

Hongkongs Wohnungsbau bietet Chancen für deutsche Firmen

13.02.2019

Bis 2027/28 sollen fast eine halbe Million neue Apartments entstehen / Von Roland Rohde

Hongkong (GTAI) - Nachdem Hongkongs Regierung den Wohnungsbau lange vernachlässigt hatte, engagiert sie sich nunmehr stärker. Auch private Immobilienentwickler kommen aus der Deckung.

Wer sich zum allerersten Mal in Hongkong auf Wohnungssuche aufmacht, den trifft nahezu der Schlag. Die Preise gehören zu den höchsten auf der Welt. Mehr als 50.000 US-Dollar (US\$) kostet in Toplagen der Quadratmeter. Da werden selbst kleinste Apartments zu Millionenobjekten. Die Sonderverwaltungsregion (SVR) wird daher in internationalen Rankings mit schöner Regelmäßigkeit zu einer der teuersten Städte der Welt gekürt.

Die Regierung ist für die horrenden Preise mitverantwortlich. Viel zu lange hat sie zu wenig öffentliches Land auf den Markt gebracht und kaum in den staatlichen Wohnungsbau investiert. Die Folge dieser Politik war, dass zwischen 2007 und 2017 netto nur knapp 270.000 zusätzliche Wohnungseinheiten entstanden, wohlgermerkt bei einer wachsenden Bevölkerung.

Fünf-Personen-Haushalt auf 50 Quadratmetern ist Standard

Der Gesamtbestand an Apartments und Häusern belief sich Ende 2017 laut Angaben des Transport and Housing Bureaus auf 2,7 Millionen Einheiten, die sich auf eine Bevölkerung von 7,4 Millionen verteilte. Die meisten Objekte fallen recht bescheiden aus. Laut dem Housing Department waren 80 Prozent aller privaten Behausungen kleiner als 70 Quadratmeter. Die tatsächlich nutzbare Fläche dürfte noch einmal spürbar darunter liegen. Ein Fünf-Personen-Haushalt auf 50 Quadratmetern stellt in der SVR eher die Regel als die Ausnahme dar.

Hongkongs Wohnungsbestand (in 1.000 Einheiten)

Jahr	Insgesamt, davon	staatlich	privat
2007	2.479	1.115	1.364
2012	2.598	1.151	1.447
2017	2.745	1.208	1.537
Nettozunahme 2007 bis 2017	266	93	173

Quelle: Transport and Housing Bureau

Die Regierung hat in jüngster Zeit eine Trendwende in Sachen Wohnungsbaupolitik vollzogen. Der soziale Druck wurde einfach zu hoch. Sie will verstärkt selber Apartments bauen und zugleich mehr öffentliches Land zur Verfügung stellen. Entgegen der allgemeinen Vorstellung im Ausland gibt es davon noch genug. Nur 20 Prozent der Fläche der ehemaligen britischen Kolonie ist tatsächlich bebaut. Der Rest besteht aus Naturparks und mehr oder weniger brachliegender Fläche.

Bis 2027/28 rund 460.000 neue Apartments geplant

Nach den Vorstellungen der Verantwortlichen sollen zwischen den (jeweils zum 31. März endenden) Fiskaljahren 2018/19 und 2027/28 rund 460.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Die öffentliche Hand wird mit 280.000 Einheiten gut 60 Prozent des geplanten Angebots bereitstellen. Den Rest sollen private Immobilienentwickler stemmen.

Die Zahlen des für den öffentlichen Wohnungsbau zuständigen Housing Department zeigen allerdings: Zwischen 2018/19 und 2022/23 sind nur knapp 100.000 Fertigstellungen vorgesehen. Um seine Zielvorgaben einzuhalten, müsste der Staat zwischen 2023/24 und 2027/28 also über 180.000 Wohneinheiten vollenden.

Staatlicher Wohnungsbau in Hongkong (geplante Fertigstellungen)

Fiskaljahr *)	Einheiten
2018/19	27.100
2019/20	18.200
2020/21	19.100
2021/22	19.700
2022/23	14.400

*) Prognose, Fiskaljahr endet jeweils am 31. März

Quelle: Housing Department

Derweil kamen auch die privaten Bauherren, geködert durch die hohen Immobilienpreise, aus der Deckung. Die Anzahl ihrer Fertigstellungen stieg zwischen 2015 und 2018 um 86 Prozent auf 21.000 Einheiten. Dabei handelt es sich um den höchsten Stand seit nahezu anderthalb Jahrzehnten. Die Regierung erwartet für die nächsten Jahre entsprechende Werte um 20.000 Stück.

Fertigstellung privater Wohnungen in Hongkong

Jahr	Einheiten
2015	11.300
2016	14.600
2017	17.800
2018 1)	21.000
2019 2)	20.000
2020 2)	20.000

1) vorläufige Angaben; 2) Prognose

Quelle: Transport and Housing Bureau

Die privaten Immobiliengesellschaften sind nicht ganz so optimistisch. So geht etwa Colliers International für den Fünf-Jahres-Zeitraum 2019 bis 2023 von 15.000 bis 18.000 Fertigstellungen pro Jahr aus. Wahrscheinlich dürften die Werte irgendwo zwischen der Regierungsprognose und der Vorhersage von Colliers liegen.

HONGKONGS WOHNUNGSBAU BIETET CHANCEN FÜR DEUTSCHE FIRMEN

Neu gestartete private Wohnungsbauprojekte in Hongkong

Jahr	Einheiten
2015	14.200
2016	25.500
2017	17.000
2018	18.400

Quelle: Transport and Housing Bureau

Heimische Bauunternehmen freuen sich daher über volle Auftragsbücher. Sie führen in der Regel die Rohbauten aus. Für ausländische Unternehmen ergeben sich derweil Zulieferchancen bei der Gebäudetechnik. Da es sich bei den Projekten vielfach um sehr hohe und große Wohntürme handelt, müssen sie (auch angesichts der strengen Vorschriften) mit einer modernen Sicherheitstechnik ausgerüstet werden. Zudem erhalten sie leistungsfähige Schalt- und Aufzugstechnik.

Der Bedarf an modernen Fenstern dürfte indes gering ausfallen. Selbst in mehr als hundert Meter hohen Gebäuden kommt in der Regel nur eine Einfachverglasung zum Einsatz. Energiespartechnik ist auch nicht besonders gefragt. Ebenso bestehen bei der Klimatisierung nur geringe Absatzchancen für westliche Firmen. In den allermeisten Apartments arbeiten günstige Anlagen (sogenannte Split-Units) aus China.

Dafür können insbesondere deutsche Anbieter bei der Innenausstattung mit Aufträgen rechnen. Viele private Bauherren statten ihre Apartmentkomplexe komplett mit Küchen, Elektrogeräten, Sanitärkeramik und Armaturen westlicher Luxusanbieter aus, um den Endpreis in die Höhe zu treiben.

Kontaktadressen

Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkungen
Transport and Housing Bureau	http://www.thb.gov.hk/eng/index.htm ▶ (Startseite); https://www.thb.gov.hk/eng/psp/publications/housing/index.htm ▶ (Übersicht Statistiken); ; https://www.thb.gov.hk/eng/psp/publications/housing/hongkongthefacts/index.htm ▶ (Infos zur Wohnungsbaupolitik)	Oberste Baubehörde im Rang eines Ministeriums
Rating and Valuation Department	http://www.rvd.gov.hk/index.html ▶ (Startseite); http://www.rvd.gov.hk/en/property_market_statistics/index.html ▶ (Übersicht Publikationen)	Behörde erfasst wichtige Immobilien-transaktionen
Buildings Department	https://www.bd.gov.hk/en/index.html ▶ (Startseite); https://www.bd.gov.hk/en/whats-new/monthly-digests/index.html ▶ (Daten zum Wohnungsbau)	Behörde, zuständig für Baugenehmigungen
Housing Department	http://www.housingauthority.gov.hk/en/index.html ▶ (Startseite); http://www.housingauthority.gov.hk/en/about-us/publications-and-statistics/forecast-public-housing-production/index.html ▶ (Statistik öffentlicher Wohnungsbau)	Behörde, zuständig für öffentlichen Wohnungsbau
Colliers International	https://www.colliers.com/en-gb/hongkong/insights/quarterly-report ▶ (Daten zum Immobilienmarkt)	Privater Immobilien-gesellschaft

Zusatzinformationen

Weitere Informationen zu Wirtschaftslage, Branchen, Geschäftspraxis, Recht, Zoll, Ausschreibungen und Entwicklungsprojekten in Hongkong können Sie unter <http://www.gtai.de/hongkong> ▶ abrufen. Die Seite <http://www.gtai.de/asien-pazifik> ▶ bietet einen Überblick zu verschiedenen Themen in der Region.

KONTAKT

Bernhard Schaaf

☎ +49 228 24 993 349

✉ [Ihre Frage an uns](#)

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck – auch teilweise – nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung. Trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt.

© 2019 Germany Trade & Invest

Gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.