

# BAUWIRTSCHAFT

## GHANA

Branche kompakt



GERMANY  
TRADE & INVEST

### **Branche kompakt: Ghana - Bauwirtschaft (September 2015)**

*Accra (gtai) - Ghanas Bausektor steckt wie die gesamte Wirtschaft in einer Krise. Wann diese beendet sein wird, ist nicht absehbar. Marktbeobachter gehen davon aus, dass sie mindestens noch bis 2017 andauern wird. Dennoch gibt es nach wie vor Bauprojekte, die Geschäftschancen für deutsche Firmen bieten. Der Absatz von Baumaschinen und Werkzeugen dürfte spürbar zurückgehen, da aufgrund des Baubooms bis 2013 in die Erneuerung der Ausrüstungen seitens der Unternehmen investiert wurde.*

### **Marktentwicklung/-bedarf**

Ghanas Bausektor steht vor schwierigen Zeiten. Marktkenner meinen, dass der Bausektor mindestens noch bis 2017 eine Flaute durchleben wird. Neue Aufträge kommen kaum noch. Die sich deutlich verlangsamende Konjunktur, einhergehend mit dem Wertverfall des Cedi im Vergleich zu Euro und US-Dollar, führen zu Kapitalmangel. Nachdem das westafrikanische Land über Jahre Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von über 8,0% gewohnt war, lässt die Dynamik seit 2013 spürbar nach. Für 2015 wird nur noch eine Steigerungsrate von um die 3,4%, für 2016 etwa 4,8% (beide Zahlen von Economist Intelligence Unit) prognostiziert. Dem Staat fehlt es an Einnahmen zur Finanzierung der Infrastrukturmaßnahmen. Die Preise der wichtigen Devisenbringer Öl und Gold sind teils deutlich gesunken.

Auch im privaten Bereich gehen die Projekte zurück. In der Hauptstadt Accra wird zwar noch reichlich gebaut, allerdings geht ein Großteil dieser Projekte auf den Bauboom der Vorjahre zurück. Insbesondere im Zentrum der Stadt schießen eine Menge hochwertiger Bürohäuser aus dem Boden. Ähnlich sieht es in dem nahe des Accraer Flughafens gelegenen neuen Stadtteil Airport City aus. Fertig gestellt wird hochwertiger Wohnraum insbesondere für wohlhabende Ghanaer und Expats in zentrumsnahen Gegenden. Nachdem zuletzt Mehrfamilienhäuser in geschlossenen Compounds in Mode waren, entstehen nun moderne mehrstöckige Wohnungscompounds. Allerdings scheint der Markt im oberen Segment gesättigt, denn Vieles steht leer.

Groß hingegen ist das Angebotsdefizit bei günstigen Unterkünften (low cost housing, affordable housing). Derzeit fehlen nach Angaben der Regierung etwa 1,5 Mio. Wohneinheiten. Gebaut wird indes nur wenig. Das größte Projekt in diesem Bereich ist das östlich von Accra durchgeführte Saglemi-Affordable-Housing-Projekt seitens der brasilianischen Baufirma OAS. Circa 9.000 Wohnungen werden dort direkt an der Küstenstraße von Accra nach Lomé (Togo) auf die grüne Wiese gesetzt.

In den Infrastrukturbereichen Energie, Straßen, Flughäfen und Häfen besteht in Ghana hoher Investitionsbedarf. Allerdings fehlt dem Staat das Geld, um die Projekte zu finanzieren. Er sucht stattdessen private Partner oder Geber. Speziell aus China und Brasilien kommen massive Hilfgelder mit Baufirmen im Gepäck. Im Flugverkehr will die zuständige Ghana Airport Company über Public-private-Partnerships (PPP) fast 750 Mio. US\$ an Mitteln frei machen und damit die Flughäfen ausbauen. Bei den Häfen in Tema und Takoradi besteht dringender Ausbaubedarf. Alleine in Tema werden die Kosten auf 1,5 Mrd. US\$ geschätzt, die nun von einem privaten Konsortium bestehend aus Bolloré Africa Logistics und APM Terminals übernommen werden sollen.

Derzeit laufen zudem diverse Projekte im Energiebereich, teils staatlich, teils privat finanziert. Hierzu zählt die Erweiterung des Gaskraftwerks Takoradi II in Aboadze. In Kpone bei Tema soll in Kürze die private Cenpower mit dem Bau eines 350 MW-Gaskraftwerks für rd. 900 Mio. US\$ beginnen. Weitere geplante privat betriebene Kraftwerke (IPP) sind Jakobsen (350 MW, Gasmotoren, norwegischer Investor) und Amandi (200 MW, Combined Cycle, ghanaischer Investor).

Sehr ruhig geworden ist es inzwischen im Goldbergbau sowie im Öl- und Gassektor, wenn es um die Ankündigung neuer Projekte geht. Heftig gesunkene Rohstoffpreise sorgen hier für eine schlechte Stimmung. Neue Goldminen sind nicht geplant. Für den Absatz von Baumaschinen ist die Flaute dieser Branche eine massive Beeinträchtigung. Die zahlreichen Minen im offenen Tagebau sicherten lange Zeit eine hohe Nachfrage nach Baggern und Raupen. Diese fällt nun weg.

Der Absturz des Ölpreises ist noch relativ neu. Wie die Ölfirmen darauf reagieren, ist unklar. Allerdings lohnt sich die „Offshore-Produktion“ von Öl bei einem Preis von unter 60 US-Dollar je Barrel nicht mehr. Es ist zumindest mit einer Verzögerung der geplanten Investitionen zu rechnen und auch mit rückläufigen Bauvorhaben in der „Versorgungsstadt“ Takoradi. Gerade abgeschlossen wurde ein Großprojekt namens „Ghana Gas Complex“. In dessen Rahmen wurde eine 45-km-Leitung vom Jubilee-Ölfeld nach Atuabo und eine weitere über 111 km laufende Überlandpipeline von Atuabo zu den Wärmekraftwerken in Takoradi verlegt. Damit soll das aus dem Jubilee-Ölfeld gewonnene gebundene Gas für die Stromproduktion verwendet werden.

Mittelfristig dürfte der ghanaische Baumarkt für deutsche Unternehmen wieder interessante Absatzchancen bieten. Anders als in kleineren afrikanischen Ländern hat der Bausektor in Ghana eine gewisse Größe, die den stetigen Bedarf nach Maschinen, Werkzeugen oder Baustoffen sichert. Die politische Stabilität im Lande macht kapitalintensive Bauprojekte grundsätzlich interessant. Hinzu kommt, dass die etablierten Baufirmen Ghanas einen hohen Professionalisierungsgrad haben und tendenziell hochwertige Werkzeuge und Baumaschinen einkaufen. Deutschen Anbietern spielt dies in die Hände.

Für Baumaterialien sowie beim Häuserbau verwendete Teile wie Armaturen, Rohre oder Fenster und Türen wird mittelfristig eine höhere Nachfrage nach besserer Qualität erwartet. Marktkenner schätzen die verwendete Qualität in Ghana unabhängig von der Krise als vergleichsweise gering ein. So werden billigste Fliesen aus der VR China oder etwa PVC-Druckrohre verwendet, die zusammengeklebt werden müssen. Die frankophonen Nachbarmärkte verwenden, obwohl sie teils ärmer sind, schon bessere Qualität. Marktkenner glauben, dass sich auch in Ghana bald die bessere Qualität durchsetzen wird. Anbieter in diesem Segment müssen zwei wichtige Kriterien im Auge haben: Die Tropentauglichkeit des Materials und den Preis. Die großen Städte Ghanas sind geprägt von tropischem, sehr feuchtem Klima. In den Küstenstädten wie Accra, Tema oder Takoradi kommt salzige Seeluft hinzu, die den Einsatz bestimmter Kunststoffe oder Metalle erschwert. Der Preis spielt ebenfalls eine entscheidende Rolle. Es könnte für deutsche Anbieter in Afrika daher eine Alternative sein, neben hochwertigen und teuren Produkten auch günstigere Ware anzubieten. Nach sorgfältiger Marktprüfung und bei Vorhandensein eines absolut zuverlässigen lokalen Partners könnte auch eine lokale Produktion erwogen werden.

Ausgewählte Großprojekte			
Projektbezeichnung	Investitions- summe	Projektstand	Anmerkung
Erweiterung des Hafens Tema	1,5 Mrd. US\$	Geplant	Mitte 2015 erhielt Meridian Ports (MPS) eine über 35 Jahre laufende Konzession für den Ausbau und Betrieb des Hafens in Tema. Mit 70% sind Bolloré Africa Logistics (BAL) und APM Terminals beteiligt
Oti-Damanko-Nakpan-duri Road (Teil des Eastern-Corridor-Road-Projects)	290 Mio. US\$	Im Bau, Fertigstellung für 2016 geplant	Baudurchführung durch Andrade Gutierrez und Odebrecht (beide Brasilien), Finanzierung durch die brasilianische Regierung. Die Straße verbindet die Volta-Region mit dem Norden des Landes
Ridge Hospital Accra	200 Mio. US\$	Im Bau, geplante Fertigstellung 2016	Der Staat ist Auftraggeber, Bouygues Batiment führt die Bauarbeiten durch. Geplant für 400 Betten
Saglemi Affordable Housing Project	200 Mio. US\$	Im Bau	Im Distrikt Ningo-Prampam (östlich von Accra) werden 9.000 günstige Wohnungen errichtet. Baudurchführung durch Construtora OAS (Brasilien)

Quellen: Recherchen von Germany Trade & Invest; Pressemeldungen

## Produktion/Branchenstruktur

Dominiert wird der ghanaische Bausektor von Firmen ausländischen Ursprungs mit lokalem Partner. Die größten sind De Simone (italienisch), MBS Barbisotti (italienisch, [www.mbsghana.com](http://www.mbsghana.com)), Micheletti (italienisch, [www.michelettighana.com](http://www.michelettighana.com)), PW (irisch, [www.pwlimited.com](http://www.pwlimited.com)), Consar (italienisch, [www.consarltd.com](http://www.consarltd.com)) und Energoprojekt (serbisch, [www.energoprojekt-oprema.com](http://www.energoprojekt-oprema.com)). Während sich Micheletti und De Simone vor allem auf den privaten Hochbau konzentrieren, spezialisieren sich insbesondere Consar und PW auf Infrastrukturaufträge der Regierung im Tiefbaubereich. Brasilianische Bauunternehmen wie OAS ([www.oas.com.br](http://www.oas.com.br)) oder Queiroz Galvao (<http://portal.queirozgalvao.com>) sind in den letzten Jahren hinzu gekommen. Staatliche Infrastrukturprojekte werden häufig mit ausländischen Geldern finanziert, die Geber wollen dann unter Umständen, dass Baufirmen aus ihren Herkunftsländern das Projekt abwickeln.

Bei Werkzeugen dominieren in Ghana hochwertige Marken wie Hilti, Bosch, Makita, deWalt oder Hitachi. Diese haben ihre eigenen Importeure, die zumeist auch die Endkunden direkt betreuen. So ist Woermann Ghana Importeur von Bosch-Werkzeugen. Kleinere kapitalschwache Handwer-



ker greifen zunehmend auf chinesische Fabrikate zurück. Bei Baumaschinen sind Caterpillar und Komatsu stark vertreten. Auch Hitachi und JCB versuchen in den Markt zu kommen. Bomag (Walzen), Liebherr (Kräne) oder Günter Papenburg verkaufen ebenfalls.

Die Versorgung mit Baustoffen ist teils problematisch. Vieles muss importiert werden. Nachdem sich ausländische Investoren bei der Volta Aluminium Company (Valco) herausgezogen haben, fiel dort die Produktion immer weiter auf nun 40.000 t/jahr. Deutlich ausgebaut haben in den letzten Jahren die Zementhersteller Ghacem, Diamond und Savannah ihre Produktion. Der nigerianische Unternehmer Aliko Dangote betreibt darüber hinaus den Zementterminal im Hafen von Takoradi und plant, die Lieferungen von seinen nigerianischen Zementfabriken deutlich auszuweiten. Mit Interplast hat Ghana ein recht erfolgreiches Unternehmen für Kunststoff-Produkte (Rohre, Fenster und Türen).

### Geschäftspraxis

Für öffentliche Ausschreibungen sind in erster Linie zwei Ministerien verantwortlich. Das Ministry of Water Resources, Works & Housing vergibt die Projekte für den Häuserbau. Für die Vergabe von Infrastrukturprojekten zuständig ist das Ministry of Roads & Transport. Transparent sind die Ausschreibungen nicht. Manchmal werden öffentliche Ausschreibungen in der lokalen Presse veröffentlicht, manchmal auch nicht. Eine zentrale Ausschreibungsplattform gibt es nicht. Baufirmen kritisieren die schlechte Zahlungsmoral der Regierung. Die ersten Raten werden noch gezahlt aber wenn das Projekt erst einmal läuft, bleiben Folgezahlungen häufig aus, was die Baufirmen unter Umständen in arge Schwierigkeiten bringt. Private Projekte werden teils ausgeschrieben, teils direkt vergeben. Bei Ausschreibungen werden häufig chinesische Firmen in die Biiterrunde gegeben, um die Preise zu drücken.

Beim Import von Baumaschinen und Werkzeugen fallen weder Importzölle noch Steuern an. Bereits seit längerem vorgesehen ist bei technischen Produkten die Einführung einer „Pre-shipment“-Inspektion im Auftrag der ghanaischen Standardbehörde. Im September 2015 war die unter dem Namen „G-Cap“ firmierende Untersuchung aber noch nicht eingeführt. Die Finanzierung von Lieferungen ist für ghanaische Unternehmen bei privaten Banken unter Umständen möglich. Eine Hermes-Deckung ist vorteilhaft, kommt aber nach Angaben von Importeuren nur dann in Frage, wenn die Produkte „made in Germany“ sind. Dies ist auch bei deutschen Baumaschinen- oder Werkzeugfabrikaten nicht immer der Fall.

---

## Kontaktadressen

Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkungen
Delegation der Deutschen Wirtschaft in Ghana	<a href="http://ghana.ahk.de">http://ghana.ahk.de</a>	Anlaufstelle für deutsche Unternehmen, Sitz in Accra
Association of Building and Civil Engineering Constructors of Ghana (ABCECG)	<a href="http://www.buildingcontractorsgh.com">www.buildingcontractorsgh.com</a>	Dachverband der Bauwirtschaft
Ministry of Water Resources, Works & Housing	<a href="http://www.ghana.gov.gh">www.ghana.gov.gh</a>	Für den Wohnungs- und Häuserbau zuständiges Ministerium
Ministry of Roads & Highways	<a href="http://www.ghana.gov.gh">www.ghana.gov.gh</a>	Größter öffentlicher Auftraggeber im Infrastrukturbereich

## 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](mailto:info@gtai.de)  
Internet: [www.gtai.de](http://www.gtai.de)

**Hauptsitz der Gesellschaft:**  
Friedrichstraße 60, 10117 Berlin

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

**Autor:** Carsten Ehlers, Lagos

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

**Ansprechpartnerin:** Samira Akrach, Tel.: +49 (0)228/24993-238,  
E-Mail: [samira.akrach@gtai.de](mailto:samira.akrach@gtai.de)

**Redaktionsschluss:** September 2015

**Bestell-Nr.:** 20340

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](http://www.gtai.de)