

Zurück auf dem Wachstumspfad

Investmentmärkte – Die Corona-Krise hat das seit Jahren stramme Wirtschaftswachstum im Reich der Mitte jäh ausgebremst. Doch scheint der Downturn nicht von langer Dauer zu sein: Die Zeichen stehen auf Erholung, nicht zuletzt an den Immobilienmärkten.

Von Birgitt Wüst – Bilder: Depositphotos; Andreas Pohlmann; Optik Grau; zVg



Hongkongs Wohnungsmarkt erweist sich in der Corona-Krise als relativ stabil.

Die Covid-19-Pandemie hat Chinas Wirtschaft massiv getroffen: Für das erste Quartal des Jahres meldete das Statistikbüro in Peking einen Einbruch von 6,8 Prozent – es ist das erste Minus seit 1992, als mit der Aufzeichnung der Daten zur Wirtschaftsleistung begonnen wurde, und nach Meinung von Marktbeobachtern wahrscheinlich das schlechteste Quartalsergebnis seit dem Tod von Mao Zedong im Jahr 1976.

Gleichwohl scheint sich die Konjunktur im Reich der Mitte rasch zu erholen. Bereits im März setzte der Erholungsprozess ein: Während etwa die Industrieproduktion im Januar und Februar aufgrund des zur Eindämmung der Pandemie erfolgten weitgehenden Produk-

tionsstopps noch um 20,5 Prozent zurückging, lag das Minus bereits im März bei nur noch 1,1 Prozent. Der Handelsbilanzüberschuss erreichte seinen Tiefpunkt bei einem Minus von 7,1 Milliarden US-Dollar im Februar – um anschließend rapide zuzulegen und im Mai mit 62,93 Milliarden Dollar den Vorjahreswert bereits um 12 Milliarden zu übertreffen.

Immobilienkäufe ziehen an

Zwar sei es zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch zu früh für ein abschließendes Bild, doch sprächen einige Entwicklungen dafür, dass «China 2020 wahrscheinlich das einzige Land mit

einem positiven Wirtschaftswachstum sein wird», sagt Rudolf Tschopp, Partner von Asia Green Real Estate, einem auf nachhaltige Immobilieninvestments in Asien fokussierten und FINMA-akkreditierten Schweizer Asset-Manager. Für diese Einschätzung spricht unter anderem auch die Entwicklung der chinesischen Immobilienmärkte.

So wurden zwar nach den Zahlen des chinesischen Statistikamtes in den beiden ersten Monaten des Jahres fast 40 Prozent weniger kommerzielle Liegenschaften und Wohnungen verkauft als im Vorjahresvergleichszeitraum; die Investitionen in Immobilien aller Art gingen im Vergleich zum Vorjahr um 16,3 Prozent auf 130 Milliarden Euro zurück.



«Der Immobiliensektor ist ein Schlüsselsektor für die chinesische Wirtschaft.»

Dimitrios Nteventzis, MainFirst
Affiliated Fund Managers

Doch unter dem Strich zog der aktuelle Wirtschaftsabschwung die Immobilienmärkte Chinas längst nicht mehr so stark in Mitleidenschaft wie in vergangenen Krisen. Dies zeigt etwa die Entwicklung der Immobilienpreise in Hongkong. Während diese in der Asienkrise (1997/98) gemäss einer aktuellen Studie von Jones Lang LaSalle um 50 Prozent und in der Dotcom-Krise (2000) sowie nach Ausbruch der Sars-Pandemie (2002/2003) noch um jeweils 40 Prozent nachgaben, fielen sie in der Weltfinanzkrise 2008/2009 nur um 20 Prozent und aktuell in der Corona-Krise um weniger als fünf Prozent. Eine Entwicklung, die als Beleg für das Vertrauen gewertet wird, dass die chinesische Regierung die Krise in den Griff bekommt.

Auch die Mieten in Hongkong, die zu den weltweit höchsten gehören, sind nur um gut vier Prozent gesunken. Ähnliches wird für den chinesischen Markt berichtet: Immobilienverkäufe in den 30 wichtigsten Städte legten gemäss JLL nach einem kurzen Stillstand im Februar bereits im März wieder auf 60 Prozent des Vorjahresniveaus zu. JK Capital Management, eine Gesellschaft der La Française-Gruppe, bestätigt den Aufwärtstrend. «Branchendaten vom 3. Mai zeigen, dass sich die wöchentlichen Verkaufszahlen der 36 grössten Städte langsam wieder dem Vor-Covid-19-Niveau nähern», sagt Sabrina Ren, Portfoliomanagerin bei JK Capital.

Stabile Wohnimmobilienpreise

Wie Rudolf Tschopp, dessen Unternehmen in China mit Niederlassungen in

Shanghai, Chengdu und Hongkong vertreten ist, berichtet, sind die einzelnen Immobilienteilmärkte allerdings unterschiedlich von der Pandemie betroffen: «Im Residential-Bereich sind die Leute wieder in die Sales Offices zurückgekehrt, und die Verkäufe ziehen seit Wochen wieder an – und aktuell sind noch keine Fälle bekannt, wo es zu wesentlichen Preiskorrekturen gekommen ist.» Anders sehe es jedoch im Office-Segment aus, sagt der Asien-Experte: «Hier gibt es je nach Standort unterschiedliche Entwicklungen.» So gehe man bei den Mieten in Shenzhen aktuell von einer Korrektur um circa zehn Prozent aus, in Shanghai um circa fünf und in Beijing von circa zwei Prozent.

Auch im Retail-Bereich werde es aufgrund der grossen Veränderungen zu grösseren Korrekturen kommen, sagt Tschopp und verweist darauf, dass in den Shopping Malls im April im Vergleich zum Vorjahr lediglich 40 Prozent des Umsatzes erzielt wurden: «Der Konsum ist noch nicht zurückgekommen.» Tatsächlich hat die Corona-Pandemie wie in anderen Ländern auch im Detailhandelssektor der Volksrepublik besonders tiefe Spuren hinterlassen. Ganze Metropolregionen standen zeitweise unter Quarantäne; viele Menschen konnten ihre Häuser nicht verlassen. Die meisten Geschäfte und Restaurants blieben vorübergehend geschlossen – und damit konnte die Bevölkerung auch nicht ihrer Lieblingsbeschäftigung, dem Shoppen, nachgehen. Der in China bereits gut etablierte E-Commerce bot zwar eine bequeme Ausweichmöglichkeit, konnte die Einbussen im stationären Handel jedoch

NACHRICHTEN

Ivanhoé Cambridge/Bouwinvest/Logos Neuer China-Fonds

Logos, Ivanhoé Cambridge und Bouwinvest haben zusammen mit einem Investor aus der Golfregion ein erstes Closing für die Gründung des neuen Projektentwicklungsfonds Logos China Logistics Venture 4 für Logistikimmobilien in China abgeschlossen. Eigenen Angaben zufolge will das Joint Venture «hochwertige Logistik- und Industrieanlagen» in den wichtigsten Logistikmärkten entwickeln, die den Grossraum Peking, Schanghai, Guangzhou und ausgewählte Märkte im mittleren Westen Chinas bedienen. Die Investitionsstrategie des neuen Fonds baut auf den Strategien der drei vorherigen Logistikfonds von Logos und Ivanhoé Cambridge in China auf. Sie besteht darin, ein Portfolio von Objekten zu entwickeln, die sich an Drittlogistikunternehmen und Mieter aus dem Industriesektor richten, die den wachsenden Binnenkonsum in China und die dortigen E-Commerce-Märkte bedienen. Die Projektentwicklungsgesellschaft wird ab dem ersten Closing über eine Investitionskapazität von über 800 Mio. USD verfügen. Das Investitionsprogramm beginnt, sobald sich die Marktbedingungen in China nach der Corona-Krise stabilisieren. «Die Gesellschaft wurde so strukturiert, dass wir Chancen wahrnehmen können, während wir vorsichtig aus der Corona-Krise hervortreten. Gleichzeitig sehen wir uns in unseren insgesamt positiven Aussichten für China und den globalen Logistiksektor bestätigt», sagt Karim Habra, Head of Europe and Asia-Pacific bei Ivanhoé Cambridge. Der neue Fonds folgt dem fast vollständigen Einsatz der Kapitaleinlagen des Logos China Logistics Venture 3 (11 Objekte, nach Fertigstellung 1,1 Mio. qm Logistikfläche. Gemäss Daniel Cai, COO bei Logos, wurde für den Logos China Logistics Venture 4 «eine attraktive Ankaufpipeline» identifiziert; für die kommenden Monate kündigt er «einige strategische Akquisitionen» an. (bw)

nicht ausgleichen. Wie das nationale Statistikamt meldet, ging der Detailhandelsumsatz an Konsumwaren im 1. Quartal 2020 um nominal 19 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurück. Zum Vergleich: Für 2019 hatte die Behörde noch ein Plus von acht Prozent gegenüber dem Vorjahr verzeichnet.

Selbst wenn das Schlussquartal 2020 für den Einzelhandel wieder einigermaßen lebhaft verläuft, dürfte dies nicht ausreichen, um die Verluste des vorherigen Zeitraums auszugleichen. Insgesamt dürfte der Umsatz der Branche nach Einschätzung von Germany Trade & Invest im Jahresdurchschnitt um etwa fünf Prozent sinken – was dann allerdings immer noch über dem Niveau von 2018 liegen würde.

Landflucht als Wachstumstreiber

Gleichwohl nehmen die Transaktionsmärkte weiter an Fahrt auf. Wie Sabrina Ren berichtet, stieg bei den 36 grössten Bauträgern das Vorverkaufswachstum bereits im April 2020 gegenüber dem Jahresvergleichszeitraum im gewichteten Durchschnitt um zwei Prozent: «Renommierte Bauträger wie Shimao, Logan, Jinmao, Yuzhou und Greentown haben für April ein Umsatzwachstum von über 40 Prozent gegenüber dem Vorjahr angekündigt.»

JK Capital Management gehe davon aus, dass sich dieser Umsatzanstieg in den

NACHGEFRAGT

Zu den aktuellen Investmentmöglichkeiten am chinesischen Immobilienmarkt sprach IMMOBILIEN Business mit Rudolf Tschopp, Partner bei Asia Green Real Estate.

IMMOBILIEN Business: Herr Tschopp, wird es im Zuge der Corona-Krise schwieriger für Ausländer, in Immobilien in China zu investieren?

Rudolf Tschopp: China hat wie weltweit sehr viele Staaten aktuell immer noch Einreiseperrnen für fast alle Ausländer. Somit können im Moment nur Ausländer investieren, welche über eigene Niederlassungen und die notwendigen Netzwerke in China verfügen. Bis jetzt spüren wir vor Ort keine Veränderungen. Generell gehen wir davon aus, dass es infolge der Wachstumsabschwächung eher einfacher werden sollte, in China als Ausländer zu investieren, weil in schwächeren Wachstumsphasen ausländische Direktinvestitionen noch wichtiger sind.

Könnte das derzeit stark belastete Verhältnis zwischen China und den USA die Entwicklung beeinflussen?

Das zunehmend negative Verhältnis zwischen China und den USA sowie die Art und Weise des Umgangs bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die globale Wirtschaft. Bei Handelskriegen gibt es meistens nur Verlierer – das ist

auch in diesem Fall so. China hat aktuell einen Exportanteil von 32 Prozent, davon geht ein Viertel, das heisst acht Prozent des chinesischen Bruttoinlandprodukts, in die USA. Ein Rückgang der Exporte in die USA wird China immer schmerzen, aber diese sind auf der anderen Seite zu klein, um das Land in wirkliche Probleme zu bringen. Was China im Moment mehr belastet, ist der globale Wirtschaftseinbruch.

Wie gestaltet sich die Lage in den anderen asiatischen Ländern, in denen Asia Green Estate derzeit aktiv ist?

Grundsätzlich haben wir bis jetzt noch bei keinem von unseren Investments ernsthafte Probleme wegen der Covid-19-Pandemie. Natürlich werden wir einzelne Verzögerungen bei den Verkäufen haben; aktuell rechnen wir hier mit Projektverzögerungen von drei bis sechs Monaten.

Interessant ist die Entwicklung in Singapur, wo wir den Markt seit Jahren beobachten und in diesem Jahr die ersten Investitionen planen. Eine positive Entwicklung stellen wir auch in Vietnam fest. Das Land ist bis jetzt sehr gut durch die Pandemie gekommen und wird einer der grössten Gewinner der Spannungen zwischen China und den USA sein. Wir planen für das kommende Jahr Investments in Ho Chi Minh City und in Hanoi.

ANZEIGE

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug
IFZ



Master of Advanced Studies

MAS Immobilienmanagement

Managen Sie Immobilien erfolgreich

Start 16. Lehrgang: 9. September 2020

IFZ Konferenz

Indirekte Immobilienanlagen im In- und Ausland

2020: Niedrigzinsen führen zu Nullrenditen

17. September 2020

FH Zentralschweiz

www.hslu.ch/immobilien, T +41 41 757 67 67, ifz@hslu.ch



«Im Residential-Bereich sind die Leute wieder in die Sales Offices zurückgekehrt; die Verkäufe ziehen an.»

Rudolf Tschopp, Asia Green Real Estate



«Die wöchentlichen Verkaufszahlen der 36 grössten Städte nähern sich dem Vor-Covid-19-Niveau.»

Sabrina Ren, JK Capital Management.

nächsten Monaten angesichts der gut gefüllten Pipeline neuer Projekte fortsetzen werde.

Eine «kräftige Belegung» beobachtet Ren auch am Grundstücksmarkt. Tatsächlich ist die Gesamtzahl der Transaktionen von Wohnbauland in 300 Städten gemäss dem China Real Estate Index System (CREIS) wertbezogen im Monatsvergleich um 142 Prozent und im Jahresvergleich um 24 Prozent gestiegen. Für Ren ein Beleg dafür, «wie optimistisch die grössten Immobilienunternehmen die Aussichten für den Sektor einschätzen».

Der Optimismus stützt sich nicht zuletzt auf die anhaltende Urbanisierung und die Landflucht. «Wohnten 2018 rund 60 Prozent der Chinesen in den Agglomerationen, geht die UNO davon aus, dass

es durch das anhaltende Wirtschaftswachstum im Jahr 2030 bis zu 80 Prozent sein werden – was bedeutet, dass weitere 120 Millionen Menschen vom Land in die Stadt ziehen werden», berichtet Dimitrios Nteventzis, Fund Manager Emerging Markets bei MainFirst Affiliated Fund Managers in Zürich. Aufgrund dieses Trends werden für die Immobiliensektoren noch für Jahre positive Impulse erwarten – denn all diese Menschen werden Wohnraum nachfragen, in den Städten arbeiten und einkaufen, sie werden dort zur Schule gehen und studieren, Restaurants, Kinos frequentieren und Freizeitangebote nutzen sowie Dienstleistungen in Anspruch nehmen, was die Nachfrage in den jeweiligen Marktsegmenten ankurbeln dürfte. Die Landflucht spiegelt sich Nte-

ventzis u.a. in den Kennzahlen des Marktes: «2019 wurden bei Verkäufen in China 2,4 Billionen Franken umgesetzt, was rund 18 Prozent des Bruttoinlandsprodukts BIP entspricht – der Immobiliensektor ist daher ein Schlüsselsektor für die chinesische Wirtschaft.»

Investoren zuversichtlich

Angesichts der globalen Rezession wird der chinesische Immobilienmarkt 2020 vielleicht nicht wachsen, doch die langfristigen wirtschaftlichen Trends stimmen Nteventzis zuversichtlich: «Der Immobilienmarkt dürfte bereits 2021 wieder das Wachstum von 2019 erreichen – sechs bis sieben Prozent.»

Auch Rudolf Tschopp von Asia Green Real Estate erwartet ein weiterhin hohes Wirtschaftswachstum in China und in einigen anderen asiatischen Ländern: «Eine wachsende Mittelschicht und die anhaltende Urbanisierung schaffen eine hohe Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsimmobiliien an zentralen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen Lagen in den pulsierenden Metropolen.» Eine Entwicklung, von der auch Schweizer Investoren profitieren könnten, meint Tschopp: «Immobilien bieten wegen der hohen Korrelation der Preise und Mieten mit dem Wirtschaftswachstum eine attraktive Investitionsmöglichkeit, um direkt am Wirtschaftswachstum zu partizipieren.» ▲

ANZEIGE

**AUCH FÜR IMMOBILIENINVESTOREN:
INVESTITIONEN MIT DEM SCHULER PETER
STATT MIT EINEM HEAD OF IRGENDÖPPIS
DISKUTIEREN.**

**FIRMENKUNDENGESCHÄFT, SCHWYZER ART:
UNKOMPLIZIERT, VERLÄSSLICH, EFFIZIENT.**

szkb.ch/firmenkunden

 **Schwyzer
Kantonalbank**