

## Regionale Informationen: Hong Kong

Autor: Ullrich Werling, BulwienGesa Valuation, Berlin, [www.bulwiengesa-valuation.de](http://www.bulwiengesa-valuation.de)

Die ehemalige britische Kronkolonie ist heute ein Teil der VR China, verfügt aber zugleich über eine weitgehende Autonomie, die gerade in wirtschaftlicher Hinsicht von großer Bedeutung ist. So verfügt Hong Kong beispielsweise über eine eigene Währung, den Hong Kong Dollar. Die offizielle Bezeichnung dieser Verwaltungseinheit ist „Hong Kong Special Administrative Region of the People’s Republic of China“.

**Sonder-  
Verwaltungszone**

### HongKong

Hauptstadt: Victoria

Einwohnerzahl: ca. 7.008.900

Währung: Hongkong-Dollar (1 € ≈ 10,5 HKD)

BIP: 206.707 Mio. \$

BIP pro Kopf: 29.650 \$

Landes-Domain: .hk

Die Angaben zum Büroflächenbestand sind sehr unterschiedlich, von amtlicher Seite werden 10,4 Mio. m<sup>2</sup> angegeben. Andere Quellen gehen von rd. 7,5 Mio. m<sup>2</sup> aus. In jedem Falle ist Hong Kong der zweitgrößte asiatische Mietmarkt nach Tokio.

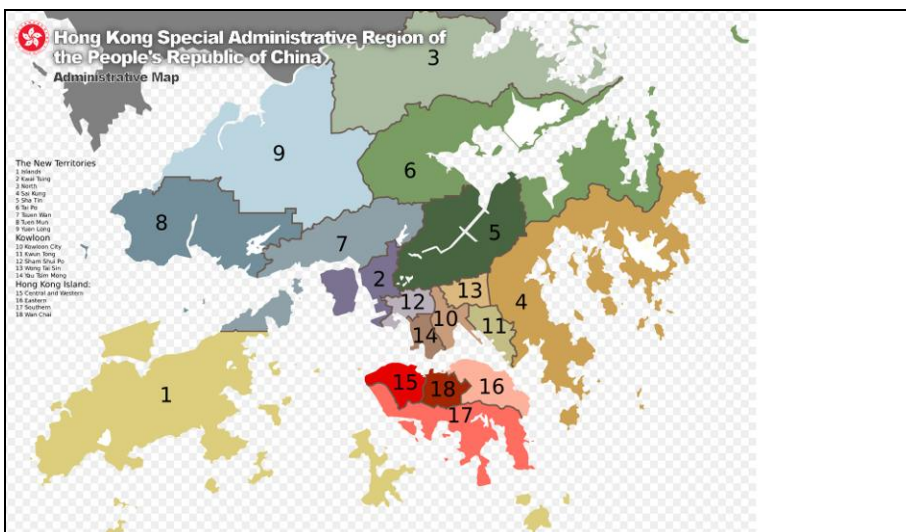
**Büroflächen-  
Bestand**

Obwohl Hongkong nach wie vor seine britische Prägung nicht verloren hat, erfolgen Längen- und Flächenangaben teilweise im metrischen System.

Hong Kong gliedert sich grob in die drei Teilbereiche Island, Kowloon und The New Territories, wobei der dritte der flächenmäßig größte und zugleich der am wenigsten besiedelte ist. Diese Teilbereiche bestehen ihrerseits aus Distrikten, insgesamt 18. Die Wasserstraße, die nördlich von den Distrikten 14 und 10 sowie südlich von den Distrikten 15, 18 und 16 begrenzt wird, hat die Bezeichnung Victoria Harbour.

**Gliederung**

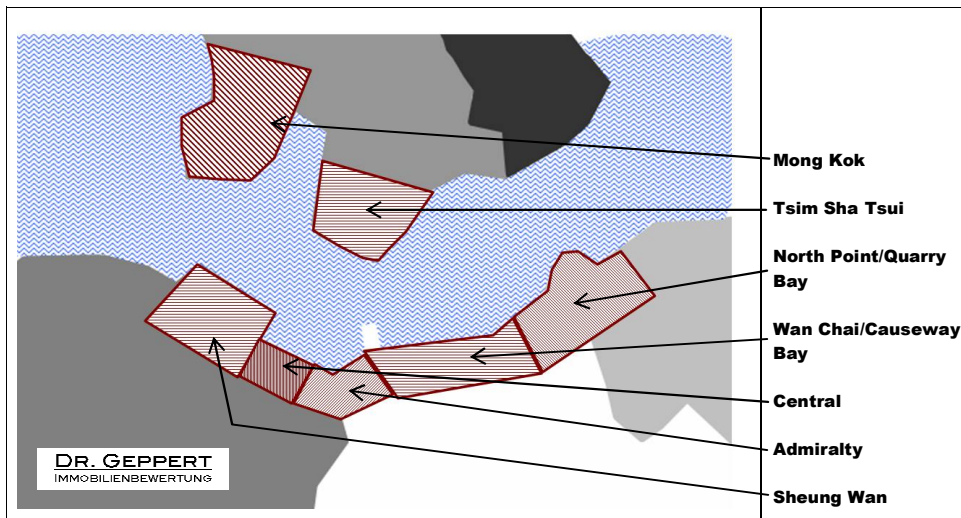
Die wichtigsten Büro- und Handelslagen befinden sich am Victoria Harbour, im Bereich Island, Distrikte 15 und 18 sowie in Kowloon, District 14.



Hong Kong, administrative Gliederung (Die wichtigsten Büromarktzonen liegen in den Bezirken 14, 15 und 18.) Quelle: wikipedia.de (Autor: Jerry Crimson Mann)

Eine Besonderheit, vor allem im asiatischen Raum, stellt die Tatsache dar, dass von staatlicher Seite viele Daten des Immobilienmarktes erfasst werden und diese Daten öffentlich - teilweise gegen Entgelt - zugänglich sind. Das Rating and Valuation Department wertet Kaufpreise auf der Basis der Angaben für die Grunderwerbssteuer (Stamp Duty) aus.

Von amtlicher Seite werden als Core Districts die Büromarktzonen Sheung Wan, Central, Wan Chai, Causeway Bay und Tsim Sha Tsui genannt. **Büromarktzonen**



Büromarktzonen in den Distrikten 14, 15, 18 und 16, Grafik: Dr. Geppert Immobilienbewertung

Die höchsten Büromieten werden in Teilbereichen der Zonen Central und Admiralty erzielt. Der Aufwand für ein Unternehmen, hier über Büroräume zu verfügen, nimmt im weltweiten Vergleich eine Spitzenstellung ein. Gemäß CBRE (Global Office Occupancy Costs 2009) liegen diese inkl. Nebenkosten bei rd. 150 US-\$/sq ft ( $\approx 1.100 \text{ €/m}^2 \text{ p.a.}$ ).

Die Büromarktzonen am Südufer des Victoria Harbour bilden den traditionellen CBD. Die neueren am Nordufer, vor allem der Bereich Mong Kok, waren und sind von dynamischem Wachstum und starker Bautätigkeit geprägt.

In Hongkong sind für den Immobilienbesitz Abgaben zu entrichten (Rates and Government Rents). Die Höhe dieser Abgaben richtet sich nach der Art der Rechte am Grundstück, der Art der Wasserversorgung und nach der marktüblichen Miete der Immobilie (sog. „rateable Value“). Diese wird von Bewertern des Rating and Development Department jährlich ermittelt. Die praktisch immer zu zahlende Rate beträgt 5 % des Rateable Value.

**Laufende Abgaben**

Die Grunderwerbssteuer selbst (Stamp Duty) ist nach Kaufpreisen gestaffelt und beträgt bei Kaufpreisen über 6,72 Mio. HK-Dollar 3,75 % des Preises.

**Erwerbsnebenkosten**

Amtliche statistische Daten [www.censtatd.gov.hk](http://www.censtatd.gov.hk)

**Ortstypische Datenquellen**

Stadtplan: <http://www.centamap.com/gc/home.aspx?lg=en>

Baukosten Construction Cost Handbook, China & Hong Kong 2009 (Hrsg.: Davis, Langdon & Seah)

Daten zum Grundstücksmarkt amtliche Informationen: [www.gov.hk/en/business/market/economic](http://www.gov.hk/en/business/market/economic)  
Index für Wohnungspreise: [http://www.centadata.com/cci/cci\\_e.htm](http://www.centadata.com/cci/cci_e.htm)

Informationen zu Grundbesitzabgaben [www.rvd.gov.hk](http://www.rvd.gov.hk)