

Branchen | Israel | Bauwirtschaft

Bauwirtschaft befürchtet tiefe Krise

Bis zum Ausbruch der Corona-Epidemie hatte Israels Baubranche ihre Probleme, konnte aber wachsen. Jetzt bedroht einbrechende Nachfrage den Wohnungs- ebenso wie den Wirtschaftsbau.

28.04.2020

Von **Wladimir Struminski** | Jerusalem

- ▶ [Wohnungskäufe werden zurückgestellt](#)
- ▶ [Kalter Wind für Bürohäuser](#)
- ▶ [Aufschub bei Investitionen in neue Handelszentren wahrscheinlich](#)
- ▶ [Regierung hat mehr Spielraum bei Infrastrukturinvestitionen](#)

Die Corona-Krise hat die israelische Bauwirtschaft in einem Stadium nicht ungetrübten, aber doch anhaltenden Wachstums erwischt. In den Jahren 2015 bis 2019 waren die Bauinvestitionen in realen Binnenpreisen um insgesamt 22,7 Prozent gewachsen und erreichten 2019 umgerechnet 44,4 Milliarden US-Dollar (US\$). Die positive Entwicklung erstreckte sich auf den Wohnungsbau ebenso wie auf den Wirtschaftsbau und auf Bauarbeiten für Infrastrukturzwecke.

Nun aber droht eine Rezession, die Baunachfrage, vor allem nach neuen Wohnungen und Büros, schrumpfen zu lassen. Das wird die Baubranche in ihrer Gesamtheit treffen und kann vor allem kleinere und finanziell schwächere Bauunternehmen existenziell gefährden.

Wohnungskäufe werden zurückgestellt

Auch wenn Israels Regierung die zur Eindämmung der Epidemie verordnete, radikale Stilllegung der Wirtschaftstätigkeit lockern wird, erleidet Israel eine tiefe Rezession. Auf dem Höhepunkt hat die Arbeitslosenquote 25 Prozent erreicht und viele Privathaushalte in finanzielle Nöte gestürzt – auch solche, in denen es keine „offiziellen“ Arbeitslosen gibt. Unter diesen Umständen rückt der Kauf einer neuen Wohnung für viele Familien in weite Ferne.

Damit scheint das wohnungsbaupolitische Ziel, den akuten Wohnraumangel in Israel zu beseitigen, noch weniger realisierbar als bisher.

Schätzungen zufolge fehlen im Lande 150.000 bis 200.000 Wohnungen – nicht in dem Sinne, dass Menschen keine Behausung hätten, doch sind zahlreiche Israelis gezwungen, in beengten Verhältnissen zu leben.

Ein Teil von ihnen kann es sich nicht leisten, eigene Haushalte zu gründen oder tut das unter suboptimalen Bedingungen, etwa zur Untermiete oder in abgetrennten Teilen des elterlichen Hauses.

Dies, wohlgemerkt, bei einem Bevölkerungswachstum von 1,9 bis 2 Prozent pro Jahr. Allein um den dadurch entstehenden Mehrbedarf zu decken, müssen jährlich rund 50.000 Wohnungen gebaut werden. Viel mehr sind es auch nicht, so dass Israel die Wohnraumkrise in den letzten Jahren nur vor sich hergeschoben hat. Daran vermochte auch das sogenannte Bewohnerpreis-Programm zum Bau staatlich subventionierter Wohnungen vor allem für junge Familien nichts Entscheidendes zu ändern, zumal seine Realisierung mit vielen Fehlern behaftet ist und nur langsam voranschreitet.

Gegen einen massiven Nachfrageeinbruch bei Wohnungskäufern wird die Regierung nicht allzu viel unternehmen können. Zwar erklärte Bauministerin Yifat Shasha-Biton, das „Bewohnerpreis-Programm“ könne sich stabilisierend auf den Wohnungsbau auswirken. Allerdings ist das keineswegs sicher. Zwar sind die im Rahmen des Programms gebauten

Wohnungen in der Tat etwas billiger, doch richtet es sich an sozioökonomisch schwächere Käufergruppen, die durch Einkommensausfälle schnell in Liquiditätsengpässe geraten.

Kalter Wind für Bürohäuser

Bis zum Epidemieausbruch waren Bürohäuser die treibende Kraft des Wirtschaftsbausektors. Vor allem im Großraum Tel Aviv schossen immer neue Bürohochhäuser in den Himmel. Dem Angebot stand kräftige Nachfrage gegenüber. Aus Angaben des auf Immobilien spezialisierten Investitions- und Dienstleistungsunternehmens CBRE Israel geht hervor, dass die Belegungsquote der Bürohäuser in Tel Aviv im 4. Quartal 2019 bei 95 Prozent lag, obwohl die Mieten ein anhaltendes Wachstum aufwiesen.

Das droht sich nun aus mehreren Gründen zu ändern. Die Rezession bewegt viele Unternehmen, den Kauf oder das Anmieten neuer, größerer oder besserer Büros erst einmal aufzuschieben. Dadurch drohen Bauunternehmen empfindliche Einkommensausfälle.

In den israelischen Fachkreisen ist auch die Meinung zu hören, die umfangreichen Erfahrungen, die Firmen während der Epidemie mit Videokonferenzen gemacht haben, den Besitz immer prestigeträchtigerer Büros mit großen Konferenzsälen nicht mehr so dringend erscheinen lassen. Solches Umdenken könne den Markt für Bürohäuser auch nach Beendigung der Corona-Krise beeinflussen.

Gleichzeitig dürften Büromieter bei der Erneuerung von Verträgen Mietsenkungen verlangen und sie angesichts sinkender Nachfrage zum Teil auch durchsetzen. Andere werden sich bei der Suche nach neuen Büros eine Aufwertung leisten können, etwa weil Standorte mit gutem Anschluss an den öffentlichen Verkehr erschwinglicher werden.

Aufschub bei Investitionen in neue Handelszentren wahrscheinlich

Zu den großen Leidtragenden der Corona-Krise gehören Handelszentren. Wegen der Angst vor Ansteckung, die viele Verbraucher auch nach der formalen Lockerung oder Aufhebung der sozialen Distanzierungsmaßnahmen haben werden, werden sie große Einkaufszentren häufig meiden. Neben kleineren Läden, in denen sich der Kunde nicht lange aufhalten muss, wird auch der Online-Kauf den Malls stärker als vor der Krise Konkurrenz machen.

Im Jahr 2019 war in Israel nach einer Erhebung der Consulting-Firma Czamanski Ben-Shahar der Bau von mehr als 100 neuen Handelszentren geplant. Nun wird ein großer Teil dieser Vorhaben wohl abgesagt oder aufgeschoben.

Regierung hat mehr Spielraum bei Infrastrukturinvestitionen

Wirksamer als beim Wohnungs- und Wirtschaftsbau kann die Regierung durch beschleunigte Realisierung von Infrastrukturprojekten eingreifen, um der Baubranche unter die Arme greifen. Da der Staat beim Ausbau der Infrastruktur der Hauptfinanzier ist – sei es über den Regierungshaushalt, sei es über staatseigene Infrastrukturunternehmen –, wäre eine Beschleunigung von Infrastrukturvorhaben hauptsächlich ein Vorziehen bereits eingeplanter Ausgaben.

Bereits in ihrem Ende März angekündigten Hilfspaket für die Wirtschaft hat die Regierung umgerechnet 310 Millionen US\$ für die Beschleunigung von Infrastrukturprojekten eingeplant. Das kann nur ein erster Schritt auf dem Weg zu einer wirksamen Kraftspritze für den Infrastrukturbau sein.

Mehr zu:

Israel

Bau, übergreifend / Branchen / Coronavirus

Branchen

Kontakt

Manfred Tilz

Wirtschaftsexperte

 +49 228 24 993 234

 [Ihre Frage an uns](#)

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck – auch teilweise – nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung. Trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt.

© 2021 Germany Trade & Invest

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