

Investoren aus Fernost

Deutsche Wohnungen sind bei Chinesen heiß begehrt

Chinesen interessieren sich im Moment brennend für deutsche Wohnungen. Zwei Städte sind die bevorzugten Standorte.

Von JUDITH LEMBKE, BIRGIT OCHS UND MICHAEL PSOTTA



© Hedwig, Victor

Beliebte Investition: Chinesen kaufen Wohnungen im Frankfurter Europaviertel.

Die Kundin aus Hongkong kam zum Großeinkauf. Bis zu vier Wohnungen würde sie gerne erwerben, ließ die Chinesin das Immobilienunternehmen Berlin Property Services wissen. In Frage kämen ausschließlich Neubauten, am liebsten mit einem bis zwei Zimmern, bloß nicht zu groß und in möglichst zentraler Lage. Ihr Gesamtbudget: bis zu 2 Millionen Euro. Ungewöhnlich? „Nicht mehr“, sagt Anne Schnepfen. Sie ist eine der Mitgründerinnen des Unternehmens, das sich unter anderem darauf spezialisiert hat, chinesische Interessenten beim Immobilienkauf in der deutschen Hauptstadt zu beraten. Anfangs seien Käufer aus China noch die große Ausnahme gewesen, erinnert sich Schnepfen. „Seit drei Jahren steigt die Nachfrage stetig.“

Immer mehr Chinesen kaufen Wohnungen in Deutschland, für die zwischen Peking und Schanghai kräftig die Werbetrommel gerührt wird. Deutsche Vertriebsprofis gehen mit neuen Bauprojekten im Reich der Mitte auf Roadshows oder stellen die Vorhaben auf Immobilienmessen vor. Das zieht. Manche Käufer kommen, um nur eine einzige Wohnung zu erwerben, andere wollen wie die Kundin aus Hongkong gleich ein kleines Portfolio.

Die Nachfrage konzentriert sich auf Berlin, vor allem aber auf Frankfurt. Darüber sind sich Fachleute einig, die sich mit der Vermittlung von deutschen Apartments an chinesische Kunden befassen. Nach Angaben des Immobilienmaklers Thomas Zabel vom Beratungsunternehmen JLL hat sich die Zahl der an Chinesen verkauften Wohnungen in Frankfurt von 2015 auf 2016 von 500 auf 1000 verdoppelt. Dies sei das Dreifache des Wertes von Berlin gewesen, und auch dort ist die Zahl der chinesischen Immobilienerwerber

gestiegen.

Frankfurt spricht diesen Kundenkreis so stark an, weil die Stadt in China deutlich bekannter ist als Berlin: „Die meisten chinesischen Flüge nach Deutschland landen zuerst in Frankfurt, und alle chinesischen Banken in Deutschland sind zuerst in Frankfurt mit ihrer Hauptstelle vertreten, bevor sie Filialen in anderen Städten eröffnen“, erläutert Zabel. „Viele Chinesen sind sogar der Meinung, dass Frankfurt die deutsche Hauptstadt sei.“ Das hänge auch mit der großen und wachsenden chinesischen Gemeinschaft im Rhein-Main-Gebiet zusammen. Allein 2016 nahm die Zahl der Chinesen mit Erstwohnsitz in Frankfurt im Vergleich zum Vorjahr von gut 10.000 auf 14.000 zu.

Chinesen bevorzugen Neubau-Wohnungen

Für das rege Interesse der fernöstlichen Immobilienkäufer an Frankfurt spricht auch, dass inzwischen das nach eigenen Angaben erste chinesische Immobilienmaklerbüro in Deutschland eine Niederlassung mitten im neuen Frankfurter Europaviertel eröffnet hat, im Beisein des Generalkonsuls der Volksrepublik: Die Anjia Immobilien & Consulting will so direkt vor Ort Wohnungen an Chinesen vermitteln. Die Chancen scheinen bestens zu stehen: Die Namensschilder auf den Briefkästen der anliegenden Neubauten – Jiang, Hu, Zhang, Wang, Zhao, Li oder Deng – zeigen, dass schon eine Fülle chinesischer Haushalte dort wohnt.

Im ebenfalls neuen Maintor-Viertel am Frankfurter Schauspielhaus, dem ehemaligen Degussa-Areal, sind immerhin sieben Wohnungen direkt an chinesische Käufer gegangen, wie von dem Quartiersentwickler GEG German Estate Group zu erfahren ist – etwa 7 Prozent der neuen und teuren Wohnungen. Davon seien sechs Wohnungen als Kapitalanlagen erworben worden und eine durch einen Eigennutzer. Auch hier deuten die Namen auf den Klingelschildern darauf, dass der Anteil der Chinesen unter den Bewohnern erheblich höher als die genannten 7 Prozent ist. Bei der Mehrzahl handele es sich um Mieter, berichtet das Unternehmen.

Dass es die chinesischen Wohnungskäufer in Frankfurts neue Quartiere wie das Europa- oder das Maintor-Viertel zieht, erklärt ein auf diese Kundengruppe spezialisierter Makler mit ihrer Mentalität: „In Frage kommt eigentlich nur Neubau. Da ist alles neu und schick. Altbau hat nur eine kleine Chance, wenn er top renoviert ist.“ Damit konzentrieren sich die Chinesen auf die teuren Frankfurter Immobilien. 9000 Euro je Quadratmeter ist da ein typischer Preis. Wer also 500.000 Euro ausgeben will, erhält gerade einmal eine knapp 56 Quadratmeter große Wohnung.

Das allerdings trifft nach übereinstimmender Auskunft der Marktkenner durchaus die Nachfrage: Häufig dienen die Apartments für Käufer aus China der Kapitalanlage, werden also erst einmal vermietet. In Berlin ist das nicht anders. „Dass sich jemand, der in China lebt, eine Wohnung kauft, um sie selbst nur zu nutzen, wenn er zu Besuch kommt, ist eher selten“, bestätigt auch Anne Schnepfen von Berlin Property Services. Und Mietinteressenten zu finden sei angesichts der Lage am Wohnungsmarkt keine Schwierigkeit. Vor allem, wenn es sich um 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen handelt.

Obere chinesische Mittelschicht als typische Käufer

Eine spätere Selbstnutzung, etwa durch ein Kind, das in Deutschland studiert, steht dem nicht im Wege: „In Frankfurt gibt es so häufig Mieterwechsel“, sagt ein Makler, „da besteht

keine Gefahr, dass die Wohnung nicht frei wird, wenn sie der Eigentümer braucht – zumal er ja Eigenbedarf anmelden kann.“ Aus der Sicht von Zabel spricht für dieses Modell zudem, dass viele Chinesen erst in jüngster Zeit mitbekommen haben, dass es in Deutschland keine ernstzunehmenden Studiengebühren gibt – ganz im Gegensatz etwa zu London, wo Studium und auch die Wohnungen erheblich teurer sind als hierzulande und wo derzeit Ungewissheit über den künftigen Status in der EU herrscht.

Dass es sich nicht um chinesische Landbevölkerung handelt, die in den beiden deutschen Großstädten nach Immobilien sucht, versteht sich. Superreiche allerdings sind es auch nicht. Als typischen Käufer einzelner Eigentumswohnungen bezeichnet Zabel Vertreter der oberen chinesischen Mittelschicht. Als Herausforderung nennt er die Beschränkung des chinesischen Kapitaltransfers: Höchstens 50.000 Dollar dürfen jährlich je Kopf aus der Volksrepublik ausgeführt werden – „dafür legen große Familien gerne einmal zusammen“. Vor diesem Hintergrund kommt es diesen Käufern entgegen, dass in Deutschland meist nach Baufortschritt bezahlt wird, der Kaufpreis also nicht auf einmal bezahlt werden muss.

Spezialisierte Makler bieten zudem Hilfe bei der Finanzierung an, auch im Zusammenspiel mit dem deutschen Ableger der Bank of China. „Chinesische Kunden schätzen eine Rundumbetreuung“, weiß man auch bei Berlin Property Services. Dass Chinesen so stark nach Wohneigentum im Ausland drängen, hängt schließlich mit einer chinesischen Besonderheit zusammen: Echtes Wohneigentum gibt in ihrem Heimatland nicht, sondern allenfalls ein Wohnrecht über 70 Jahre.

Chinesische Investoren interessieren sich auch für Gewerbeimmobilien

Indes haben nicht nur private Anleger den deutschen Wohnungsmarkt entdeckt. Im Herbst 2016 hat der chinesische Staatsfonds China Investment Corporation (CIC) 16.000 Mietwohnungen in Berlin, Kiel, Rendsburg und Köln erworben und dabei die großen börsennotierten Wohnungsgesellschaften wie Vonovia und Deutsche Wohnen ausgestochen.

Chinesische Investoren interessieren sich aber nicht nur für Wohnungen, sondern zunehmend auch für Gewerbeimmobilien. Im Juni hat Blackstone, der größte Immobilieninvestor der Welt, den Verkauf seines „Logicor“-Fonds mit europäischen Gewerbeimmobilien für 12,25 Milliarden Dollar an den chinesischen Staatsfonds „China Investment Corporation“ bekanntgegeben. Der Wert des deutschen Anteils beläuft sich etwa auf 2 Milliarden Dollar.

„Deutschland ist mit Blick auf Gewerbeimmobilien seit einigen Jahren immer stärker in den Fokus ausländischer Investoren geraten, gerade auch von chinesischen“, sagt Yvo Postleb, Deutschland-Chef des Immobilienberaters Cushman & Wakefield. Seiner Ansicht nach ist das Interesse der Chinesen gerade an Frankfurt seit der Brexit-Entscheidung noch einmal gestiegen. Allerdings hat er den Eindruck, dass die Kapitalkontrollen in China in der jüngsten Zeit strenger geworden sind.

Quelle: F.A.Z.