



EXPO REAL-SPECIAL

## IMMOBILIENMÄRKTE DER REGION ASIEN-PAZIFIK: VIELE ÜBERZEUGENDE ARGUMENTE

Der Immobilienmarkt der Region Asien-Pazifik ist dynamisch, vielfältig und von Wachstum geprägt. Nach Einschätzung der Autoren sollte er gemessen an der Marktgröße schon in kurzer Zeit Europa und Nordamerika hinter sich lassen. Im Widerspruch zu dieser rasant steigenden Bedeutung steht bislang jedoch die geringe Allokation von Immobilieninvestoren in Fernost. Die Frage, welche Einstiegsstrategien für potenzielle Anleger vielversprechend sind, wird mithilfe des folgenden, umfangreichen Marktüberblicks beantwortet. Dabei wird unter anderem deutlich, dass die Region Asien-Pazifik äußerst heterogen ist und die einzelnen Märkte sich in unterschiedlichen Phasen des Zyklus befinden. Red.

Das Investoreninteresse an den asiatischen Immobilienmärkten steigt. Institutionelle Investoren aus Deutschland suchen fortwährend nach potenziellen Anlagemöglichkeiten in Immobilien außerhalb Europas. Viele Investoren sind mit dem asiatischen Markt weit weniger vertraut als mit dem Markt in den USA. Mit zunehmender Bedeutung und Transparenz der Märkte im Raum Asien-Pazifik dürfte sich dies jedoch rasch ändern.

### Zahlreiche Wachstumstreiber

Im Folgenden soll deshalb ein möglichst umfassendes Bild der relevanten Immobilienmärkte vermittelt werden. Neben den Gründen für Investitionen in der Region wird dabei auch auf aktuelle Chancen und Risiken für potenzielle Investoren eingegangen.

DER AUTOR

### WOLFGANG BERNADZIK

Leiter Strategische Immobilienpartnerschaften, BlackRock, Frankfurt am Main



Quelle: Blackrock

DER AUTOR

### BRUCE WAN

Leiter Research im Bereich Real Assets Asien, BlackRock, Hongkong



Quelle: Blackrock

Der Markt ist gegenwärtig von steigender Nachfrage geprägt. Laut dem Internationalen Währungsfonds (IWF) wird die Region Asien-Pazifik bis zum Jahr 2022 ein jährliches BIP-Wachstum von durchschnittlich 4,7 Prozent aufweisen. Zum Vergleich: Das prognostizierte jährliche BIP-Wachstum für Deutschland liegt bei 1,7 Prozent. Entscheidend ist jedoch nicht nur das Wirtschaftswachstum, sondern auch die Entwicklung der Mieternachfrage und Mietpreise. In Asien treiben insbesondere die positive Einkommensentwicklung, die fortschreitende Urbanisierung, die aufstrebende Mittelschicht, die zunehmende Integration in den Welthandel und der rasante Infrastrukturausbau die Immobiliennachfrage an.

Die Asien-Allokation der meisten Investoren ist bislang gering. Aufgrund des schnellen Wachstums nimmt die Bedeutung der Immobilienmärkte im Raum Asien-Pazifik jedoch deutlich zu. Laut Schätzungen des IWF vereint die Region rund 33 Prozent der weltweiten Wirtschaftsaktivität auf sich. Nach unserer Einschätzung sind zirka 30 Prozent des globalen Immobilienangebots im Investment-Grade-Segment in Asien angesiedelt. Nach Marktgröße dürfte die Region Asien-Pazifik Europa bis voraussichtlich 2020 und Nordamerika bis 2022 überholt haben. Ohne eine nachhaltige Verschiebung in der regionalen Allokation droht vielen Immobilieninvestoren eine noch drastischere Untergewichtung.

Wertentwicklungen aus der Vergangenheit geben natürlich keine Garantie für zukünftige Renditeentwicklungen. Laut MSCI lagen die durchschnittlich in den vergangenen zehn Jahren erzielten Immobilienrenditen in der Region Asien-Pazifik mit 6,3 Prozent um einiges höher als in Deutschland (4,7 Prozent). Die sektorspezifischen Ankaufsrenditen variieren dabei

laut Immobiliendienstleister RCA für Logistikimmobilien (6,1 Prozent), Büro (5,0 Prozent), Einzelhandel (4,8 Prozent) und Wohnen (4,8 Prozent).

Welchen Ansatz sollten Investoren in Asien-Pazifik angesichts des Nachfragewachstums und der historischen Renditen verfolgen? Für institutionelle Investoren gibt es in der Region sechs Schlüsselmärkte mit jeweils unterschiedlichen Wachstumstreibern.

### Schlüsselmärkte im Vergleich

- **Japan** verfügt über einen großen, liquiden und entwickelten Immobilienmarkt. Die drittgrößte Wirtschaftsnation der Welt erlebt aktuell einen strukturellen Wirtschaftsaufschwung mit anhaltendem Wachstum und einer positiven Inflationsentwicklung. Tokio bleibt der dominierende Markt, was insbesondere auf die starke demografische Entwicklung und den Zuzug aus den ländlicheren Regionen zurückzuführen ist. Aufgrund des geringen Leerstands steigen die Mieten kontinuierlich. Eine Marktpräsenz in Japan ist von entscheidender Bedeutung, um Zugang zu attraktiven Investitionen und günstigen Finanzierungsbedingungen zu erhalten.
- **Australien** ist ein offener und sehr transparenter Immobilienmarkt. Die Wirtschaft wächst weiterhin robust, und zwar bereits seit 27 Jahren – ein neuer Rekord. Sydney und Melbourne sind die bevorzugten Standorte für internationale Investoren, die dort von etwas höheren Renditen angelockt werden. Die Marktprognosen werden von einem sehr hohen Bevölkerungswachstum und großen Infrastrukturprojekten in den wesentlichen Ballungsräumen getragen.
- Die Wirtschaft und der Immobilienmarkt in **China** befinden sich in einem tiefgreifenden Wandel. Die zweitgrößte Volkswirtschaft der Welt weist ein etwas langsames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum als in der Vergangenheit auf. Kapital aus dem Ausland wird primär in Shanghai und Peking investiert. Die robuste Mieternachfrage wird durch

ein rasch wachsendes Neubauangebot gedeckt. Die Identifizierung von Teilmärkten, in denen die Flächennachfrage stärker steigt als die Projektentwicklungstätigkeit ist entscheidend für erfolgreiche Investitionen. Aufgrund der zunehmenden Marktreife wird der Immobilienmarkt in China aller Wahrscheinlichkeit nach in naher Zukunft das Prädikat „transparent“ von JLL erhalten.

- **Hongkong und Singapur** sind die wesentlichen Finanz- und Logistikmärkte der Region. Beide Immobilienmärkte sind etabliert, liquide und transparent. Darüber hinaus befinden sie sich in unterschiedlichen Phasen des Immobilienzyklus. Während Hongkong ein moderates Mietpreiswachstum und sehr niedrige Renditen aufweist, ziehen die Mieten in Singapur wieder etwas stärker an.
- **Südkorea** ist ein Immobilienmarkt mit wachsender Bedeutung. Das Land ist zu einer globalen industriellen Supermacht geworden. Die Immobilienmärkte werden zunehmend transparent. Der Großraum Seoul zieht weiterhin internationales Kapital an, das insbesondere in den Büro- und Logistikmarkt fließt. Aufgrund der allmählichen diplomatischen Annäherung an Nordkorea steigt unter Investoren das Vertrauen in die politische Stabilität der Region.

#### Standortwahl von zentraler Bedeutung

Die Märkte der äußerst heterogenen Region Asien-Pazifik befinden sich in unterschiedlichen Phasen des Zyklus. Nach unserer Auffassung geht es bei der Marktauswahl weniger um die Auswahl von Ländern als vielmehr von bestimmten Städten. In einigen Städten wird das hohe Mietpreiswachstum von den positiven Marktverhältnissen befeuert. Dazu gehören die Büromärkte in Singapur, Sydney und Melbourne. In anderen Märkten sinkt das Mietpreisniveau aufgrund eines zunehmenden Flächenangebots. Dazu gehören die Büromärkte in Seoul und Brisbane sowie der Einzelhandelsmarkt in Shanghai.

Alle Investmentmärkte weisen grundsätzlich bestimmte Risiken auf. Wie bei allen Immobilienmärkten gibt es gewisse Unwägbarkeiten hinsichtlich der langfristigen Entwicklung. So hätten weitere Zollschranken Auswirkungen auf den Exportsektor in China, den USA und weiteren Ländern. Am stärksten betroffen wären davon Industrie- und Logistikimmobilien. Zwar klingen die geopolitischen Spannungen in Korea allmählich ab, der Annäherungsprozess könn-

te jedoch mit einem unbedachten diplomatischen Fehltritt jederzeit zu einem plötzlichen Ende kommen. In den USA steigen die Zinsen, was vor allem auch die Zinsen in Hongkong und damit die Immobilienrenditen einem Aufwärtstrend aussetzt, während die Zinszyklen in der Region Asien-Pazifik hinterherhinken. Japan, China und Australien weisen weiterhin niedrige Zinssätze auf.

#### Panasiatische und regionale Mischstrategien

Angesichts der divergierenden Marktzyklen erscheint uns eine panasiatische Strategie sinnvoller als ein Länder- oder sektorenspezifischer Ansatz. Dies ist umso wichtiger, da in einigen Ländern eine starke lokale Angebotskonzentration vorherrscht, wie es zum Beispiel in den Industrie-/Logistikmärkten in Tokio der Fall ist. Ferner umfasst die Region Asien-Pazifik eine Vielzahl von Ländern mit jeweils eigenen Geschäftspraktiken und Marktgepflogenheiten. Für die Anbahnung von Transaktionen und Finanzierungen sind Mitarbeiter vor Ort zwingend erforderlich. Dies ist insbesondere in Ländern mit gewissen Marktbarrieren, wie etwa Japan und China, von entscheidender Bedeutung.

Für die Wahrnehmung dieser Marktchancen ist die Wahl des richtigen Investmentmanagers entscheidend. Dabei spielen mehrere Faktoren eine wichtige Rolle – so zum Beispiel eine positive Erfolgsbilanz, ein belastbarer und konsistenter Investmentprozess und Mitarbeiter vor Ort, die die kulturellen Gepflogenheiten verstehen. Angesichts der wesentlich begrenzteren Auswahl an erfahrenen und etablierten Investmentmanagern sind diese Auswahlkriterien in Asien von noch größerer Bedeutung als in anderen Regionen.

Zusammenfassend kann man sagen, dass die Märkte in Asien hohe Zuwachsraten bei der Wirtschaftsleistung aufweisen, insbesondere im Vergleich zu Deutschland. Angesichts der unterschiedlichen Zyklen bietet der Markt in sich gute Diversifizierungsmöglichkeiten. Die Märkte in Asien holen bezüglich Transparenz und Marktreife rasch auf. Nach unserer Einschätzung spricht all dies auch zukünftig für attraktive Immobilienrenditen.

Dabei bieten sich unterschiedliche Marktchancen, je nach Investmentstrategie und Risikobereitschaft. Für Investoren ist es jedoch von entscheidender Bedeutung, den richtigen Investmentmanager und die geeignete Strategie für diesen sich rasant entwickelnden Markt zu finden. —



## Ihr Traum als Ziel. Unsere Finanzierung als Werkzeug.

Wir bringen Sie dem  
**Neubau**, dem **Kauf** oder  
der **Modernisierung** Ihrer  
Immobilie ein Stück näher.  
Mit umfangreichem Fach-  
wissen, maßgeschneiderter  
Förderung und professio-  
neller Finanzierung.

**Investitionsbank Schleswig-Holstein**  
Fleethörn 29-31 · 24103 Kiel  
Tel. 0431 9905-0  
[www.ib-sh.de](http://www.ib-sh.de)



**Schleswig-Holstein**  
Der echte Norden

**IB.SH**  
Ihre Förderbank