

15. April 2024

CEO Insight: Diversifizierung ist das Gebot der Stunde

Durch Decoupling und Deglobalisierung bewegen sich die Immobilienmärkte nicht mehr im internationalen Gleichklang. Investoren müssen ihre Anlagestrategie breiter aufstellen. Dann führt an Japan kein Weg mehr vorbei.

Im Unterschied zur schlechten Stimmung der Marktteilnehmer in den USA und Europa zeigten sich die Teilnehmer der Japan-Konferenz auf der Immobilienfachmesse MIPIM in Cannes im März unisono optimistisch. Zum Beispiel betonte Laurent Jacquemin, Leiter Asien-Pazifik Real Estate der französischen AXA Investment Managers und CEO ihrer Japan-Tochter, dass der japanische Markt „weiterhin funktioniert“. Die AXA zählt zu den aktivsten Playern der vergangenen Jahre bei japanischen Wohnimmobilien. Ihre Investitionen laufen so gut, dass die Franzosen nun ihr Residential-Spektrum auf andere Formen von Living Space erweitern. Neben Apartments schaut sich Jacquemin inzwischen unter anderem Altersheime, Studentenwohnheime und Hotels für Langzeitaufenthalte an.

Die AXA zählt zu den wenigen europäischen Immobilienanlegern, die sich frühzeitig und konsequent von der bisherigen Standardstrategie der „One-Size-Fits-All“-Investments verabschiedete. Seit der Großen Finanzkrise bewegten sich die Immobilienmärkte in den meisten Industrienationen im Gleichtakt, landesspezifische Besonderheiten konnten Investoren weitgehend ausblenden und überall nach demselben Muster handeln. Mit der Pandemie verstärkten sich jedoch die Trends zum Decoupling und zur Deglobalisierung. Das bedeutet: Was für Deutschland oder die USA gilt, gilt nicht automatisch für Japan oder Asien. Nationale Märkte entwickeln eine stärkere Eigendynamik, so dass die Diversifizierung einen größeren Stellenwert in der Anlagestrategie eines globalen Investors bekommen muss. Mehr Kapital sollte dorthin fließen, wo sich ein Markt auffällig positiv entwickelt.

Und Japan sticht hier eben schon länger besonders heraus. Die AXA erkannte dies früh und reagierte schnell, ebenso wie viele ausländische Investoren, die aus Singapur operieren. Deutsche Anleger hielten sich bisher fast komplett zurück, meiner Meinung teilweise auch, weil einige lieber die harten ökonomischen Fakten ignorieren als ihre negative Einstellung gegenüber Japan im Allgemeinen aufzugeben (mehr dazu in meinem [CEO Insight vom März](#)). Harte ökonomische Fakten heißt: Der Leitzins in Japan liegt in einer Spanne von 0,0% bis 0,25% und die 10-jährige Anleiherendite bei 0,85% und damit weit unterhalb des Niveaus in Deutschland. In der Folge sind die Immobilienmärkte von Japan und Deutschland komplett voneinander abgekoppelt.

Bitte lassen Sie mich zitieren, was die Finanzjournalistin Koko Shinoda in ihrem Diskussionsbeitrag zur Japan-Konferenz der MIPIM 2024 ausführte: „Trotz einer niedrigen Wachstumsrate sind die Fundamentaldaten Japans stabil. Schließlich verfügt Japan über den größten, liquidesten und am weitesten entwickelten Immobilienmarkt in Asien.“

>>>

Was die Investitionen betrifft, so ist Japan der drittgrößte Markt der Welt. Ausländische Investoren können sich relativ leicht Kredite mit einer Hebelwirkung von bis zu 70% beschaffen und profitieren von dem sehr schwachen Yen. Im vergangenen Jahr kam einer von drei Käufern bei großen Transaktionen aus dem Ausland ([Liste der 20 größten Transaktionen 2023](#)). Zählt man die japanischen Unternehmen hinzu, die von ausländischem Kapital unterstützt werden, ist das Verhältnis sogar noch höher.“

Frau Shinoda weiter: „Unter den Vermögenswerten ist der Wohnungssektor, also Japans riesiger Wohnungsmarkt, solide. Was aktuell hervorsticht, ist der Hotelsektor. Nach Angaben der Zeitung Nikkei erreichte das Hoteltransaktionsvolumen in Japan im vergangenen Jahr 471 Milliarden Yen (2,9 Milliarden Euro), 128 % mehr als im Vorjahr. Einige Investoren mögen sich gedacht haben: ‚Wir leihen uns billig Geld, kaufen billig und verkaufen dann, wenn die Touristen zurückkommen und der Yen erstarbt‘. Doch leider gibt es heute nichts mehr zu kaufen. Investoren müssen geduldig kleine Hotels einsammeln oder sich in regionalen Städten umsehen. Ein Großeinkauf ist nur möglich, wenn Investoren seit vielen Jahren mit einer langfristigen Strategie in Japan fest verankert sind.“

Auch Japans Investitionen in ausländische Immobilien unterstreichen die Funktionsfähigkeit und Reife des Marktes. Soeben legten Japans Government Pension Investment Fund (GPIF) und die niederländische APG Asset Management [ein gemeinsames Investitionsprogramm auf](#). Der Schwerpunkt liegt auf Infrastruktur in entwickelten Märkten mit Sektoren wie nachhaltige Energie, Glasfasernetze und Verkehr. Der GPIF ist der weltgrößte Pensionsfonds und komplett in Staatsbesitz, die Mehrheit von APG gehört ABP, dem größten öffentlichen Pensionsfonds der Niederlande. Zusammen verwalten sie ein Vermögen von über 2 Billionen Euro. Die Kooperation beweist, dass ausländische Adressen japanische Investoren wegen ihrer Kompetenz und Kapitalstärke suchen und respektieren.

Man kann es drehen und wenden wie man will: Unter den heutigen globalen Bedingungen müssen Immobilieninvestoren ihre Anlagestrategie nach nationalen Märkten diversifizieren. Wer seine Renditeziele erfüllen will, kommt nicht daran vorbei, die starken Märkte zu identifizieren und die dortigen höheren Ertragschancen zu nutzen. Japan bietet sich dafür schon länger und immer noch so offensichtlich an, dass man sich wundert, warum nicht mehr europäische Investoren in Japan so aktiv sind wie die französische AXA.

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