



**KENZO CAPITAL CORPORATION**

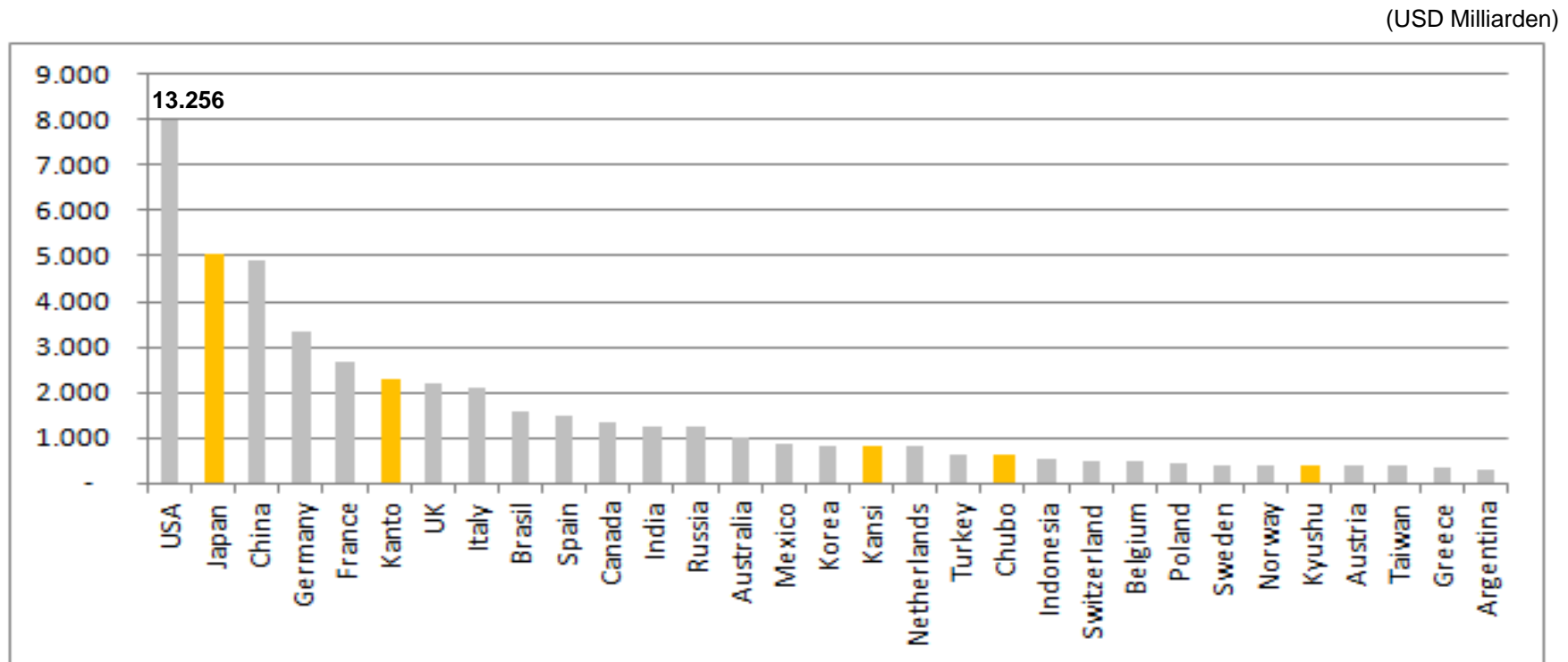
**Immobilienmarkt Japan  
Investmentmöglichkeit fuer Europaeische Investoren**

# Agenda

- ❖ Warum in Japan investieren? – Solides Wachstum durch starken asiatischen Handel
- ❖ Immobilienmarkt Japan – Marketueberblick
- ❖ Immobilienmarkt Japan – Marktpraxis und Ertrag
- ❖ Waehrungsumrechnungskurse

## Warum in Japan investieren? – Solides Wachstum durch starken asiatischen Handel

### □ BIP der grossten Volkswirtschaften



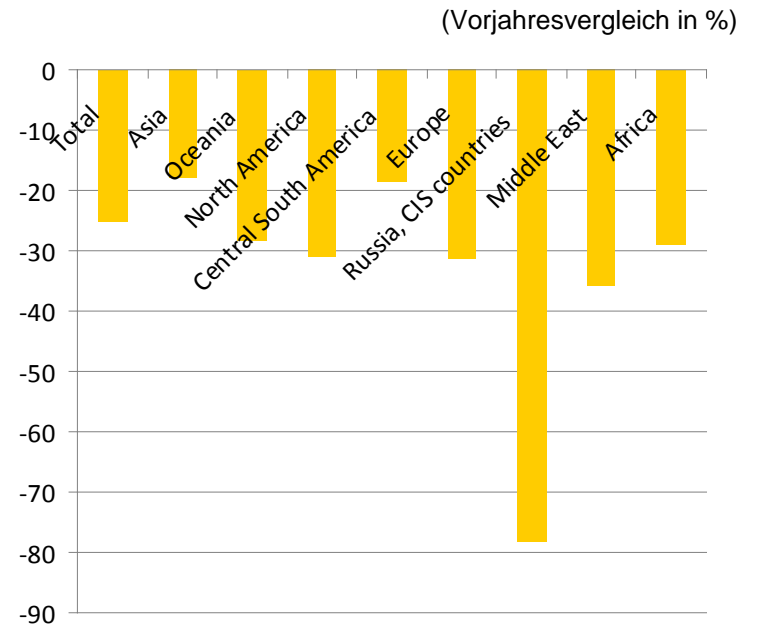
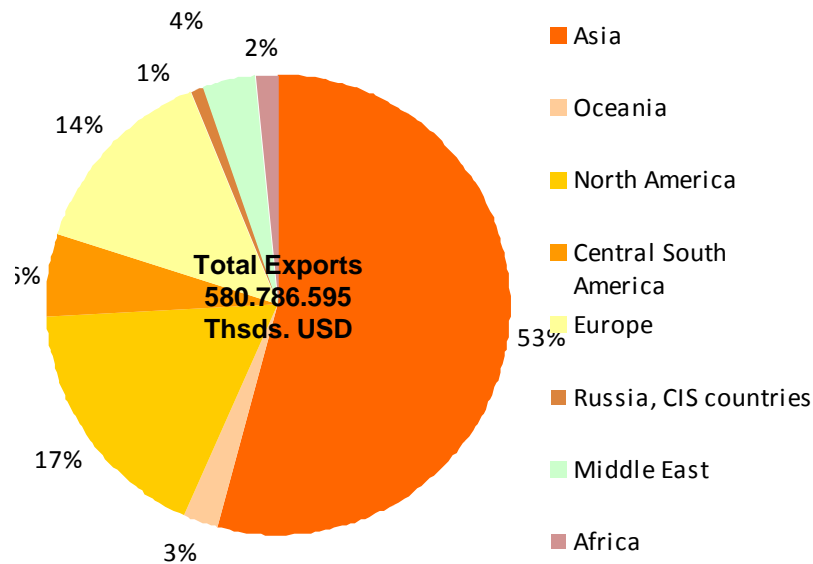
□ Japan ist die zweitgrosste Volkswirtschaft der Welt

□ Kanto (Tokyo Region), Kansai (Osaka Region), Chubu (Nagoya Region) und die Insel Kyushu sind Wirtschaftsregionen, die jeweils der Groesse einer der 25 grossten Volkswirtschaften erreichen

## Warum in Japan investieren? – Solides Wachstum durch starken asiatischen Handel

- Die robuste Nachfrage aus den asiatischen Partnerlaendern ist neben eigenen Konjunkturprogrammen die wesentliche Ursache fuer die fruehe Erholung Japans nach der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise bereits im 2. Quartal 2009

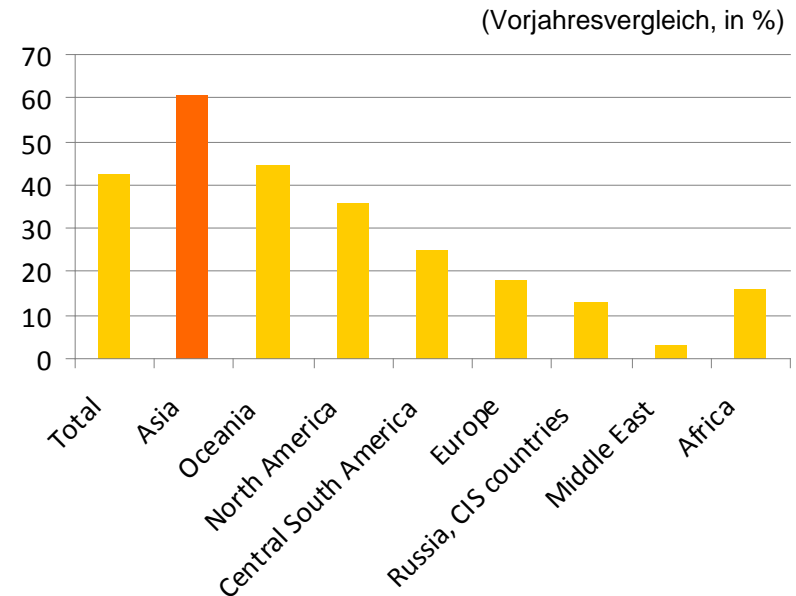
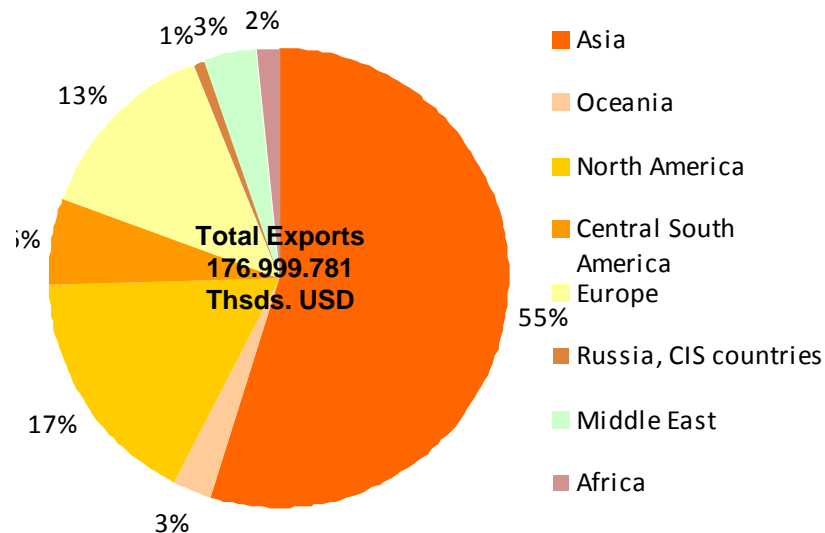
Japans 2009 Exporte: Aufteilung und Vergleich zu 2008



## Warum in Japan investieren? – Solides Wachstum durch starken asiatischen Handel

- Obwohl die Exporte nach Asien im Jahr 2009 weniger drastisch zurueckgegangen sind als diejenigen nach Amerika und Europa erholen sich die Asienexporte im ersten Quartal 2010 deutlich staerker als solche nach Amerika und Europa. Die Bank von Japan korrigiert daraufhin ihre Wachstumserwartungen fuer das laufende Jahr nach oben

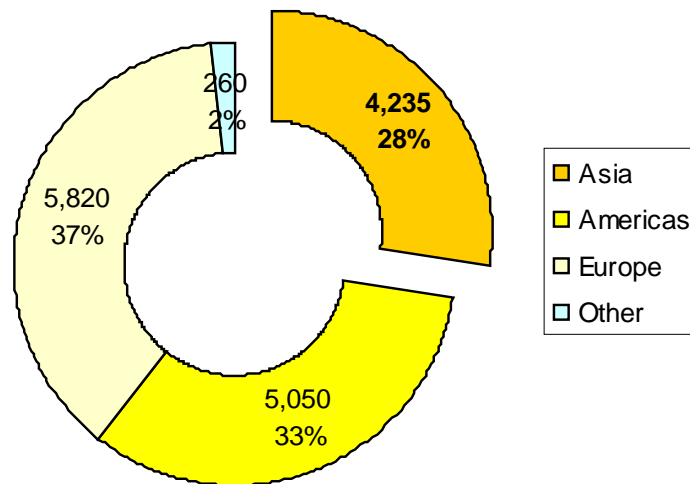
Japans Q1 2010 Exporte: Aufteilung und Vergleich zu 2009



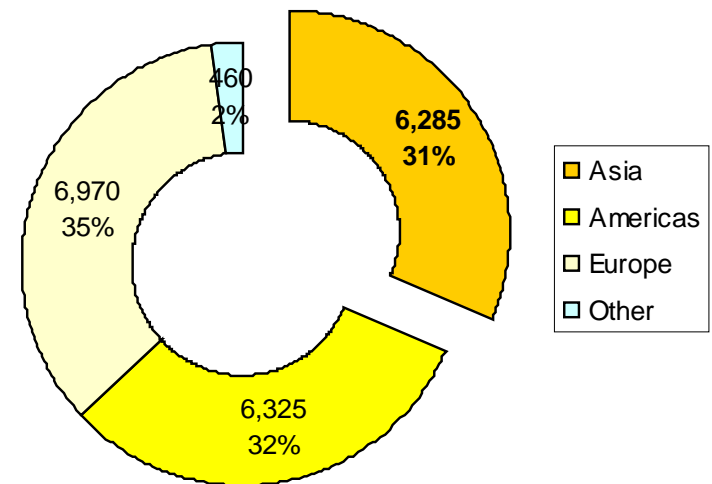
## Immobilienmarkt Japan – Marketueberblick

### Der weltweite Immobilienmarkt: Immobilienwerte mit 'Investment Grade' Standard

2007: USD 15,4 trillion



2012: USD 20 trillion

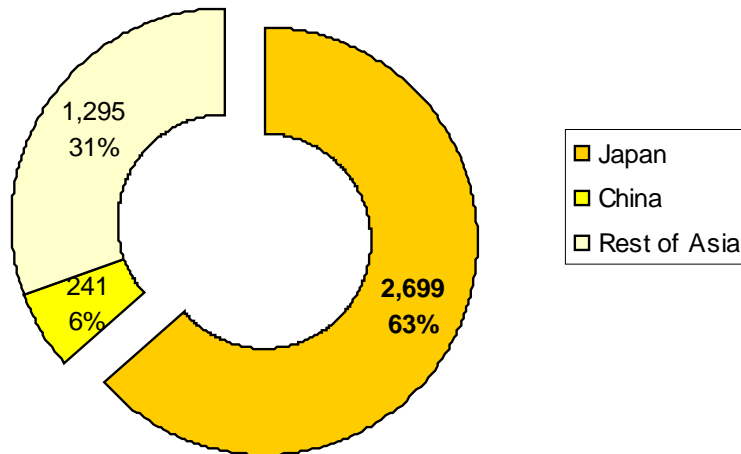


Das Wachstum in Asien ist bei weitem dominant, sowohl in prozentualen Hinsicht (plus 48%) als auch in absoluten Zahlen (US\$ 2.050 Milliarden)

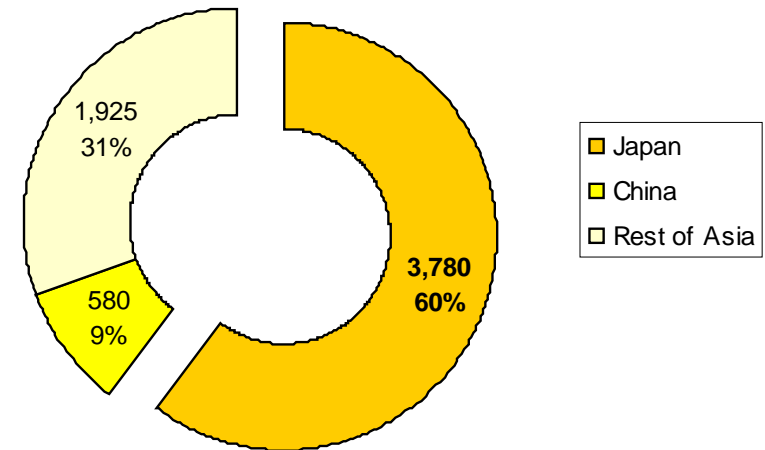
## Immobilienmarkt Japan – Marketueberblick

### Der weltweite Immobilienmarkt: Immobilienwerte mit 'Investment Grade' Standard in Asien

2007: USD 4,2 trillion



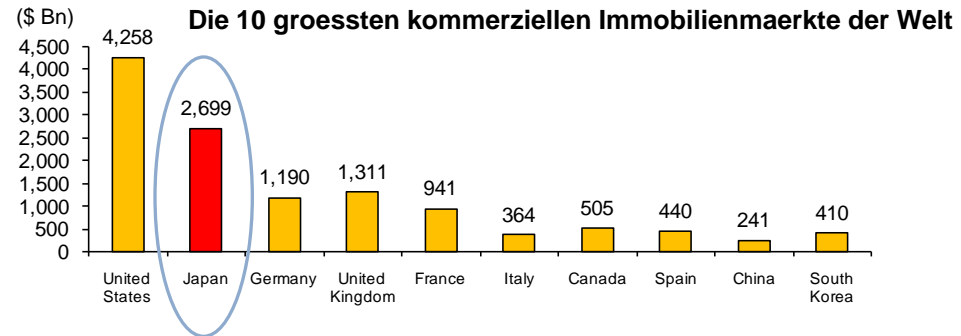
2012: USD 6,3 trillion



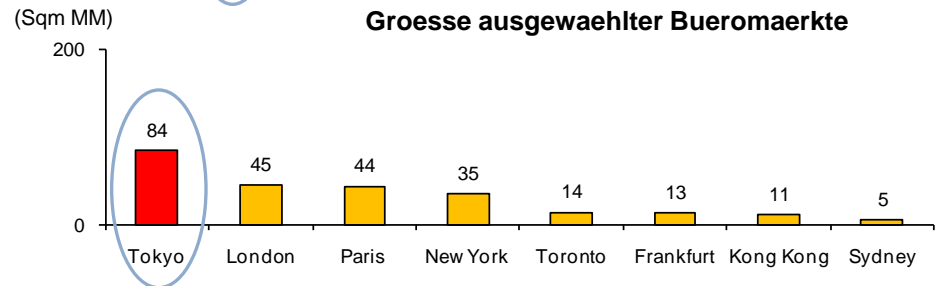
### Trotz des starken Wachstums in den Wachstumslaendern Asiens (z.B. India and China), Japan wird weiterhin den asiatische Immobilienmarkt dominieren (60%)

# Immobilienmarkt Japan – Marketueberblick

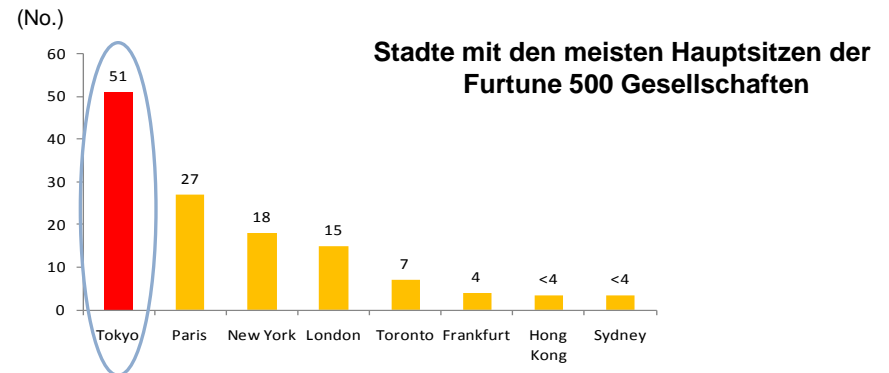
Japan ist der zweitgroesste Immobilienmarkt der Welt mit US\$ 2,7 Billionen an Immobilienwerten



Tokyo ist bei weitem der groesste Bueromarkt der Welt mit mehr Bueroflaeche als London und New York gemeinsam



Tokyo ist Unternehmenszentrale von 10% der weltweit 500 umsatzgroessten Unternehmen (Fortune 500)



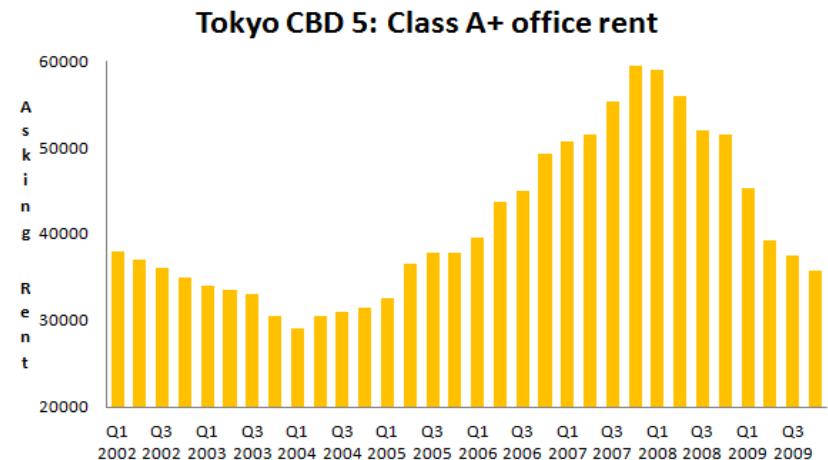
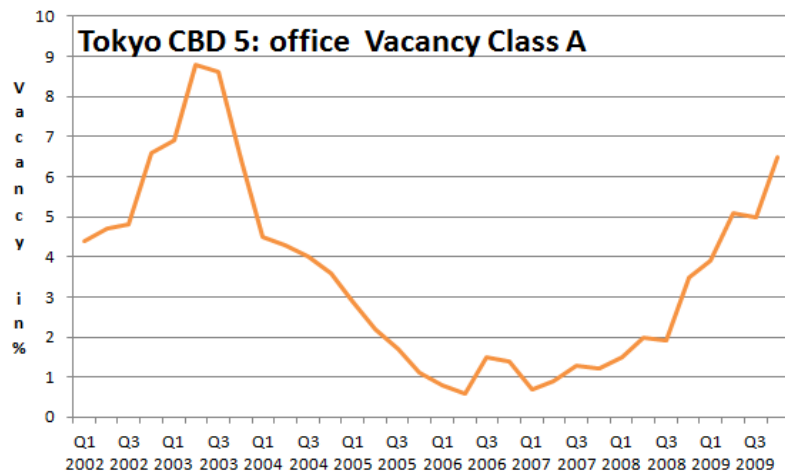


## Immobilienmarkt Japan – Marktpraxis und Ertrag

- ❑ **Solides, stabiles, transparentes und erprobtes Rechtssystem:** Für das Zivilrecht hat das deutsche BGB Pate gestanden
- ❑ **Traditionale Mietverträge:** 2 jährige Mietverträge verbunden mit einem dauerhaften Mietverlängerungsrecht. Der Mieter hat die Option den Vertrag auch innerhalb der Laufzeit mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zu kündigen
- ❑ **Langfristige Mietverträge:** Seit einer Revision des Mietrechtes im Jahre 2000 haben Vermieter und Mieter die Möglichkeit langjährige Festmietverträge abzuschließen. Diese Festmietverträge geben dem Mieter nicht das Recht einseitig den Mietvertrag zu verlängern.
- ❑ **Bürosektor:** Es dominiert weiterhin deutlich der traditionelle Mietvertrag
- ❑ **Geschäfts- und Logistiksektor:** Festmietverträge sind im Logistikbereich und auch bei Shoppingmalls heute Standard
- ❑ **Risikominderung:**
  - ❑ Mieter unterhalten hohe Barsicherheiten beim Vermieter (10 to 14 Monatsmieten Gegenwert)
  - ❑ Vermieter vermietet eine schmucklose Schale nur mit dem Wesentlichen (Teppich, Licht, Klimaanlage). Mieter trägt hohe Kosten zur Ausstattung und Renovierungskosten bei Auszug

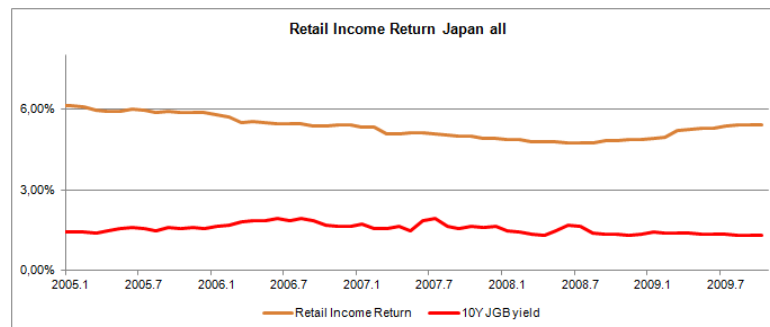
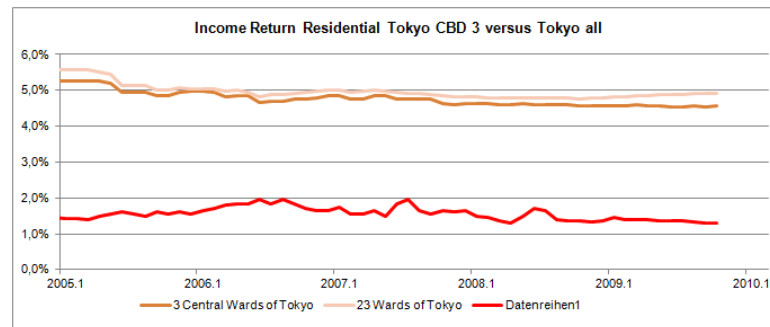
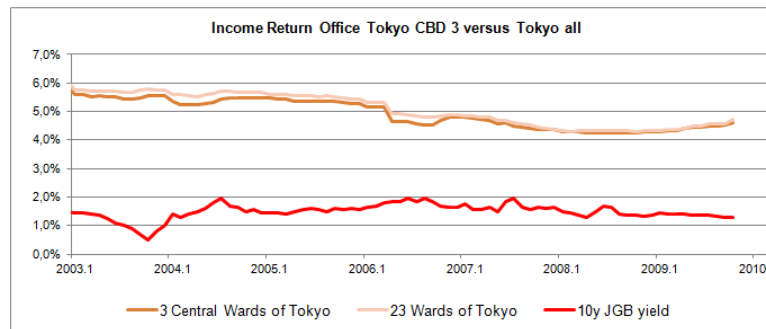
## Immobilienmarkt Japan – Marktpraxis und Ertrag

- ❑ Marktstatistiken zeigen fuer den Bueromarkt Tokyo Volatilitaet bei Leerstaenden und Mieten
- ❑ Im Vergleich zu anderen grossen Staedten wie New York, London or Hong Kong, weist Tokyo allerdings recht moderate Schwankungen aus
- ❑ CBD 5: Zentraler Geschaeftsbezirke mit den 5 Stadtgemeinden Minato-ku, Chuo-ku, Chiyoda-ku (diese drei gelten auch als CBD 3) und Shibuja-ku, Shinjuku-ky



# Immobilienmarkt Japan – Marktpraxis und Ertrag

□ **Fazit:** Der japanische Immobilienmarkt bietet stabile nachhaltige Renditen mit einer vergleichsweise beachtlichen Risikoprämie gegenüber der 10 jährigen Staatsanleihe



## Wahrungsumrechnungskurse

□ Die folgenden Wahrungsumrechnungskurse wurden fuer diese Praesentation zugrunde gelegt:

EUR / JPY: 1 Euro = 125 JPY

USD / JPY: 1 USD = 100 JPY

EUR / USD: 1 EUR = 1.25 USD