

Chinas Immobilienmarkt boomt - Strenge Auflagen sollen Spekulationsblase verhindern

33,8 Millionen Wohnungen

- Fertige Immobilien nicht verfügbar.
- Infrastruktur soll Landflucht steuern.

Wien. (zaw) Während in den USA der Immobilienmarkt seine Funktion als Konjunkturtreiber langsam aber sicher verliert und der osteuropäische Markt zunehmend gesättigt ist, boomt die Baubranche in China und Indien.

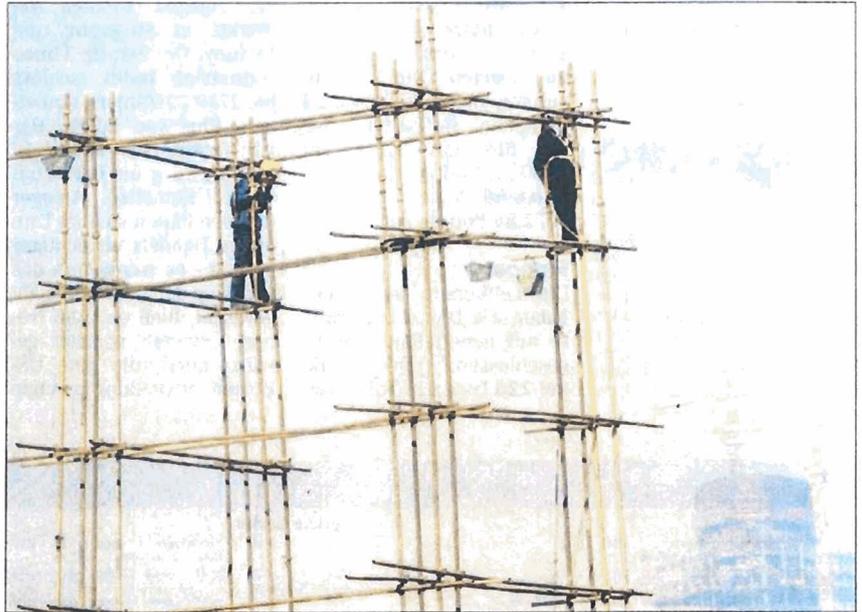
Mit zweistelligen Wachstumsraten ist Ostasien der Motor der Weltwirtschaft. Vor allem China erlebt dabei eine „atemberaubende Entwicklung“, erst recht am Gebäudemarkt, sagte Immobilien-Experte Alexander Neuhuber am Dienstag vor Journalisten. Impulse erhält das Land auch durch die Olympischen Spiele 2008 in Peking und die Weltausstellung 2010 in Shanghai.

Derzeit werden in Chinas Städten rund 1,5 Milliarden Quadratmeter neue Immobilienflächen gebaut. Dies entspricht der vierfachen Fläche von ganz Wien. In den nächsten fünf Jahren sollen 33,8 Millionen neue Wohnungen gebaut werden. Um angesichts dieser enormen Zahlen die Entstehung einer Immobilienblase zu verhindern, hat die Regie-

rung in Peking hohe Anforderungen für den Bau von Immobilien gesetzt. Sie verlangt 50 Prozent Eigenmittel und 20 Prozent Steuer auf Veräußerungsgewinne. Zudem müssen 70 Prozent aller neu gebauten Wohnungen kleiner als 90 Quadratmeter sein. Als Ausländer muss man auch mindestens ein Jahr lang in China ansässig sein, um überhaupt Immobilien erwerben zu können. Dadurch sollen spekulative Käufe verhindert werden. Allerdings führt es auch dazu, dass Ausländer nur an drei Prozent der Immobiliengeschäfte beteiligt sind.

„Unter 50 Millionen Dollar nichts angreifen“

Im Gegensatz zum osteuropäischen Markt gibt es in China keine fertigen Immobilien. Investoren müssen sich daher direkt an deren Entwicklung beteiligen. Neuhuber warnt jedoch davor, sich selbständig am chinesischen Markt betätigen zu wollen: „Unter 50 Millionen Dollar sollte man dort nichts angreifen.“ Und auch dann nur mit lokalen Partnern. Neuhuber selbst arbeitet derzeit an der Auflage eines geschlossenen Asien-Immobilienfonds. Mit einem ersten Projekt sei je-



Chinas Bauarbeiter werden in den nächsten Jahren alle Hände voll zu tun haben. Foto: epm

doch frühestens in einem halben Jahr zu rechnen.

Dass es sich rentieren wird, davon ist der Branchenkenner überzeugt, alleine angesichts der Renditen von 15 bis 30 Prozent. In Städten wie Budapest oder Prag hingegen nähern sich die Renditen mit unter sechs Prozent schon Wiener Niveau, sagt Neuhuber.

Mit einem frühzeitigen Abflauen des Immobilien-

booms in China ist nicht zu rechnen. Bereits heute hat die Volksrepublik über 60 Millionenstädte. In den nächsten fünfzehn Jahren ist davon auszugehen, dass weitere 250 Millionen Menschen vom Land in die Städte ziehen. Um diese Bevölkerungsströme zu kanalisieren und Alternativen zu den Mega-Citys Shanghai und Peking zu entwickeln, setzt die chinesische Regie-

rung in ihrem elften Fünfjahresplan auf die Förderung der Städte aus der zweiten und dritten Reihe. Dazu sind auch enorme Aufwendungen im Infrastrukturbereich nötig. Bis 2010 werden 17.000 Kilometer neue Eisenbahnstrecken errichtet und alleine am Jangtse Fluss sollen in den nächsten 15 Jahren 300.000 Kilometer neue Autobahnen entstehen. ■