

BAUWIRTSCHAFT

ISRAEL

Branche kompakt



GERMANY
TRADE & INVEST

Branche kompakt: Israel - Bauwirtschaft (Oktober 2015)

Jerusalem (gtai) - Die Bauinvestitionen in Israel legen 2015 voraussichtlich um 2,4% zu, was insbesondere auf den Wohnungsbau zurückzuführen ist, während bei gewerblichen Bauten und bei Bauarbeiten im Rahmen von Infrastrukturprojekten eine Schrumpfung zu verzeichnen ist. Die Regierung hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Diese Maßnahmen werden, konsequente Umsetzung vorausgesetzt, auch in den nächsten Jahren für eine deutliche Expansion der Bau-tätigkeit sorgen.

Marktentwicklung/-bedarf

Israels neue Regierung, die ihr Amt im Mai 2015 antrat, macht die Beschleunigung des Wohnungsbaus zu einer ihrer höchsten Prioritäten. Eine der wichtigsten Maßnahmen war dabei eine Konzentration der meisten Planungs- und Genehmigungsbefugnisse für das Bauwesen in einer Hand, und zwar im Finanzministerium. Seit dem Sommer wird die Erteilung von Baugenehmigungen beschleunigt. Es wird erwartet, dass die Zahl der Wohnungen, mit deren Bau begonnen wurde, in diesem Jahr die Marke von 50.000 erreicht. Das entspräche einer Steigerung um 10,0% gegenüber 2014.

Aber auch ein solcher Anstieg ist nicht ausreichend. Durch die jahrelang misslungenen Versuche, den Wohnungsbau auf ein höheres Niveau zu heben, wurde der Wohnungsbaumangel immer schärfer und erreicht 2015 einen Umfang von schätzungsweise 160.000 Wohneinheiten - bei einer Gesamtbevölkerung von 8,4 Millionen Menschen keine Kleinigkeit. Um dieses Manko binnen mehrerer Jahre zu beheben, ist Israel auf den Neubau von 70.000 bis 80.000 Wohnungen pro Jahr angewiesen. Falls Regierung und Bauwirtschaft es schaffen, ein solches Niveau zu gewährleisten, wird der israelische Wohnungsbau sowohl die Nachfrage nach Baumaschinen und Baustoffen steigern als auch Investitionsmöglichkeiten bieten. Unter anderem erwägt das Finanzministerium, Aufträge für den Bau ganzer Wohnviertel an ausländische Firmen zu vergeben.

Angesichts des immer noch akuten Wohnungsmangels zogen die Preise 2015 weiter an. Um dennoch Wohnungen erwerben zu können, mussten die Käufer höhere Kredite aufnehmen. Dadurch nahm auch die Gesamtverschuldung der Privathaushalte zu. Diese Entwicklung bereitet der für die Stabilität des Bankenwesens zuständigen Zentralbank Sorgen, obwohl sie zu restriktiven Maßnahmen greift. Im Oktober 2015 stellte das Finanzministerium zudem Erleichterungen für die Aufnahme von Hypothekendarlehen für junge Familien in Aussicht. Das würde die Nachfrage nach Wohnungen weiter beflügeln. Allerdings müsste das Bautempo dann auch wirklich weiter gesteigert werden, damit das erhöhte Kreditvolumen in mehr Wohnungskäufe und nicht in noch höhere Preise übersetzt wird.

Bei Investitionen in gewerbliche und öffentliche Gebäude wird 2015 ein Rückgang um 5,3% erwartet, nach einem Minus von 6,6% im Vorjahr. Dagegen nehmen die im Rahmen von Infrastrukturprojekten getätigten Bauinvestitionen 2015 laut der Hochrechnung des Zentralamts für Statistik voraussichtlich um 7,4% zu. Damit würde der Vorjahresrückgang von 13,8% teilweise wieder ausgeglichen. Falls die relativ schwache Wirtschaftsentwicklung und die erheblichen geo- und sicherheitspolitischen Spannungen anhalten, wird dies die Investitionsneigung im Bereich gewerblicher Bauten weiterhin dämpfen.

Bauinvestitionen in Israel (in Mio. US\$; 1)		
Kategorie	2014	2015 2)
Bauinvestitionen insgesamt	30.679	29.046
Hochbau/Gebäudebau	25.430	23.925
Gewerbliche und öffentliche Gebäude	6.343	5.610
Wohnungsbau, davon	19.087	18.315
Private Investitionen	17.499	16.767
Öffentliche Investitionen	1.588	1.548
Tiefbau/Infrastrukturbau	5.249	5.121

1) Wegen Wechselkursschwankungen weichen die Veränderungsdaten in US\$ von den Binnenwährungsangaben ab; jahresdurchschnittlicher Wechselkurs 2015 auf Grundlage der ersten zehn Monate; 2) Prognose
 Quellen: Zentralamt für Statistik, Bank von Israel

Im Jahr 2015 nehmen die die Maschinen- und Ausrüstungsinvestitionen der Bauwirtschaft prognostiziert um 35,0% zu, nachdem sie 2014 um 7,1% und 2013 um 13,3% nachgelassen hatten. Zu dem Investitionsboom führen vor allem importierte Maschinen und Ausrüstungen. Die in sie geflossenen Kapitalmittel nehmen in realen Binnenpreisen um 42,4% zu, während die Investitionen in einheimische Fabrikate um 22,8% einbrechen. Dadurch erhöht sich der ohnehin dominante Marktanteil importierter Produkte auf 94,1%.

Im Jahr 2014, für das die jüngsten verfügbaren Zahlen zur Baumaschineneinfuhr im Sinne der Außenhandelsstatistik vorliegen, nahmen die Importe dieser Position um 1,0% auf 290,9 Mio. US\$ zu. Die Baumaschinenimporte aus Deutschland nahmen 2014 um 1,7% auf 22,6 Mio. US\$ ab. Damit betrug der deutsche Importmarktanteil 7,8% gegenüber 8,0% im Vorjahr.

Die israelische Einfuhr von Baustoffen lag 2014 bei 837,8 Mio. US\$ - ein Anstieg um 12,8% gegenüber dem Vorjahr. An dieser Expansion konnten deutsche Anbieter erfolgreich partizipieren und ihre Lieferungen um 24,3% auf 34,2 Mio. US\$ steigern. Damit erzielten sie einen Importmarktanteil von 4,3% gegenüber 3,7% im Vorjahr.

Angesichts der Bodenknappheit in Israel wird eine anhaltende Bauexpansion großenteils die Errichtung von Hochhäusern bedingen. Das wird die Nachfrage nach dafür erforderlichen Baumaschinen und Ausrüstungen sowie Baustoffen fördern. Für Bürohäuser, die sich im Landeszentrum konzentrieren, gilt das erst recht.

Ökologisch „grünes“ Bauen schreitet in Israel nur langsam voran. Bis Oktober 2015 wurde lediglich 219 Gebäuden das offizielle Prädikat für ökologische Bauweise verliehen. Die Hälfte dieser Gebäude wurde 2014 fertiggestellt, was einen Rekordwert darstellte, doch zeichnet sich 2015 ein starker Rückgang ab. Umweltschützer fordern von der Regierung strengere Bauvorschriften und stärkere Förderung, um „grünem“ Bauen wirksame Impulse zu verleihen.

Ausgewählte Großprojekte in Israel (Investitionssummen in Mrd. US\$)			
Projektbezeichnung	Investitions- summe	Projektstand	Anmerkung
Bau eines Kanalhafens in Eilat	10 bis 12	Prüfung	Regierung will Eilat als Teil einer „Landbrücke“ für internationale Durchgangsfracht nutzen
Erschließung des Offshore-Erdgasfeldes Leviathan	6,5	Lange Verzögerungen bei der Vertragsunterzeichnung zwischen Regierung und Investoren	Zeitpunkt der Inbetriebnahme ungewiss, fünf Jahre nach Fund noch kein endgültiger Beschluss; Regierung muss kartellrechtliche Widerstände überwinden
Bahnanschluss ans Rote Meer	5,0 bis 10,0	Von der Regierung beschlossen	Kritik wegen Zweifeln an Rentabilität und wegen befürchteter Umweltschäden
S-Bahn-/U-Bahnstrecke in Tel Aviv („Rote Linie“)	Ca. 2,5	Bauarbeiten 2015 beschleunigt, doch Inbetriebnahme möglicherweise erst 2021	Bau von zwei weiteren Strecken angekündigt
Bau von zwei neuen Mittelmeerhäfen in Ashdod und Haifaje 1	2,0	Baufaufträge vergeben	Der Hafen in Ashdod wird von China Harbour, in Haifa von den israelischen Firmen Shapir und Ashtrom gebaut
Neuer Flughafen am Roten Meer	0,4 bis 0,5	Durchführung, Inbetriebnahme 2017 geplant	Verzögerung um drei Jahre gegenüber ursprünglicher Planung
50-Etagen-Hochhaus im Sarona-Viertel	0,4	Baubodenausschreibung im September 2015 abgeschlossen	Bisher teuerstes Hochhausprojekt in Tel Aviv

Quellen: Recherchen von Germany Trade & Invest; Pressemeldungen

Produktion/Branchenstruktur

Im Oktober 2015 waren im amtlichen israelischen Bauunternehmensregister 10.720 Firmen eingetragen. Das entsprach einem Anstieg von 6,1% gegenüber dem Vorjahr. Die meisten eingetragenen Unternehmen (6.152) besitzen die Zulassung für die Durchführung von Bauprojekten, während der kleinere Teil nur für „andere Arbeiten“ zugelassen ist. Dem Branchenverband Israel Builders Association gehören circa 2.000 Mitgliedsunternehmen an.

Bei großen Infrastrukturprojekten in Israel ist die Beteiligung ausländischer Partner an Bieterkonsortien üblich und wird von manchen ausschreibenden Stellen ausdrücklich verlangt. Die internationalen Unternehmen leisten ihren Beitrag vor allem als Technologie- und Know-how-

Lieferanten. Viele Projektträger erhoffen sich von ausländischen Bietern auch eine Belebung des Wettbewerbs. Falls der Plan, den Bau von Wohnvierteln an ausländische Unternehmen auszugliedern, realisiert wird, werden diese auch für die Beschaffung der erforderlichen Finanzierungsmittel verantwortlich sein.

Ausgewählte Bauunternehmen in Israel (Umsatz in Mio. US\$)			
Rang	Firma 1)	Umsatz 2014 2)	Internetadresse
1	Shikun & Binui	6.169	www.hch.co.il
2	Electra	3.920	www.electra.co.il
3	Africa-Israel Investments	3.841	www.africa-israel.com
4	Ashtrom Group Ltd.	3.004	www.ashtrom.co.il
5	Shapir Group	2.307	www.shapir.co.il
6	Ortam Sahar Engineering	1.470	www.ortam-sahar.co.il
7	U. Dori Group	1.355	www.dori.co.il
8	Tidhar Construction	1.200	www.tidhar.co.il
9	Y.H. Dimri	871	www.dimri.co.il
10	Moriah	730	www.moriah.co.il

1) Ohne Tochtergesellschaften von Bauunternehmen

2) Umsatz im Bausektor; Umrechnung der Umsatzwerte in US\$ gemäß dem jahresdurchschnittlichen Devisenkurs

Quelle: Dun & Bradstreet Israel

Geschäftspraxis

Ausländische Baufirmen können in Israel tätig werden, doch wird die Erteilung von Arbeitsvisa (außer bei Management- oder Expertenpositionen) restriktiv gehandhabt. Das bedeutet, dass der Einsatz eigener Bauarbeiter in der Regel nicht möglich ist. Dennoch hat die Regierung im September 2015 beschlossen, die Zahl der Arbeitsvisa für chinesische Bauarbeiter von 3.000 auf 20.000 zu erhöhen. Damit soll das Bautempo im Wohnungsbau beschleunigt werden.

Bei öffentlichen Aufträgen müssen sich ausländische Unternehmen ab einem Wert von 5 Mio. US\$ - der Betrag ist amtlich in US\$ festgelegt - zur Abwicklung von Gegengeschäften verpflichten. Bei Transaktionen, die vom internationalen Abkommen über öffentliche Beschaffung (GPA) erfasst sind, liegt die Gegengeschäftsquote bei 20%. Bei zivilen Aufträgen, bei denen das GPA nicht zur Anwendung kommt, gilt eine Quote von 35%.

Israel verfügt über ein liberales Importregime. Daher ist die Einfuhr von Baumaschinen und Baustoffen unproblematisch, sofern Sicherheitsanforderungen und Industrienormen eingehalten werden. Informationen zu Zöllen und Einfuhrverfahren können bei der Zollverwaltung (www.gov.il/FirstGov/TopNavEng/Engoffices/EngAuthorities/EngTaxes/) eingeholt werden. Industrienormen und technische Anforderungen fallen in die Zuständigkeit des Normeninstituts (www.sii.org.il).

Kontaktadressen

Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkungen
AHK Israel	http://israel.ahk.de	Anlaufstelle für deutsche Unternehmen
Ministry of Construction and Housing	www.moch.gov.il	Zuständig für Wohnungsbau und die Förderung moderner Baumeethoden
Ministry of Energy and Water resources	www.energy.gov.il	Zuständig für Energie und Wasserwirtschaft
Ministry of Transportation, National Infrastructures and Road Safety	www.mot.gov.il	Zuständig für das Straßen- und Bahnnetz, Flugverkehr und Seehäfen
Israel Builder Association	www.acb.org.il	Verband der Bauunternehmen
Building Materials and Consumer Goods Association - Manufacturers Association of Israel	www.industry.org.il	Verband der Hersteller von Produkten für den Infrastrukturbau
Israeli Association of Civil, Structural and Infrastructure Engineers	www.engineering.org.il	Teilorganisation des Verbandes der Ingenieure mit hebräischer Fachzeitschrift „Building and Infrastructure Engineering“
Netivei Israel	www.iroads.co.il	Staatliches Straßenbauunternehmen
Israel Railways	www.israrail.org.il	Staatliche Eisenbahn
Israel Ports Development & Assets Company	www.israports.org.il	Staatsunternehmen für die drei Seehäfen

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

Autor: Wladimir Struminski, Jerusalem

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

Ansprechpartner: Manfred Tiltz, Tel.: +49 (0)228/24993-234,
E-Mail: manfred.tiltz@gtai.de

Redaktionsschluss: Oktober 2015

Bestell-Nr.: 20434

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 Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Bundesrepublik Deutschland. Die Gesellschaft sichert und schafft Arbeitsplätze und stärkt damit den Wirtschaftsstandort Deutschland. Mit über 50 Standorten weltweit und dem Partnernetzwerk unterstützt Germany Trade & Invest deutsche Unternehmen bei ihrem Weg ins Ausland, wirbt für den Standort Deutschland und begleitet ausländische Unternehmen bei der Ansiedlung in Deutschland.

Das Informations- und Dienstleistungsangebot ist überwiegend kostenfrei. Germany Trade & Invest wird gefördert durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.

www.gtai.de