

## Regionale Informationen: Shanghai

Autor: Raik Kasch MRICS, BulwienGesa Valuation, Berlin, [www.bulwiengesa-valuation.de](http://www.bulwiengesa-valuation.de)

Shanghai ist die bedeutendste Industriestadt der VR China. Die Stadt Shanghai ist eine sog. „Regierungsunmittelbare Stadt“ und besitzt damit aufgrund der direkten Unterstellung unter der Zentralregierung den Status einer Provinz. Am Jangste-Delta gelegen ist Shanghai die Stadt mit dem drittgrößten Containerhafen der Welt, Verkehrsknotenpunkt und neben der Hauptstadt Peking eines der bedeutendsten Zentren der VR China.

**Regierungs-  
unmittelbare Stadt**

### Volksrepublik China (VRC)

Hauptstadt: Peking

Einwohnerzahl: ca. 1,33 Milliarden,  
davon ca. 18,9 Millionen (rd. 1,4 %) in Shanghai

Währung: Renminbi Yuan RMB (1 € ≈ 10,3 RMB)

BIP (PPP): ca. 7.916 Milliarden \$  
davon ca. 200 Milliarden \$ (rd. 2,5 %) in Shanghai

BIP pro Kopf: ca. 5.963 \$  
in Shanghai ca. 10.600 \$

Landes-Domain: .cn

Shanghais Stadtgebiet ist gegliedert in 18 Bezirke (davon 9 Bezirke im zentralen Stadtgebiet) und den Kreis Chongming (Insel im Jangste-Delta). Durch Shanghai hindurch verläuft mit dem Huangpu ein Nebenfluss des Jangtsekiang. Geprägt wird die Silhouette der Stadt durch die beeindruckende Skyline im Stadtteil Pudong, dominiert vom „Shanghai World Financial Center“ (492 m Höhe), den „Jin Mao Tower“ sowie den charakteristischen „Pearl Tower“.

**Gliederung**

Typisch für vergleichbare „Emerging Markets“ differieren die Angaben zum Büroflächenbestand je nach Quelle recht stark, die meisten Quellen geben aber überwiegend Größenordnungen um 7 Mio. m<sup>2</sup> an. Dabei ist die Tendenz weiter steigend, in 2009 wurde z.B. das HSBC-Building mit über 80.000 m<sup>2</sup> im Stadtteil Pudong fertiggestellt.

**Büroflächen-  
Bestand**



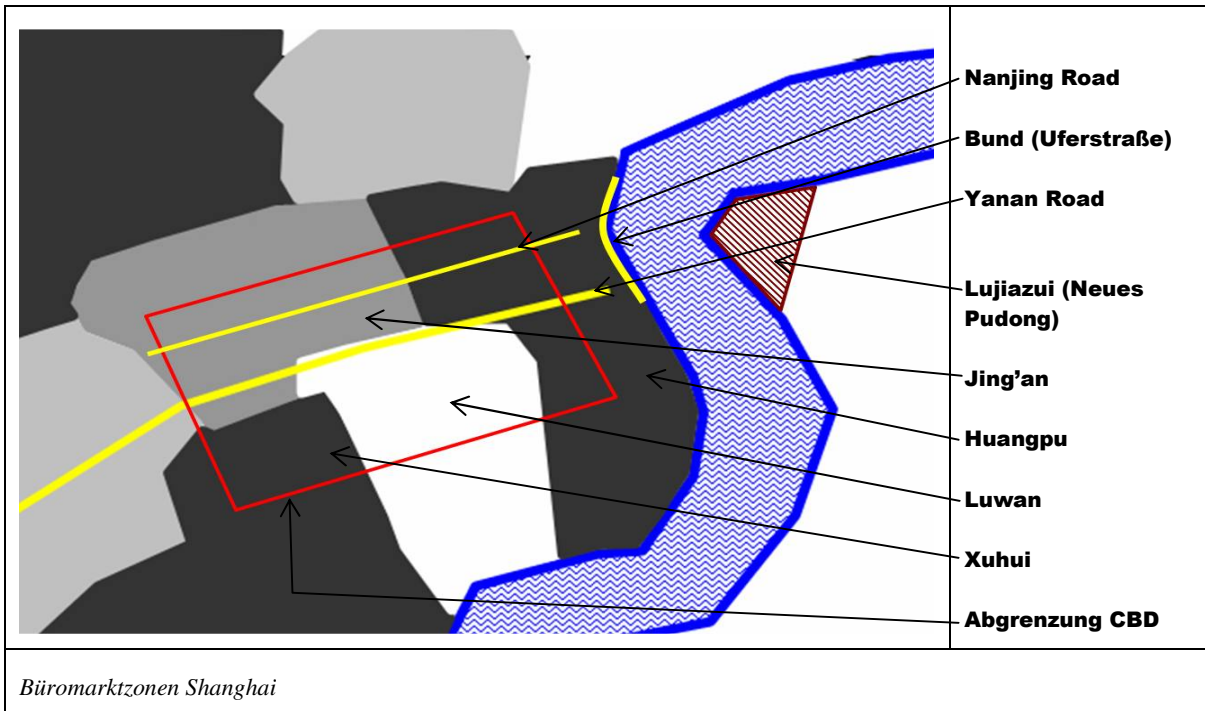
Shanghai, administrative Gliederung  
(Kernstadt = Bezirke 1-9)  
Quelle: wikipedia.de

Shanghai, Pudong,  
Pearl Tower  
Foto: Raik Kasch,

Shanghais wesentliche Büromarktzonen liegen sich, getrennt durch den Fluß Huangpu, im zentralen Stadtgebiet gegenüber: in „Puxi“ (übersetzt „westlich des Flusses“, ursprüngliches Stadtgebiet von Shanghai, in den Bezirken Jing'an, Huangpu, Luwan und Xuhui) und in „Pudong“ (östlich des Huangpu, u.a. mit Flughafen Pudong).

**Büromarktzonen**

Charakteristisch für beide Zonen ist die starke Fragmentierung innerhalb der Zonen, was nicht zuletzt durch die räumliche Weitläufigkeit der Zonen bedingt ist. Der Kernbereich (CBD) befindet sich in unmittelbarer Nähe der zentralen Huangpu-Schleife.



Der „Rental Value“ für Büroflächen in Shanghai beträgt gemäß JLL (Asia Pacific Property Digest 3Q 2009) RMB 6,1 psm per day, dies entspricht  $\approx 18,5 \text{ €/m}^2 \text{ p.m.}$  bzw. rd.  $220 \text{ €/m}^2 \text{ p.a.}$  bei prognostizierter Seitwärtsentwicklung in den nächsten 12 Monaten. Die „Prime rent“ gemäß CBRE (Market View PRC 3Q 2009) liegt bei  $\approx 21 \text{ €/m}^2 \text{ p.m.}$ , Savills (Office sector briefing Oktober 2009) nennt im Bereich der Nanjing Road Spitzenmieten von  $\approx 24 \text{ €/m}^2 \text{ p.m.}$

**Entwicklung / Situation auf dem Büroflächenmarkt**

Der Anstieg der Leerstandsrate auf derzeit über 15 % seit dem letzten Peak in 2008 ging einher mit einem gleichzeitigen Mietrückgang von tlw. bis zu 20 %.

In der gesamten VRC, und somit auch in Shanghai, ist gemäß Verfassung der VRC (§ 10) der Erwerb von Privateigentum an Grund und Boden nicht möglich. Ein Immobilienerwerb ist für Investoren somit nur in Form eines sog. „Land use rights“ (Landnutzungsrecht) möglich. Dieses kann dem Grunde nach mit dem deutschen Institut des Erbbaurechtes verglichen werden (hierbei wird auf das sog. „granted (überlassenes) land use right“ abgestellt, im Unterschied zum „allocated (zugeteilten) land use right“), weist in Bezug auf die Rahmenbedingungen (Laufzeit, Gebühren, Entschädigungen, Verlängerung) jedoch u.a. durch die Staatsform / -ordnung geprägte Besonderheiten auf. Privateigentum an Gebäuden bzw. Wohnungseigentum ist grundsätzlich möglich, dabei stehen das Landnutzungsrecht und das Gebäudeeigentum immer derselben Person zu.

**Besonderheit Eigentumsverhältnisse**

Laufende Abgaben für die Nutzung eines Landnutzungsrechtes sind u.a. die „Urban land use tax“ bzw. die „Annual land use fee“, wobei die „Urban land use tax“ von inländischen Nutzern eingefordert wird und ausländische Nutzer die „Annual land use fee“ entrichten müssen. Diese fee ist vergleichsweise gering (üblich  $1 \text{ RMB/m}^2 \text{ p.a.}$ ) und dient eher der symbolischen Erinnerung, dass das Land weiterhin dem Staat gehört. Für Gebäudeeigentumsrechte wird die „Urban real estate tax“ i. H. v.  $1,2 \%$  p.a. des Wertes des Gebäudeeigentums erhoben

**Laufende Abgaben**

Neben den üblichen Kosten bei Ersterwerb von überlassenen Landnutzungsrechten (i. d. R. Entschädigung des Vornutzers, Erschließungskosten sowie „Grant Premium“ als eigentlicher „Kaufpreis“) fallen bei einer Übertragung von Landnutzungsrechten diverse Steuern an. Die „Stamp Duty“ (vgl. Grunderwerbsteuer) wird bei einer Übertragung eines Landnutzungsrechtes sowohl von Erwerber als auch Veräußerer i. H. v. 0,05 % des Kaufpreises erhoben. Zusätzlich fällt eine „Deed Tax“ (Urkundensteuer) von 3 bis 5 % (abhängig von lokaler Regelung) des Kaufpreises an. Der Verkäufer des Landnutzungsrechtes muss außerdem 5 % „Business tax“ auf die Einkünfte aus dem Verkauf zahlen. Zudem wird der Wertzuwachs mit der progressiv gestaffelten „Land VAT“ besteuert, bei Weiterverkauf von Immobilien innerhalb von 2 Jahren fällt eine Spekulationssteuer („Sales Tax“) i. H. v. 5 % des Kaufpreises an.

**Erwerbs(neben)-  
kosten / Steuern**

Amtliche statistische Daten / Daten zum Grundstücksmarkt <http://www.stats-sh.gov.cn/english/shgl/index.htm>

**Ortstypische  
Datenquellen**

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

Offizielle Website / Informationen zu Grundbesitzabgaben [www.shanghai.gov.cn](http://www.shanghai.gov.cn)