

Branche kompakt: Luxussegment in Marokkos Hochbau bleibt interessant

03.08.2017

Inhalt

- ▶ Marktchancen
 - ▶ Investitionen in den Wohnungsbau und die Gesundheitsversorgung
 - ▶ Bautätigkeit bei Hotels und Tourismusanlagen schwächer
 - ▶ Universitätskliniken und Krankenhäuser für die benachteiligten Regionen
 - ▶ Angebotslücke bei günstigen Wohnungen soll kleiner werden
 - ▶ Schwierige Implementierung der Energieeffizienz im Gebäudebau
- ▶ Lokale Branchenstruktur
 - ▶ Fachkräftemangel wird problematisch
- ▶ Geschäftspraxis
- ▶ Internetadressen

Bauboom in Casablanca flaut ab / Kapazitäten für energieeffizientes Bauen entwickeln sich nur langsam / Von Fausi Najjar (Juli 2017)

Tunis (GTAI) - Der marokkanische Bausektor setzt 2017 seine moderate Erholung fort. Bessere Verkaufszahlen bei Zement und eine leichte Aufhellung bei den Auftragsaussichten zeigen dies. Die für deutsche Unternehmen interessanten Vorhaben in der Hotellerie und anspruchsvolle Mixed-Use-Projekte werden jedoch weniger. Nur langsam entwickelt sich ein Markt für energieeffizientes Bauen. Der Bausektor bleibt auch in den kommenden Jahren weiter hinter der Dynamik von vor 2009 zurück.

Marktchancen

INVESTITIONEN IN DEN WOHNUNGSBAU UND DIE GESUNDHEITSVORSOR- GUNG

Marokko bietet beim Bau von Hotels und Freizeitanlagen, im hochpreisigen Wohnbau und beim Gewerbebau einen interessanten Markt für Architekten. Auch für Lieferanten von hochwertigen Baumaterialien und für Innenausstatter bestehen Geschäftschancen. Neben dem staatlich geförderten Wohnungsbau ist auch mit verstärkten Investitionen in der Gesundheitsversorgung zu rechnen. Knappe Kassen und eine schwerfällige Administration bremsen allerdings diese Vorhaben. Wohnsiedlungen sind wegen unzureichend umgesetzter Baustandards für deutsche Unternehmen kaum interessant. Mit zunehmender Umsetzung von Vorschriften bei der Gebäudeeffizienz können sich im Rahmen von Einzelprojekten Beteiligungsmöglichkeiten ergeben.

Vertreter der Region Tanger-Tetouan-Al Hocheima haben mit der chinesischen Industriegruppe Haite und der BMCE Bank eine Absichtserklärung zur Errichtung einer marokkanisch-chinesischen Industriezone bei Tanger unterschrieben. Die Cité Mohammad VI Tanger Tech soll als intelligente Stadt (Smart City) konzipiert werden und

BRANCHE KOMPAKT: LUXUSSEGMENT IN MAROKKOS HOCHBAU BLEIBT INTERESSANT

sich nach zehn Jahren auf 2.000 ha erstrecken. Pressemeldungen zufolge sollen Wohnmöglichkeiten und soziale Einrichtungen angeboten werden. Sie dient vor allem der Ansiedlung von rund 200 chinesischen Unternehmen und der Schaffung von 100.000 Arbeitsplätzen.

BAUTÄTIGKEIT BEI HOTELS UND TOURISMUSANLAGEN SCHWÄCHER

Nach den Boomjahren bis 2008 halten sich Ausländer beim für Marokko wichtigen Kauf von Zweithäusern zurück, während Bauentwickler aus dem arabischen Golf nach der Finanzkrise 2008 und wegen der gefallenen Energiepreise weltweit ihre Großprojekte zurückgefahren haben. Trotzdem sind 2017 in Marokko Hotel- und Mixed-Used-Projekte im Wert von 30,8 Mrd. US\$ im Bau. Ende 2017 und in den nachfolgenden Jahren werden in Marrakesch rund 20 Luxushotels ihre Tore öffnen und damit 3.171 Zimmer oder Suiten in der Fünf-Sterne Kategorie stellen. Dabei handelt es sich nicht nur um neue Projekte, sondern um die Renovierung und teilweise Erweiterung schon bestehender Hotels. Größere Hotels sind noch in Tanger (Modernisierung Tazi Palace), Rabat (Umwandlung eines ehemaligen Krankenhauses), Casablanca (Hilton Garden Inn) und Agadir (Four Seasons) geplant sowie ein Luxus-Ressort bei Tetouan.

Vor allem in Casablanca war in den letzten Jahren eine starke Tätigkeit beim Bau von Geschäftshotels zu verzeichnen. Auch hier ist die Hausse mittlerweile abgeflaut. Jetzt sind noch drei größere Hotels beziehungsweise Wohn- und Freizeitanlagen im Bau. Gegenwärtig interessant sind einige geplante Bankengebäude und insbesondere ein Wolkenkratzer (Noor Tower) sowie ein Geschäftsviertel mit Hotel in der Nähe des Flughafens Mohammed V. Allerdings ist es um den 2014 von der saudischen Binladen Gruppe angekündigten Noor Tower mit rund 114 geplanten Stockwerken still geworden.

UNIVERSITÄTSKLINIKEN UND KRANKENHÄUSER FÜR DIE BENACHTEILIGTEN REGIONEN

Im Jahr 2017 sind die staatlichen Ausgaben für den Gesundheitssektor gegenüber dem Vorjahr praktisch eingefroren. Die neue Regierung hat aber neuen Schwung bei der Modernisierung des Gesundheitswesens und hier vor allem bei der regionalen Versorgung versprochen. Geplant ist der Bau dreier Krankenhäuser in der Region Daraa Tafilalet (120 und zwei mal 45 Betten), Erweiterungen bestehender Krankenhäuser sowie die Umwandlung von Krankenstationen. Vorgesehen sind des Weiteren der Bau eines Universitätskrankenhauses (franz. Abkürzung CHU) in Agadir und die Modernisierung der CHU Rabat. Eine zügige Umsetzung ist nicht sicher. Im Bau befindet sich das mittels eines königlichen Fonds finanzierte Onkologiezentrum Beni Mellal. Zunehmend entwickelt sich der Bau privater Krankenhäuser. Privatkliniken wurden 2016 in Casablanca, Marrakesch und Rabat eröffnet. Kurz vor dem Abschluss steht der Bau von Regionalkrankenhäusern in Salé, Temara und Essaouira. Verzögert hat sich die Errichtung der Uni-Klinik in Tanger.

Ausgewählte Strukturdaten zur Bauwirtschaft in Marokko (Veränderung in %)

Kennziffer	2014	2015	2016	Veränderung 2016/15
Fertiggestellte Wohneinheiten	104.929	206.973	135.633	-34,5
.davon Sozialwohnungen	69.460	k.A.	113.699	k.A.
Wohneinheiten im Bau	150.911	225.116	166.243	-26,1
.davon staatlich geförderter Wohnungsbau	116.712	k.A.	139.114	k.A.
Zementverkäufe (in Mio. t)	14,1	14,3	14,2	-0,7
Ausl. Direktinvestitionen in Immobilien (in Mrd. DH) *)	10,8	10,8	k.A.	k.A.
Ausl. Direktinvestitionen im Tourismus (in Mrd. DH) *9	3,4	2,3	k.A.	k.A.

*) Dirham, DH, Wechselkurs im Jahresdurchschnitt 2015: 1 Euro = 10,864 DH, 2014: 1 Euro = 11,186 DH

Quelle: Recherchen von Germany Trade & Invest

ANGEBOTSLÜCKE BEI GÜNSTIGEN WOHNUNGEN SOLL KLEINER WERDEN

Der Ausbau von großen Stadtsiedlungen in Marokko ist im Gange, hinkt aber den Zeitplänen hinterher. Der marokkanische Staat unterstützt den Wohnungsbau, indem er angebotsseitig den Bau geförderter Wohnungen von Steuern auf Baumaterialien und von der Einkommen- und Gesellschaftssteuer befreit. Die angebotenen Wohnungen sind im Gegenzug je nach Kategorie in Größe und Preis festgelegt. Ziel der Politik ist, die wachsende Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum zu versorgen und die Armutssiedlungen zu beseitigen. Laut Wohnungsbauministerium soll das Defizit an Wohnungen von gegenwärtig 400.000 bis 2021 auf 200.000 gesenkt werden. Dazu müssten angesichts des Bevölkerungswachstums 800.000 neue Wohnungen gebaut werden. Das entspricht ungefähr der Herstellungsquote der letzten Jahre. Auch die Mittelschicht soll nach dem Willen der marokkanischen Regierung erschwinglichen Wohnraum erhalten.

Offensichtlich können sich Teile der ärmeren Bevölkerungsschichten die Sozialwohnungen ab 140.000 DH (rund 12.850 Euro) trotz gestützter Kredite nicht leisten. In den staatlich geförderten Satellitenstädten mangelt es oftmals an Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und sozialen Diensten (Schulen und Krankenhäuser). Immer wieder sind erhebliche Qualitätsmängel in den Siedlungen zu verzeichnen. Problematisch ist außerdem, dass die Siedlungen ohne Gewerbegebiete oder sonstige siedlungsnahen Arbeitsplätze wirtschaftlich zu wenig eingebunden sind. Mit weiteren Investitionen versucht die Regierung, die Siedlungen attraktiver zu gestalten.

SCHWIERIGE IMPLEMENTIERUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ IM GEBÄUDEBAU

Gebäude benötigen in Marokko rund 36% des nationalen Energieverbrauchs, rund 29% davon entfallen auf Wohnviertel und 7% auf den Dienstleistungssektor. Im 3. Quartal 2015 sind die thermischen Bauvorschriften für Marokko (Le Règlement Thermique de Construction au Maroc, RTCM) in Kraft getreten. Das Gesetz kann aufgrund fehlender fachlicher Kapazitäten bei der Implementierung und Kontrolle der Normen kaum umgesetzt werden. Zudem erschweren fehlendes konformes Material und hohe Kosten den Übergang zu einer besseren Energiebilanz von Gebäuden. Die deutsche Gesellschaft für internationale Zusammenarbeit (GIZ) berät die marokkanische Regierung und den Privatsektor und fördert die Implementierung nachhaltigen Bauens mit einer Reihe von Ausbildungs- und Sensibilisierungsprojekten (nähere Information: <http://giz-energy.ma>). Die deutsche Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) unterstützt das energieeffiziente Bauen bei öffentlichen Gebäuden sowie beim Bau von zwei Krankenhäusern.

BRANCHE KOMPAKT: LUXUSSEGMENT IN MAROKKOS HOCHBAU BLEIBT INTERESSANT

Ausgewählte Hochbauprojekte in Marokko (Investitionssumme in Mio. US\$)

Vorhaben/Auftraggeber	Investitionssumme	Projektstand	Anmerkungen
Mohamed V Tangier City Park/ Groupe Haite	1.000	Vorstudie	Vergabe: 2. Quartal 2019
Porto Agadir/Amer Group	816	Entwurf	Freizeitpark/Restaurants/Hotels; Vergabe: 2. Quartal 2018
Rabat shopping mall/Aksal Group	250	Entwurf	Einkaufszentrum/Restaurants/Hotel; 6 ha
Fairmont Taghazout Bay Hotel/ Akwa Group	120	Entwurf	In Agadir; 155 Zimmer und 56 privat Wohnungen; Vergabe: 3. Quartal 2017
Borj Attijari/Attijariwafa Bank	101	Vorstudie	Vergabe: 3. Quartal 2018
La Bahia Blanca/ Eagle Hills	100	Vorstudie	Luxus Resort; Vergabe: 4. Quartal 2017
Rehabilitation von Tazi Palace/ Katara Hospitality	55	Ausschreibung	Luxushotel bei Tanger
Mixed Use Agadir/Tasweek	55	Vorstudie	
Al Manar Development	26	Vorstudie	Großaquarium

Quelle: MEED Projects Juni 2017

Lokale Branchenstruktur

FACHKRÄFTEMANGEL WIRD PROBLEMATISCH

Der Anteil des Bausektors am Bruttoinlandsprodukt (BIP) liegt in Marokko bei 6 bis 7%. Rund 9% der aktiven Bevölkerung ist in der Bauwirtschaft beschäftigt, das sind circa 975.000 Menschen. Es gibt ungefähr 60.000 Unternehmen im Bausektor. Der informelle Sektor dominiert. Darunter fallen unter anderem Maler, Maurer, Elektriker, Installateure, Klempner. In diesen Berufen besteht ein großer Fachkräftemangel.

Wichtigster Bauträger im staatlich geförderten Wohnungsbau und für den Bau von Siedlungsstädten ist die staatliche Al Omrane. Die Entwicklungsgesellschaft setzt sich aus einer Muttergesellschaft und mehreren regionalen Filialen zusammen. Die Umsetzung von Projekten führen die Filialen durch, dabei kooperieren sie mit Bauträgern und Immobilienmaklern. Die Compagnie Général immobilier (CGI) ist eine Tochter der Caisse de Dépot et de Gestion (Rentenkasse). Sie operiert in einem breiten Spektrum- neben dem geförderten Wohnungsbau in der sozialen Infrastruktur (Sportplätze, Kliniken und Universitäten), auch beim Bau von Einkaufszentren, Bürogebäuden und im Tourismus. Ebenfalls zur CDG gehört die MedZ, die insbesondere Industriezonen entwickelt. Zunehmend beteiligt sich der Phosphatmonopolist OCP an der Entwicklung von Stadtsiedlungen. Dessen Projekte sind, wegen des gehobenen Anspruchsniveaus, für ausländische Unternehmen oftmals interessanter als die der Al Omrane.

Zu den größten privaten Bauentwicklern in Marokko zählt die Gruppe Addoha, die insbesondere im sozialen Wohnungsbau tätig und in finanzielle Schwierigkeiten geraten ist. Die B Group (ehemals Palmeraie) gehört ebenso zu den weiteren großen marokkanischen Playern im Hochbau, vor allem im oberen Wohnsegment und der Entwicklung von Tourismusprojekten. Zwei Töchter des Entwicklers Alliances - EMT Bâtiment und EMT Routes - haben Anfang 2016 Konkurs angemeldet. Weitere Entwicklungsgesellschaften sind Dyar al Mansour, Saham Immobilier und Yasmine Immobilier.

Geschäftspraxis

Das marokkanische Königreich verfügt über ein entwickeltes öffentliches Ausschreibungsverfahren für Güter und Dienstleistungen. Es ist jedem Ministerium und jeder Behörde möglich, ihre eigenen Ausschreibungen im Rahmen des autorisierten Budgets und der Planungsvorgaben zu veröffentlichen. Alle Regierungskontrakte werden auf der Webseite für öffentliche Ausschreibungen (<http://www.marchespublics.gov.ma> ▶) veröffentlicht, die auf Französisch und Arabisch publiziert.

Ausführliche Informationen zum Wirtschafts- und Steuerrecht stehen unter <http://www.gtai.de/recht> ▶ sowie zu Einfuhrregelungen, Zöllen und nichttarifären Handelshemmnissen unter <http://www.gtai.de/zoll> ▶ zur Verfügung.

Internetadressen

Name	Internetadresse	Anmerkungen
Germany Trade & Invest	http://www.gtai.de/marokko ▶	Außenhandelsinformationen für die deutsche Exportwirtschaft
Deutsche Industrie- und Handelskammer Marokko	http://www.marokko.ahk.de ▶	Anlaufstelle für deutsche Unternehmen
Ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville	http://www.mhvp.gov.ma ▶	Städte- und Wohnungsbauministerium
Association Marocaine de l'Industrie du Béton	http://www.amibeton.org ▶	Branchenverband
Fédération Nationale du Bâtiment et Travaux Publics	http://www.fnbtpt.ma ▶	Branchenvereinigung
Fédération des Industries des Matériaux de Construction	http://www.fmc.org.ma ▶	Branchenvereinigung

Quelle: Recherchen von Germany Trade & Invest

Die Reihe "Branche kompakt" liefert Analysen zu wichtigen Schlüsselbranchen der deutschen Exportwirtschaft. Weitere Länderberichte zum Bausektor und zu weiteren Branchen sind unter <http://www.gtai.de/branche-kompakt> ▶ zu finden.

Ansprechpartner für die Bauwirtschaft: Axel Dörr; E-Mail: axel.doerr@gtai.de ▶

KONTAKT

Samira Akrach

☎ +49 228 24 993 238

✉ [Ihre Frage an uns](#)

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

© 2019 Germany Trade & Invest

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