

#### Datenbankdetails

<b>Datenbank:</b>	Länder und Märkte
<b>Titel:</b>	<b><u>Gemischte Aussichten für Chinas Bausektor</u></b>
<b>Datum:</b>	12.02.2009
<b>Land:</b>	China
<b>Produktkategorie:</b>	Artikel
<b>Ihr Ansprechpartner bei Germany Trade and Invest:</b>	Frau Menshausen, Ruf: 0221/2057-266

## Gemischte Aussichten für Chinas Bausektor

### Während der Immobilienmarkt leidet, sorgen gewaltige Infrastrukturprojekte für Impulse / Bauzulieferer unter Druck / Von Corinne Abele

Beijing (gtai) - Chinas Bausektor gleicht einem lahmen Riesen. Ursache dafür sind Dämpfungsmaßnahmen der Regierung einerseits und die internationale Wirtschaftskrise andererseits. Umsätze und Transaktionsvolumen gehen zurück. Neue Anreize zeigten bislang wenig Wirkung. Erste positive Impulse gehen für den Bausektor jedoch vom Infrastrukturausbau aus, den die Regierung im Rahmen ihres Konjunkturprogramms massiv vorantreibt. Rund die Hälfte der geplanten Investitionen in Höhe von 4 Billionen RMB sollen auf diesen Bereich entfallen.

Geplant war für 2008 eigentlich ein sanfter Abschwung des regional überhitzten Immobilienmarktes. Über fast zwei Jahre hinweg hatte Beijing das finanzielle Korsett für Entwicklungsgesellschaften sowie interessierten Wohnungskäufern immer enger geschnürt: Eigenkapitalforderungen wurden erhöht, Transaktionssteuern herauf gesetzt, Landnutzungsauflagen verschärft, die Kreditvergabe eingeschränkt.

Durch die internationale Wirtschaftskrise kam es im 2. Halbjahr 2008 jedoch zu einer deutlich härteren Landung. Zwar stiegen die Immobilieninvestitionen der Entwicklungsgesellschaften laut offiziellen Zahlen im letzten Quartal 2008. Allerdings sank der Zuwachs im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von über 30% im 1. Halbjahr 2008 auf unter 10% im 4. Quartal 2008. Besonders betroffen sind 1st-Tier-Städte wie Shenzhen, Shanghai oder Beijing, in denen die Wohnungspreise fallen.

Entwicklung wichtiger regionaler Märkte für Wohnimmobilien 2008 (Investitionen in Mrd. RMB, Fläche in Mio. qm, Veränderung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in %) 1)

	Realisierte Immobilieninvestitionen für den Wohnungsbau 2)	Veränderung	Fertig gestellte Wohnfläche 2)
Beijing	78,2	-2,1	8,6
Shanghai	78,2	1,7	13,6
Jiangsu	201,6	25,9	34,9
Zhejiang	121,8	12,7	19,3
Guangdong	182,5	25,1	23,7
Shandong	134,0	32,4	21,7

1) Die Zahlen basieren auf offiziellen Angaben der Entwicklungsgesellschaften (Real Estate Developer), deren Projekte auf dem freien Markt angeboten werden, gegenüber dem National Bureau of Statistics (NBS). 2) Januar bis November 2008

Quelle: China Economic Information (CEInet)

Mit dem Immobiliensektor krankt einer der wichtigsten Wirtschaftsmotoren. Investitionen in Wohnraum belaufen sich allein auf etwa 10% des Bruttoinlandsprodukts; fast 24% aller Investitionen werden im Immobiliensektor getätigt. Zwar starteten die Entwicklungsgesellschaften in den ersten elf Monaten 2008 flächenmäßig geringfügig mehr Projekte (Büro-, Handels- und Wohnfläche) als im Vorjahreszeitraum; Transaktionsvolumen und Umsätze gingen jedoch in allen drei Bereichen zurück. Noch deutlicher wird die Bedeutung des Immobiliensektors für die Wirtschaft, werden Investitionen in Infrastruktur und öffentliche Versorgungseinrichtungen mit berücksichtigt. Nach Darstellung von Jones Lang Lasalle entfielen 2007 auf den Gesamtbereich über 40% aller Investitionen im Land.

Entwicklung des Umsatzes von Büro-, Handelsflächen und Wohnraum der Entwicklungsgesellschaften in China (Veränderung in %) 1) 2)

	Büro-fläche	Veränd.	Handels-fläche	Veränd.	Wohn-fläche	Veränd.
Laufende Bauprojekte (in Mio. qm)	85,0	7,2	264,7	15,3	2.022,6	18,2
.Neu gestartete Bauprojekte (in Mio. qm)	18,9	3,4	77,3	2,1	695,4	5,0
.Vollendete Bauprojekte (in Mio. qm)	10,5	30,2	31,9	-4,0	286,3	5,0
Verkaufte Flächen (in Mio. qm)	8,5	-22,3	27,6	-17,1	1.506,8	-20,6
Umsatz (in Mrd. RMB)	75,0	-19,4	169,9	-15,8	89,4	-1,1

1) Die Zahlen basieren auf offiziellen Angaben der Entwicklungsgesellschaften (Real Estate Developer), deren Projekte auf dem freien Markt angeboten werden, gegenüber dem NBS. 2) Januar bis November 2008

Quelle: CEInet

Die nachlassende Bautätigkeit 2008 führte zu Investitionszurückhaltung bei den Baufirmen. Sie investierten in den ersten elf Monaten 2008 nur noch rund 10% mehr als im Vorjahreszeitraum; 2007 waren die Investitionen der Branche noch um fast 49% gestiegen. Eine geringere Nachfrage nach Baumaterialien wie Baustahl, Keramik, Zement oder Flachglas führte in einigen Sektoren vor allem im 4. Quartal 2008 zu einem Rückgang der Produktion beziehungsweise des Produktionswachstums.

Die Investitionstätigkeit der Sparte "Herstellung nicht-metallhaltiger Mineralien", hinter der sich ein Großteil der Baustoffindustrie verbirgt, blieb hingegen in den ersten elf Monaten 2008 mit einer Steigerung von knapp 47% gegenüber dem Vorjahreszeitraum hoch. 2009 dürfte dies in einigen Segmenten wie beispielsweise der Flachglasherstellung zu Überkapazitäten führen und Anpassungen des Investitionsverhaltens zur Folge haben. Der Purchasing Managers' Index (PMI) für Neuaufträge der Bauzulieferindustrie (Herstellung nicht-metallhaltiger Mineralien) zeigte im Januar 2009 mit 29,3 Punkten noch keine Anzeichen für eine Erholung der Branche.

Produktionsentwicklung ausgewählter Segmente der Bauzulieferung 2008 (Veränderung in %)

Produkt	Einheit	Produktion 2008	Veränderung zu 2007	Veränderung Dez. 2008 zu Dez. 2007
Zement	Mio. t	1.388	5,2	3,5
Zementmaschinen	t	570.512	22,8	3,4
Flachglas	Mio. weight cases (à 50 kg)	552	6,5	-15,4
Rohstahl	Mio. t	500	1,1	-10,5
Stahlprodukte	Mio. t	582	3,6	-1,7

Quelle: NBS

Angesichts der Bedeutung des Immobiliensektors ist es verständlich, dass die Regierung im 4. Quartal 2008 sofort die sektoralen Konjunkturbremsen lockerte und versuchte, das Ruder herumzureißen: Stempelsteuer und Steuer auf Wertsteigerungen von Landrechten wurden abgeschafft, die Zinsen gesenkt, der Kreditrahmen ausgeweitet, die Eigenkapitalanforderungen für Käufer reduziert, Beschränkungen für den Wohnungskauf durch Ausländer wieder aufgehoben.

Doch der Markt erweist sich bislang als träge. Nach wie vor gehen Umsätze und Aktienkurse von Entwicklungsgesellschaften zurück, werden Neubauprojekte verschoben. Dass das Finanzministerium ein regional ausgerichtetes Steuerrückerstattungsprogramm der Stadt Chongqing für Wohnungskäufer Anfang Februar 2009 laut South China Morning Post gerne stoppen würde, dürfte dabei für falsche Signale sorgen.

Einige Branchenkenner gehen davon aus, dass das Vertrauen in den Immobilienmarkt frühestens im 3. oder 4. Quartal 2009 zurückkehren dürfte, in einigen Regionen später. Erste Wirkungen zeigten hingegen bereits im Januar/Februar 2009 staatlich induzierte Infrastrukturausgaben. Rund die Hälfte des Konjunkturprogramms mit einem Gesamtumfang von 4 Billionen Renminbi Yuan (RMB, rund 390 Mrd. Euro, 1 Euro = 10,24 RMB, Jahresdurchschnitt 2008) soll in den Sektor fließen. Andere Schätzungen gehen davon aus, dass der Baumaterialsektor von 80% der Projekte profitieren wird. Eine erste Tranche des Programms in Höhe von 100 Mrd. RMB wurde noch im letzten Quartal 2008 zur Verfügung gestellt, weitere 130 Mrd. RMB sollen im Februar 2009 folgen. Nach Angaben des 21st Century Business Herald (21Shiji Jingji Baodao) sollen davon rund 28 Mrd. RMB in den Bau günstigen Wohnraums und etwa 56 Mrd. RMB in Infrastrukturprojekte fließen.

Große Infrastrukturvorhaben in China

Projekte	Geschätztes Investitionsvolumen
Entwicklung von Binhai Area (um Tianjin)	>150 Mrd. US\$
Wiederaufbau nach Erdbeben in Sichuan	175 Mrd. US\$
Städtischer U- und Straßenbahnausbau in über 40 Städten	k.A.

Flughafenneu- und ausbau	17,5 Mrd. US\$ bis 2010
Bahnbau (vor allem Hochgeschwindigkeitslinien)	242 Mrd. US\$ bis 2020
Autobahnbau	253 Mrd. US\$ bis 2030
Ausbau Stromversorgung und -verteilung	rund 85 Mrd. US\$ allein 2009
Bau der Süd-Nord-Wasserumleitung	75 Mrd. US\$

Quelle: Jones Lang Lasalle Dezember 2008, NDRC, gtai

Einige der Infrastrukturvorhaben sind bereits Teil langfristiger Entwicklungspläne und werden zur Konjunkturanhebung vorgezogen. Dies gilt zum Beispiel für den Bahn- und Flughafenbau, aber auch für den Ausbau der Hafeninfrastruktur. Wie viel daher tatsächlich an zusätzlichen Investitionen getätigt werden wird, ist kaum einzuschätzen. Dass Investitionen getätigt werden, darauf weisen zusätzliche Ausgaben der Zentral- und Lokalregierungen im Dezember 2008 hin, die nach Berichten der South China Morning Post im Vergleich zum Vorjahresmonat um knapp 31% auf 1.660 Mrd. RMB stiegen.

Eine auf gewissem Niveau anhaltende Investitionstätigkeit dürfte dem Bausektor schneller als anderswo aus der Krise helfen. Im Gegensatz zu Europa oder den USA haben die Banken auf staatlichen Druck hin ihr Kreditgeschäft im Dezember 2008 und Januar 2009 deutlich ausgedehnt. Diese Entwicklung dürfte im 1. Quartal 2009 anhalten. (C.A.)