

NEUES IM LAND DER AUFGEHENDEN SONNE

AUS FÜR SPEKULANTEN?

Chinas Millionenmetropole Shanghai lässt mit entschlossenen Plänen zur Regulierung des Immobilienmarktes aufhorchen.



8-SCHRITTE-PROGRAMM. Mit Ende Jänner 2011 ist ein durch den chinesischen Staatsrat verkündetes, acht Punkte umfassendes Programm zur Dämmung von steigenden Preisen auf dem Immobilienmarkt in Chinas Großstädten eingeführt worden. Es handelt sich dabei um einen entschlossenen Schritt gegen Spekulation auf dem Immobilienmarkt. Shanghai – im nationalen Vergleich eine jener Städte mit den höchsten Preisen für Wohnungsimmobiliën – lässt mit weiteren Maßnahmen aufhorchen, welche an die acht neuen Schritte der Zentralregierung anknüpfen und eine Ausweitung des Raums für geförderte Sozialwohnungen sowie Beschränkungen für den Erwerb von Wohnungsimmobiliën vorsehen. Es wird erwartet, dass die regulativen Maßnahmen das Transaktionsvolumen reduzieren. Es gibt jedoch massive Zweifel daran, ob sie jenem Ziel dienen werden, das von der lokalen Bevölkerung am stärksten herbeigesehnt wird: einer Drosselung der Wohnkosten auf ein finanzierbares Niveau.

THEORIE UND PRAXIS. Durch den Staatsrat wurde Ende Jänner 2011 die Einfüh-

rung eines „8-Schritte-Programms“ verkündet. Shanghai selbst zeigt seine Entschlossenheit, eine Entspannung des lokalen Immobilienmarktes zu erreichen, insbesondere durch die Einführung eines lokalen Plans, der als sehr ehrgeizig bezeichnet werden kann. Dieser sieht im wesentlichen folgende Punkte vor:

- Die Mindestanzahlung für den Ersterwerb einer Wohnungsimmobilie bei Geschäftsbanken wurde auf 30 Prozent, die Mindestanzahlung für den Zweiterwerb einer Wohnungsimmobilie bei Geschäftsbanken auf 50 Prozent angehoben, wobei sich die Zinssätze um 10 Prozent ausgehend vom Standard-Ausgangswert erhöhen und keine Kredite für den Kauf einer dritten beziehungsweise noch weiteren Liegenschaft vergeben werden sollen.

- In folgenden Fällen wird nicht ansässigen Personen kein Darlehen für den Kauf einer Immobilie gewährt: Wenn nicht ansässige Personen keinen Nachweis darüber erbringen können, dass die Zahlung ihrer Einkommenssteuer in Shanghai in den zwei Jahren vor Antragstellung und über einen Zeitraum von durchgehend mehr als einem Jahr erfolgte oder wenn keine Bestätigung über Sozialversicherungsbeiträge (Sozialversicherung der Stadt/Gemeinde) vorgelegt werden kann.

- Privathaushalten (das inkludiert Ehemann, Ehefrau sowie deren minderjährige Kinder) aus Shanghai oder anderen Provinzen/Städten ist lediglich der Erwerb einer Liegenschaft gestattet.

- Um mehr „Durchschnittsfamilien“ eine Unterkunft bieten zu können, wird Shanghai die Erweiterung der Kapazitäten bei Sozialwohnungen forcieren.

Shanghais zuständiges Amt (Wohnungsamt) entwickelt ein leichter zugängliches System für Sozialwohnungen und sichert den Bau weiterer Unterbringungen zu niedrigen Mietpreisen für Gruppen mit geringem Einkommen beziehungsweise für Angehörige des Mittelstands zu.

EINFÜHRUNG DES PILOTPROGRAMMS ZUR GRUNDSTEUERREFORM. Am 27. Jänner 2011 hat Shanghais Stadtregierung interimistische Maßnahmen zur Durchführung eines Pilotprogramms verabschiedet. Dieses zielt auf die Einhebung einer Grundsteuer für bestimmte Immobilien ab und ist am 28. Jänner 2011 in Kraft getreten. Die darin beschriebenen Maßnahmen bilden einen klaren Rahmen für den Umfang des Pilotprogramms, die zu steuernden Objekte, die Steuerzahler, die Berechnungsgrundlage für die Höhe der Steuer, die anzuwendenden Steuersätze, Steuersenkung oder -befreiung, den Einsatz von Steuereinnahmen, die Verwaltung der Steuereinnahme, Abteilungsarbeiten, Evaluierungsmechanismen und so weiter.



Der Autor

Jasper Zhang
Rechtsanwalt und Partner
bei Zhong Lun Law Firm
in Kooperation mit
LANSKY, GANZGER + partner
office@lansky.at
www.zhonglun.com

Ausblick

AUSWIRKUNGEN

Laut einem kürzlich veröffentlichten Bericht der Shanghai Deovolente Realty Co. kam es in der ersten Jahreshälfte auf Shanghai Markt für neue Immobilien im Vergleich zum Vorjahr zu einem Anstieg bei den Transaktionsvolumina und bei den Preisen. Dies trotz eines auf die Regierungsmaßnahmen zur Eindämmung der Immobilienspekulation zurückzuführenden Rückgangs seit Februar 2011.

Der Verkauf neuer Wohnungen – wobei jene, welche im Zuge des Wohnraum-Programms der Stadt zur Bereitstellung erschwinglicher Wohnungen erbaut wurden, nicht berücksichtigt werden – stieg um 8,5 Prozent auf insgesamt 3,85 Millionen Quadratmeter, während der durchschnittliche Preis um 4,38 Prozent auf 21.930 Yuan (2.380 Euro) pro Quadratmeter anstieg, so Shanghai Deovolente. Auf der Angebotsseite wurden zwischen Jänner und Juni insgesamt 5,4 Millionen Quadratmeter neuer Wohnimmobilien zur Verfügung gestellt, was ein Wachstum von 22,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr darstellt.

Auf dem Luxusimmobilienmarkt wurden in Shanghai insgesamt 180.000 Quadratmeter an Luxusimmobilien zu mehr als 50.000 Yuan (5.450 Euro) pro Quadratmeter während des besagten Zeitraums von sechs Monaten verkauft. Es ist daher keine signifikante Veränderung im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres gegeben. Der durchschnittliche Preis für Luxusimmobilien überschritt in der ersten Jahreshälfte 70.000 Yuan (7.590 Euro) pro Quadratmeter. Weiters wurden in diesem Zeitraum mehr als 80 neue Wohnobjekte, die über 100.000 Yuan (10.900 Euro) pro Quadratmeter kosteten, verkauft, während Deovolente Realty Co. im Vergleich dazu nur insgesamt 70 Wohnobjekte in dieser Preiskategorie für das gesamte Jahr 2010 verzeichnete.

Die Maßnahmen der Regierung werden aller Wahrscheinlichkeit nach zu einer verstärkten Nachfrage nach Mietwohnungen führen.



PERSPEKTIVEN

Das Immobilienproblem wird nicht grundlegend gelöst werden können, solange nicht die Kluft zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Markt verringert wird, was verstärkter Investitionen seitens der Regierung in geförderte Sozialwohnungen bedarf. Andernfalls werden die Immobilienpreise weiterhin deutlich über den finanziellen Möglichkeiten der Bevölkerung bleiben und damit möglicherweise soziale Instabilität verursachen. Des Weiteren besteht das Risiko, dass die Immobilienblase platzt, was wiederum zu katastrophalen Folgen für die Volkswirtschaft führen würde, wenn das Land sein Vertrauen in diese Branche als Faktor für wirtschaftliches Wachstum nicht überdenkt und neu bewertet.



Naturgemäß werden in weiterer Folge auch die Mietpreise ansteigen, was nicht zuletzt im Bestreben der Eigentümer, die durch die Grundsteuer erlittenen Einbußen zu kompensieren, begründet sein wird.

Zudem werden sicherlich Wege und Schlupflöcher gefunden werden, um das System und die Maßnahmen der Regierung zu umgehen. Daher ist es notwendig, Detailfragen und die letztendliche Interpretation der Regulierungsrichtlinien auf operativer Ebene weiter auszuarbeiten.

Dass ein derart großes Interesse am Immobilienkauf gegeben ist, liegt wohl daran, dass in China die Lenkung von Investitionen relativ beschränkt ist. Der Immobilienmarkt und der Aktienmarkt gelten gemeinhin als die traditionellsten und profitabelsten Möglichkeiten, um Kapitalreserven anzulegen. Sofern keine anderen gewinnbringenden Investitionsmöglichkeiten geschaffen werden, wird es sich schwierig gestalten, allgemeine Begeisterung für die Richtlinien auf dem Immobilienmarkt zu entfachen, und eine ernst zu nehmende Reduktion der Immobilienpreise damit äußerst unwahrscheinlich bleiben.

Während die erlassenen Richtlinien zur Branchenumstrukturierung sehr umfassend sind, steht ihre Umsetzung durch die lokalen Regierungen noch in Frage. Die Ursache könnte unter anderem in den Einnahmen liegen, welche durch die Immobilienindustrie erzielt werden. Weiters ist zu erwähnen, dass die jüngsten regulatorischen Maßnahmen ohne einen konkreten Zeitrahmen vorgegeben wurden.

Darüber hinaus startet mit dem Jahr 2011 in Shanghai der zwölfte Fünfjahresplan, welcher das Ziel verfolgt, ein jährliches BIP-Wachstum von acht Prozent von 2011 bis 2015 zu erreichen. Der damit verbundene wirtschaftliche Umbau bedarf ständiger Investitionen, wobei es nicht möglich sein wird, bemerkenswerte Renditen kurzfristig zu erzielen. Die lokale Regierung wird daher unter dem Druck stehen, die Balance zwischen der Verbesserung des Lebensstandards der Bevölkerung und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu finden, wenn der Beitrag des Immobiliensektors tatsächlich reduziert wird.

Es bleibt abzuwarten, ob die Immobilienpreise auf ein für den Durchschnittsbürger leistbares Niveau sinken werden. Dies scheint äußerst unwahrscheinlich. Es sei denn, es wird durch ein breiteres Angebot an subventionierten Immobilien und günstigen Mietobjekten verstärkt auf die Bedürfnisse der Bürger eingegangen.