



28.10.2014

Branche kompakt - Bauwirtschaft - Vietnam, 2014

Verfasser: Thomas Hundt, Hanoi (September 2014)

Hanoi (gtai) - Die Baukonjunktur Vietnams belebt sich. Ob sich der Aufschwung auch über 2014 hinaus nachhaltig manifestiert, ist noch nicht absehbar. Im langfristigen Trend werden das Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum sowie die Urbanisierung und Industrialisierung die Bauinvestitionen antreiben. Deutsche Bauunternehmen benötigen Durchhaltekraft, gute Verbindungen und günstige Angebote, um im Markt bestehen zu können.

Marktentwicklung/-bedarf

Die Leistung der Bauwirtschaft Vietnams nahm nach Angaben des Statistikamtes in der ersten Jahreshälfte 2014 real um 4,6% gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu. Damit lag die Steigerung leicht unter der gesamtwirtschaftlichen Zuwachsrate von 5,2%. Der Sektor bewegt sich aus der Wachstumsschwäche der Vorjahre heraus.

Bruttoproduktionswerte des Baugewerbes (umgerechnet in Mrd. US\$ *), Veränderung in %)

	2012	2013	Nominale Veränderung 2013/12 (auf Basis von laufenden Preisen in Dong)
Insgesamt, davon nach Baufirmen	34,8	36,9	7,0
.Staatsbetriebe und Gemeinden	5,0	5,0	3,0
.Private Baufirmen	16,3	16,4	1,3
.Ausländische Baufirmen	1,2	1,6	34,3
.Haushalte	12,2	13,9	14,8
nach Branchen			
.Wohnungsbau	15,3	16,0	5,0
.Bau sonstiger Gebäude	5,4	6,1	15,4
.Tiefbau	10,0	10,5	5,6
.Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation	4,0	4,3	6,9

*) Durchschnittswchselkurse 2012: 1 US\$ = 20.691 Dong, 2013: 1 US\$ = 20.877 Dong

Quelle: General Statistics Office

In Ho-Chi-Minh-City und Hanoi befinden sich die größten kommerziellen Immobilienmärkte des Landes. Beide Städten haben Megapläne für den Neubau ganzer Stadtviertel vorgelegt.

Seit 2012 hatten potenzielle Immobilienkäufer auf fallende Preise gesetzt. Die Nachfrage sackte ab und neue Projekte wurden kaum noch angestoßen. Die als "eingefroren" bezeichneten Immobilienmärkte tauen 2014 allmählich auf.

Die Entwicklungsgesellschaften haben im Wohnungsbau zudem zu lange in das Luxussegment investiert, in dem nun Überangebote vorliegen. Sie erwarten, dass Ausländern künftig der Immobilienerwerb gestattet wird und auch die lokale Nachfrage wieder anspringt, und legen daher einige neue Bauprojekte auf. Zu den eher finanzstarken inländischen Immobiliengesellschaften zählen die Vingroup (<http://www.vingroup.net>) und die Firmengruppe Bitexco (

<http://www.bitexco.com.vn>).

Der Staat greift außerdem energischer ein. Er fordert Grundstücke von Bauherren zurück, deren Projekte zu lange im Ankündigungsstadium stecken geblieben sind. Diese müssen daher nun ihre Vorhaben umsetzen oder die übertragenen Grundstücke zurückgeben. Viele Grundstücke liegen zudem bei Banken als Kreditsicherheiten. Weil der Staat die Bewertungsrichtlinien ändert, üben die Banken nun Druck aus und fordern Baufortschritte von den Bauherren.

Großen Nachholbedarf gibt es weiterhin bei bezahlbaren Immobilien für die wachsende Mittelschicht sowie im sozialen Wohnungsbau. Die Zuwanderung in die Städte stellt die Planer vor große Herausforderungen. Ein staatliches Strategiepapier legt fest, dass allein im sozialen Wohnungsbau 2011 bis 2020 ungefähr 600.000 neue Häuser und Apartments mit einer Fläche von 30 Mio. qm entstehen sollen.

Krisenfester verläuft der landesweit sehr rege private Hausbau in Eigenleistung beziehungsweise durch kleine Handwerksbetriebe, der jährlich etwa 80 Mio. qm an neuen Wohnflächen schafft.

Bei Bürogebäuden bestehen einige Geschäftsmöglichkeiten. Der Bestand in Hanoi wuchs von 2007 bis Ende 2013 von 500.000 auf 1,4 Mio. qm und in Ho-Chi-Minh-City von circa 500.000 auf 1,5 Mio. qm. Die Immobilienagentur Savills kalkuliert, dass in der Hauptstadt bis 2016 weitere 27 Projekte mit insgesamt 500.000 qm das Angebot ergänzen werden. In der Wirtschaftsmetropole Ho-Chi-Minh-City rechnet Savills ebenfalls mit 27 Neuprojekten, welche 390.000 qm an zusätzlichen Büroflächen schaffen werden.

Marktbeobachter sehen bei der Renovierung von Bürogebäuden und Apartmenthäusern, die älter als zehn Jahre sind, gute Auftragschancen. Die allgemein schlechte Bauqualität erfordert frühzeitig Renovierungsarbeiten oder einen Abriss. Energieeffiziente Gebäude werden indes nur vereinzelt als Vorzeigeprojekte gebaut - zum Beispiel das "Green One UN House" in Hanoi oder der Eximbanktower in Ho-Chi-Minh-City.

Das Projektgeschäft bei Hotels und Ferienanlagen läuft relativ gut. Einige Großvorhaben stehen auf dem Reißbrett, die zumindest bei den Planungsarbeiten Auftragsmöglichkeiten bieten. Oft werden die milliardenschweren Projekte erst später in einer abgespeckten Version umgesetzt. Kleinere, durchfinanzierte Vorhaben kommen zügiger voran.

Im Wirtschaftsbau macht die Planung und Ausführung von Einkaufszentren einen lukrativen Sektor aus. Die japanische Aeon will bis 2020 noch drei weitere Shoppingcenter errichten. Der Konzern Lotte aus Korea (Rep.) möchte sein Netz an Einkaufszentren und Supermärkten von zehn auf 60 Verkaufsstellen zügig ausbauen. Investoren aus Thailand zeigen ebenfalls großes Interesse an Einzelhandelsprojekten.

In die Infrastruktur fließen 2014 wieder mehr Investitionen. Wichtige Kapitalgeber in den Bereichen Verkehr, Umwelt und Energie sind die Weltbank (<http://www.worldbank.org/en/country/vietnam/research/all>), die Asian Development Bank (<http://www.adb.org/countries/viet-nam/projects>) und die japanische JICA (<http://www.jica.go.jp/vietnam/english/activities/index.html>). Auch die deutsche Entwicklungsbank KfW verstärkt ihre Mittelvergaben (<http://www.kfw-entwicklungsbank.de>). Als größtes Projekt der KfW steht der Bau einer Metro-Linie in Ho-Chi-Minh-City auf der Agenda.

Vietnam will mehrere Flughäfen bauen. Geplant sind unter anderem der Long Thanh International Airport bei Ho-Chi-Minh-City für 7,5 Mrd. US\$ sowie die Modernisierung des Flughafens Chu Lai für etwa 550 Mio. US\$ und des Airports Cam Ranh für 214 Mio. US\$. Die nördliche Provinz Quang Ninh soll einen Flughafen für 243 Mio. US\$ erhalten.

Der Straßenbau bleibt sehr aktiv. Das Verkehrsministerium kündigte für 2015 den Start von 15 Großprojekten im Wert von umgerechnet rund 3,0 Mrd. US\$ an, darunter die Schnellstraßen Bac Giang-Lang Son, Trung Luong-My Thuan und Ninh Binh-Thanh Hoa. Außerdem wird die bestehende Nationalstraße 1A, die von der chinesischen Grenze bis zur südvietnamesischen Landspitze reicht, in 37 Teilabschnitten mehrspurig ausgebaut.

An großen Energieanlagen werden bis 2020 ausschließlich Kohlekraftwerke entstehen. Die umfangreiche Projektliste kann in der "Decision 2414/QD-TTg" des Premierministers eingesehen werden. Eine neue Einspeiseverordnung wird 2015 auch den Bau von Biomasse- und Windkraftanlagen anschieben.

Ausgewählte Großprojekte in Vietnam

Vorhaben	Investitionssumme in Mio. US\$	Projektstand	Anmerkungen
Long Thanh Internationaler Flughafen in der Provinz Dong Nai	7.500	Vorschlag von 2005, Finanzierung offen, neue Machbarkeitsstudie in Arbeit	Neuer internationaler Flughafen (Kapazität 25 Mio. Passagiere) in der Nachbarprovinz von Ho-Chi-Minh-City
Marina City Ha Long in der Provinz Quang Ninh	7.500	Investorensuche, Machbarkeitsstudie	Komplex aus Ferienanlagen, Golfkurs, Casino, Projektidee ISC Corp. (http://www.isccorp.asia)
Neue Verwaltungshauptstadt der Provinz Binh Duong	7.100	Bauphasen von 2005 China, Singapur, bis 2020	Investoren aus Vietnam (Becamex), Japan (Tokyo), VR (http://binhduongnewcity.com.vn)
Ho Tram Strip, mehrere Resorts in der Provinz Ba Ria-Vung Tau	4.200	Genehmigung von 2008, erstes Hotel fertiggestellt, weitere geplant	Investor Asian Coast Development (Kanada), (http://asiancoastdevelopment.com)
Schnellstraße von Ben Luc nach Long Thanh	1.500	Genehmigung von 2010, Baustart Juli 2014	57 km lange Schnellstraße, Kredit der ADB und JICA (Japan), Fertigstellung 2018
Stadtviertel Vinhomes Tan Cang in Ho-Chi-Minh-City	1.400	Baustart Juli 2014, Fertigstellung 2017	Gemischtes Wohn- und Geschäftsviertel, Investor

			Vingroup (http://www.vinhomes-tancangsg.com)
Schnellstraße von Hai Phong nach Ha Long	300	Baustart September 2014	Vierspurige 19,5 km lange Schnellstraße, Investor Provinz Quang Ninh

Produktion/Branchenstruktur

Das Bauministerium bezifferte 2012 die Zahl der Branchenfirmen in Vietnam auf 55.870. Die meisten sind klein bis mittelständisch, viele gelten als wirtschaftlich angeschlagen. Das Projektgeschäft dominieren die großen Staatsunternehmen.

Größter Akteur ist die zum Bauministerium gehörende Vietnam Construction and Import-Export Joint Stock Corporation (Vinaconex, Einnahmen 2013 circa 540 Mio. US\$, <http://www.vinaconex.com.vn>), der 91 Firmen mit etwa 40.000 Beschäftigten angehören. Dem Ministerium unterstehen auch die Branchengrößen Lilama (<http://www.lilama.com.vn>), Cofico (<http://www.cofico.com.vn>), Song Da (<http://www.songda.com.vn>) und Licogi (<http://licogi.com.vn>).

Die Konzerne gründen für einen neuen Bauauftrag oft eine weitere Tochtergesellschaft. Fusionen und Übernahmen könnten ihre Wettbewerbsfähigkeit stark verbessern, meinen Marktkenner. Ausländische Marktakteure bezeichnen als verlässliche Partner die staatliche Cofico sowie die privaten Baufirmen Hoa Binh (<http://hoabinhcorporation.com.vn>) und Coteccons (<http://www.coteccons.vn>).

Unter den internationalen Baufirmen verfügen japanische, südkoreanische und chinesische Konzerne über die größten Niederlassungen, weil diese Länder zahlreiche Infrastrukturbauten finanzieren und dafür eigene Bauunternehmen engagieren.

Bei den ausländischen Ingenieur- und Beratungsbüros sind unter anderem Haskoning (Niederlande), Tebodin (Tochter von Bilfinger & Berger), Archetype (Frankreich) und Meinhardt (Australien) vor Ort aktiv. Aus Deutschland betreiben Inros Lackner, Fichtner und Iproplan Büros im Land. Architekturdienstleistungen bieten unter anderem die deutschen Büros GMP und Korn Architects an. Dabei betragen die Honorare nur 10 bis 20% des deutschen Niveaus.

Geschäftspraxis

Internationale Bau-, Ingenieur und Architekturfirmer können im Preiswettbewerb nur mithalten, wenn sie über einen hohen lokalen Wertschöpfungsanteil verfügen, heißt es. Falls dafür ein nationaler Partner benötigt wird, sollte dieser sorgfältig ausgewählt und geprüft werden.

Anwälte raten zu Verträgen, die einen wirksamen Durchgriff gewährleisten und die Zahlungsweise klar nach Baufortschritten und erbrachter Leistung festlegen. Manchmal vereinbaren die Parteien auch Vorkasse, denn Nachverhandlungen oder ein Inkassoverfahren kosten viel Zeit und Mühen. Im Januar 2015 tritt zudem ein neues Baugesetz in Kraft, das die Anforderungen an Bauverträge, Genehmigungen und die Bauaufsicht neu regeln wird.

Studien von Transparency International, der Weltbank und Bestechungskandale zeigen, dass Vietnam ein Korruptionsproblem hat. Dies trifft insbesondere auf die Vergabe von Bauaufträgen und -genehmigungen zu. Die politisch Verantwortlichen haben die Probleme erkannt und möchten

die Auswüchse beseitigen. Bei privaten Auftraggebern kommen Vorteilsforderungen seltener vor. Sie suchen nach den absolut günstigsten Angeboten.

Bei der Akquise von nationalen Ausschreibungen ist ein gut informiertes Netzwerk unabdingbar. Projekte der öffentlichen Entwicklungszusammenarbeit bieten ebenfalls Auftragschancen, falls genügend Referenzprojekte und technische Erfahrungen nachgewiesen werden können. Germany Trade & Invest veröffentlicht unter <http://www.gtai.de> die internationalen Ausschreibungen und Entwicklungsprojekte der EU, Vereinten Nationen, Weltbank, der regionalen Entwicklungsbanken sowie anderer staatlicher und halbstaatlicher Stellen.

Kontaktadressen


Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkungen
AHK Vietnam	http://www.vietnam.ahk.de	Anlaufstelle für deutsche Unternehmen
Ministry of Construction	http://www.moc.gov.vn	Bauministerium
Ministry of Transport	http://mt.gov.vn	Verkehrsministerium, zuständig für Straßenbau
Federation of Civil Engineering Associations	http://en.tonghoixaydungvn.vn	Baudachorganisation mit 13 Fachverbänden
Vietnam's Association of Construction Contractors	http://www.buildviet.info	Bauverband mit rund 1.000 Mitgliedern
Vietnam International Construction and Building Exhibition	http://www.construction-vietnam.com	Baumesse, 1. bis 3.7.15 in Ho-Chi-Minh-City
Vietbuild Construction	http://www.vietbuildafc.com.vn	Baumesse, 19. bis 23.11.14 in Hanoi, 27. bis 31.12.14 in Ho-Chi-Minh-City

Dieser Artikel ist relevant für:

Vietnam
Bauwirtschaft, allgemein

KONTAKT

Helmut Kahlert

 0228/24993-209

 [Ihre Frage an uns](#)

VERWANDTE ARTIKEL

 [Ein neues Forum für das Geschäft mit Afrika in Köln](#)

- Branche kompakt -
Bauwirtschaft (Tiefbau/
Infrastrukturbau) - Korea
(Rep.), 2014
- Branche kompakt -
Bauwirtschaft - Tunesien,
2014
- Branche kompakt -
Bauwirtschaft (Hochbau/
Gebäudebau) - Korea
(Rep.), 2014
- Energieeffizienz spielt für
Bauherren in den VAE
kaum eine Rolle

[http:// www.gtai.de/GTAI/Navigation/DE/Trade/maerkte,did=1104778.html](http://www.gtai.de/GTAI/Navigation/DE/Trade/maerkte,did=1104778.html)

Datum: 28.10.2014

© 2014 Germany Trade & Invest

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