



new horizons in chinese real estate

Newsletter 5/2010

Juni2010

Inhalt

1. **Der Immobilienmarkt China**
2. **OECD korrigiert Wachstum für China nach oben**
3. **Führende britische Modemarken locken Chinas Neureiche**
4. **Phoenix TV-Interview mit Prof. Albert Speer**
5. **Umsatz von „The Future Mall“ plus 40% im 1. Quartal 2010**
6. **China wird in 5 Jahren der größte Luxusgütermarkt der Welt sein.**

Das Kreditvolumen hat sich in 2009 verdoppelt. Die Folge: Aktienindex +100%

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

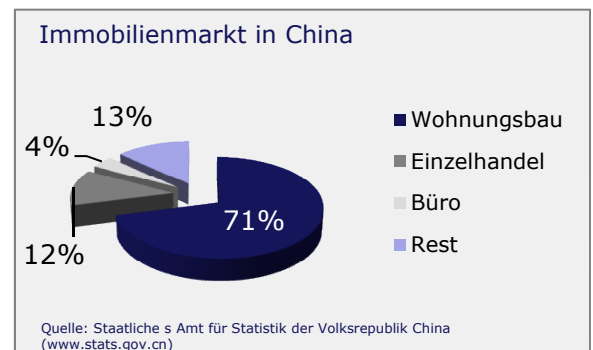
Über den chinesischen Immobilienmarkt wurde in den vergangenen Wochen viel geschrieben und spekuliert. Wir haben im Folgenden einmal die wesentlichen fakten zu den wichtigsten Fragen zusammengestellt.

Gibt es eine Immobilienblase in China?

Derzeit existieren rund 30.000 Immobilienfirmen in China. Der Markt ist sehr fragmentiert: Die Top 10 Unternehmen haben gerade einmal 6% Marktanteil. Selbst in einzelnen Städten wie Beijing, Shanghai, Shenzhen und Guangzhou haben die Top 10 Unternehmen höchstens 20% Marktanteil.

Die gesamten Bauinvestition betragen 2009 362 Mrd. Euro. Anders als in Deutschland überwiegt der Wohnungsbau mit 71%, gefolgt vom Einzelhandel (12%), Büro (4%) und dem Rest (13%).

Der Wohnungsbau dominiert ebenfalls bei der verkauften Fläche mit 91 % (gesamt: 937 Mio. qm in 2009) , gefolgt vom Einzelhandel (6%), Büro (2%) und dem Rest (1%).



Die Marktentwicklung von 2007 bis 2010:

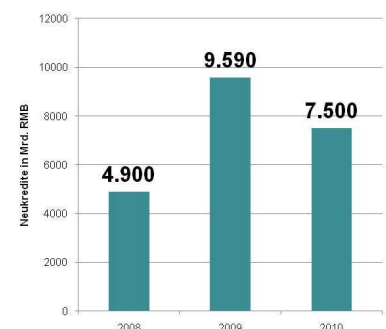
Angesichts des Preisanstiegs in 2007 hat die Regierung am 27.09.2007 die Kreditpolitik verschärft: weniger Kredite für Bauträger (Anforderung von 35% Eigenkapital) und weniger Darlehen an Privatpersonen (für die zweite Wohnung ist 40% Eigenkapital notwendig).

Das Ergebnis in 2008: die Preise sanken um 2% und es gab insgesamt weniger Transaktionen (verkaufte Fläche 620 Mio. qm vs. 774 Mio. qm in 2007).

Angesichts der weltweit Finanzkrise hat die Regierung am 01.11.2008 die Kreditpolitik wieder gelockert: Darlehen an Privatpersonen (20% Eigenkapital und die Zinsen bei 70% vom Basiszins, Reduzierung der Grunderwerbssteuer von 3% auf 1%).

Das Ergebnis in 2009: die Preise und die Anzahl der Transaktionen sind wieder gestiegen (verkaufte Fläche 937 Mio. qm, +51% zum Vorjahr).

Im April 2010 hat die Regierung die Kreditpolitik wieder verschärft, um eine Überhitzung zu vermeiden (Anforderung: 30% Eigenkapital für die erste Wohnung, 50% für zweite Wohnung und 100% Eigenkapital für die dritte Wohnung).



Das Kreditvolumen hat sich in 2009 verdoppelt. Quelle: (www.stats.gov.cn) und GS Research



new horizons in chinese real estate

Der Immobilienmarkt in Shanghai ist größer als der in London

Der Staat kontrolliert die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung

Die Größe des chinesischen Immobilienmarktes

Die Anbieter

Die Kreditpolitik hatte auch Auswirkungen auf die Börse: durch die Verdoppelung des Kreditvolumens in 2009 hat auch der Aktienindex +100% zugelegt. Eine weitere Folge der Kreditpolitik ist der Anstieg der Wohnungspreise sowie der Anstieg des Konsums (2009 wurden 50% mehr Autos gekauft als 2008).

Der Immobilienmarkt in Shanghai (26,5 Mrd \$ Transaktionen) ist bereits größer als der in London (21,5 Mrd \$ Transaktionen).

Durch die besondere Struktur in China kontrolliert der Staat die gesamte Wertschöpfungskette für Immobilientransaktionen:

- Der Staat ist Eigentümer der Grundstücke und bestimmt wie viele verkauft werden.
- Die Entwickler müssen das Landnutzungsrecht mit Eigenkapital zahlen.
- Der Staat ist Kreditgeber für die Entwickler und bestimmt so das Bauvolumen.
- Der Staat ist Kreditgeber für Privathaushalte und bestimmt so die Kauf- und Verkaufsmöglichkeiten.

Somit kontrolliert er Angebot und Nachfrage

Wie groß ist überhaupt der Immobilienmarkt in China?

1991 lag der Umsatz des Immobilienmarktes bei 27,5 Mio. m². 2005 war er auf 558 Mio. m² und in 2009 auf 937 Mio. m² gestiegen. Dies entspricht einem 34-fachen Zuwachs.

1991 lag der Umsatz des Immobilienmarktes bei 20,7 Mrd. RMB. In 2005 waren es 1.808 Mrd. RMB, in 2009 bereits 4.399,5 Mrd. RMB, dies entspricht einem fast 212-fachen Zuwachs.

Im internationalen Vergleich ist der Markt sehr groß:

2009 war China der größte Immobilienmarkt der Welt mit einem Transaktionsvolumen 4.399,5 Mrd. RMB = 440 Mrd. € (Quelle: Statistisches Bundesamt China).

Das ist mehr als das dreifache des Transaktionsvolumens für Gewerbeimmobilien der übrigen Welt i.H.v. 209 Mrd. USD (Quelle: JonesLang LaSalle 15.03.2010) und das 32fache des Transaktionsvolumens von Deutschland 13,4 Mrd. € (10,1 Mrd. € für Gewerbe und 3,3 Mrd. € für Wohnen) (Quelle: E&Y Jan.2010).

Die Anbieter

Zum Vergleich: der größte Wohnungsbauer Chinas, das Unternehmen Vanke machte 2009 einen Umsatz von 63,4 Mrd. RMB das entspricht 6,3 Mrd. €. Das Ergebnis lag bei 5,3 Mrd. RMB, das entspricht 530 Mio. €. Vanke besitzt lediglich einen Marktanteil von 5%.

Im Vergleich dazu machte die IVG als größter börsennotierter deutscher Entwickler einen Umsatz von 838,8 Mio. € und ein Ergebnis von -158 Mio. €.

Das Fazit:

1. Die Überhitzung der Wohnungspreise ist unter Kontrolle, die Auswüchse nur in den wenigen Ballungsräumen (z.B.: Peking, Shanghai) spürbar.
2. Der Immobilienmarkt in China ist sehr groß, fragmentiert und wächst in den nächsten Jahren weiter. Der Wohnungsbau dominiert.
3. Einzelhandelsimmobilien bieten eine ideale Möglichkeit daran zu partizipieren, da gleichzeitig der Konsum überdurchschnittlich steigt.



new horizons in chinese real estate

OECD korrigiert Wachstum für China nach oben

OECD korrigiert das Wachstum Chinas von 10,2% im November auf 11,1%

Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) hat die Prognose für das Wirtschaftswachstum Chinas auf 11,1% für dieses Jahr erhöht.

„Eine Überhitzung hat gerade begonnen ein mögliches Risiko zu werden; es ist deshalb wichtig, die mehr neutrale Geldmarktpolitik fortzusetzen“ sagt die OECD in ihrer letzten globalen wirtschaftlichen Vorschau. „Dies beinhaltet eine Erhöhungen der Zinsen und idealerweise eine größere Flexibilität im Wechselkurssystem für eine graduellen Aufwertung des Renminbi gegenüber anderen Währungspaketen.

Im vergangenen Jahr lag das Wachstum krisenbedingt bei " lediglich " 8,7 Prozent.

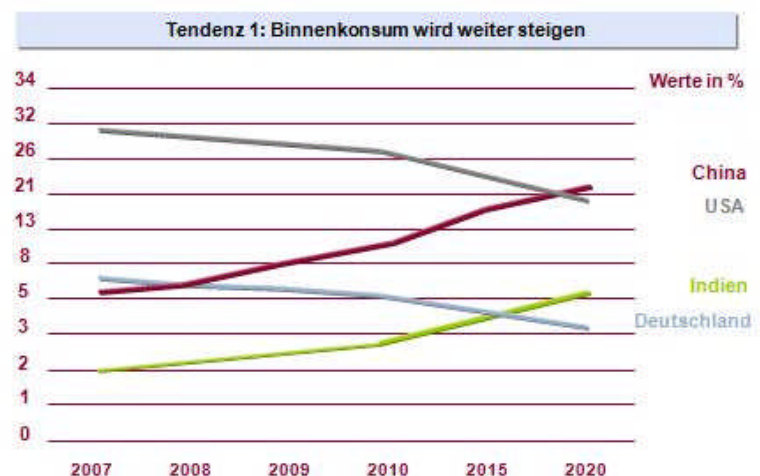
Im kommenden Jahr wird sich die Geschwindigkeit des Wachstums auf 10 Prozent verlangsamen, so die OECD Prognose. Das hänge vor allem mit dem Auslaufen des, von der Regierung aufgelegten, Konjunkturpaktes zusammen.

Der Leistungsbilanzüberschuss wird sich in diesem Jahr stark reduzieren auf Grund der Verschlechterung der Handelsbilanz. Die Inlandsnachfrage wird weiterhin stark bleiben, so die OECD.

Der Inflationsdruck dürfte aller Voraussicht nach gedämpft bleiben, da von einer Abschwächung der Nahrungsmittelpreise ausgegangen wird.

Die OECD erwartet in ihrem Bericht, dass der Verbraucherpreisindex sich auf Jahresbasis im Bereich von 2,5 Prozent bewegen wird. Auch für das nächste Jahr dürfte sich daran nicht viel ändern, ist sich die OECD sicher.

Chinas Anteil am Weltkonsum im Jahr 2020



Quelle: Credit Suisse Research Institute, "The world post the credit crisis", 09/2008



new horizons in chinese real estate

Führende britische Modemarken locken Chinas Neureiche

Führende britische Modemarken locken Chinas Neureiche

Vivienne Westwood und Burberry eröffnen mehr Boutiquen in China, um die Nachfrage nach Luxus-Kleidern zu erfüllen

Jahrzehntlang haben westlichen Mode Marken China nur als preiswerte Quelle für Materialien und Arbeitskräfte gesehen. Aber in den letzten Monaten hat das Land die Aufmerksamkeit der Modeindustrie aus einem anderen Grund gefangen: dank seiner boomenden Wirtschaft haben zahlreiche hochkarätige Modehäuser ihre Absicht bekundet, ihre Präsenz auf dem chinesischen Festland zu erweitern.

Vivienne Westwood wird 20 Boutiquen in China eröffnen, und ihre Kollegen vom britischen Modehauses Burberry haben bestätigt, dass sie bis 2012 66 Geschäfte zu den derzeit bestehenden 44 chinesische Verkaufsstellen hinzufügen werden.

Die amerikanische Lederwarenfirma Coach will 20 Filialen in China in diesem Jahr eröffnen und der italienische Handtaschen und Luxuskleidungsproduzent Ferragamo plant 10 Filialen.

James Dorn, ein China-Analyst vom Cato Institute, sagte: "Als ich 1988 zum ersten Mal nach China kam sind die meisten Leute in Shanghai noch Fahrrad gefahren und haben schlecht gemachte Kleidung getragen. Es gab nur ein paar Luxushotels. Heute ist Shanghai eine avantgardistische Stadt, und die reiche und wachsende Mittelschicht verlangt hochwertige Mode, Immobilien und Autos. „

"Es ist eine sehr schnelle Evolution nicht nur in Bezug auf den Verbrauch, sondern auch auf der Ebene der Erfahrung und des Anspruchs", sagt Dior Präsident Sidney Toledano . "Sie [die chinesischen Verbraucher] möchten etwas mit Kulturcharakter kaufen, das in Bezug auf Qualität und Bedeutung, etwas Einzigartiges darstellt."

Letztes Jahr haben Luxus-Modehäuser, wie das Konglomerat LVMH, eine deutliche Steigerung des Umsatzes auf dem chinesischen Markt erfahren. Es wird geschätzt, dass die Chinesen im letzten Jahr Luxuswaren im Wert von 7,5 Mrd. \$ gekauft haben.

"Wir schätzen, dass der Einzelhandel dieses Jahr mit 16-18% wachsen wird" sagt Jessica Lo von der China Market Research Group. Eine Studie von McKinsey, die im Herbst letzten Jahres veröffentlicht wurde, prognostiziert, dass sich der Verbrauch in China in den 100 größten Städten zwischen 2008 und 2015 verdoppeln wird.

"China kann nicht länger nur als ein Low-Cost-Produktions-Zentrum gesehen werden. Die Verbraucher werden immer reicher und gehen mehr einkaufen, sie sind optimistisch bezüglich ihrer eigenen Wirtschaft und ihrer eigenen beruflichen Perspektiven", sagte Lo. "Achtzig Prozent der Frauen sagten uns, sie würden mehr in den nächsten sechs Monaten ausgeben, als sie in den letzten sechs Monaten. Auch Konsumenten in weniger bekannten Städten wie Chongqing geben ebenfalls mehr aus.,,

Gerüchte besagen, dass Tom Ford, der ehemalige Creative Direktor von Gucci, bereits ziemlich große Einzelhandelsflächen in Shanghai in Augenschein genommen hat. Und sein Kollege George Esquivel, Schuhmacher aus Los Angeles seinen ersten eigenen Laden in Peking noch in diesem Jahr eröffnen wird.

Levi's hat angekündigt, dass sie eine neue Marke noch in diesem Sommer exklusiv für China einführen will. Das Unternehmen plant zudem, die Zahl seiner Filialen in China bis 2015 von 20 auf 1.000 zu erweitern, bis 2015.

Quelle:guardian.co.uk © Guardian News and Media Limited 2010



new horizons in chinese real estate

Phoenix TV-Interview mit Prof. Albert Speer

Phoenix TV-Interview mit Prof. Albert Speer

Anlässlich seines Besuches auf der Expo 2010 in Shanghai gab Prof. Albert Speer ein Interview bei Phoenix TV. Prof. Albert Speer ist international renommierter Architekt und Stadtplaner mit einer sehr großen China-Erfahrung. Er ist Fachbeirat der Global Skyline Capital

Im Rahmen der Expo hielt er Vorträge zum Thema:

Die Öko-Stadt: Lokale und Internationale Sichten.

Einer Initiative des Goethe Instituts mit dem Motto:

URBAN ACADEMY – Forum für nachhaltige Stadtentwicklung

In dem gegründeten Forum geht es um nachhaltige Stadtentwicklung, Öko-Effizienz in Gebäudetechnik, Siedlungsplanung, um Verkehr, Wasser und Energie.

Das gesamte Interview können Sie unter folgendem Link anschauen:

http://videos.phoenixcne.net/data/temp/financial_focus_109_2010_0604.wmv

Umsatz von „The Future Mall“ plus 40% im 1. Quartal 2010

Aufgrund des boomenden Binnenkonsums in China hat die Shopping Mall „The Future Mall“ wieder positive Nachricht gemeldet. Für das erste Quartal 2010 ist das Verkaufsvolumen um 40% gestiegen. Für das gesamte Jahr 2010 erwartet der Betreiber die Lifestyle International Holdings Ltd. aus Hongkong ein Verkaufsvolumen über 1 Mrd. RMB und die Verdoppelung des Nettogewinns in Vergleich zum 2009.

„Die positive Geschäftsentwicklung von „The Future Mall“ hat bestätigt, dass die Future Mall die richtige Immobilien und die Lifestyle International der richtige Betreiber für den deutschen Anleger ist“, kommentiert Dr. Cong Zheng, Geschäftsführer der Global Skyline Capital. Lifestyle International ist das größte Kaufhauskonzern Chinas und ist in Hongkong börsennotiert. „The Future Mall“ ist eine High-End Shopping Mall in der Provinzhauptstadt Shijiazhuang. Mit einer Bruttogeschosfläche von 162.151 qm ist die Shopping Mall an Gucci, Cartier, MontBlanc und mehr als 500 weitere Marken voll vermietet.





new horizons in chinese real estate

China wird in 5 Jahren der größte Luxusgütermarkt der Welt sein

China wird in 5 Jahren der größte Luxusgütermarkt der Welt sein

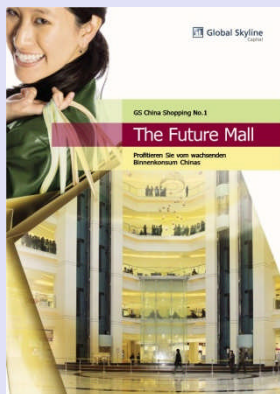
China wird in fünf Jahren der größte Markt für Luxusgüter sein. Dies geht aus einem "Blue Paper" hervor das am 20. Mai in Peking von der Chinesischen Akademie für soziale Wissenschaften veröffentlicht wurde. Es besagt, dass der chinesische Luxusgütermarkt bis zum Ende 2009 auf US\$ 9,4 Milliarden gestiegen ist, das bedeutet 27,5% des Weltluxusmarktes und die Verdrängung der USA als dem weltweit zweitgrößten Markt für Luxusgüter

In fünf Jahren wird der Markt in China US\$ 14,6 Milliarden erreicht haben schätzt das Papier. Der Bericht besagt, dass 80% der chinesischen Luxuskonsumenten jünger als 45 Jahre sind gegenüber nur 30% der gleichen Konsumenten den USA und 19% in Japan

Quelle: Colliers International, Shanghai Market Beat, Mai 2010

Unser Angebot:

GS China Shopping No. 1



Der Fonds im Überblick:

Emissionshaus:	Global Skyline Capital GmbH, Frankfurt/Main
Mitgesellschafter:	Deutsche Immobilien Leasing GmbH, 100%ige Tochter der Deutsche Bank AG
Fondsvolumen:	65,2 Mio. EUR
Eigenkapital:	65,2 Mio. EUR
Agio:	5%
Progn. Ausschüttung:	Ø 8,79 % p.a. (von 6,0% p.a. ansteigend auf 11,75%)
Progn. Laufzeit:	8 Jahre und 2 Monate
Einkunftsart:	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Rückfluss insgesamt:	248% bezogen auf das gezeichnete Kapital ohne Agio
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht
Mindestbeteiligung	10.000 Euro zzgl. Agio.

IMPRESSUM

Global Skyline Capital GmbH
Schumannstraße 27
60325 Frankfurt/Main
Email: info@global-skyline.de
www.global-skyline.de

Grundlage des öffentlichen Angebots ist ausschließlich der von der BaFin gestattete Verkaufsprospekt. Weiter Informationen, insbesondere zur Struktur und den Risiken, entnehmen Sie bitte dem für die Vermögensanlage erstellten Verkaufsprospekt.