

# Marktbericht Japan

Wirtschaftsdaten					Prognose	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BIP	1,9	2,0	2,3	-0,7	-5,5	2,0
Inflation	-0,3	0,2	0,0	1,4	-1,4	-0,5
Konsum	1,3	1,5	0,7	0,6	-1,2	1,0

Veränderung in % p.a.

Quelle: Commerzbank, Consensus, EIU

Die japanische Wirtschaft hat sich im zweiten Quartal gefestigt und Konjunkturindikatoren deuten auf ein starkes Wachstum in der zweiten Jahreshälfte hin. Die Nachhaltigkeit der wirtschaftlichen Erholung hängt allerdings am seidenen Faden der Exporte, denn der starke Anstieg der Arbeitslosigkeit lässt keine schnelle Erholung durch die Binnenwirtschaft erwarten. Obwohl der japanische Staat sein Investitionsvolumen deutlich gesteigert hat, ist für 2009 mit einem satten Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von rund 6 % zu rechnen. Mit der Erholung der weltweiten Absatzmärkte wird die japanische Wirtschaft laut Prognosen im nächsten Jahr wieder um 1,5 % wachsen. Nicht zu unterschätzen sind dabei die massiven staatlichen Konjunkturprogramme. Eines davon zielt auf die Immobilienwirtschaft und soll über einen Finanzfonds die schwierige Finanzsituation der japanischen REITs entschärfen. Diese leiden einerseits unter deutlichen Mittelabflüssen und der Abwertung ihrer Vermögenswerte, andererseits unter dem sehr eingeschränkten Refinanzierungsumfeld. Es wird allgemein erwartet, dass der Finanzfonds maßgeblich zur Stabilisierung der Situation beitragen wird.

Trotz erster wirtschaftlicher Erholungszeichen leidet der Tokioter Büromarkt unter den schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Besonders die weiterhin relativ hohen Mieten im Central Business District (CBD) lassen die Nachfrage nach Flächen dort deutlich zurückgehen. Auch dadurch stieg der Leerstand in Tokio im Juni auf fast 6 % an (Juni 2008: 4 %). Aufgrund weiterer Neubaufertigstellungen und der schwachen Flächennachfrage wird er bis zum Jahresende weiter zunehmen. Das steigende Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage hat den Druck auf die Mietpreise erhöht, die bereits deutlich nachgegeben haben. Allerdings gehen wir davon aus, dass der Höhepunkt der Mietpreiskorrektur in diesem Sommer überschritten wurde. Eine merkliche Verbesserung der Marktsituation ist erst im kommenden Jahr zu erwarten. Nach einem äußerst schwachen Jahresbeginn mehren sich die Erholungszeichen. Das relativ günstige Preisniveau lockt wieder Investoren nach Tokio. Deren Interesse wird auch durch anstehende Notverkäufe geweckt.

Der Abwärtsdruck auf Löhne und Beschäftigung ist weiterhin hoch. Deswegen wird der Konsum keinen nachhaltigen Impuls setzen können. Dies belastet den Einzelhandel in Japan. Die neue japanische Regierung hat dies erkannt und will durch gezielte Maßnahmen den Binnenkonsum anregen.

**Ausblick:** Der Höhepunkt der Mietpreiskorrektur dürfte in diesem Sommer überschritten worden sein. Steigende Mietpreise erwarten wir allerdings erst 2011. Dank steigender Leerstände entspannt sich die Lage auf der Vermietungsseite wieder, ohne dass diese jedoch ein überdurchschnittlich hohes Niveau erreichen werden. Aufgrund der langsam einsetzenden wirtschaftlichen Erholung und des verbesserten Preis-Leistungs-Verhältnisses erwarten wir in den kommenden Monaten einen deutlichen Anstieg des Investmentvolumens.