

# United States – construction industry

## USA – Bauwirtschaft

US building construction has not yet fully recovered from the 2008/09 recession. Demand for homes and apartments continues to be weak. 2010 also saw a significant decline in commercial construction activity. 2011 residential forecasts again assume growth. German construction companies and architects are not in a good position in the United States due to the overwhelming domestic competition. Investments in other companies and supplies are generally possible.

Der Hochbau in den USA hat sich von der Rezession 2008/09 noch nicht vollständig erholt. Die Nachfrage nach Häusern und Apartments ist noch schwach. Auch im Gewerbebau ging das Bauvolumen 2010 noch einmal deutlich zurück. Für 2011 wird im Wohnungsbau wieder Wachstum prognostiziert. Deutsche Baufirmen und Architekturbüros haben in den USA einen schweren Stand angesichts der überwältigenden inländischen Konkurrenz. Beteiligungen und Zulieferungen sind grundsätzlich möglich.

### Market trend/demand

In US residential construction, the total value of 2010 construction activity rose by 6% to about US\$268.7 billion compared to the previous year, according to preliminary data. By contrast, the total value of the construction of buildings and facilities in the commercial and industrial sectors declined by 18% and settled at US\$360.3 billion (i.e. a 13% downturn compared to 2009). According to the "Construction Outlook Report" published by FMI consultants, total US construction activity (including civil engineering) went down by 7% in 2010, arriving at an amount of US\$842.2 billion. For the period until 2014, the long-term outlook again assumes (at current price levels) a rise in construction expenditure to US\$1 135.3 billion.

### Marktentwicklung/ -bedarf

Im US-Wohnungsbau stieg das wertmäßige Bauvolumen 2010 gegenüber dem Vorjahr um 6 % auf circa 268,7 Mrd. US\$ (vorläufiges Ergebnis). Dagegen schrumpfte der Bauwert bei Gebäuden und Anlagen für gewerbliche oder industrielle Zwecke um 18 % auf 360,3 Mrd. US\$ (2009: -13 %). Laut „Construction Outlook Report“ des Beratungsunternehmens FMI minderte sich die gesamte Bautätigkeit (inklusive Tiefbau) in den USA 2010 um 7 % auf 842,2 Mrd. US\$. Die langfristige Prognose rechnet für die Zeit bis 2014 (zu laufenden Preisen) wieder mit einem Anstieg der Bauinvestitionen auf dann 1 135,3 Mrd. US\$.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Apartments ist noch schwach. Das hohe Niveau bei der Arbeitslosigkeit



» 1 The skyline of Manhattan – a landmark of modern architecture

» 1 Die Skyline von Manhattan – ein Wahrzeichen moderner Baukunst

» **Table 1** Structural indicators of the US construction industry<sup>1)</sup> (in US\$ bn)

» **Tabelle 1** Strukturdaten zur Bauwirtschaft in den USA<sup>1)</sup> (Wert in Mrd. US\$)

Indicator/Kennziffer	2008	2009	Variance/Veränderung 2009/08 [%]
<b>Value of construction investment, of which</b> <b>Wert der Bauinvestitionen, davon</b>	1067.2	914.1	- 14.3
<b>residential/Wohnungsbau</b>	358.9	260.7	27.4
<b>private/privat<sup>2)</sup></b>	350.3	245.6	-29.9
<b>public/öffentlich<sup>2)</sup></b>	7.5	8.0	6.6
<b>commercial/Wirtschaftsbau</b>	437.4	379.7	-13.2
<b>private/privat<sup>2)</sup></b>	301.7	239.5	-20.6
<b>public/öffentlich<sup>2)</sup></b>	135.1	138.8	2.7
<b>Value of engineering, architectural and consultancy services rendered/Wert der erbrachten Ingenieur-, Architektur- und Consultingleistungen<sup>2)</sup></b>	268.1	235.4	-12.2

<sup>1)</sup> Construction activity according to the "Reed Construction" statistical series/Bautätigkeit gemäß der Statistikreihe „Reed Construction“

<sup>2)</sup> Construction activity according to the "Value of construction" statistical series/Bautätigkeit gemäß der Statistikreihe „Value of Construction“

Sources/Quellen: Reed Construction Data - November 2010, U.S. Department of Commerce, U.S. Census Bureau

Demand for single-family homes and apartments continues to be weak. High unemployment and the generally high level of indebtedness of private households cause demand to be sluggish. The terms for granting loans adopted by commercial banks have again been eased to a certain extent. For construction contractors, however, it is difficult to arrange the funding for new residential developments. US economists expect the price decline in the residential sector caused by the recession to result in a significant recovery in demand in the medium term. In its 2011 forecast, NAHB, the association of home builders, assumes that 575 000 new homes will be built (in 2010, about 475 000 new projects were started). For commercial and other buildings, the year of 2008 marked the end of a five-year growth period during which the total construction volume rose to approx. US\$505 billion. In 2009, this volume shrank by 10% for non-residential buildings. For 2010, the consultancy company FMI forecast

und die allgemein hohe Verschuldung der Privathaushalte dämpfen die Nachfrage. Die Kreditvergabe der Geschäftsbanken hat sich wieder etwas gelockert. Für die Baufirmen ist es jedoch schwierig, die Finanzierung zur Entwicklung neuer Wohnungsbauprojekte zu arrangieren. Die US-Volkswirte erwarten, dass der rezessionsbedingte Preisverfall im Wohnungsbau mittelfristig zu einer deutlichen Wiederbelebung der Nachfrage führen wird. Der Bauverband NAHB prognostiziert für 2011 den Bau von 575 000 neuen Eigenheimen (2010: circa 475 000 begonnene Neubauvorhaben). In der Sparte gewerbliche und sonstige Gebäude endete 2008 eine fünfjährige Wachstumsperiode. In dieser Phase expandierte das Bauvolumen in diesem Bereich auf rund 505 Mrd. US\$. Im Jahr 2009 schrumpfte es bei Nichtwohngebäuden um 10%. Für 2010 rechnete die Beratungsgesellschaft FMI mit einem weiteren Rückgang um circa 16%. Positiv scheinen die Aussichten nur für Bauten im Bereich der öffentlichen



» **2** Luxurious residential home in Orlando/Florida

» **2** Luxuriöses Wohnhaus in Orlando/Florida

a further decline by about 16%. The only positive outlook was given for buildings in the field of public security where the construction volume has increased by about 1% in 2010. All other market segments, such as buildings for healthcare, education and training and transportation, were not considered to be growing in the second half of 2010.

In the medium and long term, innovative energy-saving products will gain significant market share in building construction. The market researchers of Freedonia Group published the "Green Building Materials" study in which they assume that "green" product sales in the construction sector will increase by an average of 7.2% per year in the period from 2009 to 2013. This would translate into corresponding sales amounting to over US\$80 billion in 2013. US architects and engineers are increasingly interested in energy-efficient building materials and components from other countries. The US construction industry, however, is not particularly concerned with transferring the related know-how. Suppliers from Germany and other European countries will enjoy business opportunities in the United States only if they proactively market their "green" products and designs.

### Production/industry structure

According to the "County Business Pattern", the 773 614 US construction contractors employed approx. 7 million people in 2008. About 99% of these companies are small and medium-sized enterprises with fewer than 100 employees. 8 176 companies had between 100 and 499 people on their payrolls whereas a total of 539 companies in the industry employed 500 or more people. Due to the crisis in the residential segment, the number of small contractors in particular is likely to have declined significantly in 2008. According to the official labor market statistics, the construction industry employed about 7.2 million people in 2008. In September 2009, however, only 6.3 million people were on the payrolls of the construction companies, compared to 7.4 million in the same month of the previous year. The

Sicherheit, in dem das Bauvolumen 2010 schätzungsweise um 1% zugenommen hat. Alle anderen Teilsparten wie Bauten für das Gesundheitswesen, den Bildungssektor und das Transportwesen, werden in der zweiten Jahreshälfte 2010 nicht als Wachstumsfelder eingeschätzt.

Mittel- und langfristig werden innovative Energiesparprodukte im Gebäudebau einen erheblichen Marktanteil erobern. In der Studie „Green Building Materials“ gehen die Marktforscher der Freedonia Group für den Absatz „grüner“ Produkte im Bausektor von 2009 bis 2013 von einem durchschnittlichen Wachstum um 7,2% per annum aus. Im Jahr 2013 wäre ein entsprechender Umsatzwert von über 80 Mrd. US\$ erreicht. Amerikanische Architekten und Ingenieure zeigen verstärkt Interesse an ausländischen energieeffizienten Baustoffen und Komponenten. Die US-Bauwirtschaft bemüht sich aber nicht intensiv um Know-how-Transfer. Deutsche und andere europäische Anbieter haben in den USA nur Chancen, wenn sie ihre „grünen“ Produkte und Konzepte aktiv vermarkten.

### Produktion/Branchenstruktur

Laut „County Business Pattern“ beschäftigten die 773 614 US-amerikanischen Bauunternehmen 2008 rund 7 Mio. Personen. Rund 99% der Firmen sind kleine und mittelständische Betriebe mit weniger als 100 Mitarbeitern. Einen Personalbestand zwischen 100 und 499 hatten 8 176 Unternehmen. Insgesamt existieren 539 Branchenfirmer mit 500 und mehr Beschäftigten. Aufgrund der Wohnungsbaukrise dürfte vor allem die Zahl der kleinen Unternehmen 2008 deutlich gesunken sein. Gemäß der offiziellen Arbeitsmarktstatistik beschäftigte die Baubranche 2008 rund 7,2 Mio. Menschen. Im September 2009 wurden nur noch 6,3 Mio. Beschäftigte (Vorjahresmonat 7,4 Mio.) gezählt. Der Konzentrationsprozess bei Baufirmen, die als Generalunternehmen tätig sind, setzt sich fort. Die Größe des Marktes und eine trotz Krise permanent hohe Stabilität wirken als Anreiz für ausländische Gesellschaften, sich per Firmenaufkauf am US-Markt zu en-

» **Table 2** Building construction volume in the United States (in US\$ bn)

» **Tabelle 2** Bauvolumen im Hochbau in den USA (in Mrd. US\$)

Type of building/Gebäude	2009	Variance/Veränderung 2009/08 [%]	2010 <sup>1)</sup>	2011 <sup>1)</sup>
<b>Residential/Wohnungsbau</b>	253	-29	268.7	297.9
<b>Single-family homes/Einfamilienhäuser</b>	107.3	-43	123.4	148.1
<b>Multi-family homes/Mehrfamilienhäuser</b>	32.2	-33	20.9	19.3
<b>Improvements and alterations Einbauten und Umbauten <sup>2)</sup></b>	114.0	-7	124.3	130.5
<b>Non-residential/Nichtwohnungsbau</b>	456.5	-10	385.2	378.5
<b>Tourism/hotels/Fremdenverkehr/Hotelbau</b>	25.1	-30	16.3	15.4
<b>Office buildings/Bürogebäude</b>	55.2	-21	39.2	37.6
<b>Commercial/Gewerbe</b>	57.5	-32	39.6	37.3
<b>Healthcare/Gesundheitswesen</b>	46.6	-2	44.3	45.2
<b>Education and training/Ausbildung</b>	102.7	-1	97.6	100.5
<b>Religious institutions/churches Religiöse Einrichtungen/Kirchen</b>	6.3	-11	5.5	5.6
<b>Public security/Öffentliche Sicherheit</b>	14.2	10	14.3	14.8
<b>Leisure facilities/entertainment Freizeiteinrichtungen/Unterhaltung</b>	18.7	-13	15.1	15.4
<b>Transportation/Transportwesen</b>	35.3	4	38.8	41.1
<b>Communications facilities Kommunikationseinrichtungen</b>	20.3	-21	18.4	19.2
<b>Manufacturing industry/Verarbeitende Industrie</b>	74.7	22	56.0	46.5

<sup>1)</sup> Forecasts/Prognosen

<sup>2)</sup> excluding repair and maintenance/ohne Instandhaltungen und Reparaturen

» **Table 3** Selected building construction projects in the United States (investment in US\$ bn)

» **Tabelle 3** Ausgewählte Hochbauprojekte in den USA (Investitionssumme in Mrd. US\$)

Project/Vorhaben	Investment Investitionssumme	Project status Projektstand	Comments/Anmerkungen
Lighthouse Development Group Lighthouse Development Group	5.0	Planning stage Planungsphase	The Lighthouse Mixed Use Development, Reading, Pennsylvania (office buildings/retail)/The Lighthouse Mixed Use Development, Reading, Pennsylvania (Bürogebäude/Einzelhandel)
March Healthcare Development March Healthcare Development	3.3	Planning stage Planungsphase	March Lifecare Phase 1, Medical Construction, Riverside, Southern California (construction of a clinic building)/March Lifecare Phase 1, Medical Construction, Riverside, Südkalifornien (Bau einer Klinik)
Guidiville Band Pomo Indians Guidiville Band Pomo Indians	1.5	Proposed project Vorgeschlagenes Projekt	Point Molate Resort & Casino, Contra Costa, California (vacation resort/casino)/Point Molate Resort & Casino, Contra Costa, Kalifornien (Ferienort/Kasino)
Turner Development Group Turner Development Group	1.2	Planning stage Planungsphase	Westport Water Front Mixed Use Phase 2, Baltimore, Maryland (mixed-use project)/Westport Water Front Mixed Use Phase 2, Baltimore, Maryland (gemischtes Bauvorhaben)
Clarkville Economic Development Council Clarkville Economic Development Council	1.2	Planning stage Planungsphase	Hemlick Polysilicon Production Plant, Clarksville, Tennessee (industrial plant)/Hemlick Polysilicon Production Plant, Clarksville, Tennessee (Industrieanlage)
Eastman Chemical Gasification Plant Eastman Chemical Gasification Plant	1.0	Design drawings Entwurfszeichnungen	Eastman Chemical Gasification Plant, Beaumont, Texas (industrial plant)/Eastman Chemical Gasification Plant, Beaumont, Texas (Industrieanlage)
Giarratana Development LLC Giarratana Development LLC	1.0	Planning stage Planungsphase	May Town Office Development, Nashville, Tennessee (office building)/May Town Office Development, Nashville, Tennessee (Bürogebäude)

Source/Quelle: Reed Construction Data, 2010

concentration process among construction companies operating as general contractors is continuing. Both the market size and an ongoing high degree of stability despite the crisis create an incentive for foreign companies to invest in the US market by acquiring construction businesses. About 100 international groups of companies are currently active in the United States. The involvement of international companies will continue to increase as far as engineering and construction services are concerned. Of particular interest to German companies are US construction contractors with a high degree of experience and expertise and long-established business relations with US agencies (federal government, military). As the private sector is launching fewer major projects in the aftermath of the crisis, there is a growing interest in large companies capable of handling major public contracts and construction works. Foreign investors should also look more closely at construction contractors that focus on the healthcare and education and training sectors. Major Asian construction companies will increase their influence on the US market (primarily from Japan, China and India).

gagieren. Derzeit sind etwa 100 ausländische Baukonzerne in den USA aktiv. Bei Ingenieurs- und Bauleistungen wird das Engagement internationaler Gesellschaften noch zunehmen. Für eine Kooperation mit deutschen Firmen bleiben insbesondere US-Bauunternehmen interessant, die über Erfahrungen und bewährte Geschäftsbeziehungen mit US-Behörden (Federal Government, Military) verfügen. Da krisenbedingt weniger Großprojekte von der Privatwirtschaft lanciert werden, besteht ein gestiegenes Interesse an großen Gesellschaften, die umfangreiche öffentliche Aufträge und Bauleistungen abwickeln können. Für Beteiligungen ausländischer Investoren kommen auch insbesondere solche Baugesellschaften in Betracht, die im Bereich Gesundheit und Ausbildung angesiedelt sind. Zunehmen wird in den USA der Einfluss von Baukonzernen aus Asien (Japan, VR China und Indien).

### Geschäftspraxis

In den USA werden öffentliche und in der Regel auch größere privatwirtschaftliche Bauaufträge ausgeschrieben. Es gibt keine umfassende zentrale Datenbank. Geplante Projekte des

» **Table 4** Leading US construction companies (selection; sales in US\$ mn; share in %)

» **Tabelle 4** Führende US-Bauunternehmen (Auswahl; Umsatz in Mio. US\$; Anteil in %)

Company/Unternehmen	Total sales/Gesamtumsatz	Share of industrial projects in total sales/Anteil Industrie- projekte am Gesamtumsatz	Website/Internetadresse
Bechtel	22.637,0	55	www.bechtel.com
Fluor Corp.	17.235,8	67	www.fluor.com
KBR	9.949,8	59	www.kbr.com
Kiewit Corp.	8.820,0	20	www.kiewit.com
The Turner Corp.	7.878,9	87 <sup>*)</sup>	www.turnerconstruction.com
Skanska USA	5.695,8	57 <sup>*)</sup>	www.skanskausa.com
Jacobs	5.558,2	91	www.jacobs.com
Tutor Perini Corp.	5.141,0	82	www.perini.com
Foster Wheeler AG	5.056,3	78	www.fwc.com
Clark Group	4.899,9	77 <sup>*)</sup>	www.clarkconstruction.com

<sup>\*)</sup> Share of building projects in total sales; source: Engineering News Record (May 2010)/Anteil der Gebäudeprojekte am Gesamtumsatz; Quelle: Bauwirtschaftsstatistik (Mai 2010)

Source/Quelle: Engineering News Record (Mai 2010)

» Table 5 Adresse

» Tabelle 5 Anschrift

Name/Bezeichnung	Website URL/Internetadresse	Comments/Anmerkungen
<b>U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)</b>	www.hud.gov	Federal government department for public housing projects and community development/US-Ministerium für sozialen Wohnungsbau und Gemeindeentwicklung
<b>U.S. Bureau of Labor Statistics (BLS), U.S. Department of Labor</b>	www.bls.gov	Labor market statistics/Arbeitsmarktstatistiken
<b>U.S. Census Bureau</b>	www.census.gov	Residential construction statistics/Wohnungsbaustatistiken
<b>National Association of Home Builders (NAHB)</b>	www.nahb.org	Construction industry association/Bauindustrieverband
<b>National Association of Realtors (NAR)</b>	www.realtor.org	Involved in aspects of residential construction and commercial real estate/Nationaler Verband der Immobilienmakler, involviert in Bereiche des Wohnungsbaus und der gewerblichen Immobilienwirtschaft
<b>Reed Construction Data</b>	www.reedconstructiondata.com	Construction industry statistics/Bauwirtschaftsstatistiken
<b>Engineering News Record</b>	www.enr.com	Construction industry statistics/Bauwirtschaftsstatistiken
<b>FMI Corp.</b>	www.fminet.com	Management consultancy for the construction industry/ Unternehmensberatung in der Bauindustrie
<b>NAHB International Builders' Show</b>	www.buildersshow.com	Construction trade show/Baumesse
<b>CONEXPO-CON/AGG</b>	www.conexpoconagg.com	Largest international trade show of the construction and building materials industries/Größte internationale Messe der Bau- und Baustoffindustrie
<b>Greenbuild International Conference &amp; Expo</b>	www.greenbuildexpo.org	Trade show for green building/Messe für grünes Bauen

### Business practices

In the United States, public as well as major private-sector contracts are subject to tendering procedures. There is no comprehensive central database. Proposed federal government projects are announced through the Federal Procurement Data System (<https://www.fpds.gov>). In addition, all federal states provide information and specifications of federal projects on the websites of the associated institutions. This also applies to a large number of municipalities. Also, there are specialized private service providers offering project information for the construction industry, for example ONVIA ([www.onvia.com](http://www.onvia.com)) or TendersZeal ([www.tenderszeal.com](http://www.tenderszeal.com)). It is not easy for European construction companies to enter the US market. As a result of several "Buy American" regulations, the award of public contracts to foreign companies is subject to certain restrictions. On the other hand, it is certainly beneficial if a German company has a track record of successful projects in the United States or a long-term cooperation history with North American groups of companies in the construction industry. Market entry and activity require the creation and maintenance of a diversified network of contacts with companies and institutions. In this regard, it is useful to establish a local subsidiary or a close cooperation with a suitable US partner business. Architects' offices determine the development framework in design-bid-build projects, which is why it is crucial to establish contacts and to collaborate with these firms. A growing number of projects is handled by general contractors that assume all the responsibilities for the planning, design and construction stages.

Bundes (Federal Government) werden im Federal Procurement Data System (<https://www.fpds.gov>) annonciert. Alle US-Bundesstaaten bieten zudem für bundesstaatliche Projekte Informationen und Ausschreibungsangaben auf den Websites der betreffenden Institutionen. Dies gilt auch für eine Vielzahl der Kommunen. Es gibt ferner spezialisierte private Dienstleister, die Projektinformationen im Bereich der Bauwirtschaft offerieren, beispielsweise ONVIA ([www.onvia.com](http://www.onvia.com)) oder TendersZeal ([www.tenderszeal.com](http://www.tenderszeal.com)). Der Einstieg in den US-Markt ist für Bauunternehmen aus Europa nicht einfach. Wegen verschiedener „Buy American“-Bestimmungen ist die Vergabe öffentlicher Aufträge an ausländische Unternehmen teilweise beschränkt. Als Vorteil wirkt zweifellos, wenn ein deutsches Unternehmen auf erfolgreiche Referenzprojekte in den USA oder auf bewährte Kooperationen mit amerikanischen Baukonzernen verweisen kann. Der Markteinstieg und die Marktbearbeitung erfordern den Aufbau und die Pflege eines differenzierten Netzwerkes an Kontakten mit Firmen und Institutionen. Dafür empfiehlt sich eine eigene lokale Tochtergesellschaft oder eine solide Kooperation mit einem geeigneten US-Partnerunternehmen. Die Architekturbüros setzen den Entwicklungsrahmen bei den Design-Bid-Build-Projekten. Daher ist der Kontakt und die Kooperation mit diesen Firmen entscheidend. Bei immer mehr Projekten, die Generalunternehmen (sogenannte General Contractors) durchführen, fallen sowohl Planungs- als auch Design- und Bauleistungen in deren Zuständigkeit. 

**Germany Trade and Invest GmbH**  
[www.gtai.de](http://www.gtai.de)