

Ein Leben in Harmonie

Chinas Immobilienmärkte leiden unter Disparitäten. Wohnungspreise eilen den Einkommen davon

Von Peter Horn

Das Wort "Harmonie" hat in der chinesischen Kultur eine besondere Bedeutung. Gemeint ist damit der Ausgleich von Lebensstandard-Disparitäten. Horizontal wie vertikal. Traditionell leiten die Regierungen ihre Legitimation auch aus der Einhaltung dieses Versprechens ab. In Geschichtsbüchern ist nachzulesen, dass sich schon die Kaiser vergangener Zeitperioden dieser Philosophie verbunden fühlten.

Angesicht des üppigen Baubooms in den schnell wachsenden Städten ist es schwer vorstellbar, dass die Immobilienmärkte künftig ohne Harmonie auskommen werden. Nachhaltig und ressourcenschonend müsse das Wachstum sein, sagen China-Kenner. "Das Land hat die historische Chance, bei der Nachhaltigkeit seiner Urbanisierung ein Key-Player zu werden und den Anstieg seines Ressourcen-Verbrauchs zu reduzieren", sagt Johannes Dell von AS&P Architects Consulting (Albert Speer und Partner).

Dell hat sein Büro in Shanghai und kennt die Gegebenheiten bestens. Realität ist derzeit, dass die Kluft zwischen Durchschnittseinkommen und Immobilienpreisen eher größer wird. Dieses Auseinanderdriften hat bereits zum Unmut zahlreicher frustrierter Mittelständler geführt. Zwar sind die Durchschnittseinkommen in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten gestiegen, doch der Anstieg der Hauspreise legte weitaus stärker zu. Ein Trend, der nicht nur aus der Ferne betrachtet bedenklich ist. "In Peking und

Shanghai betrug der Einkommenszuwachs in den vergangenen fünf Jahren zwischen 25 und 50 Prozent, die Inflationsrate lag jährlich zwischen drei und sieben Prozent", sagt Dell. "In derselben Zeit sind die Wohnungspreise in den mittleren bis guten Innenstadtlagen aber um 300 bis 500 Prozent gestiegen." Möchte etwa ein gut verdienender Akademiker eine Wohnung in Peking (85 Quadratmeter groß, mittlere Lage) erwerben, muss er dafür 15 Jahreseinkommen aufbringen. Deshalb rückt der Kauf von Wohnimmobilien besonders in den Küstenregionen sowie in West- und Südchina für Durchschnittsverdiener in weite Ferne. Mit dem Einkommen, das Privathaushalten zur Verfügung steht, ist oft kein Immobilienerwerb möglich. Gerade in den Luxussegmenten des Wohnungsmarktes kam es zu einer höchst brisanten Entwicklung. Da erwarben sehr reiche Chinesen in Städten wie Peking oder Shanghai gleich eine Vielzahl teurer Immobilien und ließen sie dann leer stehen. Zudem stieg der Druck auf die Wohnungsmärkte, bedingt durch das Bevölkerungswachstum in den Städten.

Gegen diese Entwicklung musste politisch gegengesteuert werden. Sowohl die Zentralregierung als auch die lokalen Verwaltungen versuchten mit restriktiven Maßnahmen die spekulative Nachfrage zu drosseln. Mehr erschwinglicher Wohnraum sollte geschaffen werden. Erste Erfolge dieser Vorgehensweise gebe es bereits, stellen Makler in den verschiedenen Zentren fest. Die

Maßnahmen führten zwar zu weniger fertig gestelltem Wohnraum und verlangsamt den Preisauftrieb. Doch das Thema Erschwinglichkeit von Immobilien war damit nicht vom Tisch. Selbst wenn die Einkommen in China jährlich um etwa zehn Prozent stiegen, würde es mindestens zwei Jahrzehnte dauern, bis sich die Erschwinglichkeit der aktuellen Hauspreise dem Niveau in Europa angleiche.

Um nun den wachsenden Bedarf decken zu können, stehen der Regierung im Wesentlichen zwei Maßnahmen zur Verfügung. Zurückfahren der Zweit- und Luxusimmobilien einerseits, Ausweitung des Angebots an erschwinglichen Wohnungen andererseits. Auf mittlere Sicht kommt es nach Ansicht der Fachleute darauf an, ein Gleichgewicht zwischen einem funktionierenden Markt für Immobilieneigentum und einem nachhaltigen Mietmarkt herzustellen. "Der chinesische Markt ist nicht annähernd so homogen wie der deutsche", sagt Stadtplaner Dell. "Er ist stark differenziert und fragmentiert. Deshalb halte ich es für irreführend, voreilig von einer chinesischen Immobilienblase zu sprechen. Anders als in Europa wird Neubau auf absehbare Zeit eine weit bedeutendere Rolle spielen als Umbau und Erhalt."

Für Durchschnittsverdiener ist eine Eigentumswohnung kaum erschwinglich

Abbildung

Die Einkommen in China hinken den Preissteigerungen für Immobilien deutlich hinterher. Deshalb ist es selbst für gut verdienende Akademiker schwer, in Ballungszentren (im Bild Peking) eine Immobilie zu erwerben. Foto: dpa