

BAUWIRTSCHAFT (HOCHBAU/GEBÄUDEBAU)

KASACHSTAN

Branche kompakt



GERMANY
TRADE & INVEST

Branche kompakt:

Kasachstan - Bauwirtschaft (Hochbau/Gebäudebau) (Oktober 2015)

Almaty (gtai) - Trotz Wirtschaftsabschwung zeigt sich die Bauwirtschaft in Kasachstan im bisherigen Verlauf des Jahres 2015 robust. Der Sektor profitiert von den Vorbereitungen auf die Expo 2017 in Astana und vermehrten Wohnungsbauinvestitionen. Negativ werden sich künftig aber die gesunkene Kaufkraft der Bevölkerung, die niedrigeren Steuereinnahmen und der Mangel an günstigen Krediten auswirken. Die Regierung erwartet bis 2020 durchschnittliche Wachstumsraten der Bauwirtschaft von real 3,3%.

Marktentwicklung/-bedarf

Trotz Wirtschaftsabschwung zeigt sich die Bauwirtschaft in Kasachstan im bisherigen Verlauf des Jahres 2015 in robuster Verfassung. In den ersten acht Monaten legte die Bauleistung real um 4,1% auf umgerechnet rund 8,25 Mrd. US\$ zu. Für das Gesamtjahr 2015 erwartet die Regierung in ihrer Prognose von Ende August 2015 aber eine Abschwächung des Wachstums auf 2,0%. Im Zeitraum 2016 bis 2020 rechnet sie mit durchschnittlichen Zuwachsraten von 3,3%.

Die neu errichtete Gebäudefläche stieg in den ersten acht Monaten 2015 um 16,6% auf 7,3 Mio. qm (2014: +14,8% auf 11,5 Mio. qm). Dabei entfielen 21,5% auf die Hauptstadt Astana, in der auch das Gros der in Kasachstan tätigen ausländischen Baufirmen konzentriert ist. Auf den weiteren Plätzen folgten das Gebiet Almaty (15,5%), die Stadt Almaty (13,9%) sowie die Ölregion Mangystau (6,9%) und das bevölkerungsreichste Gebiet des Landes, die Oblast Südkasachstan (6,4%).

Einen großen Zuwachs verzeichnete im Zeitraum Januar bis August 2015 der Wohnungsbau. Die neu fertiggestellte Wohnfläche stieg um 28,5% auf knapp 5,5 Mio. qm (Gesamtjahr 2014: +9,8% auf 7,5 Mio. qm). Die Investitionen in den Wohnungsbau wuchsen real um 15,5% auf 2,43 Mrd. US\$, nachdem sie 2013 (+11,9%) und 2014 (+18,0%) bereits kräftig zugelegt hatten.

Hinter den Zuwächsen im Wohnungsbau stehen staatliche Wohnungsbauprogramme und vermehrte Investitionen individueller Bauherren mit eigenen Mitteln. Mit der Eintrübung der Konjunktur und der Abwertung der Währung dürften sich die Banken mit Finanzierungen auch künftig weiter zurückhalten.

Ausgewählte Strukturdaten zum Hochbau/Gebäudebau in Kasachstan			
Kennziffer	2013	2014	Januar bis August 2015
Anteil des Bausektors am BIP (in %)	6,1	6,0	5,2 1)
Ausgeführte Bauarbeiten insg. (in Mrd. US\$)	16,0	14,9	8,3 2)
Reale Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	3,5	4,6	4,1
Anzahl fertiggestellter neuer Gebäude	28.741	29.652	24.881
für Wohnzwecke	24.669	26.349	23.431
für andere Zwecke	4.072	3.303	1.450
Errichtete Gebäudeflächen (in Mio. qm)	10,02	11,51	7,30
Wohnflächen	6,84	7,52	5,46
individuelle Bauherren 3)	3,55	3,72	3,17
Wohnungsbauinvestitionen (in Mrd. US\$)	3,27	3,42	2,43
Reale Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	11,9	18,0	15,5
Anzahl der errichteten Wohnungen	58.470	63.743	48.002
individuelle Bauherren	23.960	25.757	23.047
Inbetriebnahme sozialer Bauten (in 1.000 qm)			
Bildungseinrichtungen	749,9	915,7	363,0
medizinische Einrichtungen	339,8	300,1	117,0
Anzahl der statistisch erfassten und steuerlich meldepflichtigen Baufirmen	8.024	7.103 4)	k.A.
ausländische Unternehmen	323	260	k.A.

1) 1. Halbjahr 2015; 2) Segment Errichtung von Gebäuden: 2,4 Mrd. US\$; 3) in der Regel Einfamilienhäuser; 4) darunter 179 Unternehmen mit mehr als 251 Mitarbeitern

Quelle: Zusammengestellt nach Angaben der Agentur für Statistik, Astana

Langfristig besteht in Kasachstan ein sehr großer Bedarf im Hoch- und Gebäudebau. Die Bevölkerung wächst. Im Jahr 2013 verfügte jeder Einwohner im Schnitt nur über 20,9 qm Wohnfläche (2007: 17,9 qm) gegenüber rund 40 qm in Europa. Laut Ansicht des Verbandes der Bauentwickler müssten in Kasachstan pro Jahr 15 Mio. bis 17 Mio. qm Wohnfläche pro Jahr gebaut werden, um die Wohnsituation nachhaltig zu verbessern.

Der mittelfristige Ausblick für die Bauwirtschaft ist jedoch getrübt. Kasachstan leidet unter der Rohstoffbaisse, der Wirtschaftskrise in Russland und dem Abschwung in der VR China. Hatte die Regierung 2014 und 2015 noch Konjunkturpakete verabschiedet, so muss sie nun mehr und mehr den Rotstift ansetzen.

Die Realeinkommen der Bevölkerung sinken. Infolge der Währungsabwertung von Februar 2014 und der Freigabe Währung im August 2015 hat der Tenge seit Anfang 2014 um rund 70% an Wert gegenüber dem US-Dollar eingebüßt. Entsprechend ist der durchschnittliche Monatslohn von 717 US\$ im Jahr 2013 auf aktuell nur noch rund 470 US\$ gesunken. Mit der niedrigeren Kaufkraft wird ein Rückgang der Immobilienpreise erwartet.

Noch profitiert die Bauwirtschaft in Kasachstan von der regen Bautätigkeit in Astana im Vorfeld der Expo 2017 (www.expo2017astana.com). In den ersten acht Monaten 2015 ist die Bauleistung in der Hauptstadt real um 16,2% auf rund 1,4 Mrd. US\$ gestiegen, nachdem sie bereits 2014 um 36,4% auf 2,2 Mrd. US\$ zugelegt hatte. Die Gesamtkosten für die Weltausstellung werden auf rund 3 Mrd. US\$ geschätzt. Thema der Expo ist „Energie der Zukunft“. Es entstehen ein neues Ausstellungsgelände, ein Kongresszentrum und ein „grünes“ Stadtviertel. Bis Ende 2016 sollen die Gebäude für die Expo fertig gestellt sein.

Hinzu kommen Investitionen in den Ausbau der Infrastruktur sowie Projekte privater Bauunternehmen wie neue Hotels. Dank der Weltausstellung hat die Umsetzung bereits seit längerem geplanter Großprojekte, wie der Bau des 1,1 Mrd. US\$ teuren multifunktionalen Komplexes Abu Dhabi Plaza begonnen.

Impulse für die Bauwirtschaft kommen von staatlichen Programmen. Im Programm zur Entwicklung der Regionen bis 2020 sind neben anderen die Maßnahmen im sozialen Wohnungsbau („Erschwinglicher Wohnraum - 2020“) und das Programm zur Modernisierung der Kommunalwirtschaft zusammengefasst. Zuständig für die Umsetzung ist die staatliche Entwicklungsholding Baiterek (www.baiterek.gov.kz). Hinzu kommen zusätzliche Mittel aus dem Konjunkturprogramm „Nurly Shol“, darunter auch für den Bau und die Sanierung von Schulen, Kindergärten und Gesundheitseinrichtungen.

Die staatlichen Finanzspritzen und vergünstigte Kredite sollen es der Bevölkerung erleichtern, Wohnraum zu erwerben. Für einen Großteil der Bevölkerung ist der Kauf einer Wohnung auf dem freien Markt angesichts von Kreditzinsen von im Schnitt 15% und geringer Einkommen nicht möglich. Dies gilt insbesondere für die vielen Zuzügler aus ländlichen Regionen und junge Familien.

Während der Staat die Förderung im sozialen Wohnungsbau fortsetzt, bleibt weniger Geld für die Umsetzung teurer Prestigeprojekte. Dies gilt etwa für den bereits seit längerer Zeit geplanten Bau der Tourismuszone Kenderli am Kaspischen Meer. Still geworden ist es zuletzt auch um das umstrittene Skiresort Kök-Shailjau bei Almaty. Fortgesetzt werden dagegen die Bauarbeiten an den Sportobjekten für die Winteruniversiade 2017 in Almaty. Beim Entscheid über die Ausrichtung der Winterolympiade 2022 musste sich die frühere Hauptstadt Kasachstans im Juli 2015 aber dem Mitbewerber Peking geschlagen geben.

Möglichkeiten bieten sich außerdem im Industriegebäudebau. Im Rahmen der zweiten Etappe des Industrialisierungsprogramms sollen von 2015 bis 2019 insgesamt rund 380 Projekte umgesetzt werden. Hierbei rechnet die Regierung mit Investitionen von 36 Mrd. US\$. Allerdings sind die kasachischen Unternehmen im verarbeitenden Gewerbe durch den Verfall des Rubel zuletzt stark unter Druck geraten.

Im Vorfeld der Expo 2017 gewinnt das Thema Energieeffizienz, das in Kasachstan bislang kaum eine Rolle gespielt hat, an Bedeutung. Ende August 2013 hat die Regierung ein neues Programm zur Energieeinsparung verabschiedet. Ziel ist ein Senken der Energieintensität um 25% bis 2020.

Aktuell sind rund 7.500 große Energieverbraucher in einem Register erfasst, von denen bis Juli 2016 rund 3.270 ein Energieaudit durchführen müssen.

Auch die hohen Wärmeverluste in Wohnhäusern sollen angegangen werden. Sie stehen für 40% des landesweiten Bedarfs an Wärmeenergie. Bis 2020 soll ihr Verbrauch um 30% sinken. Mit 270 kWh/qm pro Jahr liegt der Energiebedarf der Häuser bislang deutlich über dem entsprechenden Wert in Deutschland (120 kWh/qm).

Ausgewählte Großprojekte in Kasachstan (Projektwert in Mio. US\$, gerundete Werte)			
Projektbezeichnung, Ort	Wert	Realisierungszeitraum	Anmerkungen
Weltausstellung Expo 2017 in Astana	3.000 (geschätzte Gesamtkosten)	2014 bis 2017	Beteiligte Firmen: BI Group, Basis, Sembol, Mabatex, etc.
Abu Dhabi Plaza, Astana	1.100	2013 bis 2017	Multifunktionaler Komplex mit 500.000 qm Gesamtfläche; Auftraggeber Aldar Properties (Vereinigte Arabische Emirate)
Green Quarter Expillage, Astana	370	2014 bis 2016	Neues Stadtviertel mit 20 ha Fläche mit energieeffizienten Bauten; Auftragnehmer BI Group, AEDAS (Vereinigtes Königreich), AECOM (Australien)
Talan Towers, Astana	300	2013 bis 2016	Multifunktionaler Komplex mit 120.000 qm Fläche; Auftraggeber Verna Capital

Quelle: Pressemeldungen

Produktion/Branchenstruktur

Im Jahr 2014 gab es in Kasachstan laut Angaben des Statistikamtes 179 Baufirmen mit mehr als 251 Mitarbeitern. Ihr Anteil an den ausgeführten Bauleistungen lag 2014 bei 30,8% (2012: 27,0%, 2013: 28,5%). Größtes Unternehmen im Hochbau ist die BI Group (www.bi-group.kz) mit vielen Bauprojekten in der Hauptstadt Astana. Weitere große Spieler sind die Firmen Basis (www.basis.kz), A-TA Stroi (www.atastroy.kz), Aljansstrojinvest (www.asi.kz), High Vill Kazakhstan (www.highvill.kz), TOO VEN (www.ven.kz), Almatygorstroi (www.almatygorstroy.kz), Imstalcon (www.imstalcon.kz) sowie die türkische SML Sembol Construction Company (www.sembolinsaat.com.tr).

Im Rahmen des Reformprogramms „Fünf institutionelle Reformen“ will Kasachstan die bislang verwendeten Baustandards durch Eurocodes ersetzen. Vorgesehen sind außerdem Vereinfachungen bei der Vergabe von Baugenehmigungen und neue Methoden bei der Schätzung von Baukosten.

Geschäftspraxis

Ausschreibungen werden auf dem Beschaffungsportal www.goszakup.gov.kz veröffentlicht. Die Tender der zum Staatsfonds für nationalen Wohlstand Samruk-Kazyna gehörenden Institutionen, Ausschreibungen anderer öffentlicher Einrichtungen und Tender privater Firmen werden auch in der Wochenzeitung Tender KS publiziert und können auf Internetseite www.tendr.kz abgerufen werden. Unter den kommerziellen Anbietern von Ausschreibungen ist die Informations- und Beratungsgesellschaft KazBusiness-Consulting (www.zakupki.kz) zu nennen. Eine erfolgreiche Beteiligung an einem Tender setzt eine enge Kooperation mit einem kasachischen Partner voraus.

Der Staat fördert die Entwicklung der heimischen Baustoffindustrie. Bei haushaltsfinanzierten Projekten müssen die Firmen so viele inländische Baustoffe wie möglich einsetzen. Von 2009 bis November 2014 ist der Anteil der lokal gefertigten Materialien an den gesamten im Land verbrauchten Baustoffen von 55 auf 71% gestiegen. Bis 2020 sollen es 80% sein. Im privatfinanzierten Bausektor sind ausländische Produkte aber weiter stark gefragt.

Kontaktadressen

Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkungen
Delegation der Deutschen Wirtschaft für Zentralasien	http://zentralasien.ahk.de	Anlaufstelle für deutsche Unternehmen
Komitet po djelam stroitelstwa i shilischtschno-kommunalnogo chosjajstwa	www.kds.gov.kz	Staatliche Agentur für Bau-, Wohnungs-, Kommunalwirtschaft
Ekspress-inform	www.kazgor.kz	Offizielles Bulletin für technische Regulierung, Normen/Standards und neue Technologien im Bausektor; herausgegeben von der Designakademie Kasgor
Sojus Stroiteljei Kasachstana	www.souz-sk.kz	Verband der Baufirmen Kasachstans
Assoziacija Sastrojschtschikow Kasachstana	www.azkz.kz	Verband (großer) Bauentwickler und -unternehmen (Wohnungs-/Städtebau)
Sojus Gradostroiteljei Kasachstana	www.grado.kz	Verband der Städtebauer Kasachstans

Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkungen
Assoziacija Projektirowschtschikow Kasachstana	www.apkaz.kz	Verband der Projektentwickler Kasachstans
Stroymart, 12 mjesazew	www.stroymart.kz , www.12mv.kz	Fachhandelsketten für Baustoffe/Gebäudetechnik
KazBuild, Almaty	www.kazbuild.kz	Leitmesse für den Bausektor; nächster Termin: 5. bis 8.9.16
Fachmesse für Sanitär, Heizung, Wasser, Klima Aqua-therm, Almaty	www.aquatherm-almaty.kz	Nächster Termin: 5. bis 8.9.16
Baumesse AstanaBuild, Astana	www.astanabuild.kz	Nächster Termin: 18. bis 20.5.16
ShKCh/Housing Public Facilities Expo, Astana	www.zhkhexpo.kz	Messe für Wohnungs- und Kommunalwirtschaft 17. bis 18.11.2015
Stroyinfo, Stroy-K, StroyBisnes	www.stroyinfo.kz , www.sbmarket.kz	Informations- und Werbekataloge für Bau, Baustoffe/-technik
Stroitelnyj wjestnik	www.svestnik.kz	Fachzeitung/Portal für den Bausektor
AsiaStroy.kz	www.asiastroy.kz	Bauportal

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: Fabian Nemitz, Almaty

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

Ansprechpartnerin: Verena Saurenbach
Tel.: +49 (0)228/24993-283
E-Mail: verena.saurenbach@gtai.de

Redaktionsschluss: Oktober 2015

Bestell-Nr.: 20371

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 Gesellschaft zur Außenwirtschaftsförderung der Bundesrepublik Deutschland. Sie unterstützt deutsche Unternehmen, die ausländische Märkte erschließen wollen, mit Außenwirtschaftsinformationen.

Germany Trade & Invest wird gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie und vom Beauftragten der Bundesregierung für die Neuen Bundesländer aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.

www.gtai.de

Foto: © John R. ...