



21.03.2016

Dr. Diana Kisro-Warnecke  
Feodora Weinmiller

## Der kaufende Drache

### Aktueller Stand des deutschen Immobilienmarktes und chinesischer Investitionen

"China shoppt deutsche Immobilien". Diese Schlagzeile könnte auf dem Titelblatt heutiger Zeitungen stehen. Im vergangenen Jahr nahmen chinesische Immobilieninvestitionen in Europa um 22% zu und erreichten 8,5 Milliarden Euro. Bis zum Jahr 2020 sollen sich Chinas ausländische Direktinvestitionen bis auf fast \$ 20 Trillionen verdreifachen, von denen 11% in Immobilien geht<sup>i</sup>. In diesem Monat sagte Ted Li, Leiter EMEA China Desk bei Cushman & Wakefield, dass die chinesischen Investitionsströme in Europa sich vor allem auf Deutschland konzentrieren. Muss Deutschland sich jetzt vor einem kaufenden Drachen Szenario fürchten und seinen Immobilienmarkt darauf vorbereiten?

### Chinas Immobilienmarkt

Derzeit werden Wohnungen in Shanghai für 80.000 Yuan/m<sup>2</sup><sup>ii</sup> (11.088 Euro/m<sup>2</sup>) verkauft und chinesische Immobilieninvestoren suchen in Deutschland nach Investitionslösungen. Der Wettbewerb in Chinas 1. und 2. Tier-Städte ist hart und die Preise sind hoch. Seit 2014 hat die chinesische Regierung ihre Zinssätze sechsmal gesenkt<sup>iii</sup>. Die aktuelle Nachfrage und der Bau in 3. und 4. Tier-Städten ist gesunken, aber Chinas Top-Tier-Städte

wie Shanghai bleiben populär. Die chinesische Regierung hat Gesetze eingeführt, um den Erwerb von 2. und 3. Objekte zu begrenzen. Immobilien sollen innerhalb von 5 Jahren nicht verkauft werden und Wiederverkäufern werden hohe Steuern auferlegt. In einigen Regionen können Häuser nur von ihren zukünftigen Bewohnern erworben werden. Für Chinesen jedoch ist der Kauf einer Immobilie nicht nur für ihr Leben. Ein Objekt ist eine Basisinvestition; es ist ein Erfordernis für eine Ehe und Eltern kaufen bereits Wohnungen für ihre Kinder im Voraus.

Bloomberg berichtet, dass im letzten Jahr Shanghais Immobilienpreise 18% und Shenzhens sogar 52% gestiegen sind. Dies wirft die Frage der chinesischen Immobilienblase auf. Einige sind weiterhin zuversichtlich, dass die chinesische Regierung unterstützende finanzielle Maßnahmen zur Stärkung der Immobilienbranche implementiert. Andere befürchten, dass die Blase platzen wird, da die Preise im Dezember 2015 in Shanghai um 2,7% stiegen, so viel wie seit 2013 nicht mehr und in diesem Jahr mit einem Anstieg von 2,2% im Januar fortsetzten<sup>iv</sup>. Die chinesische Akademie der Sozialwissenschaften (CASS) Think Tanks berichtete, dass die Preise in einigen Städten innerhalb 1,5 Jahren drastisch sinken können. Angesichts solcher Prognosen sehen viele ‚Going Global‘ als Risikostreuung, um im Ausland in stabile Märkte zu investieren.

### *Warum Deutschland*

Deutschland ist ein sicheres Investitionsziel für die Chinesen. Im Jahr 2013 erklärte die CASS Deutschland als eines der sichersten Länder für China zum Investieren, aufgrund seiner hohen BIP, guter Infrastruktur, geringes Risiko und hohem Innovationsniveau<sup>v</sup>. Angesichts der jüngsten Terrorattacke in Europa, hat sich dies nicht geändert. Deutschland platzierte auf Platz 2. für "Die meist stabilen und sichersten Länder für Immobilieninvestitionen" im Jahr 2016, knapp hinter den USA, die seinen Platz von 2015 halten<sup>vi</sup>.

Zusätzlich zu einer willkommenen sauberen Umgebung, keine Umweltverschmutzung, malerische Landschaften und Architektur, zieht es Chinesen wegen günstiger Preise nach Deutschland. Hoher Gewinn ist das Ziel jeder Investition. Obwohl deutsche Immobilienpreise gestiegen sind, im Vergleich zu den Preisen in London und Paris sind deutsche Objekte ein Schnäppchen. Gewinnchancen gibt es auch im chinesisch-deutschen Doppelbesteuerungsabkommen, das im Jahr 2014 in Kraft trat, und Möglichkeiten bietet die Steuerstruktur der chinesischen Investitionen zu optimieren, zum Beispiel durch die Steuerlast bei höheren Renditen zu senken. Weiterhin günstig ist der abwertende Trend des Yuan gegenüber dem Euro, dies hat chinesische Investoren über Jahre ermutigt um in Europa zu investieren.

Für Chinesen ist Deutschland in den Top 10 für Auslandsstudienziele<sup>vii</sup>. Berlin und München sind in den Top 5 der attraktivsten Immobilienstandorte in Europa. Die jeweiligen Universitäten platzieren auf dem 41. Platz (Humboldt-Universität Berlin) und Platz 35 (Ludwig-Maximilians-Universität München)<sup>viii</sup>. Hoher Wettbewerb an chinesischen Universitäten führt dazu, dass Studenten oft ein Studium beginnen, das sie nicht gewählt haben. Ein Studium im Ausland ermöglicht es ihnen, sich zu ihrem Wunschkurs anzumelden. In ihrem neuen Fünf-Jahres-Plan will die chinesische Zentralregierung die Einschreibungen von Studenten aus den ländlichen Gebieten an die wichtigsten Hochschulen erhöhen – und dies zum Gerangel

um Universitatseinschreibungen hinzufügend. Dieser Aspekt, in der Kombination von niedrigen Kosten und der renommierten deutschen Universitäten, zogen die derzeit 28.000 chinesische Studenten in Deutschland an. Chinesen machen die größte internationale Gruppe von Studenten in Deutschland aus, welche voraussichtlich um 3% jährlich steigen wird<sup>ix</sup>. Aus der Sicht des deutschen Immobiliensektors, ist Deutschland als akademischer Magnet von Vorteil, da viele chinesische Eltern schnell eine eigene Wohnung für ihre Kinder im Ausland erwerben. Die gleiche Studentenwohnung würde schließlich doppelt oder dreifach so viel in Peking oder Shanghai kosten. Diese Entwicklung steigert außerdem die Nachfrage für Immobilien-Dienstleistungen. 20% der Studenten hoffen, dass ihr Studium in Deutschland ihre Chancen auf eine Karriere in Deutschland erhöht<sup>x</sup>. Studierende, die in Deutschland weiter arbeiten, tragen zu einem Anstieg der Immobiliennachfrage bei und damit auch zu einem weiteren Wachstum der deutschen Wirtschaft. Chinesische Käufer und Investoren intensivieren auf diese Weise wirtschaftlichen Beziehungen, da ihr Einsatz in Bezug auf Investitionen und Immobilien, Kapital in Deutschland bindet.

### *Herausforderungen & Lösungen*

Chinesische Investoren und Käufer sind drei wichtigen Herausforderungen begegnet, als sie den deutschen Markt betraten. Erstens, auch im digitalen Zeitalter, die geographische Entfernung zwischen Deutschland und China ist die Ursache vieler Bedrohungen für ein erfolgreiches Geschäft. Zweitens, die meisten chinesischen Investoren oder einzelne Käufer haben nicht das erforderliche Netzwerk in Deutschland und wissen oft nicht, wo sie anfangen sollen. Makler und auf chinesische Kunden spezialisierte Makler können den Eintritt auf den deutschen Markt erleichtern. Drittens, gibt es kulturelle Probleme und unterschiedliche Standards, z.B. in Bezug auf den Umweltschutz und beim Erreichen von Vereinbarungen. Diese Herausforderungen hindern chinesischen Investoren und einige Chinesen deutsche Immobilien zu kaufen<sup>xi</sup>.

Diesem Trend, der chinesischen Investitionen in deutsche Immobilien, folgend, haben deutsche Makler angefangen, einen Start in die deutsche Wirtschaft zu erleichtern. Sie bieten spezielle Dienstleistungen für chinesische Kunden. Spezialisierte Makler kennen nicht nur den deutschen Markt, wie zum Beispiel die besten Standorte in Deutschland oder wie das meiste aus der chinesisch-deutschen Doppelbesteuerungsabkommen herauszuholen ist, aber kennen auch chinesische Erwartungen. Im Gegensatz zu anderen Ländern, steht der Erwerb eines deutschen Objektes nicht gleich an einem Aufenthaltsrecht. Visabeschaffungen in der deutschen Botschaft sind aufwendig und langwierig, aber ein Immobilienkauf bietet keine Lösung. Chinesen haben auch unterschiedliche Standards, wenn es um Immobilien geht. Spezialisierte Dienstleister kennen auch die wichtige Bedeutung von Feng Shui. Laut Feng Shui, einer chinesischen harmonisierenden Umgebungs-Philosophie, ist die Architektur eines Hauses signifikant und diese Anforderungen können sich von deutschen Standards unterscheiden. Die chinesische Haustür zum Beispiel sollte zum Westen zeigen und zur Straße aufgehen, um den Bewohnern Glück zu bringen.

### *Ausblick*

Einen Rückgang der Leerstände in deutschen Großstädten ist weiterhin zu erwarten. Mit diesem Ausblick wird Deutschland seine Position als zuverlässiges Investitionsland für Immobilien halten. Chinesische

Investitionen und Käufe im Immobiliensektor werden steigen, zumal die Sorge um die chinesische Immobilienblase und die Unsicherheit um Chinas wirtschaftliche Stabilität und Entwicklung wächst. Investitionen zur Risikostreuung in den stabilen deutschen Hausmarkt sind daher wahrscheinlich. Auch für andere internationale Investoren machen Investitionen mehr Sinn als je zuvor. Obgleich Europa mit Notsituationen konfrontiert wird, durch Deutschlands starke Position, beeinflusst diese Entwicklung nicht den Wohnungsmarkt. Für Chinesen, die eine Immobilienblase in Deutschland fürchten, sorgen Experten für beruhigende Aussichten: In Deutschland, auch mit steigenden Immobilienpreisen, ist eine Immobilienblase nicht in Sicht. Grünes Licht für den deutschen Immobilienmarkt als Anlagemöglichkeit zur Risikostreuung.

Allerdings, wenn ausländische Investitionen sehr kurzfristig sind, und der ausländische Marktanteil wird immer größer wird, erhöht sich das Risiko von Volatilität im deutschen Immobiliensektor. Deutschland muss daher die Anzahl von ausländischen Investitionen in Immobilien im Auge behalten; nicht nur die der Chinesen, aber die Kombination aller ausländischen Anteile. Deutschland muss sich auch der Länge von Investitionen bewusst sein. Während in den letzten Jahren ausländischen Käufer keinen Verkaufsschub ausgelöst haben, ist dies nicht für die Zukunft gewährleistet. Zur Förderung von langfristigen Investitionen, sollten zum Beispiel chinesische Studenten in Deutschland dazu ermutigt werden um in Deutschland Arbeit zu suchen, um kurzfristige Verbleiber zu begrenzen.

Bei der Unterstützung von interessierten Chinesen um nach Deutschland zu kommen, spielen spezialisierte Makler eine Schlüsselrolle. Durch die spezialisierte Intermediäre werden Missverständnissen begrenzt und die Hindernisse für die Chinesen um in der deutschen Immobilienbranche zu investieren eingeschränkt. Besondere Aufmerksamkeit muss kulturellen und rechtlichen Unterschieden gegeben werden. Die bestehenden Makler können auf ihre Beziehung mit chinesischen Geschäftspartnern aufbauen. Die Bedeutung von Beziehungen und Vertrauen innerhalb der chinesischen Nation kann nicht unterschätzt werden. Mit der Zeit und einem expandierenden China-Vermittler-Netzwerk, ist mit einem Zudrang von investierenden Chinesen zu rechnen.

### **Dr. K&K ChinaConsulting**

Postfach 3201  
30032 Hannover

phone +49 (0) 511.807 24-20  
fax +49 (0) 511.807 24-60

email: [info@ChinaConsulting.org](mailto:info@ChinaConsulting.org)  
net: [www.ChinaConsulting.org](http://www.ChinaConsulting.org)



Copyright, 2016 © Dr. K&K ChinaConsulting

- 
- i Cushman & Wakefield, Continued Rise In Greater China Investment Into European Real Estate, 03/03/2016
  - ii China Daily, Money is no object for buyers of super-luxury apartments, 02/03/2016
  - iii Bloomberg, China Rate Swaps in Longest Gain since 2014 as PBOC seen on Hold, 04/11/2015
  - iv Bloomberg, Shanghai Authorities Said to Discuss Ways to Cool Property, 20/03/2016
  - v Wei, Gu, The Wall Street Journal, China Finds New Investment Opportunities in Germany, 27/03/2014
  - vi Fetgatter, James, AFIRE, In 2016, Foreign Real Estate Investors Plan Continued US Investment, 04/01/2016
  - vii Lang, Simon, MERICS, Abenteuer Auslandsstudium: Wege vom Reich der Mitte nach Deutschland, 10/2015
  - viii Times Higher Education World Reputation Ranking 2015
  - ix Lang, Simon, MERICS, Abenteuer Auslandsstudium: Wege vom Reich der Mitte nach Deutschland, 10/2015
  - x Lang, Simon, MERICS, Abenteuer Auslandsstudium: Wege vom Reich der Mitte nach Deutschland, 10/2015
  - xi Unternehmer Edition, M&A China/Deutschland, 08/2014