

17. April 2023

## CEO Insight: Japans nachhaltiger Bedarf an Wohnimmobilien fördert Investitionen

*Verschiedene Faktoren treiben die japanische Nachfrage nach Wohnimmobilien stetig an und unterstützen dadurch steigende Mieten und Preise.*

„Was macht Japan mit all seinen leerstehenden ‚Geisterhäusern‘?“ (BBC); „Japan verschenkt seine Häuser“ (20min); „Das Land der leeren Häuser“ (Asienspiegel). Solche Schlagzeilen zu Japan in westlichen Medien tauchen seit einigen Jahren immer wieder auf. Die Berichte führen den Leerstand stets auf die demografisch bedingte Alterung und Schrumpfung der Bevölkerung zurück. Bei der letzten [Umfrage von 2018](#) standen 8,5 Millionen Häuser leer – das entspricht 13,5% des Bestandes von 62,4 Millionen Einheiten.

Angesichts dieser Millionen-Zahlen ist leicht nachzuvollziehen, dass die Berichte viel geklickt werden, da sie ein schaurig-düsteres Bild von einem vermeintlich verfallenden Japan mit menschenleeren, halb überwucherten Städten voller verrottender Ruinen zeichnen. Nur: Der eigentliche Leerstand ist relativ undramatisch und die lauten Schlagzeilen zu leerstehenden Häusern bilden nur einen Nischenaspekt des riesigen Immobilienmarktes ab. Viel aussagekräftiger und relevanter für Investoren ist die kräftige fortgesetzte Nachfrage nach Wohnraum, die im Wesentlichen auch bedient wird.

Es sind die anhaltenden Trends zur Urbanisierung, zur Verkleinerung von Familien, zum Ausländer- und Fachkräftezug und zum erdbebensicheren Bauen, die diese Nachfrage füttern. Zwischen 2018 und 2023 stieg laut dem Nomura-Forschungsinstitut der landesweite Bestand um rund drei Millionen auf 65,4 Millionen Häuser. Auch während der Pandemie wurden über 800.000 neue Wohnhäuser und 100.000 neue Hochhausapartments jährlich [neu gebaut](#). Der Bauboom bei „Tower Mansions“ – Apartmenthochhäuser mit 20+ Stockwerken – hält an. Ausländische Investoren stehen Schlange, um Wohnimmobilien zu erwerben, denn in den Großstädten steigen Mietpreise und Grundstückswerte.

Wie kommt es dann zum Mythos von der „Flut leerer Häuser“? Blicken wir genauer auf die Zahl von 8,45 Millionen *Akiya* (Japanisch für „leeres Haus“). Mehr als die Hälfte davon war zum Zeitpunkt der Umfrage nur leer, weil ihre Besitzer gerade neue Mieter suchten. 290.000 Wohnungen standen zum Verkauf, 380.000 sind Ferienwohnungen. 480.000 Häuser sind nur weniger als einen Kilometer von einem Bahnhof entfernt und benötigen nach offizieller Einschätzung nur minimale Reparaturen, damit sie wieder bewohnt werden können.

Wirklich berechtigte Sorgen bereiten der öffentlichen Hand lediglich jene langfristig und dauerhaft leerstehenden Häuser, die über Jahre und Jahrzehnte ihrem Schicksal überlassen werden. Viele davon werden durch das feucht-heiße Klima nach relativ kurzer Zeit baufällig, einsturzgefährdet oder unbewohnbar und müssten abgerissen werden. In diese Kategorie fielen nur noch 3,47 Millionen Unterkünfte.

Die meisten dieser echten *Akiya* befinden sich fern der Metropolen in Gebieten, die unter Landflucht leiden. Die Besitzer dieser Immobilien, oft die familiären Erben der früheren Bewohner, lassen sie vor allem aus finanziellen Gründen verfallen. Sie können oder wollen den Abriss nicht bezahlen, da sich sowieso kein Käufer für das Grundstück findet. Dazu kommt, dass die Steuer für eine unbebaute Immobilie höher ist. Laxe Vorschriften für die Registrierung führen dazu, dass viele Dörfer und Städte nicht wissen, wem das kaputte Haus aktuell gehört, so dass ein Abriss von Staats wegen nicht möglich ist.

Jedoch hat die Regierung die Ursachenanalyse bereits abgeschlossen und Gegenmaßnahmen ergriffen. Das geänderte Real Estate Registration Law [verpflichtet](#) Immobilieneigentümer ab 2024 dazu, jede Anschriftenänderung zu melden. Nach dem Tod des Besitzers müssen Erben offiziell registriert werden, um einen Verkauf oder eine Beleihung zu ermöglichen. Tritt niemand das Erbe an, kann der Staat das Grundstück übernehmen und den Abriss selbst organisieren. Viele Städte und Gemeinden werden dafür öffentliche Gelder nutzen. Die Zentralregierung plant auch Steueranreize für den Abriss und die Sanierung leerer Häuser. Diese Initiativen sollten das *Akiya*-Problem unter Kontrolle bringen.

Am Gesamtimmobilienmarkt zeigt sich jedoch ein ganz anderes Bild. Der Preisindex für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen verzeichnet seit 2013 einen stetigen Anstieg. Auch landesweit nehmen die Preise für Wohngrundstücke zu. Trotz dieser Teuerung und trotz der inflationsbedingt höheren Lohn- und Materialkosten ist die Zahl der Hausbauten im Jahr 2022 nicht zurückgegangen. Denn die Nachfrage bleibt stark. Die Zahl der Einpersonenhaushalte wächst kontinuierlich, junge und alte Leute ziehen in die Städte. Zusätzlich lockt Japan nach der Pandemie seit April 2022 wieder ausländische Fachkräfte und Studenten an. In 2022 [reisten](#) 1,34 Millionen Ausländer mit Langzeitvisa ein. Die Gesamtzahl der Ausländer wuchs 2022 um 11,4% auf den Rekord von 3,1 Millionen, davon waren 1,83 Millionen [erwerbstätig](#). Diese Entwicklungen sehen stabil aus, so dass Investitionen in Wohnimmobilien in Japan auch mittelfristig werthaltig und attraktiv bleiben werden.

*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