

BAUWIRTSCHAFT

GEORGIEN



Branche kompakt



GERMANY
TRADE & INVEST

Branche kompakt: Georgien - Bauwirtschaft (Juni 2015)

Tiflis (gtai) - Georgiens Bausektor verbuchte 2014 nach einem schwachen Vorjahr wieder ein signifikantes Wachstum. Hinter diesem Trend stehen neue und begonnene Infrastrukturprojekte mit Fokus auf Straßenbau und Hydroenergetik, die Fortsetzung einiger Städtebauvorhaben sowie touristische Objekte. Mittel- und langfristig bleibt Georgiens Bausektor aufgrund des Nachholbedarfs in allen Sparten für ausländische Architekten, Projektanten und Baustoff- und Technologieanbieter ein lohnender Markt.

Marktentwicklung/-bedarf

Der viele Jahre boomende Baumarkt stürzte 2008/2009 infolge des Konflikts mit Russland, der Weltwirtschaftskrise und der Überhitzung des spekulativ ausgerichteten Wohnungsbaus in eine tiefe, bis heute noch nicht überwundene Krise. Dank öffentlich und international finanzierter Infrastrukturprojekte erreichte der Baumarkt 2012 wieder sein Vorkrisenniveau. Doch schon 2013 musste er infolge einer Neubewertung geplanter und zum Teil auch schon begonnener zentraler Bauvorhaben durch die seit Ende 2012 amtierende Regierung einen weiteren Rückschlag verbuchen.

Der Investitionsstau wurde 2014 überwunden. Die ausländischen Direktinvestitionen im Baugewerbe und Immobiliensektor stiegen auf 295 und 87 Mio. US\$ (2013: 50 und 42 Mio. US\$). Marktkenner erwarten für die Baubranche 2015 einen realen Zuwachs von 5 bis 10% und ebenso einen regen Kapitalzufluss aus dem Ausland. Diese Zuversicht teilen nicht alle Marktakteure mit Blick auf die starke Abwertung der Nationalwährung Lari (GEL) gegenüber dem US\$ (November 2014 bis Mai 2015 um rund 30%), sinkende private Geldtransfers aus dem Ausland und schwache Exporte als Folge der Wirtschaftskrise auf wichtigen Absatzmärkten.

Für eine Marktbelebung spricht vor allem die Umsetzung von Infrastrukturprojekten. Im „Regionalen Entwicklungsprogramm für 2015 bis 2017“ ist der Rahmen für die jährlich vorgesehenen Investitionen in bedeutende Straßenzüge des Landes (2015/16: circa 240/250 Mio. US\$) sowie in die Wasser- und Abwasserwirtschaft (45/50 Mio. US\$) abgesteckt. Laut offiziellen Angaben sollen 2015 insgesamt etwa 500 Mio. US\$ in den Ausbau der Infrastruktur mit den Schwerpunkten Straßen, Wasser/Abwasser und soziale Objekte fließen.

Strukturdaten der georgischen Bauwirtschaft			
Kennziffer	2012	2013	2014 1)
Umsatz (in Mio. Euro) 2)	2.093,4	1.468,6	1.434,3
Errichtung von Objekten	1.875,3	1.303,3	1.286,5
Installation von techn. Ausrüstungen	154,5	95,4	89,1
Zusätzliche Wertschöpfung (in Mio. Euro) 2)	780,5	721,8	k.A.
Anteil der Branche am Bruttoinlandsprodukt (in %)	7,8	6,7	7,3
Reales Wachstum gegenüber Vorjahr (in %)	18,2	-10,5	13,5
Bruttokapitalanlagen (in Mio. Euro) 2)	140,4	155,5	205,8
Erteilte Baugenehmigungen (Anzahl)	8.399	9.232	12.479
darunter für Wohnzwecke	4.770	5.836	6.368
Erteilte Baugenehmigungen (in 1.000 qm)	6.598,2	8.374,8	7.258,0
darunter für Wohnzwecke	4.502,1	5.820,4	5.214,7
Fertig gestellte Bauten	1.922	3.163	2.452
darunter für Wohnzwecke	887	1.752	1.240
Fertig gestellte Flächen (in 1.000 qm)	1.471,7	2.278,7	1.916,1
darunter für Wohnzwecke	768,9	1.348,8	1.116,7
Registrierte Wirtschaftssubjekte im Baugewerbe (jeweils zum 1.1.) 3)	11.704	13.391	14.085 4)
Beschäftigte in Bauunternehmen (in 1.000 Personen)	69,9	65,9	60,6 5)

1) zum Teil vorläufige Angaben; 2) Umrechnung von Georgischen Lari (GEL) in Euro zum jeweiligen Jahresdurchschnittskurs; 3) inklusive Gewerbetreibende; 4) 1.5.15 (aktive Wirtschaftssubjekte: 5.271); 5) 4. Quartal 2014
Quelle: Geostat, Tbilisi

Die installierte Leistung in der Stromerzeugung wird bis 2020 um etwa 600 MW auf 4.043 MW gegenüber 3470 MW 2014 steigen. Geplant ist die Inbetriebnahme von acht Wasserkraftwerken und eines Wärmekraftwerks. Das wertmäßige Portfolio aller bekannten Pläne in- und ausländischer Investoren in der Hydroenergetik beläuft sich auf annähernd 5 Mrd. US\$. Der Projektwert der mittelfristig avisierten Vorhaben für die überregionale Stromübertragung beträgt etwa 500 Mio. US\$.

Eine schrittweise Wiederbelebung lässt sich im Hochbau beobachten. Bauentwickler und Unternehmen der Bauausführung werden laut einem Regierungsbeschluss vom Februar 2015 von finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber dem Staat (darunter von der Entrichtung der Mehrwertsteuer) entlastet, wenn sie vor August 2008 begonnene und bisher nicht vollendete Bauobjekte (Im Wesentlichen größere Wohnhäuser) zum 1.1.18 ihrer Bestimmung übergeben.

Nach Angaben des Immobilienberaters Colliers International befanden sich per 1.5.15 in Tiflis 230 mehrstöckige Wohnbauten mit einer Fläche von gut 1,0 Mio. qm in der Bauausführung. Davon entfielen jeweils 45% auf das niedrige und mittlere sowie 10% auf das hochpreisige Segment. Der Bauentwickler AS Group kündigte Anfang 2015 an, zusätzliche 165 Mio. US\$ in sein 2012 gestartetes großes Stadtentwicklungsprojekt „Dirsi“ zu investieren.

Den Zuwachs an Büroflächen in Tiflis gibt Colliers International für 2015 und 2016 mit etwa 17% gegenüber dem Angebot von 912.000 qm Ende 2014 an (darunter machen 46% moderne Flächen aus). In der Sparte moderne Handelsflächen ist bis Ende 2016 eine Ausweitung des Flächenangebots um etwa 50% zu erwarten.

Gute Marktchancen eröffnen sich beim Ausbau der touristischen Infrastruktur (Hotels/Herbergen, Sport-, Freizeit- und Kulturobjekte) in Tiflis und Batumi, in den Tourismus-Freizonen Anaklia und Kobuleti und an neuen Standorten für den Berg-, Ski- und Kulturtourismus. Vor allem in Adschariens Metropole Batumi und in Tiflis entstehen zahlreiche neue Nobelherbergen und Mittelklassehotels.

In Kooperation mit der Weltbank starten 2015 auf 75 Mio. US\$ veranschlagte Projekte für die Modernisierung und den Ausbau touristischer Objekte sowie die Verbesserung der lokalen Transportinfrastruktur in den Regionen Mzcheta-Mtianeti und Samzchwe-Dschawachetien (Realisierung bis 2020). Große geplante Projekte im Tourismus-Sektor betreffen die Rehabilitierung und den Ausbau des Kurorts und Thermalbads Tskaltubo (Kosten: 750 bis 800 Mio. US\$), die Neugestaltung des zentralen Platzes der Freiheit in Tiflis für etwa 500 Mio. US\$ (Projekt Panorama Tbilisi; Hotel, Sport- und Freizeitobjekte) sowie die perspektivisch vorgesehene Errichtung eines neuen attraktiven touristischen Standorts in Gonio am Schwarzen Meer (seit 2011 Teil der Stadt Batumi).

Ausgewählte geplante Großprojekte			
Projektbezeichnung	Investitionssumme (Mio. US\$)	Zeitraum der Realisierung	Investor/Partner (potenzielle Partner), Anmerkungen
Tiefseehafen (Umschlagkapazität: bis zu 100 Mio. t/Jahr, 7 Phasen/ Phase 1: 7 Mio. t/Jahr), Logistik- und Industriezone, Flüssiggas-terminal, Anaklia	5.000 bis 6.000 (Maximal Variante), 1. Phase: rund 800	voraussichtlich ab Mitte 2016 bis 2026	Bekanntgabe des Auftragnehmers voraussichtlich im September 2015 (Anaklia Port and Eco Park/VR China und Georgien oder Anaklia Development Consortium/USA und Georgien)
South Caucasus Pipeline Expansion Project (SCPX, Pipeline-Ausbau), Georgien-Teil	2.000	2015 bis 2018/19	BP (British Petroleum, technischer Operator der Pipeline)
Wasserkraftwerk Khudoni am Enguri, 500-kV-Leitung (702 MW, bis zu 1,5 Mrd. kWh Strom/Jahr)	bis zu 1.200	noch offen (Bauzeit: 6 bis 7 Jahre)	Trans Electrica Ltd. (Indien); Der Baustart (geplant 2012) verzögert sich aufgrund offener ökologischer Fragen. Der Staat erwägt eine Beteiligung am Projekt

Ausgewählte geplante Großprojekte (Forts.)			
Projektbezeichnung	Investitionssumme (Mio. US\$)	Zeitraum der Realisierung	Investor/Partner (potenzielle Partner), Anmerkungen
Wasserkraftwerk Nenskra (280 MW, 1,2 Mrd. kWh Strom/Jahr)	1.100	2015/16 bis 2019/2020	Kooperationsprojekt von Georgian Partnership Fund und K-Water (Korea/Rep.); Berater IFC (International Finance Corporation), Zusage der EBRD über 200 Mio. US\$-Kredit
E-60-Trasse Chumateleti-Argveta (70 km, 20 Tunnel/9,5 km, 43 Brücken/4,5 km)	1.000	2015 bis 2020	Roads Department (Ministerium für Regionalentwicklung und Infrastruktur), weitere Ausschreibungen in der Planung

Quellen: Pressemeldungen und Recherchen von Germany Trade and Invest

Produktion/Branchenstruktur

Die Krise auf dem Bau- und Immobilienmarkt von 2008/2009 führte zu einer Marktkonsolidierung. Viele Firmen aus dem industriellen Wohnungsbau sind heute in den Feldern Infrastruktur-/Gewerbeobjekte, Niedrigenergie- und Passivhäuser oder Gebäudemodernisierung tätig. Trotz der Marktbereinigung zeigt die Zahl registrierter Subjekte im Baugewerbe weiter nach oben. Große Firmen (Anzahl der Mitarbeiter: mehr als 100; Jahresumsatz: mehr als 1,5 Mio. GEL, um die 0,6 Mio. Euro) stehen für 82% des Branchenumsatzes (Durchschnittsangabe für 2012 bis 2014), mittlere Firmen (20 bis 100; 0,5 bis 1,5 Mio. GEL, etwa 0,2 bis 0,6 Mio. Euro) für 10% und kleine Firmen (20 und weniger; unter 0,5 Mio. GEL, circa 0,2 Mio. Euro) für 8%. Ausländische juristische und natürliche Personen weiteten ihren Marktanteil am Bauprodukt Georgiens von rund 13% (2009/2010) in den zwei Folgejahren auf 29% und 2013 und 2014 auf durchschnittlich 34% aus.

Das Baugeschäft konzentriert sich stark auf die Hauptstadt (Anteil am Branchenumsatz 2012 bis 2014: im Schnitt 70%). Die Autonome Republik Abchasien folgt auf Rang zwei (13%). Dort wird das Baugeschäft in der lokalen Hauptstadt Batumi gemacht. Nennenswert sind noch die Standorte Imeretien und Niederkartlien (Marktanteile: jeweils 3%). Zu den Hauptakteuren im Hochbau inklusive Wohnungsbau zählen die Bauunternehmen und -entwickler m2/SBRE (Bank of Georgia), Lisi Development, AS Georgia/AS Group Investment (Projekt Dirsi), GRDC, IDECO, Dexus, Arci, Archi Group, Axis, Anagi, Elite Construction VTD Group, Orbi Group und Metro Atlas Georgia.

Geschäftspraxis

Für Georgiens Bausektor sind ungeachtet der sich im Land bietenden liberalen und investorenfreundlichen Rahmenbedingungen für unternehmerische Engagements (einschließlich einfacher Lizenzierungs- und Genehmigungsverfahren und einer unbürokratischer Bauabwicklung) einige Problemsektoren charakteristisch. Genannt seien der hohe Anteil des informellen Sektors am Baugeschäft, die oft schwierigen Beziehungen zu den Sublieferanten und deren unzureichende Zuverlässigkeit, die beschränkte Zahl von Zulieferern, der Mangel an Finanzressourcen, Zahlungsprobleme sowie erhebliche Defizite im Angebot von qualifizierten Fachkräften.

Georgien hat die technischen Produktnormen der Europäischen Union und der OECD übernommen. Die technische Regulierung und Standardisierung befinden sich aber erst in einem frühen Stadium der Neuausrichtung. Noch fehlende eigene Baunormen erschweren das Geschäft von Anbietern moderner Baustoffe und -technologien. Bauunternehmen können heute praktisch jeden international anerkannten Standard wählen.

Öffentliche Ausschreibungen (ab 5.000 GEL, circa 2.000 Euro), Beschaffungspläne und Entscheidungsprotokolle werden über eine zentrale Online-Plattform veröffentlicht. Das Ministerium für Regionalentwicklung und Infrastruktur, eine der Hauptbeschaffer im Land, hat 2013 und 2014 Aufträge für 347 Mio. GEL (150 Mio. Euro) ausgeschrieben (vorrangig Bauarbeiten). Die Ausschreibungen in Georgien beliefen sich 2013 und 2014 auf einen Wert von jeweils mehr als 1 Mrd. Euro. Das Rechercheverfahren ist in Englisch und die Ausschreibungstexte sind häufig nur auf Georgisch verfügbar. Firmen können sich E-Mail-Benachrichtigungen für ausgewählte CPV-Produktcodes zusenden lassen. Die Deutsche Wirtschaftsvereinigung Georgiens ist bei Fragen zu Ausschreibungen behilflich.

Kontaktadressen

Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkungen
Deutsche Wirtschaftsvereinigung Georgien (DWVG)	www.georgien.ahk.de	Hilfe bei der Kontaktab- nennung Newsletter Construction News, Tender- Monitoring,
Ministerium für Regionalentwick- lung und Infrastruktur (ihm unter- stehen zentrale Unternehmen für Wasserversorgung und Abfallmana- gement)	www.mrdi.gov.ge ; www.water.gov.ge (Wasserversorgung), www.waste.gov.ge (Abfallwirtschaft), www.georoad.ge (Straßenwesen)	Oberste Behörde für Kommunalwirtschaft und Straßenwesen Veröffentli- chung von Aktionsplänen, Projekten und Ausschrei- bungen
Competition and State Procurement Agency	http://tenders.gov.ge	Online-Portal für öffentli- chen Tender
Association of Architects of Georgia	www.archias.ge	Verband der Architekten Georgiens
Invest in Georgia - Georgian National Investment Agency	www.investingeorgia.org	Investitionsagentur (Infor- mationen, Projekte, Kontaktvermittlung)
Georgian Property Guide	www.geopg.ge	Portal für den Immobilien- und Baumarkt
Caucasus Build, Infrastructure Exhibition)	www.expogeorgia.ge	Jährlichen Fachmessen für Infrastruktur (4. bis 5.2.16) und Bauwirtschaft (18. bis 21.5.16), Tiflis
International Building-Construction and Interior Design, Batumi	www.expobuildbatum.com	Jährliche Fachmesse für Bau und Interieur, Batumi (Adscharien) (5. bis 7.11.15)

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: Dr. Jens Uwe Strohbach, Tiflis

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

Ansprechpartnerin: Katrin Kossorz, Tel.: +49 (0)228/24993-268,
E-Mail: katrin.kossorz@gtai.de

Redaktionsschluss: Juni 2015

Bestell-Nr.: 20109

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



Foto: © Jörn Rüdiger / Fotogram