

BAUWIRTSCHAFT

SÜDAFRIKA

Branche kompakt



GERMANY
TRADE & INVEST

Branche kompakt: Südafrika - Bauwirtschaft (Oktober 2015)

Johannesburg (gtai) - Das Wachstum der südafrikanischen Bauindustrie verlangsamt sich 2015 und der geplante Infrastrukturausbau verläuft nur schleppend. Zu wichtigen Themen dürften mittelfristig der Wohnungsbau sowie städtebauliche Verdichtung werden. In den wachsenden Städten werden dringend neue Wohnungen gebraucht. Bei Bürogebäuden entstehen neue Premiumobjekte aus hochwertigen Materialien. Energieeffizientes Bauen gewinnt aufgrund steigender Strompreise an Bedeutung.

Marktentwicklung/-bedarf

Südafrikas Bauwirtschaft bekommt das derzeit schwierige wirtschaftliche Umfeld der Kap-Republik zu spüren. Während der Sektor 2014 real um 2,9% wuchs, verringerte sich das Wachstum im 1. Halbjahr 2015 auf nur noch 1,8% gegenüber dem Vorjahreswert. Das BIP-Wachstum stabilisiert sich 2015 und 2016 voraussichtlich mit jeweils rund 2% real auf niedrigem Niveau, nach real 1,5% im Jahr 2014. Die zu Jahresanfang von Industrieexperten genannten Wachstumsprognosen von real 3,4% dürften deshalb nicht zu halten sein. Dies ist eine unmittelbare Folge der allgemein schwachen konjunkturellen Lage in der zweitgrößten Volkswirtschaft Afrikas. Der Gesamtumsatz der Baubranche lag 2014 nach Zahlen des nationalen Statistikamtes bei etwa 346 Mrd. Rand (R; 1 Euro = 13,259 R; Jahresdurchschnitt).

Damit setzt sich das seit 2010 nur moderate Wachstum fort. Noch in den Jahren zuvor hatte es aufgrund von Projekten im Zusammenhang mit der Fußballweltmeisterschaft teilweise zweistellige Steigerungsraten gegeben. Der Bausektor wurde dadurch stark aufgebläht. Etliche neue Bauunternehmen entstanden. Durch den Wegfall von Bauaufträgen nach 2010 hat sich die Wettbewerbssituation in den letzten Jahren verschärft. Insbesondere die großen Baufirmen verzeichnen 2015 Gewinnrückgänge und planen teilweise Stellenstreichungen. Die Auftragsbücher für die kommenden Jahre sind nur unzureichend gefüllt.

Ein Brancheninsider berichtet, dass bei Ausschreibungen, an denen vor wenigen Jahren nur fünf Unternehmen teilgenommen hätten, inzwischen bis zu 20 Wettbewerber auftreten. Insgesamt betrug die Profitabilität der Unternehmen 2014 durchschnittlich 4,2%, während sie 2013 noch bei 5,3% lag.

Strukturdaten der Bauwirtschaft in Südafrika (in Mrd. Rand) *)

Kennziffer	2013	2014
Bauinvestitionen insgesamt, davon	309.504	348.803
Wohnungsbau	55.320	55.497
Wirtschaftsbau	59.921	62.495
Infrastruktur- und Tiefbau	194.263	230.811

*) zu laufenden Preisen
Quelle: South African Reserve Bank

Zumindest mittelfristig dürfte sich die Auftragslage im Hochbau aufgrund von Zuwächsen bei den genehmigten Flächen aber verbessern. Dies zeigt sich insbesondere im Wohnungsbau, der bereits 2014 ein Plus von rund 12% auf 7,7 Mio. qm verzeichnete. Von dieser hohen Basis gab es in den ersten sieben Monaten 2015 einen weiteren Zuwachs von 7,5%.

Im Erhebungszeitraum 2014/15 hat Südafrika ein hohes Bevölkerungswachstum von 1,7% mit rascher Urbanisierung. Ende 2014 lebten bereits rund 64% der Südafrikaner in den Städten. Bis 2020 wird die Bevölkerung von derzeit rund 55 Mio. auf über 59 Mio. Einwohner ansteigen, mit einer Urbanisierungsrate von dann über 67%. Am Rande der Städte wachsen die rund 2.200 Armutsviertel des Landes mit provisorischen Behausungen immer weiter an. Es besteht bereits ein Mangel von rund 2,3 Mio. Wohneinheiten. Mit einem massiven Wohnungsbauprogramm will die Regierung in Zusammenarbeit mit dem Privatsektor bis 2019 etwa 1,5 Mio. Einheiten errichten. Insgesamt sollen dazu 295 Mrd. R in 50 Megaprojekte mit jeweils 15.000 bis 60.000 Wohnungen investiert werden, wovon mit rund 200 Mio. R ein Großteil durch private Investoren aufgebracht werden soll. Ein Beispiel ist das Vorhaben Savanna City südlich von Johannesburg mit einem Investitionsvolumen von 28 Mrd. R, das von der Baugesellschaft Basil Read realisiert wird.

Während der staatliche Wohnungsbau bislang fast ausschließlich auf kleine freistehende Häuser setzte (RDP-Houses), die sich über große Flächen verteilen, soll künftig verstärkt mehrstöckig gebaut werden. Städtebauliche Verdichtung wird dabei zu einem wichtigen Thema, insbesondere in der Provinz Gauteng. Das Wirtschaftszentrum mit den Metropolen Johannesburg und Pretoria wird bis 2037 voraussichtlich einen Bevölkerungsanstieg von derzeit 12,7 Mio. auf etwa 19 Mio. Einwohner verzeichnen. Wie in anderen Landesteilen leben etwa 60% der Bevölkerung in Einfamilienhäusern. Ohne eine größere Verdichtung wird die zunehmende Urbanisierung nicht zu bewerkstelligen sein. Die Stadt Johannesburg plant im Rahmen des Projektes Corridors of Freedom die Entwicklung mehrstöckiger Wohngebäude entlang der wichtigen Verkehrsmagistralen. In den Innenstädten Johannesburgs und Pretorias werden bereits erfolgreich leerstehende Bürogebäude in Wohnraum umgewandelt, etwa durch die Affordable Housing Company (Afhco) oder die Immobiliengesellschaft City Property.

Dadurch sollen dringend gebrauchte, bezahlbare Wohnungen für die unteren und mittleren Einkommensgruppen der neu entstehenden Mittelschicht geschaffen werden. Nach Branchenberichten gibt es für dieses Segment (Kaufpreis 350.000 bis 650.000 R) landesweit eine Marktlücke von rund 1 Mio. Einheiten. Insbesondere fehlende Finanzierungsbereitschaft durch die Banken ist ein Problem, das von Institutionen wie der National Housing Finance Corporation (NHFC) aufgefangen werden soll. Auch im hochpreisigen Segment steigt die Nachfrage nach Apartments, da mehr Menschen in die unmittelbare Nähe der Johannesburger Geschäftszentren wie Sandton und Rosebank ziehen. Insbesondere Sandton droht ein Verkehrsinfarkt und immer mehr Beschäftigte wollen lange Anfahrtszeiten mit Stau vermeiden. Entwickler bringen zahlreiche Apartmenthochhäuser auf den Markt. Die genehmigte Fläche für Wohnungen und Townhouses steigt deshalb stark an. Nach einer Steigerung von 22,4% auf 1,9 Mio. qm im Jahr 2014, wurden im allein im 1. Halbjahr 2015 bereits 1,2 Mio. qm oder ein Plus von 23% zum Vorjahreszeitraum genehmigt.

Der Aktivitäten im Büromarkt sind stark konzentriert. Rund 80% der sich in Entwicklung befindlichen Fläche konzentriert sich auf 10 Toplagen wie die Gegenden um die Stationen des Gautrain-Schnellzuges zwischen Johannesburg und Pretoria (Sandton, Rosebank, Midrand, Century City) sowie die Innenstadt und Century City in Kapstadt. In den letzten Jahren ist die bewilligte Fläche stark gestiegen. Allein 2014 um 21,6% auf 965.000 qm. Im Trend sind insbesondere Premiumobjekte, wie sich in einem Bauboom im Umfeld der Gautrain-Station in Sandton zeigt. Großkonzerne wie Sasol oder die Versicherung Discovery bauen hochwertige Zentralen.

Allein in Sandton befinden sich rund 370.000 qm in Bau oder konkreter Planung. Experten befürchten ohne ein Anziehen der Konjunktur wachsenden Leerstand, der sich zur Jahresmitte 2015 landesweit auf einen Schnitt von 10,6% belief. Für spürbare Nachfrageimpulse müsste die Wirt-

schaft um mehr als 3,5% wachsen, so Branchenexperten. Mittlerweile zeichnet sich bereits eine Abkühlung bei der Entwicklung neuer Büroobjekte ab. In den ersten sieben Monaten 2015 sank die bewilligte Fläche gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 33,1%.

In den zahlreichen neu entstehenden Konzernzentralen spiegelt sich jedoch ein Trend zu energieeffizientem Bauen wider. Ein Rating durch den Green Building Council South Africa (GBCSA) gehört für die Entwickler hochwertiger Büroflächen mittlerweile fest dazu. Bis Mitte 2015 konnte der GBCSA bereits 120 Gebäude zertifizieren und erwartet, bereits 2016 die zweihunderter Marke zu knacken. Zweistellig steigende Strompreise liefern weitere Anreize für grünes Bauen. Großes Potential wird auch für die energetische Sanierung des Gesamtgebäudebestands gesehen, von dem in Südafrika mehr als 70% älter als 20 Jahre ist. Durch ein Ratingsystem für Bestandsbauten erwartet der GBCSA allein 400 Zertifizierungen bis 2016. Die Regierung bietet mit neuen Steuervorteilen Anreize für Effizienzmaßnahmen (Energy Savings Allowance, Section 12L, Income Tax Act).

Zahlreiche Kräne drehen sich nach wie vor für den Bau von Einkaufszentren. Seit 1994 vervielfachte sich die Verkaufsfläche von rund 4 Mio. qm auf heute über 23 Mio. qm, verteilt auf mehr als 2.000 Zentren. Weitere 1,5 Mio. bis 2 Mio. qm dürften in den kommenden Jahren hinzukommen. Das nur mäßige Konsumklima am Kap tut der Entwicklung neuer Einkaufstempel bislang keinen Abbruch. Bis Juli 2015 legte die bewilligte Fläche einen sagenhaften Sprung von 125,6% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf 840.600 qm hin. Ob alle Malls wie geplant verwirklicht werden, bleibt abzuwarten. Marktkenner warnen bereits vor einer Übersättigung und sehen zahlreiche geplante Center als überdimensioniert an.

Triebfeder für den Bau sollte eigentlich der von der Regierung angekündigte milliardenschwere Infrastrukturausbau sein. Rund 813 Mrd. R hat die Regierung bis 2018 für entsprechende Vorhaben bereitgestellt. Des Weiteren besteht eine Projekt-Pipeline mit einem Volumen von 4 Bill. R bis 2030. Insbesondere große Unternehmen berichten von einem langsamen Tempo bei der Umsetzung. Große Projekte haben mit langen Verzögerungen zu kämpfen, sodass die Auslastung bei den Firmen insgesamt gering ist. So sind beispielsweise wichtige Vorhaben der nationalen Straßenbaubehörde SANRAL durch Streitigkeiten über Mautgebühren blockiert. Wachstum gab es zuletzt vor allem bei kleinen bis mittleren Aufträgen für Straßen- und Wasserinfrastruktur durch Kommunen und Provinzen. Auch hier fehlt es jedoch an Planungskompetenzen, sodass die Zukunftsaussichten verhalten ausfallen.

Ausgewählte Großprojekte in Südafrika (Investitionssumme in Mrd. R)			
Projektbezeichnung	Investitionssumme	Projektstand	Anmerkung
Wescap City (www.wescapelife.co.za)	150	Realisierung in den kommenden 15 Jahren	Bau von 200.000 Wohneinheiten für 800.000 Einwohner auf über 3.000 ha etwa 25 km nördlich von Kapstadt
Zendai Modderfontein	84	Realisierung bis 2024	Stadtteil zwischen Johannesburg und OR Tambo Flughafen auf 1.600 ha für 100.000 Einwohner

Ausgewählte Großprojekte in Südafrika (Investitionssumme in Mrd. R) (Forts.)

Projektbezeichnung	Investitions- summe	Projektstand	Anmerkung
Waterfall City	71	Abschluss 2023	Stadtteil zwischen Johannesburg und Midrand auf 2.200 ha für 40.000 Einwohner, sowie Büros und Einkaufszentren
Savanna City Project	25	Baubeginn 2013/2014	Bau von über 18.000 Wohneinheiten auf 1.460 ha ca. 35 km südlich von Johannesburg
Umzimvubu Staudamm	20	Planung, Fertigstellung 2019	Bau von Staudämmen, Bewässerungssystemen am Umzimvubu River in Eastern Cape

Quellen: Recherchen von Germany Trade & Invest; Pressemeldungen

Produktion/Branchenstruktur

Der südafrikanische Bausektor gilt als international sehr wettbewerbsfähig. Mitte 2015 beschäftigte die Baubranche rund 480.000 Mitarbeiter. Für ausländische Baukonzerne erwies es sich häufig als schwierig, sich dauerhaft auf dem Markt zu etablieren. Die südafrikanischen Branchengrößen haben die Bauindustrie am Kap fest im Griff. Ausländisches Engagement konzentriert sich auf Spezialbereiche wie den Kraftwerks- und Anlagenbau, in dem beispielsweise die zu Bilfinger gehörende Steinmüller Africa aktiv ist. Im Gegensatz zu den Nachbarstaaten sind chinesische Unternehmen kaum vertreten.

Die großen südafrikanischen Bauunternehmen engagierten sich aufgrund der zuletzt schwachen heimischen Baukonjunktur vermehrt in Subsahara-Afrika, Australien und im Nahen Osten. Teilweise werden bereits 60% des Umsatzes im Ausland erzielt. Für deutsche Zulieferer kann dies eine Chance sein. Wer über Geschäftsbeziehungen zu südafrikanischen Baufirmen verfügt, kann auch auf den benachbarten Wachstumsmärkten wie Sambia oder Mosambik Fuß fassen.

Bedeutende Bauunternehmen in Südafrika (Auswahl; Umsatz in Mrd. R)

Firma	Umsatz 2014/15
Murray & Roberts	30,6
Wilson Bayly Holmes-Ovcon (WBHO)	29,5
Group Five	13,9
Stefanutti Stocks	10,7
Aveng Grinaker-LTA	8,4
Basil Read	6,5

Quelle: Recherchen von Germany Trade & Invest

Geschäftspraxis

Geschäfte können sich durch die zum Teil unklare Gesetzgebung in Südafrika bei der Auftragsvergabe verkomplizieren. Es wird immer wieder darüber geklagt, dass die Behörden sehr langsam arbeiten. Zudem sind verspätete Zahlungen insbesondere auf Provinz- und Kommunalebene ein Problem. Nach Presseberichten leisten nur 50% der öffentlichen Auftraggeber pünktliche Überweisungen. Ein herausragendes Thema ist Black Economic Empowerment (BEE), in dessen Rahmen unter der Apartheid benachteiligte Bevölkerungsschichten stärker ins Wirtschaftsgeschehen einbezogen werden. Wichtigster Aspekt, um bei öffentlichen Ausschreibungen berücksichtigt zu werden, ist die Aufnahme eines „schwarzen“ Anteilseigners. Weil gerade ausländische Unternehmen daran nur wenig Interesse haben, suchen sie sich einen lokalen Partner, der über BEE-Anteilseigner verfügt.

Kontaktadressen

Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkungen
Deutsche Industrie- und Handelskammer für das südliche Afrika in Johannesburg	suedafrika.ahk.de	Anlaufstelle für deutsche Unternehmen
South African Master Builders Association	www.mbsa.org.za	Branchenverband für Hochbau
South African Federation of Civil Engineering Contractors	www.safcec.org.za	Branchenverband für Tiefbau
Fachmesse Interbuild Africa	www.interbuild.co.za	17. bis 20.8.16 in Johannesburg
Fachmesse Bauma Conexpo Africa	www.bcafrica.com	voraussichtlich September 2018

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: Heiko Stumpf, Johannesburg

Redaktion: Max Hildebrandt, Tel.: +49 (0)228/24993-237,
E-Mail: max.hildebrandt@gtai.de

Ansprechpartnerin: Edith Mosebach, Tel.: +49 (0)228/24993-288,
E-Mail: edith.mosebach@gtai.de

Redaktionsschluss: Oktober 2015

Bestell-Nr.: 20374

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