

Asiens Immobilienmärkte bleiben attraktiv



Norbert Schley, Global Real Estate Strategist

Die Immobilienmärkte im asiatisch-pazifischen Raum bieten für europäische Investoren weiterhin ein attraktives Investitionsziel. Private wie institutionelle Anleger partizipieren bislang jedoch kaum an den Chancen, denn Asien ist in den Depots deutscher Anleger deutlich unterrepräsentiert. Folgt man dem Benchmark-Gedanken, so müsste der „neutrale“ Anteil von Asien/Pazifik an einem globalen Immobilienportfolio derzeit zwischen etwa 25 und 30 Prozent liegen. Dies dürfte kaum ein hiesiger Anleger erreichen. Die systematische Unterallokation würde sich in Zukunft sogar noch vergrößern, da der Anteil von Asien/Pazifik – das enorme Wachstumspotenzial der Region reflektierend – in den nächsten 20 Jahren in Richtung 40 bis 50 Prozent des globalen Immobilienbestandes steigen wird.

Doch sind die Chancen und Risiken von direkten Immobilieninvestments in der Region vor dem Hintergrund der jüngsten Wachstumskorrekturen neu einzuschätzen?

Fundamentaldaten intakt

Was Asien/Pazifik angeht, so sind die Korrekturen der Wachstumsprognosen seit Mitte letzten Jahres geringer ausgefallen als in den anderen Regionen. Aus diesem Blickwinkel hat sich die relative Attraktivität der Region Asien also eher verbessert. Zwar ist mit einer – teilweise wirtschaftspolitisch gewollten – Abkühlung der Konjunktur zu rechnen, jedoch mitnichten mit einem ausgewachsenen Konjunkturreinbruch. Ein solcher gehört bisher lediglich zu den Risikoszenarien. Das erwartete Wirtschaftswachstum für

2012/13 von etwa 6 Prozent liegt im langfristigen Durchschnitt und im Vergleich der Regionen weist Asien/Pazifik nach wie vor die weltweit höchste Wachstumsdynamik auf.

Damit bleibt das Fundament für die langfristige „Asien-Story“ intakt. Deren Treiber sind bekannt: Globalisierung, Bevölkerungswachstum und Urbanisierung sowie die Zunahme von Einkommen und Wohlstand behalten ihre Relevanz für die Entwicklung der dortigen Immobilienmärkte. Hiervon werden alle Nutzungsarten profitieren, seien es gewerbliche wie Büro-, Einzelhandels- und Logistikkimmobilien oder Wohnimmobilien. Ähnlich wie die Konjunkturperspektiven haben sich auch die regionalen Performanceerwartungen für die Immobilienmärkte kaum verschoben. Der in Asien/Pazifik zu erwartende Gesamtertrag liegt unverändert sowohl kurz- wie auch langfristig über dem von Europa und wird lediglich von südamerikanischen und nur teilweise von nordamerikanischen Märkten erreicht. Durch Vernachlässigung der Region Asien/Pazifik in ihrem Immobilienportfolio verschonen Investoren also klare Ertragschancen.

Den Chancen liegen auch Investitionsrisiken zugrunde. Der asiatisch-pazifische Wirtschaftsraum und die Immobilienmärkte im Speziellen sind jedoch äußerst vielfältig. Neben den sich entwickelnden „Emerging Markets“ finden sich reife und transparente Immobilienmärkte, die einem Vergleich mit etablierten europäischen Märkten standhalten. Zusätzlich bietet die niedrige Korrelation zu anderen Märkten Raum zur risikomindernden Diversifikation zwischen den verschiedenen Anlageregionen – auch und gerade innerhalb Asiens.

Ostasien im Fokus

Wir konzentrieren uns auf die ostasiatischen Märkte in Japan, Südkorea, China und Singapur. In Singapur ist zwar temporär mit Miet- und Preiskorrekturen zu rechnen, da der Markt als Finanzzentrum und Exportnation stark den globalen Ent-

„Durch Vernachlässigung der Region Asien/Pazifik in ihrem Immobilienportfolio verschonen Investoren klare Ertragschancen.“

wicklungen ausgesetzt ist. Die dortigen Büro-, Einzelhandels- und Logistikkimmobilien bleiben aber langfristig attraktiv und sollten 2012 bereits wieder günstige Einstiegsmöglichkeiten bieten. Japan wird in puncto Wirtschaftskraft und Bevölkerung stark von Tokio dominiert. Nach der Verzögerung durch Erdbeben und Atomkatastrophe im letzten Jahr wird sich 2012 eine Erholung der Büromärkte abzeichnen. Selektive Investitionschancen sehen wir auch im Einzelhandel. Trotz der – politisch gewollten – Abkühlung von Chinas Wirtschaft erkennen wir in allen Nutzungsarten attraktive Investitionsmöglichkeiten. Einige Büro- und Einzelhandelsmärkte, vor allem in Tier-II-Märkten, werden jedoch von einem steigenden Flächenangebot belastet. Etwas mehr Vorsicht ist bei Wohnimmobilien in Singapur und China geboten, da die politischen Risiken hier zugenommen haben. In Südkorea ist im Bürobereich ebenfalls teilweise eine Überbauung anzutreffen, wegen hoher Bestandsüberalterung ergeben sich jedoch attraktive Investitionschancen im Bereich Modernisierung oder Sanierung.

Für Investitionen in Asien bleiben Erfahrung und kundige Partner erforderlich. Um eine Analogie zur Durchführung großer Expeditionen zu bemühen: Wer kein eigenes Know-how hat und auf unwägbara Risiken verzichten will, sollte auf einen Experten zurückgreifen.

KÖRFGEN'S CORNER

Die konservative Wachstumsstory



Thomas Körfggen, Managing Director & Head of Real Estate Equities

Die meisten Investoren wollen in Asien investiert sein und legen Wert auf eine angemessene Ausschüttungsrendite. Diese zwei vormals völlig getrennt betrachteten Interessen werden bei Anlagen in asiatische REITs erstmals und nachhaltig vereint.

Die Ausschüttungsrendite erhält durch REITs eine zusätzliche Sicherheit und Transparenz, weil die börsennotierten Immobiliengesellschaften mindestens 90 Prozent ihrer Gewinne ausschütten müssen.

Hohe Ausschüttungsrenditen

Die Vorteile von REITs sind mannigfaltig, ihre Risiken bestehen vor allem darin, dass sich die Immobilieninvestoren hier die vermeintliche Assetklasse Aktien ins Portfolio holen. Mit einer Bruttorendite von derzeit über 7 Prozent auf das eingesetzte Kapital verfügen asiatische REITs aber über eine Art Risikopuffer. Bei fallenden Kursen steigt die Rendite weiter.

Asiatische REITs weisen eine positive Korrelation von 0,5 zum allgemeinen Aktienmarkt auf. Sie sind Aktien und werden täglich notiert, aber durch die Immobilienkomponente weisen sie genug Eigenheiten auf, um eine sinnvolle Diversifizierung fürs Portfolio darzustellen. Selbst im Vergleich zu deutschen Standardwerten sind sie eine risikominimierende Ergänzung. Hinsichtlich ihrer Immobilienbestände sind REITs eine konservative Wahl, weil grundsätzlich in reine Bestandhalter investiert wird. Qualitativ hochwertige Gesellschaften

sollten im Fokus stehen, die mit attraktiven Beständen, gutem Management und niedriger Verschuldung hervorstechen.

Standards wie in Europa oder den USA

Der REITs-Markt in Asien ist mit über 130 Werten schon sehr gut entwickelt – Tendenz steigend. Zählt man Australien hinzu, was in jedem Fall sinnvoll ist, sind es rund 180 Titel. Der asiatische Markt ist völlig vergleichbar mit den REITs-Märkten in Europa und Amerika. Einige wenige Länder wie Japan haben jedoch auf eine Begrenzung der Verschuldungsquote verzichtet, was für uns oftmals eine selbstgesetzte Hürde beim Investieren darstellt.

Der asiatische REITs-Markt wächst, weil zum einen die Immobilienmärkte an Bedeutung gewinnen und zum anderen die Möglichkeiten der Kapitalmärkte stärker genutzt werden. Asiatische REITs sind die konservative Wahl, sich schon mit geringen Beträgen an dieser Wachstumsstory schlechthin zu beteiligen.

DER MARKTBERICHT

Aktien: Rückkehr zur Realwirtschaft

Die deutschen Aktien haben im Januar einen sehr guten Jahresauftakt hingelegt, der auch für den Rest des Jahres optimistisch stimmt. Das Kurstief von 2011 war unbegründet. Die Aktienmärkte nehmen 10 von 4 Rezessionen vorweg, heißt es ironisch auf dem Börsenparkett. Konjunkturelle Dellen in einigen Ländern Südeuropas sind regional begrenzt.

Ängste vor einer aus der Staatsschuldenkrise resultierenden Kreditklemme in der Eurozone oder vor Dominoeffekten, sollte eine Bank in eine Schieflage geraten, sind begründet. Allerdings ließe sich ein solches Szenario – den politischen Willen

vorausgesetzt – abwenden. Staatliche Sparprogramme werden Konzerne mit Infrastrukturausrichtung wie Siemens oder Gesellschaften, deren Absatzmärkte sich auf Südeuropa konzentrieren, belasten.

In Deutschland brummt die reale Wirtschaft. Die Beschäftigungsquote steigt, der Konsum läuft und Unternehmen melden gute Geschäftsergebnisse. In einigen Fällen ist die Lage sogar besser, als es die konservativen Bilanzen zeigen.

Trotz des geplanten Facebook-Börsengangs in den USA halten sich Firmen mit IPOs derzeit zurück, weil angesichts

niedriger Bewertungen zu geringe Erlöse eingefahren würden. Ein Kaufgrund.

Klassische Industriewerte wie BMW, BASF, Daimler oder – aus der zweiten Reihe – Heidelberger Druck konnten im Januar in der Mehrzahl zweistellige Kurszuwächse von 10 bis über 30 Prozent verzeichnen. Die Rückkehr zur Realwirtschaft macht den DAX zu einem der am besten performenden Indizes auf dem Globus. Gut aufgestellte Weltmarktführer mit Preismacht sollten bei Investoren im Fokus stehen.

Dr. Jürgen Meyer, Head of Euroland & German Equities

InvestorNews

EINE PUBLIKATION DER SEB ASSET MANAGEMENT AG

FEBRUAR 2012

Disclaimer

Dieses Dokument stellt eine allgemeine Marketingmitteilung dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen werden ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und stellen weder ein Angebot zum Kauf oder Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf der dargestellten Produkte dar. Diese Produkte können nicht von US-Personen erworben werden.

Alleinverbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentanteilen ist der jeweils gültige Verkaufsprospekt in Verbindung mit dem jeweils letzten Jahres- und/oder Halbjahresbericht des Fonds. Diese Unterlagen können Sie kostenlos direkt über das Internet, bei der SEB AG oder Ihrem Berater/Vermittler erhalten. Beratungsleistungen werden von der SEB Asset Management AG nicht erbracht, und die Informationen, die in dieser Publikation enthalten sind, stellen keine Anlageberatung dar.

Anlagen in Fonds sind sowohl mit Chancen als auch mit Risiken verbunden. Der Marktwert einer Anlage kann sowohl steigen als auch fallen. In der Vergangenheit erzielte Renditen und Wertentwicklungen bieten keine Gewähr für die Zukunft; in manchen Fällen können Verluste den ursprünglich investierten Betrag übersteigen.

Der Inhalt dieses Dokuments stammt aus öffentlich zugänglichen Quellen, die als verlässlich angesehen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Der Erwerb von Fondsprodukten ist mit Kosten/Gebühren verbunden. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Die Gesellschaft gewährt Vermittlern, z. B. Kreditinstituten, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als so genannte „laufende Vertriebsprovisionen“.

Impressum

Herausgeber: SEB Asset Management AG • Rotfeder-Ring 7 • 60327 Frankfurt am Main • Telefon +49 (0) 69 2 72 99 -10 00 • Telefax +49 (0) 69 2 72 99 -0 90
Sitz Frankfurt am Main • HRB 75345 • E-Mail: info@sebam.de • Internet: www.sebassetmanagement.de

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Fredrik Boheman • Vorstand: Barbara A. Knoflach (Vorsitzende), Matthias Bart, Siegfried A. Cofalka