

China baut wie verrückt

Interview | Dr. Zheng, Global Skyline GmbH, über den Boom im Reich der Mitte

Riesige Krananlagen neben hochmodernen Wolkenkratzern: Der chinesische Immobilienmarkt boomt und ist mit einem Transaktionsvolumen von 440 Mrd. Euro schon jetzt der größte der Welt. Wiku-Redakteur Daniel G. Medhin sprach mit Dr. Cong Zheng von der Global Skyline GmbH, die den ersten geschlossenen Immobilienfonds im chinesischen Kaufhaussektor in Deutschland anbietet, über Chancen und Risiken.

Wirtschaftskurier: Herr Dr. Zheng, was macht den chinesischen Immobilienmarkt so interessant?

Dr. Cong Zheng: In China leben momentan etwa 40 % der Menschen in Städten. Bis zum Jahr 2025 – dazu gibt es auch eine Studie von McKinsey – werden weitere 350 Mio. dorthin ziehen. Nicht nur in die Metropolregionen wie Shanghai oder Peking, sondern auch in die mittelgroßen Städte. Das ist der größte Verstärkerprozess in der Geschichte der Menschheit.

Wiku: Diese Entwicklung zeichnet sich schon jetzt in einer immensen Bautätigkeit ab. Viele Experten sprechen bereits von einer Blase auf dem Immobiliensektor. Ist da was dran?

Zheng: Ich bin derzeit jeden Monat ein Mal in China und habe den Markt ständig im Blick. Meiner Einschätzung nach wird es keinen Crash, wie zum Beispiel in Japan, geben. In China dominiert der Wohnungsbau, das ist anders als in Europa oder Deutschland, wo mehr mit Gewerbeimmobilien gehandelt wird. Wenn wir über einen starken

Preisanstieg reden, dann bezieht sich das auf den Wohnungsbau, der im vergangenen Jahr 90 % der Transaktionsfläche ausgemacht hat. Aber auch in diesem Segment mache ich mir keine allzu großen Sorgen, da die Nachfrage – auch wegen der oben beschriebenen Entwicklung – langfristig gesichert ist.

Wiku: Welcher Sektor ist für deutsche Anleger besonders interessant?

Zheng: In den Kaufhaussektor zu investieren ist meiner Meinung nach die beste Strategie. Denn der Binnenkonsum wird in China der Wachstumsmotor der Zukunft sein. Dieser macht zur Zeit nur etwa 48 % des BIP aus. Das ist weit unter dem Niveau der USA und Europa, die Sätze von 60 bis 70 % aufweisen. Aus diesem Grund will die Regierung diesen Bereich auch fördern. Das Einzelhandelsvolumen ist in den letzten 15 Jahren pro Jahr um 14 % gewachsen – schneller als das BIP.

Wiku: In welchen Bereichen ist ihr Unternehmen Global Skyline Capital aktiv?

Zheng: Unsere Muttergesellschaft ist Lifestyle, der größte Kaufhauskonzern in China, der 17 High-End-Einkaufshäuser betreibt. Darunter das Größte Hong Kongs. Viele europäische Luxushersteller wie zum Beispiel Gucci, Montblanc oder Cartier arbeiten schon lange mit uns zusammen und haben bei uns Ladenflächen gemietet.

Wiku: Ihr Unternehmen bietet jetzt für deutsche Anleger zum ersten Mal die Möglichkeit sich an einem geschlossenen Immobilienfonds im Kaufhaussektor zu beteiligen.

Um welches Projekt geht es?

Zheng: Es handelt sich um die Future Mall, die mit 162.151 Quadratmetern eine der größten Shopping Malls in China ist. Sie liegt im Stadtzentrum der 9-Millionen-Metropole Shijiazhuang und wurde Ende 2006 fertig gestellt.

Wiku: Warum ist das Projekt interessant?

Zheng: In China haben wir im Kaufhaussektor eine Umsatzbeteiligung. Das heißt: Verkauft Cartier mehr, verdient auch der Betreiber einer Shopping Mall mehr. Und eines sollte man sich klar machen: Die wachsende chinesische Mittelschicht, die derzeit rund 120 Mio. Haushalte umfasst, ist sehr konsumfreudig. In China kauft man gerne Luxusartikel und zeigt, was man hat. So konnte zum Beispiel Gucci selbst im Krisenjahr 2009 seinen Umsatz um 50 % steigern.

Wiku: Welche Risiken hat das Projekt?

Zheng: Um diese zu minimieren, haben wir extra ein Sicherheitskonzept entwickelt. Nach der Transaktion bleibt Lifestyle weiterhin Miteigentümer. Das heißt, der Betreiber sitzt im selben Boot wie der Anleger und ist daran interessiert weiterhin mehr Umsatz zu generieren. Momentan sind alle Flächen an über 500 Einzelhändler vermietet und es gibt auch eine lange Warteliste. Wir haben für diesen Fonds extra eine Bestandsimmobilie im Betrieb ausgewählt, weil wir kein Bau- und Entwicklungsrisiko wollten. Außerdem ist die Deutsche Immobilienleasing der Deutschen Bank unser Mitgesellschafter.