

Glanzlichter im fernen Osten

Asien – Nach eher durchwachsenen Jahren bieten die Märkte in Singapur, China und Japan Immobilieninvestoren wieder Aussichten auf attraktive Renditen.

Von Richard Haimann – Bilder: Afotoeu/depositphotos; PD



Chinas Wirtschaftswachstum stützt den Boom an den Immobilienmärkten.

Beim Gang auf das Parkett überbieten sich Investoren, um dabei zu sein: Auf einen Marktwert von umgerechnet 1,64 Milliarden Franken treiben Aktionäre den neuen Cromwell European Real Estate Investment Trust, CEREIF, den der australische Immobilieninvestor Cromwell Property Group kurz vor Jahresfrist in Singapur an die Börse bringt. Es ist die grösste Immobilien-IPO seit Jahren auf dem Handelsplatz an der Südspitze der malaiischen Halbinsel.

Der Deal zeigt, dass der Stadtstaat wieder sein einstiges Renommee als das asiatische Finanzzentrum für kotierte Immobiliengefässe zurückgewonnen hat. Insgesamt 2,35 Milliarden Franken wurden vergangenes Jahr bei Börsengängen von fernöstlichen Immobiliengesellschaften und REITs in Singapur

erlöst. Das ist die höchste Summe, seit mit dem Ausbruch der Finanzkrise vor zehn Jahren der IPO-Markt in Fernost zusammengebrochen war und danach erst langsam wieder Fahrt aufnahm. In diesem Jahr könnte der Betrag noch höher ausfallen. «Es ist sehr viel Liquidität für Immobilien-IPOs am Markt, weil institutionelle und vermögende private Investoren wieder mit Macht in Liegenschaften drängen», sagt Tan Jeh Wuan, Head of Capital Markets der DBS Bank in Singapur, die den Börsengang des Cromwell-REITs mitgestaltet hat.

Dessen neue Aktionäre sind nun Mitinhaber eines Portfolios aus 74 Büro-, Logistik- und Retailimmobilien in Dänemark, Deutschland, Frankreich, Italien, den Niederlanden und Polen. 35,8 Prozent der Anteile am gesamten Immo-

lienkpaket im Buchwert von rund einer Milliarde Franken hält weiterhin die Investmentgesellschaft aus Brisbane. Deren Vorstandschef Paul Weightman erwägt, weitere Cromwell-Fonds im Stadtstaat als REITs auf das Parkett zu führen: «Singapur ist das am schnellsten wachsende Finanzzentrum in Asien.» Immobilien für weitere REITs haben die Australier reichlich in den Portfolios ihrer Fonds. «CEREIF umfasst nur rund ein Drittel unserer europäischen Liegenschaften», sagt Weightman.

Singapur: Trendwende in Sicht

Bei den an der Börse in Singapur aktiven Investoren aus Fernost ist nicht nur das Interesse an Immobilien auf dem alten Kontinent gross. Auch die Märkte im

«Die Börse hat die beginnende Erholung der Immobilienmärkte in Singapur bereits ein Stück weit vorweggenommen.»



Sandra Wiedmer, UBS



«Wir konnten aus unserer Projektentwicklung in Chengdu an einem Tag 355 Wohnungen verkaufen.»

Rudolf Tschopp, Diener Syz Real Estate

Stadtstaat selbst geraten nach einer Reihe durchwachsender Jahre wieder in den Fokus der Profianleger. Die Börsenkurse jener REITs, die Liegenschaften in der 5,6 Millionen Einwohner zählenden Metropole halten, sind 2017, in Franken gerechnet, im Schnitt um 15 Prozent gestiegen. «Die Börse hat die beginnende Erholung der Immobilienmärkte in Singapur bereits ein Stück weit vorweggenommen», sagt UBS-Ökonomin Sandra Wiedmer.

Die Wirtschaft im Stadtstaat hatte sich im weltweiten Vergleich besonders schnell von den Folgen der Finanzkrise erholt. Betrug das Bruttoinlandprodukt 2010 noch 236,4 Milliarden US-Dollar, addierten sich 2011 bereits Waren und Dienstleistungen auf 275,4 Milliarden US-Dollar und 2017 auf rund 291,8 Mil-

liarden US-Dollar. Projektentwickler und Immobiliengesellschaften haben deshalb bereits 2011 wieder begonnen, massiv Wohn- und Gewerbeimmobilien in die Höhe zu ziehen. Banken waren nur zu gern bereit, die Vorhaben zu finanzieren. Doch Unternehmen mieteten bis in das vergangene Jahr hinein weit weniger zusätzliche Büro- und Retailflächen an als prognostiziert. Zugleich stellten sie in deutlich geringerem Umfang weitere Beschäftigte ein als erwartet. Deshalb wuchs auch die Bevölkerung in erheblich geringerer Zahl. Als Konsequenz wuchsen die Leerstände an den kommerziellen und Wohnliegenschaftsmärkten.

Nun aber scheint das Ende des Abschwungzyklus nahe. Die Beschäftigung wächst, die Nachfrage nach kommerziellen Flächen und Wohnungen nimmt

zu. «Im dritten Quartal des vergangenen Jahres zogen erstmals wieder die Preise von Eigentumswohnungen an, nachdem sie in den vorangegangenen 15 Quartalen stetig gesunken waren», sagt Wiedmer.

Zwar prägt zurzeit noch der vorangegangene Bauboom die Datenlage. Eine Angebotsziffer von 12,1 Prozent vermeldet Singapurs Statistikbehörde bei Büroliegenschaften, 7,9 Prozent sind es bei Retailimmobilien und 8,3 Prozent am Wohnungsmarkt. Doch der Rückgang der Mieten ist deutlich zurückgegangen. Gaben die Büromieten 2016 im Schnitt noch um 9,4 Prozent nach, betrug das Minus im vergangenen Jahr nur noch 8,2 Prozent. Die Retailmieten schrumpften 2017 um 7,2 Prozent nach einem Einbruch von 8,4 Prozent im Jahr zuvor. 2018 dürfte der Negativtrend drehen, prognostiziert Jeremy Kelly, Director Global Research bei der internationalen Immobilienberatungsgesellschaft JLL, anhand der zuletzt stetig gewachsenen Flächennachfrage von Unternehmen. «Die Märkte in Singapur sind auf dem Weg zu einer soliden Erholung.»

China: Forcierter Mietwohnungsbau schafft Investmentchancen

Gar keine Erholung nötig hatte hingegen der grösste fernöstliche Immobilienmarkt. China hatten manche Analysten noch vor Jahresfrist einen deutlichen

ANZEIGE



Sie möchten uns die Verwaltung Ihrer Immobilie in der Romandie anvertrauen... eine gute Entscheidung!

www.derham.ch

deRham

Immobilienverwaltung
058 211 11 11

NACHRICHT

China

Megainvestitionen für den Transport

Eine steigende Anzahl an chinesischen Städten hat Pläne veröffentlicht, um die urbanen Eisenbahn-Transitsysteme zu entwickeln – insbesondere steht dabei der Bau von U-Bahnen auf dem Programm. Die Ziele sind zum einen, den Verkehr zu entlasten, zum anderen will man die Beschäftigung beschleunigen und die Urbanisierung vorantreiben. Nach Daten der Nationalen Föderation für Stadteisenbahn-Transporte mit Sitz in Beijing hatten im ersten Halbjahr 2017 bereits 31 Städte in China urbane Eisenbahn-Transitsysteme in Betrieb – 133 Linien mit einer Streckenlänge von zusammengerechnet 4.400 Kilometern. Das Land hat 2016 demnach 384,7 Mrd. Yuan in den städtischen Eisenbahn-transit investiert; grössere Städte wie Wuhan, Shanghai, Chengdu und Guangzhou investierten mehr als 20 Milliarden Yuan. Nach einem aktuellen Report der Chinesischen Vereinigung der Metro-Systeme mit Sitz in Beijing gibt es momentan 23 Städte mit mehr als 100 Kilometern an urbanen Eisenbahn-Transitlinien, die derzeit gebaut werden. Gleichzeitig haben Chengdu, Wuhan, Qingdao und Beijing jeweils mehr als 300 Kilometer errichtet. Städte wie Chengdu, Wuhan und Zhengzhou planen, ihre urbanen Eisenbahnsysteme auf mehr als 500 Kilometer auszuweiten. Die Vereinigung schätzt, dass die in Betrieb befindliche Streckenlinie im urbanen Eisenbahntransit-Netzwerk von 7.000 Kilometern im Jahr 2015 auf 7.700 Kilometer im Jahr 2020 ansteigen könnte; dazu zählen u.a. U-Bahnen, moderne Trams, urbane Schnellzüge und Magnetschwebbahnen. Die urbanen Eisenbahnsysteme sind zum wichtigsten Transportmittel für die Pendler in Chinas Metropolen geworden. Im Stadtgebiet von Beijing wird gegenwärtig ungefähr 86,6 Prozent des täglichen Pendelverkehrs über die urbanen Eisenbahnsysteme abgewickelt, in Shanghai 89,1 Prozent. (bw)

Einbruch vorhergesagt. Sie argumentierten, Projektentwickler hätten – angesichts des zu erwartenden schwachen Wirtschaftswachstums im Reich der Mitte – zu viele neue kommerzielle und Wohnliegenschaften in die Höhe gezogen. Doch die Prognosen erwiesen sich als Irrtum. «Chinas Konjunkturwachstum ist deutlich stärker als erwartet», sagt Kelly. Bereits im Sommer vergangenen Jahres hatten Ökonomen dem kommunistisch regierten Land mit kapitalistischer Wirtschaftsstruktur für 2017 wieder ein Plus von 6,6 Prozent beim Bruttoinlandprodukt vorhergesagt. Im Oktober wurde die Konsensschätzung sogar auf 6,8 Prozent angehoben. «Chinas Regierung ist es gelungen, das Wachstum stabil bei knapp unter sieben Prozent zu halten», sagt Kelly. Peking habe den Spagat geschafft, lokale Überhitzungen an den Immobilienmärkten und in einzelnen Wirtschaftszweigen abzukühlen und gleichzeitig die Konjunktur auf Kurs zu halten, stellt Rudolf Tschopp fest. «Wir sehen eine erfolgreiche Konsolidierung der Wirtschaft mit kontrolliertem Kredit- und Konjunkturwachstum», erklärt der Partner und Verwaltungsrat der auf Immobilieninvestments in China und

einigen anderen asiatischen Staaten spezialisierten Zürcher Diener Syz Real Estate. Eingegriffen hat die Regierung dabei auch an den Immobilienmärkten. «In einzelnen Städten wie Peking und Chengdu wurden im vergangenen Jahr die Wohnungspreise gedeckelt», sagt Tschopp. «Projektentwickler wurden verpflichtet, Stockwerkeigentum nur noch zum Durchschnittspreis der vergangenen drei Monate zu verkaufen.» Das habe zwar einerseits die Developer um den potenziell erzielbaren Maximalprofit gebracht. Andererseits erwies sich der staatliche Eingriff für sie als Verkaufsförderung. «Viele Chinesen haben die Preisdeckelung genutzt, um schnell Stockwerkeigentum zu erwerben», so Tschopp. «Wir konnten aus unserer Projektentwicklung in Chengdu an einem Tag 355 Wohnungen verkaufen.» In den kommenden Jahren würden sich weitere Chancen für Investoren im Reich der Mitte auftun, sagt der Verwaltungsrat von Diener Syz Real Estate. «Die Regierung will nun den Mietwohnungsbau massiv fördern.» Der war bislang fast ausschliesslich in staatlicher Hand. Doch angesichts der Millionen von Chinesen, die aus den ländlichen Regionen zu den Arbeitsplätzen in die Städte ziehen, sollen

Neuer China-Fonds

Der Zürcher Asien-Investmentspezialist Diener Syz Real Estate hat gerade seinen dritten China-Immobilienfonds und einen neuen Fonds für Bestandesliegenschaften lanciert. Beide Gefässe investieren bis zu 300 Millionen Franken in die Entwicklung von Büro-, Wohn- und Mixed-Use-Liegenschaften. «Mit rund 120 Millionen Franken haben sich Investoren bereits an beiden Fonds beteiligt», sagt Partner und Verwaltungsrat Rudolf Tschopp. Die starke Nachfrage rührt auch daher, dass die Zürcher bei ihren beiden zuvor lancierten Gefässen zeigen konnten, dass Investments in chinesische Immobilien lukrativ sein können und die Rückführung des Kapitals in die Schweiz problemlos möglich ist. Ver-

gangenen Herbst konnte die Gesellschaft das Projekt Tongren IEC erfolgreich abschliessen. Im Februar 2015 beteiligte sich Diener Syz Real Estate in der zweiten Phase der Projektentwicklung in einem Joint Venture mit chinesischen Partnern mit einem Anteil von 38 Prozent am umgerechnet 176,5 Millionen Franken schweren Bau des 336.454 Quadratmeter Nutzfläche messenden Bildungs- und Gesundheitszentrums in der 4,3 Millionen Einwohner zählenden Metropole Tongren City. «Nach drei Jahren konnten wir den Investoren in der Schweiz ihre Kapitalanlage mit einem geplanten Multiple von 1,82 und einer Internal Rate of Return von 21,6 Prozent zurückzahlen», sagt Tschopp. ▲



«Chinas Konjunkturwachstum ist deutlich stärker als erwartet.»

Jeremy Kelly, JLL Global Research

Unternehmen, die Investitionen tätigen und für höhere Beschäftigung sorgen. Als Folge davon ist die Staatsverschuldung zwar auf 239 Prozent der jährlichen Wirtschaftsleistung gestiegen – knapp auf das Dreifache des europäischen Durchschnitts. «Dafür ist die Konjunktur auf einen soliden Wachstumskurs eingeschwenkt», sagt Hasenmaile. Inzwischen ist das Bruttoinlandprodukt acht Quartale in Folge gewachsen und erreichte 2017 ein Plus von 1,6 Prozent. Die gute Wirtschaftslage treibt nun auch die Nachfrage nach Büroflächen. «2018 und 2019 werden die Büromieten jährlich voraussichtlich um bis zu fünf Prozent steigen», sagt Hasenmaile, wobei der Markt in Tokio wegen der bereits in den vergangenen Jahren auf den Weg gebrachten Neubauten davon weniger profitieren dürfte als andere Standorte. «Am aussichtsreichsten für Investoren erscheinen zurzeit Nagoya und Osaka», so der CS-Researcher. «Dort nimmt die Flächennachfrage deutlich zu, während bislang nur wenige neue Büroliegenschaften errichtet werden.» ▲

nun auch private Gesellschaften Mietwohnhäuser errichten und verwalten dürfen. «Das eröffnet neue Anlagechancen für privates Kapital», sagt Tschopp.

Japan: Solider Wachstumskurs

Einige Chancen sieht Fredy Hasenmaile, Head of Real Estate Economics der Credit Suisse, auch in Japan. «Der Markt ist zwar in einem reifen Stadium, er bietet

aber noch Potenzial für Immobilieninvestoren durch Tokios massives Konjunkturprogramm.» Die Wirtschaftsförderung der Regierung ist so stark, dass Analysten die politischen Massnahmen sogar schon als «Abenomics» bezeichnen – nach Ministerpräsident Shinzo Abe. Um die Binnenkonjunktur zu stärken, hat die Notenbank die Leitzinsen massiv gesenkt. Die Regierung wiederum reduzierte die Steuern massiv für

ANZEIGE



Real Estate Symposium

Real Estate 2018

Immobilien im demografischen Wandel: auf den Punkt gebracht

Dienstag, 13. März 2018

Kultur- und Kongresszentrum TRAF0, Baden
Obere Mall, Trafohalle



Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB
Schweizerische Maklerkammer SMK
Facility Management Kammer FM
Schätzungsexperten-Kammer SEK

Mit Unterstützung von:



Informationen und Anmeldung:
www.kammer-fm.ch/events
e-mail: kammer-fm@svit.ch



Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB
Schweizerische Maklerkammer SMK
Facility Management Kammer FM
Schätzungsexperten-Kammer SEK