

Wohnungspolitik in Hongkong

Am diesjährigen World Economic Forum in Davos traf sich Bundesrat Johann Schneider-Ammann mit Carrie Lam, der Regierungschefin von Hongkong. Neben den bilateralen Wirtschaftsbeziehungen standen auch Wohnungspolitik und die Wohnbauförderung auf der Agenda. In der Sonderverwaltungszone Chinas ist besonders die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum von grossem politischem Interesse. Zudem stehen auch in der Schweiz wohnpolitische Entschiede an.

Seit dem Jahr 2014 verfolgt die Regierung von Hongkong eine langfristige wohnungspolitische Strategie. Dazu gehört die Zurverfügungstellung von mehr bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen. Bis 2025 möchte Hongkong 480'000 Wohneinheiten bauen. Davon sollen 60% durch den Staat und der Rest durch private Investoren erstellt werden. Im Vergleich zur Schweiz sind bereits heute viele Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand. Knapp 30% des Wohnungsbestandes sind staatliche Mietwohnungen, und bei 16% handelt es sich um subventionierte Eigentumswohnungen. Diese Wohnungen werden bevorzugt an Familien und ältere Einpersonenhaushalte abgegeben, welche sich aufgrund ihrer Einkommenssituation dafür qualifizieren. Andere Haushaltsformen werden nachrangig, aufgrund eines Punkte-Bewertungssystems, beurteilt und auf eine Warteliste gesetzt.

Die öffentlichen Mietwohnungen sind klein und im Schnitt stehen pro Kopf gut 13m² Wohnfläche zur Verfügung. Der Mietzins wird alle zwei Jahre angepasst. In diesem Segment beträgt die durchschnittliche Mietbelastung laut der Ausgabenstatistik der Haushalte 36%. In der Schweiz liegt

der entsprechende Wert für den gesamten Mietwohnungsmarkt bei 20%, ist allerdings bei der Haushaltseinkommensklasse bis 4000 Franken ebenso hoch wie in Hongkong.

Beim Verkauf eines subventionierten Eigentumsobjektes auf dem Privatmarkt verlangt der Staat einen Mehrwert zurück. Dieser entfällt beim Weiterverkauf an einen für subventionierte Eigentumsobjekte qualifizierten Haushalt.

Trotz der angespannten Lage, beziehungsweise auch aufgrund der hohen Preise, zeichnet sich der Privatmarkt im Vergleich zur Schweiz durch eine hohe Leerstandsziffer (3,9% im Jahr 2015) aus.

So könnte man aus Schweizer Sicht zum Fazit kommen, dass Dichtestress, Bezahlbarkeit und Überregulierung relativ sind.