

# BAUWIRTSCHAFT (HOCHBAU/GEBÄUDEBAU)

KOREA (REP.)

Branche kompakt



GERMANY  
TRADE & INVEST

### **Branche kompakt: Korea (Rep.) - Bauwirtschaft (Hochbau/Gebäudebau) (November 2015)**

*Seoul (gtai) - Die südkoreanische Baubranche zeichnete 2014 für 4,5% des Bruttoinlandsprodukts verantwortlich. Allerdings wies der Sektor zuletzt nur ein schwaches Wachstum auf. Positiv entwickelt sich die Nachfrage nach Immobilien, die von niedrigen Zinsen und steigenden Preisen für Gebäude befeuert wird. Die Regierung unterstützt den Sektor mit Fördermaßnahmen unter anderem im Bereich erneuerbarer Energien. Auch der Bau von Bürogebäuden floriert trotz relativ hoher Leerstandsdaten.*

## **Marktentwicklung/-bedarf**

Der Bausektor in Korea (Rep.) erreichte im 1. Halbjahr 2015 nur einen marginalen Zuwachs von 0,3% im Vergleich mit der entsprechenden Vorjahresperiode. Im Gesamtjahr 2014 lag das Ergebnis nach Angaben des Fachverbandes CAK (Construction Association of Korea) mit einem Plus von 0,6% nur leicht darüber.

Die Bauinvestitionen zogen in den ersten sechs Monaten 2015 immerhin um 1,3% im Jahresvergleich an. Die Steigerungsrate war damit höher als im Gesamtjahr 2014 mit 1,0%. Für das 2. Halbjahr prognostiziert der Verband ein deutliches Anziehen der Investitionstätigkeit um 4,6%, so dass für 2015 insgesamt ein Zuwachs von 3,0% erwartet wird.

Das Geschäftsklima in der südkoreanischen Bauwirtschaft hellte sich - trotz der relativ dürrtigen Zahlen für das 1. Halbjahr - zur Jahresmitte 2015 deutlich auf. Der Construction Business Survey Index (CBSI), der vom Institut CERIK (Construction and Economy Research Institute of Korea) monatlich erhoben wird, erreichte im Juli mit 101,3 Punkten eine Steigerung von 14,6% im Vergleich mit dem direkten Vormonat. Gleichzeitig entsprach der Wert dem höchsten Stand des Indikators seit 14 Jahren.

Ein Niveau von 100 bedeutet, dass die Zahl der Firmen, die sich optimistisch in Bezug auf die derzeitige Situation des Sektors zeigen, die der negativ gestimmten Unternehmen übertrifft. Zuletzt wurde 2002 ein Wert von über 100 erreicht. Besonders positiv äußerten sich die großen Baugesellschaften, die einen Wert von 125,0 erzielten, während mittlere und kleine Firmen mit Indices von 94,7 und 80,9 die Lage deutlich weniger hoffnungsfroh beurteilten. In den beiden Folgemonaten zeigte der Index allerdings bereits wieder nach unten.

Der Fachverband CAK führt die hohe Steigerung zur Jahresmitte auf die starke Entwicklung des Immobilienmarktes zurück, der durch die kontinuierlichen Zinssenkungen der Zentralbank BOK (Bank of Korea) angekurbelt wird. Diese hatte als Reaktion auf die ernüchternde konjunkturelle Entwicklung im Juni 2015 den Leitzinssatz auf ein Rekordtief von 1,5% herabgesetzt. Es war die vierte Zinssenkung innerhalb nur eines Jahres.

Im Juli 2015 stiegen die Immobilientransaktionen in Südkorea nach Angaben des Ministeriums für Land, Infrastruktur und Transport um 43% auf 110.675. Kumuliert lag die Zuwachsrate in den ersten sieben Monaten 2015 bei 31% im Vergleich mit derselben Vorjahresperiode. Die Zahl der Baugenehmigungen zog in den ersten drei Quartalen 2015 sogar um 54% gegenüber dem entsprechenden Zeitraum 2014 auf 540.000 Einheiten an. Auch die Nachfrage auf dem Pre-Sales-Market erklimmt

im Herbst 2015 neue Rekordhöhen. In Seoul berichten Beobachter von gewaltigen Nachfrageüberhängen in diesem Segment.

Gleichzeitig führt die hohe Nachfrage nach Immobilien zu einer Ausweitung der Immobilienkredite, die im September 2015 die höchsten Steigerungsraten seit fünf Jahren verzeichneten. Den starken Zuwachs bei Hypotheken führen Experten auch auf die gelockerten Voraussetzungen für die Aufnahme von Immobilienfinanzierungen zurück, die die koreanische Regierung 2014 zur Ankurbelung der Konjunktur beschlossen hatte.

Beobachter befürchten, dass sich die ohnehin bereits enorm hohe Verschuldung der Privathaushalte dadurch weiter verschärfen wird. Zudem plant die Regierung Presseangaben zu Folge, den Immobilienerwerb für junge Bewohner in Seoul mit erleichterten Finanzierungsbedingungen zu unterstützen. Damit soll unter anderem die niedrige Geburtenrate in Südkorea wieder nach oben geschraubt werden.

Strukturdaten der südkoreanischen Bauwirtschaft (in Bill. Won, Veränderung zum Vorjahreszeitraum in %) 1)					
Kennziffer	2012	2013	2014	1. Halbjahr 2015	Veränderung
Wert der Bauaufträge insgesamt, davon	101,5	91,3	107,4	73,9	48,4
Privat	67,4	55,1	66,7	50,5	80,5
öffentlich	34,1	36,2	40,7	23,4	8,1
Hochbau, davon	65,8	61,4	74,7	51,9	64,1
Wohnungsbau	34,3	29,3	41,0	30,7	89,5
privat	27,8	24,2	35,8	29,4	102,6
öffentlich	6,4	5,1	5,3	1,3	-24,6
Wirtschaftsbau	31,5	32,1	33,7	21,2	37,5
privat	22,8	21,1	22,7	16,8	69,6
öffentlich	8,7	11,0	32,7	4,4	-20,2
Tiefbau	35,6	5,0	32,7	22,0	22,1
privat	16,8	4,8	8,2	4,2	20,1
öffentlich	18,9	10,8	24,5	17,8	22,6

1) Wechselkurse (Won pro Euro): 2012: 1.448 Won, 2013: 1.453 Won, 2014: 1.399 Won, Januar bis Juni 2014: 1.213 Won  
Quelle: Construction Association of Korea; KEB (Korea Exchange Bank)

Die niedrigen Zinsen und die hohe Nachfrage nach Immobilien kurbeln auch die Preise an. So sind im August 2015 die Wohnungspreise landesweit um 2,4% gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen und damit deutlich über der Inflationsrate, die unter 1% liegt. Besonders stark waren die Zunahmen in Seoul mit 2,9% und dort im Stadtteil Gangnam (+3,4%). Die Mietpreise waren im Jahresverlauf 2014 mit 3,3% in Korea, 4,5% in Seoul und mit 5,3% in Gangnam sogar noch stärker angezogen.

Seit Mitte des letzten Jahrzehnts herrscht in Südkorea ein Überangebot an Bürogebäuden. Die Leerstandsquote für Büroräume lag im 1. Halbjahr 2015 nach Angaben der Organisation KAB (Korea Appraisal Board) bei 13,3% und damit auf dem höchsten Stand seit 2008. Im Unterschied zur damaligen Finanzkrise sehen Experten jedoch die Ursache nicht vorwiegend in einer konjunkturellen Schwäche sondern in der zunehmenden Zahl neuer Gewerbegebäude.

Nach Schätzungen von spezialisierten Immobilienmaklern wurden allein in Seoul und Bundang zwischen 2010 und 2014 circa 1,8 Mio. qm Bürofläche pro Jahr auf den Markt gebracht - mehr als doppelt so viel wie im Durchschnitt des vergangenen Jahrzehnts. Trotz des Überangebots haben lokale Baufirmen bereits weitere Großprojekte auf den Weg gebracht.

Gebäudemodernisierung und -sanierung spielt in Korea (Rep.) bisher nur eine geringe Rolle. Die Lebensdauer von Gebäuden ist kürzer als in Deutschland. Hinzu kommt, dass die Bauherren bisher in der Regel nur ein geringes Interesse an einer Reduzierung der Nebenkosten haben, da diese von den Mietern getragen werden. Etwas interessanter ist der gewerblich genutzte Bereich. Aber auch hier ist es schwierig, die kurzfristig orientierten Kunden vom langfristigen Nutzen beispielsweise eines intelligenteren Energiemanagements zu überzeugen.

Dennoch gewinnt die Energieeffizienz im Gebäudesektor an Bedeutung. So verschärft die Regierung sukzessive die Vorschriften für den erlaubten Energieverbrauch in Neubauten. Darüber hinaus wird das Leasing von Solarmodulen durch Bewohner von Appartementgebäuden gefördert. Auch gehen Branchenexperten davon aus, dass angesichts suboptimaler Dämmung in vielen Gebäuden die Nachfrage nach Isolationsmaterialien mit besseren Brandschutz- und Dichtungseigenschaften in Zukunft anziehen wird.

<b>Ausgewählte Großprojekte in Korea (Rep.)</b>			
<b>Vorhaben</b>	<b>Investitions- summe</b>	<b>Projektstand</b>	<b>Auftraggeber/Planung/ Durchführung</b>
New Songdo City	35 Mrd. US\$	Projektlaufzeit 2005-2018	New Songdo City Dev., LLC (JV Gale (US), Posco E&C)
Saemangeum, Stadt- neubau am Meer	22,2 Bill. Won	Projektlaufzeit 2011-2020 (Phase I)	Saemangeum Development Agency
Sejong City, Bau von Verwaltungstadt für die Regierung	16,4 Bill. Won	Projektlaufzeit 2007 bis 2030, Umzug von 36 Behörden u. Mi- nisterien 2012 bis 2014	Regierung (Ministry of Land, Infrastructure and Transport)
Alpha Dome City in Pangyo	5 Bill. Won	Bau von April 2012 bis 2018	Baufirmen LH, Lotte E&C, GS E&C, Doosan E&C
Lotte World Tower	3,5 Bill. Won	Im Bau, geplante Fertigstellung Ende 2016	Auftraggeber: Lotte Group; Design: Kohn Pedersen Fox; Bau: Lotte Construction

Ausgewählte Großprojekte in Korea (Rep.) (Forts.)			
Vorhaben	Investitions- summe	Projektstand	Auftraggeber/Planung/ Durchführung
Olympische Spiele 2018 in Pyeongchang (Sportstätten, Unterkünfte, Medienzentren)	13 Bill. Won	Bau: 1. Halbjahr 2014 bis 2017	Provinz Gangwon, Zentralregierung und andere
Jeju Healthcare Town	1,5 Bill. Won	Baubeginn: Oktober 2012, Fertigstellung: 2018	unter anderem Greenland Group (VR China)
2. Pangyo Techno Valley in der Provinz Gyeonggi	1,5 Bill. Won	geplanter Bau: Ende 2015 bis 2. Halbjahr 2017	Ministerium Molit
LU1 City in Incheon	2,8 Bill. Won	geplanter Bau: 2016 bis 2. Halbjahr 2018	Incheon Metropolitan City, Korea Land & Housing Corp.
LCT Apartment Complex in Busan	1,5 Bill. Won	Bau: Oktober 2015 bis Ende 2019	Posco E&C

Quelle: Recherchen von Germany Trade & Invest

## Produktion/Branchenstruktur

Ende 2014 waren in Korea (Rep.) rund 60.000 Bauunternehmen registriert, davon etwa 11.000 allgemeine Baufirmen und circa 49.000 Spezialbetriebe. Die Struktur der Bauwirtschaft ist sehr unausgewogen. Am unteren Ende der Skala stehen Tausende kleiner Zulieferer, die oft nicht genug Kapital für die Anschaffung neuer Maschinen und Ausrüstungen haben. Auf der anderen Seite nehmen große Akteure auf dem Weltmarkt eine vordere Position ein. Dazu gehören Daewoo Engineering & Construction, Samsung C&T, SK E&C oder Ssangyong E&C.

Wichtige Bauunternehmen in Korea (Rep.) (Umsätze in Mrd. Won)			
Firma	Umsatz 2013	Umsatz 2014	Beschäftigte Ende 2014
Korea Land & Housing Corporation, <a href="http://www.lh.or.kr">www.lh.or.kr</a>	18.000	21.242	6.038
Hyundai Engineering & Construction, <a href="http://en.hdec.co.kr">http://en.hdec.co.kr</a>	13.938	17.387	7.226
Samsung C & T, <a href="http://www.samsungent.co.kr">www.samsungent.co.kr</a>	13.441	14.874	7.709
Daewoo Engineering & Construction, <a href="http://www.daewoenc.com">www.daewoenc.com</a>	8.782	9.791	5.543
GS Engineering & Construction, <a href="http://www.gsconst.co.kr">www.gsconst.co.kr</a>	9.566	9.488	5.649

<b>Wichtige Bauunternehmen in Korea (Rep.) (Umsätze in Mrd. Won) (Forts.)</b>			
<b>Firma</b>	<b>Umsatz 2013</b>	<b>Umsatz 2014</b>	<b>Beschäftigte Ende 2014</b>
Daelim Industrial, <a href="http://eng.daelim.co.kr">http://eng.daelim.co.kr</a>	9.847	9.294	5.234
Posco Engineering & Construction, <a href="http://www.poscoenc.com">www.poscoenc.com</a>	10.155	9.285	5.394
SK Engineering & Construction, <a href="http://www.skec.com">www.skec.com</a>	7.505	8.921	6.277
Samsung Engineering 1), <a href="http://www.samsungengineering.co.kr">www.samsungengineering.co.kr</a>	9.806	8.911	8.255

1) spezialisiert auf den Bau von Anlagen; 2) nur der Teil, der auf den Bausektor entfällt  
 Quellen: Korea Chamber of Commerce and Industry (KCCI), Unternehmensangaben beim Financial Supervisory Service (FSS)

Große internationale Konzerne sind in Südkorea nur wenig aktiv. Allerdings werden Projekte in Drittländern, bei denen koreanische Baukonzerne als Generalunternehmen auftreten, im Regelfall in Korea verhandelt. Außerdem sind ausländische Anbieter bei Architekturdienstleistungen, Planung und im Projektmanagement gut im koreanischen Markt positioniert. Chancen ergeben sich vor allem in Bereichen, in denen sie Technologien, Materialien oder Ausrüstungen anbieten können, über die die koreanischen Wettbewerber nicht verfügen.

Deutschen Unternehmen bieten sich beispielsweise Möglichkeiten, wenn koreanische Bauunternehmen qualitativ anspruchsvollere Apartmentblocks, spektakuläre Hochhäuser und zunehmend auch grüne Gebäude bauen wollen. Bekannte deutsche Namen im Markt sind unter anderem Liebherr (Kräne), Thyssen-Krupp (Fahrstühle), Putzmeister (Betonpumpen), Fischer (Befestigungselemente), Häfele (Beschlüge), Osram (Beleuchtung), sowie Bulthaup, Miele, Siemens, WMF (Kücheneinrichtungen, Elektrohausgeräte), Bosch (Powertools), Interpane Glas Industrie (Wärmedämmglas), Wacker Chemie (Silikone) und Bayer (Kunststoffe für Bahnhofs- und Stadionsdächer).

Das Unternehmen Vaillant eröffnete im September 2015 seine erste Vertriebsniederlassung in Seoul und will künftig nach eigenen Angaben als erster europäischer Heiztechnikanbieter Hoch-effizienztechnologien in Südkorea vertreiben.

## **Geschäftspraxis**

Der koreanische Markt ist nicht einfach zu bearbeiten. Die sprachlichen und kulturellen Barrieren sind hoch. Englisch ist weniger verbreitet, als gemeinhin vermutet wird. Häufig erfolgt der Aufbau einer Marktpräsenz über örtliche Vertreter. Gerade in der Bauwirtschaft sind gute Verbindungen und Kontaktpflege unerlässlich. Dies gilt zum Beispiel im Hinblick auf Projektinformationen, die frühzeitig und nicht erst nach Eröffnung des Ausschreibungsverfahrens vorhanden sein müssen.

Öffentliche Projekte werden elektronisch ausgeschrieben. Basisinformationen sind auch in englischer Sprache beim Public Procurement Service erhältlich ([www.pps.go.kr](http://www.pps.go.kr)). Das Ausschreibungswesen gilt inzwischen als relativ transparent. Um möglichen Missbrauch dennoch zu verhindern, hat das Parlament am 3.5.05 ein Gesetz für die Bauwirtschaft (Basic Law for the Construction Industry) verabschiedet. Es soll unter anderem die Zahlungen von Schmiergeldern verhindern helfen. Verstöße werden mit Geld- oder Freiheitsstrafen geahndet.

### Kontaktadressen

	<b>Internetadresse</b>
AHK Korea	<a href="http://korea.ahk.de">http://korea.ahk.de</a>
Ministry of Land, Infrastructure and Transport	<a href="http://www.molit.go.kr">www.molit.go.kr</a>
Korea Federation of Construction Contractors	<a href="http://www.kfcc.or.kr">www.kfcc.or.kr</a>
Construction Association of Korea	<a href="http://www.cak.or.kr">www.cak.or.kr</a>
Construction & Economy Research Institute	<a href="http://www.cerik.re.kr">www.cerik.re.kr</a>

## 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

**Autor:** Alexander Hirschle, Seoul

**Redaktion:** Daniela Vaziri  
Tel.: +49 (0)228/24993-329  
E-Mail: [daniela.vaziri@gtai.de](mailto:daniela.vaziri@gtai.de)

**Ansprechpartnerin:** Carolin Ratzeburg  
Tel.: +49 (0)228/24993-265  
E-Mail: [carolin.ratzeburg@gtai.de](mailto:carolin.ratzeburg@gtai.de)

**Redaktionsschluss:** November 2015

**Bestell-Nr.:** 20445

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)

