

Baugenehmigungen

# Indiens Bausektor: Chancen für deutsche Unternehmen

Dr. M. Winter: Der Bau-Boom und die Folgen für den Subkontinent

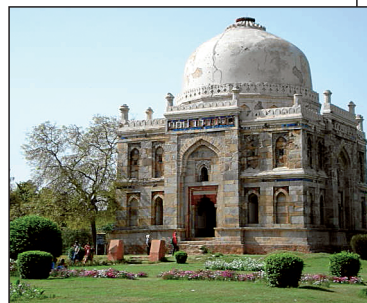
Indien ist in aller Munde. Trotzdem ist wenig bekannt, dass nicht nur IT- und Pharmabranche in Indien boomen, sondern auch der Bausektor.

Indiens Wirtschaft wächst bereits seit 1991 um durchschnittlich 6 % jährlich, und inzwischen ist das Land zur zwölftgrößten Volkswirtschaft der Welt herangewachsen. In den nächsten Jahren könnte Indien bis ca. 2020 mit 8 % jährlich wachsen, und für die Zeit nach 2050 wird sogar vorhergesagt, dass Indien zur zweitgrößten Volkswirtschaft aufsteigen könnte, so Goldman Sachs im neusten Global Economics Paper, das die berühmte BRIC-Studie von 2003 ergänzt. In der BRIC-Studie war immerhin schon ausgeführt worden, dass Indien als Dienstleister der Welt ab 2030 zur drittgrößten Volkswirtschaft wer-

den könnte. Die wirtschaftliche Liberalisierung seit 1991, die der heutige Premierminister **Manmohan Singh** als damaliger Finanzminister eingeleitet hat, deren Beschleunigung seit 2003, Exporterfolge mit Software und pharmazeutischen Wirkstoffen und eine wachsende, kaufkräftige Mittelschicht von mindestens 100 Mio. Menschen sind Aspekte des indischen Erfolgs. Mit ihren steigenden Einkommen treiben die Menschen die Nachfrage nach Fahrzeugen, Mobiltelefonen und sonstigen Konsumgütern bis hin zu Nahrungsmitteln, Gesundheitsversorgung, Medizintechnik und Bauleistungen.

Der Hunger nach neuem und vergrößertem Wohnraum, raus aus der Enge der Großfamilie, scheint ungebrochen.

Die Regierung hat die Zeichen erkannt und deswegen in 2005 Investitionen ausländischer Unternehmen in die Entwicklung von ganzen neuen Stadtteilen weiter erleichtert. Mehrere große Entwicklungsgesellschaften aus Indien oder



Zwei Gesichter eines Landes: Grabmal im Lodhi-Park und die Mall Karkadooma in Delhi.

## Baugenehmigungen Zeitraum Januar 2007

	Genehmigter umbauter Raum (in 1000 m <sup>3</sup> )						
	Wohnbau				Nichtwohnbau		Hochbau
	Eigenheime		Mehrfamilienhäuser		2007	%-V.	%-V.
	2007	%-V.	2007	%-V.	2007	%-V.	%-V.
Schleswig-Holstein	202	-64,4	72	-25,8	284	- 9,8	-43,0
Hamburg	43	-46,3	116	132,0	156	-26,4	- 7,9
Niedersachsen	491	-72,2	89	-57,0	1.601	42,4	-29,6
Bremen	14	-57,6	10		65	-66,8	-61,1
Nordrhein-Westfalen	991	-68,0	505	-38,5	2 056	-22,8	-46,1
Hessen	312	-55,8	227	94,0	1 049	5,0	-12,8
Rheinland-Pfalz	338	-75,8	64	- 5,9	650	-44,0	-60,0
Baden-Württemberg	688	-60,0	486	5,4	1 559	13,3	-23,2
Bayern	1 166	-64,3	375	-28,7	3 148	79,5	-15,5
Saarland	35	-81,9	39	1 850,0	56	-25,3	-51,9
Westdeutschland insgesamt	4 280	-66,7	1 983	-15,6	10 624	7,6	-32,6
Berlin	91	1,1	40	73,9	175	47,1	31,9
Mecklenburg-Vorp.	65	-69,8	15	-68,1	154	26,2	-39,1
Brandenburg	181	-45,2	33	266,7	171	- 0,6	-24,7
Sachsen-Anhalt	56	-62,2	20	25,0	483	36,4	7,9
Thüringen	38	-80,0	52	766,7	157	70,7	-14,2
Sachsen	114	-56,7	18	-14,3	852	78,2	29,1
Ostdeutschland insgesamt	545	-55,9	178	45,9	1 992	49,0	0,7
Deutschland	4 825	-65,7	2 161	-12,5	12 616	12,5	-29,4

QUELLEN: STATISTISCHES BUNDESAMT, HEINZE, XELLA INTERNATIONAL

Ein Service der **xella** Neues Bauen

manchen Lagen im Großraum New Delhis muss, im Gegensatz zu 2005, inzwischen der doppelte und gar dreifache Preis für minderwertige Bauqualität gezahlt werden. In Prime Locations in New Delhi oder Mumbai werden inzwischen mehrere Millionen Dollar für kleine Parzellen erlost. Angemessener Büroraum kann mehr Miete kosten als in Frankfurt oder München. Der Boom hat auch schon Inflationsängste geschürt mit der Folge, dass die indische Regierung mit den Zementherstellern im März verabredet hat, die Preise ein Jahr lang nicht weiter zu erhöhen. Beobachter wundern sich über diese planwirtschaftliche Gesinnung. Gleichzeitig hat die Regierung nicht zugesagt, die Branche betreffende Zölle und Steuern, die ja auch die Preise treiben, zu senken. Inflationsgefahr, steigende Zinsen und weiter steigende Bodenpreise bereiten manchen Marktteilnehmern Sorgen, insbesondere Hypothekenbanken und Immobilienhändlern bzw. Developern, denn unter diesen Bedingungen könnte der Nachfrage nach Immobilien und Büroraum auf einmal die Luft

Statistische Monatszahlen

Statistische Monats- und Quartalszahlen

Produzierendes Gewerbe

Veränderungen in %	Januar '07 gegenüber Januar '06	Januar '07 gegenüber Dezember '06
<b>Index des Auftragseingangs <sup>1)2)</sup></b>		
Bauhauptgewerbe	+ 20,0	- 13,7
Hochbau	+ 17,1	- 18,4
Tiefbau	+ 23,0	- 7,7
<b>Geleistete Arbeitsstunden</b>		
im Hochbau	+ 31,5	- 11,8
im Wohnungsbau	+ 37,4	- 15,0
gewerblicher Hochbau	+ 21,9	- 6,2
öffentlicher Hochbau	+ 30,5	- 8,3
Tiefbau	+ 37,5	- 26,1
Straßenbau	+ 55,8	- 40,9
<b>Produktionsindex (arbeitstäglich bereinigt)</b>		
Bauhauptgewerbe	+ 36,7	- 16,9
Hochbauleistungen	+ 34,9	- 11,4
Tiefbauleistungen	+ 40,6	- 26,1

<sup>1)</sup> In jeweiligen Preisen (Wertindizes)  
<sup>2)</sup> Betriebe von Unternehmen mit im Allgemeinen 20 Beschäftigten und mehr

Bautätigkeit und Wohnungen

Veränderungen in %	Dezember '06 gegenüber Dezember '05	Dezember '06 gegenüber November '06
<b>Baugenehmigungen</b>		
Wohnungen insgesamt <sup>1)</sup>	- 35,5	+ 5,5
Wohnungen in Wohngebäuden mit <sup>2)</sup>		
1 Wohnung	- 49,5	+ 2,9
2 Wohnungen	- 52,2	- 9,5
3 und mehr Wohnungen <sup>3)</sup>	- 6,2	+ 10,6
<b>Baufertigstellungen</b>		
Wohnungen insgesamt <sup>1)</sup>	+ 1,5	+ 609,4
Wohngebäude <sup>2)</sup>	+ 3,1	+ 629,5

<sup>1)</sup> In Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden). Jahresergebnis 2006 vorläufig  
<sup>2)</sup> Errichtung neuer Gebäude  
<sup>3)</sup> Ohne Wohnheime

Preise

Veränderungen in %	Jan. – März. '07 gegenüber Jan. – März. '06	Jan. – März. '07 gegenüber Okt. – Dez. '06
<b>Preisindizes für Bauwerke</b>		
Neubau		
Wohngebäude	+ 7,7	+ 4,4
Einfamiliengebäude	+ 7,7	+ 4,4
Mehrfamiliengebäude	+ 7,6	+ 4,4
Gemischtgenutzte Geb.	+ 7,7	+ 4,4
Einfamiliengebäude in vorgefertigter Bauart mit Unterkellerung ohne Unterkellerung	+ 3,3 + 3,0	+ 2,8 + 2,7
Bürogebäude	+ 7,7	+ 4,5
Gewerbl. Betriebsgebäude	+ 7,9	+ 4,3

ausgehen. Inzwischen vergeht auch kaum ein Monat, in dem nicht irgendwo zwischen New Delhi, Hongkong und Singapore Seminare, Konferenzen und Gipfeltreffen zu Fragen der weiteren Entwicklung des indischen Immobiliensektors abgehalten werden, an denen vor allem Projektentwicklungsgesellschaften aus Indien und anderen asiatischen Staaten teilnehmen, aber auch Bankenvertreter und sonstige Investoren. Auf Konferenzen und in den Medien wird die Frage diskutiert, ob es sich wirklich noch um einen Boom handelt oder schon um eine Spekulationsblase. Zumindest im Raum New Delhi ist der rasante Preisanstieg für Apartments auf hohem Niveau vorerst schon gestoppt. Das mag auch an der neuen Regelung in Delhi liegen, die mit sofortiger Wirkung eine höhere Geschoßzahl erlaubt hat. Viele Hausbesitzer haben fast wie über Nacht damit begonnen, ein viertes Geschoß auf ihre Häuser setzen zu lassen und damit vermietbaren Wohnraum zu schaffen.

Goldene Zeiten für Zulieferer der Bauindustrie

Wie auch immer die drängenden Fragen der indischen Immobilienwirtschaft beantwortet werden: es bleibt die Tatsache, dass im Bausektor sehr viel passiert und noch viel mehr passieren wird. Jeder Indien-Reisende kann überall den Bauboom in Form von Baustellen und weithin sichtbaren Ansammlungen von Baukränen beobachten. Alle realwirtschaftlichen Faktoren stehen auf Wachstum. Es gilt als ziemlich sicher, dass die Nachfrage nach Immobilien für Wohnzwecke und Büros in den kommenden Jahren weiter wachsen wird. Schon heute gibt es in den Städten einen riesigen Nachholbedarf, der von offizieller staatlicher Seite auf neun Millionen Wohneinheiten geschätzt wird. Die Nachfrage speist sich bei weiter wachsender Bevölkerung u.a. auch aus einer zunehmenden Urbanisierung und aus dem steigenden Büroflächenbedarf der erfolgreichen und stark wachsenden IT-Industrie. Im Ergebnis benötigt Indien jährlich zehn Millionen neue Wohneinheiten bis 2030. Für Zulieferer der indischen Bauindustrie haben bereits goldene Zeiten begonnen. Auch deutsche Baustoffhersteller könnten an dem

Boom partizipieren, und das gilt selbstverständlich auch für alle weiteren baunahen Hersteller, beispielsweise von Fenstern oder Baukeramik. Einige deutsche Unternehmen haben bereits investiert (u. a. Zement, Türbeschläge, Baumaschinen) oder sind dabei, einen Markteintritt vorzubereiten.

Während aber Zementprodukte und -fabriken in Indien durchaus westlichen Standard aufweisen können, entsprechen viele Baustoffe wie z. B. Mauerziegel, oder Einbauten wie z. B. Fenster, keinesfalls modernen Anforderungen. Deutsche Unternehmen, die im Regelfall hochwertige Produkte herstellen, die auch noch Energie sparen helfen, dürften im heißen Indien alle Möglichkeiten haben, ihre Vorstellungen am Markt durchzusetzen, trotz der oft ausgeprägten Preissensibilität indischer Abnehmer und Konsumenten.

„Made in Germany“ hat in Indien seit Jahrzehnten sowieso einen sehr guten Ruf. Und die Größe des Marktes und niedrige Lohnkosten ermöglichen es, hohe Stückzahlen zu wettbewerbsfähigen Kosten herzustellen.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen, zu investieren, einen eigenen Fertigung aufzubauen oder sogar ein schon vorhandenes Unternehmen zu übernehmen, bestehen, und damit auch die unternehmerische Freiheit, das Richtige zu tun.

Am wichtigsten ist die gründliche Vorbereitung eines Markteintritts: was ist die Marktsituation, wer sind die Wettbewerber, wie funktioniert das lokale Geschäft, welches sind die Preiserverwartungen, wie sind die Trends, wie ist die Rohstoffversorgung, welche strategischen Ziele können bzw. sollen gesetzt werden, etc. In der Praxis haben deutsche Unternehmen und Indienneulinge manchmal den Eindruck, auf einen unübersichtlich erscheinenden Markt in einem chaotischen Umfeld zu treffen. Und sind manchmal etwas ratlos angesichts des ungewohnten Geschäftsgebarens.

Aber auch solche Probleme lassen sich meistern, wenn die richtige Vorgehensweise gewählt wird.

Dr. Matthias Winter ist Geschäftsführer der IndiaConsulting Dr. Winter, Rodgau/Frankfurt am Main, New Delhi, dr.winter@indiaconsulting.de.