

Lingzhen Yao

# Der Markt für Wohnimmobilien in der VR China

Verlag Dr. Kovac

UNIVERSITÄT ST. GALLEN  
HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFTS-,  
RECHTS- UND SOZIALWISSENSCHAFTEN

**BIBLIOTHEK**

# Inhaltsverzeichnis

<i>Vorwort</i> .....	<i>III</i>
<i>Abbildungsverzeichnis</i> .....	<i>XIII</i>
<i>Tabellenverzeichnis</i> .....	<i>XV</i>
<i>Abkürzungsverzeichnis</i> .....	<i>XIX</i>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1. Einführung in die Problemstellung</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2. Zielsetzung und Aufbau der Arbeit</b> .....	<b>8</b>
<b>2. Grundlegungen</b> .....	<b>11</b>
<b>2.1. Immobilie und Wohnimmobilie</b> .....	<b>11</b>
2.1.1. Immobilie.....	11
2.1.1.1. Begriff der Immobilie.....	11
2.1.1.2. Erscheinungsformen von Immobilien.....	13
2.1.2. Wohnimmobilie.....	16
2.1.2.1. Begriff des Wohnens, der Wohnung und der Wohn- immobilie.....	16
2.1.2.2. Eigenschaften von Wohnimmobilien.....	19
2.1.2.3. Typologisierung der Ausprägungsformen von Wohn- immobilien.....	26
<b>2.2. Immobilien- und Wohnimmobilienmarkt</b> .....	<b>36</b>
2.2.1. Immobilienmarkt.....	36
2.2.2. Wohnimmobilienmarkt.....	37
2.2.2.1. Begriff des Wohnimmobilienmarktes.....	37
2.2.2.2. Eigenschaften des Wohnimmobilienmarktes.....	38

<b>3. Entwicklungsphasen des chinesischen Wohnimmobilienmarktes</b> .....	<b>49</b>
<b>3.1. Phase der Marktentstehung (1840 -1949)</b> .....	<b>49</b>
<b>3.2. Phase der Marktparalisierung (1950 - 1978)</b> .....	<b>52</b>
<b>3.3. Phase der Marktwiederbelebung (1979 -1991)</b> .....	<b>54</b>
<b>3.4. Phase der schnellen Marktexpansion (seit 1992)</b> .....	<b>57</b>
<b>4. Struktur des chinesischen Wohnimmobilienmarktes</b> .....	<b>65</b>
<b>4.1. Grand tatbestande des Angebotes und der Nachfrage von Wohnimmobilien</b> .....	<b>66</b>
4.1.1. Generelle Merkmale des Angebotes und der Nachfrage von Wohnimmobilien.....	66
4.1.1.1. Divergenzen zwischen dem Angebots- und Nachfragevolumen.....	66
4.1.1.2. Strukturelles Gleichgewicht in einzelnen Teilmarkten .....	67
4.1.1.3. Geringe Elastizitat der Anpassung an Marktanderungen ...	68
4.1.1.4. Kurzfristige Unausgewogenheit und langfristige Ausgeglichenheit der Angebot-Nachfrage-Relation.....	69
4.1.1.5. Entwicklungszyklus des Wohnimmobilienmarktes.....	70
4.1.2. Begriffliche Grundlegungen.....	71
4.1.2.1. Begriff des Wohnimmobilienangebotes und der -nachfrage.....	71
4.1.2.2. Begriff der Nachfrage- und Angebotselastizitat .....	73
<b>4.2. Analyse der Nachfrage auf dem chinesischen Wohnimmobilienmarkt</b> .....	<b>74</b>
4.2.1. Wohnungsbedarf, Wohnungswunsch und Wohnungsnachfrage ..	74
4.2.2. Besonderheiten der Wohnimmobiliennachfrage.....	76
4.2.3. Determinanten der Wohnimmobiliennachfrage.....	79
4.2.3.1. Demographische EinfluBfaktoren.....	80
4.2.3.2. Okonomische EinfluBfaktoren.....	81
4.2.3.3. Soziale EinfluBfaktoren.....	82

4.2.3.4. Politische EinfluBfaktoren.....	83
4.2.3.5. Raumliche EinfluBfaktoren.....	84
4.2.3.6. Psychische EinfluBfaktoren.....	84
4.2.4. Gegenwartige nachfragerelevante Probleme auf dem chinesischen Wohnimmobilienmarkt.....	85
4.2.4.1. Dominanz nicht-privater Nachfrageträger.....	85
4.2.4.2. Mangel an effektiver Nachfrage.....	87
4.2.4.3. Paralleles Auftreten von Wohnungsleerständen und -mangel.....	88
<b>4.3. Analyse des Angebotes auf dem chinesischen Wohnimmobilien- markt.....</b>	<b>89</b>
4.3.1. Arten der Wohnimmobilienanbieter.....	89
4.3.1.1. Wohnimmobilienentwickler.....	90
4.3.1.2. Sonstige Unternehmensanbieter von Wohnimmobilien ...	90
4.3.1.3. Die Öffentliche Hand.....	91
4.3.1.4. Private Haushalte.....	91
4.3.2. Besonderheiten des Wohnimmobilienangebotes.....	92
4.3.3. Determinanten des Wohnimmobilienangebotes.....	94
4.3.3.1. Ökonomische EinfluBfaktoren.....	94
4.3.3.2. Technische EinfluBfaktoren.....	96
4.3.3.3. AuBerökonomische EinfluBfaktoren.....	96
4.3.4. Gegenwartige angebotsrelevante Probleme auf dem..... chinesischen Wohnimmobilienmarkt.....	98
4.3.4.1. Zu hohe Wohnungspreise.....	98
4.3.4.2. Niedrige Produktivität der Angebotssubjekte.....	107
4.3.4.3. Inadequate Angebotsstruktur.....	109
4.3.4.4. Schlechte Qualität der Wohnungen.....	113
4.3.4.5. Mangel an Risikokontrolle.....	114
<b>4.4. Intermediation auf dem chinesischen Wohnimmobilienmarkt ....</b>	<b>118</b>

4.4.1. Vertriebsmöglichkeiten von Wohnimmobilien.....	118
4.4.2. Wohnimmobilienmakler als Intermediare im Wohnimmobilienmarkt.....	121
4.4.2.1. Arten von Wohnimmobilienmaklerna.....	122
4.4.2.2. Zulassungsvoraussetzungen für Wohnimmobilienmakler in verschiedenen europäischen Ländern und der VR China ...	123
4.4.3. Aktuelle Lage der Wohnimmobilienintermediation in der VR China.....	125
4.4.3.1. Entwicklungsphasen der Wohnimmobilien- intermediation in der VR China.....	126
4.4.3.2. Gegenwartige Probleme der Wohnimmobilien- intermediation in der VR China.....	127
4.4.3.3. Notwendige Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnimmobilienintermediation in der VR China.....	129
<b>5. Rahmenbedingungen des chinesischen Wohnimmobilienmarktes . . . .</b>	<b>133</b>
<b>5.1. Politische Rahmenbedingungen des chinesischen Wohnimmobilienmarktes.....</b>	<b>134</b>
5.1.1. Allgemeine Analyse der politischen Rahmenbedingungen von Wohnimmobilienmärkten.....	134
5.1.1.1. Generelle Charakteristik von Wirtschafts- und Sozial- politik.....	134
5.1.1.2. Wirtschaftspolitisches Zielbündel.....	138
5.1.1.3. Wirtschaftspolitische Mittel.....	146
5.1.1.4. Entscheidungsträger der Wirtschaftspolitik.....	160
5.1.2. Gegenwartige politische Rahmenbedingungen des chinesischen Wohnimmobilienmarktes.....	160
5.1.2.1. Wohnungspolitik.....	161
5.1.2.2. Steuerpolitik.....	177
5.1.2.3. Geld- und Kreditpolitik.....	185
5.1.3. Veränderungsbedarf bei den politischen Rahmenbedingungen	

des chinesischen Wohnimmobilienmarktes.....	198
5.1.3.1. Veränderungsbedarf bei der Steuerpolitik.....	198
5.1.3.2. Veränderungsbedarf bei den Transferzahlungen.....	201
5.1.3.3. Geld- und kreditpolitische Veränderungs- notwendigkeiten.....	206
5.1.3.4. Aadaquate Gestaltung und Durchführung von MaBnahmen einer direkten Marktregulierung.....	212
<b>5.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen des chinesischen Wohnimmobilienmarktes.....</b>	<b>213</b>
5.2.1. Allgemeine Charakteristik der wirtschaftlichen Rahmenbe- dingungen des chinesischen Wohnimmobilienmarktes.....	213
5.2.1.1. Merkmale von Zentralverwaltungs- und Markt- wirtschaften.....	214
5.2.1.2. Eigenschaften der sozialistischen Marktwirtschaft in der VR China.....	215
5.2.1.3. Hauptfaktoren der wirtschaftlichen Rahmenbe- dingungen von Wohnimmobilienmarkten.....	219
5.2.2. Spezifische Charakteristik der wirtschaftlichen Rahmenbe- dingungen des chinesischen Wohnimmobilienmarktes.....	224
5.2.2.1. Historischer Rilckblick auf die Entwicklung der chinesischen Wirtschaft.....	224
5.2.2.2. EinfluB von Konsum, Investitionen und Ausfuhren auf die chinesische Wirtschaftsentwicklung.....	236
5.2.2.3. Entwicklung des Preisniveaus.....	239
5.2.2.4. Entwicklung der Haushaltseinkommen.....	240
5.2.2.5. Entwicklung der Arbeitslosenzahlen.....	245
<b>5.3. Rechtliche Rahmenbedingungen des chinesischen Wohnimmobilienmarktes.....</b>	<b>251</b>
5.3.1. Konfliktpotentiale in der chinesischen Wohnimmobilien- wirtschaft.....	252
5.3.2. Entwicklung und Bestandteile der rechtlichen Rahmenbe-	

dingungen des chinesischen Wohnimmobilienmarktes.....	254
5.3.2.1. Entwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen des chinesischen Wohnimmobilienmarktes.....	254
5.3.2.2. Bestandteile der rechtlichen Rahmenbedingungen des chinesischen Wohnimmobilienmarktes.....	256
5.3.3. Hauptsachliche Teilbereiche der rechtlichen Rahmen- bedingungen des chinesischen Wohnimmobilienmarktes.....	259
5.3.3.1. Angebotsrelevante gesetzliche Vorschriften.....	259
5.3.3.2. Nachfragerrelevante gesetzliche Vorschriften.....	269
5.3.4. Probleme des gegenwärtig geltenden Rechtssystems für den chinesischen Wohnimmobilienmarkt.....	272
5.3.4.1. Geringe Regelungsdichte und geringer formaler Rechtsnormencharakter einschlagiger Vorschriften.....	273
5.3.4.2. Dominanz des Staates.....	273
5.3.4.3. Unklare Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Recht.....	274
5.3.4.4. Mangelnde Rechtssicherheit.....	275
5.3.4.5. Mangelhafte Umsetzung der geltenden gesetzlichen Vorschriften.....	276
5.3.4.6. Langsamkeit der Gesetzgebung.....	276
5.3.5. Veränderungsbedarf bei den rechtlichen Rahmenbedingungen des chinesischen Wohnimmobilienmarktes.....	277
5.3.5.1. Ansprüche an eine geeignete Wohnimmobilien- gesetzgebung.....	277
5.3.5.2. Vervollständigung des für den chinesischen Wohnimmobilienmarkt relevanten Rechtssystems.....	279
<b>5.4. Sozial-psychologische und demographische Rahmen-     bedingungen des chinesischen Wohnimmobilienmarktes.....</b>	<b>285</b>
5.4.1. Allgemeine Beschreibung der sozial-psychologischen und demographischen Rahmenbedingungen.....	285
5.4.1.1. Bestimmungsfaktoren des Konsumverhaltens.....	285

5.4.1.2. Demographische Einflußfaktoren des Wohnimmobilienmarktes.....	287
5.4.2. Auswirkungen der sozial-psychologischen Rahmen- bedingungen auf den chinesischen Wohnimmobilienmarkt.....	293
5.4.2.1. Auswirkungen sozialer Schichten.....	293
5.4.2.2. Auswirkungen kultureller Einflüsse.....	297
5.4.2.3. Auswirkungen gruppenbezogener Einflüsse.....	298
5.4.2.4. Auswirkungen psychologischer Faktoren.....	299
5.4.3. Auswirkungen der demographischen Rahmenbedingungen auf den chinesischen Wohnimmobilienmarkt.....	305
5.4.3.1. Ein-Kind-Politik und Bevölkerungswachstum in der VR China.....	305
5.4.3.2. Statische Analyse des demographischen Faktors „Haushalte“.....	309
5.4.3.3. Dynamische Analyse demographischer Faktoren.....	318
<b>6. Gegenwartige Probleme und zukünftige Entwicklung     des chinesischen Wohnimmobilienmarktes.....</b>	<b>333</b>
<b>6.1. Gegenwartige Probleme des chinesischen     Wohnimmobilienmarktes.....</b>	<b>333</b>
6.1.1. Geringes Vermarktungsniveau von Wohnimmobilien.....	333
6.1.2. Unangemessene Höhe des Preises für Wohnimmobilien.....	335
6.1.2.1. Zu hohe Preissteigerungsraten und Preissteigerungs- ausschläge.....	335
6.1.2.2. Unausgewogenes Verhältnis zwischen der Höhe der Wohnimmobilienkaufpreise und der Höhe der Haushalts- einkommen.....	336
6.1.2.3. Unausgewogenes Verhältnis zwischen der Höhe der Wohnungskaufpreise und der Höhe der Wohnungsmieten ....	339
6.1.2.4. Zu hohe Kostenbelastungen und unklare Kosten- kalkulationen der Wohnimmobilienentwickler.....	339

6.1.3. Divergenzen zwischen dem Wohnimmobilienangebot und der-nachfrage.....	341
6.1.3.1. Quantitative Divergenzen zwischen Wohnimmobilienangebot und-nachfrage.....	341
6.1.3.2. Strukturelle Divergenzen zwischen Wohnimmobilienangebot und -nachfrage.....	342
6.1.4. Unvollkommenheit des relevanten staatlichen Regulierungssystems.....	343
6.1.5. Ruckständigkeit der relevanten Dienstleistungssysteme.....	344
<b>6.2. Entwicklungstendenzen des chinesischen Wohnimmobilienmarktes.....</b>	<b>346</b>
6.2.1. Prognose der weiteren Wirtschaftsentwicklung in der VR China.....	346
6.2.2. Entwicklungsziele für den chinesischen Wohnimmobilienmarkt.....	348
6.2.3. MaBnahmen zur Verwirklichung der Entwicklungsziele für den chinesischen Wohnimmobilienmarkt.....	353
6.2.3.1. Verstärkung der Reform des Wohnungssystems.....	354
6.2.3.2. Entfaltung der marktsteuernden Funktionen des Preises ..	3 5 5
6.2.3.3. Erhöhung der Zahl der Wohnimmobilienmarktsubjekte ..	357
6.2.3.4. Entwicklung einer nachfrageorientierten Wohnimmobilienfinanzierung.....	358
6.2.3.5. Ausgliederung und Professionalisierung des Gebäudewesenmanagements.....	360
6.2.3.6. Verbesserung der gesetzlichen und administrativen Rahmenbedingungen.....	361
6.2.3.7. Einsatz adäquater wohnungspolitischer Instrumente.....	361
6.2.3.8. Fazit der MaBnahmen: Schaffung eines vollständigen Marktssystems für Wohnimmobilien.....	365
<i>Literaturverzeichnis.....</i>	<i>367</i>