



## new horizons in chinese real estate

Newsletter 10/2010

Oktober/2010

### Inhalt

1. **Veranstaltungsreihe:  
China - im Jahr des Tigers**
2. **Verstehen Sie Chinas  
Konsumenten**
3. **Insight China by  
McKinsey & Company**
4. **Neuer Fünfjahresplan stellt  
China auf den Kopf**
5. **„Vom Binnenkonsum  
Chinas profitieren“  
Aktueller Artikel in  
Asset Avenue**
6. **China - im Jahr des Tigers  
Programm München am  
29.10.2010**
7. **China - im Jahr des Tigers  
Programm Hamburg am  
03.11.2010**

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

### China - im Jahr des Tigers

Am 19. Oktober startete die Veranstaltungsreihe **China – im Jahr des Tigers** zusammen mit der Brenneisen Capital AG.

Im rahmender Veranstaltung referierte Dr. Konrad Seitz, ehemaliger deutscher Botschafter in China, Fachbeirat der Global Skyline Capital und Bestsellerautor des Buches **„China – eine Weltmacht kehrt zurück“**.

Dr. Seitz unterstrich nochmals wie wichtig es sei, sich mit China zu beschäftigen, nicht nur als Investment. China drängt unaufhaltsam an die Weltspitze zurück. Bereits heute kommt u.a. die größte Bank, das größte Telekommunikationsunternehmen und der größte Stahlkonzern aus China.

Dr. Seitz erläuterte auch den Strategiewechsel der chinesischen Führung vom Exportwachstum nun auf das Wachstum des Binnenkonsums zu setzen und das Pro-Kopf-Einkommen der Bevölkerung weiter zu steigern. Dies schafft weitere Binnennachfrage und macht die Konjunktur unabhängiger von ausländischen Einflüssen.

Die Wachstumsraten für den Binnenkonsum liegen deshalb über denen der restlichen Welt. Eine Studie der Credit Suisse sagt sogar, dass der Anteil Chinas am Weltkonsum bis 2020 über 20% beträgt und somit die USA überholt.



Dr. Konrad Seitz, ehemaliger deutscher Botschafter in China und Fachbeirat der Global Skyline Capital im Interview mit Andreas Scholz im DAF-Spezial nach der Veranstaltung. Das volle Interview kann über die Webseite der Global Skyline Capital angeschaut werden.

Nach dem Beitrag von Dr. Seitz gab Dr. Zheng, Geschäftsführer der Global Skyline, einen Überblick über den chinesischen Immobilienmarkt und die Entwicklung im Konsumbereich in den nächsten Jahren und stellte die Investitionsmöglichkeit in diesen wachsenden Binnenkonsum durch das Beteiligungsangebot **GS China Shopping No. 1** vor. Dies ist der derzeit einzige geschlossene Immobilienfonds, der in eine Bestandsimmobilie im Shoppingbereich in China investiert.



## new horizons in chinese real estate

### China – im Jahr des Tigers



### Verstehen Sie Chinas Konsumenten



Die nächsten Veranstaltungen finden am **29. Oktober in München** sowie am **03. November in Hamburg** nochmals statt. Auch in Hamburg wird Herr Dr. Seitz wieder mit dabei sein)

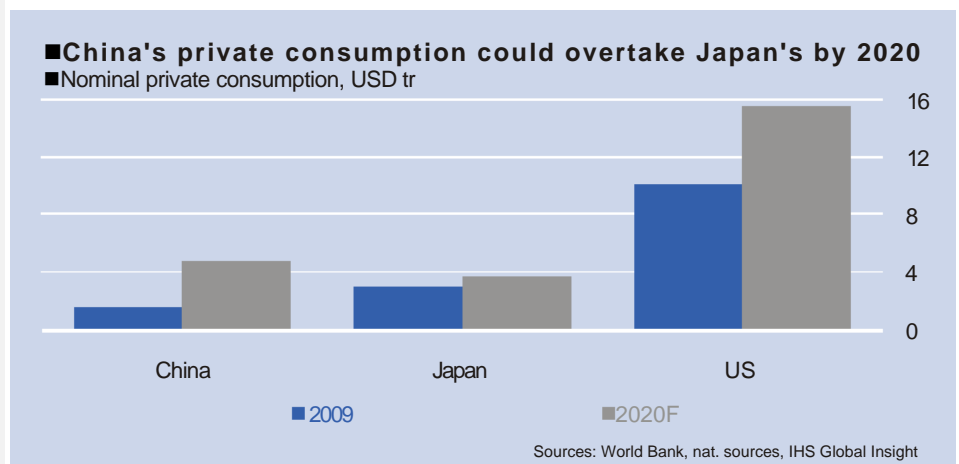
Das Programm sowie die Anmeldedaten finden Sie auf der letzten Seite dieses Newsletters sowie auf der Internetseite der Global Skyline Capital.

### Verstehen Sie Chinas Konsumenten

Eine Studie der Deutsche Bank Research hat die Konsumenten Chinas unter die Lupe genommen und in einer Studie festgehalten.

Demnach muss man die städtischen und ländlichen Konsumenten unterscheiden. Die städtischen Haushalte sind viel vermögender als die ländlichen Haushalte und konsumieren das 3-fache. Die reichsten 20% der chinesischen städtischen Haushalte ist vergleichbar mit der ökonomischen Größe von Südkorea oder Taiwan. Und dieser Anteil wächst weiter durch die Urbanisierung in den nächsten Jahren und der Reichtum schneller als der ländlichen Bevölkerung.

Nach Aussage von Deutsche Bank Research könnte China den zweitgrößten Konsummarkt Japan bereits in den nächsten 10 Jahren überholen.



Quelle: Deutsche Bank Research, Understanding China's consumers, September 1, 2010

Dabei ist interessant zu sehen, dass von der Stadtbevölkerung alle Haushalte schnell reich werden, die Reichen aber schneller. Das eröffnet weitere Konsummöglichkeiten im Luxussegment.

Für weiter Interessierte kann die gesamte Studie über die Internetseite von Global Skyline heruntergeladen werden, oder direkt bei Global Skyline Capital angefordert werden: [Info@global-skyline.de](mailto:Info@global-skyline.de).



## new horizons in chinese real estate

### Chinas neue Klasse von vermögenden Konsumenten aus Insight China by McKinsey & Company



### grundbesitz global - Neubewertung des Xiwang- Tower in Dalian

### Chinas neue Klasse von vermögenden Konsumenten

2008 gab es 1,6 Millionen vermögende Haushalte in China. Bis 2015 werden es mehr als 4 Millionen sein: das macht China zum weltweit viertgrößten Land hinsichtlich der der Anzahl ihrer reichen Haushalte nach den USA, Japan und UK. So beginnt die Zusammenfassung einer Studie vom McKinsey & Company, die gerade erschienen ist.

Die Vermögenden zählen derzeit ungefähr 1% der chinesischen Haushalte mit einer jährlichen Wachstumsrate von 16%. Ungefähr die Hälfte der heutigen vermögenden Konsumenten waren vor vier Jahren noch nicht vermögend.

#### **Chinas vermögende Konsumenten sind einzigartig: sie unterscheiden sich von ihren globalen Pendanten und von den weniger vermögenden Landsleuten.**

Das Auffälligste ist, wie viel jünger sie sind, verglichen zu ihrer globalen Vergleichsgruppe. Im Durchschnitt sind sie 20 Jahre jünger als solche in den USA oder Japan. Sie sind viel besser ausgebildet als andere chinesische Konsumenten und sind sehr oft selbständig. Es gibt auch merkliche Unterschiede zwischen den vermögenden Konsumenten und den meisten anderen Konsumenten in China. Sie trauen zum Beispiel ausländischen Marken mehr, finden es schwierig eine Work-Life-Balance zu halten und fühlen sich etwas wohler sich Geld zu leihen.

### DWS News

#### 19.10.2010 - grundbesitz global - Neubewertung des Xiwang-Tower in Dalian (China)

Positive Neubewertung einer der größten Immobilien im grundbesitz global. Eine der fünf größten Immobilien in grundbesitz global, der 2007 fertig gestellte "Xiwang Tower" in Dalian (China), ist insbesondere aufgrund einer Reihe neuer Mietvertragsabschlüsse im Rahmen der jährlichen Verkehrswertermittlung durch externe Sachverständige per Ende September um rund **6,5% aufgewertet** worden. China zieht mit seiner boomenden Wirtschaft und seinem enormen Potenzial immer mehr die Aufmerksamkeit der Welt auf sich. Dalian, mit rund 6 Millionen Einwohnern eine der größten Metropolen im Nordosten Chinas, zeichnet sich durch zahlreiche natürliche Ressourcen und starkes Wachstum aus. Die Stadt am Südrand der Liaodong-Halbinsel gilt mit dem größten Petroleum-Hafen Chinas auch international als ein wichtiger Handelsplatz. Daneben hat sich die Stadt zu einem wichtigen Standort im High-Tech-Segment entwickelt. Auch die Auslagerung von Geschäftsprozessen international operierender Unternehmen nach Dalian führt zu weiter wachsender Bedeutung der Stadt als Industrie- und Handelsstandort.

Quelle: DWS News, 19.10.2010



## new horizons in chinese real estate

### Neuer Fünfjahresplan stellt China auf den Kopf



Foto dpa, Quelle: welt-online vom 1.10.2010

**„Der Konsum wird der wichtigste Treiber der Wirtschaft werden“**

**„Urbanisierung statt Industrialisierung“**

### Neuer Fünfjahresplan stellt China auf den Kopf

Die chinesische Führung krempelt die Wirtschaft völlig um. Mehr Einkommen und Konsum werden wichtiger als der Export.

Auszüge aus einem Artikel der welt-online vom 1.10.2010  
Von Frank Stocker

„Große Herausforderungen liegen in den kommenden Dekaden vor uns“, sagt Yang Li, Vize-Chef der Chinesischen Akademie für Sozialwissenschaften. Diese sollen mit dem neuen Fünfjahresplan angegangen werden. China will weg vom Export, die Wirtschaft stärker auf den Binnenkonsum ausrichten. Aber auch die Industriestruktur soll sich verändern. Billigarbeit soll nicht mehr Treiber der Wirtschaft sein. „Wir setzen auf Technologie und höhere Produktivität“, so Li. Und schließlich soll sich auch die Einkommensverteilung verändern. Die riesigen Unterschiede zwischen Stadt und Land, aber auch innerhalb der Städte sollen ein wenig eingeebnet werden.

Einiges wurde in den vergangenen Jahren bereits angeschoben. Das Wachstum hat sich von den reichen Küstenprovinzen teilweise ins Hinterland verlagert. Dieser Trend wird anhalten. Vor allem Billigproduzenten dürften in den kommenden Jahren ihren Sitz in die ärmeren Provinzen verlagern, da die Löhne dort noch deutlich niedriger sind. Im Gegenzug soll in den Städten der Dienstleistungssektor wachsen.

Auch der Konsum legte in den vergangenen Jahren schon deutlich zu. Dennoch hinkt der Anteil des privaten Verbrauchs an der Wirtschaftsleistung in China immer noch weit hinter anderen Ländern her. Auch das soll sich ändern **„Der Konsum wird der wichtigste Treiber der Wirtschaft werden“**, sagt Vincent Chan, Leiter des China-Research bei Credit Suisse.

Die Regierung lenkt dies teilweise direkt, teilweise indirekt. So soll in die Städte in den kommenden Jahren viel Geld investiert werden, um die Infrastruktur auszubauen. Dabei setzt Peking zunehmend auf den sozialen Wohnungsbau, um den ärmeren Schichten ein Auskommen zu ermöglichen und so die gewaltigen sozialen Unterschiede zu bekämpfen. Geplant sind sogar neue Städte in der Umgebung der großen Ballungszentren, um diese zu entlasten.

Li fasst die geplanten Maßnahmen unter dem Motto **„Urbanisierung statt Industrialisierung“** zusammen. Nicht mehr der Aufbau der Industrie soll im Mittelpunkt stehen, sondern der Ausbau der Städte, der dortigen Infrastruktur und des Dienstleistungssektors, der dort beheimatet sein wird.



**BRENNEISEN CAPITAL AG**

**Programm China-Tag**  
am 29. Oktober 2010 in München

im **INNSIDE München Parkstadt Schwabing**,  
Mies-van-der-Rohe-Straße 10, 80807 München

## China - im Jahr des Tigers

**ab 13:30 Uhr** Eintreffen im Frankfurt Marriott Hotel  
Es erwartet Sie ein Begrüßungsbuffet mit asiatischem Fingerfood

**14:00 Uhr** Begrüßung und Einführung  
Manfred Brenneisen

### China: die zweitgrößte Volkswirtschaft der Welt

**14:15 Uhr** China – der Immobilienmarkt  
Dr. Cong Zheng, Global Skyline Capital GmbH

**14:45 Uhr** Kaffeepause / Dialog mit Referenten

### China: der größte Immobilienmarkt der Welt

**15:00 Uhr** GS China Shopping No. 1  
The Future Mall – Profitieren am Binnenwachstum  
Thomas Eisenbarth, Global Skyline Capital GmbH

### Zusammenfassung und Fragerunde

**15:45 Uhr** Verabschiedung und Zusammenfassung der Veranstaltung  
Manfred Brenneisen

**16:00 Uhr** Ende der Veranstaltung

Anmeldung:  
Brenneisen Capital AG,  
Frau Böhm

Telefon: +49 (6222) 5804- 163  
Telefax: +49 (6222) 5804- 11  
E-Mail: a.boehm@bcag.de

oder  
Global Skyline Capital GmbH,  
Thomas Eisenbarth

Telefon: +49 (69) 97 54 61 15  
Telefax: +49 (69) 74 30 87 53  
E-Mail: teisenbarth@global-skyline.de



**BRENNEISEN CAPITAL AG**

**Programm China-Tag**  
am 03. November 2010 in Hamburg

im Privathotel Lindtner Hamburg, Heimfelder Str. 123, 21075 Hamburg

## China - im Jahr des Tigers

ab 13:00 Uhr	<b>Eintreffen im Frankfurt Marriott Hotel</b> Es erwartet Sie ein Begrüßungsbuffet mit asiatischem Fingerfood
13:45 Uhr	<b>Begrüßung und Einführung</b> Manfred Brenneisen
<b>China: die zweitgrößte Volkswirtschaft der Welt</b>	
14:00 Uhr	<b>China – eine Weltmacht kehrt zurück</b> Dr. Konrad Seitz, ehemaliger deutscher Botschafter in China Fachbeirat der Global Skyline Capital GmbH
15:00 Uhr	<b>Kaffeepause / Dialog mit Referenten</b>
<b>China: der größte Immobilienmarkt der Welt</b>	
15:30 Uhr	<b>GS China Shopping No. 1</b> <b>The Future Mall – Profitieren am Binnenwachstum</b> Dr. Cong Zheng, Global Skyline Capital GmbH Thomas Eisenbarth, Global Skyline Capital GmbH
16:30 Uhr	<b>Dialog mit den Referenten</b>
<b>Zusammenfassung</b>	
16:50	<b>Verabschiedung und Zusammenfassung der Veranstaltung</b> Manfred Brenneisen
17:00 Uhr	<b>Ende der Veranstaltung</b>

Anmeldung:  
Brenneisen Capital AG,  
Frau Böhm

Telefon: +49 (6222) 5804 - 163  
Telefax: +49 (6222) 5804 - 11  
E-Mail: a.boehm@bcag.de

oder  
Global Skyline Capital GmbH:  
Thomas Eisenbarth

Telefon: +49 (69) 97 54 61 15  
Telefax: +49 (69) 74 30 87 53  
E-Mail: teisenbarth@global-skyline.de



**Aktueller Artikel in  
Asset Avenue,  
Ausgabe Oktober 2010**

38 | Global investieren



## Vom Binnenkonsum Chinas profitieren

### Reich der Mitte als Gewinner der Krise – Ungebrochenes Wachstum – Unabhängigkeit vom Export

Von THOMAS EISENBARTH

Im Artikel: „Die besten Märkte der Welt, Euro 6/2010“ gehört China zu den Gewinnern der Krise. „Von der Bankenkrise nur wenig betroffen, ist es Ländern wie China mittels staatlicher Stützungsprogramme gelungen, sich auch vom Wirtschaftseinbruch des Westens zu isolieren und zu alten Wachstumsraten zurückzukehren“, so der Artikel. „Im ersten Quartal 2010 legte die chinesische Wirtschaft, hochgerechnet auf zwölf Monate, um 11,9% zu. Im Gegensatz zu den Konjunkturprogrammen in USA oder Europa konnte China die Maßnahmen ohne neue Verschuldung finanzieren.“

China ist mittlerweile hinter den USA die zweitgrößte Wirtschaftsmacht der Welt, nachdem sie Japan von diesem Platz verdrängt hat. Und das Wachstum hält weiter an. Die Analysten von Barclays Capital stellten fest, dass rund die Hälfte des Wirtschaftswachstums von 12% allein im ersten Quartal 2010, dank dem chinesischen Konjunkturprogramm, aus dem privaten Verbrauch stammt. Bis 2020 soll Chinas Privatkonsum laut Credit Suisse Research sogar den Privatkonsum der USA überholen und rund 21% der globalen Binnennachfrage ausmachen. Damit wird China der größte Konsummarkt der Welt sein.

Der Binnenkonsum ist deshalb der Wachstumsmotor der Zukunft für China, denn sowohl die verfügbaren Einkommen pro Kopf als auch der Einzelhandelsumsatz sind in den letzten 18 Jahren um durchschnittlich 14% jährlich gestiegen. Zusätzlich ziehen laut einer Studie von McKinsey in den nächsten 15

Jahren durch den Verstärkerprozess weitere 350 Millionen Menschen in die Städte. Dies schafft weiteren Bedarf nach Konsummöglichkeiten und somit Einzelhandelsimmobilien. Nach einer Studie des McKinsey Global Institutes wird sich der Urbanisierungstrend in China weiter fortsetzen, bis 2025 werden:

- 350 Millionen Menschen mehr in Städten leben als heute, das sind mehr Menschen, als die heutige Bevölkerung der Vereinigten Staaten umfasst,
- 221 chinesische Städte über eine Million Einwohner haben (heute gibt es bereits über 100 Millionenstädte in China, Europa hat heute 35 Städte über eine Million Einwohner),
- 5 Mrd. m<sup>2</sup> Straße gebaut,
- 40 Mrd. m<sup>2</sup> Wohnfläche gebaut (in fünf Millionen Gebäuden),
- 50.000 Gebäude als Wolkenkratzer gebaut (Schätzung; das entspricht in etwa zehn mal dem Immobilienvolumen der Stadt New York).
- Beim Bruttoinlandsprodukt wird bis 2025 eine geschätzte Steigerung von 500% erzielt.

Der chinesische Immobilienmarkt ist bereits der größte der Welt. Mit einem Transaktionsvolumen von 4.399,5 Mrd. RMB, das entspricht etwa 440 Mrd. Euro (Quelle: Statistisches Bundesamt China), ist er dreimal so groß wie das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien der übrigen Welt i.H.v. 209 Mrd. US-Dollar (Quelle: JonesLang LaSalle 15.03.2010). 95% davon beziehen sich auf den Wohnungsbau. Und er hat eine

sehr dynamische Entwicklung hinter sich: 1991 lag der Umsatz des Immobilienmarktes bei 27,5 Mio. m<sup>2</sup>. In 2005 war er auf 558 Mio. m<sup>2</sup> und in 2009 auf 937 Mio. m<sup>2</sup> gestiegen. Dies entspricht einem 34-fachen Zuwachs. 1991 lag der Umsatz des Immobilienmarktes bei 20,7 Mrd. Yuan. In 2005 waren es 1.808 Mrd. RMB, in 2009 bereits 4.399,5 Mrd. RMB, dies entspricht einem fast 212-fachen Zuwachs. 1991 wurden 33,8% des Immobilienumsatzes durch Privatpersonen gekauft. In 2009 wurden 95% des Immobilienumsatzes durch Privatpersonen gekauft. Angesichts des steigenden Wohnflächenbedarfs der Stadtbewohner (von derzeit 25 m<sup>2</sup> pro Kopf auf 35 m<sup>2</sup> pro Kopf in 2020) und der eingesetzten „Verstädterung“ (22 Millionen zusätzliche Stadtbewohner p.a.) ist das Marktpotenzial des Wohnungsbaus enorm.

Diesem Trend trägt der geschlossene China-Immobilienfonds „GS China Shopping No. 1“ Rechnung. Der Fonds investiert in ein Luxus-Einkaufszentrum (Bestandsimmobilie) in der Stadt Shijiazhuang, der Provinzhauptstadt der Provinz Hebei, mit über neun Millionen Einwohnern. Das Anlegerkapital beträgt insgesamt 65,2 Mio. Euro, die prognostizierte Ausschüttung steigt von 6% p.a. 2010 auf über 11% 2018. Die Einkünfte für den Investor unterliegen der Abgeltungssteuer, die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 Euro.

Thomas Eisenbarth, Managing Director, Global Skyline Capital GmbH, Frankfurt am Main



## new horizons in chinese real estate

### Unser Angebot:

#### GS China Shopping No. 1



#### GS-iii Greater China Property Fund



**IMPRESSUM**  
Global Skyline Capital GmbH  
Schumannstraße 27  
60325 Frankfurt/Main  
Email: [info@global-skyline.de](mailto:info@global-skyline.de)  
[www.global-skyline.de](http://www.global-skyline.de)

### 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.

Für institutionelle Investoren bietet die Global Skyline Capital GmbH den GS-iii Greater Chins Property Fund einen Immobilien-Spezialfonds nach InvG

### Die Fondsdaten im Überblick

Fondsname	GS-iii Greater China Property Fund
Rechtliche Struktur	offener Immobilien-Spezialfonds (Sondervermögen einer KAG)
KAG	iii-Investments, München
Depotbank	CACEIS Bank Deutschland GmbH, München
Asset Manager	Global Skyline Capital GmbH, Frankfurt
Fondsvolumen	Eigenkapital 300 Mio. € (inkl. Fremdfinanzierung 600 Mio. €)
Anlageuniversum	Greater China (Festland China, Hongkong, Taiwan, Macau)
Portfoliostruktur	70% in Einkaufszentren, 30% in Büros / Wohnungen / Hotels
Gepl. Ausschüttung	durchschnittlich 8,3% p. a. (Ausschüttung ab dem 1. Jahr) IRR (vor Ertragsteuer) 11% p. a.
Fondskonzeption	erfüllt die Anforderungen der Versicherungsanlageverordnung
Co-Investment	Lifestyle International (HK)

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.