

# BAUWIRTSCHAFT (HOCHBAU/GEBÄUDEBAU)

SPANIEN

Branche kompakt



GERMANY  
TRADE & INVEST

### **Branche kompakt: Spanien - Bauwirtschaft (Hochbau/Gebäudebau) (August 2015)**

*Madrid (gtai) - Erstmals nach sieben Jahren Baurezession tragen 2015 die Bauinvestitionen wieder zum Wirtschaftswachstum Spaniens bei. Der Produktionswert des Hochbaus könnte Prognosen zufolge um 2,5 bis 3% zunehmen. Zum Zugpferd avanciert dabei der Bereich Sanierung und Instandsetzung. Chancen bestehen bei der energieeffizienten Modernisierung, besonders bei Hotels, Büro- und Wohngebäuden, für die es eine entsprechende Förderung gibt.*

## **Marktentwicklung/-bedarf**

Mit Verzögerung hat die Erholung der spanischen Wirtschaft auch den Bausektor erreicht. Das zeigen die wachsende Beschäftigung, neue Unternehmen, der steigende Zementverbrauch und die Zuversicht der Bauunternehmer. Getragen wird dies von der Trendwende bei den Bauinvestitionen: Die Konsensprognose von 17 Instituten, die die Stiftung der Sparkassen Funcas im Juli veröffentlichte, geht für 2015 von einem realen Plus um 4,5% aus, das sich 2016 auf 4,9% ausprägen könnte.

So dürfte 2014 das siebte und letzte Kontraktionsjahr in Folge gewesen sein. Der Wert der erbrachten Hochbauleistungen hat nach Angaben des Verbandes der Infrastrukturbau- und Konzessionsunternehmen Seopan noch einmal nachgegeben und ist auf 77,5 Mrd. Euro gefallen (-1,5% im Vergleich zu 2013). Auf dem Höhepunkt des Baubooms vor Einsetzen der Krise 2007 waren es 133,6 Mrd. Euro. Dem Ministerium für Bauwesen zufolge wurden 2014 gerade einmal 46.800 fertige Wohnungen abgenommen. Das waren 28% weniger als 2013 und 93% weniger als 2007. Nur langsam schrumpft der Überhang an leerstehenden Wohnungen (Anfang 2015: 536.000). Doch gab es bei den Genehmigungen für Neubauwohnungen 2014 den ersten Zuwachs um fast 8% auf 33.640.

Vorsichtig lebt der Hochbau auf. Der Wohnungsimmobiliemarkt zeigt 2015 von der Anzahl der Transaktionen und dem Preisniveau her nach oben, wozu das Interesse ausländischer Käufer beiträgt. Der Staat wiederum hat seine Ausschreibungen zu Hochbauprojekten 2014 um fast ein Viertel auf 2,1 Mrd. Euro ausgeweitet und im Wahljahr 2015 von Januar bis Mai bereits um ein Drittel auf 798 Mio. Euro. Bei den Baugenehmigungen endete die siebenjährige Talfahrt. Im Jahr 2014 wurden rund 52.300 Genehmigungen erteilt, 1% mehr als 2013. Während der Gebäudeneubau nicht zulegte (19.457 Genehmigungen), stieg die Gebäudesanierung (24.960 Genehmigungen) bereits mit einem Plus von 2,3%. Zuwächse gab es vor allem bei Sanierungsarbeiten an Fundamenten, Dächern und Fassaden.

Wachstumschancen bestehen in der energetischen Sanierung des Gebäudebestands und seiner Einpassung in smartere Städte. Auf diese Themen konzentrieren sich gegenwärtig in Spanien fast alle Fachmessen und Konferenzen. Zu ihnen gibt es einen parteienübergreifenden Konsens. Das Ziel lautet, bis 2020 etwa 2 Mio. Wohnungen energetisch zu sanieren. Geht es nach der Initiative „Renovate Europe“, in Spanien vertreten unter anderen durch den Dachverband der Bauunternehmen CNC, entsprechen 9,3 Mio. Gebäude nicht einmal den Grundanforderungen der Energieeffizienz. Ein weiterer Trend ist die Umwandlung von Wohn- oder Verwaltungsgebäuden in Hotels oder Büros.

Strukturdaten zur Bauwirtschaft in Spanien					
Bereiche	2010	2011	2012	2013 1)	2014 2)
Wert der erbrachten Bauleistung (in Mrd. Euro) 3), darunter	144,6	132,7	108,8	100,3	98,0
Hochbau	96,4	92,5	79,6	78,7	77,5
Wohnungsbau	36,6	34,3	28,8	29,8	29,1
Nichtwohnungsbau	23,3	22,5	19,4	18,5	18,2
Erneuerung und Modernisierung	36,5	35,6	31,3	30,5	30,2
Tiefbau	48,2	40,3	29,3	21,6	20,4
Anzahl der im Baubereich tätigen Unternehmen 4)	200.361	189.894	171.190	163.831	164.351
Hochbau	181.410	171.664	155.424	149.079	150.597
Tiefbau	18.951	18.230	15.766	14.752	13.734
Anzahl der fertiggestellten Baueinheiten 5)					
Wohnungen	257.443	167.914	114.991	64.817	46.822
sonstige Bauten	79.016	64.197	52.225	38.380	32.121
Öffentliche Bauinvestitionen (in Mrd. Euro) 6)	21,6	10,9	5,9	6,9	9,2

1) zum Teil revidiert; 2) vorläufig; 3) SEOPAN; 4) „Directorio Central de Empresas. DIRCE“. INE; 5) „Boletín Mensual“ (INE); 6) öffentliche Ausschreibungen des gesamten Staatssektors („Licitación oficial“), „Anuario Estadístico 2013“, Ministerio de Fomento

Das Institut für Bauprognosen ITeC, das zur Euroconstruct-Analysegruppe gehört, ging im Juni 2015 von einem verhältnismäßig robusten Wachstums des Bauproduktions insgesamt aus, mit 2,5% im Jahr 2015 sowie 4,0% und 5,5% in den Jahren 2016 und 2017. Zugleich warnte es davor, das Ende des Kontraktionszyklus mit dem Ende der Krise zu verwechseln. Der spanische Markt habe mehr Grund zur Sorge als andere europäische Länder. Nicht nur sei die Nachfrage schwach, auch gäbe es immer noch ein beträchtliches Angebot. Da die Bauanfänge die Zahl der fertiggestellten Wohnungen übersteigt, sieht ITeC für den Wohnungsbau 2015 einen Zuwachs um 5% vorher, wenn auch sehr ungleich auf das Land verteilt. Mit wachsender Erholung wird für 2016 ein Plus von 9% und 2017 um 11% prognostiziert. Für den übrigen Hochbau sehen die ITeC-Experten den Trend erst 2016 wechseln (+2,5%). Optimistischer ist der Kreditversicherer Cesce, der das größte Wachstum bei Sanierung und Instandsetzung ausmacht (3,9%), gefolgt von dem Nichtwohnungshochbau (3,2%) und dem Wohnungsbau (2,8%).

<b>Neubauzertifizierungen in Spanien (Anzahl der Gebäude; Veränderung in %)</b>							
<b>Bereiche</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>Jan-April 2015</b>	<b>Veränderung 1)</b>
Insgesamt	35.763	28.623	20.758	16.676	16.573	6.554	20,3
Wohnungsbau	28.407	23.116	16.242	12.868	13.003	5.095	17,7
Einfamilienhäuser	24.633	19.914	14.515	11.311	11.550	4.270	12,1
Wohnblöcke	3.716	3.162	1.692	1.528	1.414	820	63,3
Nichtwohnungsbau	7.356	5.507	4.516	3.808	3.570	1.459	30,3
Handel und Lagerhaltung	1.989	1.772	1.625	1.379	1.217	442	10,5
Landwirtschaft	715	668	603	512	464	186	33,8
Industrie	752	462	346	300	306	116	33,3
Büro	365	229	139	87	103	38	-2,6
Sport- und Freizeitbereich	1.449	1.032	728	628	709	360	60,0
sonstige	2.086	1.344	1.075	902	771	317	37,8

1) Veränderung Januar bis April 2015 gegenüber Januar bis April 2014  
Quelle: „Boletín Mensual de Estadísticas“, Ministerio de Fomento

Trotz der anhaltenden Sparzwänge des Staates liefern verschiedene Programme Impulse, auch unter Einbezug von EU-Fördermitteln. So der Plan für einen nachhaltigeren Mietwohnungsbau (Plan Estatal de Vivienda 2013-16), der erst 2015 richtig anzulaufen begann. Kernpunkt ist die Förderung der energetischen Gebäude- sowie Stadtviertelsanierung. Insgesamt soll er 3,8 Mrd. Euro umfassen. Verlängert, erweitert und aufgestockt auf 200 Mio. Euro wurde im April 2015 das Programm Pareer-Crece für die energetische Sanierung bestehender Gebäude. Die Initiative läuft bis Ende 2016 über die staatliche Energiebehörde Idae und fördert Maßnahmen von der Energieeffizienz bis hin zu Systemen, die Biomasse und Geothermie für Heizung, Kühlung und Warmwasser einsetzen. Ein ähnliches Programm für die Gebäude der staatlichen Verwaltung ist in Planung. Im Juli 2015 veröffentlichte das Ministerium außerdem eine Liste von 93 Projekten zur Erhaltung des historischen Erbes, in die 47 Mio. Euro investiert werden.

Die Umstellung des Bausektors vom Neubau hin zur Arbeit am bestehenden Objekt und der allmählich wachsende Markt für umfassendere Gebäudesanierungsprojekte bieten Chancen für Anbieter von innovativen Materialien, Konzepten und Know-how rund um die Gebäudeeffizienz (Luftfilterung, dynamische Fassaden, Begrünungskonzepte, Grauwasserrecyclingsysteme, smarte Klimatisierungs- und Heizsysteme, Gebäudeautomatik und Wohnrobotik), die auf die spanischen Bedingungen passen.

Ausgewählte Hochbauprojekte in Spanien (Investitionssummen in Mio. Euro)			
Projekte	Investitions- summe	Stand	Anmerkungen
Stadtplanung Distrito Castellana Norte	6.000	wieder angelaufen Anfang 2015 nach langer Pause; Baubeginn geplant Ende 2015	Transformation eines Bahnhofstadtteils im Norden von Madrid in ein Finanz- und Wirtschaftszentrum, ähnlich der Londoner Canary Warf; 3 Mio. qm; über 17.700 Wohnungen; Gesellschaft DCN
Gesundheitszentrum	200	Konzessionsvertrag; Bau 2016 bis 2019	Grupo Villar Mir will im Norden Madrids ein fünftes Hochhaus bauen (Fläche 70.000 qm)
Edificio España	114	Planung; Start geplant 2016	Umbau zum Fünfsternehotel, Geschäften, Wohnungen; <a href="http://www.wanda-group.com">www.wanda-group.com</a>
Themenpark Ferrari Land Port Aventura bei Tarragona	100	Start Ende 2014, Eröffnung geplant 2016	Fünfsternehotel (250 Zimmer), Restaurants, Geschäfte, Rennsimulatoren und andere Attraktionen
Sanierung Hotel Ritz, Madrid	90	Planung; Bau 2016 bis 2019	Gruppen Mandarin und Olayan; umfassende Sanierung

Quellen: Recherchen von Germany Trade & Invest; Pressemeldungen

## Produktion/Branchenstruktur

Rund 80% des Produktionswertes im Baugewerbe entfallen in Spanien auf den Hochbau. Diese Branche hat im Zuge der Krise rund 200.000 Unternehmen und 1,4 Mio. Arbeitsplätze verloren. Die spanische Statistik DIRCE des INE wies zum 1.1.15 im Gebäudebau (NACE 412) circa 61.000 Firmen aus, von denen 93% einen bis neun Mitarbeiter hatten. In der Bauinstallation und im sonstigen Ausbau (NACE 432 und 433) waren es rund 62.000 Firmen.

<b>Bedeutende Bauunternehmen in Spanien (Umsätze in Mrd. Euro; Veränderung in %) 1)</b>			
<b>Bezeichnung</b>	<b>Umsatz 2014</b>	<b>Veränderung 2014/13</b>	<b>Beschäftigte</b>
Grupo ACS (einschließlich Hochtief)	34,8	-0,8	210.345
Grupo Ferrovial	8,8	7,8	69.088
Abengoa	7,1	-1,0	24.000
Acciona (Grupo)	6,5	3,6	33.559
Fomento de Construcciones y Contratas (FCC)	6,3	-6,2	58.000
Obrascon Huarte Lain (OHL)	3,7	6,0	24.924
Sacyr Vallehermoso (SyV) 2)	2,9	8,5	23.465
Grupo Isolux Corsan	2,4	15,6	8.000
Elecnor (Grupo)	1,7	-8,1	12.479
Comsa Emte (Grupo)	1,4	-15,5	8.103

1) einschließlich Bauträger und Immobilienfirmen; 2) Beschäftigte Jahr 2013  
Quelle: Unternehmensangaben

Spaniens führende Bau-, Infrastruktur- und Konzessionskonzerne ACS, FCC, Ferrovial, Acciona, OHL und Sacyr sind stark diversifizierte und auf Auslandsmärkten sehr erfolgreiche Mischkonzerne. Neben dem Bau- und Konzessionsgewerbe engagieren sie sich auch in der Energiewirtschaft (erneuerbare Energien), dem Umweltsektor (Abfallmanagement), der Logistik (etwa Betrieb von Flughäfen oder Autobahnen) oder der Schifffahrt (Fährbetriebe).

## Geschäftspraxis

Die spanische Baubranche ist fest in einheimischer Hand. Durch den Einbruch des Inlandsgeschäfts haben sich die großen Anbieter noch mehr auf internationale Märkte konzentriert, wo sie häufig gemeinsam mit großen spanischen Ingenieursfirmen und Architektenbüros zusammenarbeiten. Zudem kooperieren sie mit örtlichen Gesellschaften. Vom Ausland her an private oder öffentliche Aufträge in Spanien heranzukommen ist nach Einschätzung von Branchenkennern nahezu unmöglich. Ohne eine mit den markt- und ortsüblichen Gepflogenheiten vertraute Niederlassung ist der Versuch der Auftragseinholung chancenlos. Selbst für ausländische Vertretungen ist es schwer, sich zu behaupten.

Geschäftsmöglichkeiten bieten sich dagegen in Nischen, wo spezifisches Know-how und spezielle Produkte gefragt sind. Im Hochbau betrifft dies vor allem Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen mit Blick auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Sicherheit und altersgerechtes Wohnen. Chancen gibt es auch in der Altbau- und Stadtsanierung. Zur Kontaktabstimmung bieten sich verschiedene Messen und Konferenzen an. Bei der Zertifizierung nachhaltiger Gebäude ist auch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen mit zertifizierten Projekten in Spanien vertreten.

### Kontaktadressen

Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkungen
AHK Spanien	<a href="http://spanien.ahk.de">http://spanien.ahk.de</a>	Anlaufstelle für deutsche Unternehmen
Portal 21	<a href="http://www.portal21.de">www.portal21.de</a>	Informationsangebot zu Dienstleistungen in Europa
Ministerio de Fomento	<a href="http://www.fomento.gob.es">www.fomento.gob.es</a>	Ministerium für öffentliches Bauwesen
Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía	<a href="http://www.idae.es">www.idae.es</a>	Energiebehörde
Confederación Nacional de la Construcción	<a href="http://www.cnc.es">www.cnc.es</a>	Nationaler Baudachverband
Asociación de Empresas Constructoras de Ámbito Nacional (SEOPAN)	<a href="http://www.seopan.es">www.seopan.es</a>	Verband der großen Bauunternehmen
Instituto de Tecnología de la Construcción de Cataluña (IteC)	<a href="http://www.itec.es">www.itec.es</a>	Bauinstitut (Euroconstruct)
Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España	<a href="http://www.cscae.com">www.cscae.com</a>	Nationale Architektenkammer
Beyond Building Barcelona (Reengineering Construmat)	<a href="http://www.construmat.com">www.construmat.com</a>	Fachmesse in Barcelona; Frühjahr 2017
Genera und Tecma	<a href="http://www.ifema.es/genera_01">www.ifema.es/genera_01</a>	Fachmessen für Energie und Umwelt sowie Städtebau und Umwelt in Madrid, 15. bis 17.6.16
Alimarket Construcción	<a href="http://www.alimarket.es/construccion">www.alimarket.es/construccion</a>	Zeitschrift; Erscheinungsweise: zweimonatlich; 4.000 Exemplare

### 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](mailto:info@gtai.de)  
Internet: [www.gtai.de](http://www.gtai.de)

**Hauptsitz der Gesellschaft:**  
Friedrichstraße 60, 10117 Berlin

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

**Autorin:** Miriam Neubert, Madrid

**Redaktion:** Beate Voell  
Tel.: +49 (0)228/24993-388  
E-Mail: [beate.voell@gtai.de](mailto:beate.voell@gtai.de)

**Ansprechpartner:** Karl-Heinz Dahm  
Tel.: +49 (0)228/24993-274  
E-Mail: [karl.dahm@gtai.de](mailto:karl.dahm@gtai.de)

**Redaktionsschluss:** August 2015

**Bestell-Nr.:** 20303

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](http://www.gtai.de)

