

Immobilien | 24.06.2024 | Lesezeit 2 Min.

Staatliche Hilfe für wankenden Immobilienmarkt in China

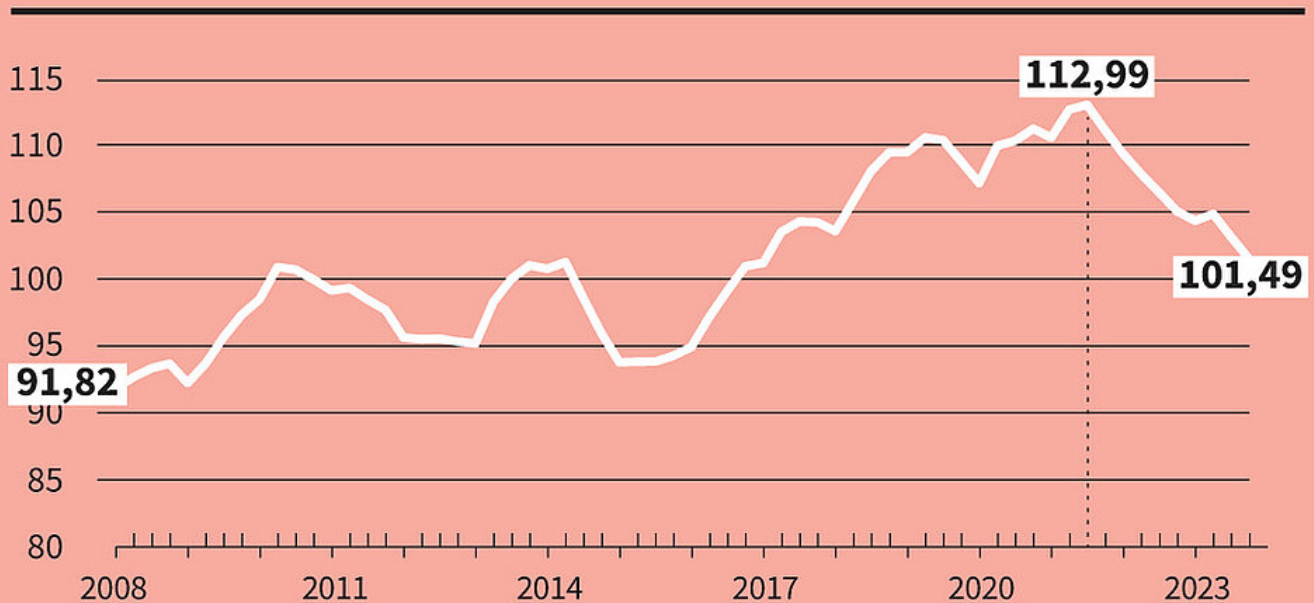
Fallende Preise, hohe Schulden, Insolvenzen – der chinesische Immobiliensektor hat sich in den vergangenen Jahren vom wirtschaftlichen Primus des Landes zum Sorgenkind entwickelt.

Der Immobiliensektor war lange Zeit einer der wichtigsten Wachstumstreiber der chinesischen Wirtschaft. Der Boom auf dem Immobilienmarkt schlug sich auch in den Preisen nieder (Grafik):

Zwischen dem ersten Quartal 2008 und dem dritten Quartal 2021 stieg der Immobilienpreisindex Chinas um rund 21 Punkte.

Immobilienpreise in China: Erst aufwärts, dann abwärts

Immobilienpreisindex für China, 2010 = 100



Preisbereinigt

Quelle: Bank für Internationalen Zahlungsausgleich

© 2024 IW Medien / iwd

iwd

Entsprechend beliebt waren Immobilien in dieser Zeit als Investitionsanlage. Die Umsätze der Lokalregierungen aus Landverkäufen an Immobilienfirmen verdreifachten sich zwischen 2010 und 2021 auf knapp 8,5 Billionen Yuan – umgerechnet rund 1,1 Billionen Euro.

Der Haken: Ein Großteil des Immobilienbooms war schuldenfinanziert. Die Hypotheken privater Haushalte verzehnfachten sich von 2008 bis 2021 auf mehr als 50 Billionen Yuan. Und auch die Immobilienfirmen nahmen Schulden auf, um die rasant wachsende Nachfrage mit neuen Bauprojekten zu bedienen. Bereits im August 2020 beschloss die chinesische Regierung deshalb, den Immobilienmarkt umfangreich zu regulieren.

Durch die Regulierung geriet allerdings das Unternehmen Evergrande in finanzielle Schwierigkeiten. Der bis dato größte Immobilienentwickler ging 2021 insolvent und wurde Anfang 2024 abgewickelt. Die Insolvenz des Unternehmens war das erste Symptom einer immer noch schwelenden Immobilienkrise in China, in deren Folge auch die Preise einbrachen.

Der chinesische Immobilienmarkt ist in der Krise –

nun will die Regierung den wankenden Sektor mit staatlichen Hilfen unterstützen.

Damit nicht noch mehr Firmen bankrottgehen, will die chinesische Regierung nun den wankenden Immobiliensektor unterstützen und die zuletzt schwache Nachfrage ankurbeln. Für private Erstkäufer soll der Eigenkapitalanteil bei Immobilienkrediten von 20 auf 15 Prozent des Kaufpreises sinken und die Untergrenzen für Hypothekenzinsen sollen aufgehoben werden, sodass Banken ihren Kunden Kredite unter dem chinesischen Leitzins gewähren können.

Die zentrale Maßnahme des Pakets ist ein 300 Milliarden Yuan - rund 38 Milliarden Euro - schweres Ankaufprogramm, das Lokalregierungen zum Erwerb von fertiggestellten, bisher nicht verkauften Immobilien zu „vernünftigen“ Preisen ermutigen soll, um diese in Sozialwohnungen umzuwandeln.

Die schwammige Preisvorgabe birgt allerdings ein Problem: Sollten die Preise unter den bilanzierten Werten liegen, würden die Immobilienunternehmen Geld verlieren. Lügen sie darüber, würden die Lokalregierungen zu teuer einkaufen und die Firmen subventionieren. Beide Parteien sind aber stark verschuldet und können sich kaum noch weiter finanziell belasten.

Kernaussagen in Kürze:

- Der Immobiliensektor war lange Zeit einer der wichtigsten Wachstumstreiber der chinesischen Wirtschaft.
- Allerdings war ein Großteil des Immobilienbooms schuldenfinanziert. Das führte zu einer immer noch schwelenden Immobilienkrise in China.
- Nun versucht die chinesische Regierung, den wankenden Immobiliensektor zu unterstützen und die zuletzt schwache Nachfrage anzukurbeln.