



Pressefrühstück mit Mag. Alexander Neuhuber
Wien, 7. November 2006

Beijing statt Bukarest?!

Die Immobilien-Goldgräberstimmung in Asien

Die Wachstumszahlen der asiatischen Immobilienmärkte waren in den vergangenen Jahren in jeder Hinsicht atemberaubend. Dabei hat der Boom gerade erst begonnen, und es gibt Bedarf an – einfach allem!

Asien ist und bleibt der Wachstumsmotor der Weltwirtschaft: In den nächsten Jahrzehnten wird dort, wo weltweit die meisten Menschen leben, gebaut werden wie noch nie in der Geschichte der Menschheit. Neue Metropolen werden entstehen und bestehende werden sich weiter vergrößern. Es ist ein Markt mit nie da gewesenen Chancen und Risiken. Eine für uns vielfach unvorstellbare Zahl an Wohn- und Büroimmobilien, neuen Einkaufszentren, Fachmärkten, Hotels etc. wird in den nächsten Jahrzehnten benötigt.

Aber natürlich gibt es bei vielen Nationalstaaten, Wirtschaftssystemen, Religionen und mehreren Milliarden Menschen auch unterschiedliche regionale Ausprägungen. Je nach Land sind auch die Hindernisse für ausländische Investoren unterschiedlich, seien es regulatorische Hemmnisse, Korruption oder fehlende Infrastruktur. Investoren brauchen vor Ort in der Regel einen lokalen Partner, sonst sind sie hilflos. In Europa fehlen weitgehend die Anlageprodukte für diesen Markt, die eine Beteiligung auf einfache Weise möglich machen.

Größte Urbanisationswelle der Geschichte bringt die gezielte Entwicklung weiterer großer Wirtschaftszentren in China

Die derzeit wahrnehmbaren Impulse durch die Olympischen Spiele 2008 in Beijing, die Weltausstellung 2010 in Shanghai oder die Asien-Spiele in Guangzhou sind erst der Anfang einer unglaublichen Entwicklung. Bereits heute hat China über 60 Städte mit mehr als 1 Mio. Einwohner. Der Immobilienkonzern Cushman & Wakefield geht davon aus, dass bis 2020 weitere 250 Mio. Chinesen zu Stadtbewohnern werden – das ist die größte

Urbanisationswelle der Geschichte. Die Nachfrage nach jeglicher Art von Immobilien ist daher konstant hoch, die Spekulation damit blüht ebenfalls.

Als Alternative zu den Megacities Shanghai, Beijing, Guangzhou und Shenzhen setzt die Regierung mit ihrem 11. Fünfjahresplan (2006-2010) jetzt auf die Entwicklung der so genannten „Tier 2“ und „Tier 3“ Städte. Dabei umfassen die 13 Tier 2-Städte bereits jetzt 110,6 Mio. Einwohner, die 13 Tier 3-Städte 79,2 Mio. Menschen (z.T. Gesamtbevölkerung mit unmittelbarem Umland; Vergleichswert: Die Bevölkerung der gesamten EU beträgt etwa 458 Mio. Menschen).

In Tier 2-Städten wie Suzhou, Tianjin und Xiamen haben bereits Nokia, Toyota und Kodak investiert, in Tier 3-Städten wie Ningbo und Fuzhou sind Exxon und Nike bereits aktiv. Von diesen Städten „aus der 2. oder 3. Reihe“ erwarten Beratungsunternehmen wie Jones Lang LaSalle, dass sie die zentralen Träger des künftigen Wachstums in China sein werden.

11. Fünfjahresplan: Ausbau von Infrastruktur, soziale und Umweltaspekte flankieren Wachstumskurs

Dieses Wachstum ist dringend nötig, denn rund 200 Mio. Menschen im Land suchen qualifizierte Jobs, die soziale Situation wird immer instabiler. Gegen die hohen Einkommensunterschiede, die Überalterung durch die 1 Kind-Ehe, die schlechte ökologische Situation, eine sehr hohe Staatsverschuldung, „faule“ Kredite und nicht zuletzt die hohe Arbeitslosigkeit versucht der Staat als „Allheilmittel“ noch schnelleres Wirtschaftswachstum zu implementieren.

Um mit diesem und der Modernisierung des Landes Schritt halten zu können setzt der aktuelle Fünfjahresplan vor allem auf unglaubliche Infrastrukturinvestitionen. Erstmals orientiert sich dieser Fünfjahresplan gleichzeitig auch an den Zielen einer fundierten wirtschaftlichen Entwicklung und dem Aufbau einer harmonischen Gesellschaft. Die Planung für China wird so mehr an den Menschen orientiert, berücksichtigt soziale und Umwelt-Aspekte. (Quelle: DTZ Research)

Noch nie da gewesene **Infrastrukturprojekte** stehen am Plan: Bis 2010 werden 17.000 km Eisenbahnverbindungen errichtet (*das ist, als würde man drei Jahre hindurch jeweils das gesamte österreichweite ÖBB-Streckennetz mit seinen 5.700 km neu errichten*).

Am Jangtse Flusslauf sollen bis 2020 insgesamt 300.000 km Autobahnstrecken entstehen (*Zum Vergleich: Das ASFINAG-Netz in*

Österreich umfasst rund 2.070 km, weitere 285 km befinden sich derzeit in Planung/Bau).

Derzeit sind in Chinas Städten insgesamt ca. 1,5 Mrd. m² Immobilienflächen in Bau, das entspricht fast dem 4-fachen der Fläche des Bundeslandes Wien bzw. der Fläche von mehr als 210.000 Fußballfeldern. In den nächsten 5 Jahren ist laut dem Fünfjahresplan die Errichtung von 33,8 Mio. neuen Wohneinheiten geplant - in ganz Österreich gibt es etwas über 3,4 Mio. Haushalte. In Beijing kommen allein in den nächsten 5 Jahren 10 Mio. m² Büroflächen neu auf den Markt, was in etwa dem gesamten derzeitigen Büroflächenbestand Wiens entspricht.

Die **Metropole Shanghai** nimmt im derzeitigen Boom eine Sonderstellung ein: Der Wohnimmobilienindex für Shanghai hat sich von 2002 bis 2005 verdoppelt. Die Regierung steuert mit höheren Zinsen und Restriktionen gegen, um einen Kollaps bzw. eine Blase zu verhindern. Dadurch sind die Preise heuer wieder leicht gefallen. Dennoch: Die Spitzenpreise für Wohnungen in Shanghai durchstoßen bereits die magische 10.000,- USD Grenze pro m², bis Ende 2008 werden ca. 5.000 neue Luxusapartments fertig gestellt.

Auch Spitzenbüros sind in Shanghai teuer: Die Miete für Grade A Offices in Shanghai liegt derzeit bei ca. 30 Euro pro m² und Monat, für nächstes Jahr rechnet DTZ Research mit einer weiteren Preissteigerung von 10%. Bis 2009 werden weitere 700.000 m² Commercial Flächen fertig gestellt sein.

Das Umfeld für ausländische Investoren stellt sich konkret so dar: Morgan Stanley hat für seine Fonds in den vergangenen 5 Jahren um 1,5 Mrd. USD chinesische Immobilien gekauft, noch heuer sollen weitere 3 Mrd. investiert werden.

Ausländische Investoren haben laut DTZ in China allein im 1. Quartal dieses Jahres 4,5 Milliarden USD investiert, das ist um ein Drittel mehr als im ganzen Jahr 2005. Auf Peking und Shanghai entfallen ca. 80% dieser Käufe. Insgesamt sind aber nur an ca. 3% der Immobiliendeals Ausländer involviert, der Rest ist inländisches Geschäft. Der ganze Markt ist sehr reguliert, das zeigt sich an folgenden Beispielen:

Fremdfinanzierungen sind nur beschränkt möglich, zumindest 50% Eigenkapital der Investoren sind für neue Projekte nötig. In Zukunft müssen 70% aller neu gebauten Apartments in einem Gebäude in einer Stadt kleiner als 90 m² sein. Außerdem gibt es eine 20%ige Vermögenszuwachssteuer auf den Weiterverkauf von Wohnungen.

Ausländer müssen zudem zumindest 1 Jahr in China ansässig sein, bevor sie eine Immobilie für Wohnzwecke kaufen dürfen (sonst brauchen sie eine Ausnahmegenehmigung).

Indien: Neuer Riesenmarkt in den Städten und bei Infrastruktur

Im Jahr 2030 wird Indien das bevölkerungsreichste Land der Welt sein. Derzeit entwickelt es sich rasant von einer Agrar- zu einer Service- und Industriegesellschaft, wodurch auch eine Mittelschicht entsteht.

Der Wohlstand Indiens beruht nicht zuletzt auf dem starken Bevölkerungswachstum. 2/3 der Bevölkerung sind heute jünger als 25 Jahre. Spätestens in 15 Jahren sollen 41% der Inder in Städten leben, dann wird es 75 Millionenstädte geben (derzeit 35).

Das bedeutet starke Nachfrage nach Immobilien, vor allem nach Wohnungen.

Der gesamte Immobilienmarkt wächst jährlich um ca. 30%, die Wertzuwächse lagen in den vergangenen zwei Jahren sogar bei 35-100%, was nicht weiter verwunderlich ist:

- Akut werden landesweit in den Stadtgebieten 12 Mio. Wohneinheiten benötigt, mindestens 90 Mio. weitere Wohneinheiten kommen an Bedarf in den nächsten Jahren dazu, ohne den Ersatzbedarf für die schlecht ausgestatteten Wohneinheiten bzw. die Größenumsteiger (*Vergleichszahlen: in den USA gab es 2004 insgesamt 111 Mio. Haushalte, Österreich rund 3,4 Mio.*).
- Das dafür erwartete Investitionsvolumen von 40-50 Mrd. USD wird zum Teil aus dem Ausland kommen (müssen).
- Am gesamten Bürosektor wurden im Vorjahr ca. 2,2 Mio. m² im Wert von 1,4 Mrd. USD abgenommen. In den sieben größten Städten rechnet man mit einer Nachfrage von weiteren 6,5 Mrd. m² in den nächsten drei Jahren, wobei drei Viertel des Bedarfs aus dem Technologiesektor kommen.
- Ein weiterer Boom ist bei Shopping- und Fachmarktzentren zu erwarten, denn heute sind nur 3% des indischen Einzelhandels organisiert. Ebenfalls großer Bedarf besteht nach Hotels, vor allem in Tourismuszentren wie Bangalore.
- Die Infrastruktur hinkt diesen Entwicklungen allerdings nach. Nach Regierungsplänen sollen deshalb in den nächsten zehn Jahren 190 Milliarden USD in die Infrastruktur investiert werden.

Als größtes Problem gilt in Indien neben der schlechten Infrastruktur die Bürokratie. Die Regierung ist sehr strikt bei der Zulassung von Ausländern am Immobilienmarkt: Ausländer können nur in designierten Zonen, so genannten „Eco zones“ investieren oder bei Wohnimmobilien größere Projekte über 25 acre (etwas über 101.000 m²) Grundfläche bzw. bei Büro- oder Handelsimmobilien über 50.000 m² Größe. Eine Investition in bestehende Objekte ist nicht möglich.

Metropolen in friedlicher Koexistenz: Wirtschaftliche Boomzonen und erfolgreiche Nischenmärkte Seite an Seite

Statt des seit einigen Jahren befürchteten Niedergangs Hongkongs oder Singapurs erleben wir, wie mehrere asiatische Megametropolen problemlos nebeneinander existieren können. DIE große Businessmetropole Asiens wird aber in Zukunft **Shanghai** sein, es soll gemeinsam mit **Tokio, London** und **New York** zu den künftigen Superweltstädten aufsteigen, wie Cushman & Wakefield prognostiziert.

Hongkong bleibt durch seine Sonderstellung finanzielles Zentrum und Tor zu China, was sich auch im Immobilienmarkt niederschlägt: Im Vorjahr haben Büroimmobilien in Hongkong 44% an Kapitalwertzuwachs verzeichnen können, Industrieimmobilien sogar 75%. Durchschnittliche Class A Mieten liegen bei knapp über 50,- Euro per m² und Monat, ein weiterer Anstieg der Mieten um bis zu 20% in den nächsten 12 Monaten ist möglich.

Singapur wiederum profitiert von seiner Brückenfunktion nach Indien, was sich auch in der Immobilienkonjunktur niederschlägt: Die Spitzenmieten liegen in Singapur derzeit etwa ein Drittel unter jenen Hong Kongs. Allein im 2. Quartal sind Büromieten um 13,5 % gestiegen, im Jahresvergleich um 44,4 %. Wegen des hohen Wirtschaftswachstums erwartet Jones Lang LaSalle eine Steigerung um weitere 25-30% bis 2009.

Nach vielen Jahren der Depression boomt nun auch die japanische Wirtschaft wieder, was den Immobilienmarkt interessanter macht. Auch wenn die Renditen kaum über 4% hinausgehen, ist aufgrund der Finanzierungsmöglichkeiten der Leverage-Effekt enorm. In **Tokio**, der Hauptstadt der zweitgrößten Volkswirtschaft der Welt, stehen derzeit 3,5% der Büroflächen leer, bei Class A-Büros gibt es sogar nur 2% Leerstand.

Einige weitere ostasiatische Städte positionieren sich erfolgreich in speziellen Nischen: **Macao** (500.000 Ew.) wird sich zum Las Vegas Asiens entwickeln, führende US-Casinobetreiber wie Sands steigen derzeit groß ins Geschäft ein und errichten Casinos. Das treibt wiederum die Nachfrage nach Hotels in neue Höhen. (Auch Singapur hat kürzlich erstmals in seiner Geschichte eine Casinolizenz vergeben.)

In Vietnam ist mit seiner größten Stadt **Ho Chi Minh City** (10 Mio. Einwohner) und dem Business Center **Hanoi** (1 Mio. Einwohner) für produzierende Unternehmen eine florierende Alternative zu China entstanden. Seit den 90er-Jahren liegt das Wirtschaftswachstum im Land bei knapp 8%. Es stehen viele billige, gut ausgebildete Arbeitskräfte zur Verfügung, denen es allerdings an Englischkenntnissen mangelt.

Durch den bevorstehenden WTO-Beitritt und Novellen im Wohn- und Liegenschaftsrecht gibt es künftig gute Anreize für weitere Auslandsinvestitionen.

Vor allem für Einzelhandel nach westlichem Vorbild sehen Experten hier große Expansionsmöglichkeiten, auch Büros mit Top-Ausstattung und guter Lage werden stark nachgefragt – bei einem Preis von derzeit 10,- bis 12,- USD/m²/Monat.

Thailand und seine Metropole **Bangkok** boomen vor allem im Tourismussektor. Ein zusätzlicher Impuls kommt mit dem neuen Großflughafen im Südosten von Bangkok. Auch wenn die politische Lage zuletzt instabil war wächst die Wirtschaft kontinuierlich: In den großen Städten sind Investitionen von 5,63 Mrd. USD in rund 450.000 Wohneinheiten geplant. Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel in Bangkok und Umgebung stehen sogar 11,15 Mrd. USD zur Verfügung.

Kontakt:

MAGAN Holding GmbH

Mag. Alexander Neuhuber

Tel.: 01/513 22 83

E-Mail: neuhuber@magan.at