

# BAUWIRTSCHAFT

## THAILAND

Branche kompakt



GERMANY  
TRADE & INVEST

### **Branche kompakt: Thailand - Bauwirtschaft (April 2015)**

*Bangkok (gtai) - Die thailändische Bauindustrie dürfte im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs wieder an Fahrt aufnehmen. Die Branche profitiert von einigen Leuchtturmprojekten im Wohnungsbau. Gleichzeitig expandieren die Handelsketten kräftig weiter. Einen zusätzlichen Schub verspricht der staatliche Ausbauplan für die Verkehrsinfrastruktur über 68 Mrd. Euro. Das Konzept „Green Building“, rückt stärker ins Blickfeld und eröffnet deutschen Unternehmen Geschäftschancen.*

### **Marktentwicklung/-bedarf**

Die Bauindustrie ist in Thailand ein tragender Pfeiler der Wirtschaft mit regen Aktivitäten im Wohnungs-, Wirtschafts- und Infrastrukturbau. Aufgrund der hohen Abhängigkeit von der Entwicklung der Gesamtkonjunktur verlaufen die zyklischen Ausschläge im Baugeschäft ausgeprägter als in anderen Branchen. Während das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2014 aufgrund der politischen Krise nur um 0,7% zulegte, musste die Bauwirtschaft einen Rückgang um 3,8% verkraften.

Im Jahr 2015 dürfte sich der negative Trend wieder umkehren. Der National Economic and Social Development Board (NESDB) prognostiziert ein Wirtschaftswachstum um 3,5 bis 4,5%. Die positive Erwartung stützt sich vor allem auf ein achtjähriges staatliches Infrastrukturprogramm über umgerechnet rund 62 Mrd. US\$ für Straßen, Eisenbahnen, das Bangkok Mass Transit System (BTS), Seehäfen und Flughäfen. Nach einem Einbruch um 6,1% im Vorjahr erwartet der NESDB 2015 einen Zuwachs der öffentlichen Investitionen um 9,8%. Ein erstes positives Signal ist, dass die Bauleistung nach sechs negativen Quartalen in Folge im 4. Quartal 2014 erstmals wieder ein Plus von 3,7% verzeichnete.

Am Markt für Eigentumswohnungen werden die Perspektiven für Bangkok und Umgebung positiv eingeschätzt. Insgesamt 47.500 neue Appartements wurden 2014 fertig gestellt, 14% mehr als im Vorjahr. In den nächsten drei bis fünf Jahren soll der Markt laut Nexus Research stetig weiterwachsen mit einem Neuangebot zwischen jährlich 50.000 bis 60.000 Appartements.

Thailands 15 größte Projektentwickler haben für 2015 Investitionsbudgets über zusammen 212 Mrd. Baht (B; etwa 5,0 Mrd. Euro; Jahresdurchschnittskurs 2013: 1 Euro = 41,4 B) angekündigt, jeweils zur Hälfte bestimmt für den Landerwerb und den Bau von Wohnhäusern. Marktführer bleibt Pruksa Real Estate mit 75 Wohnprojekten im Wert von 61 Mrd. B. Es folgen Sansiri mit 31 Mrd. B sowie Land and Houses mit 22 Mrd. B. Größere Budgets haben überdies Quality Houses, AP, SC Asset, Property Perfect, Supalai, LPN Development und Ananda Development.

Der gesamte Wohnungsbestand im Großraum Bangkok belief sich zum Jahresbeginn 2015 auf geschätzte 450.000 Appartements, rund 60% davon liegen in den Außenbezirken. Die bevorzugten Bau- und Wohnlagen befinden sich in der Nähe der MRT-Metrostationen sowie der entstehenden oder geplanten neuen BTS-Trassen der fünf Linien Orange, Pink, Yellow, Green und Red.

Höchstpreise erzielen Luxusappartements am Chao Phraya wie das Canapaya, das 333 Riverside oder das Iconsiam. Mit einer Investitionssumme von 1,5 Mrd. US\$ will das Iconsiam mit den beiden Wohntürmen Mandarin Oriental und Magnolia Waterfront Residences eine neue Höchstmarke für luxuriösen Wohnstandard setzen. Die Partner in dem Projekt sind Magnolia Quality Development, Siam Piwat und die Charoen Pokphand Group (CP). Ein weiteres Leuchtturmprojekt in der

Toplage an der Kreuzung Rama IV und Wireless Road wurde vom Crown Property Bureau an ein Konsortium aus Univentures und TCC Assets vergeben.

<b>Baugenehmigungen in Thailand (in 1.000 qm, Veränderung in %)</b>			
<b>Segment</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>Veränderung 2014/13</b>
Wohnungen (low-rise)	30.973	23.391	-24,5
Wohnungen (high-rise)	8.829	6.631	-24,9
Wirtschaftsbau	9.272	6.353	-31,5
Industriebau	9.124	4.701	-48,5
Hotels	1.160	926	-20,2
Büros	669	1.222	82,7

Quelle: Real Estate Information Center

Den Höhenrekord in der Skyline Bangkoks beansprucht der Rama IX Super Tower. Mit 125 Stockwerken und 614 Metern soll an der Rama IX der höchste Wolkenkratzer Südostasiens entstehen. Durchgeführt wird das 550 Mio. US\$ teure Projekt von Grand Canal Land. Anteilseigner sind Charoenkrit Enterprise (37%) und die Channel 7 Group (33%). Der Baustandard orientiert sich am US-amerikanischen Höchstzertifikat Leed Platinum. Das Gebäude mit Premiumbüros und einem Sechs-Sterne-Hotel mit 260 Zimmern soll in den neuen Business District „Grand Rama 9“ integriert werden.

Der Wirtschaftsbau lässt 2015 neue Dynamik erwarten, folgt man der Jahresbilanz der Investitionsgenehmigungen durch den Board of Investment (BOI). Insgesamt wurden 3.469 Projekte (+73% gegenüber 2013) im Wert von 66,7 Mrd. US\$ (+117%) registriert, darunter 1.573 ausländische Vorhaben mit 31,1 Mrd. US\$. Ursächlich für den hohen Zuwachs war die vom BOI ab 2015 neu strukturierte Anreizpolitik, die zum Jahresende einen wahren Endspurt nach Förderungen aus dem alten Konzept auslöste. Zusätzliche Impulse versprechen die geplanten neuen Sonderwirtschaftszonen in den Grenzregionen, welche die bilateralen Geschäftsbeziehungen mit den Nachbarstaaten Myanmar, Laos, Kambodscha und Malaysia intensivieren sollen. Als erste Standorte wurden die Provinzen Tak, Trat, Sa Kaew, Songklah und Mukdahan ausgewählt.

Kräftig investiert wird auch im Handelsgewerbe. Die „Bangkok Post“ spricht von geplanten Investitionen von über 300 Mrd. B in den kommenden fünf Jahren - angeführt von den Handelskonzernen Central Group, Mall Group, Siam Piwat und CP. Die Central Group hat 200 Mrd. B budgetiert, die Mall Group 60 Mrd. B für fünf neue Projekte. CP hat 10 Mrd. B für die nächste Phase des Nachtmarkts „Asiatique - the Riverfront“ vorgesehen. Auf Expansionskurs sind auch die Convenience Stores: Marktführer 7-Eleven will bis 2018 von 8.200 auf 10.000 Geschäfte ausbauen. Die Thai Shopping Centers Association sieht in den kommenden Jahren Neuinvestitionen von über 2,5 Mrd. US\$ für 21 Einkaufskomplexe mit einer Fläche von 1,7 Mio. qm. Damit würde sich die Zahl der Zentren unter dem TSCA-Dach auf 65 mit insgesamt fast 13 Mio. qm Fläche erhöhen.

Ausgewählte Großprojekte in Thailand			
Projektbezeichnung	Investitionssumme	Projektstand	Anmerkung
Verkehr und Transport	62 Mrd. US\$	2015 bis 2022	BTS Skytrain, Eisenbahn, Straßen, Flug- und Seehäfen
Suvarnabhumi Airport	680 Mio. Euro	Ausschreibung	neuer Passagierterminal
Eco Car II	k.A.	Startphase	Beteiligung von acht überwiegend japanischen Autobauern
PTTGC	4,5 Mrd. US\$	2013 bis 2017	Ausbau der Polymerkapazität
Solarenergie	k.A.	Vergabeverfahren	Installation von 1.000 MW Dachanlagen bis 2021 durch Unternehmen und kommunale Einrichtungen
Stromkraftwerk North Bangkok II (850 MW)	430 Mio. Euro	Vergabe	Zuschlag für ein Konsortium aus Alstom und Sumitomo durch EGAT

Quelle: Thailand Board of Investment, Bangkok Post, The Nation

Im Infrastrukturbau dürfte ein bedeutender Schub vom neuen Masterplan 2015 bis 2022 mit über 62 Mrd. US\$ für das nationale Verkehrssystem ausgehen. Als vorrangig gilt hierbei der Ausbau des Doppelgleissystems der Eisenbahn sowie des BTS-Netzes von Bangkok. Die weiteren Investitionen verteilen sich neben Autobahnen auf die beiden Seehäfen Laem Chabang und Pak Bara Sea sowie auf vier Flughäfen des Landes.

Gemeinsam mit der VR China soll 2015 die Errichtung von vier doppelspurigen Eisenbahnstrecken über insgesamt 873 km im Gesamtwert von 350 Mrd. B beginnen. Die Strecken Bangkok-Kaeng Khoi (133 km) und Kaeng Khoi-Map Ta Phut (246,5 km) sollen im Dezember 2017 fertiggestellt sein. Etwas später folgen Kaeng Khoi-Nakhon Ratchasima (138,5 km) und die Verlängerung bis ins nördliche Nong Khai (355 km).

Im städtischen Personentransport liegt der Schwerpunkt auf dem Ausbau des BTS Skytrain mit einem Dutzend neuer Trassen. Laut der Tageszeitung „The Nation“ sind vier Trassen im Bau, eine Route sei ausgeschrieben, für sechs werde die Ausschreibung vorbereitet, das letzte Projekt stecke in der Vorstudie. Die gesamte Netzerweiterung erstreckt sich über mehr als 230 km, die Baukosten werden auf umgerechnet über 8,5 Mrd. Euro veranschlagt.

Eine Neuauflage erfuhr auch das Wassermanagement mit einem Investitionsplan über 240 Mrd. B, wovon 110 Mrd. B im laufenden Fiskaljahr 2014/15 verausgabt werden sollen. Das Projekt soll im März 2015 beginnen und bis 2024 abgeschlossen sein. Während 2015 die Flut- und Dürreprobleme in kritischen Zonen im Fokus stehen, sollen 2016 eine Umweltinitiative und die Verknüpfung der Wasserbassins quer durchs Land erfolgen.

Der Wegbereiter für nachhaltiges und energieeffizientes Bauen ist das Thai Green Building Institute (TGBI), das 2012 sein Zertifikat „TREES“ präsentierte (Thai Rating of Energy and Environmental Sustainability). Hat das Interesse in den letzten Jahren spürbar zugenommen, waren zu Jahresbeginn 2014 aber insgesamt erst 22 grüne Gebäude nach TREES oder der US-Norm LEED zertifiziert (rund 30% der TREES-Normen entsprechen LEED). Den großen Durchbruch soll die Gewährung einer zusätzlichen Bonusfläche von bis zu 20% bringen, die das TGBI nach bestimmten „grünen“ Baukriterien gewährt.

Langfristig könnte sich ein bedeutender Markt eröffnen, der auf den bestehenden Regeln für Umweltschonung und Energieeffizienz aufbaut, sich aber auch auf nicht regulierte Aspekte wie Wassereinsparung, Temperaturmoderation und die Verminderung von Emissionen oder Abfällen erstreckt. Hier könnte ein künftiger Schwerpunkt für deutsche Unternehmen liegen, die bisher vor allem im Engineering größerer Projekten etabliert sind. Plattform für Information und Austausch ist die „Green Building & Retrofits Expo Asia“, die im September 2015 stattfindet.

### Produktion/Branchenstruktur

Thailands Bauleistungen sanken 2014 gegenüber dem Vorjahr um 3,8% auf unter 32 Mrd. US\$, was einem Anteil von 7,9% am BIP entspricht. Bei den meisten der circa 80.000 Baufirmen handelt es sich um Kleinbetriebe, nur etwa 4.000 haben über zehn Mitarbeiter. Dominiert wird die Branche von rund einem Dutzend Großunternehmen wie der Italthai Group, Ch. Karnchang oder Sino-Thai Engineering & Construction, die sich überaus expansiv zeigen und dabei auch auf die ASEAN Economic Community ab 2016 bauen.

Die Italthai Group erwirtschaftete 2014 mit 5.800 Beschäftigten in den Kernbereichen Bau & Engineering sowie Hotels & Lifestyle einen Umsatz von 12,8 Mrd. B. Das Unternehmen will 2015 eine Steigerung um rund 20% auf 15,4 Mrd. B und bis 2019 eine Verdoppelung auf 25,8 Mrd. B erreichen. Dazu hat es einen fünfjährigen Investitionsplan über 11 Mrd. B in Fazilitäten, Services und Verbesserungen vorgelegt.

CH. Karnchang (CK) dürfte 2014 den Vorjahresumsatz von rund 30 Mrd. B gehalten haben. Zum Jahresende kamen zwei Großaufträge dazu für ein Erdgaskraftwerk in Ayutthaya (4,3 Mrd. B) und eine Leitungswasseranlage (3,3 Mrd. B), die von den Tochterfirmen CK Power und Thai Tap Water betrieben werden. Der Wettbewerbsvorteil von CK liegt vor allem in der breiten Aufstellung - zum aktuellen Projektportfolio zählen ein Expressway, die Blue Line unter dem Chao Phraya River, das Signalsystem der BTS Purple Line und das Wasserkraftwerk Xayaburi in Laos.

Die ausländischen Direktinvestitionen in der Bauwirtschaft waren in den letzten Jahren im Branchenvergleich gering. Ungeachtet dessen sind deutsche Bau- und Consultingunternehmen auf dem thailändischen Markt bereits seit einigen Jahren recht erfolgreich. Deutschen Ingenieurfirmen werden gute Geschäftschancen eingeräumt, wenngleich bei Großaufträgen eine starke Konkurrenz aus dem asiatischen Raum herangewachsen ist. Absatzmöglichkeiten eröffnen sich deutschen Anbietern überdies bei diversen Ausrüstungen wie Aufzügen, Sicherheitssystemen und Inneneinrichtungen.

---

## Geschäftspraxis

Gesetzliche Grundlage für die öffentliche Auftragsvergabe in Thailand ist die Regulation of the Office of the Prime Minister on Procurement (ROPMP) von 1992. Die Form des Verfahrens hängt maßgeblich von der Art und dem Wert des Vertragsgegenstands ab. Generell müssen seit 2004 öffentliche Vorhaben mit einem Auftragswert von mehr als 2 Mio. B (circa 48.309 Euro) ein elektronisches Vergabeverfahren durchlaufen. Regierungsstellen sind verpflichtet, ihre Ausschreibungen auf der Internetseite [www.gprocurement.go.th](http://www.gprocurement.go.th) bekanntzugeben.

## Kontaktadressen

Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkungen
AHK Thailand	<a href="http://thailand.ahk.de">http://thailand.ahk.de</a>	Anlaufstelle für deutsche Unternehmen
Ministry of Industry	<a href="http://www.industry.go.th">www.industry.go.th</a>	Industrieministerium
Board of Investment	<a href="http://www.boi.go.th">www.boi.go.th</a>	Nationale Förderstelle für Direktinvestitionen
The Thai Chamber of Commerce	<a href="http://www.thaichamber.org">www.thaichamber.org</a>	Handelskammerverband
Federation of Thai Industries	<a href="http://www.fti.or.th">www.fti.or.th</a>	Dachverband der Industrie
Industrial Estate Authority of Thailand	<a href="http://www.ieat.go.th">www.ieat.go.th</a>	Staatliche Ordnungsbehörde für Industrieparks
Thai Appraisal Foundation	<a href="http://www.thaiappraisal.org">www.thaiappraisal.org</a>	Stiftung zur Schätzung und Begutachtung von Immobilien
Agency for Real Estate Affairs	<a href="http://www.area.co.th">www.area.co.th</a>	Agentur für Evaluierung, Studien und Information
Real Estate Information Center	<a href="http://www.reic.or.th">www.reic.or.th</a>	Informationszentrum für Immobilien

## 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:** Dr. Waldemar Duscha, Bangkok

**Redaktion:** Philip Nonnenmacher, Tel.: +49 (0)228/24993-328,  
E-Mail: [philip.nonnenmacher@gtai.de](mailto:philip.nonnenmacher@gtai.de)

**Ansprechpartnerin:** Wilma Knipp, Tel.: +49 (0)228/24993-259,  
E-Mail: [wilma.knipp@gtai.de](mailto:wilma.knipp@gtai.de)

**Redaktionsschluss:** April 2015

**Bestell-Nr.:** 19885

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 durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.

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