

# BAUWIRTSCHAFT

## KENIA

Branche kompakt



GERMANY  
TRADE & INVEST

### **Branche kompakt: Kenia - Bauwirtschaft (Juni 2015)**

*Nairobi (gtai) - Kenia hat eine aktive und leistungsfähige Bauwirtschaft, die durchaus auch Qualität liefern kann, wenn sie denn nachgefragt wird. Firmen aus der VR China sind weiterhin stark auf dem Vormarsch und genießen offensichtlich eine Vorzugsbehandlung der amtierenden Regierung. Für deutsche Unternehmen sind die Bereiche Ingenieur- und Beratungsdienstleistungen interessant sowie Zuliefermöglichkeiten bei Maschinen, Technik und Innenausstattung.*

### **Marktentwicklung/-bedarf**

Treibende Kraft auf der Nachfrageseite ist die rasch wachsende Bevölkerung mit ihrer noch schneller wachsenden Mittelschicht, deren Bedarf an Wohnraum noch bei weitem nicht gedeckt ist. Die Hauptstadt Nairobi ist Sitz vieler internationaler Unternehmen und Organisationen (zwei UN-Organisationen, diplomatische Corps und Vertreter der Entwicklungsindustrie) sowie ein begehrter Standort für moderne Shopping-Center. Der entsprechende Bedarf nach Luxusobjekten aber erscheint zunehmend gesättigt. Die mangelhafte Sicherheit, der unzumutbare Verkehr und eine restriktive Vergabe von Arbeitsgenehmigungen für westliche Fachkräfte machen sich negativ bemerkbar, sagen Makler. Etwa drei Viertel der Bevölkerung lebt derweil weiterhin in einfachen Hütten und den überproportional schnell wachsenden städtischen Slums.

Auf der Angebotsseite wird der Immobilienbau durch die ausufernde Korruption begünstigt. Kritiker glauben, dass bis zu einem Drittel des Staatsbudgets nicht zweckgemäß ausgegeben wird. Insidern zufolge bringen es z.B. auch einfache Verkehrspolizisten schnell zu nennenswertem Immobilienbesitz.

Der anhaltende Aufschwung und der Wunsch nach schnellem Profit gehen derweil meist zu Lasten der Qualität. Im Falle eines schweren Erdbebens werden drei Viertel der Gebäude in der kenianischen Hauptstadt Nairobi massiven Schaden nehmen, sagt Questworks, ein in Kenia ansässiges Architekturbüro. Die Hauptgründe sind schnell aufgezählt: Zu wenig Zement, zu wenig Stahl und mitunter auch schlechtes Design. An Übeltätern fehlt es nicht: Baufirmen sparen an Einsatzmitteln, Arbeiter verscherbeln unter der Hand Material und so manchem Bauherren geht es nur darum, das Gebäude nach Fertigstellung zu verkaufen und die Gewährleistungsphase von zwei Jahren zu überstehen. Der Questworks-Bericht sei sehr glaubhaft, bestätigen befragte Architekten, auch wenn es kein Erdbeben gebe, müssten viele Gebäude wegen Baumängeln schon nach 15 Jahren wieder abgerissen werden.

Zu dem vornehmlich privat vorangetriebenen Immobilienbau kommen ambitionierte staatliche Infrastrukturprojekte, bei denen allerdings viele Fragezeichen erlaubt sind. So propagiert die Regierung gerne Milliarden US\$ teure Mega-Projekte, hat aber keinen finanziellen Spielraum. Wunschpartner bei Infrastrukturprojekten wie der neuen Eisenbahn und einem Kohlekraftwerk sind bislang Staatsfirmen der VR China, welche die Finanzierung und überwiegend auch ihre Arbeiter mitbringen. Auf Transparenz wird bei solchen Geschäften keinen Wert gelegt und Compliance-Regeln dürften ebenfalls kein Thema sein. Die Chinesen aber gelten als knallharte Geschäftspartner, die nichts zu verschenken haben. Ihre kommerziellen Kredite wird Kenia noch viele Jahrzehnte lang abstottern müssen. Ob die für das Geld geschaffene Infrastruktur so lange hält, ist eine andere Frage.

Darüber hinaus setzt Kenia offiziell auf private Investoren, die z.B. den geplanten Lamu-Hafen und anschließenden Transportkorridor bis nach Äthiopien und Südsudan finanzieren sollen. Das Projekt ist aber bislang reine Spekulation. Würde die Regierung selber daran glauben, müsste sie die neue Eisenbahn von Lamu aus bauen, statt eine zweite von Mombasa nach Nairobi zu führen, sagen Kritiker.

Auch bei dem neuen Straßenasphaltierungsprogram, in dessen Rahmen in nur fünf Jahren 10.000 km Piste einen festen Belag bekommen sollen, bleibt es vorerst nur bei der Ankündigung. Bislang hat Kenia lediglich 14.000 km asphaltierte Straßen und kann sich ein solches Mega-Vorhaben finanziell gar nicht leisten. Nach den Vorstellungen der Regierung sollen deshalb private Banken als Kreditgeber einspringen, die bislang aber dankend abwinken.

Realistischer - und ökonomisch sinnvoller - sind da schon Infrastrukturprojekte, die von der internationalen Gebergemeinschaft zu extrem günstigen Zinsen finanziert werden, wie z.B. größere Umgehungsstraßen in Mombasa und ein geplanter Highway von Eldoret über Lodwar in die südsudanesischen Hauptstadt Juba. Eine Geberfinanzierung ist zwar kein Garant dafür, dass es bei Auftragsvergaben sauber zugeht, die Wahrscheinlichkeit dafür aber ist sehr viel höher und damit auch die Chance, dass deutsche Firmen z.B. mit Planungs- und Beratungsdienstleistungen partizipieren können.

Nach den Zahlen der nationalen „Economic Survey 2015“ legte die Bauwirtschaft 2014 im Vorjahresvergleich um 13,1% zu, nach +5,8% 2013. Der Zementverbrauch, der noch verlässlichste Indikator, lag 2013 mit 5,2 Mio. t rund 21,8% höher als im Jahr zuvor. Kommerzielle Bankkredite für Bauvorhaben stiegen 2014 um 13,6% auf 80,4 Mrd. Kenia-Shilling (rd. 914 Mio. US\$; etwa 1,5% des Bruttoinlandsprodukts).

Die Chancen für deutsche Unternehmen sind bislang begrenzt. Die besten Aussichten haben noch afrikaerfahrene Ingenieur- und Beratungsdienstleister, die vor allem bei Projekten gebraucht werden, die von internationalen Gebern finanziert werden. Vor Ort aktiv sind unter anderem H.P. Gauff Ingenieure GmbH, Lahmeyer International GmbH, Fichtner GmbH & Co. KG und ILF Beratende Ingenieure GmbH. Ein Markteintritt für deutsche Bauunternehmen dürfte angesichts der intransparenten und durch Korruption gekennzeichneten Bedingungen schwierig sein und wohl nur für Unternehmen in Frage kommen, die bereits Afrikaerfahrung gesammelt haben. In der Regel können die in Kenia vertretenen Bauunternehmen die Nachfrage quantitativ befriedigen.

Es gibt eine breite Palette von Produkten, die von der Bauindustrie nachgefragt werden, von Zementadditiven über Baumaschinen bis zum Innenausbau. In all diesen Bereichen dominiert allerdings die VR China, die mit günstigen Preisen lockt. Während bei Baumaschinen durchaus Qualität gefragt ist, geht es im Innenausbau vornehmlich um Billigpreise. Aber auch in teuren Miethäusern wird bei der Erstausrüstung gespart. Dem Vernehmen nach ist es steuerlich von Vorteil, wenn nach der Fertigstellung repariert und saniert werden muss, weil diese Kosten sofort voll von der Steuer abgesetzt werden können.

**Strukturdaten zur kenianischen Bauwirtschaft (in Mrd. Kenia-Shilling 1);  
Veränderungen in %)**

Kennziffer	2013	2014 2)	Veränderung 2014/2013
Fertiggestellte private Gebäude im Nairobi City County	52,28	59,06	13,0
Budget genehmigter Baupläne im Nairobi City County	190,65	205,42	7,7
Budget des Straßenbauministeriums	87,63 3)	120,47 4)	37,5

1) Durchschnittlicher Wechselkurs 2013: 1 US\$ = 86,31 K.Sh.; 2014: 1 US\$ = 90,60 K.Sh.; 2) vorläufig; 3) Finanzjahr 1.7.13 bis 30.6.14; 4) Finanzjahr 1.7.14 bis 30.6.15

Quelle: Economic Survey 2015, Kenya National Bureau of Statistics (KNBS)

Anmerkung: Zahlen des KNBS sollten nicht auf die Goldwaage gelegt werden. Die statistischen Erhebungen der Behörde gelten mitunter als fragwürdig.

**Ausgewählte Großprojekte in Kenia (Investitionssummen in Mrd. US\$)**

Projektbezeichnung	Investitions- summe	Projektstand	Anmerkungen
Lamu-Hafen-Südsudan-Äthiopien-Transportkorridor (Hafen, Eisenbahn, Ölpipeline, Raffinerie, Flughäfen)	30,0	Beginn von Teilprojekten	Zeitschiene unklar, Finanzierung und Projektumfang höchst fragwürdig
Normalspureisenbahn Mombasa-Uganda-Ruanda/Südsudan	Mehr als 13,0 (6,8 bis Grenze Uganda)	Strecke Mombasa-Nairobi im Bau	Chinesischer Auftragnehmer; keine ordentliche Ausschreibung
10.000 km Straßenasphaltierung	11,0	Ausschreibung	Große Fragezeichen bei der Finanzierbarkeit
Konza Technology City	9,0	Planung	Überambitioniertes Silicon-Valley-Projekt
1.000 MW-Atomkraftwerk (erstes von mehreren)	4,0	Planung	Angestrebte Fertigstellung 2031; Umsetzung fraglich
Tatu City	2,5	Verzögerung wegen Streitigkeiten	ambitioniertes Stadtentwicklungsprojekt
Lamu-Kohlekraftwerk	2,0	Auftrag vergeben	Chinesische Baugesellschaften

Quelle: Recherchen von Germany Trade & Invest

### Produktion/Branchenstruktur

Größere Bauunternehmen und solche, die sich an öffentlichen Bauaufträgen beteiligen wollen, müssen seit 2012 bei der National Construction Authority ([www.nca.go.ke](http://www.nca.go.ke)) registriert sein. Die Behörde soll unter anderem Qualitätsstandards durchsetzen und lokale Unternehmen vor „unfairen Praktiken ausländischer Unternehmen“ schützen.

Zur Gruppe der größten in Kenia aktiven Bauunternehmen zählen nach Ansicht von Branchenkennern die Unternehmen Laxmanbhai Construction Ltd. ([www.laxcon.com](http://www.laxcon.com)), Cementers Ltd. ([www.cementers.com](http://www.cementers.com)), Seyani Brothers ([www.seyanibrosk.com](http://www.seyanibrosk.com)), Esteel Construction Ltd. (Tel.: +254 20 825 051), H Young & Co. (EA) ([www.hyoung.com](http://www.hyoung.com)), SS Metha & Sons Ltd. ([www.ssm.co.ke](http://www.ssm.co.ke)) und die China Road and Bridge Corporation (K) (Tel.: +254 203 870 272). Dahinter stehen, soweit bekannt, vornehmlich indisch/kenianische, chinesische und israelische Interessen.

Chinesische Firmen genießen in Kenia dem Vernehmen nach eine Reihe von Privilegien. So können sie (entgegen den Vorschriften) eigene Arbeiter beschäftigen, die in kürzester Zeit eine Arbeitserlaubnis bekommen, während andere Unternehmen nur in Ausnahmefällen ausländische Fachkräfte im Alter von mindestens 35 Jahren beschäftigen dürfen, sofern diese Jobs nicht von Kenianern gemacht werden können. Die Erlangung einer Arbeitsgenehmigung kann bis zu neun Monaten oder mehr dauern und ist kosten- und zeitintensiv. Die Vergabe wird zunehmend restriktiv gehandhabt.

### Geschäftspraxis

Kenia ist kein einfaches Land. Die Bürokratie ist voller Fallstricke, Korruption ist ein großes Problem. Wer in Kenia aktiv tätig werden will, sollte Afrikaerfahrung mitbringen und über ausreichendes Risikokapital verfügen. Der Konkurrenzkampf ist hart und oft nicht fair. Die Investitionsbedingungen sind vergleichsweise schlecht. Für deutsche Unternehmen kommen deshalb in der Regel nur Liefergeschäfte in Frage. Der Markt ist zwar klein, hat aber dennoch potenzielle Kunden, die vergleichsweise leicht identifiziert werden können. Viele deutsche Unternehmen betreuen Ostafrika über ihre Vertretungen in Dubai oder in Südafrika. Von beiden Standorten gibt es gute Flugverbindungen und beide Staaten haben eine offene Visapolitik. Die Einreisepaxis in die EU ist dagegen restriktiv. Zwischen Deutschland und Nairobi gibt es keine Direktflüge mehr.

Wer an Ausschreibungen teilnehmen möchte, sollte sich auskennen und schon vorher Kontakte geknüpft haben. Lange Verzögerungen sind die Regel. Unregelmäßigkeiten und Korruption ist überall da endemisch, wo die öffentliche Hand mit im Spiel ist.

---

## Kontaktadressen

Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkungen
Delegation der Deutschen Wirtschaft in Kenia	<a href="http://kenia.ahk.de">http://kenia.ahk.de</a>	Anlaufstelle für deutsche Unternehmen
Kenya Roads Board	<a href="http://www.krb.go.ke">www.krb.go.ke</a>	Oberste Straßenbaubehörde
Kenya Urban Roads Authority	<a href="http://www.kura.go.ke">www.kura.go.ke</a>	Zuständig für städtische Straßenbauvorhaben
Kenya Rural Roads Authority	<a href="http://www.kerra.go.ke">www.kerra.go.ke</a>	Zuständig für ländliche Straßenbauvorhaben
Association of Consulting Engineers of Kenya	<a href="http://www.acek.co.ke">www.acek.co.ke</a>	Verband beratender Ingenieure
Architectural Association of Kenya	<a href="http://www.aak.or.ke">www.aak.or.ke</a>	Berufsverband für Architekten
BuildExpo Africa	<a href="http://www.expogr.com/buildexpokenya/">www.expogr.com/buildexpokenya/</a>	Nächster Termin: Mai 2016, Nairobi
CIBEX East Africa	<a href="http://www.cibexeastafrica.com">www.cibexeastafrica.com</a>	Nächster Termin: 3. bis 5.3.16, Nairobi
International Kenya Building Materials Exhibition	<a href="http://www.kenyabuilding.com">www.kenyabuilding.com</a>	Nächster Termin 22.10. bis 25.10.15, Nairobi
Construction Business Review	<a href="http://www.constructionkenya.com">www.constructionkenya.com</a>	Branchenportal

## 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:** Martin Böll, Nairobi

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

**Ansprechpartner:** Peter Schmitz, Tel.: +49 (0)228/24993-440,  
E-Mail: [peter.schmitz@gtai.de](mailto:peter.schmitz@gtai.de)

**Redaktionsschluss:** Juni 2015

**Bestell-Nr.:** 20021

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)



Foto: © Jörn R. / Bild & Wort