

Asiens Immobilienmärkte im Fokus der Investoren

Während Immobilienanlagen in den letzten Jahren oft nicht die nötige Beachtung geschenkt wurde, zeichnet sich in den letzten Monaten eine immer grössere Nachfrage nach geeigneten Immobilieninvestments ab. Dabei wurde von privaten wie auch von institutionellen Anlegern traditionell zuerst in die Heimmärkte und danach allenfalls noch in paneuropäische oder US-amerikanische Portfolios investiert. Nun wagen sich die Anleger jedoch vermehrt auch in neue Immobilienmärkte, wie zum Beispiel in Osteuropa oder Asien.



Von Daniel Wüschner (rechts)
Sales and Marketing Manager
Henderson Global Investors
(Schweiz) AG, Zürich

und Markus Puck (links)
Country Head / Geschäftsführer
Henderson Global Investors
(Schweiz) AG, Zürich

In Asien wird dieser Trend zudem durch die Einführung steueroptimierter REITs (Real Estate Investment Trusts) verstärkt. Der aus asiatischen REITs generierte Wertzuwachs ist dabei bemerkenswert und bewegt sich in der jeweiligen Lokalwährung, zum Beispiel für Japan und Singapur, durchschnittlich im zweistelligen Bereich pro Jahr. Wichtiger noch als diese beeindruckende Wertsteigerung ist dabei, dass diese Ergebnisse bei einer tieferen Volatilität als zum Beispiel bei Anlagen in Aktien aus Schwellenländern erzielt wurden.

Zudem schütten viele dieser Immobilienanlagen regelmässig Erträge aus, welche nahe bei festverzinslichen Anlagen liegen. Gleichzeitig bietet sich dem Investor die Chance, von einem möglichen Kursanstieg der zugrundeliegenden Gesellschaft zu profitieren.

Positive Perspektiven für den Immobilienmarkt Asien

Unser Ausblick für Investitionen im asiatischen Immobilienmarkt bleibt trotz der Kursavancen der letzten Monate positiv. Wir halten die aktuellen Bewertungen der Firmen für fair und sehen weiterhin beträchtliches Potential. Im Bereich der Büroimmobilien beobachten wir eine Verringerung der Leerstandsquoten und tendenziell steigende Mieten. Auch bei der Vermietung von Verkaufsflächen erwarten wir eine stärkere Nachfrage, dies insbesondere durch den weiterhin hohen Privatkonsum.

Bei allen diesen Betrachtungen sollte man sich immer bewusst sein, dass der Anteil Asien am globalen Immobilienmarkt beträchtlich ist und nun durch die Einführung der REITs in vielen Märkten auch zusätzliche Liquidität entsteht. Ein grosser Teil der Immobilien ist noch immer im Besitz von Privatpersonen. Wir gehen davon aus, dass sich der prozentuale Anteil von privatem Besitz zurückbilden wird und immer mehr Gebäude von spezialisierten Immobilienfirmen gehalten werden. Diese professionelle Betreuung wird sich unserer Meinung nach auch in einer höheren Rendite niederschlagen.

Neue Investitionsmöglichkeiten

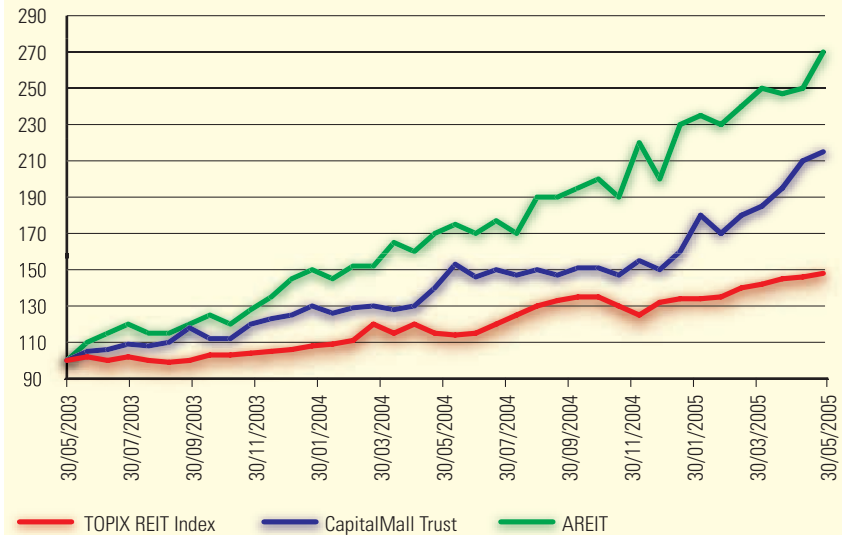
Dem Anleger werden also künftig mehr Möglichkeiten geboten, am asiatischen Immobilienmarkt zu investieren. Professionellen Asset Managern wie Henderson kommen diese Entwicklungen noch in einem weiteren Punkt entgegen: Viele Firmen, welche sich im Immobilienbereich engagieren, werden dies zukünftig in einer konzentrierten Form tun. Unserer Meinung nach können solche Firmen höhere Erträge generieren, wenn sie sich lediglich auf das Kerngeschäft, zum Beispiel die Vermietung von Büroliegenschaften, konzentrieren und nicht, wie bisher, von der Planung bis zur Vermietung sämtliche Dienstleistungen selber anbieten. Asset Manager (und ihre Anleger), die die richtigen Firmen identifizieren können, werden zu den Gewinnern zählen.

Die Aussicht auf Kursgewinne, verbunden mit den hohen Ausschüttungen, macht die Anlageklasse Immobilien auch in Zukunft interessant. Überdurchschnittliche Performance

versprechen dabei Produkte von Asset Managern mit lokalem Research, einem transparenten und erprobten Investmentprozess sowie den nötigen Ressourcen, diese Anlagen für Kunden steuereffizient zu strukturieren. Bei Investments in asiatischen Immobilienmärkten fällt dabei Singapur die zentrale Drehscheibenfunktion zu.

Asieninvestments in konzentrierten Immobilienprodukten sehen wir auch zukünftig eher als interessante Beimischung für institutionelle Anleger sowie für Super High Net Worth Individuals. Wir raten Privatanlegern, welche ein Exposure in den asiatischen Immobilienmärkten suchen, eher zum Kauf breit diversifizierter Portfolios, zum Beispiel eines globalen Immobilienaktienfonds mit einem übergewichteten Asienanteil. ■

Asiatische REITs: starke Performance



Die Grafik zeigt die Kursentwicklung (ohne Dividenden) des TOPIX REIT Index zusammen mit den beiden am längsten in Singapur gehandelten REITs, dem CapitalMall Trust sowie Asendas.

Asia's Real Estate Market in the Focus of Investors

While real estate investments did not always get the attention they deserved in the past, demand has been growing over the past few months. Both private and institutional investors have traditionally focused their real estate investments on their home markets and possibly on Pan-European or U.S. portfolios. Now, more and more investors venture into new territory like Eastern Europe and Asia.

The trend to Asian real estate investments is boosted by the introduction of tax optimized REITs (real estate investment trusts). Returns generated by Asian REITs are remarkable, averaging double-digit figures annually in local currencies, e.g. in Japan and Singapore. What is even more impressive is the fact that these returns were reached with lower volatility than, e.g., with emerging-markets stocks. In addition, many of these real estate investments distribute yields to their investors which are close to fixed income instruments. At the same time investors have the opportunity to benefit from a potential price hike in the underlying company's stock.

Bright prospects

Despite rising prices in the past months, our outlook for Asian real estate remains positive. We consider the companies to be fairly valued and see significant further potential. In the office sector we observe falling vacancy rates and rising rents. Due to continuously strong demand from individual consumers we also expect growing demand for retail space.

At the same time, investors should keep in mind that the share of Asian real estate in the global market is substantial and that the introduction of REITs has improved liquidity in many markets. While a large proportion of Asian real estate today is still owned by private individuals, we expect more and more properties to change

hands with specialized real estate companies taking over. This professionalism is likely to further improve returns.

New opportunities

Investors will have more opportunities than ever before in the Asian real estate market. There is also another positive aspect for professional asset managers like Henderson: Many companies that are active in the real estate sector will increasingly focus on specific aspects of the market. We are convinced that companies which focus on their core competences, such as office rental, will be able to generate higher returns than those which will keep on doing everything. Asset managers (and their clients) who are able to identify the right companies will be among the winners.

Potential profits from price hikes and high distributions will keep the asset class real estate attractive. Above-average performance may be expected from products from asset managers with local research, a transparent and tested investment process and who have the resources required to structure these products tax efficiently for their clients. For Asian real estate investments, Singapore will play a pivotal role. We continue to view Asian real estate investments as attractive portfolio additions for institutional investors and ultra high net worth individuals. We recommend individual investors seeking exposure in Asian real estate to invest in a broadly diversified portfolio, such as a globally diversified real estate investment trust with an overweight in Asia.