

Chancen und Risiken auf den asiatischen Immobilienmärkten

Andrew Ness

Längst hat die weltweite Finanzkrise auch Asien erreicht und die Immobilienmärkte in Mitleidenschaft gezogen. Vor allem in den Metropolen der Schwellenländer stehen immer mehr Flächen leer. Allerdings gibt es bemerkenswerte Ausnahmen. So verzeichnet der Autor in den Hauptstädten Südkoreas und Malaysias, Seoul und Kuala Lumpur, noch weitgehend robuste Büromärkte. Sein Fazit: Im asiatischen Raum finden sich sowohl Opportunitäten für risikobereite Anleger als auch Core-/Core-plus-Märkte für stabilitätsorientierte Immobilieninvestoren. (Red.)

Die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise waren im vierten Quartal des vergangenen Jahres die bestimmenden Determinanten auf den asiatischen Immobilienmärkten. Die bisher unvorstellbaren Ereignisse der vergangenen Quartale haben zu einem Verlust an Vertrauen bei den Marktteilnehmern geführt. Dies hat zu sich reduzierenden Immobilienpreisen, einem sich verlangsamen Investmentgeschäft und schwächeren Einzelhandelsumsätzen geführt.

Rezession auch in asiatischen Schwellenländern

Auch der Außenhandel in der Region hat sich deutlich abgeschwächt. Die Volkswirtschaften von Japan, Singapur, Hong Kong, Südkorea und Taiwan befinden sich offiziell in einer Rezession, während die sonst so robusten Ökonomien von China und Indien deutlich geringere Wachstumsraten verzeichnen. Diesem Szenario versuchen, wie auch in Europa und Amerika, die nationalen Regierungen mit Konjunkturprogrammen zu begegnen.

Die Kreditkrise hat auch in Asien dazu geführt, dass die Finanzinstitute bei der Kreditvergabe für Immobilienakquisitionen sehr zurückhaltend geworden sind. Aus diesem Grund sind die Investmentumsätze auf den asiatischen Immobilienmärkten stark zurückgegangen. Potenzielle Investoren und vor allem Transaktionen finanzierende Banken warten auf stabilere Marktbedingungen. Nach unseren vorläufigen Berechnungen liegen die Investmentumsätze im Jahr 2008 deutlich unter dem Rekordjahr 2007. Investoren bewerten gegenwärtig

ihre Risiken neu, darüber hinaus sind die Finanzierungskosten gestiegen, was wiederum Einfluss auf die Immobilienpreise hat.

Günstige Einstiegschancen für Investoren

Dies führt dazu, dass einige eigenkapitalstarke Investoren sich gegenwärtig dafür interessieren, zu günstigen Konditionen in Projekte einzusteigen, bei denen Entwickler zusätzliches Kapital brauchen oder institutionelle Investoren zur Erhöhung der Liquidität sich von Objekten trennen wollen.

Die sich verschlechternden Wirtschaftsaussichten haben auch auf den Vermietungsmärkten in ganz Asien deutliche Spuren hinterlassen. In 14 von 17 der kontinentweit wichtigsten Metropolen war im vierten Quartal 2008 ein Anstieg des Leerstands zu verzeichnen.

In fünf dieser 17 Städte lag die Leerstandsquote im zweistelligen Prozentbereich, Peking führt diese Liste mit einem Wert von 21,9 Prozent an. Innerhalb eines Jahres ist der Leerstand zwischen dem vierten Quartal 2008 und dem entsprechenden Vorjahreszeitraum in Asien insgesamt um 3,34 Prozent gestiegen.

Bei den Mietpreisen war in der zweiten Hälfte des Jahres 2008 in fast allen

Der Autor

Andrew Ness ist Head of Research für die Region Asia-Pacific bei CB Richard Ellis, Hong Kong.

Wirtschaftszentren ein Rückgang festzustellen, eine Ausnahme bilden hier die südkoreanische Hauptstadt Seoul und Kuala Lumpur, wo eine weiter hohe Marktdynamik bei geringen Leerständen zu verzeichnen ist.

Die in Teilen dramatische Situation auf den Finanzmärkten und die Auswirkungen auf die Finanzinstitute machen sich insbesondere in den stark durch die Finanzindustrie geprägten Metropolen bemerkbar mit entsprechendem Abwärtsdruck auf die Mietpreise.

Mietpreise massiv unter Abwärtsdruck

Hinzu kommt, dass es in Singapur, Hong Kong, Neu-Delhi, Mumbai und Shanghai eine Vielzahl von sich gegenwärtig im Bau befindenden Projekten gibt, die in Kürze dem Markt zur Verfügung stehen. Dies wird den Abwärtsdruck auf die Mietpreise weiter verstärken. All diese Städte verzeichneten im vierten Quartal einen Mietpreisrückgang im zweistelligen Prozentbereich. In Singapur und Mumbai fielen die Mieten im Untersuchungszeitraum beispielsweise um 19,9 beziehungsweise 12,5 Prozent.

Diese Situation wird auch den Markt für Einzelhandelsimmobilien nicht verschonen. Die Angst vor Jobverlust, eine geringere Bezahlung und der Ausfall von Bonuszahlungen in den Finanzzentren werden zu einer Kaufzurückhaltung führen. Vorläufige Zahlen aus Japan und Singapur gehen von rückläufigen Einzelhandelsumsätzen im vierten Quartal 2008 aus.

Konsumzurückhaltung belastet Handelsimmobilien

Auch Südkorea und Hong Kong verzeichneten einen Rückgang der Umsätze im Einzelhandel. Dies wirkt sich auf die Mietpreise in den zentralen Shopping Distrikten des Kontinents aus.

Bisher am stärksten betroffen ist Ginza in Tokio, wo die Flächenpreise aufgrund eines Nachfragerückgangs bereits deutlich gesunken sind. Einen Mietpreisrückgang verzeichnen wir, vor dem Hintergrund einer sich abschwächenden Wirtschaft, auch in Peking, Shanghai, Guangzhou, Hong Kong und Singapur.