

15, January 2024

## **CEO Insight: Japan beweist seine Zuverlässigkeit auch bei Katastrophen**

***Intensive Vorbereitungen auf den Ernstfall verringern die Auswirkungen von Erdbeben und erhalten den Wert japanischer Immobilien.***

Zwei starke Bilder aus Japan gingen am Jahresanfang um die Welt: Ein siebenstöckiges Gebäude, das durch ein starkes Erdbeben in Westjapan auf die Seite kippte, und ein Airbus von Japan Airlines, der nach einer Kollision neben der Landebahn vom Tokioter Flughafen Haneda ausbrannte. Die Geschichten dahinter waren jedoch viel positiver als diese Bilder.

Denn die meisten Häuser auf der am schwersten betroffenen Noto-Halbinsel hielten den Erschütterungen der Stärke 7,6 am Neujahrstag stand, weil sie nach strikten staatlichen Vorgaben erdbebensicher gebaut wurden. Und alle 379 Insassen des JAL-Fluges konnten über Notrutschen dem Feuerinferno entkommen. Die Crew beherrschte die Evakuierung aus dem Ereff, die Passagiere folgten diszipliniert ihren Anweisungen und ließen ihr Handgepäck in den Deckenfächern zurück, um möglichst schnell aussteigen zu können.

Diese Seiten der zwei Unglücke stellten die große Stärke von Japan unter Beweis, sich so gut wie möglich auf den Ernstfall vorzubereiten, um die Schäden für Menschen zu begrenzen, sei es durch eine bebensichere Bauweise der Gebäude oder regelmäßige Übungen der Crews für eine schnelle Evakuierung von Flugzeugen. Nicht alle Eventualitäten lassen sich im Voraus berücksichtigen, wie die Erfahrungen mit den Kernkraftwerken von Fukushima zeigten. Aber regelmäßig funktioniert Japan auch unter extremen Bedingungen gut.

Es ist diese hohe Zuverlässigkeit, die mich an Japan beeindruckt und fasziniert. Diese Zuverlässigkeit, dass alles getan wird, um ein gegebenes Versprechen einzuhalten, ist einer der wichtigsten Faktoren hier im Geschäftsleben. Damit gewinnen die Japaner das Vertrauen von Kunden und Investoren.

Ausländische Investoren heben mir gegenüber häufig hervor, wie sehr man sich in Japan auf Aussagen und Zusagen verlassen kann. Zum Beispiel bei Forward-Transaktionen, wenn ein Objekt schon vor dem Bau erworben wird. Dann hält der Vertragspartner in aller Regel den zugesicherten Termin der Fertigstellung zu den vereinbarten Konditionen und pünktlich ein. Ein Symbol für diese Zuverlässigkeit sind die Schilder, die am Zaun jeder Baustelle hängen. Darauf werden bewusst und für jeden sichtbar Monat und Jahr für das Ende der Bauarbeiten publiziert.

>>>

Nicht nur auf Baufirmen und Entwickler kann man sich in Japans Wirtschaft verlassen, auch auf Anwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und alle anderen Akteure und Stakeholder. In Japan funktioniert das System zuverlässig, weil dafür jeder den notwendigen Beitrag leistet. Eine Steuerrückzahlung erfolgt prompt nach Abgabe der Steuererklärung, wer säumig ist, begleicht seine Schulden ebenso rasch.

Die japanische Zuverlässigkeit beruht auf sorgfältiger Planung, Vorbereitung und Umsetzung. Moderne Apartmentgebäude zum Beispiel überstehen selbst schwere Erdbeben, weil Japan die Bauvorschriften sukzessive verschärfte. Die bereits 1981 erlassene Bauordnung für erdbebensichere Gebäude (shin taishin) zielt darauf ab, dass sie bei schweren Erdbeben nur eine geringe Menge an Rissen erleiden und danach wie gewohnt funktionieren. Selbst bei stärksten Erdbeben kollabieren sie nicht. Den Unterschied zeigt diese Statistik vom Hanshin-Erdbeben in Kobe und Osaka im Januar 1995. Neuere Gebäude erlitten fast keine Schäden.

***Report on the Damage of Reinforced Concrete Buildings due to 1995 Hanshin (Osaka/Kobe) earthquake on 17 January 1995 (Author: Committee for School Buildings).***

| <b>Building Completion</b> | pre 1971 | 1971 to 1981 | post 1981 | Total |
|----------------------------|----------|--------------|-----------|-------|
| <b>Collape</b>             | 18       | 2            | 0         | 20    |
| <b>Severe Damage</b>       | 24       | 9            | 0         | 33    |
| <b>Moderate Damage</b>     | 90       | 39           | 11        | 140   |
| <b>Minor Damage</b>        | 41       | 21           | 7         | 69    |
| <b>Minimal/no Damage</b>   | 159      | 95           | 115       | 369   |
| <b>Total</b>               | 332      | 166          | 133       | 631   |

Geschätzte 20% bis 30% des heutigen Gebäudebestandes stammt noch aus der Zeit vor 1981. Das umgekippte Haus in Wajima wurde 1972 mit einer Stahlbetonstruktur errichtet. Durch die Erschütterungen brachen die Stahlträger, die das Fundament stützten. Japanische Käufer meiden solche alten Wohnungen und Gebäude. Dadurch verlieren diese Immobilien an Wert, was tendenziell das Tempo der baulichen Erneuerung erhöht.

Der Aufwand für erdbebensicheres Bauen ist beträchtlich. Zunächst muss die Beschaffenheit des Bodens mit Tiefenbohrungen geprüft, der Untergrund notfalls verstärkt und das Fundament an den Bodentyp angepasst werden. Das Ständerwerk, ob Holz oder Stahl, muss so konstruiert sein, dass es sich während eines Bebens mit dem Boden bewegen kann.

Die Dämpfung von Schwingungen ist nicht gesetzlich vorgeschrieben, wird aber für Hochhäuser empfohlen. Die Dämpfer absorbieren einen Teil der Stoßenergie. Ebenfalls optional ist die Isolierung der Gebäudebasis vom Untergrund. Diese Methode für Hochhäuser und Wolkenkratzer ist am teuersten und am sichersten und daher die Benchmark für die großen Entwickler. Die Gebäude schwanken langsamer, wenn auch länger.

Notfallsysteme stoppen automatisch Gas und Strom und schalten Notbeleuchtungen und Feuerlöschanlagen ein. Die Bauunternehmen müssen seit dem Jahr 2000 eine 10-Jahres-Garantie gegen Baumängel geben. Nach einem Fall von gefälschten Sicherheitsdaten werden seit 2006 alle Wohngebäude mit mehr als drei Stockwerken schon in der Mitte des Bauprozesses inspiziert. Alle zehn Jahre folgt eine weitere Inspektion auf Erdbebensicherheit.

Diese Herangehensweise erklärt den begrenzten Schaden an Immobilien mit „Investment Grade“ bei Japans schwerstem Erdbeben seit Jahrhunderten im März 2011. Die Schäden am Vermögen der börsennotierten Immobilienfonds (J-REITs) von damals 115 Milliarden Euro machten nur 43 Millionen Euro und damit nur 0,038% ihres Wertes aus.

Der Staat garantiert also einen soliden Sicherheitsstandard und überlässt es Bauherren und Entwicklern, Käufern und Mietern noch mehr Sicherheitsstufen anzubieten. Wegen der strikten Kontrollen können Käufer sich auf die entsprechenden Angaben verlassen. Die Experten von Kensho achten bei der Auswahl von Kaufobjekten auf die bestmögliche Erdbeben-Resilienz.

Statt in Erdbebenversicherungen investiert Japan in erdbebensichere Bauweisen. Dafür forscht und investiert das Land seit Jahrzehnten. Diese hohe Sicherheit erhält dem Investor den Wert seines Investments selbst bei schlimmsten Katastrophen.

*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