

BAUWIRTSCHAFT (HOCHBAU/GEBÄUDEBAU)

VEREINIGTE ARABISCHE EMIRATE

Branche kompakt



GERMANY
TRADE & INVEST

Branche kompakt:

Vereinigte Arabische Emirate - Bauwirtschaft (Hochbau/Gebäudebau) (September 2015)

Dubai (gtai) - In den Vereinigten Arabischen Emiraten droht das Projektgeschäft infolge des Ölpreisverfalls an Zugkraft zu verlieren. Bislang werden laufende öffentliche Projekte in der Regel fortgesetzt, neue kommen aber nur zögerlich voran. Dubai plant trotz Ölpreisflaute eine Reihe neuer Projekte, darunter Hotels, Freizeitparks und Infrastruktur. Die Vergabe der Expo 2020 an Dubai lässt in den nächsten Jahren zusätzliche Investitionen erwarten.

Marktentwicklung/-bedarf

Beobachter erwarten insbesondere ab 2016 ein Abflauen der Bautätigkeit, sollten die Ölpreise niedrig bleiben. Die Aussichten in Dubais Wohnungsmarkt und im Hotelsektor sind eingetrübt. Ein Grund für die Flaute ist das steigende Angebot. Die Vergabe der Expo 2020 an Dubai lässt in den nächsten Jahren zusätzliche Investitionen erwarten. Einige Projekte, wie der Ausbau des zweiten Flughafens in Dubai, wurden bereits wiederbelebt oder neu präsentiert.

Entwicklung der Bauwirtschaft in den VAE 2012 bis 2014 (in Mio. US\$; Veränderung in %) *)				
	2012	2013	2014	Veränderung 2014/2013
Auftragseingang insgesamt, davon	29.442	49.438	53.926	9,1%
Wohnungsbau	7.050	10.514	15.004	42,7%
Wohn/Gewerbeprojekte (Mixed-Use)	3.234	4.434	5.671	27,9%
Bürogebäude, Messeprojekte, Forschungsinstitute	1.515	3.536	3.459	-2,2%
Einzelhandel	442	1.346	2.026	50,5%
Kultur (Moscheen, Theater, Museen, Bibliotheken etc.)	195	1.265	519	-59,0%
Hotel- und Gaststätten-gewerbe	1.145	3.891	5.302	36,3%
Freizeitindustrie	211	824	631	-23,4%
Regierungsgebäude	223	777	343	-55,9%
Ölindustrie	3.594	10.052	8.498	-15,5%
Gasindustrie	590	1.616	1.241	-23,2%
Bergbau, Metall, Zement- und Glasindustrie etc.	1.108	1.669	1.573	-5,8%
Telekommunikation	0	117	0	-100,0%

*) Werte beziehen sich auf die Gesamtkosten der Projekte, einschließlich Kosten für Anlagen, Ausrüstungen etc.
Quelle: MEED Projects (August 2015)

Im Wohnungsbau ist die Projektpipeline noch gut gefüllt, aber der Sektor kühlt ab. In Dubai registrierte das Dubai Land Department im ersten Halbjahr 2015 knapp 70% weniger Transaktionen als in der Vorjahresperiode. Der Immobiliendienstleister Jones Lang LaSalle (JLL) rechnet in der zweiten Jahreshälfte mit einem weiteren Rückgang des Transaktionsvolumens und damit auch der Kaufpreise.

Ein Grund für die Flaute ist das zunehmende Angebot. Zahlreiche Projekte stehen kurz vor der Fertigstellung. Gleichzeitig hat die Nachfrage nachgelassen, weil der schwache Ölpreis und der starke Dollar die Kauflaune dämpfen. Zudem ist die Nachfrage von Investoren aus dem rubelgeschwächten Russland geringer. Positiv wirkt sich dagegen weiterhin Dubais Status als sicherer Hafen in der krisengeschüttelten Region aus.

Den Wohnungsbestand in Dubai gibt JLL für Ende 2014 mit 377.000 Einheiten (Apartments und Einfamilienhäuser) an. In 2015 könnten laut JLL bis zu 18.000 neue Wohneinheiten fertig gestellt werden und 2016 weitere 19.000. Mit Bauverzögerungen ist zu rechnen. In Abu Dhabi gab es 2014 rund 244.000 Wohneinheiten. Hinzukommen sollen 2015 und 2016 jeweils bis zu 6.000.

In Abu Dhabi legte der Wohnungsmarkt in den letzten beiden Jahren kräftig zu. Der REIDIN Index zeigt für 2014 und 2013 einen Anstieg der Immobilienpreise um 25%; die Mieten legten um durchschnittlich 11% (2013: 17%) zu. Für 2015 erwartet JLL zwar weiter steigende Immobilienpreise, aber das Wachstumstempo soll sich verlangsamen.

Abu Dhabi hat Änderungen im Immobiliengesetz angekündigt, die aber noch umgesetzt werden müssen. Käufer und Investoren sollen besser abgesichert werden, was die Nachfrage beflügeln könnte. Striktere Auflagen für Bauunternehmer könnten aber auch zu einer Verlangsamung bei der Projektumsetzung führen, insbesondere bei kleineren Vorhaben.

Das Büroflächenangebot in Dubai und Abu Dhabi wird trotz hoher Leerstandraten stetig ausgebaut. In Dubai hat sich die GLA (Gross Leasable Area) zwischen 2011 und 2014 um 1,3 Mio. auf 7,6 Mio. qm erhöht. Den Leerstand gibt JLL für Ende Juni 2015 mit 23% an (Juni 2014: 25%). Bis Ende 2017 sollen insgesamt 1,2 Mio. qm GLA Bürofläche hinzukommen. Der Markt wird JLL zufolge kurz- bis mittelfristig stabil bleiben, da den Neuzugängen ein leichter Nachfrageanstieg gegenüber stehe. Der Leerstand in Abu Dhabi betrug 25% (30%). Die Büronachfrage wird hier von staatlichen Organisationen und Unternehmen dominiert. Bis Ende 2017 soll die Fläche um insgesamt 746.000 qm auf 3,9 Mio. qm steigen.

Zahlreiche neue Einkaufszentren sind im Bau oder in der Planung und bestehende Malls werden erweitert. Die Nachfrage nach neuen Einkaufsmöglichkeiten treiben vor allem die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und steigende Tourismuszahlen an. Der Einzelhandelsumsatz legte Euromonitor zufolge 2014 um 5,0% zu (2013: 5,2%). Im Einkaufsparadies Dubai wird der größte Teil umgesetzt. In diesem Jahr dürften die Umsätze gedämpfter ausgefallen sein. Negativ auf die Kauflaune wirken sich der niedrige Ölpreis, der starke Dollar und - besonders im Luxussegment - der geringere Zustrom kaufkräftiger, russischer Touristen aus.

Die Einzelhandelsfläche in Dubai betrug Ende 2014 rund 2,9 Mio. qm GLA, davon standen 8% leer. In diesem Jahr sollen etwa 194.000 qm Ladenfläche hinzukommen und 2016 weitere 419.000 qm. Abuhabis Einzelhandelssektor unterscheidet sich von Dubai vor allem durch den relativ hohen Anteil an Einzelhandelsflächen außerhalb der Malls. JLL zufolge hatte Abu Dhabi Ende 2014 rund 2,5 Mio. qm Einzelhandelsflächen, davon 56% in Malls. Der Leerstand liegt bei nur 2%. Hinzukommen sollen 2015 rund 97.000 qm und 2016 weitere 85.000 qm.

Im Touristenparadies Dubai sind hohe Investitionen in Freizeitparks geplant. In Jebel Ali entsteht Dubai Parks & Resorts, ein Freizeitparkkomplex der Meraas Holding für etwa 2,4 Mrd. US\$ mit einem Bollywood Themenpark, Legoland Dubai, Legoland Water Parks, Motiongate Dubai und Riverland Dubai. Auf dem DubaiLand Areal entsteht ein weiterer Parkkomplex, IMG Worlds of Adventure. Er soll Abu Dhabis Ferrari World den Rang als größtem Indoor-Freizeitpark ablaufen. Geplant sind ein IMG Boulevard und drei Themenparks: Marvel, Cartoon Network und The Lost Valley. Derweil baut auch Ferrari World seine Anlage für 80 Mio. US\$ bis Ende 2016 aus.

Vor der Küste Dubais plant die Meraas Holding zudem das welt-höchste Riesenrad (210 m), das „Dubai Eye“, als Teil des Inselprojekts „Bluewaters“. Das US-Unternehmen Reef Worlds strebt den Bau des Unterwasserparks „Pearl of Dubai“ mit einem künstlichen Riff, im Stil eines versunkenen Atlantis, an. Geplante Fertigstellung ist 2020. Ein Safaripark vor den Toren der Stadt ist im Bau und soll 2016 den alten Zoo ersetzen.

Für den Bau öffentlicher Gebäude bedeutete der niedrige Ölpreis, insbesondere im ölreichen Abu Dhabi, eine scharfe Zäsur. Während laufende Projekte meist weiter fortgesetzt werden dürfen, verzögert sich teils die Vergabe neuer Projekte.

Das derzeit spektakulärste laufende Museumsprojekt in den VAE ist der Louvre (653 Mio. US\$) in Abu Dhabis neuem Kulturdistrikt auf Saadiyat Island. Die Bauarbeiten sind weit fortgeschritten. Die Zuteilungen für die beiden Museen Zayed National (272 Mio. US\$) und Guggenheim (400 Mio. US\$), ebenfalls auf Saadiyat, sind dagegen noch offen und scheinen sich zu verzögern. Dubais wertmäßig größtes Projekt ist das Museum of the Future (136 Mio. US\$; Status: Design) der staatlichen Verkehrsbehörde Roads and Transport Authority (RTA), das auch als Think Tank für Innovationen dienen soll.

Der öffentliche Sektor investiert Milliarden in den Ausbau des Gesundheitssystems. Neben der Versorgung der wachsenden Bevölkerung und der Verbreitung des Krankenversicherungswesens soll der Gesundheitstourismus starke Nachfrageimpulse geben. Unter Beobachtern gibt es allerdings unterschiedliche Einschätzungen hinsichtlich der zu erwartenden Wachstumsaussichten. Angesichts der großen Anzahl laufender oder kürzlich fertiggestellter Vorhaben, wie der Cleveland Clinic (364 Betten) in Abu Dhabi, zeige sich bei der Planung neuer Projekte durchaus eine gewisse Zurückhaltung. Derzeit sind laut der Projektdatenbank Meed 34 Krankenhausprojekte für insgesamt 3,2 Mrd. US\$ in der Durchführung, die meisten davon in Abu Dhabi (23 Vorhaben; 2,3 Mrd. US\$).

Das nationale Statistikamt weist für 2013 einen Anstieg der Bettenkapazitäten in 33 öffentlichen Krankenhäusern der VAE auf 7.223 (2012: 7.125) aus. Die Anzahl der Betten der 74 privaten Krankenhäuser wird mit 3.740 (2012: 3.494) angegeben. Die Versorgungsdichte beträgt schätzungsweise 12 Betten pro 10.000 Einwohner.

Abu Dhabi, das mehr als 95% des Öl- und Gasausstoßes der VAE liefert, will bis 2020 seine Ölförderkapazitäten von derzeit etwa 3,0 Mio. auf 3,5 Mio. bpd (barrel per day) ausbauen. Bei anhaltend niedrigen Ölpreisen ist mit einer langsameren Umsetzung des Ausbaus zu rechnen. Meed Projekts gibt den Wert der im Ölsektor laufenden Projekte mit knapp 17 Mrd. US\$ an (ohne Petrochemie). In der Planung sind zudem Vorhaben für 22,3 Mrd. US\$. Größtes laufendes Projekt ist der Ausbau des Upper Zakum Ölfelds vor der Küste Abu Dhabis mit 3,8 Mrd. US\$.

Im Gassektor laufen große Investitionsprojekte, da die VAE zur Deckung ihres Eigenbedarfs auf Zulieferungen, vor allem aus Katar, angewiesen sind. Laut Meed befinden sich Projekte für 4,3 Mrd. US\$ in der Durchführungsphase und im Wert von 29,5 Mrd. US\$ in der Planung.

Die Entwicklung einer Downstream-Industrie ist ein zentrales Element der Diversifizierungsstrategie der VAE. Noch nimmt sich die Petrochemie recht bescheiden aus. Die Entwicklung des Sektors begann erst 2002 mit der Gründung der Adnoc Tochter Abu Dhabi Polymers Co (Borouge). Der Output der chemischen Industrie der VAE betrug 2013 laut dem regionalen Fachverband Gulf Petrochemicals & Chemicals Association (GPCA) 10,5 Mio. t. Neben der Petrochemie investieren die VAE Milliardenbeträge in Stahl- und Aluminiumwerke. In Dubai wächst zudem die private mittelständische verarbeitende (Leicht)Industrie. Schätzungen zufolge verfügt Dubai aktuell etwa 330 Mio. qm Industrieflächen, davon sind 20% bebaut.

Hochbau (ohne Industriebau): Ausgewählte Großprojekte (in Mio. US\$)			
Vorhaben	Investitionssumme	Projektstand *)	Betreiber
Mohammed Bin Rashid (MBR) City : Dubai Creek Harbour	15.830	Ausschreibung	Dubai Holding / Emaar Properties
Meydan One	11.000	Studie	Meydan
The World First	4.985	Design	Oqyana LLC
Integrated Concept Master Plan (ICMP)	4.000	Studie	Abu Dhabi Urban Planning Council (UPC)
Al Mamzar Beach Development	2.722	Design	Dubai Municipality
Tameer Towers (Shams Abu Dhabi - Al Reem Island)	1.700	Design	Tameer Holding
Sheikh Khalifa Medical City (SEHA-G-TEN-05-2013)	1.500	Ausschreibung	Abu Dhabi General Services Company (Musnada)
Palm Jumeirah: Royal Atlantis Resort & Residences, Phase 2	1.400	Ausschreibung	Investment Corporation of Dubai (ICD)
Dubailand: Golf City	1.392	Design	Bena Development
Innovation Hub	1.200	Design	TECOM Investments
Business Bay : RP One	1.100	Design	RP Global Developers
Dubai Healthcare City (Phase 2): Worldcare Wellness Resort	1.000	Design	Worldcare Wellness
Reem Island: Reem Mall	1.000	Prä-qualifizierung	National Real Estate Company (NREC)
Shahama and Bahia District	1.000	Design	Urban Planning Council

*) Projekte in Frühstadien (Design/Studie) werden häufig nur in stark modifizierter Form realisiert, teilweise ganz gestrichen
 Quellen: MEED Projects, Pressemeldungen, Recherchen von Germany Trade & Invest (August 2015)

Bislang fehlen die Voraussetzungen, um energieeffizientem Bauen zum entscheidenden Durchbruch zu verhelfen. Vorzeigeprojekte wie die als CO₂-neutral geplante Öko-Stadt Masdar in Abu Dhabi sollten nicht darüber hinweg täuschen, dass auf dem Immobilienmarkt unverändert kurzfristige Rentabilitätsüberlegungen vorherrschen und Mehrinvestitionen zur Einsparung von Energie- und Wartungskosten in der Regel von den Bauherren nur sehr beschränkt akzeptiert werden. Die stark subventionierten Energiepreise geben keine Anreize, verstärkt etwa in Gebäudeisolation zu investieren.

Entscheidend für die Perspektiven energieeffizienten Bauens werden Änderungen des regulatorischen Umfelds sein. In Abu Dhabi wurde 2010 das „Pearl Building Rating System“ (Estidama) verabschiedet. Dubai stellte 2011 seine eigenen Richtlinien für „Grünes Bauen“ vor (Green Building Regulations and Specifications), die bei öffentlichen Projekten und seit 2014 auch für private Objekte gelten. Zusätzlich wird häufig auf internationale Regelwerke, insbesondere die LEED-Standards, Bezug genommen. Im Januar 2015 gab es landesweit 127 LEED-zertifizierte Objekte, davon 14 mit der Höchstwertung Platinum, 66 Gold, 33 Silber und 14 galten als zertifiziert.

Der Gebäudebestand in den Emiraten ist relativ jung. Mehrheitlich (nach Fläche) dürften die Wohn- und Gewerbeimmobilien in den letzten 15 Jahren entstanden sein, mit Schwerpunkt im Zeitraum ab 2005. Der laufende Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarf ist groß. Wesentliche Ursachen sind die häufig mangelhafte Bauausführung sowie minderwertige Baumaterialien. Da auch die Qualität der Instandsetzungsarbeiten gering ist, befinden sich viele Gebäude im kontinuierlichen Kampf gegen den Verfall.

Produktion/Branchenstruktur

Die Liste der in den VAE tätigen lokalen, regionalen und internationalen Beratungs-, Ingenieur- und Bauunternehmen ist lang: Arabtec Construction (www.arabtecuae.com), Al Jaber Group (www.aljaber.com), Habtoor Leighton Group (www.hlgroup.com), Al Futtaim Carillion (www.afcarillion.ae), Al Shafar General Contracting (www.alshafar.com), Amana Contracting & Steel Buildings (www.amanabuildings.com), Al Fara'a General Contracting Company (www.alfaraa.com) etc. Aus Deutschland sind vor allem Hochtief (auch über Habtoor Leighton), Bilfinger, Bauer (Tiefbau) und Strabag/Ed. Züblin zu nennen.

Deutsche Baufirmen sind nur selten Hauptauftragsnehmer und auch als Konsortialpartner nicht stark repräsentiert. Im Hochbau dominieren lokale Unternehmen. Großvorhaben werden oft an EPC-Anbieter, meist aus der VR China oder Korea (Rep.), vergeben, die Projekte schlüsselfertig ausführen, die Finanzierung stellen und die Haftung übernehmen.

Beteiligungschancen für deutsche Unternehmen könnten sich als Technologielieferanten, Basis-Planungspartner oder als „Owner's Engineer“ ergeben. Bei Beratungsdienstleistungen dominieren Unternehmen aus dem angelsächsischen Raum. Dies erschwert auch eher den Zugang zu Projekten für Bauunternehmen aus anderen Nationen.

Deutsche Mittelständler haben Wettbewerbsvorteile, wenn spezielles Knowhow gefragt ist und können sich grundsätzlich leichter bei Nischenprodukten und -dienstleistungen einbringen. Der Markt ist preisorientiert und trotz vieler Prestigebauten ist in den VAE eher Standard-Know-how gefragt, über das auch die lokale oder asiatische Konkurrenz verfügt und zumeist billiger anbietet.

kann. Die Marke „Made in Germany“ wird hoch geschätzt, aber die Bereitschaft für Qualität höhere Preise zu zahlen, ist eher gering. Ausnahmen sind deshalb Projekte, die ohne importierte Technik nicht auskommen oder qualitativ deutlich über dem Durchschnitt liegen.

Geschäftspraxis

Die Abwicklung von Bauprojekten erfolgt in den VAE im Wesentlichen nach international üblichen Verfahren. Vielfach wird die Projektsteuerung und -überwachung renommierten internationalen Architektur- und Ingenieurbüros übertragen. In der Regel erhalten Baufirmen zunächst die Gelegenheit zur Abgabe von Interessenbekundungen. Aus dem Kreis der interessierten Firmen werden dann einige (oder alle) zur Angebotsabgabe aufgefordert. Der Prozess bis zur Vergabe der Aufträge kann mühsam und langwierig sein. Viele Vorhaben fahren sich fest oder werden vorübergehend ausgesetzt, auch Neuausschreibungen sind häufig.

Kontaktadressen

Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkung
AHK VAE	http://vae.ahk.de	Anlaufstelle für deutsche Unternehmen
Ministry of Public Works	www.mopw.gov.ae	Ministerium (zuständig auch für Wohnungsbau)
Ministry of Education	www.moe.gov.ae	Ministerium
Ministry of Health	www.moh.gov.ae	Ministerium
MEED Middle East Business Intelligence	www.meed.com	Fachzeitschrift (kostenpflichtig)
Gulf Construction	www.gulfconstructionworldwide.com	Fachzeitschrift
MEED Projects	www.meedprojects.com	Projektdatenbank (kostenpflichtig)
The Big 5 Show	www.thebig5.ae	Messe Dubai
Index Exhibition	www.indexexhibition.com	Messe Dubai; 23. bis 26.05.2016
The Hotel Show	www.thehotelshow.com	Messe Dubai

Impressum

Herausgeber: Germany Trade and Invest
Gesellschaft für Außenwirtschaft und Standortmarketing mbH

Villemombler Straße 76
53123 Bonn
Tel.: +49 (0)228/24993-0
Fax: +49 (0)228/24993-212
E-Mail: info@gtai.de
Internet: www.gtai.de

Hauptsitz der Gesellschaft:
Friedrichstraße 60, 10117 Berlin

Geschäftsführung:
Dr. Benno Bunse, Erster Geschäftsführer
Dr. Jürgen Friedrich, Geschäftsführer

Autorin: Katrin Pasvantis, Dubai

Redaktion: Axel Dörr
Tel.: +49 (0)228/24993-263
E-Mail: axel.doerr@gtai.de

Ansprechpartner: Christian Glosauer
Tel.: +49 (0)228/24993-454
E-Mail: christian.glosauer@gtai.de

Redaktionsschluss: September 2015

Bestell-Nr.: 20357

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

Layout:
Germany Trade & Invest

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

Germany Trade & Invest
Villemombler Straße 76
53123 Bonn

T. +49 (0)228 24993-0
F. +49 (0)228 24993-212
info@gtai.de

ÜBER UNS

Germany Trade & Invest ist die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Bundesrepublik Deutschland. Die Gesellschaft sichert und schafft Arbeitsplätze und stärkt damit den Wirtschaftsstandort Deutschland. Mit über 50 Standorten weltweit und dem Partnernetzwerk unterstützt Germany Trade & Invest deutsche Unternehmen bei ihrem Weg ins Ausland, wirbt für den Standort Deutschland und begleitet ausländische Unternehmen bei der Ansiedlung in Deutschland.

Das Informations- und Dienstleistungsangebot ist überwiegend kostenfrei. Germany Trade & Invest wird gefördert durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.

www.gtai.de

