

Offene Tore

China – Investoren fürchten trotz des Handelskrieges nicht um das Wirtschaftswachstum im Reich der Mitte. Immobilieninvestments haben sich dieses Jahr verdoppelt – auch durch Schweizer Kapital.

Von Richard Haimann – Bilder: Asia Green Real Estate AG; Foto Optik Grau; PD; Alibaba Group



Im World Financial Center in Chengdu erwarb Asia Green Real Estate sieben Stockwerke.

Jack Ma, Vorstandsvorsitzender der Alibaba Group, nennt es schlicht das «Tor zu China»: 220.000 Quadratmeter hat der Internet-Handelskonzern aus dem Reich der Mitte am belgischen Flughafen Lüttich angemietet, um darauf bis 2021 Europas grösstes Logistikzentrum zu errichten – eine gigantische Verteilerdrehzscheibe, über die Waren aus China an Kunden in Europa geliefert werden sollen. Der Deal ist Teil eines 15,8 Milliarden Franken schweren Investmentpakets, mit dem der Amazon-Konkurrent sechs grosse Distributionszentren rund um den Globus errichten will, um den US-Wettbewerber direkt anzugreifen. «Alibaba schafft die nötigen Voraus-

setzungen für die Feinverteilung seiner Produkte in Europa», sagt Fredy Hasenmaile, Head of Real Estate Economics der Credit Suisse.

Auf Annäherungskurs

Das Immobilieninvestment steht beispielhaft für den nächsten Schritt Chinas auf dem langen Weg von einer einstigen Entwicklungsation hin zur künftigen führenden Wirtschaftsmacht der Welt. Vor mehr als 30 Jahren hatte die kommunistische Regierung die Volksrepublik für kapitalistische Investoren aus dem Ausland geöffnet. Fabriken entstanden, die für Konzerne aus

Europa und den USA günstig Waren für den Absatz in deren Heimatmärkten produzierten. Im zweiten Schritt übernahmen Unternehmen aus dem Fernost-Staat Firmen in anderen Ländern, um an deren Fachwissen zu gelangen. Nun macht sich mit Alibaba der erste grosse chinesische Konzern daran, selbst Absatzmärkte in anderen Teilen der Welt im grossen Stil zu erschliessen. Geld genug hat CEO Ma in der Kasse: Im vergangenen Geschäftsjahr erzielte Alibaba einen Umsatz von umgerechnet 55,47 Milliarden Franken und einen Reingewinn von 11,8 Milliarden Franken. Gleichzeitig haben sich chinesische Unternehmen zuletzt mit der Übernahme



«China öffnet seine Liegenschaftsmärkte für ausländische Investoren, um internationales Kapital anzuziehen.»

Thomas Veraguth, Immobilienstrategie, UBS



«Institutionelle Immobilienanleger erkennen inzwischen, dass sie an China nicht vorbeikommen.»

Rudolf Tschopp, Asia Green Real Estate AG

die Ursache dafür im von US-Präsident Donald Trump geführten Handelskrieg gegen Beijing: «Die konjunkturelle Lage in China ist schwierig, die Unsicherheit gross.»

Europäisches Kapital erwünscht

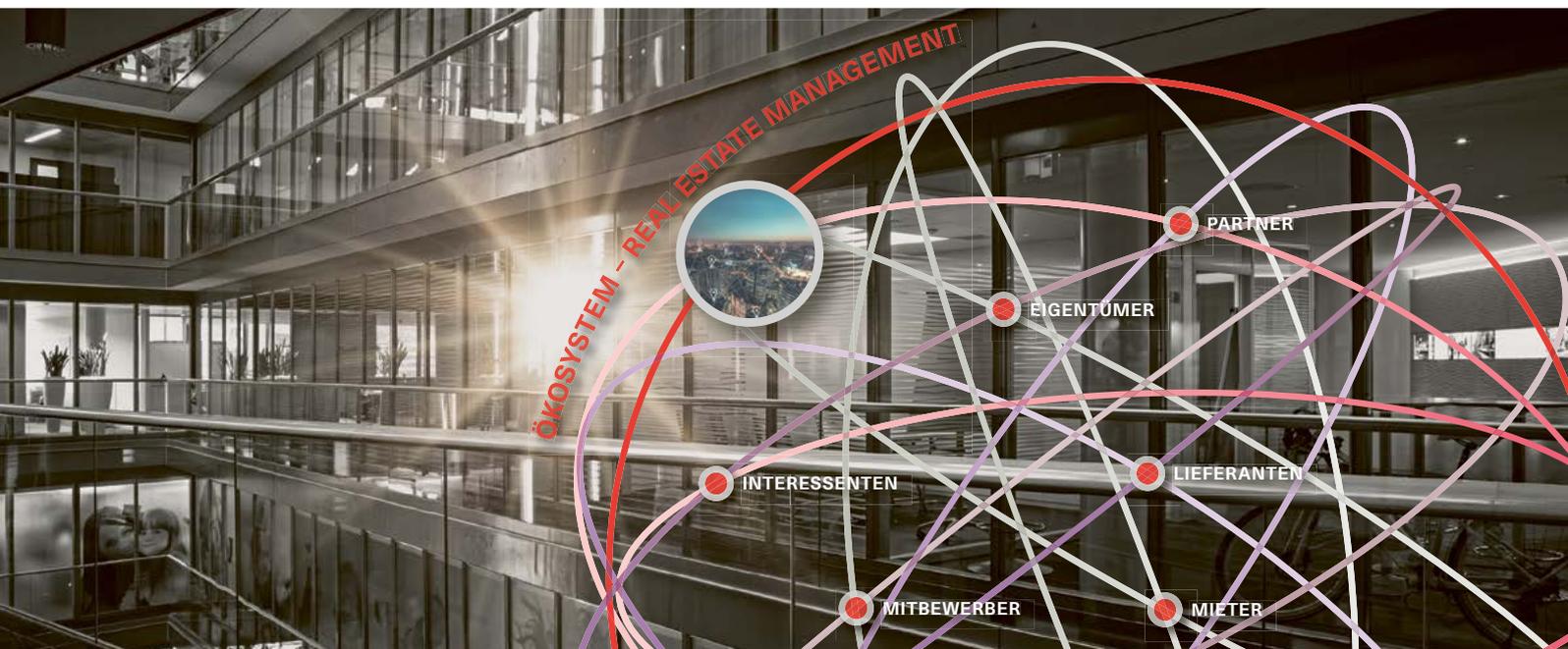
Es gibt jedoch noch eine andere Lesart. Die lautet: Beijing halte sich mit Unternehmensübernahmen unter anderem zurück, um die Staaten Europas als Verbündete im Handelskonflikt zu gewinnen. Denn die Führung in Beijing hat Richtlinien erlassen, in welchen Segmenten und Regionen Übernahmen noch erwünscht sind. «Wir sehen gerade eine chinesische Charmeoffensive in Europa», sagt Credit-Suisse-Immobilienökonom Hasenmaile.

Dafür spricht auch, dass Beijing Kapitalallokationen europäischer Immobilieninvestoren im Land massiv fördert. «China öffnet seine Liegenschaftsmärkte immer mehr für ausländische Investoren, um internationales Kapital anzuziehen», sagt Thomas Veraguth, Head

von Unternehmen in anderen Ländern auffällig zurückgehalten. Insbesondere in Europa, wo viele Regierungen die Einkaufspolitik der Manager aus Fernost zunehmend skeptisch gesehen haben, weil sie einen Ausverkauf des technischen Know-hows fürchten. Nach einer neuen Studie der Unternehmensberatung EY übernahmen in der ersten Hälfte dieses Jahres chinesische Konzerne europaweit nur noch ganze Unterneh-

men oder Firmenanteile im Gesamtwert von 2,4 Milliarden US-Dollar, rund 2,37 Milliarden Franken. Damit schrumpfte das Investitionsvolumen um 84 Prozent gegenüber den 15,3 Milliarden US-Dollar im Vorjahreszeitraum. In der Schweiz fiel das Transaktionsvolumen dabei um 75 Prozent von zuvor 387 Millionen US-Dollar auf nun 96 Millionen US-Dollar. Yi Sun, Leiterin des China Business Service für die DACH-Region bei EY, sieht

ANZEIGE



Was Eigentümer und Mieter gemeinsam haben

Sie wollen beide das Beste für sich. Die attraktivsten Immobilien, die besten Wohnungen, die besten Büros, Verkaufs- und Gewerberäume. Das Rezept dazu: intelligente Vernetzung im Ökosystem der Immobilienbranche. Permanente Kooperation aller Beteiligten und massgeschneiderte Services für Mieter und Eigentümer. Das Real Estate Management der Zukunft wird zur Kunst, auf die Kunden zu hören, auf sie einzugehen, ihre Wünsche zu erkennen und dann: gemeinsam Neues zu wagen!

Das finden wir spannend, und darauf freuen wir uns.

Bewirtschaftung, Facility Management, Vermietungsmanagement, Baumanagement

liviit

CIO Swiss & Global Real Estate Strategy der UBS. Die Offerte trifft offensichtlich auf Widerhall. Während in den USA und an den meisten Gewerbeimmobilienmärkten Europas sowie Asiens das Investitionsvolumen in der ersten Hälfte dieses Jahres gesunken ist, hat es im Reich der Mitte dramatisch zugenommen. Investoren fürchten offenbar nicht, dass das Wirtschaftswachstum im Reich der Mitte durch den Handelskrieg nachhaltig beeinträchtigt wird.

«Starke Aktivitäten in China haben das Transaktionsvolumen dort gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 97 Prozent auf 25,3 Milliarden US-Dollar steigen lassen», sagt Hela Hinrichs, Senior Director Research & Strategy bei der Beratungsgesellschaft JLL. In Franken umgerechnet entspricht dies Käufen von Büro-, Retail- und Logistikliegenschaften im Gesamtwert von 24,9 Milliarden Franken. In der ersten Hälfte des Vorjahres wurden in China Gewerbeimmobilien im Gesamtwert von 12,84 Milliarden US-Dollar erworben; im Vergleichszeitraum des Jahres 2017 waren es 12,46 Milliarden US-Dollar.

Renditestarke «Tier-2-Cities»

«Institutionelle Immobilienanleger in Europa erkennen, dass sie an den gewaltigen Liegenschaftsmärkten in China nicht mehr vorbeikommen», stellt Rudolf Tschopp, Partner und Verwaltungsrat der Zürcher Investmentgesellschaft Asia Green Real Estate, fest. Deren Fonds haben in den vergangenen Jahren 400 Millionen US-Dollar, rund 393 Millionen Franken, bei Family Offices, Pensionskassen und Versicherungen 300 Millionen US-Dollar eingesammelt, um damit in nachhaltige Büro- und Wohnliegenschaften in China und anderen asiatischen Staaten zu investieren. Unter den Trophäenimmobilien der Fonds ist auch das World Financial Center in der 16 Millionen Einwohner zählenden Metropole Chengdu.

Im 2018 fertiggestellten, 46-geschossigen und 200 Meter hohen Zwillingsturmkomplex mit einem Gesamtwert von rund 600 Millionen US-Dollar haben die Zürcher für ihre Investoren sieben Stockwerke für 30 Millionen US-Dollar erworben. Mieter der Leed-zertifizier-

Chinas Wohnungen werden immer teurer

In keinem anderen Land der Welt haben sich Wohnimmobilien in den zwölf Monaten von Anfang Juli 2018 bis Ende Juni dieses Jahres so stark verteuert wie in China. Das zeigt der jüngste globale Preisindex der britischen Beratungsgesellschaft Knight Frank. Danach stiegen die Preise von Stockwerkeigentum und Eigenheimen im Reich der Mitte in diesem Zeitraum um 10,9 Prozent. Auf den Rängen folgen die Mittelmeerinsel Malta mit 10,8 Prozent sowie Tschechien und Luxemburg mit 9,4 und 9,3 Prozent. In der Schweiz legten die Preise danach nur noch um 0,2 Prozent zu.

Schlusslicht ist Australien, wo die Immobilienwerte um 7,4 Prozent einbrachen. Zuvor hatte die Regierung die Banken verpflichtet, Hypothekendarlehen mit mehr Eigenkapital zu unterlegen, was die Zinskosten für zehnjährige Finanzierungen zeitweise auf bis zu fünf Prozent steigen liess. Um zu verhindern, dass die vom Handelskrieg zwischen den USA und China angeschlagene Wirtschaft der Rohstoffnation in eine Rezession gerät, hat Australiens Nationalbank seit Juni den Leitzins in zwei Schritten auf aktuell ein Prozent gesenkt. Dadurch haben sich zuletzt auch die Zinssätze für Hypothekarkredite wieder verbilligt. Dies dürfte den Immobilienmarkt wieder beflügeln. «Es ist davon auszugehen, dass Australien in der zweiten Hälfte dieses Jahres im Ranking wieder aufsteigen wird», sagt Knight-Frank-Researcherin Kate Everett-Allen.

Das Ranking basiert auf offiziellen Daten von Regierungen und Zentralbanken. Es gibt die durchschnittliche Entwicklung der Preise in den einzelnen Ländern wieder. Dabei können die Wertänderungen in einzelnen Regionen deutlich von diesem Mittelwert divergieren. (rhai)

ten Büroliegenschaft sind Unternehmen aus der High-Tech- und Finanzindustrie. In Chengdu, dem Wirtschaftszentrum Westchinas, haben inzwischen 270 der Fortune-500-Konzerne Niederlassungen errichtet. Das jährlich vom US-Wirtschaftsmagazin Fortune erstellte Ranking listet die 500 umsatzstärksten Unternehmen der Vereinigten Staaten auf. 2018 erwirtschafteten sie einen Gesamtumsatz von 12.578 Milliarden Franken. Die Regierung in Beijing ist derzeit dabei, die Millionen-Metropole am Fluss Fu He zu dem nach Shanghai zweiten grossen Finanzzentrum des Landes zu machen. Das passt zur Historie: In Chengdu wurden im 11. Jahrhundert nach Christus die weltweit ersten Banknoten aus Papier erfunden: die «Jiaozhi». Im Vergleich zu Beijing und Shanghai mit jeweils mehr als 24 Millionen Einwohnern zählt Chengdu lediglich zu den mittelgrossen Städten Chinas. Doch genau an den Immobilienmärkten in diesen «Tier-2-Cities» liessen sich derzeit die höchsten Renditen erzielen, sagt Tschopp. «In Beijing sind die Immobilienpreise als Folge des zunehmenden internationalen Kapitals stark gestiegen

und die aus den Mieterträgen noch erzielbaren Renditen sind vergleichbar mit New York, Paris oder Zürich.»

Dagegen seien die Wertzuwächse in den kleineren Metropolen bislang geringer ausgefallen. Gleichzeitig sei dort das Angebot an qualitativ hochwertigen Büroflächen merklich niedriger als in den Metropolen mit mehr als 20 Millionen Einwohnern. «Wir konnten unsere Gesamtflächen im World Financial Center in Chengdu unmittelbar nach dem Kauf für eine Laufzeit von zehn Jahren mit einer jährlichen Mieterhöhung von 6,5 Prozent vermieten», sagt Tschopp.

Auf den Standort kommt es an

Das frische Kapital aus dem Ausland hat die Immobilienpreise in China deutlich in die Höhe getrieben. Nach der jüngsten Marktstudie der UBS-Researcher verteuerten sich Büroliegenschaften von April 2018 bis Ende März dieses Jahres im Schnitt um 9,9 Prozent und Einzelhandelsimmobilien um 4,3 Prozent. «Mit den Preisen sind aber auch die Risiken gestiegen», sagt Immobilienstrategie Veraguth. «An Topstandorten wie Bei-



«Wir sehen gerade eine chinesische Charmeoffensive in Europa.»

Fredy Hasenmaile, Credit Suisse Real Estate Economics

«Die konjunkturelle Lage in China ist schwierig, die Unsicherheit gross.»

Yi Sun, EY



«Tor zu China»

Jack Ma, Alibaba Group

ging sind langfristig vermietete Core-Immobilien heute so teuer, dass die Anfangsrenditen tiefer sind als die Zinssätze der Hypothekendarlehen.»

Logistikimmobilien gefragt

Gleichzeitig sei vielerorts das Mietzuwachs- und Wertsteigerungspotenzial begrenzt, da Chinas Konjunktorentwicklung durch den Handelskrieg mit den

USA gedämpft werde. Zudem seien in einigen Städten zu viele Büroimmobilien errichtet. «In Beijing verharren die Leerstandsdaten zwar seit einigen Jahren stabil in der Spanne von fünf bis sechs Prozent – in manchen anderen Städten liegen sie jedoch oberhalb von 20 Prozent», so Veraguth. «Wer heute in chinesische Immobilien investieren will, muss die lokalen Märkte genau kennen, um lukrative Chancen zu finden.»

Zu den Profiteuren der enger werdenden Verbindungen nach China dürften auch die Eigner von Logistikliegenschaften in Europa zählen. Denn mit der Expansion chinesischer Handelskonzerne wie Alibaba wird das Frachtaufkommen in den kommenden Jahren massiv anwachsen. Alibabas Ziel ist es, Bestellungen weltweit binnen 24 Stunden auszuliefern. Das macht den Bau oder die Anmietung weiterer Verteilerdrehscheiben nötig. ▲

ANZEIGE

Immobilienmanagement Infoabend Weiterbildung

www.fhsg.ch/infoabend-wbz

FHO Fachhochschule Ostschweiz

Mittwoch,
13. November

Mauro Formoso,
Absolvent MAS in
Real Estate Management

 **FHS St.Gallen**
Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

