

Hongkongs Regierung zeigt Wohnungsspekulanten die rote Karte

Grundstückspreise teils über dem Niveau von 1997. Steuer für Kurzzeitinvestitionen wird kräftig erhöht.

Seit dem Herbst 2009 schießen in Hongkong die Mieten und Wohnungspreise in die Höhe. In einigen Sektoren ist sogar das Niveau von 1997 - dem Jahr vor dem Ausbruch der Asienkrise - überschritten. Mitte November warnte der Internationale Währungsfonds (IWF) vor einer sich abzeichnenden Blase. Nur wenige Tage später verkündeten Regierung und Zentralbank ihre Maßnahmen, mit denen eine Überhitzung verhindert werden soll. Selbst langjährige Landeskenner zeigten sich überrascht.

Hongkongs Immobilienpreise sind nach dem Ende der internationalen Finanzkrise geradezu explodiert. Immer mehr Stimmen warnen vor einer sich abzeichnenden Blasenbildung. Besonders besorgt ist die Hong Kong Monetary Authority, die faktische Zentralbank der Sonderverwaltungsregion (SVR). In einem Anfang November 2010 veröffentlichten Bericht kommt sie zu dem Schluss, dass die Preise für luxuriöse Wohnungen Ende 2010 bereits um 14% über dem Niveau von 1997 lagen.

Damals hatten die Immobilienpreise Hongkongs einen Rekordwert erreicht. Anschließend waren sie im Zuge der asiatischen Finanzkrise bis 2004 stetig gefallen, in manchen Sektoren um mehr als 60%. Doch zwischen 2004 und 2007 wuchs Hongkongs Wirtschaft um durchschnittlich rund 7% p.a. Entsprechend gingen auch die Mieten und Grundstückspreise nach oben. Die internationale Finanzkrise sorgte 2008 für eine kurze Atempause. Doch bereits seit dem Jahresbeginn 2009 ziehen die Preise wieder an, und zwar schneller als zuvor. Die Centaline Property Agency spricht in der privaten Wohnungssparte von einer Steigerung von über 50% zwischen Anfang 2009 und Ende 2010.

Die Hongkong Monetary Authority und der Internationale Währungsfonds (IWF) machen vor allem externe Faktoren für den rasanten Preisanstieg verantwortlich. So strömt sogenanntes "Hot Money" von China in die winzige Sonderverwaltungsregion. Wohlhabende Chinesen investieren zunehmend in Hongkonger Wohnungen. In der Luxuspartie sollen sie laut Medienberichten bereits für nahezu die Hälfte aller Käufe verantwortlich sein.

Ein weiteres Problem ist die Bindung des Hongkong-Dollar an den US-Dollar. Dadurch liegen auch die Zinsen auf einem sehr niedrigen Niveau, und das bei einer sehr lebhaften Konjunktur und einer Erwerbslosenquote nahe dem Vollbeschäftigungsniveau. Die Bevölkerung nimmt preiswert Kredite auf, um damit im Immobiliensektor zu investieren. Die inländischen Banken machen inzwischen über die Hälfte ihres Umsatzes mit Hypothekenkrediten und anderen Immobiliengeschäften.

Bereits im April 2010 versuchten die Behörden das Problem in den Griff zu bekommen. Die Monetary Authority reduzierte die maximal zu vergebende Kreditsumme für Luxuswohnungen (ab einem Kaufpreis von 1,5 Mio. US\$) von 70 auf 60%. Zugleich erhöhte die Regierung die Transaktionssteuer für Immobilien (Stamp Duty) von 3,75 auf 4,25%. Doch diese Maßnahmen wirkten nach einhelliger Meinung von Branchenkennern nur wie ein Tropfen auf den heißen Stein.

Mitte November 2010 hob sogar der Internationale Währungsfonds warnend den Zeigefinger. Die rasch steigenden Immobilienpreise werden nach Meinung der Fondsökonomien bis Ende 2011 zu einer Inflationsrate von 5% führen. Falls keine Gegenmaßnahmen ergriffen werden, droht eine Immobilienblase. Noch ist es laut IWF aber nicht zu spät für Gegenmaßnahmen.

Nur ein paar Tage nach der öffentlichen Ermahnung handelte die Regierung. Sie führte für Privatwohnungen, die innerhalb eines halben bzw. eines Jahres ge- und wieder verkauft werden, eine zusätzliche Stamp Duty von 15% bzw. 10% ein. Bei Transaktionen zwischen einem und zwei Jahren fallen 5% an.

Gleichzeitig wurde auch die Monetary Authority tätig. Sie wies die Banken an, bei Luxuswohnungen nur noch maximal 50% des Kaufpreises als Kredit zu vergeben. In der "Mittelklasse" (zwischen 1 Mio. und maximal 1,5 Mio. \$) wurde die entsprechende Rate auf 60% reduziert. Darunter gilt ein Satz von 70%. Durch die Staffelung will die Behörde vor allem die Spekulation im besonders volatilen Luxusmarkt begrenzen.

Eine Erhöhung der Stamp Duty war allgemein erwartet worden. Völlig überrascht waren aber Bau- und Immobiliengesellschaften von der Höhe des Satzes. Noch nie hatte die Regierung derart stark in den Markt eingegriffen. Makler berichten von einer rapiden Abnahme des Interesses von Käuferseite am Wochenende nach dem Bekanntwerden der neuen Regelungen. Die Aktienkurse der Hongkonger Immobiliengesellschaften brachen am ersten Börsentag nach der Regierungserklärung teilweise zweistellig ein.

Die Regierung hat sich bislang lediglich auf die Spekulationen im privaten Wohnungssektor "eingeschossen". Doch schon bald könnte sie auch in anderen Sparten tätig werden. So sind alleine zwischen Januar und September 2010 die Büromieten im Central Business District nach Angaben von Colliers International um rund 35% zum Vorjahr gestiegen. Allerdings liegen sie noch um rund 20% unter dem Niveau von Mitte 2008.

Trotzdem gehört Hongkong damit zu einem der teuersten Standorte der Welt. Laut CB Richard Ellis waren die Büromieten in den ersten neun Monaten 2010 nur noch im Londoner Westend ein wenig höher als in der SVR. Selbst in der Innenstadt von Tokio war Bürofläche rund 14% preiswerter. Sorge bereitet den Firmen nun, dass die Regierung die Spekulanten in die gewerbliche Immobiliensparte treibt und dort zu einer Aufblähung der Preise beiträgt.

Roland Rohde / Germany Trade and Invest