

Regionale Informationen: Tokyo

(Autor: Ullrich Werling, [BulwienGesa Valuation](#))

Tokyo ist mit Abstand der größte Büromarkt Asiens. Je nach geographischer Abgrenzung werden bis zu 100 Mio. m² Bürofläche als Bestand angegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Tokyo, gemeinsam insbesondere mit Yokohama, einen Großraum bildet, der mehr Einwohner hat als jeder andere weltweit und in Hinblick auf Fläche und Wirtschaftskraft zu den bedeutendsten der Welt zählt.

Metropolregion Tokyo

Japan

Einwohnerzahl (Juli 2009): ca. 127,6 Mio.

Währung: Yen (Abk.: JPY oder ¥)

Kurs (Juli 2009): 1 EUR ≈ 136 JPY

BIP (2009): ca. 3.500 Mrd. EUR

BIP pro Kopf (2009): ca. 27.000 EUR

Landes-Domain: .jp

Hauptstadt: Tokyo (ca. 8.8 Mio. Einwohner im Juni 2009)

In administrativer Hinsicht unterscheidet sich die Struktur Tokyos von jener anderer japanischer Städte. Es gibt einerseits die Präfektur Tokyo, die eher einem Bundesland oder Regierungsbezirk entspricht. Innerhalb dieser gibt es u.a. die „23 Speziellen Bezirke“, in denen etwa zwei Drittel der Bevölkerung der Präfektur leben und die man zusammengefasst als Stadt Tokyo ansehen könnte. Allerdings hat jeder dieser 23 Bezirke eine eigene Autonomie, die mit der einer Stadt vergleichbar ist. Daher bezeichnen sich die Hauptstadtbezirke selbst auch als Cities, international ist der Begriff Ward oder Special Ward für diese Teil-Städte gebräuchlicher.

23 Special Wards

Für das Stadtgebiet von Tokyo findet man auch die Bezeichnung „Special Ward Area of Tokyo“ (Abk.: SWA). Damit ist jedoch nicht die gesamte Metropolregion erfasst, zu der beispielsweise noch die anderen Teile der Präfektur Tokyo und die Stadt Yokohama (rd. 3,6 Mio. Einwohner) gehören. In der Metropolregion Tokyo leben rd. 37,5 Mio. Menschen, in der Präfektur Tokyo rd. 12,8 Mio. und in den 23 Special Wards rd. 8,8 Mio.

SWA

Auch als Central Business District Tokyos wird in der Regel ein relativ großer Bereich, die sogenannten Central Five Wards angegeben. Sie heißen Chiyoda, Chuo, Minato, Shibuya, Shinjuku und erstrecken sich über rd. 75 Quadratkilometer. Die Ost-West- und Nord-Süd-Ausdehnung dieses Gebiets beträgt jeweils ca. 8 Kilometer und sprengt damit den Rahmen, den man üblicherweise mit der Bezeichnung CBD verbindet.

Central Five Wards

Die fünf zentralen Bezirke gliedern sich ihrerseits in einzelne Teilbereiche, die sich in ihrem Charakter und den erzielbaren Mietpreisen teilweise deutlich unterscheiden. Die höchsten Mieten werden im Bereich Marunouchi/Otemachi im Bezirk Chiyoda erzielt. An zweiter Stelle rangiert traditionell der Bereich Nihombashi/Kyobashi im Bezirk Chuo. (Relativ fein gegliederte Daten zum Mietmarkt sind u.a. den Marktberichten von Colliers-Halifax zu entnehmen.)

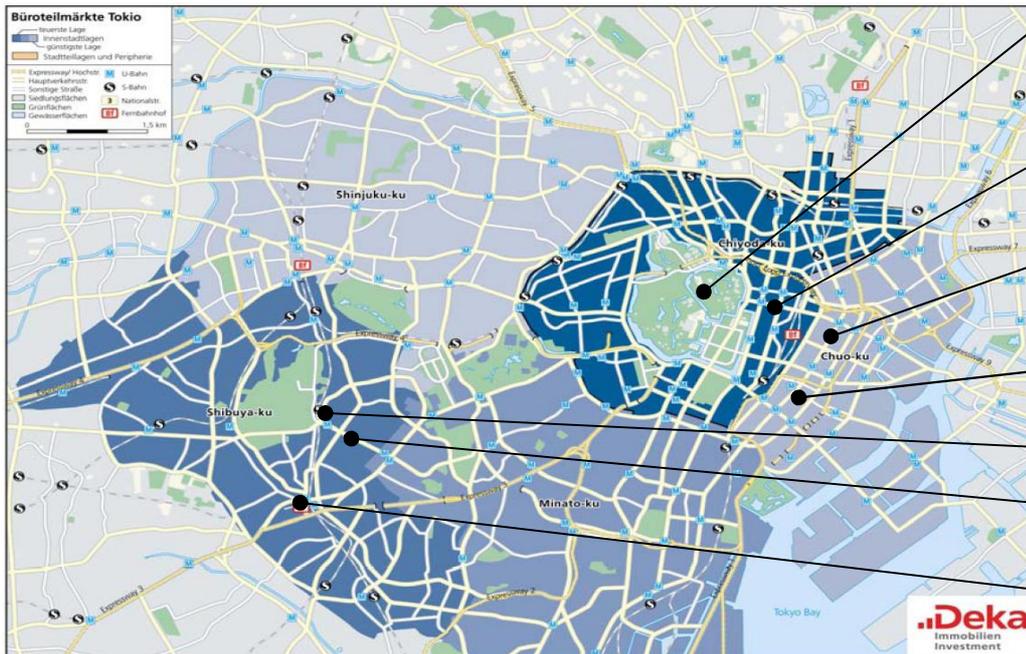
Büromarktzonen

Diese beiden Zonen und auch der Bereich Ginza liegen im Gebiet zwischen Kaiserpalast und Hafen. In Ginza werden die höchsten Einzelhandelsmieten erzielt. Die Büromieten in dieser Lage ebenfalls relativ hoch, aber signifikant niedriger als in den v.g. Spitzenlagen.

Wie in Asien allgemein sind auch in Japan relative kurze, fest vereinbarte Mietzeiten, meist 2 - 3 Jahre, die Regel. Auf Grund dessen folgen die Bestandsmieten mit relativ kurzem Timelag der aktuellen Marktentwicklung.

Mietkonditionen

Die übliche Flächeneinheit bei der Vermietung gewerblicher Räume ist der Tsubo (Umrechnung: 1 ts ≈ 3,3 m² ≈ 35,5 sq ft). Die Mietangaben erfolgen meist in Tausend Yen je Tsubo und Monat.



Kaiserpalast
Finanzdistrikt Maranouchi-Otemachi
Nihonbashi/Kyobashi
Bereich Ginza
Harajuku
Omotesando
Shibuya Station

Tokio - CBD: Fünf Zentrale Bezirke (Quelle: Dekabank Makro Research: Länderanalyse Japan, Frankfurt 2007, S. 4) mit Kennzeichnung wichtiger Teilbereiche und Einzelhandelslagen (eigene Einfügung)

Neben der Miete hat auch in Japan der Mieter die im gewerblichen Bereich international üblichen Nebenkosten zu tragen. Eine Besonderheit stellen die pauschalen Umlagen für die Instandhaltung von Allgemeinflächen (Common Area Maintenance Charges / kyoeki-hi od. kanri-hi) dar. Sie haben sich in einem solchen Maße durchgesetzt, dass sich Angaben zu den Marktmieten in vielen Marktberichten bereits inclusive dieser Kosten verstehen.

Von der Marktlage abhängig ist die Durchsetzbarkeit von nicht rückzahlbaren Kauttionen (kenri kin), Umlagen für die Alterswertminderung (Depreciation Fee / shokyaku-hi) und von Gebühren für die Verlängerung des Mietvertrages (Renewal Fee / koshin-ryo).

Üblicherweise bestimmen sich die Mietflächen nach der Mitte der begrenzenden Außenwände; Innenwände werden übermessen. Die Angaben können sich sowohl auf die Flächen beziehen, die dem Mieter ausschließlich zur Verfügung stehen, wie auch anteilige Allgemeinflächen enthalten.

Flächenangaben

Beim Immobilienerwerb fallen auch in Japan die üblichen Kosten, insbesondere Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Provisionen sowie ggf. Honorare weiterer Dienstleister, an. Die Grunderwerbssteuer (fudosan-shyotoku-zei) beträgt in der Regel 4 % vom Einheitswert (kotei-shisan-zei-hyokagaku) der Immobilie.

Erwerbsnebenkosten

Da Immobilientransaktionen in Japan mit relativ hohem bürokratischen Aufwand verbunden sind, ist es üblich, sich entsprechend lizenzierter Dienstleister zu bedienen. (Zur Ausübung der meisten Immobilienberufe ist in Japan eine staatliche Lizenz erforderlich.)

Eine Besonderheit, vor allem im asiatischen Raum, stellt die Tatsache dar, dass von staatlicher Seite auf der Basis der Angaben für die Grunderwerbssteuer Grundstückskaufpreise erfasst werden und veröffentlicht werden (siehe Datenquellen).

Kaufpreis-sammlung

Amtliche statistische Daten: www.metro.tokyo.jp/ENGLISH/index.htm

**Ortstypische
Datenquellen**

Amtliche Daten zum Grundstücksmarkt: <http://tochi.mlit.go.jp>

Büromarktdaten von Immobilienunternehmen: www.e-miki.jp
www.sankoestate.com
www.colliershalifax.com

Marktinformationen des Japan Real Estate Institute: www.reinet.or.jp/en/data.html

<i>fudōsan</i>	unbewegliche Sachen (Grundstücke) / Immobilie	Fachwörter des regionalen Marktes
<i>chijyo ken</i>	Recht, auf einem fremden Grundstück zu bauen (ähnlich dem Erbbaurecht)	
<i>chieki ken</i>	Dienstbarkeit	
<i>fudōsan gyōsha</i>	Immobilienmakler	
<i>seijo kakaku</i>	eigentlich: Normalwert, entspricht begrifflich in etwa dem Marktwert	
<i>kotei-shisan-zei-hyokagaku</i>	steuerlicher Wert (als Besteuerungsgrundlage)	
<i>chika</i>	Bodenpreis, Grundstückspreis, Immobilienpreise	
<i>fudōsan-shyotoku-zei</i>	Grunderwerbssteuer	
<i>chintai shaku</i>	Miete	
<i>shiki kin/hosho kin</i>	(i.d.R. rückzahlbare) Kautiōn	
<i>kenri kin</i>	(i.d.R. nicht rückzahlbare) Kautiōn	
<i>kyoeki-hi od. kanri-hi</i>	Umlagen für die Instandhaltung von Allgemeinflächen (Common Area Maintenance Charges)	
<i>koshin-ryo</i>	Gebühr für Verlängerung des Mietvertrages (renewal fee)	
<i>chou</i>	Büro	
<i>ten</i>	Laden	