

Evaluation eines Entwicklungsmusters für den chinesischen Immobilienmarkt

Bachelorarbeit von Xianwei Zhang

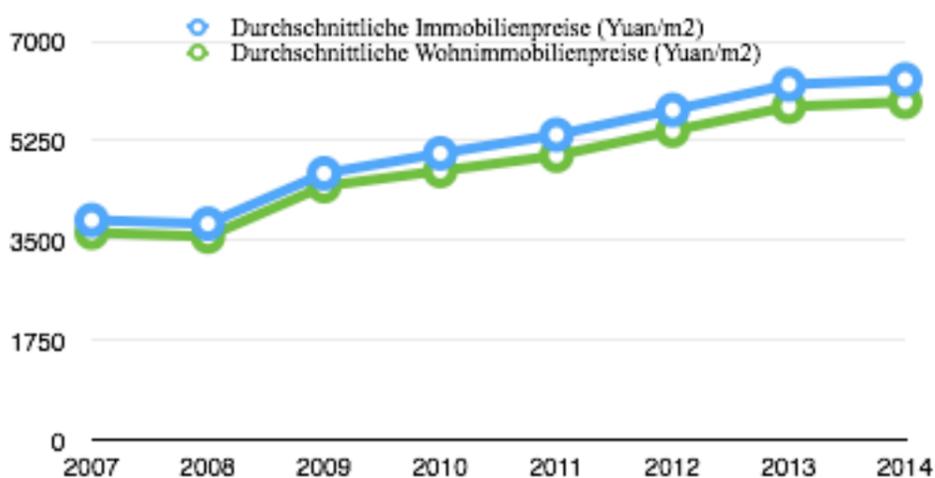
Betreuer: Dr. Gunnar Adams

Einleitung

Für das kapitalistische Wirtschaftssystem spielt der Handel mit Gebäuden und Grundstücken eine erhebliche Rolle für das ökonomische Entwicklungsniveau eines Landes. Die Volksrepublik China entwickelt sich zunehmend von einem Entwicklungsland zu einer der stärksten Wirtschaftsmächte der Welt. Im Transformationsprozess zur Marktwirtschaft ist die Entwicklung der Immobilienmärkte einzigartig und interessant. Dabei nimmt der chinesische Immobilienmarkt im weltweiten Geschehen eine besondere Rolle ein.

Der chinesische Immobilienmarkt

In den Jahren der Weltwirtschaftskrise sind Immobilienpreise in China markant gestiegen. Bis aktuell 2016 ist dieser Trend sichtbar zu verzeichnen. Doch nun droht den Immobilienmärkten ein Zusammenbruch der Preisstruktur. Im Juni dieses Jahres sind die Preise seit 2009 erstmals minimal gefallen. Experten sind der Meinung, dass sich diese Entwicklung fortsetzen könnte. Es wird mit einem Rückgang von ganzen 10 bis 20 Prozent gerechnet. In den chinesischen Großstädten sogar 20 bis 30 Prozent.



Es ist nicht so, als ob die Regierung das entstandene Problem komplett ausblenden würde. Sie hat durchaus zu Maßnahmen greifen müssen. Beispielsweise sind die Anzahlungen gestiegen. Käufe einer Dritt-Immobilie sind mittlerweile verboten. Auch ist in einigen Städten eine Grundsteuer eingeführt worden. Durch diese

effektiven Maßnahmen sind die Immobilienkäufe in den Großstädten um 60 Prozent gesunken.

Die Bildung der Immobilienblase am chinesischen Immobilienmarkt

Infolge der großen Überproportionalitäten und der daraus geschnürten Angst soll in diesem Zusammenhang auf die mögliche Gefahr der Entstehung und des Platzen einer Immobilienblase in China eingegangen werden. In Peking beträgt der Immobilienpreisanstieg 18.3% gegenüber dem Vorjahr. In Shanghai 28% und in Shenzhen wahnsinnige 62.4%. Eine durchschnittliche Wohnung in den Metropolen kostet also etwa das 30-Fache eines Jahreseinkommens. Im Vergleich dazu beträgt die Jahresmiete gerade einmal das Zehnfache des Jahreseinkommens.

Mögliche Maßnahmen gegen eine massive Preissteigerung

- Staatsfirmen: Unternehmen mit Staatsbeteiligungen ist es untersagt Immobiliengeschäfte zu tätigen.
- Grundsteuer: Spekulanten, professionelle sowie private, sollen durch eine Besteuerung von Wohneigentum abgeschreckt werden.
- Kredite: Immobilienkredite werden durch die Banken mit einem Aufschlag von 10% beaufschlagt.
- Begrenzung: Käufe von Drittwohnungen wurden erschwert, insbesondere außerhalb des eigenen Wohnortes.

Der chinesische Immobilienmarkt befindet sich aktuell in einem Teufelskreis. Durch die, nicht nachhaltige, immer größer werdende Investitionsvolumen entsteht wiederum eine immer größer werdende Nachfrage nach genau diesen nicht nachhaltigen immobilienprojekten. Laut China Economic Panel (CEP) fallen die Erwartungen für die Immobilienpreise positiv aus. Der Wachstumstrend der Gesamtwirtschaft hingegen besitzt die Tendenz nach unten zu verlaufen.