

BAUWIRTSCHAFT (HOCHBAU/GEBÄUDEBAU)

ÄGYPTEN

Branche kompakt



GERMANY
TRADE & INVEST

Branche kompakt: Ägypten - Bauwirtschaft (Hochbau/Gebäudebau) (Juni 2015)

Kairo (gtai) - Der robuste ägyptische Hochbau profitiert vom Bedarf der wachsenden Bevölkerung und den mittlerweile stabileren Rahmenbedingungen im Land. Zahlreiche geplante Projekte sprechen für eine günstige weitere Entwicklung. Die größten Einzelvorhaben sind der Bau einer komplett neuen Hauptstadt und ein Projekt zum Bau von 1 Mio. Wohnungen für einkommensschwächere Bürger. Ausländische Unternehmen kommen meistens dann zum Zuge, wenn ihre Expertise für spezielle Arbeiten benötigt wird.

Marktentwicklung/-bedarf

Der Hochbau in Ägypten hat sich auch während der Umbrüche der vergangenen Jahre behauptet. Deutliche Impulse gingen von der Investitionskonferenz Egypt Economic Development Conference (EEDC) im März 2015 in Sharm el-Sheikh aus. Dort wurden feste Verträge mit einem Volumen von rund 33 Mrd. US\$ geschlossen und Absichtserklärungen im Wert von weiteren 92 Mrd. US\$ unterzeichnet. Insgesamt ist bei Plänen mit einem Gesamtwert von 60 Mrd. US\$ die Umsetzung wahrscheinlich. An vielen Stellen werden die Vorhaben Bauleistungen erfordern.

Ausgewählte Strukturdaten zum Hochbau in Ägypten (Veränderung in %)			
	2012/13*)	2013/14*)	Veränderung
Baugewerbe			
Wertschöpfung	76.747	88.934	15,9
öffentlich	8.900	10.247	15,1
privat	67.847	78.687	16,0
Produktionswert	175.633	202.033	15,0
implementierte Investitionen	3.279	2.646	-19,0
privat	2.400	1.840	-23,3
Real Estate			
Wertschöpfung	43.474	51.251	17,9
privat	41.667	49.133	17,9
Produktionswert	46.067	53.798	16,8
implementierte Investitionen	31.828	31.904	0,2
Wohnungsbau (städtisch, 1.000 Einheiten)	135,6	145,8	7,5
privat	105,1	103,3	-1,7
öffentlich	30,6	42,5	38,9
Wohnungsbauinvestitionen	8.056	k.A.	-
privat	6.303	k.A.	-
öffentlich	1.753	k.A.	-

*) Fiskaljahr (1.7. bis 30.6.)

Quellen: Ministry of Finance, Central Bank of Egypt (CBE), Nationales Statistikkamt CAPMAS

Ägypten weist ein nachhaltiges Bevölkerungswachstum von knapp 2% jährlich beziehungsweise etwa 1,6 Mio. Menschen auf. Der Wunsch nach einem gemeinsamen Haushalt und Familienzuwachs sind starke Treiber für die Wohnungsnachfrage. In den nächsten drei Jahren sollen 32 neue Städte entstehen, um dem Bedarf zu begegnen. Der Trend geht zu erschwinglichem Wohnraum für die Mittelschicht. Als Engpassfaktor wird zusehends fehlendes Land für neue Entwicklungen genannt, vor allem bei Grundstücken, die bereits an die Versorgungsinfrastruktur angeschlossen sind.

Bereits in der Vergangenheit kamen immer wieder Pläne für eine neue Hauptstadt abseits der überfüllten Metropole Kairo auf. Ehrgeizig erscheinen die auf der EEDC präsentierten Vorstellungen für den Bau einer neuen Hauptstadt östlich von Kairo. Für 45 Mrd. US\$ soll auf insgesamt 700 qkm unter anderem ein Verwaltungsdistrikt entstehen sowie 1,1 Mio. Wohneinheiten errichtet werden. Zentrales Finanzierungsinstrument soll der private Immobilienfonds Capital City Partners werden. Der Abschluss der Verträge ist bereits für September vorgesehen.

Im März 2014 vereinbarten die ägyptische Regierung und das Bauunternehmen Arabtec (Vereinigte Arabische Emirate) den Bau von Wohneinheiten im Rahmen des Mammutprojekts „One million homes“. Als Gesamtkosten wurden 40 Mrd. US\$ veranschlagt. Nachdem Diskussionen um die Konditionen für das benötigte Land und die Finanzierungsquellen Anfang 2015 beigelegt werden konnten, soll das Vorhaben nun Fahrt aufnehmen. Eine erste Phase befindet sich im Bau.

Etwa ein Fünftel bis ein Viertel der circa 87 Mio. Einwohner Ägyptens lebt im Großraum Kairo. Die Branchenexperten von Jones Lang LaSalle (JLL) beobachteten im 2. Halbjahr 2014 einen gestärkten Wohnungsmarkt und eine Stabilität bei gewerblichen Immobilien. Entwickler können nun den Rückstau an angehaltenen Projekten abarbeiten.

Erstklassiger neuer Büroraum ist in den letzten Jahren fast durchweg in den Satellitenstädten von Kairo entstanden, so in New Cairo und 6th of October. Nach Untersuchungen von JLL blieben die Mietpreise in Kairo im 3. Quartal 2014 stabil. Im 1. Quartal 2015 ist mit 31.000 qm neuer Bürofläche zu rechnen. Im Jahresverlauf sollten weitere 21.000 qm folgen. Damit wird die Metropolregion Greater Cairo über einen Gesamtbestand von 955.000 qm verfügen.

Eine steigende Nachfrage charakterisiert den Markt für Einzelhandelsfläche in Kairo. Für eine Belebung sorgten zuletzt vor allem Interessenten aus den Bereichen Nahrungsmittel und Getränke. Bei großen Vorhaben im Handelsbereich sind ausländische Investoren stark vertreten, vor allem aus der Golfregion. Der innerhalb der vergangenen zehn Jahre begonnene Trend zu großen Einkaufszentren mit internationalen Marken dürfte sich fortsetzen. Zu den derzeitigen Großvorhaben zählt das Einkaufs- und Freizeitzentrum „Mall of Egypt“ in 6th of October City von Majid Al-Futtaim.

Franchising hat sich insgesamt in den vergangenen 15 Jahren in Ägypten rapide entwickelt. Vertreten sind unter anderem McDonald's, Burger King, KFC, Pizza Hut, Starbucks und Subway. Das Potenzial scheint noch bei weitem nicht ausgereizt zu sein. Einem Bericht der Wirtschaftsförderung GAFI zufolge könnte Franchising in den nächsten Jahren um durchschnittlich 10 bis 20% weiter wachsen.

Hohe Projektvolumina kennzeichnen die petrochemischen Vorhaben in Ägypten. Studien werden derzeit für eine voraussichtlich 8,5 Mrd. US\$ kostende Raffinerie von NOC in Alexandria erarbeitet. Bis zum 1. Quartal 2017 soll die 3,7 Mrd. US\$ teure Raffinerie in Mostorod nordöstlich von Kairo fertig sein. Dann werden dort Kapazitäten für 4,2 Mio. t Raffinerieprodukte zur Verfügung stehen und

die Anlage soll etwa 50 bis 60% des jährlichen Dieselbedarfs in Ägypten decken können. In Assiut soll eine Hydrocracking-Einheit gebaut werden. Für das Projekt im Wert von 2,1 Mrd. US\$ werden Studien erstellt. Geplant sind auch mehrere Vorhaben in den Bereichen Nahrungsmittel und Getränke sowie Fahrzeuge.

Das Ministerium für Versorgung und Binnenhandel plant drei Logistikzentren für Nahrungsmittel in Damietta, East Port Said und Safaga. Damit soll die Versorgung gesichert und die Lagerung sowie der Transport vereinfacht werden. Das stärkste öffentliche Echo fand das Logistikzentrum für Getreide in Damietta. Dort ist ein Handelsvolumen von 65 Mio. t pro Jahr vorgesehen. Silos und zwei neue Ladestellen sollen ebenso entstehen wie fünf neue Industriezonen. Die Lagerkapazitäten des Hafens sollen auf 7,5 Mio. t verdreifacht werden. Für den inländischen Verbrauch und den Export sollen Weizen, Nudeln, Speiseöl und Zucker verarbeitet werden. Auf der EEDC unterzeichnete Minister Khaled Hanafy zwei Vereinbarungen mit interessierten Unternehmen. Das Unternehmen al-Suwaidan aus den Vereinigten Arabischen Emiraten möchte einer Pressemeldung zufolge dort aktiv werden.

Die Nachfrage nach mehr und auch nach verbesserten Gesundheitsdienstleistungen erfordert einen Ausbau der Gesundheitsinfrastruktur. Strategisch unterstützt wird Ägypten dabei von der Weltbank. Premierminister Ibrahim Mehleb kündigte im März den Bau neuer Krankenhäuser an. Eine Reihe von Hospitälern in Urlaubsorten sollen zudem verbessert werden, um Gesundheitstourismus anzuziehen.

Ausgewählte Hochbauprojekte in Ägypten (Investitionssumme in Mio. US\$)			
Vorhaben	Investitions- summe	Projektstand	Anmerkung
Hauptstadtprojekt The Capital Cairo	45.000	Projektdesign	Capital City Partners
Wohnungsbauprojekt One Million Homes	35.200	Projektdesign (Phase 1 für 4.800 Mio. US\$ bereits im Bau)	Arabtec Egypt for Property Development
Cairo Airport City	12.600	Projektdesign	Egyptian Holding Company for Airports and Air Navigation
Raffinerie Alexandria	8.500	Studie	NOC
Mischnutzungsprojekt Barwa New Cairo	8.500	Bieterverfahren für den Hauptvertrag	Qatari Diar
Phosphat- und Kaliumfabrik in Assuan	1.600	Studie	Egyphos
Sonderwirtschaftszone am Suezkanal	1.000	Studie	SEZONE/MDC

Quelle: MEED Projects

Produktion/Branchenstruktur

Dem härteren Wettbewerb nach den politischen Umbrüchen sind viele kleine Subunternehmer in der ägyptischen Bauwirtschaft zum Opfer gefallen. So soll sich die Anzahl der Branchenfirmen von 40.000 vor den politischen Umbrüchen auf 9.400 mehr als geviertelt haben.

Baufirmen in Ägypten (Auswahl)	
Name	Internetadresse
Naser General Contracting	www.ngcc-allam.com.eg
Orascom Construction Industries	www.orascomci.com
Arabian Construction Company	www.accwll.com
Hassan Allam Construction	www.allamsons.com/Construction
Industrial Construction Engineering SIAC	www.siac-com.eg
Alexandria Construction	www.acctalaatmoustafa.com/index.asp
Dar for Trading Construction	www.detac.com.eg
The Arab Contractors (Osman Ahmed Osman)	www.arabcont.com/english/default.aspx
Limak Yatirim Investment	www.limakyatirim.com/limak_investments.aspx
El Naser Construction Company	www.el-nasrhousing.com/site/index.php

Quelle: Recherchen von Germany Trade & Invest

Ausländische Firmen kommen in Ägypten zumeist wegen ihres besonderen Know-hows in Frage, das heißt sie übernehmen regelmäßig ergänzende Aktivitäten. Sie treten deshalb auch seltener als Hauptauftragnehmer auf. Im Regelfall sind Generalunternehmen meist Firmen aus Ägypten, teilweise aus der Golfregion. Als Subunternehmer für anspruchsvolle Spezialsegmente (zum Beispiel Brücken, Tunnel, Staudämme) kommen ausländische Firmen zum Zug. Das Feld für Kooperationen ist dann durchaus breit. Neben den klassischen Kooperationspartnern aus Europa und den USA treten zusehends asiatische Unternehmen in den Markt. Auch die Bildung von ägyptisch-ausländischen Joint Ventures für die Bewerbung bei Großprojekten mit stark technischen Anforderungen ist nicht ungewöhnlich. Deutsche Architektur- und Planungsbüros sowie Consultants sind durchaus im Markt aktiv und erfolgreich.

Immobilienentwickler in Ägypten (Auswahl)	
Name	Internetadresse
Talaat Moustafa Group Holding (TMG)	http://talaatmoustafa.com
Palm Hills Development (PHD)	www.palmhillsdevelopments.com
Sixth of October for Development and Investment Company (Sodic)	www.sodic.com
Heliopolis Housing Company	www.heliopoliscompany.com
Egyptian Resort Company	www.erc-egypt.com
ARTOC Group for Investment & Development	www.artoc.com
Amer Group	www.amer-group.com
Madinat Nasr Housing and Development	www.mnhd.com

Quelle: Recherchen von Germany Trade & Invest

Geschäftspraxis

Ägyptens große Baufirmen verfügen über genügend nationale und internationale Erfahrung, auch bei Großprojekten. Die Einbindung internationaler Firmen schafft auch die Chance auf Bildung multinationaler Konsortien mit Zugang zu privatem Auslandskapital wie auch zu Entwicklungsbanken und Hilfsorganisationen.

Ausländische Unternehmen dürfen nur 10% ausländische Arbeitskräfte einsetzen, der Rest müssen Ägypter sein. Dies ist mit Blick auf die Lohnkosten von theoretischer Bedeutung, da regelmäßig nur Management, Aufsicht, Technik und Maschinen aus dem Ausland kommen. Für ausländische Interessenten relevante Ausschreibungen werden nach international üblichen Mustern durchgeführt. Tender für Projekte, die durch internationale Geldgeber finanziert werden, sind unverdächtig. Im privaten Sektor gibt es durchaus langjährig erprobte Beziehungen, etwa zwischen Immobilienentwicklern und Hauptauftragnehmern oder Consultants. Auch eingespielte Lieferketten und Subunternehmen sind normal.

Zentrale Informationen oder Internetplattformen für Ausschreibungen gibt es (noch) nicht. Öffentliche Stellen und Unternehmen schreiben für ausländische Interessenten oft spät aus. Ankündigungen erfolgen meist in ägyptischen Zeitungen auf Arabisch, insbesondere im Bereich der Untervergaben. Große Tender werden auch in der Zeitung Al Ahram auf Arabisch und Englisch veröffentlicht. Das American Chamber of Commerce in Egypt bietet einen Tender Alert Service (TAS) für derzeit 17 Branchen/Sektoren an.

Kontaktadressen

Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkung
AHK Ägypten	www.aegypten.ahk.de	Anlaufstelle für deutsche Unternehmen
Ministry of Housing & Urban Communities	www.moh.gov.eg	-
Housing & Building National Research Center	www.hbrc.edu.eg	-
New Urban Communities Authority NUCA	www.newcities.gov.eg	-
The Egyptian Green Building Council	www.egypt-gbc.gov.eg	-
PPP Central Unit	www.pppcentralunit.mof.gov.eg	-
Egyptian Federation for Construction & Building Contractors	www.tasheed.org/en	-
Egyptian Engineers Syndicate	www.eea.org.eg	-
Buildings Materials Industries	http://www.fei.org.eg/chambers_info.asp?id=7	-
Sonderprojekt neue Hauptstadt	http://thecapitalcairo.com	-
Inter Clima-Tech	http://tradeshow.tradekey.com/inter-clima-tech-e11330.htm	Fachmesse, 14. bis 17.5.15, Kairo
Interbuild	http://tradeshow.tradekey.com/interbuild-egypt-e13650.htm	Fachmesse, 20. bis 24.6.15, Kairo
Cairo Build Egypt	www.cairobuildexpo.com	Fachmesse, 15. bis 18.10.15, Kairo

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

Autor: Oliver Idem, Kairo

Redaktion: Eva-Maria Korfanty-Schiller
Tel.: +49 (0)228/24993-441
E-Mail: eva-maria.korfanty-schiller@gtai.de

Ansprechpartner: Manfred Tiltz
Tel.: +49 (0)228/24993-234
E-Mail: manfred.tiltz@gtai.de

Redaktionsschluss: April 2015

Bestell-Nr.: 20130

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

