

# „Die Wachstumsprognose für asiatische Immobilien ist sehr positiv.“



## INTERVIEW

**Polly Kwan,  
Fondsmanagerin des  
Fidelity Asia Pacific  
Property Fund, über den  
Aufschwung der asiatischen  
Immobilienmärkte**

**Echte Werte:** Die Teilhabe am Immobilien-Boom im asiatisch-pazifischen Raum mittels eines Investmentfonds zu offerieren, erscheint durchaus als eine sehr glaubwürdige Story.

**Polly Kwan:** Die allgemeine Expansion der Wirtschaft im asiatisch-pazifischen Raum trägt dazu bei, die Immobilien-Fundamentals der Region kontinuierlich zu verbessern: In den meisten Märkten ist die Nachfrage größer als das Angebot. Das Wachstum in Asien gibt Anlass zu generellem Optimismus, dies wird weitestgehend durch die guten Perspektiven beim Zinssatz und den stabilen Inlandskonsum in den meisten Märkten unterstützt.

Hinzu kommt das starke Wachstumspotenzial im Immobilienbereich und es gibt insbesondere Potenzial für einen Anstieg der Marktkapitalisierung. Die Wachstumsprognose für asiatische Immobilien ist insgesamt sehr positiv. Steigende Einkommen der Mittelklasse in China und Indien, starkes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Asien, wachsende Touristenzahlen, steigende Urbanisation und der wachsende Wohlstandsgrad tragen dazu bei, dass die asiatischen Immobilienmärkte einen Aufschwung erleben.

Eine Betrachtung des Wachstumspotenzials des asiatischen Immobilienmarktes lässt erwarten, dass die Marktkapitalisierung in Japan im Zeitraum zwischen 2005 und 2011 um 164% wächst, in Hong Kong und China um 54%, sowie in Australien und Neuseeland um 26%.

Die Nachfrage nach REIT-Investitionsprodukten wird insbesondere durch die alternde Bevölkerung in Asien sowie die hohen Sparquoten enorm unterstützt. Von der Angebotsseite her betrachtet, werden viele asiatische Märkte weiterhin REITs als Mittel zum Transfer von Immobilieneigentum an die Privatwirtschaft nutzen, insbesondere in Hongkong und Singapur. Außerdem werden andere Märkte wie Thailand, Taiwan, Korea und Malaysia wahrscheinlich ihre Gesetzgebung für REITs auch für örtliche Immobilien etablieren.

Fidelity hat eine starke Historie bei der Investition in Immobilienaktien. Diese kommen ursprünglich aus den USA und sind von uns erfolgreich auf den globalen Stand gebracht worden. Die nächste Stufe ist, unseren Kunden konzentrierte Lösungen auf regionaler Ebene anzubieten.

**Echte Werte:** Die Renditen der bereits in Asien engagierten Immobilien-Aktienfonds sind ausgesprochen positiv. Welchen Weg wollen Sie beschreiten, um ebenfalls eine attraktive Performance zu generieren?

**Polly Kwan:** Bei der Zusammenstellung eines Portfolios wende ich normalerweise zwei Methoden an: den Bottom-up- und

den Top-down Ansatz. Dabei konzentriere ich mich auf die langfristigen Reize einer Aktie. In der Bottom-up-Perspektive setze ich bestimmte Aktienbewertungskriterien ein, um unter den in Frage kommenden Aktien diejenigen zu herauszufiltern, die über das größte Investitionspotenzial verfügen. Die Bereiche, die ich kontinuierlich untersuche, beinhalten sowohl den Wert des Vermögens, das Ertragswachstum, die Qualität der Vermögenswerte, die Erfolgs- und Erfahrungsgeschichte der Geschäftsleitung als auch die Stärke der Bilanz. Ich schaue mir auch den Top-down-Input an, um die spezifischen zyklischen Tendenzen innerhalb der Immobilienmärkte zu ermitteln, wobei ich eine Anzahl makroökonomischer Schlüsselindikatoren berücksichtige. Ich konzentriere mich dabei auf bestimmte Unternehmen, die eher meinen Investitionskriterien entsprechen als den Benchmark-Gewichtungen.

Unternehmen mit einem niedrigen Umsatz, die einem Schwerpunkt auf Investitionen im den langfristigen Immobilienmarktzyklus haben, peile ich eher an, als kurzfristigen Tendenzen zu folgen.

Der Fonds wird im Hinblick auf den Gesamtertrag verwaltet, wobei die Renditen für die Investoren durch eine Kombination aus Erlöswachstum und Kapitalvermehrung realisiert werden. Es kann manchmal vorkommen, dass der Immobilienmarkt aus Sicht der Wachstumsperspektive vorteilhafter ist, so dass das Portfolio unausgewogen ist, da es sich auf höheres Wachstum, niedrigeren Ertrag und auf Aktien konzentriert, die keine REITs sind. In solchen Zeiten wird die Mehrheit der Rendite durch die Vermehrung des Kapitals realisiert. Zu anderen Zeiten kann es ein Ungleichgewicht in Richtung der Einkünfte geben und dementsprechend wird die Mehrheit der Rendite dann durch Dividenden-erträge generiert.

**Echte Werte:** Das Portfolio Ihres Fonds hat zwei Gesichter. Da sind zum einen Beteiligungen in Ländern wie Japan, Australien und Neuseeland. Hier werden stabile Erträge bei geringer Volatilität angestrebt. Mit dem Engagement in Staaten wie z.B. Hongkong, Taiwan und Singapur sollen dagegen die Chancen auf signifikant hohe Renditen wahrgenommen werden. Für den Europäer scheint jedoch insbesondere der Immobilienmarkt von Hongkong bereits seinen Zenith überschritten zu haben.

**Polly Kwan:** Der Fonds hat die Absicht, einen hohen Gesamtertrag zu erreichen und legt dabei den Schwerpunkt auf bestimmte Unternehmen, die eher meinen Investitionskriterien als den Benchmark-Gewichtungen entsprechen. Wegen ihrer hohen Wachstumspotenziale werde ich in Hong-



■ *Singapur: Einer der asiatischen Immobilienmärkte mit enormen Zuwachsraten.*

kong, Singapur, Japan und anderen asiatischen Ländern investieren. Zwecks Kapitalerhalt und Erträgen werde ich in Australien und Neuseeland investieren. Ferner berücksichtige ich die Marktzyklen, um die wechselnden Möglichkeiten der Mittel zur Renditemaximierung nutzbringend einzusetzen.

**Echte Werte:** Börsennotierte Immobilienpapiere aus der asiatisch-pazifischen Region legten in den vergangenen fünf Jahren im Schnitt um 20 Prozent pro Jahr zu. Dabei zeigten sie sich weitgehend unabhängig gegenüber Marktveränderungen in den USA und Europa. Ist diese geringe Korrelation weiterhin gegeben?

**Polly Kwan:** Der asiatisch-pazifische Immobilienmarkt zeigt weiterhin eine relativ niedrige Abhängigkeit von den Immobilienmärkten in den USA und Europa.

**Echte Werte:** Arbeitet Ihr neuer Fonds unabhängig von einer Benchmark? Mit wie vielen Beteiligungen wollen Sie den Markt abbilden? Wo liegen dabei aktuell die Schwergewichte?

**Polly Kwan:** Mein Investitions-Universum beinhaltet jegliche im Benchmark-Index notierten Wertpapiere sowie einige zusätzliche Unternehmen, die intern bei Fidelity erfasst sind und geeignete Investitionsmöglichkeiten für den Fonds darstellen. Dies beinhaltet Börsengänge und neue Emissionen sowie andere immobilienverwandte Wertpapiere. Obwohl ich durchaus Benchmark-bewusst bin, beschränke ich mich nicht auf das Benchmark-Universum. Innerhalb eines umfangreichen Rahmens von Investitionsrichtlinien lasse ich bei der Auswahl und Gewichtung von Aktien im Portfolio volle Umsicht walten.

Die Zuteilung von Vermögenswerten ist in erster Linie das Ergebnis aus einer Kombination des Bottom-up-Aktienauswahlverfahrens und meinen Top-down-Ansichten des Marktes. Daher können Länder- und Branchengewichtungen von den Gewichtungen des Benchmark-Index abweichen.