

MÄRKTE | 10.12.2015

[* Premium]

AUS IZ49/2015, S. 1

Von Peter Maurer

In diesem Artikel:

Städte: [Bad Schwalbach](#), [Deidesheim](#), [London](#), [Offenbach am Main](#), [Paris](#)

Projekte: [Hotel Marriott Champs Elysées Paris](#), [New Century Hotel Frankfurt Offenbach](#), [Steigenberger Hotel Deidesheim](#), [Eden Parc Hotel Bad Schwalbach](#), [One Nine Elms London](#)

Unternehmen: [Thomas Cook](#), [Christie & Co.](#), [Colliers International](#), [CBRE Hotels](#), [JLL](#), [Bierwirth & Kluth](#), [Louvre Hotels](#), [TaylorWessing](#), [New Century Tourism Group](#), Wanda-Gruppe, [Jin Jiang Hotels](#), [Kanzlei King & Wood Mallesons](#), [Fosun Gruppe](#), Horwath HTL, Capital Property Partners, Huimin Investment & Industry, [Plateno Group](#), Kai Yuan Holdings

Personen: Markus Beike, Ursula Kriegl, Peter Bierwirth, Heinz Wehrle, Hui Lui, Roland Paar, Qun Huang, Jens Roth, Wolfgang Arit, Joanne Jia, Maria Fidschuster, Guo Guangchang, Lars Reubekeul

Immobilienart: Wohnen, Hotel & Gastronomie

Die Chinesen checken ein



Chinesen mögen Deutschland. Kein anderes europäisches Land verzeichnet mehr Touristen aus dem Reich der Mitte. Das zieht auch Investoren an.

Bild: eyetronic/Fotolia.com

Seit 2012 ist China Reiseweltmeister und hat diesbezüglich Deutschland weit hinter sich gelassen. Investoren aus dem Reich der Mitte, die den Urlaubern folgen, haben großes Interesse an deutschen Hotelimmobilien. Aber sie tun sich schwer damit, die Deals auch abzuschließen.

Alle warten auf die Flut chinesischen Kapitals, in den deutschen Immobilienmarkt ist bisher aber nur ein kleines Bächlein geflossen. Nur 298 Mio. Euro sind in den ersten drei Quartalen 2015 von Chinesen in deutsche Immobilien investiert worden, gerade einmal 1,6% aller Investments, berichtet Hui Liu, die bei Colliers International das Asian Desk leitet. Ist die Aufregung um die chinesischen Investoren also überzogen? Immerhin gab es allein in den vergangenen beiden Monaten drei Veranstaltungen zu chinesischen Hotelinvestments: einen Schwerpunkt innerhalb des Hospitality Industry Dialogue auf der Expo Real, eine Sitzung der ZIA-Plattform Hotelimmobilien und ein Investment Forum der Kanzlei King & Wood Mallesons (KWM) in Zusammenarbeit mit der Hotelberatung Hotour.

Nein, das Interesse ist berechtigt. Denn der Anlagedruck bei Versicherungen und Pensionskassen sei enorm, meint Liu. Zudem ist durch regulatorische Änderungen mit mehr Auslandsinvestitionen und mehr Reisenden aus China zu rechnen. Denn die chinesische Regierung forciert unter dem bereits länger bestehenden Motto "Zou Chu Qu" (Schwärmt aus) Erleichterungen für Auslandsinvestitionen chinesischer Unternehmen. So liegt die erst 2011 von 10 Mio. auf 100 Mio. USD angehobene Grenze, ab der Auslandsinvestitionen einer staatlichen Genehmigung bedürfen, seit vergangenem Jahr bei 1 Mrd. USD. Zudem dürfen seit 2014 chinesische Firmen unbürokratisch und flexibel für im Ausland tätige chinesische Unternehmen bürgen, was vorher nicht möglich gewesen sei, berichtet Markus Beike, Managing Director Northern and Eastern Europe bei CBRE Hotels. Außerdem können chinesische Versicherungen seit 2012 bis zu 15% und seit letztem Jahr bis zu 30% ihrer Assets im westlichen Ausland investieren.

Diese Auswirkungen sind bereits zu spüren: Chinesische Investoren seien zusehends als Bieter dabei, sagt Ursula Kriegl, die das Hotelgeschäft bei JLL Deutschland leitet. Den Deal selbst machen dann aber bisher andere. Kriegl nennt drei Gründe dafür: "Sie sind preislich oft nicht an der ersten Stelle, sie brauchen länger, weil es um neue Märkte geht und ihnen die Erfahrung fehlt, und auch die Verkäufer überlegen sich immer, als wie verlässlich sie das Angebot einstufen - und wenn die Bieter anders agieren, als sie es von klassischen Investoren gewohnt sind, tun sie sich schwer damit."

Tatsächlich dürften kulturelle Unterschiede zu den größten Hemmnissen bei Geschäften mit Chinesen gehören. Viele chinesische Verhaltensweisen wirken auf Europäer befremdlich, umgekehrt ist es genauso (siehe: "[Wenn ein Ja nicht Ja bedeutet](#)"). Überhaupt scheint das Bieterverfahren nicht für Chinesen gemacht zu sein. "Bis sie mit ihren komplizierten Entscheidungsstrukturen in der Heimat und ihrem flexibleren Verständnis von Zeit ein Angebot abgeben, heißt es dann häufig vom Verkäufer: 'Tut mir leid, die Deadline ist schon vorbei'", berichtet ein Berater.

"Wir sind da in einem Lernprozess, auch intern. Wenn ein Deal nicht geklappt hat, muss nachgearbeitet werden. Sonst schimpfen im schlimmsten Fall die europäischen Partner auf die asiatischen und umgekehrt", meint Lars Reubekeul, Partner bei der im asiatischen Raum stark vertretenen Kanzlei KWM. Allerdings sind sich die China-Experten einig, dass das Transaktionsvolumen mit chinesischer Beteiligung deutlich zunehmen wird, sobald dieser Lernprozess fortgeschritten ist und beide Seiten sich aufeinander eingestellt haben.

Am Immobilienmarkt gelten Hotels als besonders begehrt. "Viele Chinesen fragen Hotels als erstes an", berichtet Jens Roth, Partner für Deutschland und China beim Londoner Unternehmen Capital Property Partners, das als Makler und Berater für insbesondere asiatische Investoren in Europa agiert. "In China wird ein Hotelinvestment sehr geschätzt und als ein sehr gutes Investment angesehen", nennt er einen Grund. Zudem mache es viel Eindruck in China, wenn jemand ein Hotel in Europa besitzt, in dem er Landsleute unterbringen kann.

Trotzdem ist den meisten chinesischen Investoren die Rendite ein sehr wichtiger Faktor, wie die Experten betonen. Vielleicht ist das auch ein Grund, warum sie bei großen Hoteltransaktionen in Deutschland bisher nicht zum Zug gekommen sind und überwiegend in der Peripherie und der Provinz zugeschlagen haben, obwohl der übergroße Teil der chinesischen Investoren klar die Metropolen präferiert.

So hat die New Century Tourism Group 2013 das ehemalige Golden Tulip in Offenbach gekauft und baut es zu einem Vier-Sterne-plus-Hotel um. Mitte 2014 hat eine chinesische Investorengruppe, hinter der der Gold- und Stahl-Unternehmer Jiangang Xu stecken soll, das Steigenberger-Hotel im rheinland-pfälzischen Deidesheim übernommen. Am Cospudener See bei Leipzig will Huimin Investment & Industry ein Hotel mit Wellness- und Medizinbereich errichten. Und Mitte 2015 investierten Chinesen in das Hotel Eden Parc in Bad Schwalbach bei Wiesbaden.

Trotzdem ist das Interesse an Deutschland groß. Denn nachdem die Luft in Märkten wie Hongkong oder Singapur renditemäßig eng geworden war, seien chinesische Investoren auf der Suche nach besseren Erträgen zunächst nach London gegangen, erklärt Roth. Als auch dort die Renditen zusammenbrachen, sei Berlin ins Spiel gekommen. Trotz mehrerer Besichtigungen habe er hier aber noch keinen Abschluss vermitteln können. Dass Deutschland in der Gunst der Chinesen eigentlich sehr hoch im Kurs steht, bestätigt Joanne Jia, Head of Investments Asia beim Hotelmakler Christie + Co. "Deutschland ist immer eine Top-Wahl. Wenn wir mit Investoren sprechen, werden als Zielländer immer Großbritannien oder Deutschland genannt." Als Pluspunkte Deutschlands schätzten Chinesen die stabile wirtschaftliche und politische Lage sowie das gut funktionierende Rechtssystem.

Diese Faktoren spielen besonders bei denjenigen Chinesen eine Rolle, die einen sicheren Hafen für ihr Geld suchen, sagt Peter Bierwirth, Managing Director bei Bierwirth & Kluth. Hier sei das Motiv häufig, das Vermögen für die kommende Generation zu sichern, meint Jia. Aus dieser Gruppe kommen auch viele fachfremde Investoren, die bisher mit Immobilien oder speziell mit Hotels nichts am Hut hatten. Etlliche Industrielle fragten sich angesichts des nachlassenden Wirtschaftswachstums in China, wie sie sich für die Zukunft aufstellen sollten, betont Qun Huang, der bei der Kanzlei Taylor Wessing das China Outbound Team in Deutschland leitet. "Geld ist da, man braucht Ideen. Und dann kommt man auf die Idee, im Ausland in Immobilien zu investieren."

Heinz Wehrle, Managing Partner der Hotelberatung Horwath HTL, berichtet von der Familie Wang, die Horwath berät. In China sei sie in der Baubranche aktiv und habe vor kurzem ein Hotel in der Schweiz gekauft. Mittlerweile habe die Familie angekün-

dig, innerhalb von 48 Monaten 40 Hotels in Zentraleuropa erwerben zu wollen. Solche Geschichten könnte es künftig häufiger geben: "Es gibt viele Industrieunternehmen in der chinesischen Provinz, von denen man bisher nie etwas gehört hat, die investieren werden", sagt Huang.

Für die richtig großen Investments kommen allerdings vor allem Versicherungen und Staatsfonds infrage. Die suchen Assets in Bestlagen, die langfristig stabile Renditen abwerfen - ein durchaus ähnliches Anforderungsprofil wie bei hiesigen Versicherungen. Bei diesen staatlichen Akteuren kann jedoch ebenso wie bei sehr vermögenden Einzelpersonen noch ein weiteres Motiv hinzukommen, betont Bierwirth: Prestige. "Das Waldorf Astoria in New York wurde nicht aus Renditegründen gekauft" (Käufer war die Anbang Insurance Group), ist er überzeugt.

Schließlich gibt es noch eine dritte Motivation für Investments in Europa, bei der die Rendite nicht im Vordergrund steht. Chinesische Hotelgesellschaften, Reiseveranstalter, aber auch Einzelinvestoren kaufen Hotels oder Hotelgesellschaften, um die Häuser dann selbst zu betreiben. Zum Teil der internationalen Expansion wegen, zum Teil aber auch, um vom chinesischen Reiseboom zu profitieren. Hier gehe es darum, die Infrastruktur für die Zukunft aufzubauen, sagt Beike.

Die Zahl der Auslandsreisen sei von 70 Mio. 2011 auf voraussichtlich 130 Mio. in diesem Jahr gestiegen, wobei die Reisenden dabei 190 Mrd. USD ausgeben, berichtet Prof. Wolfgang Arlt, Gründer und Leiter des Cotri China Outbound Tourism Research Institute. Das sei jeweils mehr als bei den Zweit- und Drittplatzierten Deutschland und USA zusammen. In Deutschland kommen von den neuen Reiseweltmeistern bisher noch nicht so viele an, die Wachstumsraten sind aber enorm. 2 Mio. Übernachtungen chinesischer Gäste in Beherbergungsbetrieben zählte das Statistische Bundesamt für 2014, ein Plus von 30% gegenüber 2012. Und in den ersten neun Monaten dieses Jahres gab es ein weiteres Plus von 28%. Dabei konzentriert sich das chinesische Reiseaufkommen mit jeweils über 200.000 Übernachtungen auf die Städte München, Frankfurt und Berlin. Weiter erleichtert wurde für Chinesen zuletzt laut Arlt das Reisen in die EU, denn seit 1. Oktober können sie ein Dauervisum über fünf Jahre erhalten.



2003 prognostizierte die Welt Tourismus Organisation 100 Mio. Auslandsreisen von Chinesen bis 2020. Dieser Wert ist längst übertroffen.

Bild: imago/Schöning

Trotzdem sei es überraschend, dass sich die Aktivitäten von Chinesen mehr auf Übernahmen denn auf Immobiliendeals konzentriert hatten, sagt Hotour-Chefin Martina Fidschuster. Tatsächlich spielten sich die spektakulären Transaktionen unter Hotelgesellschaften ab. Die Kette Jin Jiang, die bis vor kurzem außerhalb Chinas kaum einer kannte, hat nicht nur 80% am chinesischen Konkurrenten Plateno, sondern auch die französische Louvre Hotels Group übernommen und gehört mit 640.000 Zimmern in 6.000 Hotels plötzlich zu den fünf größten Hotelketten weltweit. Allein in diesem Jahr habe die Gruppe in China Verträge für 850 Hotels unterschrieben, sagt Roland Paar, Regional Vice President für Europa bei Plateno - das wäre ein Drittel mehr als alle laufenden Hotelprojekte in Deutschland zusammen. Paar selbst sucht derweil u.a. in Deutschland nach Standorten für die Plateno-Marke 7Days Premium (siehe "[Wir sprechen alle Gäste an](#)").

Neben Jin Jiang war auch die Firma Fosun des chinesischen Milliardärs Guo Guangchang aktiv. Sie hat nicht nur Club Med übernommen, sondern sich auch mit 5% am Reiseveranstalter Thomas Cook beteiligt - mit der Absicht, weiter aufzustocken. Zudem wurde Kew Green Hotels mit 44 Häusern in Großbritannien von der HK CTS Metropark aus Peking als Wachstumsplattform für Europa übernommen.

Auch in Deutschland sind Auswirkungen der Übernahmewelle zu spüren, allerdings nur indirekt. Denn diese Woche hat die Louvre Hotels Group die Übernahme der Kieler Nordic Hotels mit 25 Hotels bekannt gegeben. Das Geld dafür stammt aus China. Denn unter der Vermittlung der neuen Mutter hat die chinesische Bank ICBC Bank eine Kreditlinie von 2,5 Mrd. Euro zur Verfügung gestellt, die vor allem für das Wachstum in Europa und hier insbesondere Deutschland bestimmt ist.

In anderen europäischen Ländern gab es allerdings auch schon spektakulärere Hotelimmobilientransaktionen. In Paris etwa hat die Kai Yuan Holdings 2014 das Marriott Champs-Elysees für 344,6 Mio. Euro gekauft. Und die Dalian Wanda Group des mit einem von Forbes geschätzten Vermögen von 30,6 Mrd. USD reichsten Chinesen investiert 850 Mio. GBP in die Entwicklung One Nine Elms in London. Das Projekt besteht aus einem 161 m hohen Fünf-Sterne-Hotelturm mit 187 Zimmern und einem 200 m hohen Turm mit Luxusapartments. Zudem soll Dalian Wanda über den Kauf von 75% einer spanischen Ferienanlage für 1,2 Mrd. Euro verhandeln.

Marktbeobachter gehen davon aus, dass es ähnliche Transaktionen bald auch in Deutschland geben wird, sobald sich beide Seiten daran gewöhnt haben, mit den jeweiligen kulturellen Eigenheiten umzugehen. Hotour-Chefin Fidschuster: "Wir sehen weniger Immobiliendeals, als wir eigentlich sehen sollten."



Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google, Inst. Geogr. Nacional

LEGENDE:

Haus Straßenabschnitt Wohnquartier Ortsteil Ort Bundesland / Land Projekt