

ONLINE-KONFERENZEN

Immobilieninvestments in Asien



BILDER: MASTERLU/DEPOSITPHOTOS

Singapur: Hohe Anforderungen an die Nachhaltigkeit von Immobilien

DIE BEDEUTUNG VON IMMOBILIENINVESTITIONEN IN ASIEN WÄCHST: EINE ZUNAHME DER KAUFKRÄFTIGEN MITTELSCHICHT, URBANES WACHSTUM UND DER JÜNGST BESCHLOSSENE, WELTGRÖSSTE HANDELSPAKT RCEP RESULTIEREN IN SPANNENDEN OPPORTUNITÄTEN. CHINA ETWA ERZIELTE 2020 EIN POSITIVES WACHSTUM UND WIRD BIS ENDE DER DEKADE WELTGRÖSSTE VOLKSWIRTSCHAFT. DENNOCH SIND IMMOBILIENINVESTITIONEN IN ASIEN IN DEN INVESTMENTPORTFOLIOS DER SCHWEIZ NACH WIE VOR STARK UNTERREPRÄSENTIERT.

MT. Covid-19 veränderte im Jahr 2020 das Leben und die Immobilienmärkte in einer unerwarteten und neuartigen Weise. Die asiatischen Staaten, insbesondere China, zählen zu den ersten betroffenen «Covid-Staaten» mit sehr starken Einschränkungen. Trotz der Restriktionen konnte China in 2020 ein positives Wachstum von über 2 Prozent erzielen. Gleichwohl unterscheiden sich die asiatischen Staaten und deren Immobilienmärkte stark voneinander und bieten unterschiedliche Investitionsmöglichkeiten. Folglich sind zukünftige Investitionsmöglichkeiten zu identifizieren und kritisch zu hinterfragen.

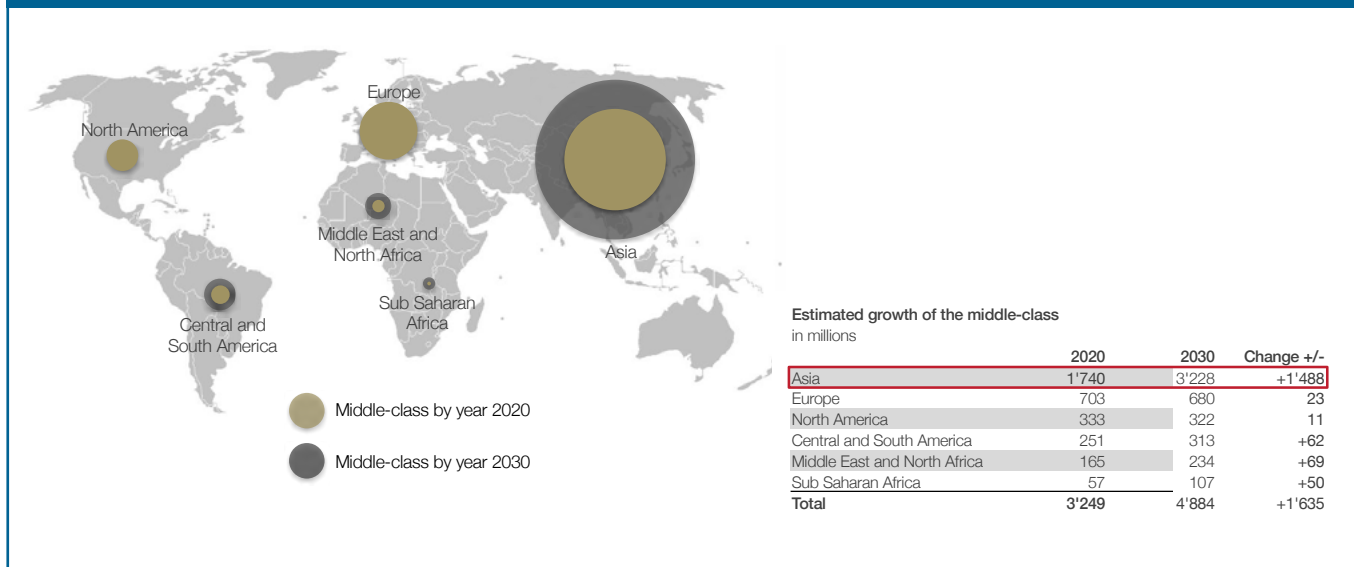
An dieser Stelle setzte das Januar-Webinar der RICS und der Hochschule Luzern an, zu dem Prof. Dr.

Michael Trübstein MRICS, Studiengangleiter des MScRE und Präsident der RICS (Schweiz), eingeladen hatte und das von ihm moderiert wurde. Das Webinar fand während und in Kooperation mit der Immo'21 statt. Im Rahmen des Webinars präsentieren allmonatlich führende Vertreter der internationalen Immobilienwirtschaft die neuesten Erkenntnisse aus Forschung und Praxis.

Asien als Wachstumsmotor

Zunächst verdeutlichte Michael Trübstein die Bedeutung von Asien und insbesondere von China anhand ausgewählter Daten. Danach wird China bis zum Ende der Dekade zur grössten Volkswirtschaft der Welt aufsteigen. Damit einherge- >>>

GRAFIK 1: ERWARTETES WACHSTUM DER MITTELKLASSE BIS 2030



Quelle: OECD, Standard Chartered, EY, Asia Green Real Estate

>>> hend wird sich der Immobilienmarkt – basierend auf einer erhöhten Nachfrage – positiv entwickeln. Das selbst im Covid-Jahr beständige Wachstum wird durch den im vergangenen Jahr beschlossenen Handelspakt RCEP voraussichtlich weiter gefördert. Trotz zahlreicher Opportunitäten und beständiger Renditen sind Immobilieninvestitionen in Asien in den Portfolios von Schweizer institutionellen wie privaten Investoren jedoch nach wie vor stark unterrepräsentiert.

Dass Schweizer Investoren sehr erfolgreich in Asien investieren können, zeigte Rudolf Tschopp, Member of the Board of Directors bei Asia Green Real Estate AG und Dozierender an der Hochschule Luzern, in seinem Impulsvortrag und belegte dies anhand von ausgewählten Objekten in Singapur und Chengdu.

Ideales Umfeld für Investments

Wie Tschopp ausführte, ist es für erfolgreiche Cross-Border-Invest-

ments von elementarer Bedeutung, die bestehenden Entwicklungen zu erkennen und zu nutzen. Das Beispiel China zeige eine ansteigende, im Vergleich zu den entwickelten Ländern doppelt so schnelle Urbanisierung und ein sehr starkes Wirtschaftswachstum. Darüber hinaus entstehe eine grosse und auch kaufreudige Mittelschicht. Diese Rahmenbedingungen bieten aus Sicht von Tschopp «ein ideales Umfeld für Immobilieninvestitionen».

Gleichzeitig ist für Investitionen ein fundiertes und langjähriges, insbesondere lokales Netzwerk Voraussetzung für den Erfolg. Daher lautet die klare Empfehlung des Asia-Green-Experten, nur zusammen mit lokalen Partnern zu investieren. Ein weiterer wichtiger Punkt bei Investitionen sei mittlerweile das Thema «Nachhaltigkeit»: In den vergangenen Jahren habe die Bedeutung von nachhaltigen Immobilieninvestitionen klar zugenommen und die Anforderungen seien dabei mittlerweile sogar höher als in der Schweiz. – wie beispielsweise in Singapur >>>



Rudolf Tschopp



Stefan Schädle

NACHRICHTEN

SFP GROUP: BEWILLIGUNG ALS WERTPAPIERHAUS

Die FINMA hat der Swiss Finance & Property AG zum 1. Februar 2021 die Bewilligung als Wertpapierhaus erteilt. Damit kann die Gesellschaft ihr Dienstleistungsangebot ausweiten – so etwa Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften und ausgewählte Aktiengesellschaften bei Emissionen und Kapitalerhöhungen unterstützen und als bankenunabhängiger Lead- oder Co-Leadmanager aktiv werden. «Die Wertpapierhausbewilligung macht uns insgesamt noch wettbewerbsfähiger», sagt Adrian Murer, CEO der Swiss Finance & Property Group. Mit Market Making könne die Swiss Finance & Property AG «auch in volatilen Märkten die nötige Liquidität bereitstellen», ergänzt Florian Lemberger, Head Corporate Finance & Banking bei der SFP. Ein in-house Trading & Brokerage Team soll die ausserbörslichen Blockkapazitäten zur Verfügung stellen. Auch die Organisationsstruktur wird geändert. Die SFP Group kann aufgrund der FINMA-Bewilligungen der beiden 100%-Tochtergesellschaften ihre Dienstleistungen im Bereich der Vermögensverwaltung von direkten und von indirekten Immobilienanlagen fokussiert erbringen. Die Führung wie auch die Verwaltung der direkten und indirekten Immobilienanlagen sollen in Zukunft klar getrennt werden. So wird die Vermögensverwaltung nebst den Beratungs- und Finanzdienstleistungen für Immobilien neu durch die Swiss Finance & Property AG angeboten. Adrian Murer und Nicolas Di Maggio werden per 1. März 2021 als Co-CEOs die Leitung der Swiss Finance & Property AG übernehmen. Di Maggio wird zudem nebst Murer (CEO) und Patrick Dobler (CFO/CRO) neu in der Konzernleitung der Swiss Finance & Property Group Einsitz nehmen. (bw)



Yonas Mulugeta

>>> Stefan Schädle MRICS, Leiter Real Estate Management bei der BVK, vertrat bei dem Webinar die Anlegerseite. Die Schweiz habe bei Immobilieninvestitionen weiterhin einen sehr hohen Stellenwert. Bei internationalen Immobilieninvestitionen werde eine risikoadjustierte, global diversifizierte Strategie verfolgt – und ebenso wie bei nationalen Immobilieninvestitionen würden hohe Anforderungen an das Einhalten der ESG-Kriterien gestellt. Darüber hinaus seien speziell bei internationalen Investitionen immer auch die kritischen Themen Strukturierung, Währung/Hedging, Steuern, zukünftige Wertsteigerungen und die politischen Rahmenbedingungen genau zu analysieren. Hierbei sei beispielsweise China zwar «formal» ein Emerging Market, doch habe man den Eindruck, dass China seit einigen Jahren auf der «Überholspur» viele Länder ein- oder überholt.

Schweizer Markt attraktiv

Anhand der aktuellen CSL-Immobilienstudie zeigte Yonas Mulugeta, CEO der CSL Immobilien AG, auf, dass die Volumina im Investmentmarkt in der Schweiz zunehmen. Doch sei eine differenzierte Betrachtung notwendig: Das Angebot an Büroflächen in der Schweiz habe 2020 um 23 Pro-

zent zugenommen, gleichzeitig sei die Zahlungsbereitschaft der Investoren nach wie vor hoch. Bei den derzeit sehr niedrigen Renditen stelle sich konsequenter Weise die Frage, ob das Rendite- /Risiko-Profil noch adäquat abgebildet wird. Eine auf Portfolioebene risikominimierende und zugleich höher rentierliche Investition könnte möglicherweise zielführende Alternativen bieten.

Fazit

In Summe waren sich die Webinar-Teilnehmer einig, dass Investitionen in die wachsenden Immobilienmärkte Asiens eine interessante und positive Ergänzung des Portfolios darstellen. Hierbei seien ein fundiertes Fachwissen, eine tiefe Marktkennntnis und die Zusammenarbeit mit lokalen Partnern sowie die Nachhaltigkeit der betreffenden Immobilien zentrale Voraussetzungen.

Das nächste Webinar der RICS und HSLU findet am Mittwoch, 3. März 2021, statt und behandelt das Thema «BIM – just nice to have? An evaluation of management requirements, legal frameworks, investments and implementation». •

**Der Autor:**

Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS