



GERMANY  
TRADE & INVEST

19.01.2015

## Indonesiens Hochbau boomt

### **Aussichten für die kommenden Jahre bleiben günstig / Chancen für deutsche Zulieferer / Von Roland Rohde**

Jakarta (gtai) - Indonesiens Hochbau befindet sich in Aufbruchsstimmung. Nach einer kleinen Schwächephase im Jahr 2014 dürfte sich der private Wohnungsbau 2015 merklich beschleunigen. Die Nachfrage nach Büroraum nimmt unverändert zu. Das Angebot ist derzeit knapp, wird in den kommenden Jahren jedoch stark ansteigen. Der Einzelhandel baut seine Verkaufsfläche massiv aus und der wachsende Tourismus wird voraussichtlich mittelfristig für den Bau hunderter neuer Hotels sorgen.

Offizielle Zahlen zu den verschiedenen Sparten des Hochbaus in Indonesien sind relativ dünn gesät. Dafür liefern private Immobiliengesellschaften umfassende Informationen, die sich jedoch überwiegend auf den Großraum Jakarta beziehen. Dieser bildet das mit Abstand wichtigste ökonomische Zentrum des Archipels. Moderne Bürotürme und Apartmenthäuser entstehen vor allem hier. Fabriken und Lagerhäuser werden indes vornehmlich in den angrenzenden Kreisen Bogor, Bekasi, Tangerang oder Karawang gebaut. In den restlichen Metropolen des Landes entstehen derweil weniger moderne Wohnungen, sondern vor allem Shoppingmalls. In Surabaya, der zweitgrößten Stadt Indonesiens, wird jedoch eine rege Bautätigkeit im Bürosektor erwartet.

Die meisten Immobiliengesellschaften wollen kräftig in die Zukunft investieren. Wisnu Tri Anggoro beabsichtigt, zwischen 2015 und 2019 umgerechnet rund 3,4 Mrd. \$ für den Neubau von Apartmenthäusern, gewerblich genutzten Immobilien und Krankenhäusern auszugeben.

#### **Privater Wohnungsbau beschleunigt sich ab 2015**

Der private Wohnungsbau durchlief im 1. Halbjahr 2014 eine kleine Schwächephase. Die Investoren hielten sich zurück, viele wollten das Ergebnis der Präsidentenwahlen im Juli abwarten. Von den in Jakarta am Markt angebotenen, aber noch nicht fertiggestellten Apartments, waren im 2. Quartal laut Angabe von Colliers International rund 72% verkauft worden. Im Vorquartal lag die Rate bei 73%. Dabei gab es allerdings große Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen. Im Central Business District (CBD) verkauften sich die Objekte immer noch sehr gut. Außerhalb der sogenannten Prime Location waren Wohnungen dagegen wesentlich schwieriger an den Mann oder die Frau zu bringen.

Doch die Immobiliengesellschaften ließen sich einiges einfallen, um den Markt nicht zu stark abkühlen zu lassen. So veranstalteten sie zahlreiche Ausstellungen und Verkaufsshows. Zudem lockten sie potenzielle Käufer mit Anreizen wie Auslandsreisen oder hochwertigen Konsumgütern. Zugleich boten sie günstige Finanzierungsmodelle an. Im Prinzip kommen solche Zusatzangebote einem preislichen Abschlag gleich, der jedoch nicht in den statistisch registrierten Quadratmeterpreisen berücksichtigt wird. Daher ist es nicht verwunderlich, dass die offiziellen Verkaufspreise im 2. Quartal 2014 um rund 16% höher lagen als noch im Vorjahr.

Für 2015 erwarten Analysten eine merkliche Beschleunigung der privaten Wohnungsbautätigkeit. Laut Colliers International sollen in Jakarta insgesamt 46 Großvorhaben mit zusammengerechnet

fast 25.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Auch für 2016 und 2017 geht das Unternehmen von einer lebhaften Branchenkonjunktur aus. Zwar sind noch nicht alle anvisierten Projekte bekannt, trotzdem listet Colliers für die beiden Jahre bereits 40 Vorhaben mit zusammen über 20.000 Apartments auf. In Surabaya dürften 2014 gerade einmal 500 Apartments fertiggestellt worden sein.

Die Konkurrenz von Jones Lang Lasalle erwartet eine ähnlich dynamische Marktentwicklung in Jakarta. Zwischen 2014 und 2020 sollen dort jährlich mindestens 20.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Von den über 90.000 bereits in der Hauptstadt existierenden Apartments seien 94% verkauft oder vermietet. Außerdem seien von den bis 2017 noch zu bauenden Objekten zum Sommer 2014 bereits nahezu drei Viertel verkauft gewesen. Das Angebot hinfür die Nachfrage im Prinzip hinterher.

#### Ausgewählte Projekte im privaten Wohnungsbau in Jakarta 2016 bis 2017

Name	Ort	Einheiten	Geplante Fertigstellung
Taman Anggrek Residence	Tanjung Duren, Westjakarta	3.000	2017
Puri Archad (3 Türme)	Kembangan, Westjakarta	3.000	2017
Madison Park	Tanjung Duren, Westjakarta	1.200	2016
Signature Park Grande	MT Haryono, Ostjakarta	1.100	2016
Vittorio Residence (3 Türme)	Daan Mogot, Westjakarta	1.100	2017
Puri Mansion Apartment (Tower A)	Puri Kembangan, Westjakarta	900	2016
Sentosa Residence	Cempaka Putih, Jakarta Mitte	687	2016
The Foresque	Pasar Minggu, Südjakarta	600	2017

Quelle: Colliers International

#### Angebot an Büros in Jakarta und Surabaya steigt rasant

Die Bürosparte durchlebte im Gegensatz zum privaten Wohnungssektor keine nennenswerte konjunkturelle Delle. Das hat verschiedene Gründe. Die Nachfrage steigt mehr oder weniger ungebrochen. Immer mehr ausländische Firmen wollen sich im Zukunftsmarkt Indonesien niederlassen. Zugleich ist das aktuelle Angebot an Bürofläche beschränkt. Im Central Business District von Jakarta betrug die Belegungsquote im 2. Quartal 2014 laut Colliers International 96%. Auch in anderen Stadtgebieten lag der Wert kaum unter der 90%-Marke. Doch in absehbarer Zukunft dürfte die zur Verfügung stehende Fläche massiv steigen und somit auch den Leerstand erhöhen.

Insbesondere 2015 wird es eine Flut von Neueröffnungen geben: Im Rahmen von 22 Vorhaben kommen zusammengerechnet über 900.000 qm neu auf den Markt. Damit dürfte der Bestand auf 8,4 Mio. qm steigen. Für 2016 befinden sich mindestens 15 Projekte mit einer anvisierten Quadratmeterzahl von fast 600.000 in der Pipeline. Bis Ende 2018 könnte der Gesamtbestand somit auf 10 Mio. qm steigen. Rund zwei Drittel aller bis 2018 angekündigten Büros werden im CBD entstehen.

#### Ausgewählte Projekte im Bürosektor in Jakarta 2016 bis 2018 (in qm)

Name	Ort	Fläche	Geplante Fertigstellung
Treasury und Prosperity Tower at District 8	Sudirman	210.545	2017
Sopo Del Tower (2 Türme)	Mega Kuningan	120.000	2017

Centennial Tower	Gatot Subroto	100.000	2016
SSI Tower	Rasuna Said	100.000	2017
Astra Tower	Sudirman	100.000	2018
PCPD Tower	Sudirman	96.000	2018
Office Tower at St. Regis	Gatot Subroto	90.500	2016
Kota Kasablanka Office Tower 2	Casablanca	90.000	2018
Sequis Life Tower 2	Sudirman	80.000	2017
Ciputra Business District Kemayoran (2 Türme)	Kemayoran	80.000	2017

Quelle: Colliers International

Auch in Surabaya tut sich im Bürosektor einiges. Die Stadt im Osten der Insel Java hat sich neben Jakarta als ein weiteres - wenn auch kleineres - ökonomisches Zentrum etablieren können. Das Wirtschaftswachstum hat in den vergangenen Jahren das der Hauptstadt merklich übertraffen. Für 2015 und 2016 zeichnen sich ein größeres Vorhaben (knapp 39.000 qm) sowie drei mittelgroße Projekte (insgesamt 57.000 qm) ab. Im Jahr 2016 sollen sogar 240.000 qm Bürofläche auf acht Türme verteilt fertiggestellt werden.

#### Einzelhandel baut Verkaufsfläche massiv aus

Einkaufen stellt eine der Lieblingsbeschäftigung der Indonesier dar. Nicht umsonst schießen daher in und um Jakarta neue Shoppingcenter wie Pilze aus dem Boden. Wenn der private Konsum wie vorhergesagt in den nächsten Jahren um real durchschnittlich 5% pro Jahr zulegt, dürften die nominal erfassten Einzelhandelsumsätze in etwa doppelt so schnell wachsen. Angesichts solcher Aussichten bauen die Immobiliengesellschaften teilweise riesige Einkaufserlebniszentren.

Zunehmend kommen auch sogenannte Super Blocks in Mode. Sie bieten neben Büroräumen, Geschäften und Restaurants auch Apartments. So plant beispielsweise die Gesellschaft Megapolitan Development den Bau eines integrierten Komplexes in Bogor (40 km von Jakarta entfernt) für mehr als 400 Mio. \$. Er soll sich auf einer Fläche von 17 ha erstrecken und 2017 fertiggestellt werden. Die Konkurrenz von PT Agung Podomoro will in Medan, der viertgrößten Stadt des Landes, für rund eine halbe Mrd. \$ ein entsprechendes Großprojekt verwirklichen.

In Jakarta hat die Regierung versucht, den Wildwuchs zu beschränken. Daher kamen zwischen 2011 und 2014 gemäß Colliers International "nur" 330.000 qm neue Einzelhandelsfläche auf den Markt. In Zukunft dürfte sich das Geschäft etwas dynamischer entwickeln. So werden zwischen 2015 und 2017 insgesamt gut 470.000 qm neu fertiggestellt. Die Immobilienentwickler konzentrieren sich zudem verstärkt auf die benachbarten Städte/Kreise Bekasi, Bogor, Depok und Tangerang (BoDeTaBek). Dort beträgt der entsprechende Zuwachs fast 440.000 qm. Die meisten Fertigstellungen werden dabei in Bekasi stattfinden.

In Surabaya kommen 2015 lediglich kleinere Shoppingcenter auf den Markt. 2016 und 2017 wird allerdings eine ganze Reihe von Großvorhaben fertiggestellt. Colliers International listet alleine für die beiden Jahre neun neue Malls mit einer Fläche von zusammengerechnet rund 320.000 qm auf. Die ostjavanische Stadt steigt damit nach Jakarta zum bedeutendsten Absatzort für Konsumgüter auf.

Ausgewählte Projekte im Einzelhandelssektor im Großraum Jakarta und in Surabaya 2016 und 2017 (in qm)

Name	Ort	Fläche	Geplante Fertigstellung
------	-----	--------	-------------------------

AEON Mall Garden City	Cakung, Ostjakarta	90.000	2016
Mall Puri Indah 2	Puri Indah Westjakarta	75.000	2016
New Harco Plaza	Taman Sari, Westjakarta	60.000	2017
One Galaxy Mall	Nordsurabaya	60.000	2017
Bekasi Trade Centre 2	Bulak Kapal, Bekasi	56.000	2016
Jatinegara City	Jatinegara, Ostjakarta	50.000	2017
Grand Cipulir	Cipulir Südjakarta	40.000	2016
Supermall Pakuwon 2	Westsurabaya	40.000	2016
Holland Village Mall	Cempaka Putih, Jakarta Mitte	40.000	2016
Embarcadero	Bintaro, Tangerang	40.000	2017
Mall Pasar Atum 2	Surabaya Mitte	40.000	2017

Quelle: Colliers International

### **Industrie investiert in neue Anlagen**

Der Bau von Fabriken und Lagerhäusern beschränkt sich weitgehend auf den Großraum Jakarta, wobei die meisten Fertigungsstätten in Bogor, Bekasi, Tangerang und Karawang liegen. Insbesondere die aufstrebende Automobilindustrie produziert vorwiegend in und um die Hauptstadt herum. Die länger ansässigen Autobauer wollen in den nächsten Jahren zahlreiche neue Montagehallen bauen beziehungsweise ihre alten Anlagen merklich erweitern. Indonesiens Kraftfahrzeugproduktion belief sich 2013 auf 1,2 Mio. Einheiten. Bis 2017 soll sie laut Branchenverband Gaikindo auf 2,2 Mio. Stück steigen.

Daneben fließt sehr viel Geld in den chemischen Sektor. Die Petrochemie erweist sich dabei als besonders dynamisch. Mehrere ausländische Konzerne wollen zusammen mit indonesischen Partnern Raffinerien bauen, um den rasch wachsenden einheimischen Kraftstoffbedarf besser decken zu können. Die geplanten Anlagen dürften allerdings außerhalb des Großraums Jakarta entstehen. Viel Potenzial bietet zudem die Grundstoffindustrie. Seit Anfang 2014 ist die Ausfuhr von unverarbeiteten Mineralerzen verboten. Daher investieren in- und ausländische Bergbauunternehmen massiv in den Bau von Hüttenwerken. Daneben entsteht eine ganze Reihe von Zementwerken.

### **Mittelfristig entstehen 700 bis 800 neue Hotels**

Die allgemein positive wirtschaftliche Entwicklung wirkt sich auch auf den Hotelsektor aus. Die Regierung geht davon aus, dass 2014 gut 9,5 Mio. internationale Touristen das Land besucht haben. Die zehn-Millionen-Grenze soll 2015 überschritten werden. Die Hoffnung der Regierung in Jakarta ruht auf der ASEAN Economic Community (AEC), die Ende 2015 in Kraft treten wird. Neben Handelserleichterungen soll es auch ein Einmalvisum geben, das für alle Mitgliedsstaaten gelten soll.

Zugleich will auch die einheimische Bevölkerung mehr von ihrem eigenen Land sehen. Nach Angaben der singapurischen Unternehmensberatung HVS gab es 2012 (zusammen mit den ausländischen Ankünften) insgesamt 240 Mio. Reisende. Deren Anzahl soll bis 2022 auf rund 400 Mio. anschwellen. Um diesen Ansturm zu bewältigen, werden landesweit 100.000 zusätzliche Gästezimmer benötigt, so dass insgesamt 700 bis 800 neue Hotels gebaut werden müssen. Nahezu alle Gesellschaften planen daher eine Erweiterung ihrer Kapazitäten.

Der Marktführer Accor will seine Position unbedingt halten. Nach Unternehmensangaben wird der französische Konzern 2015 mindestens 11 neue Hotels eröffnen. Somit dürfte er Ende 2015 mindesten 100 Hotels in dem Archipel betreiben. Bis 2018 soll deren Anzahl auf 144 steigen. Damit würde Accor die Anzahl seiner Hotels zwischen Ende 2013 und Ende 2018 in etwa verdoppeln. Viele neue Projekte sind in den sogenannten Second-Tier-Cities, sich entwickelnden Städte wie beispielsweise Balikpapan, Makassar, Lampung und Pekanbaru, angesiedelt.

Die malaysische Gesellschaft Landmarks plant den Bau eines riesigen Erholungs- und Freizeitkomplexes auf der Insel Bintan. Diese liegt nur wenige Seemeilen von Singapur entfernt und erfreut sich an Wochenenden eines regen Andrangs aus dem Stadtstaat. Für umgerechnet 3,5 Mrd. \$ will Landmark auf einer Fläche von 90 ha ein Resort, bestehend aus Hotels, Apartments und Restaurants errichten. Die geplante Bauzeit beträgt zehn bis zwölf Jahre.

#### **Privatsektor visiert bis 2018 rund 190 Klinikneubauten an**

Auch im Klinikbau tut sich viel. Anfang 2014 führte die Regierung eine allgemeine Krankenversicherungspflicht ein. Dringend müssen daher neue Hospitäler gebaut werden. Der private Sektor ist zur Mitarbeit aufgefordert. Die Unternehmensberatung Frost & Sullivan erwartet, dass zwischen 2012 und 2018 in Indonesien fast 190 private Kliniken, aber nur 10 staatliche Krankenhäuser entstehen. Besonders aktiv zeigt sich die private Lippo Karawaci Gruppe. Sie besitzt derzeit landesweit 13 Krankenhäuser. In einem Interview mit Germany Trade & Invest legte die Gesellschaft ihre Zukunftspläne offen. Sie beabsichtigt, im Jahr 2018 landesweit insgesamt 45 Kliniken zu betreiben.

#### **Marktchancen für deutsche Zulieferer**

Angesichts der insgesamt sehr guten Branchenkonjunktur ergeben sich für deutsche Unternehmen umfangreiche Zulieferchancen. Bei den geplanten Apartments, Bürogebäuden oder Shoppingmalls handelt es sich um Objekte im obersten Marktsegment. Sie dürften alle eine gehobene Ausstattung erhalten. So wird eine große Bandbreite an Gebäudetechnik benötigt. Die Liste beginnt bei der Sicherheits- und Brandschutztechnik, geht über Aufzüge/Rolltreppen sowie Klimaanlage und endet schließlich bei Sanitäranlagen und Armaturen.

Rohbauten werden vornehmlich von einheimischen Firmen oder von Unternehmen aus dem ostasiatischen Raum durchgeführt. Wenn eine indonesische Firma über genügend Know-how verfügt, um ein größeres Projekt durchzuführen, werden ausländische Unternehmen bei Ausschreibungen kaum den Zuschlag erhalten. Falls aber internationales Spezialwissen gefragt ist, wenden sich die Bauherren in erster Linie an Branchenanbieter aus Japan, der VR China oder Korea (Rep.). Japanische Baufirmen haben schon seit langem eine führende Position in Indonesien. Sie verfügen über die notwendigen Verbindungen und können auch zinsgünstiges und langfristiges Kapital zur Verfügung stellen.

Doch die Konkurrenz schläft nicht. Firmen aus der VR China drängen mit großer Vehemenz auf den Markt. Indonesien exportiert jährlich große Mengen an Kohle, Erzen und anderen Rohstoffen ins "Reich der Mitte". Die ausgegebenen Devisen gilt es "zurückzuverdienen". Auch chinesische Firmen können Bauvorhaben zu sehr niedrigen Preisen verwirklichen und mit Hilfe staatlicher Banken zinsgünstige Darlehen anbieten.

Auch Firmen aus Korea (Rep) wollen einen Fuß auf den Boden bekommen. Sie gehen nach Angaben von Landeskennern seit ungefähr zwei bis drei Jahren besonders "aggressiv" vor. Für deutsche Baufirmen und Ingenieurbüros bleiben damit im Prinzip nur Spezialaufträge, die allerdings im Hochbau eher selten sind.


(R.R.)

### Dieser Artikel ist relevant für:

Indonesien  
Gewerbebau, Wohnungsbau, Hochbau






#### KONTAKT

**Helmut Kahlert**

 0228/24993-209

 **Ihre Frage an uns**

#### VERWANDTE ARTIKEL

-  **Abkühlungstendenzen im Hochbau der VR China**
-  **Algerien steht im Hochbau vor großen Herausforderungen**
-  **Hochbau der Türkei bietet uneinheitliches Bild**
-  **Russlands Hochbau leidet unter der Wirtschaftskrise**
-  **Kenias Bauboom steht auf schwachen Füßen**

[http:// www.gtai.de/GTAI/Navigation/DE/Trade/maerkte,did=1154638.html](http://www.gtai.de/GTAI/Navigation/DE/Trade/maerkte,did=1154638.html)

Datum: 19.01.2015

© 2015 Germany Trade & Invest

Gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.