

BAUWIRTSCHAFT

MYANMAR

Branche kompakt



GERMANY
TRADE & INVEST

Branche kompakt: Myanmar - Bauwirtschaft (Juli 2014)

Bangkok (gtai) - Myanmar's Bauwirtschaft ist in der Phase der Hochkonjunktur. Der Jahresumsatz machte 2013 rund 4 Mrd. US\$ aus und für die Zukunft werden jährliche Zuwachsraten um 10% prognostiziert. Die Schwerpunkte liegen in Erdöl, Erdgas, Energie, dem Masterplan für Yangon, einem neuen Großflughafen und den Sonderwirtschaftszonen. Es bestehen bedeutende Geschäftschancen für Bauunternehmen, Ingenieure, Architekten, Designer, Ausrüster und Hersteller von Fertigteilen, Bau- und Finishing-Materialien.

Marktentwicklung/-bedarf

Myanmar's Baumarkt entwickelt sich seit dem Beginn der Demokratiereform im Jahr 2011 überaus dynamisch und lässt für die kommenden Jahre zweistellige Zuwachsraten erwarten. Hierbei spielt das für ausländische Unternehmen zunehmend attraktivere Investitionsklima eine tragende Rolle. Wachstumsträchtig aufgrund der Jahrzehnte lang vernachlässigten Investitionstätigkeit sind alle Zweige, die daher mit jährlichen Zuwachsraten über dem Bruttoinlandsprodukt (BIP) liegen sollten. Nach einem BIP-Wachstum von 7,5% in 2013 prognostizierte die Asian Development Bank für 2014 und 2015 Zuwächse um 7,8%.

Laut der Beratungsgesellschaft Solidiance wuchs der Baumarkt von 2011 bis 2013 von 2,4 Mrd. auf 3,9 Mrd. US\$, wobei der Großteil mit zuletzt 87% auf den privaten Sektor entfiel. Der Wohnungsbau dominierte hierbei mit einem Anteil von 40% vor der Infrastruktur (35%), Geschäftsbauten (14%) und der Industrie (11%). Zugelegt gegenüber dem Vorjahr hatten Wohn- (+8%) und Geschäftsgebäude (+55%), während der Infrastrukturbau relativ zurückging (-19%). Recht optimistisch schätzt Solidiance für den Fünfjahreszeitraum Zuwachsraten um jährlich 11% auf einen Marktwert bis zu 6,6 Mrd. US\$ in 2018.

Der Wohnungsbau profitiert von der wachsenden Nachfrage und einer expandierenden Mittelschicht. 2013 kündigte das Bauministerium den Plan von einer Million Häusern über die nächsten 20 Jahre an. Mit Ayeyarwun und Yadana werden zwei massive Großprojekte für 17.000 Niedrigpreiswohnungen in Dagon Seikkan bis 2015 durch die lokalen Bauunternehmen Shwe Taung und IGE Company umgesetzt. Der dringlichste Bedarf besteht aber wohl bei High-End-Projekten einschließlich „serviced appartements“ in der Wirtschaftsmetropole Yangon für Ausländer, Geschäftsreisende und die lokale Business-Elite.

Das bisher größte Mehrzweckprojekt wird von der vietnamesischen HAGL Group in der Nähe des Inya Lake mit Kosten von 440 Mio. US\$ realisiert. Dragages Singapore, eine Tochter des französischen Baukonzerns Bouygues Construction, sicherte sich einen Auftrag über 100 Mio. US\$ von Serge Pun & Associates für den Bau der zweiten Phase der Star City Thanlyn, einem Appartementkomplex mit 5.000 Einheiten südöstlich von Yangon. Das höchste Gebäude der Stadt wird das Diamond Inya Palace mit 406 Appartements, das von Mandalay Golden Wings Construction mit 34 Stockwerken errichtet wird, gerade am Limit der maximalen Bauhöhe.

Im Infrastrukturbau bildet Yangon einen Schwerpunkt, wo mithilfe der Japan International Cooperation Agency ein „Greater Yangon Strategic Development Plan“ bis 2040 aufgestellt wird. Die Investitionskosten werden mit rund 4,5 Mrd. US\$ beziffert und beinhalten Straßen, Transport, Logistik, Wasser, Abfallmanagement, Grünflächen und Wohnungen. Zu den ersten Vorschlägen der

JICA zählen ein Bus Rapid Transit System und einspurige Straßenbahnen für die engeren Straßen in Downtown.

Im Flughafenbereich stehen die Erweiterung des Yangon International Airport bis 2015 und der Bau des neuen Großflughafens Hanthawaddy für 1,4 Mrd. US\$ bis 2018 auf dem Programm. Hanthawaddy erforderte eine zweite Ausschreibung, aus der wohl nur das südkoreanische Incheon Airport Consortium und das Yongnam-CAPE-JGC Consortium aus Singapur mit revidierten Finanzplänen als Anwärter hervorgingen.

Der Industriebau wird maßgeblich bestimmt durch Auslandsinvestitionen im verarbeitenden Gewerbe, wovon sich ein Großteil in drei neuen modernen Sonderwirtschaftszonen (SWZ) abspielt. Der vorerst größte Bauplatz ist hier die SWZ Thilawa, wo Mitte 2014 bereits 45 Unternehmen aus elf Ländern registriert waren, darunter Japan und USA. Das größte Kontingent beansprucht wohl die Hong Kong Apparael Society mit einem Terrain von 200 ha für ein Dutzend Hongkonger Kleiderfabrikanten mit mindestens 30.000 Arbeitsplätzen. Die Industriezone bildet den Kern einer komplett neuen Vorstadt von Yangon mit modernster Infrastruktur und hohen ökologischen Maßstäben. Für die SWZ Kyaukphyu soll im November 2014 der Masterplan vorliegen, während die SWZ Dawei von einer neuen Zweckgesellschaft SPV (special purpose vehicle) mit gleicher Beteiligung der Regierungen von Myanmar und Thailand entwickelt wird.

In der Gesamtbilanz verläuft der Industriebau aber bisher eher schleppend, da potentielle Investoren erst eine signifikante Verbesserung der Infrastruktur abwarten, zuvorderst eine ausreichende und sichere Stromversorgung. Ausgeschrieben ist nunmehr laut der Ipsos Business Consulting ein Erdgas- und Stromversorgungsprojekt für insgesamt 15 Industriezonen im Großraum Yangon. Mit japanischer Unterstützung entsteht in der größten Industriezone Hlaing Tharyar ein Erdgaskraftwerk von 200 MW.

Im Gewerbebau zeichnen sich mehrere Prestigeprojekte ab, die das neue Myanmar symbolisieren. So bekommt Downtown Yangon ein neues Gesicht mit der Umwandlung des Bogyoke Market (206 Mio. US\$) und des kolonialen Railway Department (350 Mio. US\$). Das Bogyoke-Projekt unter der Regie der Shwe Taung Junction City Development Company integriert laut „Eleven Media“ ein Hotel (32 Stockwerke), Büroturm (28) und Appartementblock (34) sowie eine Shopping Mall. Das zweite Projekt ist ein Joint Venture zwischen Mitsubishi, Yoma Strategic Holdings, Serge Pun & Associates und First Myanmar Investment.

Aufgrund der Überlastung des zentralen Businessdistrikts von Yangon mit immensen Verkehrsproblemen zeichnet sich die Entwicklung neuer Zentren ab. So kündigte das Yangon City Development Committee im Herbst 2013 Ausschreibungen für ein „2nd Business District Projekt“ in Myangon Township an, das Büros, Geschäfte, Kinos, Theater und ein Ausstellungs- und Konferenzzentrum erhalten soll. Weitere Optionen sind die Ostseite des Inya Lake mit dem HAGL-Komplex sowie die Westseite mit einer Reihe von Erdöl- und Erdgasunternehmen. Der nördliche Stadtteil um den Kandawgyi Lake reizt durch die Nähe zum Flughafen, während auch der Bezirk Junction Square an der Pyay Road als attraktiv gilt.

Der Hotelbau erfährt einen wahren Boom. In Yangon soll sich die Kapazität von 9.163 Zimmern bis 2018 um 4.518 Zimmer erhöhen, davon 95% mit internationalem Standard. Derzeit im Bau sind acht größere Hotels mit bereits 2.485 Zimmern durch die Ketten Accor (zwei Novotel), Hilton, Sedona, Pullmann, HAGL (Vietnam), Pan Pacific und Daewoo. Myanmar's gesamter Hotelbestand soll 2014 von 950 auf rund 1.000 Hotels anwachsen.

Bei den öffentlichen Einrichtungen legte die Regierung den Fokus auf das Erziehungs- und Gesundheitssystem, welche seit 2012 höhere Budgetbeiträge erhalten. Insofern dürften Schulen und Krankenhäuser mit etwa 80% den Großteil in der Gruppe öffentlicher Bauvorhaben repräsentieren.

Ausgewählte Großprojekte			
Projektbezeichnung	Investitions- summe (US\$)	Projektstand	Anmerkung
Masterplan Yangon	4,5 Mrd.	Langzeitplan	Erste Ausschreibungen in Wasserversorgung und Abfallmanagement
Kohlekraftwerk im Mon State (1.280 MW)	2,7 Mrd.	Prüfungsphase	Joint Venture zwischen Toyo Engineering (Japan) und Italian-Thai Development
Hanthawaddy International Airport	1,4 Mrd.	Ausschreibung	Neue Phase nach dem Rücktritt von Incheon Airport, Inbetriebnahme frühestens 2018
Yangon International Airport	Keine Angaben	Genehmigung	Erweiterung der Jahreskapazität von 2,7 auf 6,0 Mio. Passagiere durch Pioneer Aerodrome Services (Asia World)
Hoang Anh Gia Lai Myanmar Centre	440 Mio.	Durchführung	BOT-Wohnungsprojekt der vietnamesischen HAGL Group mit dem Tourismusministerium
Landmark Development Project	400 Mio.	Durchführung	Hotel-, Wohnungs- und Bürokomplex durch SPA, Yoma Strategic Holdings und HK & Shanghai Hotels
Erdgaskraftwerk Mawlamyine im Mon State (230 MW)	170 Mio.	Genehmigung	Bauherr ist Asiatech Energy aus Singapur

Quelle: Pressemeldungen

Produktion/Branchenstruktur

Lokale Unternehmen bestreiten den Großteil des heimischen Baugeschäfts. Größere ausländische Bauunternehmen stammen bisher überwiegend aus Asien - wie etwa die HK & Shanghai Group, Capitaland oder Lotte. Da ausländische Investoren kein Land erwerben können, bilden sie Partnerschaften mit den großen lokalen Konglomeraten, die zumeist im Besitz von Großfamilien sind. Tonangebend sind Unternehmen wie Max Myanmar Group, Shine Group, AI Construction, Asia World, Fatherland Construction, Shwe Taung Development, IGE Company, Dagon International, Htoo Group, Zaykabar, Yuzana und Naing Group.

Ausländische Ingenieure würden nunmehr zunehmend für die repräsentativen Großbauprojekte verpflichtet, berichtet die Myanmar Construction Entrepreneurs Association. Ausländische Techniken werden aber bereits auch in Niedrigpreisprojekten - wie beispielsweise den Sozialwohnungsprojekten Ayeyarwon und Yandana - eingesetzt.

Erste bilaterale technische Kooperationsabkommen für Ingenieur- und Bauleistungen bestehen mit Japan und Vietnam. Die meisten High-End-Projekte involvieren ausländische Spezialfirmen in Architektur, Design und Engineering - wie etwa das komplett nach Singapur-Standard errichtete Landmarks Development Projekt.

Die Zementproduktion liegt aktuell bei 3,5 Mio. t bei einem Bedarf von über 6 Mio. t. Die meisten Baumaterialien werden importiert, gleiches gilt für Baumaschinen. Millcon Steel, ein führender thailändischer Produzent von Stahlprodukten, vereinbarte ein Joint Venture mit der Thiha Group für den Handel von Stahlprodukten. Eine wachsende Nachfrage wird auch bei Fertigbauteilen erwartet, insbesondere im sozialen Wohnungsbau.

Geschäftspraxis

Jedes neue Gebäude in Yangon bedarf vor Baubeginn der Genehmigung durch das Yangon City Development Committee. Der durchschnittliche Zeitbedarf für die Bearbeitung und Genehmigung von Design und Bauplänen beträgt laut der International Development Group acht bis neun Monate. Hinsichtlich des Baustandards orientieren sich Kontraktoren und Architekten an britischen oder US-amerikanischen Baunormen. Ein eigener Myanmar National Building Code ist in Vorbereitung und wird auch Schutzvorschriften gegen Brand, Erdbeben und tropische Wirbelstürme beinhalten.

Das 2012 revidierte Foreign Investment Law autorisiert ausländische Investitionen im Bausektor in zwei Formen. Die erste besteht in einem Joint Venture mit einer Mindestbeteiligung von 20% für den myanmarischen Partner. Die zweite Option ist ein BOT-Leasingvertrag (build-operate-transfer) mit der Regierung, wo der ausländische Investor bis zu 100% Eigentum für einen Zeitraum bis zu 70 Jahren erwerben kann. Gleichfalls können Ausländer auch bestehende BOT-Leasingverträge von Myanmarern übernehmen. Die Finanzierung größerer Infrastrukturprojekte erfolgt mangels ausreichender Eigenmittel durch internationale Organisationen wie die Weltbank und die Asiatische Entwicklungsbank oder ausländische Unternehmen auf BOT-Basis.

Angekündigt ist überdies ein neues Condominium Law, das Ausländer zum Erwerb von Condos autorisiert - wobei es sich per Definition um Appartements in Gebäuden mit einem Aufzug handelt. Bisher existiert nur ein Gesetzesentwurf vom November 2013.

Öffentliche BOT-Ausschreibungen von Straßen und Brücken waren bisher lokalen Unternehmen vorbehalten, so dass ausländische Unternehmen nur über Partnerschaften partizipieren konnten. Dies will das Bauministerium ändern infolge der großen Herausforderung bei den Infrastrukturaufgaben wie auch dem Mangel an Fachkräften, Technologie und Know-how. Für die Erweiterung des Thiwala Port beispielsweise sollen acht Ausschreibungen an internationale Unternehmen erfolgen.

Kontaktadressen

Bezeichnung	Internetadresse/E-Mail	Anmerkungen
AHK Myanmar	monika.staerk@myanmar.ahk.de	Anlaufstelle für deutsche Unternehmen
The Republic of the Union of Myanmar Federation of Chambers of Commerce and Industry	www.umfcci.com.mm	Dachorganisation der Handelskammern
Directorate of Investment and Company Administration	www.dica.gov.mm	Registrierungsstelle für Auslandsinvestitionen
Ministry of Construction	www.ministry-construction.gov.mm	Bauministerium
Yangon City Development Committee	www.ycdc.gov.mm	Entwicklungsagentur für Yangon
Solidiance Myanmar	www.solidiance.com/myanmar	Beratungsgesellschaft im Bauwesen

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. Waldemar Duscha, Bangkok

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

Ansprechpartnerin: Wilma Knipp
Tel.: +49 (0)228/24993-259
E-Mail: Wilma.Knipp@gtai.de

Redaktionsschluss: Juli 2014

Bestell-Nr.: 19189

Alle Rechte vorbehalten. © Nachdruck - auch teilweise - nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung. Trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt.

Layout:
Germany Trade & Invest

Gefördert vom 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 durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.

www.gtai.de

Foto: © John R. ...