

## Einige Gedanken zu den Immobilienpreisen

1. Die Anzahl der gebrauchten Wohnungen, die bei Lianjia in Peking zum Verkauf angeboten wurden, betrug Ende März 2019 58.000 Einheiten. Anfang Januar 2020 sind es nun 88.000 Einheiten. In diesen neun Monaten wurden 40.000 neue Wohnungen hinzugefügt, was fast einer Verdoppelung entspricht. Daher ist es wahr, dass viele wohlhabende Menschen in Peking ihre Immobilien verkaufen.
2. Die Regierung enteignet Land und verkauft es an Immobilienentwickler, die es dann an die breite Öffentlichkeit weiterverkaufen. Nach der Finanzkrise 2008 hat der Staat viel Geld gedruckt und in den Markt gepumpt, um die Immobilien- und Infrastrukturentwicklung voranzutreiben. Hinter dem massiven Gelddruck steht die Verwässerung des Vermögens aller. Der heutige Wohlstand Chinas basiert auf den jahrzehntelangen Kreditrückzahlungen von hunderten Millionen Hausbesitzern und der Vermögensverwässerung von 1,4 Milliarden Menschen. Natürlich ist dies in vielen anderen Ländern ähnlich. Dennoch ist die wirtschaftliche Entwicklung Chinas sehr aggressiv. Was die Konsequenzen davon sein werden, wird die Zeit zeigen.
3. Wenn Sie ein Haus verkaufen, hängen Sie es oft zum Marktpreis auf und warten drei Monate bis ein halbes Jahr, um zu sehen, ob es verkauft werden kann. Wenn nicht, wird der Preis dann gesenkt. Daher ist der Trend der Immobilienpreise nicht sofort erkennbar. Da derzeit viele Menschen ihre Häuser verkaufen und das Angebot die Nachfrage bei weitem übersteigt, können wir ruhig ein oder zwei Jahre warten. Wenn ein Haus ein Jahr lang nicht verkauft wird, werden einige Leute bald dringend verkaufen wollen und den Preis erheblich senken.
4. Wenn Immobilien zur wirtschaftlichen Stütze werden und die einfachen Leute ihr überschüssiges Geld in den Kauf von Häusern stecken, bleibt kaum noch Geld übrig, um neue Produkte oder Dienstleistungen zu konsumieren. Dies macht es für innovative Branchen sehr schwierig, Fuß zu fassen, und traditionelle Industrien stehen vor enormem Wettbewerb und kämpfen ebenfalls mit großen Schwierigkeiten.
5. Ein großer Teil der Ausgaben in der Stadt wird für Immobilien aufgewendet. An Orten mit hohen Immobilienpreisen sind auch alle anderen Ausgaben hoch. In den persönlichen täglichen Ausgaben geht ein Teil für Miete drauf. Ein weiterer Teil wird für Gastronomie, lokale Dienstleistungen, Verkehr usw. ausgegeben, wobei die Preise in diesem Bereich auch die Mietkosten beinhalten. Jeder braucht ein Dach über dem Kopf, entweder durch den Kauf oder die Miete einer Immobilie, daher müssen sie, um zu überleben, einen gut bezahlten Job haben. Unternehmen oder Geschäfte müssen wiederum die Preise für ihre

Produkte oder Dienstleistungen erhöhen, um den Betrieb aufrechtzuerhalten. Daher ist an Orten mit hohen Immobilienpreisen alles teurer.

6. Jeder Chinese hat in diesen 20 Jahren den rasanten Anstieg der Immobilienpreise miterlebt und hat unbewusst das Gefühl, dass der Kauf von Immobilien die zuverlässigste Investition ist und alles andere nicht wertbeständig ist. Allerdings gibt es auch Gesetzmäßigkeiten, die in 20 Jahren nicht sichtbar werden, die in einer Ära nicht sichtbar werden. Die Gesetze der Wirtschaftswissenschaften sind nicht gebrochen, sie brauchen in China nur länger, um sich zu manifestieren.
7. Der Gesamtwert des chinesischen Immobilienmarktes übersteigt den kombinierten Wert der Immobilienmärkte in Europa und den USA. Derzeit benötigen gewöhnliche Angestellte in China 30 Jahre, um ihre Hypotheken abzubezahlen, während in den USA die Dauer zwischen 10 und 15 Jahren liegt.
8. Wenn das überschüssige Geld der Menschen in den Kauf von Immobilien fließt und die Menschen kaum noch Geld haben, schrumpft der Konsum. Der Konsum einer Person ist das Einkommen einer anderen. Wenn jeder sparsam ist und die Ausgaben reduziert, wird es für Unternehmen immer schwieriger, Gewinne zu erzielen, und viele gehen bankrott. Die Arbeitslosigkeit steigt, einige können ihre Hypotheken nicht mehr bezahlen, und einige Banken, die zu hoch verschuldet sind, gehen ebenfalls bankrott. Dann kommt die Wirtschaftskrise.
9. Die chinesische Regierung hat in der Tat viele kluge Köpfe. Allerdings gab es in den letzten hundert Jahren auch in der US-Regierung sehr viele kluge Menschen, und doch konnten sie keiner Wirtschaftskrise entkommen. Wir haben Fehler wie den Großen Sprung nach vorn und die Kulturrevolution gemacht, und jetzt, wo China erst seit 40 Jahren Reformen und Öffnung durchführt und der Kapitalismus noch nicht lange praktiziert wird, ist es schwer, in wirtschaftlicher Hinsicht keine Fehler zu machen.
10. Von Freunden und Bekannten hört man, dass immer mehr Menschen Peking verlassen. Für die Generation der 90er, die hierher kamen, um zu arbeiten, fühlte sich alles anfangs großartig an – es gab viele Internetunternehmen. Doch nach einigen Jahren stellten sie fest, dass sie kaum Geld sparen konnten und keine Hoffnung auf Besserung sahen. Die Miete allein kostet 30.000 bis 50.000 Yuan pro Jahr, Essen, Trinken und Freizeitaktivitäten sind teuer, und selbst wenn man sparsam lebt, belaufen sich die jährlichen Ausgaben auf über 100.000 Yuan. Seit 2014 arbeitete ich in einem Pekinger Internetunternehmen, und in fünf Jahren stieg mein Jahresgehalt von 150.000 auf 350.000 Yuan. In dieser Zeit konnte ich etwa 500.000 Yuan sparen. Das gilt als sehr fleißig für die Generation der 90er. Es gibt

jedoch viele junge Menschen, die nach fünf Jahren Arbeit in Peking weniger als 100.000 Yuan gespart haben. Reisen, die vielen tollen Dinge, die von Influencern empfohlen werden, und neue Elektronikprodukte – das Geld geht wirklich schnell weg. Einige kluge Köpfe wagten sich in die Internet-Startup-Szene, wurden aber gnadenlos ausgenutzt. Ein Team zu führen kostet Unmengen an Geld, und ehrlich Geld zu verdienen ist fast unmöglich. Mit zunehmendem Alter beginnt man, über Heirat und Kinder nachzudenken, und Peking bietet nicht viel Hoffnung für die Zukunft. Also verlassen sie die Stadt.

11. In China, after working in the ToC sector, you realize that ordinary people don't have much money. After working in the ToB sector, you realize that small and medium-sized enterprises don't have much money either. You might want to cling to big companies, but even they are struggling more and more these days, with many laying off employees. Trying to cling to the government? Without the right connections, it's hard to get close.
12. In der Stadt ein Geschäft zu eröffnen, ist ebenfalls schwierig. Die Ladenmiete stellt einen erheblichen Kostenfaktor dar, und der Wettbewerb ist hart.
13. Für die breite Masse der normalen Bevölkerung hängt das Glücksgefühl eng mit der persönlichen finanziellen Situation zusammen. Ohne Schulden fühlt man sich leicht und frei. Hohe Hypotheken belasten ehrliche Menschen enorm, führen zu mehr Streit zwischen Ehepartnern und können einen in den Wahnsinn treiben. Wenn man dann noch mit Arbeitslosigkeit konfrontiert wird, ist das äußerst schmerzhaft. Wie bereits in der vorherigen Analyse erwähnt, ist dieses Risiko sehr groß. In der Marktwirtschaft gibt es keinen eiserne Arbeitsplatz. Kein noch so fortschrittliches und nützliches Produkt kann einen so sehr begeistern wie eine Immobilie. Wenn das ganze Geld der Leute in Immobilien gebunden ist, wird es für Unternehmen sehr schwierig, Gewinne zu erzielen, und das Risiko der Arbeitslosigkeit ist sehr hoch.
14. Je öfter man Bankrott erlebt und je mehr Erfahrungen man sammelt, desto konservativer wird man. Warren Buffett hat erst in den letzten Jahren in Apple-Aktien investiert, vorher kaufte er eher konservative und traditionelle Aktien wie Coca-Cola und Bank of America. Da sich Technologieprodukte schnell weiterentwickeln, wagte er kein Risiko. Früher dachte ich, er sei zu ängstlich, aber nach vielen Erfahrungen weiß ich jetzt, dass dies wahre Weisheit ist. 89 Jahre Leben haben ihn gelehrt, dass Stabilität wichtiger ist als alles andere.
15. Wenn man die tatsächliche Situation nicht versteht und sich tiefgehend mit etwas beschäftigt, stellt man fest, dass es nicht so schön ist, wie man es sich ursprünglich vorgestellt hat, und am Ende wird man ausgenutzt. Wir sind keine Wirtschaftsexperten,

Finanzexperten, Politikwissenschaftler oder Mächtige, und es ist leicht, ausgenutzt zu werden. Wenn man nicht alle Kanäle nutzt, um Informationen und den aktuellen Zustand umfassend zu verstehen, ist es leicht, verwirrt zu sein. Man sollte auch seinen eigenen Augen trauen und sich selbst und die Menschen in der Umgebung betrachten, wie die Gesellschaft heute ist und ob es den Menschen gut geht. Was ich sehe, ist, dass die meisten einfachen Leute um ihren Lebensunterhalt kämpfen und es sehr schwer haben.

16. Hoffentlich wird in der Zukunft alles gut sein.