Meyer. Zum einen befinden sich die Zinsen bereits auf einem historischen Tiefstand – das Potenzial für einen weiteren Rückgang ist gering. Zum anderen hat sich die Preisent-

### Zu den Titeln mit grossem Kurspotenzial zählt Hiag Immobilien.

wicklung am Immobilienmarkt verlangsamt. «Dieser Trend dürfte sich in diesem und im nächsten Jahr fortsetzen», sagt Meyer.

### Umfeld wird schwieriger

In Zukunft dürfte das Marktumfeld für Immobiliengesellschaften schwieriger werden, erwartet auch Pascal Furger, Analyst bei Vontobel. Er geht davon aus, dass die Herausforderungen in den kommenden Jahren zunehmen werden. «Besonders die Mietpreise von Geschäftsimmobilen dürften weiter unter Druck geraten, und gerade in diesem Bereich sind viele der Unternehmen stark engagiert», sagt Furger. Tatsächlich steigt die Leerstandsquote von Bürogebäuden zunehmend an. Das liegt auch daran, dass viele Unternehmen ihre Immobilien mittlerweile effizienter nutzen oder mehrere Standorte an einem zentralen Firmensstandort zusammenziehen.

Dramatisch ist die Lage noch lange nicht, Anlageobjekte an strategisch guten

Lagen sind nach wie vor sehr gefragt. Das zeigte zuletzt etwa der Verkauf des Grieder-Hauses, einer ehemaligen Credit Suisse-Liegenschaft an der Zürcher Bahnhofstrasse, welche die Swatch Group im November vergangenen Jahres für einen nicht genannten Preis erwarb. Experten schätzen den Wert des Gebäudes auf mehrere hundert Millionen Franken. «Aber es findet eine Konsolidierung am Markt statt», sagt Furger. Auch Luxusimmobilien für mehrere Millionen Franken seien immer weniger gefragt. «Dafür steigt der Bedarf an Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment mit Mietpreisen unter 3000 Franken.»

Bei allem Gegenwind bieten Immobiliengesellschaften nach wie vor attraktive Chancen, sind Analysten überzeugt. «Das sind alles grundsätzliche Gesellschaften», sagt Vontobel-Analyst Furger. Grosses Potenzial bescheinigt er zum Beispiel Hiag Immobilien. Die Gesellschaft ist erst seit Mai 2014 an der Börse kotiert und startete mit einem Ausgabepreis von 76 Franken. Seither ist der Kurs bereits um 17 Prozent auf 89 Franken angestiegen. Die Aktie habe noch Luft nach oben, sagt Furger: «Hiag Immobilien hat einige aussichtsreiche Projekte in der Pipeline und entsprechend viel Wachstumspotenzial.» Das könne den Aktienkurs weiter treiben. Bei Vontobel steht die Hiag-Aktie auf «Buy».

Ein weiteres Argument für Immobilienaktien sind die hohen Dividendenrenditen, die die Unternehmen bieten. Sie liegen im Schnitt bei 4,2 Prozent. Den höchsten Wert bietet derzeit Intershop, die allerdings seit Jahren eine unveränderte Dividende pro Aktie zahlt. Dahinter folgen Mobimo und Swiss Prime Site, deren Ausschüttungen mit 4,4 Prozent rentieren. In den vergangenen fünf Jahren haben ausser Intershop alle Unternehmen ihre Dividenden gesteigert. Zudem sind die Ausschüttungsquoten der Unternehmen hoch. Aktionäre dürfen davon ausgehen, dass das auch so bleibt: «Eine starke Bilanz mit tiefer Verschuldung erhöht die Dividendensicherheit», sagt UBS-Analyst Meyer. Hier stechen vor allem zwei Gesellschaften hervor: PSP Swiss Property und Zug Estates, die hohe Eigenkapitalquoten



Handelszeitung  
8021 Zürich  
043/ 444 59 00  
www.handelszeitung.ch

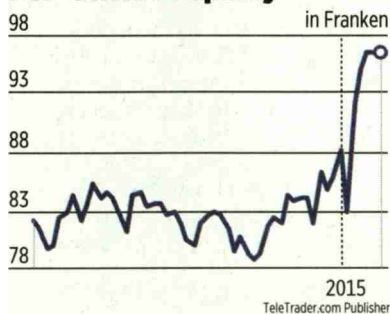
Medienart: Print  
Medientyp: Publikumszeitschriften  
Auflage: 37'909  
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 230.015  
Abo-Nr.: 1068523  
Seite: 31  
Fläche: 59'670 mm<sup>2</sup>

von 59 beziehungsweise 60 Prozent aufweisen.

Angesichts derart solider Zahlen sind Analysten trotz der Marktkonsolidierung positiv gestimmt. Schnelle Gewinne liessen sich mit Immobilienaktien zwar nicht erzielen, sagt Vontobel-Analyst Furger. Langfristig seien die Gesellschaften für die Herausforderungen der nächsten Jahre aber gewappnet. «Anleger auf der Suche nach dividendenstarken Aktien und mit langfristigem Horizont werden fündig.»

## PSP Swiss Property



## Hiag Immobilien

