

BAUWIRTSCHAFT (HOCHBAU/GEBÄUDEBAU)

VR CHINA



Branche kompakt



**Branche kompakt:
VR China - Bauwirtschaft (Hochbau/Gebäudebau) (Oktober 2015)**

Beijing(gtai) - Nach Jahren des Booms befindet sich der chinesische Hochbau in einer Anpassungsphase. Zwar könnte es ab 2016 im Wohnungsbau wieder aufwärts gehen, doch dürften die Hochbauaktivitäten insgesamt auch 2016/17 abnehmen, bevor es zu einer Stabilisierung kommt. In der Folge drücken die Bauentwicklungsgesellschaften auf die Preise, worunter vor allem die Zulieferer leiden. Die ohnehin nur in Nischen tätigen deutsche Firmen haben es mit einem immer schwieriger werdenden Geschäftsumfeld zu tun.

Marktentwicklung/-bedarf

Die Konjunkturabkühlung der chinesischen Wirtschaft hat insbesondere die Baubranche „voll“ erwischt. Am dramatischsten zeigt sich die Lage bei den 2015 neu begonnen Projekten. Diese gingen in den ersten neun Monaten 2015 in Quadratmetern gemessen laut National Bureau of Statistics (NBS) um 16,8% zurück - am stärksten im Wohnungsbau (-17,9%), gefolgt von Büro- (-13,2%) und Handelsflächen (-10,8%).

Nach Analysen der Schweizer UBS sind die Anpassungsprozesse wegen bestehender Überhänge in Städten jenseits der zweiten Reihe bei Weitem noch nicht abgeschlossen. Zwar könnte es in der 2. Jahreshälfte infolge staatlicher Stützungsmaßnahmen zu einer leichten Entspannung bei neu begonnenen Projekten kommen. Trotzdem erwartet die Bank ein Gesamtjahresminus von 10 bis 15%.

Nach der Korrekturphase 2014/15 könnte sich der Wohnungsmarkt, auf den etwa zwei Drittel des chinesischen Hochbaus entfallen, 2016 wieder erholen, sofern die bis dahin zu erwartenden oder bereits ergriffenen Maßnahmen ihre Wirkung entfalten. Deshalb sei 2016 wieder ein einstelliges Wachstum möglich. Insbesondere sollte die Reform der städtischen Aufenthaltsgenehmigungen (hukou) Impulse bringen (diese wird allerdings bislang nur sehr zögerlich angegangen). Auch für Zinssenkungen und andere Kreditinstrumente besteht noch Raum. Die gesamten Bauaktivitäten dürften jedoch 2016/17 weiter abnehmen, bevor an eine Stabilisierung zu denken ist.

| Ausgewählte Strukturdaten des chinesischen Hochbaus 1) (Veränderung in % zur jeweiligen Vorjahresperiode) | | | | |
|---|---------|-----------------------|------------------------|---|
| Kriterium | 2014 | Veränderung 2014/2013 | Januar bis August 2015 | Veränderung Januar bis August 2015/Januar bis August 2014 |
| Realisierte Immobilieninvestitionen (in Mrd. RMB) 2) | 9.503,6 | 10,5 | 6.106,3 | 3,5 |
| Wohnbau | 6.435,2 | 9,2 | 4.109,8 | 2,3 |
| Bürobau | 564,1 | 21,3 | 386,5 | 14,2 |
| Handelsflächen | 1.434,6 | 20,1 | 929,1 | 5,4 |
| Von Bau- und Entwicklungsgesellschaften gekauftes Land (in Mio. qm) | 333,8 | -14,0 | 141,2 | -32,1 |
| Von Bau- und Entwicklungsgesellschaften gekauftes Land (in Mrd. RMB) | 1.745,9 | 29,3 | 1.150,2 | 10,0 |
| Im gleichen Jahr begonnene Bauprojekte | 1.795,9 | -10,7 | 951,8 | -16,8 |
| Wohngebäude (in Mio. qm) | 1.248,8 | -14,4 | 658,3 | -17,9 |
| Bürogebäude (in Mio. qm) | 73,5 | 6,7 | 39,4 | -13,2 |
| Handelsflächen (in Mio. qm) | 250,5 | -3,3 | 141,0 | -10,8 |
| Laufende Bauprojekte | 7.264,8 | 9,2 | 6.693,6 | 2,5 |
| Wohngebäude (in Mio. qm) | 5.151,0 | 5,9 | 4.663,0 | 0,2 |
| Bürogebäude (in Mio. qm) | 299,3 | 21,8 | 299,4 | 12,9 |
| Handelsflächen (in Mio. qm) | 943,2 | 17,0 | 904,5 | 8,0 |
| Fertig gestellte Bauprojekte | 1.074,6 | 5,9 | 424,8 | -14,6 |
| Wohngebäude (in Mio. qm) | 808,7 | 2,7 | 314,9 | -17,2 |
| Bürogebäude (in Mio. qm) | 31,4 | 12,7 | 14,3 | 12,5 |
| Handelsflächen (in Mio. qm) | 120,8 | 11,3 | 50,9 | -10,1 |
| Verkäufe (in Mio. qm) | 1.206,5 | -7,6 | 696,8 | 7,2 |
| Wohngebäude (in Mio. qm) | 1.051,8 | -9,1 | 616,8 | 8,0 |
| Bürogebäude (in Mio. qm) | 25,0 | -13,4 | 15,2 | 8,5 |
| Handelsflächen (in Mio. qm) | 90,8 | 7,2 | 45,8 | 1,2 |
| Verkäufe (in Mrd. RMB) | 7.629,2 | -6,3 | 4.804,2 | 15,3 |
| Wohngebäude (in Mrd. RMB) | 6.239,6 | -7,8 | 4.072,4 | 18,7 |
| Bürogebäude (in Mrd. RMB) | 294,4 | -21,4 | 191,2 | 12,9 |
| Handelsflächen (in Mrd. RMB) | 890,6 | 7,6 | 447,5 | -2,5 |

1) Die Summe der Hochbau-Investitionen wird offiziell nicht ausgewiesen. Stattdessen gibt das NBS die „realisierten Immobilieninvestitionen“ (Fangdichan Kaifa Touzi) an. Diese umfassen neben den eigentlichen Bauinvestitionen noch weitere Posten wie Bauerschließung, aber mit Wohngebäuden (Zhuzhai), Bürogebäuden (Bangonglou) und Handelsflächen (Shangye Yingye Yongfang) nicht alle Aspekte des Hochbaus.
 2) Renminbi Yuan (RMB); 100 RMB = rd. 14,32 Euro; 1 Euro = rd. 6,98 RMB, Stand: 3.11.15
 Quelle: NBS; Berechnungen von Germany Trade & Invest

An Büroflächen wurden in den ersten acht Monaten 2015 circa 14,3 Mio. qm fertig gestellt, jedoch - auch aus Altbeständen - insgesamt 15,2 Mio. qm verkauft. Das Verkaufsvolumen in RMB stieg deshalb um 12,9%, in qm um 8,5%. Damit konnte der massive Preisrückgang, der 2014 zu beobachten war, wieder etwas ausgeglichen werden.

Im selben Zeitraum wurden 50,9 Mio. qm Handelsflächen fertig, aber nur 45,8 Mio. qm verkauft. Dieses Missverhältnis drückte auf die Preise: das Verkaufsvolumen sank um 2,5%. Allein 2014 eröffneten 300 neue Malls, was deren Gesamtzahl auf 1.700 erhöhte. Weitere 700 befanden sich, vorwiegend in Städten der zweiten Reihe und jenseits davon, in Bau, so die Shanghai Daily im April 2015.

Speziell die im Rahmen des fortgesetzten Urbanisierungsprozesses neu entstehenden Städte benötigen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Dienste Krankenhäuser, Schulen, Altersheime etc. Daran ist kein Zweifel. Allerdings ist das Geld vieler Kommunen knapp, viele sind „bis zur Halskrause“ verschuldet und ein Ende der kommunalen Schuldenkrise ist nicht in Sicht. Vor diesem Hintergrund ist die öffentliche Hand gehalten, in Zukunft deutlich stärker auf Public-Private-Partnership- (PPP-) Modelle zurückzugreifen.

| Ausgewählte Bauprojekte | | |
|---|---|---|
| Projekte | Geschätztes Investitionsvolumen | Projektstand |
| Beijing Universal Studios Vergnügungspark (Fläche 120 Hektar) | über 20 Mrd. RMB | Baubeginn Oktober 2015. Geplante Fertigstellung Ende 2019 |
| Chengdu Greenland Center (Büro, Hotels, Konferenzräume, Handel), Gesamthöhe 468 m, Baufläche ca. 1,38 Mio. qm | ca. 12 Mrd. RMB | Baubeginn im August 2012. Im November 2014 mit dem Fundamentbau (Tiefe 38 m) abgeschlossen. Seitdem Hochbauphase. Voraussichtliche Fertigstellung Ende 2017 |
| Errichtung eines Produktionswerks zur Ethandiolherstellung in Erdos, Kapazität 0,3 Mio. t im Jahr | knapp 4 Mrd. RMB | Inner Mongolia Shuangxin Environment-Friendly Material Co., Ltd. Baubeginn Januar 2015; Fertigstellung bis August 2016 erwartet |
| Nanjing Huaxia Wenhua Chuangyiyuan, Vergnügungspark bei Nanjing, Fläche 33 Hektar, gebaut wird unter anderem ein 1,3 Mrd. RMB teures Theater und ein 1,6 Mrd. RMB teurer Ocean Park | 3,8 Mrd. RMB | Vertragsunterzeichnung im Mai 2015. Baubeginn voraussichtlich im Frühjahr 2016. Bauperiode 2 Jahre |
| Krankenhausausbau in Guangzhou 2015/16: Neben dem Umbau bestehender Kliniken Bau neuer medizinischer Einrichtungen mit insgesamt 11.000 Betten | ca. 24,1 Mrd. RMB für insgesamt 51 Projekte | Schrittweise Baubeginn 2015 wie Ausbau des Guangzhou Chest Hospital. Abschluss aller Projekte bis Ende 2016 erwartet. |

Quellen: Recherchen von Germany Trade & Invest; Pressemeldungen

Etwa ein Drittel des chinesischen Energieverbrauchs entfällt auf Gebäude - mit steigender Tendenz. Die Politik unterstützt energieeffizientes Bauen - und die Sanierung bestehender Wohngebäude wird ein wichtiges Zukunftsthema werden. In der praktischen Umsetzung bestehen jedoch nach wie vor große Defizite.

Beteiligungsmöglichkeiten für deutsche Firmen können sich bei den wenigen privaten Auftraggebern ergeben, die für ihr selbst genutztes Projekt hohe Standards anstreben, oder bei politisch unterstützten „Leuchtturmprojekten“ und/oder Ökoparks respektive Öko-Städten (von letzteren soll es inzwischen etwa 230 geben, wobei der Begriff „Öko“ sehr weit interpretiert wird). Allerdings empfiehlt es sich, im Vorfeld zu prüfen, dass das Vorhaben nicht nur als Instrument der regionalen Wirtschaftsförderung durch (ausländische) Investoren dient.

Produktion/Branchenstruktur

Die übergroße Mehrzahl der Betriebe ist in privater Hand. Dominiert wird der chinesische Bausektor aber von den großen staatlichen Unternehmen.

| Rangfolge der bedeutendsten chinesischen Bauunternehmen 2014 (in Mrd. US\$; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %) 1) | | | | |
|--|--|--|------|---------|
| Rang | Unternehmen | Webseite | 2012 | 2013 2) |
| 1 | China Railway Group Ltd. | www.crecg.com | 81,8 | 88,9 |
| 2 | China State Construction Engineering Corp. | www.cscec.com | 81,4 | 97,9 |
| 3 | China Railway Construction Corp. Ltd. | www.crcc.cn | 84,6 | 96,2 |
| 4 | China Communications Construction Corp. Ltd. | www.ccccltd.cn | 47,3 | 54,2 |
| 5 | Power Construction Corp. of China | www.chinapower.com.cn | | |

Anmerkungen: 1) Alle Firmen sind staatlich (kontrolliert); 2) Das Jahr 2013 ist das letzte Jahr, in dem ENR Umsatzzahlen veröffentlichte; für 2014 wurde nur noch die Reihenfolge der größten Bauunternehmen publiziert; diese Spalte gilt daher der Orientierung.
Quellen: ENR The Top 250 Global Contractors; Construction Times (www.jzsbs.com/htm_60/phb_2010A.htm)

Ausländische Baufirmen spielen nahezu keine Rolle. Tatsächlich sind die rechtlichen Möglichkeiten, als ausländisches Generalunternehmen allein tätig zu werden, äußerst begrenzt. Das Gros der Firmen beschränkt sich auf das Beratungsgeschäft.

| Entwicklung der chinesischen Bauindustrie 2010 bis 2014 | | | | | |
|---|---------|----------|----------|----------|----------|
| Kategorie | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Unternehmen (Anzahl) | 71.863 | 72.280 | 75.280 | 78.919 | 81.141 |
| Anteil Staatsunternehmen (in %) | 6,7 | 6,4 | 6,1 | 4,9 | 4,6 |
| Anteil von Unternehmen mit Auslandskapital (ohne Hongkong, Macao, Taiwan; in %) | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,3 | 0,3 |
| Produktion (in Mrd. RMB) | 9.603,1 | 11.646,3 | 13.721,8 | 16.036,6 | 17.671,3 |
| Anteil Staatsunternehmen (in %) | 18,9 | 17,5 | 16,7 | 12,9 | 12,5 |
| Anteil von Unternehmen mit Auslandskapital (ohne Hongkong, Macao, Taiwan; in %) | 0,5 | 0,6 | 0,3 | 0,4 | 0,4 |
| Veränderung (in %) | 25,0 | 21,3 | 17,8 | 16,9 | 10,2 |
| Beschäftigte (in 1.000) | 41.604 | 38.525 | 42.672 | 45.284 | 45.370 |
| Produktivität pro Mannjahr (in RMB) | 203.962 | 233.104 | 296.424 | 324.842 | 317.633 |
| Gewinnquote nach Steuern (in %) | 3,5 | 3,6 | 3,5 | k.A. | 3,6 |

Quelle: NBS

Im Gegensatz zum eigentlichen Bausektor gelten die Chancen deutscher Unternehmen im Baustoffbereich als deutlich besser. Abgesehen von bestimmten Nischen gelang es jedoch bisher nur wenigen der oft schon seit Jahren und mit eigener Produktion vertretenen Firmen größere Marktanteile zu gewinnen. Angesichts der nachlassenden Baukonjunktur wird das Geschäft sogar noch schwieriger. Denn je knapper die großen Bauentwickler kalkulieren, auf die der Großteil der „Baumasse“ entfällt, desto stärker geht der Trend zu Billigprodukten.

Etwas anders sieht es bei „echter“ privater Nachfrage aus. Hier ist ein wachsendes Qualitäts- und Umweltbewusstsein festzustellen - wenn auch nicht so rasch, wie es sich deutsche Premiumanbieter wünschen. Kauft der Kunde für sich selbst, dann ist er im Rahmen seiner finanziellen Möglichkeiten durchaus bereit, viel Geld auszugeben - in der Hoffnung, gute Qualität zu erhalten. Nicht wenige greifen deshalb bevorzugt auf ein Importprodukt zurück, da es ihnen - nicht selten berechtigt - an Vertrauen in lokal hergestellte Fabrikate mangelt.

Geschäftspraxis

Grundsätzlich wird der Markt enger und die chinesische Konkurrenz zunehmend stärker. Speziell wenn es sich um öffentliche Auftraggeber oder Staatsunternehmen handelt, beklagen Firmen vor Ort seit langem die intransparente Vergabe von Bauaufträgen. Nicht selten sind Korruption und Vetternwirtschaft im Spiel. Neuerdings kommt die Unsicherheit bezüglich des zu verfolgenden

Kurses respektive der künftigen Wirtschaftsentwicklung hinzu. Entscheidungen verzögern sich oder werden im Sinne eines „ökonomischen Nationalismus“ zugunsten eines lokalen Wettbewerbers gefällt.

In der gegenwärtigen Atmosphäre der Unsicherheit schnüren auch viele private Investoren und Bauentwicklungsgesellschaften „kleinere Pakete“, die jedoch eines deutlich höheren Akquiseaufwandes bedürfen - und für die deutlich mehr geleistet werden müsste, so Branchenvertreter.

Kontaktadressen

| Bezeichnung | Internetadresse | Anmerkungen |
|--|--|---|
| AHK Greater China | http://china.ahk.de | Anlaufstelle für deutsche Unternehmen |
| Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China (MOHURD) | www.mohurd.gov.cn | Ministerium für Wohnungs- und Städtebau |
| Ministry of Land and Resources (MLR) | www.mlr.gov.cn | Ministerium für Land und Ressourcen |
| National Development and Reform (NDRC) | www.ndrc.gov.cn | Entwicklungs- und Reformkommission |
| China Construction Industry Association | www.zgjzy.org | Baufachverband |
| China Engineering Construction Industry Association | www.ceciaa.org.cn | Fachverband |
| China Installation Association | www.azxh.cn | Fachverband für Gebäudeinstallation |
| China Construction News | www.chinajsb.cn | Bautageszeitung |
| Construction & Design for Project | www.jsysj.com | Fachzeitschrift |
| „bauma China 2016“ | www.bauma-china.com | 22. bis 25.11.16, Shanghai |

Impressum

Herausgeber: Germany Trade and Invest
Gesellschaft für Außenwirtschaft und Standortmarketing mbH

Villemombler Straße 76
53123 Bonn
Tel.: +49 (0)228/24993-0
Fax: +49 (0)228/24993-212
E-Mail: info@gtai.de
Internet: www.gtai.de

Hauptsitz der Gesellschaft:
Friedrichstraße 60, 10117 Berlin

Geschäftsführung:
Dr. Benno Bunse, Erster Geschäftsführer
Dr. Jürgen Friedrich, Geschäftsführer

Autorin: Dr. Stefanie Schmitt, Beijing

Redaktion: Axel Dörr
Tel.: +49 (0)228/24993-263
E-Mail: axel.doerr@gtai.de

Ansprechpartnerin: Christina Otte
Tel.: +49 (0)228/24993-323
E-Mail: christina.otte@gtai.de

Redaktionsschluss: Oktober 2015

Bestell-Nr.: 20430

Alle Rechte vorbehalten. © Nachdruck - auch teilweise - nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung. Trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt.

Layout:
Germany Trade & Invest

Gefördert durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.

Germany Trade & Invest
Villemombler Straße 76
53123 Bonn

T. +49 (0)228 24993-0
F. +49 (0)228 24993-212
info@gtai.de



Über uns

Germany Trade & Invest ist die Gesellschaft zur Außenwirtschaftsförderung der Bundesrepublik Deutschland. Sie unterstützt deutsche Unternehmen, die ausländische Märkte erschließen wollen, mit Außenwirtschaftsinformationen.

Germany Trade & Invest wird gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie und vom Beauftragten der Bundesregierung für die Neuen Bundesländer aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.

www.gtai.de