

Reisebericht eines Teilnehmers China - Shenyang 4. - 9. Mai 2010

Nach 10-stündigem Flug haben wir den International Airport Beijing (Peking) erreicht. Wie nicht anders zu erwarten, ist der Flughafen der größte und modernste der Welt. Das Dach ist nach der Form eines Drachen – Liebe zum Detail – gestaltet und sehr imposant.

Verbindungen zwischen Terminals und Hauptgebäude werden via Schnellbahn zurückgelegt. Für Strecken innerhalb des Flughafens empfehlen wir eine gute Joggingausrüstung oder die zahlreich bereitstehenden Elektrowagen nebst freundlichem Chauffeur, der die Reisenden für wenige Renminbi zu jedem gewünschten Ort des Flughafens bringt.

Die Einreisekontrolle verlief – nachdem eine riesige Menschenmenge flott abgefertigt wurde – ungewöhnlich locker und war reine Formsache. Wer seit 9/11 z.B. nach USA eingereist ist, weiß diesen Komfort nach einer langen Reise sehr zu schätzen.

Herr Florian Schmied, Geschäftsführer der Euro Sino Invest und Familienmitglied der Familie von Tucher, wohnt seit 5 Jahren in China und hat das Unternehmen aufgebaut. Er empfing uns mit seiner freundlichen Crew und brachte uns direkt zum Bus.

30 Minuten später, nachdem wir die Außenbereiche über eine 10-spurige Hauptstraße (gefühlte: 16-spurig, dazu später mehr), hinter uns gebracht hatten, trafen wir im Radegast Hotel Peking ein (www.radegasthotel.com). Ein supermodernes 5-Sterne-Hotel, das keine Wünsche offen ließ. Allein die Empfangshalle ist größer als viele durchschnittlich große europäische Hotels.



Empfangshalle des Radegast-Hotel Peking

Kosten für die 6-tägige Reise: Euro 1.800, wurden von jedem Teilnehmer privat bezahlt.

Kaufkraftparität Euro – Renminbi = 1 : 4. Wechselkurs: 1 Euro = 9,088 Renminbi.

Herr Schmied, der uns die gesamte Reise zielsicher durch China navigierte, hatte alles eingeplant außer Leerlauf, so dass wir in Windeseile unsere Zimmer bezogen und uns bereits eine Stunde später in der Verbotenen Stadt und im Anschluss daran auf dem Platz des himmlischen Frieden wiederfanden. Riesige Dimensionen und jahrtausende Jahre alte Geschichte beeindruckten jeden Besucher.

Noch nie habe ich sauberere Städte wie in China gesehen. Keinerlei Abfall wie Kippen, Kronkorken, Müll oder auch Graffitis verunstalten die Städte. Verglichen mit Metropolen wie London, New York,



Platz des Himmlischen Friedens, Peking, mit dem „Großen Vorsitzenden“

Mexiko City oder Vancouver ein unglaublicher Unterschied. Alle 500 Meter sieht man Reinigungskräfte, die jeden noch so kleinen Unrat aufsammeln. Das ebenso simple wie geniale Konzept: Die Städte sind blitzblank, die Gäste sind zufrieden, die Arbeiter finden eine Beschäftigung und nehmen am steigenden Wohlstand teil.

In Peking, Hauptstadt der Volksrepublik China nebst Randbezirken wohnen etwa 22 Millionen Menschen auf einer Fläche von ca. 16.500 qkm. Das Bruttoinlandsprodukt der Stadtprovinz betrug im Jahr 2009 1,19 Billionen US-\$, ein Anstieg von 10,1 % gegenüber dem Vorjahr. Nach den Olympischen Spielen 2008 findet jetzt die EXPO 2010 in Shanghai statt, bei der bis Oktober 2010 ca. 100 Millionen Gäste erwartet werden! Die Messe der Weltrekorde (Handelsblatt).

Während die EU einem Trauermarsch Kriegsversehrter ähnelt und unter der Schuldenlast Griechenlands und weiterer schwächelnder EU-Staaten ächzt, gibt China „richtig Gas“.

China hat im ersten Quartal 2010 ein Wachstum von 11,9 % realisiert und entwickelt sich damit zur „Konjunkturlokomotive der Weltwirtschaft“ (Handelsblatt).

China besitzt Währungsreserven von sage und schreibe 2,4 Billionen US-\$: Weltrekord!

Exportquote: 40 %. Goldman Sachs schätzt, dass China bis 2015 die größte Wirtschaftsmacht der Welt ist.

China – Große Mauer – 6. Mai 2010

Nach dem Frühstück startet unsere Gruppe in Richtung **Große Mauer**.



Große Mauer im Frühling

Wenn ich bisher die Italiener für ihren eher unverkrampften Fahrstil bewunderte, so muss ich nun mein Weltbild des strukturierten und systematischen Autofahrens vollkommen revidieren.

Unser Busfahrer jagte, während er unentwegt in sein Handy plärrte und lässig nur mit einer Hand am Volant schraubte, wie ein Doppelteufel auf der dreispurigen Autobahn Richtung Große Mauer und überholte links und recht, wo immer sich eine Lücke bot, als gäbe es kein Morgen. Ebenso gehören Radfahrer und Fußgänger zum Alltagsbild auf den Schnellstraßen.

In den sechs Tagen unseres Aufenthalts habe ich keinen einzigen Unfall gesehen, was mir bei diesem Verkehrschaos, das in den Innenstädten den chaotischen Höhepunkt erreichte, unglaublich erscheint. Interessant: In ganz Peking habe ich weniger Verkehrszeichen gesehen als allein am Sendlinger Torplatz in München.

Autos finden reißenden Absatz. Für die deutschen Premium-Hersteller Audi, BMW und Mercedes ist China zum wichtigsten Exportland geworden. Im ersten Quartal konnten diese „Big 3“ 70 % mehr Fahrzeuge absetzen als im Vergleichsquarter des Vorjahres. Schon heute ist China der größte Autoproduzent und der größte Autoabnehmer der Welt. In Peking herrscht eigentlich eine Permanent-Rush-Hour, bereits jetzt muss die Stadt mit drastischen Methoden gegensteuern:

Je nach letzter Ziffer auf dem Nummernschild darf der Pkw an einem festgelegten Tag nicht fahren. Dadurch soll der Verkehr durchschnittlich um 20 % entlastet werden, was bei immer mehr Chinesen zu kreativen Lösungen, wie zum Beispiel dem Erwerb eines Zweitwagens führt.

„Great Wall“ ist eine unvergleichliche Leistung, die China vor ca. 2.600 Jahren begonnen und Jahrhunderte weiter fortgeführt hat. Über eine Länge von 8.851 km inklusive natürlicher Hindernisse schlängelt sich der gigantische Schutzwall über Berge und Täler, um Peking und das Land vor Eindringlingen aus dem Nordwesten zu schützen. Hinsichtlich Volumen und Masse gilt die chinesische Mauer als das größte Bauwerk der Welt. Das UNESCO Welterbe soll das einzige menschliche Werk sein, das man

vom Mond aus mit bloßem Auge erkennen kann. Die einzelnen Abschnitte der Mauer sind teilweise sehr steil und ohne Treppen. Die Begehung erwies sich daher durchaus als sportliche Herausforderung.

Unsere deutsch sprechende chinesische Reiseleiterin, wach, humorvoll und voller Wissen, fütterte uns mit Informationen über China: Das Land wird immer konsumfreudiger. Der Konsumhunger der Chinesen steigt genau so schnell wie das Wirtschaftswachstum. Ein Mittelschicht-Chinese gilt als reich, wenn er ein Auto und eine Wohnung besitzt.

In manchen Städten sind die Preise für Immobilien derartig in die Höhe geschneit, dass sich Wohnungen nur noch Top-Verdiener leisten können. Hier von gibt es jedoch offenbar genügend. In Peking wurden nach den Olympischen Spielen 2010 die Wohnungen des Olympischen Dorfes verkauft. Trotz eines qm-Preises von 3.000 € waren alle Wohnungen in kürzester Zeit verkauft.

Das 1,3 Milliarden-Volk lebt nach wie vor nach der Regel der „Ein-Kind-Familie“. Ausnahmen sind nur in bestimmten Fällen möglich. Verstöße gegen die „Ein-Kind-Regel“ können Geldstrafen nach sich ziehen oder sogar zum Verlust des Arbeitsplatzes führen. China bekämpft mit dieser rigiden aber wirkungsvollen Politik seit Jahren sehr erfolgreich die Überbevölkerung.

Am Nachmittag fahren wir in den Norden und be-



Straßensilhouette in Peking

sichtigen die unterirdischen **Ming-Gräber**. 13 der 16 chinesischen Ming-Kaiser sind hier begraben. Die riesigen unterirdischen Grabstätten wurden zu Ehren der Kaiser angelegt.

Bei der Rückkehr nach Peking beeindruckten wieder die architektonisch atemberaubend und supermodernen Hochhäuser. Die Fahrt führt uns am riesigen Olympiagelände vorbei und dem durch die Olympischen Spiele 2008 weltweit bekannten Stadion der Eröffnungsfeier dem „Vogelnest“. Nach einem (leider) zu kurzen Abendessen machen wir uns Richtung Flughafen auf den Flug nach Shenyang. Für den kommenden Tag hat uns Florian Schmied eine Überraschung angekündigt..

Nach einem kurzen Inlandsflug landen wir am fortgeschrittenen Abend in Shenyang und gelangen über den „Goldenen Korridor“ – einer Haupttangente – ins Zentrum der Stadt.

Das Hotel Royal Wanxin, ein 5-Sterne-Hotel, setzt in Sachen Größe und noch eins drauf:



Empfangshalle Royal Wanxin Hotel Shenyang.

Shenyang – 7. Mai 2010

Heute ist „Behörden-Großkampftag“. Wir werden im Laufe des Tages Gelegenheit haben, mit Stadtplanern, Behörden und Politikern die Entwicklungspläne des Mikro- und Makrobereichs unserer Investitionsstadt direkt und aus erster Hand zu erfahren. Nicht weniger als 5 „offizielle“ Termine werden am Ende dieses Tages absolviert sein.

Der Tag beginnt mit dem Highlight: Unsere Delegation wird persönlich vom Vizebürgermeister der 7,3-Millionen-Stadt Shenyang empfangen! Eine große Ehre für unsere kleine Abordnung.

Anschließend geht es in den **Shenbei New District**,

einer neu entstehenden Entwicklungszone mit Schwerpunkt Hightech-Agrarwirtschaft. Hier besichtigen wir den größten Produzenten von Milchprodukten in Nordostchina und anschließend die Firma LiaoNing SinoPaddy, einen der modernsten und größten Reisverarbeitungsunternehmen Chinas.

Shenyang ist die Hauptstadt der Provinz Liaoing mit derzeit 7,3 Millionen Einwohner. Als Stadt zweiter Kategorie und ehemaliges Zentrum für Maschinenbau genießt Shenyang eine besondere Förderung durch den Staat. Mit einer Fläche von ca. 13.000 qkm ist die Stadt wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Nordost-Region. Shenyang ist etwa doppelt so groß wie Berlin!

Das „Boom-Viertel“ Hunnan, Standort unseres Projekts „Euro Homes – Noble Dreams“ expandiert gewaltig und soll nach der Ausbauphase eine Fläche von 600 qkm umfassen. Derzeit entstehen nicht weniger als 6 neue U-Bahn-Linien gleichzeitig (!), der Flughafen wird mit einem weiteren Gebäude erweitert und die durch Shenyang führende Hochgeschwindigkeitsbahn wird derzeit fertig gestellt und erhält eine eigene Haltestelle.

Nach der Besichtigung ist unsere Delegation zu einer Konferenz mit der Bezirksregierung des **Shenbei New District** eingeladen und erfahren in verblüffender Transparenz und Offenheit die Entwicklungspläne des Bezirks. Anschließend sind wir als offizielle Gäste zum Mittagessen eingeladen und dürfen die Ess- und Trinksitten des Gastgeberlands kennenlernen.

Besichtigung Grundstück „European Garden“ – 8. Mai 2010

Wir sind im Büro der **Euro Sino Invest**, das unmittelbar an unser 80.000 qm umfassenden Grundstück des Fonds angrenzt, das in von der Regierung massiv geförderten Stadtteil Hunnan liegt. Florian Schmied, Geschäftsführer der Euro Sino Invest und Bauingenieur ist mit seiner Crew in das Bürogebäude unseres chinesischen Co-Investors **Honest Century Group** gezogen. Es empfängt

uns De Kui-Yan, Chef der HCG, der anfangs einen eher grantigen Eindruck macht, sich jedoch als verschmitzter Selfmademan entpuppt. Ein alteingesessener, erfahrener Bauträger, der über 1.000.000 qm Bruttogeschossfläche entwickelt hat und dabei eine Verkaufsrate von 98,7 % erzielte. Von großem Vorteil ist, dass Herr Yan jahrelang für die Zentralregierung in leitender Position gearbeitet hat und somit über beste Zugänge zu politischen Entscheidern verfügt.

Von Herr Schmied erhalten wir einen Crashkurs in Baumaterialien- und Warenkunde. Er erläutert uns die Architekturentwürfe unseres Projekts. Besonders hilfreich ist hierbei das Know-how des Architekturbüros MuP (Mull und Partner) mit Sitz in Deutschland, das hier die Bauabwicklung und -überwachung übernimmt.



De Kuy-Yan, Chef der Honest Century Group (rechts)

Eine aufwendige Software die MuP entwickelt hat, ermöglicht die gesamte Abwicklung des Bauprojekts nach modernsten betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten. Alle Rechner sind weltweit vernetzt, die Daten zentral gespeichert, so dass die Ingenieure in Köln auf identische Daten zugreifen wie die Spezialisten und Bauüberwacher in China. Vom Fenster des Bürogebäudes hat man einen hervorragenden Blick auf unser Grundstück und sieht die beeindruckend zahlreichen Gebäude des ersten Bauabschnitts.



Vordergrund: Das große Grundstück unseres Projekts. Die Hallen werden abgerissen

Hintergrund: Die fertig gestellten Immobilien des Bauabschnitts I

Auf unserem Grundstück laufen bereits die ersten vorbereitenden Arbeiten, der offizielle Baubeginn wird im nächsten Monat erfolgen. Dann werden 4.000 Arbeiter unter der fachkundigen und harten, aber gerechten Hand der chinesischen Bauleiterin (Bild vorne rechts unten) mit Volldampf beginnen.

Besuch beim Chef des Shenyang Entwicklungskonzeptes

Herr Yin Ying, Chef des Stadtentwicklungskomitees



Unsere Delegation auf der Baustelle in Shenyang

stellt die Stadt Shenyang und das Entwicklungskonzept des neuen, gigantischen Stadtteils Hunnan-District vor. Herr Ying war schon mehrmals in München zu Gast und möchte Teile des Münchner Stadtkonzepts in Shenyang umsetzen.

Als Vorlage dient ihm hierbei das Konzept des Englischen Gartens und der Isarauen.

Schwer beeindruckt war er von der Idee der Münchner Biergärten und augenzwinkernd erzählte er eine Schnurre, die er sich aus München gemerkt hat: Man trinkt grundsätzlich immer nur zwei Gläser Bier: Das erste und das letzte...

Die Renaturierung und Erhöhung der Lebensqualität genießt hohe Priorität im Hunnan-Distrikt. Bereits heute zieht die Stadt mit Arbeitsplatzangebot, Versorgungseinrichtungen, Kulturangebot und dem hohen Freizeitwert derart viele Menschen an, dass Shenyang jährlich um 400.000 Menschen wächst!

2013 werden die China-Spiele in Shenyang stattfinden, die einen weiteren, enormen Schub für die Stadt bringen werden. Nach der Olympiade 2008

ist das das nächste Großereignis.

Die Augen ganz Chinas werden auf unsere prosperierenden Stadt gerichtet sein. Dementsprechend groß ist das Wohlwollen und die Förderung durch die Regierung.

Ein Großteil der Sportstätten wie zum Beispiel das Fußballstadion, die riesige Schwimmhalle und die Radsportthalle sind bereits zur Olympiade erstellt worden.

Sehr wichtig für unsere Investoren: Durch den immer größer und wichtiger werdenden Stadtteil Hunnan, der sich in Richtung Süden der Stadt ausbreitet, rückt unser Fondsgrundstück immer mehr in das geografische Zentrum der Stadt und erhöht die Attraktivität unseres Projekts.

Nachmittags hatten wir noch ein Schlüsselerlebnis der besonderen Art: Samstagnachmittag, schönes Wetter in der Innenstadt von Shenyang. Noch nie habe ich eine solch große Zahl junger, gut gelaunter und kaufkräftiger Menschen gesehen.

Ein letzter Programmpunkt beeindruckt uns an einer an Höhepunkten reichen Reise nochmals besonders. Wir hatten Gelegenheit, mit zwei Immo-

lienprofis von Jones Lang LaSalle das Kaufhaus „Joy City“ in der Innenstadt Shenyangs zu besichtigen. Viele kauflustige, gut gelaunte junge Leute nutzten den schönen Frühlingstag für einen ausgedehnten Einkaufsbummel.

Alle diese Kunden kommen als potentielle Käufer unserer Wohnungen in Frage!

Vergleich gefällig?

Das Kaufhaus „Joy City“ Shenyang wird jetzt auf eine Verkaufsfläche von **350.000 qm** ausgebaut. Münchens größte Einkaufs-„Malls“ sind das: Olympia Einkaufszentrum mit **56.000 qm** und das PEP in Neuperlach mit **50.000 qm**. Deutschlands größtes Einkaufszentrum: CentrO in Essen: **70.000 qm**. Europas größte Mall ist das: Westfield Shopping Centre London: **150.000 qm!** Und: „Joy City“ hat eine sehr reale Vision und möchte den gesamten Straßenzug als Einkaufs-meile ausbauen: Verkaufsfläche: **4.000.000 qm** (in Worten: 4 Millionen qm)! An diesen Zahlen kann man das Potential des modernen Chinas ermessen.



Samstagnachmittagbummel bei schönem Wetter in der City Shenyangs

Fazit:

Die meisten Teilnehmer unserer Reisegruppe mussten ihr bisheriges Chinabild revidieren. Die Ursache liegt größtenteils an einer einseitigen Berichterstattung, die Europa eigentlich kommunistischen Staaten vorwirft. China birgt ein Potential und Dimensionen, die sich Europäer nicht vorstellen können. Jedem Interessierten empfiehlt sich ein persönlicher Besuch in China. Machen Sie sich Ihr eigenes Bild von Land und Leute.

Sicher sind in China noch nicht alle Probleme gelöst, sowohl politisch, wie auch wirtschaftlich. Man sollte sich jedoch vor Augen halten, dass China innerhalb von 10 Jahren den Sprung vom Schwellenland zur derzeit drittstärksten Wirtschaftsmacht der Welt geschafft hat. In Deutschland hat die Entwicklung des Wirtschaftswunders nach dem Krieg etwa 30 Jahre gedauert.

China muss sich wirtschaftlich entwickeln, um soziale Konflikte in der Zukunft zu verhindern und den unzähligen Menschen eine Perspektive für ihren Lebensplan zu bieten. China will und kann die Nummer 1 der Wirtschaftsmächte werden. Ob mit oder ohne westliche Unterstützung. Europa und der Rest der Welt kann sich überlegen, ob sie von diesem gigantischen Potential partizipieren und Kooperationen eingehen möchten oder weiterhin kritisch und neidisch auf diese fantastische Entwicklung schauen.

Für unsere Investoren auf den Punkt gebracht: Shenyang als Metropole im Nordosten Chinas birgt hohes Potential. Werden für Wohnungen in Megacities wie Shanghai oder Peking je nach Lage zwischen 3.000 und 8.000 Euro/qm bezahlt, kosten durchschnittliche Wohnungen heute bereits in Shenyang ca. 750 Euro/qm. Nach dem aktualisierten Gutachten der in Asien sehr kompetenten Experten Jones Lang LaSalle vom Anfang des Jahres 2010 sollten unsere Wohnungen aufgrund des für Chinesen erstrebenswerten europäischen Vorbilds über 1.000 Euro/qm auf dem Markt erzielen können.

Unsere Planungen von 141 % basieren auf einem Verkaufspreis von Euro 650/qm. Lassen wir uns

überraschen! 100 Millionen Chinesen sind bereits wohlhabend, 1,2 Milliarden suchen ihre Chance. Sie werden alles daran setzen, so schnell wie möglich von der rasanten Entwicklung zu partizipieren und in die erste Gruppe aufzusteigen.

**Shenyang und China kennen nur eine Richtung:
Nach oben!**