

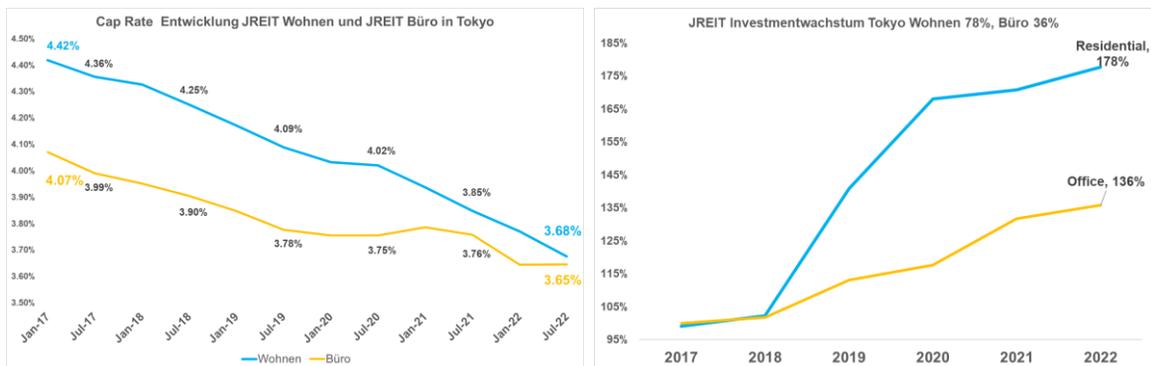
15. März 2023

CEO Insight: Die beste Zeit zum Einstieg in Japans Wohnimmobilien läuft ab

Für Investoren im Residential-Bereich steht das berühmte „Window of Opportunity“ in Japan immer noch weit offen. Für eine ertragreiche Ernte sollten sie jedoch bald aussäen.

Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben – diese sprichwörtlich gewordene Weisheit von Reformier Michail Gorbatschow (auch wenn er den Satz anders formulierte) gilt sicher auch für Investitionen in japanische Wohnimmobilien. Ihr Rendite-Vorsprung zum Bürosektor schmilzt seit Jahren kontinuierlich dahin. Damit schließt sich langsam ein „Window of Opportunity“, das lange Zeit weit offenstand: Mittelfristig werden Japan-Investoren mit Wohnen weniger verdienen als mit Büros, so wie in anderen reifen Märkten. Noch vor sechs Jahren betrug der positive Rendite-Spread der Investments börsennotierter J-REITs im Wohnsektor in der Region Tokio-Stadt 35 Basispunkte, im Juli 2022 waren es nur noch 3 Basispunkte (neuere Daten liegen nicht für alle REITs vor).

Der Renditevorsprung für Wohnen im Vergleich zu Büro schrumpft mit wachsendem Wohninvestment



Viele ausländische Investoren haben auf das unüberhörbare Läuten dieser Glocke reagiert. Im vergangenen Jahr schrauben sie ihre Investitionen in Japan um beeindruckende 12% auf 1,3 Billionen Yen (9 Milliarden Euro) nach oben. Die J-REITs hätten ebenfalls gerne mehr investiert, aber konnten aufgrund stagnierender Aktienpreise nicht entsprechend genug Kapital einsammeln. Der ausländische Anteil an der Gesamtsumme wuchs dadurch auf mehr als ein Drittel. Aber seit 2017 hatten die J-REITs ihre Anlagen in Wohnimmobilien insgesamt um 78% gesteigert, doppelt so stark wie bei Büros (s. rechte Seite der Grafik). Mit dem wachsenden Wohninvestment schrumpfte der Renditevorsprung gegenüber Büros.

Die meisten Auslandsinvestoren kamen aus Asien. Außer der französischen AXA gab es keine größeren Transaktionen in Japan von Europäern. Deutsche Investoren müssen daher aufpassen, dass sie die guten Zeiten für den Einstieg in diesen attraktiven Markt nicht verpassen. Es wäre eine Wiederholung ihres schlechten Timings während der Finanzkrise 2007/8. Damals investierten deutsche Investoren 65% der Summe, die zwischen 2002 und 2015 insgesamt nach Japan floss (460 Milliarden Yen, ca. 3,75 Milliarden Euro), obwohl zur gleichen Zeit das Investmentvolumen in Japan bereits um die Hälfte schrumpfte.

Nach meinen Beobachtungen betreiben deutsche Investoren zurzeit eine Nabelschau: Man schaut sich sorgenvoll in Deutschland und Europa um, sieht die steigenden Zinsen und hält die Füße still. Sie sollten ihren Blick auf das ideale Umfeld für Anlagen in Wohnimmobilien in Japan richten. Die Regierung ist stark und stabil. Die Inflation hat ihren Höhepunkt im Februar wohl überschritten. Die Kapitalkosten sind unverändert extrem niedrig, denn Japans Notenbank lässt sich von den Inflationsdaten nicht treiben. Und die Angestellten kehren wieder zurück in die Büros. Umfragen zufolge hat der Anteil der Büroarbeiter in Japan bereits über 90% des Vor-Pandemie-Niveaus erreicht. Die Leerstandraten in den Metropolen sinken.

In der Folge ist Japan für Immobilieninvestoren in Asien weiter das Zielland Nummer eins. Bei Investmentrenditen von 3,6%, Kreditzinsen von 1% und einem konservativen Leverage von 50% lassen sich in Japan starke Erträge erzielen, während in Deutschland die gestiegenen Kapitalkosten die Renditen auffressen. Der japanische Markt wird attraktiv bleiben: Der neue Gouverneur der Bank of Japan, Kazuo Ueda, erklärte bei seiner Befragung im Parlament, die ultralockere Geldpolitik sei „angemessen“. Unter seiner Führung wird die Zentralbank die Zinsen erst anheben, wenn auch die Löhne nachhaltig steigen. Sollte es schließlich dazu kommen, dürften auch die Mieten in ähnlichem Umfang wachsen. Eine bessere Anlagechance in Immobilien als Wohnen in Japan ist derzeit kaum zu sehen.

Leonard Meyer zu Brickwedde

Dr. Leonard Meyer zu Brickwedde
President and CEO

Kensho Investment Corporation
Sanno Park Tower 3F
2-11-1 Nagata-cho,
Chiyoda-ku, Tokyo 100-6162

Tel: +81(0)3-6205-3039
contact@ken-sho-investment.com