

BAUWIRTSCHAFT (HOCHBAU/GEBÄUDEBAU)

INDONESIEN



GERMANY
TRADE & INVEST

Branche kompakt: Indonesien - Bauwirtschaft (Hochbau/Gebäudebau) (Oktober 2015)

Jakarta (gtai) - Viele Sparten des indonesischen Hochbausektors treten in eine Konsolidierungsphase. Vor allem im privaten Wohnungsbau trifft ein steigendes Angebot auf eine nachlassende Nachfrage. Es gibt aber auch Bereiche, die sich antizyklisch entwickeln: So floriert die Tourismusbranche. Daher sollen Hunderte von Hotels gebaut werden. Der Gesundheitssektor generiert einen wachsenden Bedarf an zusätzlichen Krankenhäusern.

Marktentwicklung/-bedarf

Die indonesische Regierung misst dem Ausbau der landesweiten Infrastruktur oberste Priorität zu. Der Hochbau wird mehr oder weniger dem freien Spiel der Marktkräfte überlassen. Diese Politik spiegelt sich auch im „National Medium Term Development Plan 2015 - 2019“ wider. Er sieht staatliche Ausgaben in Höhe von lediglich 12 bis 17 Mrd. US\$ für den öffentlichen Wohnungsbau vor. Das entspricht im Vergleich zu den gesamten vorgesehenen Investitionsmitteln einer Quote von 5%.

Im Jahr 2013 belief sich der Wert der von der Hochbausparte erbrachten Bauleistungen laut nationalem Statistikamt BPS auf umgerechnet 14,3 Mrd. US\$. Dies kam gegenüber dem Vorjahr und auf Rupiah-Basis einem nominalen Zuwachs von gut 15% gleich. Im Vergleich zu 2008 ergibt sich dadurch eine (ebenfalls nominale) Verdoppelung. Damit ist der Hochbau wesentlich langsamer gewachsen als etwa die Infrastruktursparte. Diese wies in diesem Zeitraum eine Steigerung um den Faktor drei auf.

Wert der erbrachten Hochbauleistungen (in Mrd. US\$, Veränderung zum Vorjahr in %)		
Jahr	Wert 1)	Veränderung 2)
2008	7,3	2,9
2009	7,0	3,3
2010	10,5	30,9
2011	12,5	14,0
2012	13,8	18,2
2013	14,3	15,4

1) Umrechnung zum jeweiligen Jahresdurchschnittswert; 2) nominal und auf Rupiah-Basis
Quelle: Nationales Statistikamt BPS

Zahlen zu den verschiedenen Sparten des Hochbaus liefern vor allem private Immobiliengesellschaften, die sich jedoch überwiegend auf den Großraum Jakarta beziehen. Dieser bildet mit seinen 30 Mio. Einwohnern das mit weitem Abstand wichtigste ökonomische Zentrum des Archipels. Moderne Bürotürme und Apartmenthäuser entstehen vor allem in der Hauptstadt selbst. Fabriken und Lagerhäuser werden indes überwiegend in den angrenzenden Kreisen und Städten gebaut. In den anderen Metropolen des Landes beschränkt sich die Bautätigkeit im Wesentlichen auf Einkaufszentren, Hotels oder Krankenhäuser.

Schon seit geraumer Zeit bekommt der Hochbau Gegenwind von den Finanzmärkten. Der indonesische Leitzins lag Anfang Oktober 2015 bei 7,5%. Zugleich stiegen die Baukosten infolge des stetigen Verfalls des Rupiah-Kurses kräftig an. Alleine zwischen Januar 2013 und September 2015 hatte jener um 50% gegenüber dem US-Dollar nachgegeben. Relevant ist das, da viel Gebäudetechnik und zahlreiche Baumaschinen importiert werden müssen.

Darüber hinaus schwächelt die Nachfrage. So verlassen immer mehr Ausländer angesichts einer verschärften Visapolitik das Land, der Leerstand der Wohnungen und Häuser steigt. Die Preise und Mieten sind auf US-Dollar-Basis zwischen Frühjahr 2014 und Herbst 2015 merklich gesunken. In der Bürosparte herrscht - zumindest im Central Business District - noch ein Nachfrageüberhang. Doch auch hier zeichnen sich erste Tendenzen einer Abkühlung ab.

In zahlreichen Sparten des Hochbaus trifft eine sinkende Nachfrage auf ein steigendes Angebot. Viele Apartmenthäuser, Bürotürme und Shoppingmalls wurden zwischen 2011 und 2013 geplant, als die Wirtschaft boomte und die Rupiah eine stolzen Außenwert vorweisen konnte. Diese Vorhaben werden zwischen 2015 und 2017 fertiggestellt. So sollen laut Angaben von Colliers International alleine in Jakarta - ohne Hinzurechnung der angrenzenden Städte - 100.000 Wohnungen neu auf den Markt kommen. Der Gesamtbestand steigt demzufolge auf fast 250.000 Einheiten.

Von den fertiggestellten Apartments waren laut Colliers im 1. Quartal 2015 immerhin fast 96% bereits verkauft. Für die noch im Bau befindlichen Objekte lag die entsprechende Quote bei 68%. Allerdings verzeichnete die Immobiliengesellschaft im Vorjahresquartal einen Wert von 98 beziehungsweise 73%. Die Zahlen sind mit einer gewissen Vorsicht zu genießen, denn die Maklerfirmen sind bestrebt, die Lage nicht zu schwarz zu malen.

Im Bürosektor bleibt das aktuelle Angebot kurzfristig beschränkt. Im Central Business District Jakartas betrug die Belegungsquote im 1. Quartal 2015 laut Colliers 94% (Vorjahresquartal: 97%). Am Rande der Stadt sieht die Lage schon anders aus. In TB Simatupang sank der entsprechende Wert innerhalb eines Jahres von 93 auf 84%. Laut Colliers kommen im Großraum Jakarta mittelfristig jährlich rund 800.000 qm neu auf den Markt. Bis 2019 dürfte damit der Gesamtbestand an Bürofläche von gut 7 Mio. auf 11,5 Mio. qm steigen.

Trotz wachsender Konsumausgaben nahm die Einzelhandelsfläche in Jakarta in den letzten Jahren kaum zu. Die Regierung versuchte, Überkapazitäten abzubauen. Das ist ihr weitgehend gelungen: Nachdem 2011 die gesamte Einzelhandelsfläche in der Hauptstadt auf 4 Mio. qm gestiegen war, gab es bis 2015 kaum weitere Zuwächse. Ab 2016 soll die Sparte wieder an Dynamik gewinnen. Viel tut sich dabei in den benachbarten Städten und Gemeinden. Bis 2018 werden im Großraum Jakarta 27 Shoppingmalls mit insgesamt 1,1 Mio. qm neu eröffnet.

Im Einzelhandelsbereich entwickelt sich die zweitgrößte Stadt Indonesiens Surabaya besonders stark, einfach weil der Nachholbedarf enorm ausfällt. Laut Colliers werden dort zwischen 2015 und 2019 mindestens 14 Shoppingmalls mit einer Gesamtfläche von nahezu 300.000 qm fertiggestellt. Der Bestand an Bürofläche soll sogar von 300.000 auf fast 800.000 qm steigen, denn die ostjavanische Metropole entwickelt sich zu einem weiteren ökonomischen Zentrum. Allerdings kommen in Surabaya im vorliegenden Zeitraum nur gut 7.000 Apartments neu auf den Markt.

Im Hotelsektor stehen die Anzeichen weiter auf Wachstum. Insgesamt zählte das nationale Statistikamt 2014 rund 9,4 Mio. ausländische Besucher. Für 2015 geht die Regierung von 10 Mio. internationalen Touristen aus. Laut Regierungsplänen soll ihre Zahl bis 2019 auf 20 Mio. ansteigen. Zugleich dürfte die Anzahl der einheimischen Reisenden gemäß der Consultingfirma HVS zwischen 2014 und 2022 von 255 Mio. auf 400 Mio. anwachsen.

Laut HVS werden somit bis 2022 insgesamt 100.000 zusätzliche Gästezimmer - das entspricht rund 600 bis 800 Häusern - benötigt. Zahlreiche Projekte befinden sich bereits im fortgeschrittenen Planungsstadium beziehungsweise im Bau. In seinem „Indonesia Hotel Watch 2014“ listet HVS für die Jahre 2014 bis 2018 insgesamt 119 Hoteleröffnungen mit zusammengerechnet mehr als 24.000 Zimmern auf.

Im Klinikbau tut sich auch viel: Zum Jahresbeginn 2014 führte die Regierung eine allgemeine Krankenversicherung ein, die mittelfristig die gesamte Bevölkerung erfassen soll. Dringend müssen daher neue Hospitäler gebaut werden. Alleine zwischen 2010 und 2014 stieg die Anzahl der Kliniken landesweit laut indonesischem Gesundheitsministerium um fast 50% auf 2.400. Bei der Bettenzahl betrug der Zuwachs sogar 70%. Diese Dynamik dürfte sich auf absehbare Zeit, da sind sich alle Analysten einig, fortsetzen.

Ausgewählte Großprojekte in Indonesien (in Mio. US\$)			
Vorhaben/Projektträger	Investitions-summe	Projektstand	Anmerkungen
Giant Sea Wall	30.000	Baubeginn erster Teilabschnitt: 2014	Bau einer Stadt für 700.000 Menschen bei Jakarta, Bau einer 30 km langen Staumauer, Aufschüttung von 17 Inseln
Pertamina Tower	circa 4.000	bis auf weiteres verschoben	über 500 m hoher (99 Etagen) Büroturm in Jakarta
Treasure Bay Bintan (Landmarks)	3.500	Landankauf begonnen. Gesamtprojektdauer : 20 Jahre	Bau eines 338 ha großen Freizeitparks mit 13 Hotels auf der Insel Bintan
Majesticland Property	3.000	Investitionsplan 2015 bis 2019	vor allem Apartments und Hotels
Orange County (Lippo Group)	2.000	in Planung, Baubeginn: 2015	Bau eines Industrieparks und Stadtviertels nahe Jakarta
Treasury und Prosperity Tower at District 8	1.000 bis 1.500	im Bau, Fertigstellung: 2017	Bürotürme mit 210.000 qm Fläche in Jakarta
Siloam Hospitals and Clinics (Lippo Group)	1.000	Fertigstellung bis 2018	Bau von landesweit 32 Kliniken

Ausgewählte Großprojekte in Indonesien (in Mio. US\$) (Forts.)			
Vorhaben/Projektträger	Investitions-summe	Projektstand	Anmerkungen
Taman Anggrek Residence (sechs Türme, Agung Sedayu Group)	700 bis 850	im Bau, Fertigstellung: 2017	Anlage mit 3.000 Apartments in Jakarta
Puri Orchard (drei Türme, Serenity Group)	700 bis 850	im Bau, Fertigstellung: 2017	Anlage mit 3.000 Apartments in Jakarta
Puncak (MERR)	600 bis 700	in Planung, Fertigstellung: 2019	Anlage mit 2.200 Apartments in Surabaya

Quellen: Pressemeldungen, Unternehmensmeldungen, Colliers International

Produktion/Branchenstruktur

Laut nationalem Statistikamt BPS gab es 2014 knapp 130.000 Baufirmen in Indonesien. Das kam gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang von 1% gleich. Im Vergleich zu 2010 - damals wurden gut 140.000 Branchenunternehmen registriert - entspricht dies sogar einem Minus um nahezu 8%. Nach Angaben des Public Works Ministry arbeiteten 2013 rund 6,3 Mio. Menschen im gesamten Bausektor.

Bei den Firmen handelt es sich mit Ausnahme der fünf größten Unternehmen ausschließlich um Mittelständler. Selbst die Marktführer erscheinen verhältnismäßig klein. Nummer eins und zwei brachten es 2014 laut eigenen Angaben auf einen Umsatz von jeweils gut 1 Mrd. US\$. Bei den zehn größten Branchenunternehmen handelt es sich ausschließlich um indonesische Gesellschaften, von denen sich einige (teilweise) im Staatsbesitz befinden. Die drei Branchenführer sind an der Börse gelistet.

Die zehn größten Bauunternehmen in Indonesien 2014 (in Mio. US\$) 1)		
Name	Umsatz	Internetanschrift
Wijaya Karya	1.050,6	www.wika.co.id
PP	1.047,6	www.pt-pp.com
Waskita Karya	867,1	www.waskita.co.id
Adhi Karya	729,5	www.adhi.co.id
Hutama Karya	481,9	www.hutamakarya.com
Jaya Konstruksi Manggala Pratama	397,6	www.jayakonstruksi.com
Nusa Raya Cipta	279,2	www.nusarayacipta.com
Total Bangun Persada	177,6	www.totalbp.com
Nusa Konstruksi	171,2	www.nusakonstruksi.com
Multi Structure 2)	260,0	www.multi-structure.com

1) Wechselkurs 2014, 1 US\$ = IDR 11.862,8; 2) 2012
Quelle: Unternehmensangaben

Geschäftspraxis

In der Regel werden Bürotürme, Apartmenthäuser, Shoppingmalls oder Hotels von indonesischen Firmen gebaut. Dabei können sie mit internationalen Baugesellschaften, Planungs-, Architektur- und Statikbüros kooperieren, insbesondere wenn es sich um technisch anspruchsvolle Projekte handelt. Falls externes Spezialwissen gefragt ist, wenden sich die Bauherren in erster Linie an Branchenanbieter aus Ostasien.

Japanische Baufirmen haben schon seit langem eine führende Position in Indonesien. Doch Gesellschaften aus der VR China drängen mit großer Vehemenz in den Markt. Zugleich wollen auch Firmen aus Korea (Rep.) einen Fuß auf den Boden bekommen. Für deutsche Baufirmen und Ingenieurbüros bleiben damit im Prinzip nur Spezialaufträge übrig, die allerdings im Hochbau eher selten sind.

Auf der anderen Seite ergeben sich im Hochbau umfangreiche Zulieferchancen. Bei den geplanten Apartments, Bürogebäuden oder Shoppingmalls handelt es sich überwiegend um Objekte im oberen Marktsegment. Sie dürften alle eine gehobene Ausstattung erhalten. Es wird eine große Bandbreite an Gebäudetechnik benötigt, die zu rund 90% im Ausland eingekauft werden muss. Einheimische Anbieter gibt nämlich nur sehr wenige, die zudem nur technisch einfache Produkte fertigen können.

Insgesamt führte Indonesien 2014 Branchenwaren - Baustoffe und Konstruktionsteile, Aufzüge und Rolltreppen, Kabel und Drähte, Kältetechnik, Sanitärkeramik, Fenster und Türen, Bodenbeläge, Schlösser und Beschläge sowie Schalttechnik für den Niedrig- und Mittelspannungsbereich - im Wert von fast 4,5 Mrd. US\$ aus dem Ausland ein, wovon rund 100 Mio. US\$ aus Deutschland kamen.

Kontaktadressen

Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkungen
AHK Indonesien	http://indonesien.ahk.de	Anlaufstelle für deutsche Unternehmen
Ministry of Public Works	www.pu.go.id	Bauministerium
Nationale Investitionsbehörde (BKPM)	www.bkpm.go.id	Wird zur zentralen Anlaufstelle für ausländische Investoren ausgebaut. Diese sollen hier sämtliche Lizenzen beantragen und erhalten können
National Construction Service Development Board (LPJK)	www.lpjk.org	Verband der Planungs- und Ingenieurbüros.
Indonesian Contractors Association (AKI)	www.aki.or.id	Verband der ausführenden Baufirmen
Building & Infrastructure Indonesia	www.buildingIndonesia.com	Fachmesse, nächster Termin: 20. bis 23. 9.17 in Jakarta
The Big 5 Construct Indonesia	www.thebig5constructindonesia.com	Spezialmesse für Baustoffe, nächster Termin: 10. bis 12. 5.16 in Jakarta

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: Dr. Roland Rohde, Jakarta

Redaktion: Eva-Maria Korfanty-Schiller
Tel.: +49 (0)228/24993-441
E-Mail: eva-maria.korfanty-schiller@gtai.de

Ansprechpartner: Frank Malerius
Tel.: +49 (0)228/24993-209
E-Mail: frank.malerius@gtai.de

Redaktionsschluss: Oktober 2015

Bestell-Nr.: 20403

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