

Wirtschaftsbau und öffentlicher Bau in Israel im Aufschwung

Bauinvestitionen lohnen sich weiterhin / Von Wladimir Struminski

Jerusalem (GTAI) - Die Investitionen in Gebäude für andere als Wohnzwecke nahmen in Israel 2018 erneut zu. Groß-Tel Aviv ist führender Standort für Bürohäuser. Logistikzentren gewinnen an Gewicht.

11.04.2019

Im Jahr 2018 nahmen die israelischen Investitionen in kommerzielle und öffentliche Gebäude - in der israelischen Amtsstatistik "Gebäude für andere als Wohnzwecke" - real um 14,1 Prozent zu und erreichten umgerechnet 9,4 Milliarden US-Dollar (US\$). Damit wurde das Wachstum dieses Segments gegenüber dem Vorjahr deutlich beschleunigt.

Bauinvestitionen für andere als Wohnzwecke 2014 bis 2018 (Mio. US\$) *)

Jahr	Insgesamt	Veränderung zum Vorjahr in realen Binnenpreisen in %	Kommerzielle Gebäude	Öffentliche Gebäude
2014	7.372	2,1	3.823	3.549
2015	6.968	2,0	3.650	3.318
2016	7.048	-0,4	3.664	3.384
2017	8.014	5,0	4.429	3.585
2018	9.429	14,1	k.A.	k.A.

*) Umrechnung der Binnenpreisangaben nach dem jahresdurchschnittlichen Wechselkurs

Quellen: Investitionszahlen: Zentralamt für Statistik (Central Bureau of Statistics); Wechselkurse: Bank von Israel (Bank of Israel)

Ausblick insgesamt positiv

Das kräftige Wachstum der nicht für Wohnzwecke bestimmten Bauinvestitionen spiegelt mehrere Faktoren wider. Zum einen senkte die Bank von Israel ihren Leitzins 2015 auf nur noch 0,1 Prozent. Das bewog viele Kapitalgeber, verstärkt in Immobilien zu investieren. Erst im November wurde der Leitzins auf 0,25 Prozent angehoben.

Durch die steigende Nachfrage nach kommerziellen Bauten gingen die Preise nach oben, was die Renditen senkte. In dessen bleiben diese noch immer relativ hoch. Wie aus einer im Dezember 2018 veröffentlichten Analyse der Bank von Israel hervorging, war die durchschnittliche Wirtschaftsbaurendite mit 7,5 Prozent höher als in den führenden Industrieländern. Auch im Vergleich zu Renditen anderer Anlagearten, bleibt ein finanzieller Anreiz zur Errichtung kommerzieller Gebäude in den kommenden Jahren erhalten.

In vielen Bereichen herrscht auch rege Nachfrage nach Wirtschaftsbauten. Das gilt nicht zuletzt für Bürohäuser. Diese entstehen hauptsächlich im Tel Aviver Ballungsraum. Angesichts der Bodenknappheit und hoher Baubodenpreise in dieser Region dominieren im Neubau Hochhäuser.

Angesichts des schnell steigenden Tourismus aus dem Ausland besteht Nachholbedarf auch bei Hotelbauten. Diese werden von der Regierung gefördert.

Dank E-Handel mehr Logistikzentren

Standorte etwas außerhalb von Groß-Tel Aviv ziehen oft Firmenzentralen an, da die Mieten dort niedriger als in Tel Aviv selbst oder in dessen Anrainerstädten sind. Standorte etwas außerhalb des Tel Aviver Ballungsraums sind auch für Logistikzentren attraktiv und bieten den Vorteil der Kundennähe.

Bei Logistikzentren ist eine positive Entwicklung festzustellen, die auf die steigende Zahl von Online-Bestellungen durch Privathaushalte zurückgeht. Daher werden auch in den kommenden Jahren rege Investitionen in Logistikzentren erwartet. Die Expansion der Online-Käufe zieht zudem neue Investoren an. So etwa planen führende israelische Nahrungsmittelhersteller die Errichtung eines gemeinsamen Online-Supermarkts, um unter Ausschluss des Handels direkt an Endkunden zu liefern. Ein solches Projekt würde massive Logistikinvestitionen erfordern.

Als Gegeneffekt bremst der expandierende E-Handel das Wachstum der Einzelhandelsflächen ab. Zum Teil beginnen Supermarktketten, die Zahl ihrer Filialen zu reduzieren. Auch Shopping Malls, deren Einnahmen zu einem großen Teil von Kleidungs- und Schuhgeschäften stammen, geraten angesichts der Online-Bestellungen zunehmend unter Druck. Damit wird der Bau neuer Einkaufszentren in vielen Fällen weniger attraktiv.

Industriebauten verlieren an Gewicht

Bei Industrieinvestitionen gewährt die Regierung Investitionszuschüsse für Projekte, die in peripheren, strukturschwachen Landesteilen entstehen. Das nehmen viele Firmen in Anspruch: 2017 entfielen auf die peripheren Regionen im Landes Süden und Landesnorden immerhin 43,1 Prozent der industriellen Neubaufäche.

Der wirklich bevorzugte Standort ist aber auch für Industriebauten das Landeszentrum: 2017 lagen dort 44,4 Prozent der industriellen Neubaufäche. Allerdings geht der Anteil der Industrie am kommerziellen Bau insgesamt zurück. Das spiegelt nicht zuletzt den rückläufigen Anteil des Industriesektors an der Wirtschaftsleistung wider.

Angesichts der Boden- und Wasserknappheit, unter denen die israelische Landwirtschaft leidet, ist anhaltende Rationalisierung der Agrarerzeugung erforderlich. Deshalb spielen landwirtschaftliche Gebäude wie Gewächshäuser oder moderne Verpackungs- und Logistikanlagen eine wichtige Rolle. Aus der Sicht der Landwirte ist der Bau neuer und eine Vergrößerung bestehender Agrargebäude in hohem Maße erforderlich. Das Landwirtschaftsministerium erkennt das an, versucht aber zugleich, bei der Genehmigung von Agrarbauten die Bedürfnisse der Landwirtschaft mit Anforderungen des Umweltschutzes in Einklang zu bringen.

Dringender Nachholbedarf bei öffentlichen Gebäuden

Nach den jüngsten verfügbaren Angaben entfielen 2017 auf den kommerziellen Bau 58,4 Prozent der für nicht Wohnzwecke bestimmten Neubaufäche. Demgegenüber stellten öffentliche Gebäude wie Schulen, Krankenhäuser und Kliniken, Altersheime und staatliche Institutionen 41,6 Prozent.

Laut Regierungsplänen für das Gesundheits- wie für das Schulwesen dürften Neubauprojekte in diesen Bereichen auch in den kommenden Jahren eine wichtige Rolle spielen. Das ist dringend erforderlich, da sowohl das Gesundheitswesen, in dem ein katastrophaler Platzmangel herrscht, als auch die Schulen dringend eine Ausweitung benötigen. In vielen Krankenhäusern liegt die jahresdurchschnittliche Bettbelegungsquote in Abteilungen wie innere Medizin, Intensivstationen und Notaufnahme bei bis zu 90 Prozent, in Ausnahmefällen auch über 100 Prozent. Das bedeutet, dass in Stoßzeiten viele Patienten im Flur oder sogar in Lagerräumen, Schwesternzimmern und dergleichen untergebracht werden müssen.

Was Schulen angeht, gehört die Schülerdichte je Klassenraum in Israel zu den höchsten in der OECD. Daran hat auch ein 2015 in die Wege geleitetes Ausbauprogramm nur wenig geändert.

Bauprojekte für andere als Wohnzwecke nach Baufläche und Branche im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2017

Investierende Branche	Begonnene Bauprojekte pro Jahr, Tsd. qm	Anteil in %
Hotels, Handel und Geschäftsdienstleistungen	976	33,7
Industrie	537	18,5
Landwirtschaft	274	9,5
Öffentliche Gebäude	1.110	38,3
Insgesamt	2.897	100,0

Quelle: Statistisches Jahrbuch für Israel 2018, Zentralamt für Statistik

Weitere Informationen zu Wirtschaftslage, Branchen, Geschäftspraxis, Recht, Zoll, Ausschreibungen und Entwicklungsprojekten in Israel können Sie unter <http://www.gtai.de/israel> abrufen.

Mehr zu:

Israel
Bau, übergreifend / Hochbau
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.