

MIPIM-Special

Rückkehr nach Asien

John Stinson

Viele Immobilieninvestoren lecken noch ihre in der Finanzmarktkrise erlittenen Wunden und fokussieren sich auf ihre jeweiligen Heimatmärkte. Ausflüge in fernere Gefilde sind seltener geworden. Dennoch kann sich ein Blick nach Asien lohnen, meint der Autor. Denn die dortigen Märkte seien von Preiskorrekturen durchaus unterschiedlich stark betroffen. Chancen für Investoren ergeben sich vor allem aus den traditionell kurzen Mietvertragslaufzeiten. Denn diese erlauben eine rasche Mietanpassung im beginnenden Aufschwung, sodass auch die Immobilienwerte wieder steigen dürften. (Red.)

Aktuell lässt sich ein wachsendes Interesse von institutionellen Investoren am asiatisch-pazifischen Immobilienmarkt beobachten. Vorgenommene Preiskorrekturen und eine große Anzahl an Kaufgelegenheiten sowie niedrige Zinsen machen die Märkte in Asien beispielsweise für globale Fonds wieder interessant. Auch höhere Renditeerwartungen sind Grund für das zunehmende Interesse. Diese Vorteile haben asiatische Investoren bereits genutzt: Zwar ist das Transaktionsvolumen im vierten Quartal 2009 um neun Prozent auf 21,6 Milliarden US-Dollar gesunken, hat sich aber insgesamt im Vergleich zum Vorjahresquartal verfünffacht. Damals erreichte das Transaktionsvolumen lediglich einen Wert von 4,3 Milliarden US-Dollar.

Unterschiedliche Marktentwicklungen während der Finanzmarktkrise

2008 ging das investierte Kapital im asiatisch-pazifischen Raum zum ersten Mal seit 2001 zurück. Dabei war die Entwicklung in den einzelnen Regionen sehr unterschiedlich: Während Indien, Südkorea und Taiwan zunächst noch einen Anstieg verzeichnen konnten, erlebten Schlüsselmärkte wie Japan, China oder Australien bereits zu Anfang der Krise starke Verluste. Da über 80 Prozent des gebundenen Kapitals in diesen drei Ländern investiert war, konnte der Trend für die verbliebenen Regionen schließlich nicht mehr abgewendet werden.

Grund hierfür sind besonders kurze Mietlaufzeiten – eine asiatisch-pazifische Besonderheit, welche den dortigen Markt für Investoren besonders attraktiv macht. Diese Korrekturen wurden zum Beschleuniger der Talfahrt, da sie die wirtschaftlichen Veränderungen vergleichsweise

schnell in den Immobilienmarkt übertrugen. Die Büromieten in Singapur erlebten beispielsweise einen besonders drastischen Einbruch.

Die Regierung förderte seit 2006 über Steuer- und Tourismusinitiativen das Wirtschaftswachstum mit dem Ziel, Singapur zu einem Finanzdienstleistungszentrum und Tourismus-Mittelpunkt zu machen. Die Bevölkerung sollte bis 2008 von 3,3 auf 4,3 Millionen anwachsen und bis 2010 rund 5,5 Millionen erreichen. Dieses Wachstum sollte in erster Linie durch einen Anstieg der Einwanderungszahlen erreicht werden. Tourismuszahlen sollten auf 13 Millionen Besucher pro Jahr anwachsen. Der gesamte Hotelbestand wuchs auf 6 500 Räume.

Die regierungspolitischen Initiativen waren so erfolgreich, dass die Bevölkerung bis 2008 auf rund 4,3 Millionen anstieg. Für Firmenumsiedlungen nach Singapur gab es einen regelrechten Boom. Durch die Angebotslücke bei neuen Büro- und Wohnflächen sind die Mieten sehr stark angestiegen. Als die Flächennachfrage der Finanzdienstleister 2008 infolge der Krise einbrach, reduzierten sich die Mieten teilweise um bis zu 50 Prozent und erreichten mitunter das Niveau von 2006.

Von der Krise besonders stark betroffen waren Australien und Singapur. Hier gingen die Preise für Büroimmobilien um 40 Prozent zurück. Durch diesen Preis-

rückgang sind die Nettoanfangsrenditen im Geschäftsviertel von Singapur von 3,5 Prozent auf 5,5 Prozent gestiegen. Seoul musste mit einem Rückgang von 30 Prozent und einer um 200 Basispunkte steigenden Nettoanfangsrendite kämpfen. In Schanghai und Peking gaben die Preise um 25 Prozent nach. Nur in Taipei betrug die Preiskorrektur lediglich zehn Prozent.

Rückkehr der Investoren

Die inzwischen wieder steigende Anzahl an Transaktionen im Raum Asien-Pazifik, vor allem durch asiatische Investoren, lässt auf erfolgreiche Preiskorrekturen schließen. Steigende Aufmerksamkeit erhalten derzeit Japan, China und Australien, auf die 80 Prozent der Transaktionsaktivitäten im vierten Quartal letzten Jahres entfielen. Im Fokus stehen hier Metropolen wie Tokio, Schanghai, Hongkong, Singapur, Sydney, Melbourne und Seoul. In diesem Jahr dürften Investoren auch wieder an Thailand, Malaysia, Taiwan und Vietnam interessiert sein. Während in Malaysia vor allem Gewerbeimmobilien ins Blickfeld geraten, liegt der Fokus in Thailand in erster Linie auf Hotel- und Wohnimmobilien in Ressortgebieten.

Was den Hotelmarkt betrifft, haben sich in Singapur beispielsweise die Hotelumsätze pro verfügbaren Raum von 2006 bis 2008 aufgrund von Angebots- und Nachfragefaktoren verdoppelt. Beim richtigen Einstiegszeitpunkt bietet dieses Segment bei den Immobilienpreisen ein enormes Wachstumspotenzial. Da der Markteinfluss hier entscheidend ist, ist es wichtig, dass der Hotelkettenbetreiber in der Region gut vertreten ist.

Sicherheit im Fokus

Mit Ausnahme von kleineren Transaktionen haben im vergangenen Jahr keine Preiskorrekturen stattgefunden. Die Hotels im mittleren Preissegment sind im selben Maße gering von der weltweiten Finanzkrise betroffen wie Asien insgesamt. Lediglich im hohen Preissegment sind die Belegungen zurückgegangen, was derzeit auf dem weltweiten Hotelmarkt beobachtet wird.

Wie auch in Europa ist das Interesse in Asien an Wohnimmobilien enorm groß. In Singapur, Hongkong, Schanghai und Tokio gibt es einen Trend zum Wohnen in Appartements, der sich schon weitestgehend durchsetzen konnte. Die Nach-

Der Autor

John Stinson ist Leiter des Immobilien-Investment-Geschäfts in Asien-Pazifik für die Immobilienmakler- und Beratungsgesellschaft DTZ, Singapur.

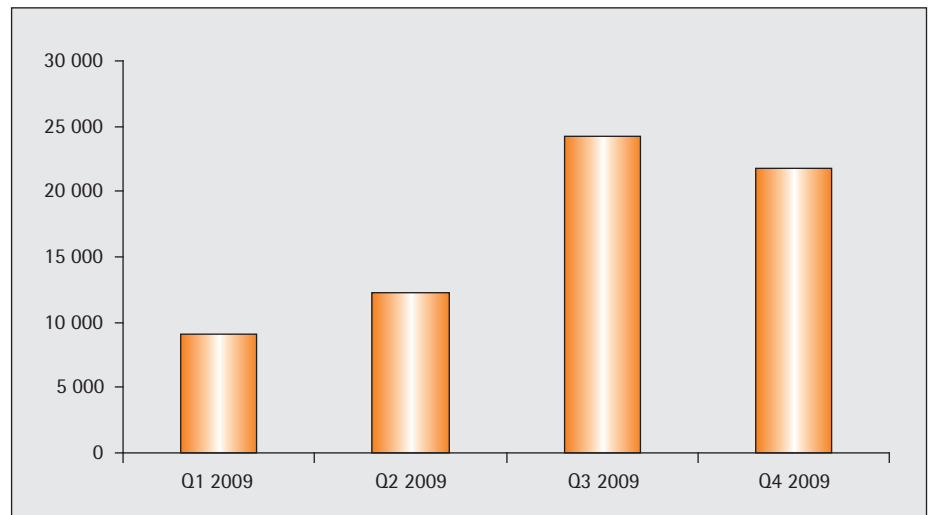
frage seitens Eigennutzern, Investoren und Mietern ist hoch. Selbst in Projekte, die sich erst in der Entwicklungsphase befinden, investieren asiatische Investoren bereits. Vor allem Wohnungen im mittleren Preissegment haben sich bereits erholt.

Unabhängig von den Nutzungsarten lässt sich im Bereich der Produktklassen kontinentübergreifend ein Sicherheitsbedürfnis beobachten. Europäische Investoren scheinen sowohl an Core- als auch an Core-Plus-Immobilien interessiert zu sein, während Kanadier derzeit überwiegend Core-Immobilien beobachten. Investoren aus den Vereinigten Staaten bilden hier eine Ausnahme und haben auch auf opportunistische Investments ein Auge geworfen.

Bei Core-Immobilien liegt die Renditeerwartung der Investoren bei 400 bis 450 Basispunkten über dem Zins einer risikofreien Anlage. Bei Core-Plus-Immobilien gehen sie von 500 bis 550 Basispunkten aus. Value-Added-Projekte sind für Investoren nur attraktiv, wenn die Renditeerwartung 15 bis 20 Prozent über der Total-Return-Basis liegt.

Vor der Finanzkrise hatten Investoren bei Core-Immobilien noch Renditen von 100 bis 150 Basispunkten über der Verzinsung erwartet. Bei Core-Plus-Immobilien waren es 150 bis 200. Die Erwartungen bei Value-Added-Projekten glichen vor der Finanzkrise den derzeitigen Prognosen. Internationale Investoren sind an Asien interessiert, da sie

Immobilieninvestitionsvolumen in Asien-Pazifik (in Millionen US-Dollar)



Quelle: DTZ

rasch steigende Preise erwarten. Denn was ehemals die Krise befeuert hatte, wird sich in Zeiten des Aufschwungs möglicherweise ebenfalls als Beschleuniger entpuppen: Die kurzen Mietlaufzeiten besitzen zumindest das Potenzial, positive Marktentwicklungen schnell in steigende Kaufpreise zu übersetzen. Besonders das Interesse an asiatischen Wohnimmobilien ist enorm groß. Asiatische Investoren kaufen sogar Projekte an, die erst in der Entwicklung sind. Das zeigt, wie zuversichtlich Investoren hinsichtlich des Wohnungsmarktes sind.

Sobald sich die Immobilienmärkte in Japan, China, Australien und Südkorea erholt haben, kann man davon ausgehen,

dass das Interesse an Indien, Malaysia, Taiwan und Vietnam wieder deutlich anziehen wird. Das stetige Wachstum des Transaktionsvolumens im vergangenen Jahr sowie die Erwartung rasch steigender Preise lassen auf eine schnelle Beruhigung des Marktes und einen baldigen Aufschwung hoffen.

Bisher haben vor allem asiatische Investoren die Einstiegschancen am asiatischen Immobilienmarkt genutzt. Dieses Jahr werden vermehrt internationale Investoren nach Asien zurückkehren, sodass voraussichtlich ein Großteil des Transaktionsvolumens im Jahr 2010 auf diese Investorengruppe entfallen wird. ■