

29.03.14 | Wohnungsmarkt

Chinesen treiben deutsche Immobilienpreise hoch

Chinas vermögende Bürger gehen beim Immobilienkauf jetzt auch in Deutschland auf Shoppingtour – und lassen damit die Preise hochschnellen. Wohin das führen kann, zeigt die Entwicklung in Australien. *Von Richard Haimann*

In der Berliner Maklerfirma Rubina Real Estate spricht man entweder fließend Englisch, Dänisch, Italienisch oder Russisch – und inzwischen auch Chinesisch. "Wir beschäftigen bereits drei chinesische Experten, weil in China die Nachfrage nach Wohnimmobilien in der deutschen Hauptstadt rasant steigt", sagt der Geschäftsführer Carsten Heinrich.

40 Eigentumswohnungen und Penthäuser zu Preisen von zum Teil mehr als einer halben Million Euro haben Heinrich und seine Mitarbeiter im vergangenen Jahr an Käufer aus China vermittelt. "Dieses Jahr werden es deutlich mehr sein", sagt der Chef. Der Wirtschaftsboom der vergangenen 15 Jahre hat viele Chinesen vermögend gemacht.

"Es gibt mehr als eine Million [Dollar-Millionäre in China](http://www.welt.de/125184432) (Link: <http://www.welt.de/125184432>) – und eine steigende Zahl von ihnen will einen Teil ihres Geldes in Berliner Immobilien anlegen", sagt Heinrich. Bereits jetzt seien 80 Transaktionen in Vorbereitung. "Bis zum Jahresende wird die Zahl deutlich steigen", prognostiziert er. Seit Januar unterhält das Unternehmen auch eine Niederlassung in Peking. "Wir wollen unsere Kunden in Fernost direkt vor Ort abholen", sagt der Makler.

Chinesen erobern die Märkte weltweit

Damit operieren die Berliner in einem der größten Wachstumssegmente im internationalen Immobiliengeschäft. Private und professionelle Investoren aus dem Reich der Mitte sind gerade dabei, die globalen Immobilienmärkte zu erobern. "Die chinesischen Auslandsinvestitionen an den Immobilienmärkten erreichten im vergangenen Jahr die Rekordsumme von umgerechnet 6,7 Milliarden Euro", sagt Ignaz Trombello, Leiter Investment bei der Immobilienberatungsgesellschaft Colliers International in Deutschland.

"Allein in Europa hat sich das Investmentvolumen chinesischer Profifaktoren im vergangenen Jahr auf 3,05 Milliarden Euro verdreifacht", sagt Simon Mallison, Geschäftsführer Europa beim US-Immobilienanalysehaus Real Capital Analytics (RCA).

In diesem Jahr werden noch weit höhere Milliardenbeträge aus China über die globalen Immobilienmärkte fluten, prognostizieren Experten. "Immer mehr chinesische Immobilieninvestoren werden sich auf das Ausland fokussieren", sagt Trombello. Denn die Regierung in Peking hat 2013 den Versicherungen im Land nicht nur erstmals grünes Licht gegeben, sondern sie sogar dazu aufgefordert, einen Teil des ihnen anvertrauten Kapitals in ausländische Immobilien zu investieren.

Die Dimensionen sind gewaltig: "Chinesische Versicherungsunternehmen verfügen über ein Anlagevolumen von 900 Milliarden Euro", sagt Simon Mallison.

Begrenzung auf China führte zu Überhitzung

Weil die Assekuranzen und Fonds von Kapitalanlagegesellschaften bislang nur in heimische Immobilien investieren durften, trieben sie die Preise von Bürotürmen, Einkaufszentren und Wohnungen massiv in die Höhe. Zudem ließen Versicherungen und Investmentgesellschaft immer mehr Immobilien errichten. Dem Markt hat das nicht gutgetan.

"Das Flächenangebot übersteigt inzwischen an einigen Standorten deutlich die Nachfrage", sagt Dominic Brown, Chefresearcher für Südostasien beim Immobiliendienstleister DTZ. Die Leerstandsdaten sind teilweise auf über 20 Prozent gestiegen, die Mieten und die Renditen der Eigentümer schrumpfen. "Viele Investoren sind sehr zurückhaltend mit weiteren Engagements

am heimischen Markt", sagt Brown.

Gleichzeitig sind immer weniger mittelständische Familien noch in der Lage, Eigentum zu kaufen. "Im vergangenen Jahr haben sich die Wohnungspreise in China im Schnitt um 28 Prozent verteuert", sagt Liam Bailey, Chefresearcher Globale Wohnimmobilienmärkte bei der Beratungsgesellschaft Knight Frank in London. Deshalb hat die Regierung Spekulationskäufe untersagt.

Eine-Immobilie-Politik aus Peking

"In Metropolen wie Peking und Shanghai dürfen Familien nur noch eine einzige Immobilie zur Selbstnutzung erwerben", sagt Thomas Zabel, Geschäftsführer des Hauptstadtmaklerhauses Berlin Capital Investments. "Vermögende Chinesen wollen deshalb ihr Geld in Eigentumswohnungen in New York, in London und inzwischen auch in Berlin anlegen."

(Link: <http://www.welt.de/125824978>)

Berlin genieße als Hauptstadt des wirtschaftlich stabilsten Landes in Europa einen besonders guten Ruf. "Familien aus der Oberschicht und dem oberen Mittelstand sind überzeugt, dass ihr Geld in einer Berliner Wohnung besonders sicher angelegt ist", sagt Zabel.

Im vergangenen Jahr hat das Maklerhaus fast vier Dutzend Immobilien an chinesische Käufer vermittelt – von der kleinen Zweizimmerwohnung für 150.000 Euro bis hin zum Penthouse für eine Million Euro. "Die Käufer sind so vermögend, dass sie in der Regel keinen Kredit aufnehmen müssen", sagt Zabel.

In Australien schlugen die Chinesen schon zu

Wohin das führen könnte, zeigt die Entwicklung in anderen Staaten. In Australien sind die Käufer aus China zu so dominanten Akteuren am Wohnimmobilienmarkt geworden, dass sie dort bereits die Preise in die Höhe treiben. Nach einer neuen Studie der Credit Suisse haben chinesische Privatanleger in dem nur 23,4 Millionen Einwohner zählenden Land zuletzt pro Jahr im Schnitt Eigenheime und Eigentumswohnungen im Wert von umgerechnet 3,3 Milliarden Euro erworben.

Jedes achte neu errichtete Haus in Australien sei 2013 an einen Käufer aus dem Reich der Mitte gegangen. In Sydney, der mit 4,6 Millionen Einwohnern bevölkerungsreichsten Stadt des Kontinents, wurden der Untersuchung zufolge im vergangenen Jahr "18 Prozent aller neuen Wohnimmobilien von chinesischen Erwerbern aufgekauft".

Bis 2020, prognostizieren die Credit-Suisse-Analysten, dürften chinesische Käufer weitere 44 Milliarden australische Dollar, umgerechnet 29 Milliarden Euro, in Häuser und Wohnungen Down Under anlegen.

Einheimische Australier protestierten

Das sorgt für steigende Preise und für Proteste im Land. Das Parlament hat nun den Wirtschaftsausschuss beauftragt, Gesetzesänderungen zu entwerfen, damit sich Einheimische weiterhin Eigentum erwerben können. Der Vorsitzende des Gremiums, der Liberale Kelly O'Dwyer, meint bereits, eine Lösung gefunden zu haben: "Entscheidend wird sein, ob Ausländer ihre Häuser und Wohnungen dauerhaft bewohnen oder nicht." Nichtaustraliern sollte Erwerb von Zweitwohnsitzen untersagt oder nur in eigens dafür ausgewiesenen Ferienwohngebieten erlaubt werden.

In Deutschland konzentrieren sich die großen Investitionen noch auf Bürogebäude, Shoppingcenter und Logistikobjekte. Eine Entwicklung, die Lutz Aengevelt nicht überrascht. Der geschäftsführende Gesellschafter des gleichnamigen Düsseldorfer Immobiliendienstleisters hatte bereits vor sechs Jahren ein Chinese Competence Center eingerichtet.

"Damals erreichten uns die ersten Anfragen chinesischer Konzerne, die Büro- und Logistikflächen hierzulande anmieten wollten", sagt Aengevelt. "Uns war klar, dass auf die Mieter früher oder später die Investoren folgen würden."

Geleitet wird das Kompetenzzentrum von dem 36-jährigen Diplom-Kaufmann Hongyuan Yu. In den vergangenen Jahren haben Yu und seine Kollegen etlichen chinesischen Großkonzernen Gewerbeflächen vermittelt.

"Zu unseren Kunden zählen Unternehmen wie der Telekommunikationsausrüster Huawei,

China Telecom, die Bank of China, Hainan Airlines und die Stahlgesellschaft Wuhan", sagt Yu.
Nun bereitet sich der Makler darauf vor, Verhandlungen mit privaten Investoren zu führen.
"China ist das Land mit dem größten Bedeutungszuwachs am Immobilienmarkt."
