

BAUWIRTSCHAFT

HONGKONG, SVR

Branche kompakt



GERMANY
TRADE & INVEST

Branche kompakt: Hongkong, SVR - Bauwirtschaft (August 2015)

Hongkong (gtai) - Hongkongs Skyline soll Zuwachs erhalten. Die Regierung will über ein großes Bauprogramm die Immobilienpreise stabilisieren. Daneben wird intensiv an Bahnverbindungen gebaut, verschiedene Großprojekte der Verkehrsinfrastruktur verzögern sich bis mindestens 2017. Doch neue Projekte für danach sind schon in der Pipeline. Die Baukosten explodieren aber und Bauarbeiter werden knapp. Im Mai 2015 hat die Regierung mit einem Energiesparplan dem energieeffizienten Bauen einen Schub gegeben.

Marktentwicklung/-bedarf

Der Immobilienmarkt ist für Hongkonger ein beherrschendes Thema. In der Hafenmetropole wird auf engstem Raum gebaut, da von der Regierung nur wenig Bauland ausgewiesen wird. Dies führt zu einem der teuersten Wohnungsmärkte der Welt und stellt die Bauunternehmen vor große Herausforderungen.

Seit die Regierung 2007 ein großes Infrastruktur- und Städtebauprogramm aufgelegt hat, boomt die Bauwirtschaft. Neue Bahnprojekte wurden Mitte 2014 angekündigt, für die die Regierung in den kommenden Jahren im Schnitt Ausgaben von 9 Mrd. US\$ jährlich erwartet.

Insgesamt stieg der Wert der erbrachten Bauleistungen 2014 um nominal 13% auf 25,6 Mrd. US\$. Von den 6,9 Mrd. US\$ privater auf Baustellen erbrachten Bauleistungen diente der überwiegende Teil dem Gebäudebau. Die öffentlichen Ausgaben auf Baustellen von fast 9 Mrd. US\$ fallen zu zwei Drittel in den Bereich Infrastruktur. Sie nahmen in den Vorjahren jeweils kräftig zu, Anfang 2015 waren aber die Zeiten zweistelligen Wachstums vorbei. Rund 10 Mrd. US\$ der erfassten Bauleistung werden an Orten erbracht, die nicht als Baustellen klassifiziert werden. Dazu zählen Renovierung und Instandhaltung.

Strukturdaten zur Bauwirtschaft in Hongkong, SVR		
Kennziffer	2013	2014
Wert der erbrachten Bauleistungen (in Mrd. US\$)	22,6	25,6
.Privatsektor (Wohnungsbau, gewerbliche Immobilien)	6,3	6,9
.Staatlicher Sektor (überwiegend Infrastrukturbau)	8,0	8,8
.Sonstiges (Renovierung, Instandhaltung und dergleichen)	8,3	9,9
Anzahl der Bauunternehmen	22.312	k.A.
Anzahl der Beschäftigten	185.773	k.A.
Anzahl der Architektur- und Ingenieurbüros	1.848	k.A.
Anteil der Bauwirtschaft am Bruttoinlandsprodukt (in %)	4,0	k.A.

Quelle: Census and Statistics Department

Die Baukonjunktur kühlte sich Anfang 2015 etwas ab, die erbrachten Bauleistungen wuchsen im 1. Quartal um real 2% gegenüber dem Vorjahresquartal. Während die öffentlichen Ausgaben stagnierten, stiegen die privaten noch relativ kräftig. Derzeit ist der Infrastrukturbau auf einem Plateau angelangt, mit hohen Ausgaben bei geringem Wachstum. Zahlreiche Bauprojekte nähern sich in den kommenden zwei bis drei Jahren der Fertigstellung. In den vergangenen zehn Jahren wurden relativ wenige Wohnungen fertig gestellt, was zusammen mit dem niedrigen Zinsumfeld zu überhöhten Wohnungspreisen beigetragen hat.

Die Regierung will der Situation durch größere Bautätigkeit beikommen. Ob das Ziel größerer Bezahlbarkeit erreicht werden kann, ist zwar umstritten. Klar ist aber, dass der Hochbau profitieren wird: Bis 2024 sollen 480.000 Wohnungen auf den Markt kommen. Wurden 2013 noch nur 8.254 Wohneinheiten fertiggestellt, waren es 2014 mit 15.719 Wohnungen mehr als doppelt so viele. 2015 dürften es fast so viele werden, in den darauffolgenden Jahren sollen jeweils rund 20.000 Einheiten jährlich folgen.

Ganze Stadtviertel werden dafür aus dem Boden gestampft, beziehungsweise neu entwickelt. Dies soll neben Wohnraum auch Räume für Kulturangebote, Lagerflächen und Büros bieten. Letzteres vor allem in Kowloon East, inklusive des alten Flughafengeländes von Kai Tak. Daneben soll dort ein neues Stadion und ein Krankenhaus gebaut werden. Dagegen entsteht im West Kowloon Cultural District (WKCD) auf rund 40 ha ein Kulturzentrum mit 18 Veranstaltungs- und Ausstellungenstätten.

In sogenannten New Development Areas (NDAs) im Inland Hongkongs soll neuer Wohnraum geschaffen werden, dazu kommen verschiedene visionäre Strategien der Landgewinnung aus dem Meer, wie eine East Lantau Metropolis. Diese ist aber noch unsicher und Widerstand ist wie bei anderen öffentlichen Projekten gewiss. Auch werden umfangreiche Anlagen der Wasserver- und -entsorgung sowie Flutbekämpfung gebaut oder erneuert. Bis 2015 sind dafür 4,5 Mrd. US\$ vorgesehen.

Zwei Megaprojekte der Baubranche nähern sich der Fertigstellung: die Guangzhou-Shenzhen-Hong Kong Express Rail und eine Überseebrücke nach Macau beziehungsweise Zhuhai. Neben dem eigentlichen Brückenbau werden in Hongkong derzeit die Grenzanlagen auf einer künstlichen Insel vor Lantau sowie der Anschluss an den Flughafen und das Festland umgesetzt. Die Expresszuglinie befindet sich im Bau und wird ebenso wie der neue Hauptbahnhof in West Kowloon weitestgehend unterirdisch verlaufen.

Im Territorium selbst steht der Ausbau der U-Bahn auf dem Programm. Mitte September 2014 wurde eine neue Serie von Projekten vorgeschlagen. In der Rail Development Strategy sind sieben Zugprojekte enthalten, die aber erst in einigen Jahren gestartet werden sollen, um die Bauwirtschaft nicht unter noch mehr Druck zu setzen.

Ausgewählte Großprojekte in Hongkong			
Vorhaben	Investitionssumme (in Mrd. US\$)	Projektstand	Anmerkung
Erweiterung Flughafen, dritte Landebahn	18	Baubeginn: 2016, Inbetriebnahme 2022/24	erfordert umfangreiche Landgewinnung, noch im Genehmigungsverfahren; Midfield Umbau begonnen
Rail Development Strategy	14	Plan 2014 vorgelegt, Start erst in einigen Jahren	verschiedene U-Bahnprojekte, Realisierungswahrscheinlichkeit und Zeitplan können noch geändert werden
Kai Tak Redevelopment	13	Baubeginn: Ende 2009, Fertigstellung: in Phasen bis 2022	Entwicklung eines neuen Stadtviertels auf dem Gelände des ehemaligen Innenstadtflyghafens Kai Tak
Hongkong-Zhuhai-Macao-Brücke	10,5	Baubeginn: Ende 2009, Fertigstellung: 2016, Inbetriebnahme: 2018	30 km lange Meeresbrücke; derzeit Bau von Endpunkten, Grenzkontrollanlagen und Verbindungsstraßen
Sha Tin Central Line	10,2	Baubeginn 2011/2015, Inbetriebnahme: 2019/2021 (zwei Phasen)	17 km lange Bahnstrecke, teilweise unterirdisch. Verbindet Central mit dem Vorort Sha Tin in den New Territories
Entwicklung von Grenzgebieten mit Nachbarort Shenzhen	k.A.	Machbarkeitsstudie im Februar 2015 abgeschlossen	Grenzgebiete bzw. Übergänge am Lok Ma Chau Loop und Liangtang/Heung Yuen Wai sollen entwickelt werden
New Development Areas	k.A.	Start der Infrastrukturarbeiten 2018, Fertigstellung bis 2030	in Kwu Tung North und Fanling North werden neue Siedlungen für ca. 180.000 Bewohner geplant

Quelle: Recherchen von Germany Trade & Invest

Das Infrastruktur- und Städtebauprogramm wird vor allem lokalen und chinesischen Baufirmen zugutekommen. Bei komplizierten Tiefbauarbeiten oder Tunnelbohrungen ist Hongkong jedoch auf internationale Expertise angewiesen. Zulieferchancen ergeben sich zudem für Hersteller von Baustoffen und -maschinen sowie von Gebäudetechnik. Bei Bahnprojekten dürfte überwiegend europäische oder japanische Technologie zum Einsatz kommen.

Grünes Bauen dürfte in Hongkong einen Schub erhalten. Rund 90% des Stromverbrauchs der SVR gehen auf das Konto der Gebäude, vor allem deren Klimatisierung verschlingt im Sommer Unmengen Energie. Freiwillige Zertifizierungen gemäß der Standards LEED und BEAM verbreiten sich zunehmend. Ende 2012 hat der Hong Kong Green Building Council die Roadmap HK3030 veröffentlicht, die bis 2030 Einsparungen von 30% des Energieverbrauchs auf der Basis der 2005er-Werte vorsieht. Die Regierung hat im Mai 2015 nachgelegt und einen Stromsparplan vorgelegt, der zahlreiche Ziele für öffentliche Gebäude beinhaltet.

Produktion/Branchenstruktur

Die Baubranche Hongkongs ist durch wenige sehr große Akteure und viele kleine Unterauftragnehmer charakterisiert. Von den rund 22.300 Baufirmen haben 97% ein jährliches Auftragsvolumen von unter 1,3 Mio. US\$.

Hongkonger Baufirmen gelten als verlässlich und in hoher Qualität vor allem für Landgewinnung und Hochhausbauten für Wohnungen und Büros. Darin sind sie auch im Ausland aktiv, vielfach in Festlandchina. An der Spitze der Nahrungskette stehen die Developer, große Konglomerate mit Interessen in meiste allen Feldern des Hochbau (insbesondere Hochhäuser) für gewerbliche und Wohnnutzung.

Die Auftragnehmer sind Baufirmen (Contractors) die in drei Gruppen unterteilt werden können: 1. lokale Hongkonger Firmen wie Hsin Chong, Shui On, Hip Hing, Shun Yuen, Wing Hing, Chun Wo, Paul Y. 2. ausländische Baufirmen wie Gammon, Leighton, Maeda Corporation, Nishimatsu, Dragages (zum Teil im Joint Venture mit Mutter Bouygues), und 3. die chinesischen Staatsunternehmen wie China Harbour Engineering mit der Hongkong Vertretung Zhen Hua, China Overseas Holding (eine Tochter der China State Construction), Shun Shing Construction & Engineering Company (Tochter von COSCO), China Civil Engineering Construction und China Road and Bridge Corporation.

Häufig kommen für Aufträge Joint Venture der genannten Firmen den Zuschlag. Den größten Einzelauftrag bislang konnte Dragages ergattern, die Vergabe des Zubringertunnels von Tuen Mun zur Brücke nach Macau/Zhuhai. Dieser ging im August 2013 und umfasst 2,3 Mrd. US\$. Für diesen lieferte Herrenknecht die bis dato größte Tunnelbohrmaschine aus, die im Mitte 2015 in Betrieb ging. Dazu kommen Spezialfirmen die für herausfordernde Tätigkeiten einen Vertrag erhalten, zum Beispiel für Fundamente oder elektrische und mechanische Installationen wie Aufzüge.

Ausländische Auftragnehmer sind auf den Baustellen aktiv und formal gilt der Markt als offen und nicht-diskriminierend. Ohne ein aussagekräftiges Projektportfolio wird es aber schwierig, an Aufträge zu kommen, solange nicht Spezialanwendungen gesucht sind.

Geschäftspraxis

Ausschreibungen in Hongkong verlaufen im Allgemeinen offen und fair. Doch insbesondere im Bausektor gelten spezielle Spielregeln. Wenn eine Hongkonger oder chinesische Firma die technischen Herausforderungen eines Projektes meistern könne, seien westliche oder japanische Konkurrenten außen vor, berichten Branchenkenner. Im Klartext heiße das: Die Rohbauten würden von einheimischen Firmen erstellt, ausländische Unternehmen kämen im Tief-, Tunnel- und Schienenbau zum Zuge.

Umfangreiche Lieferchancen bestehen bei Gebäudetechnik und beim Ausbau der Schienenwege. Hongkongs Behörden sind sehr sicherheitsbewusst und bewährte Technik ist gefragt, chinesische Produkte bleiben oft außen vor. Im Juli 2015 jagte ein Skandal durch die Stadt, als illegal minderwertige Bleirohre verbaut wurden.

Bauunternehmen müssen in Hongkong eine Lizenz beantragen, die zunächst nach allgemeinen Bauaufträgen und Spezialarbeiten unterteilt werden. Wichtiges Kriterium für die Einstufung in der allgemeinen Liste in A-, B- und C-Lizenzen ist die Finanzkraft des Antragstellers. Lediglich Firmen der Kategorie C können an Ausschreibungen für Großaufträge teilnehmen.

Diese Lizenzen sind darüber hinaus spezifisch für das Segment also Gebäude, Hafen, Straßen und Leitungen, Fundamente sowie Wasserarbeiten (also z.B. Landaufschüttung). Nur wenige Firmen haben in allen fünf Kategorien eine C-Lizenz, unter anderem Gammon, Leighton, China State, Dragages, Paul Y und Kaden.

Die zweite Liste ist thematisch nach Spezialfertigkeiten untergliedert, zum Teil mit weiteren Untergruppierungen. Sind in der ersten Liste keine deutschen Firmen vertreten, finden sich in der Liste der Spezialisten einige deutsche Namen, zum Beispiel für Aufzuginstallationen. Die Listen sind beim Development Bureau einsehbar

(www.devb.gov.hk/en/construction_sector_matters/contractors/index.html)

Kontaktadressen

Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkungen
AHK Hongkong	http://china.ahk.de	Anlaufstelle für deutsche Unternehmen
Transport and Housing Bureau	www.thb.gov.hk	das Ministerium betreut die Projekte im Straßen- und Brückenbau
Highways Department	www.hyd.gov.hk	Abteilung des Verkehrsministeriums für den Straßen- und Brückenbau
Development Bureau	www.devb.gov.hk	betreut Projekte der Stadtentwicklung
Planning Department	www.pland.gov.hk	für die Stadtentwicklung zuständige Abteilung des Planungsministeriums
Rating and Valuation Department	www.rvd.gov.hk	sammelt Informationen über die private Bauwirtschaft
Financial Services and the Treasury Bureau	www.fstb.gov.hk	Informationen über Ausschreibungen der Regierung unter „Government Procurement“
MTR (Mass Transit Railway)	www.mtr.com.hk	Hongkongs Bahnunternehmen; ist für alle Bahnprojekte zuständig
Hong Kong Institution of Engineers	www.hkie.org.hk	Ingenieurverband
Hong Kong Construction Association	www.hkca.com.hk	Verband der Bauunternehmer

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: Achim Haug, Hongkong

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: August 2015

Bestell-Nr.: 20276

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

