

Diversifizierung kurbelt Aserbaidischans Bausektor an

21.01.2019

Geschäftschancen für wiederbelebte und neue Projekte / Von Uwe Strohbach

Baku (GTAI) - Aserbaidischans Bauwirtschaft erholt sich in kleinen Schritten. Der Tief- und Hochbau setzt auf Technologien, Baustoffe und Know-how aus dem Ausland.

Nach mehrjährigen dramatischen Einbrüchen ziehen die Bauinvestitionen in Aserbaidischans wieder an. Viele gestoppte Bauprojekte wurden oder werden in Kürze reanimiert. Zudem verleihen Initiativen zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur dem Baugeschäft neue Impulse. Allerdings reflektiert die offizielle Statistik den Aufwärtstrend nur teilweise, da nicht alle Bauobjekte vollständig erfasst sind.

Euphorie ist auf dem aserbaidischanschen Baumarkt aber fehl am Platz. Infolge der abgewerteten Nationalwährung, des Aserbaidischans-Manat, ist das Marktpotenzial, bemessen in US-Dollar, kräftig geschrumpft. Die Investitionen in Bauobjekte entsprachen im Jahr 2017 mit 10,2 Milliarden US-Dollar (US\$) nur noch 45 Prozent des Niveaus von 2014. Bei den ausgeführten Bauarbeiten betrug diese Quote 41 Prozent. Die Probleme im Bankensektor erschweren die Vergabe neuer Kredite. Unzureichende Transparenz und mangelnder Wettbewerb behindern die Nutzung des großen Potenzials im Bausektor.

Öl-, Gas- und Transportgewerbe dominieren Tiefbau

Aserbaidischans wichtigster Wirtschaftssektor, die Öl- und Gasförderung, prägt auch das Baugeschehen. In die Branche fließen gut zwei Fünftel des jährlich im Land insgesamt investierten Kapitals. Bau- und Montagearbeiten machen dabei den Löwenanteil aus. Nachdem die Investitionen in den Jahren 2016 bis 2018 abgestürzt waren, ist für 2019 eine Stabilisierung auf Vorjahresniveau zu erwarten. Für die Folgejahre wird mit einer Belebung gerechnet. Hinter den Bau- und Montagearbeiten im Öl- und Gassektor stehen vorwiegend ausländische Investoren, die Öl- und Gasvorkommen erschließen. Das erklärt den hohen Anteil ausländischer Unternehmen an den jährlichen Bauarbeiten in Aserbaidischans von 40 Prozent und mehr.

Das Investitionsgeschehen im Transportsektor bestimmen aktuell und mittelfristig größere Projekte im Gleis- und Straßenbau. Im Zentrum stehen dabei die Einbindung Aserbaidischans in internationale Verkehrskorridore sowie die Modernisierung und der Ausbau des Metronetzes in Baku. Internationale Geberbanken begleiten bedeutende Straßen- und Gleisbauvorhaben finanziell. Sie engagieren sich auch bei prioritären Projekten in der Wasser-, Abwasser-, Bewässerungs- und Abfallwirtschaft.

Wohnungsbau belebt sich weiter

Der Wohnungsbau bildet das Fundament für die wieder anziehende Baubranche. In den ersten elf Monaten 2018 stieg das Volumen fertiggestellter Wohnflächen gegenüber der Vorjahresperiode um 20,1 Prozent auf 1,84 Millionen Quadratmeter. Die Investitionen in den Wohnungsbau legten um 24,9 Prozent auf umgerechnet 619 Millionen US\$ zu. Sie reichen aber noch lange nicht an das frühere Anlageniveau heran. Die Gesamtinvestitionen im Jahr 2018, bemessen in US-Dollar, betragen nur etwa die Hälfte ihres im Jahr 2014 erreichten Volumens. Preisbereinigt sind es weitere 15 Prozentpunkte weniger.

Die Aussichten für den Wohnungsbau sind gut. Viele Faktoren sprechen für einen stetig steigenden Wohnraumbedarf. Aserbaidischans Bevölkerung wächst. In den Jahren 2017 und 2018 expandierte sie um jeweils mehr als

DIVERSIFIZIERUNG KURBELT ASERBAIDSCHANS BAUSEKTOR AN

80.000 Personen. Konzepte für die Territorialplanung im Großraum Baku rechnen damit, dass sich der Wohnungsfonds bis 2035 gegenüber den Jahren 2016/17 auf 97,8 Millionen Quadratmeter verdoppeln könnte.

Zehntausende Wohnhäuser werden in Baku abgerissen, da diese entweder baufällig sind oder neuen Straßen und Objekten weichen müssen. So entsteht zusätzlicher Wohnraumbedarf für die ehemaligen Bewohner. Jahr für Jahr begeben sich circa 60.000 Familien auf die Suche nach einer eigenen Mietwohnung. Sie können sich den Kauf ihrer eigenen vier Wände meist nicht leisten. Etwa ein Fünftel der Kunden auf dem Mietwohnungsmarkt sind Studenten. Wohnungssuchend sind auch viele Menschen aus anderen Regionen, die in Baku arbeiten oder einen Job suchen.

Im Trend nimmt die Anmietung von Wohnungen in Baku zu. Der Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen übersteigt das Angebot deutlich. Die monatliche Miete im Altbau beträgt heute im Schnitt etwa 200 US\$ für eine Einraumwohnung, bis zu 300 US\$ für eine Zweiraumwohnung und bis zu 500 US\$ für eine Dreiraumwohnung. Neubauwohnungen kann man ab etwa 600 US\$ mieten. Das ist für viele Aserbaidischer zu teuer, weshalb die Nachfrage nach solchen Wohnungen sehr begrenzt ist.

Regierung unterstützt Geringverdiener beim Wohnungserwerb

Die Regierung unterstützt mit mehreren Förderprogrammen den Wohnungsbau für Menschen mit geringen Einkommen. Die 2016 gegründete Staatliche Agentur für Wohnungsbau Aserbaidischer (MIDA) brachte dafür zwei Wohnungsbauprojekte in Baku auf den Weg. Die Wohnungspreise sind dort um 20 bis 25 Prozent günstiger als auf dem freien Markt. Das Projekt am Standort Yasamal ist abgeschlossen. Das zweite Vorhaben in Hövsan sieht den Bau von 2.202 Wohnungen in 40 Häusern vor. In Kürze werden Siedlungen in den Städten Gandscha und Sumgait errichtet.

Die MIDA koordiniert auch die Umsetzung eines seit Mai 2017 geltenden Präsidialerlasses. Demnach haben öffentlich Bedienstete und Binnenflüchtlinge unter bestimmten Bedingungen Anspruch auf den Erwerb einer Sozialwohnung zu Vorzugspreisen. Im Jahr 2019 stellt der Staatshaushalt hierfür 95 Millionen US\$ bereit.

Ein staatliches Programm für Hypothekendarlehen unterstützt seit 2006 aserbaidischerische Wohnungskäufer bei ihrer Immobilienfinanzierung. Per Stand 1. Dezember 2018 reichten die mit dem Hypotheken- und Kreditgarantiefonds (bis 2017 Hypothekenfonds) kooperierenden Banken rund 24.500 solcher Darlehen aus. In den ersten elf Monaten 2018 waren es über 136 Millionen US\$, nach 118 Millionen US\$ im Gesamtjahr 2017. Im gleichen Zeitraum wurden Darlehen über 130 Millionen US\$ refinanziert. Der geförderte Darlehenshöchstbetrag beträgt 150.000 Aserbaidischer-Manat/etwa 88.000 US\$ (maximaler Zins: 8 Prozent).

Zudem steuerte der Staatshaushalt 59 Millionen US\$ zur Finanzierung besonders vergünstigter Hypothekendarlehen für wirtschaftlich benachteiligte Personen bei. Für diese Darlehen beträgt der geförderte Höchstbetrag maximal 100.000 Aserbaidischer-Manat/etwa 59.000 US\$ (4 Prozent).

Das Hypothekenprogramm nutzen fast ausnahmslos Wohnungs- und Hauskäufer in Baku und im Umland. Die Bevölkerung außerhalb dieser Region, aber auch die Mehrheit der Bewohner des Großraums Baku, können sich die monatlichen Kreditraten nicht leisten.

Wirtschaftshochbau profitiert von Diversifizierung

Die Umsetzung der Ende 2016 verabschiedeten Strategien für die Entwicklung der Wirtschaftszweige außerhalb des Öl- und Gassektors belebt den industriellen und gewerblichen Hochbau. Der Industriebau konzentriert sich auf Projekte in den fünf Industrieparks sowie in den bestehenden und geplanten regionalen Industriezonen.

DIVERSIFIZIERUNG KURBELT ASERBAIDSCHANS BAUSEKTOR AN

Fabriken für die Verarbeitung von Agrargütern sollen in den existierenden und vorgesehenen Agrarparks errichtet werden. Geschäftschancen verspricht auch der Bau und Ausbau von Logistikzentren. Im gewerblichen Hochbau ist die touristische Infrastruktur ein perspektivreiches Geschäftsfeld. Im Land fehlen gute Mittelklassehotels. Gegenwärtig entstehen auf dem Reißbrett neue Erholungs- und Freizeitgebiete in der am Kaspisee gelegenen Region Khizi-Nabran sowie in den nordwestaserbaidschanischen Landkreisen Guba und Gusar. Vorgesehen ist hier unter anderem der Bau mehrerer Drei- und Vier-Sterne- Hotels.

Kenndaten der Bauwirtschaft Aserbaidschans

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Anteil am BIP (in %) | 12,6 | 12,0 | 10,5 | 9,5 |
| Ausgeführte Bauarbeiten (in Mrd. US\$) | 11,0 | 7,1 | 4,8 | 4,5 |
| Reale Veränderung zum Vorjahr (in %) *) | -1,9 | -6,4 | 2,3 | -5,4 |
| Investitionen in Bauobjekte (in Mrd. US\$) | 22,5 | 15,4 | 10,0 | 10,2 |
| ..in der Produktion | 11,7 | 9,6 | 7,8 | 7,6 |
| ..Veränderung zum Vorjahr (in %) *) | 4,0 | 6,5 | -21,7 | -10,1 |
| ..im Dienstleistungssektor | 9,4 | 4,8 | 1,7 | 2,0 |
| ..Veränderung zum Vorjahr (in %) *) | -6,6 | -33,9 | -50,5 | 20,9 |
| ..im Wohnungsbau | 1,4 | 1,0 | 0,5 | 0,6 |
| ..Veränderung zum Vorjahr (in %) *) | -11,1 | -4,5 | -28,0 | 18,1 |
| Fertiggestellte Wohnflächen (in 1.000 qm) | 2.197 | 1.932 | 2.121 | 2.017 |
| Investitionen in Bau- und Montageleistungen (in Mrd. US\$) | 16,9 | 11,3 | 7,2 | 7,2 |
| Reale Veränderung zum Vorjahr (in %) *) | 11,8 | -13,4 | -22,6 | +0,4 |

*) auf Basis der Nationalwährung Aserbaidschan-Manat

Quelle: Staatliches Statistikkomitee der Republik Aserbaidschan

Weitere Informationen zu Wirtschaftslage, Branchen, Geschäftspraxis, Recht, Zoll und Ausschreibungen in Aserbaidschan sind unter <http://www.gtai.de/aserbaidschan> ▶ abrufbar.

KONTAKT

Katrin Kossorz

☎ +49 228 24 993 268

✉ [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.