

1. Dezember 2011

IMMOBILIEN

Chinas Häusermarkt bricht ein

von Finn Mayer-Kuckuk

Lange kannten sie nur den Trend nach oben, doch jetzt sinken erstmal die Preise für städtische Immobilien in China. Hoffnungsvolle Privatanleger wurden kalt erwischt. Auch die Konjunktur dürfte leiden.



Die Blase ist geplatzt: Renditen im chinesischen Immobiliensektor sind bereits deutlich gesunken.

Quelle: dpa

Peking. Demonstrationen sind in China nicht erlaubt. Doch diese wütenden Bürger konnten sich nicht zurückhalten. „Gebt uns unser Schweiß- und Blutgeld zurück!“, skandierten die Chinesen in der Stadt Shenzhen vor einem Büro der Immobilienfirma China Vanke. Für den Erwerb einer Wohnung hatten die Menschen sehr hart gearbeitet. Und weil der Kaufpreis bei den meisten weit über ihren Verhältnissen lag, hatten sie auch noch das Ersparte von Tanten und Omas zusammengekratzt, um genug Geld zusammenzubekommen. Nun drohen ihre Träume zu zerplatzen, denn die Immobilienpreise in Shenzhen sind erstmals seit Jahren rückläufig.

Im Sommer hatten die Bürger auf dem Höhepunkt der Immobilienpreisblase zugegriffen und für Wohnungen mit rund 100 Quadratmeter in mittleren Lagen Preise bezahlt, die beim 45-fachen Jahreseinkommen eines Durchschnittsverdieners lagen. Sie können nicht verstehen, dass Neukäufer in Shenzhen identische Wohnungen mittlerweile zehn Prozent billiger bekommen.

Das Beispiel zeigt: An Chinas Immobilienmarkt steigt die Unruhe. Nachdem die offizielle Statistik für wichtige Lagen bereits einen Preisrückgang anzeigt, stoßen die Anleger verstärkt Aktien von Immobilienentwicklern ab.

Chinas Immobilienmarkt

Blase

Die Preise am chinesischen Wohnungsmarkt sind in den vergangenen Jahren rasant gestiegen. Von 2005 bis 2009 haben sie sich verdreifacht. Und auch danach ging es schnell weiter aufwärts. Seitdem sind sie bislang jährlich um rund 40 Prozent gestiegen.

Gegenmittel

Reaktion

„Der Markt hat ganz offenbar eine Trendwende vollzogen“, sagt Fang Mian, Immobilienexperte beim Wertpapierhaus Guoxin Securities. Nach der Blase komme jetzt die Korrektur mit sinkenden Preisen in den nächsten Quartalen. Die Bank BNP Paribas rechnet im kommenden Jahr mit einem Rückgang in Höhe von zehn Prozent für Gesamtchina - eine Situation, mit der die Bürger in Shenzhen bereits heute zurechtkommen müssen.

Investoren weltweit beobachten das Geschehen an Chinas Immobilienmarkt sehr genau. Denn ein Preisrückgang würde sich stark auf die Konjunktur auswirken. Die Bauwirtschaft ist ein wichtiger Wachstumsträger. Endet der Boom, steigt die Arbeitslosigkeit. Dazu kommt, dass viele Unternehmen wertvolle Immobilien in ihrer Bilanz als Aktivposten verbucht haben. Wenn deren Wert schrumpft, bleibt weniger Geld für Investitionen. Nicht zuletzt fühlen sich auch die einfachen Bürger ärmer, wenn der Wert ihres Heims sinkt - das schadet dem ohnehin schwachen Konsum.

Doch es kann nicht weitergehen wie bisher. Die Immobilieninvestitionen in China sind in den vergangenen sieben Jahren jeweils um mehr als ein Drittel gestiegen. Allein in den ersten neun Monaten 2011 erreichten die neuen Anlegergelder 4400 Billionen Yuan (515 Milliarden Euro), wie aus Daten des National Bureau of Statistics hervorgeht. Nachdem im Oktober des Boomjahres 2009 die projektierte Neubaupläne im Jahresvergleich noch um 200 Prozent gewachsen ist, lag der Anstieg in diesem Oktober nur bei 2,2 Prozent.

Auch auf dem Sekundärmarkt sinken die Kaufpreise

Nun hat eine erste Welle von Wertberichtigungen das ganze Land erfasst. „Die Kaufpreise sinken nicht nur für neue Objekte, sondern auch am Sekundärmarkt - und das sowohl in den Metropolen als auch im Hinterland“, sagt Shen Jianguang von Mizuho Securities in Hongkong. Ein Beispiel: Am vergangenen Wochenende gingen 77 Wohnungen des Marktführers Vanke zu einem Preis weg, der 13,3 Prozent unter gleichwertigen Objekten der ersten Bauphase lag. Das ist aus der Datenbank China Real Estate Information zu ersehen.

Mit Spannung erwarten Häuslebauer und Ökonomen nun die Reaktion der Regierung. Um eine katastrophale Aufblähung der Blase zu verhindern, hat Peking in diesem Jahr den Geldzufluss zum Markt reguliert. Käufer müssen mindestens 40 Prozent Eigenkapital mitbringen. Subventionen wurden gestrichen. Banken müssen bei der Kreditvergabe vorsichtig sein. Auch die Geldpolitik soll helfen: Der Leitzins stieg im Jahresverlauf dreimal und liegt nun bei 6,56 Prozent, der Mindestreservesatz - das ist der Anteil, der Einlagen, die Banken nicht verleihen dürfen - bei 20,5 Prozent.

Vorbei sind die Zeiten, als die Führung selbst noch Öl ins Feuer gegossen hat. Die Regierung habe mit den Konjunkturprogrammen 2009 zu viel des Guten getan, sagt Immobilienexperte Fang. Hinzu kommt: In China sind Bankguthaben mit weniger als einem Prozent verzinst, während die Inflation gegen sechs Prozent geht. Investitionen in die Exportindustrie sind auch risikobehaftet. Bleibt nur der Ausweg Immobilienmarkt. Inzwischen stehen Millionen von Wohnungen leer und Peking befindet sich in einem Dilemma.

Am liebsten würde die Regierung die Preise stabil halten - doch so funktioniert der Markt nicht. Wenn es aufwärts geht, wollen alle dabei sein. Geht es bergab, drohen Spekulanten abzuspringen mit der Gefahr einer Negativspirale. Um Schaden von der Gesamtwirtschaft abzuwenden, werde die Regierung in ihrer Haltung wieder drehen und frisches Geld freigeben, vermuten Experten von Barclays Capital. Damit wäre aber klar: Chinas Wirtschaft ist von wachsenden Liquiditätsblasen abhängig.

Doch nicht nur die Auswirkungen auf die Wirtschaft schrecken Experten auf. Sie sind auch besorgt über die Wut der Käufer, die Entschädigungen für sinkende Preise verlangen und zeigen, wie unerfahren viele Chinesen in diesem Geschäft sind. In den vergangenen Wochen wurden in China sieben gewalttätige Proteste wegen sinkender Preise gegen Immobilienunternehmen bekannt.

Diese Entwicklung beinhaltet ein politisches Risiko. Die Anleger hätten in den vergangenen Jahren den Eindruck gewonnen, dass die Preise immer nur steigen, sagt eine Finanzexpertin. Das böse Erwachen sei unvermeidlich. „Die Anleger sind noch naiv“, ergänzt Gao Haiyn vom Institut für Urbanitätsforschung der Stadt Shenzhen. Ist der Traum von der sicheren Geldanlage ausgeträumt, kann die Wut der Käufer noch wachsen.

© 2011 Handelsblatt GmbH - ein Unternehmen der **Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH & Co. KG**

Verlags-Services für Werbung: www.iqm.de (Mediadaten) | Verlags-Services für Content: **Content Sales Center** | [Sitemap](#) | [Archiv](#)

Realisierung und Hosting der Finanzmarktinformationen: **vwd Vereinigte Wirtschaftsdienste AG** | Verzögerung der Kursdaten: Deutsche Börse 15 Min., Nasdaq und NYSE 20 Min.