

## Immobilien stehen auf der Kaufliste

Erste internationale Fachmesse Mipim Japan in Tokio – Regierung buhlt um ausländische Anleger

Japan hat ab heute seine erste Immobilien-Fachmesse Mipim nach dem Vorbild in Cannes. Das Interesse, auch aus Deutschland, an Immobilieninvestitionen ist wieder gestiegen.

Von Martin Fritz, Tokio

Börsen-Zeitung, 20.5.2015

Das Interesse von ausländischen Investoren am japanischen Immobilienmarkt hat auch 2014 weiter zugenommen. Mit 5,1 Bill. Yen (37,5 Mrd. Euro) an veröffentlichten Transaktionen erreichte der Markt fast wieder das Volumen des Boomjahres 2007 vor der Finanzkrise.

das Bauministerium und die Stadtregerie die Messe unterstützen. 2.000 Investoren, Projektentwickler, Bauunternehmer und Experten werden erwartet. Zu den Toprednern gehören Hironichi Iwasa, Chairman des größten Entwicklers Mitsui Fudosan, und der oft prämierte Architekt Kengo Kuma.

### Aktive Deutsche

Auch Investoren aus Deutschland sind vermehrt in Japan aktiv. „Das deutsche Interesse ist so stark wie seit langem nicht mehr“, meinte Leonard Meyer zu Brickwedde, Präsident des Immobilienspezialisten

land partizipierten nun an der Erholung der Grundstücks- und Mietpreise, meinte Meyer zu Brickwedde. So versilberte Deka Immobilien Anfang März zwei Bürogebäude in Tokio für 103 Mill. Euro durch den Verkauf an einen japanischen Reit-Immobilienfonds.

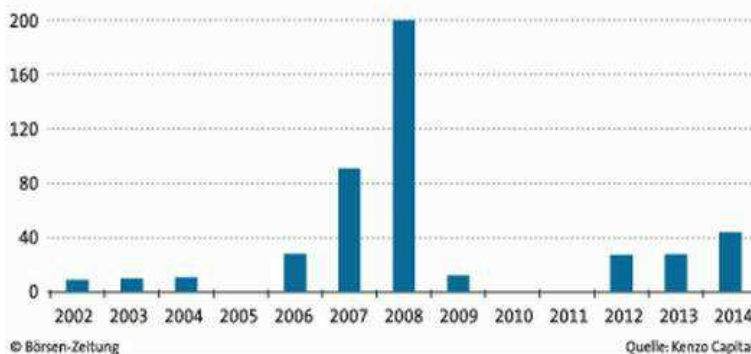
Auslandsanleger interessieren sich vor allem für Gewerbegebäude in der Metropolregion Tokio und in ausgewählten Bezirken im Stadtzentrum. Dieser Markt war zuletzt hinter London und New York der weltweit drittgrößte. Sein Aufschwung wird in erster Linie von der Reflationpolitik von Regierung und Notenbank getragen, die die Realzinsen auf historische Tiefs drückt. In Erwartung der Rückkehr der Inflation diversifizieren Pensionskassen und Lebensversicherer ihre Portfolios in Richtung Risiko-Assets und wagen sich dabei erstmals seit der geplatzten Blase der achtziger Jahre verstärkt an Immobilien heran. Im Vorfeld von Olympia 2020 sind in Tokio allein 20 Großprojekte in der Planung. „Diese Projekte sind genehmigt und das Land steht zur Verfügung, aber sie werden allesamt sehr viel Geld benötigen“, erklärte Bau-Staatssekretär Ishii in Cannes.

Die Renditen von Bürogebäuden sinken inzwischen bereits, aber es wird langfristiger als vor der Finanzkrise investiert. Das Rückschlagrisiko ist durch eine solidere Finanzierung kleiner geworden: Die Fremdfinanzierung macht in der Regel nur 50 bis 60% der Investitionen aus. In diesem Zusammenhang bemüht sich die Regierung mit Hilfe von zwei neuen Indizes – dem Japan Residential & Commercial Property Price Index und dem Ares Japan Property Index & Japan Fund Index – sowie einer mehrsprachigen Webseite um mehr Transparenz. Die Daten zu japanischen Gebäuden sollen künftig auf der Plattform „realtor.com“ auch international zur Verfügung stehen.

Der Markt selbst ist noch jung. Institutionelle Investitionen sind in Japan erst seit der Jahrtausendwende möglich. Das gesamte Anlagevolumen schätzt der deutsche Experte Meyer zu Brickwedde auf unter 30 Bill. Yen (rd. 220 Mrd. Euro), davon 11 Bill. Yen unter Management von börsennotierten Immobilienfonds.

### Das Interesse steigt wieder

Deutsche Immobilieninvestitionen in Japan in Mrd. Yen



Aber der Auslandsanteil von 19,3% liegt heute um die Hälfte höher als damals. Die im internationalen Vergleich niedrige Quote will die japanische Regierung nun aktiv erhöhen. Schon auf der Immobilien-Fachmesse Mipim in Cannes im März führte Bau-Staatssekretär Kisaburo Ishii eine 120-köpfige Werbelegation an. Nun findet am Mittwoch und Donnerstag der erste Japan-Ableger dieser Messe in Tokio statt. „Der Zeitpunkt passt, da sich Japan ändert und es neues Interesse gibt“, erklärte Mipim-Geschäftsführer Filippo Rean. Der Veranstalter Reed Mipim ist so überzeugt von Japans Potenzial, dass die neue Messe jährlich stattfinden soll. Mehr als die Hälfte der 210 Aussteller kommt aus Japan, darunter erste Adressen wie Mitsubishi Estate und Seibu Properties. Eine Teilnahme der wichtigsten Player wurde quasi zur Pflicht, weil

Kenzo Capital mit Büros in Tokio und München. Bei einem Treffen mit japanischen Immobilienfirmen am Vorabend der Mipim Japan war nach seinen Angaben ein Großteil des deutschen institutionellen Vermögens in Japan vertreten. Deutsche Fonds investierten 2014 rund 40 Mrd. Yen (192 Mill. Euro). Davon gingen 26 Mrd. Yen auf das Konto von Spezialfonds. Laut Kenzo Capital waren offene Immobilienfonds aus Deutschland zu Ende Januar mit 47,7 Mrd. Euro in Japan engagiert. Der Großteil davon wurde 2007/08 investiert. In der Finanzkrise mussten zwei deutsche offene Fonds mit Japan-Immobilien, gemangelt von Morgan Stanley und Degi/Aberdeen, in Liquidation gehen. In den Folgejahren blieb der deutsche Appetit auf japanische Gebäude daher gering. Aber die längerfristig orientierten Investoren aus Deutsch-

## Immobilieninvestitionen in Japan

