

Branchen | Saudi-Arabien | Bauwirtschaft

## Hochbau: Marktlage und Marktentwicklung

**Die ambitionierten staatlichen Wohnungsbauziele bieten interessante Perspektiven. Große Investitionen sollen auch in die touristische Infrastruktur fließen.**

28.05.2021

Von Robert Espey | Dubai, Riad

- ▶ Preiswerter Wohnraum mit hoher Priorität
- ▶ Büro- und Einzelhandelsimmobilien weniger gefragt
- ▶ Tourismus- und Unterhaltungsindustrie bietet Chancen
- ▶ Gesundheitswesen soll privatisiert werden

### Preiswerter Wohnraum mit hoher Priorität

Die Zahl der von saudi-arabischen Haushalten bewohnten Einfamilienhäuser und Apartments ist zwischen 2010 und 2019 um 24 Prozent beziehungsweise 0,7 Millionen auf 3,7 Millionen Wohneinheiten gestiegen. Damit wurden die Wachstumsziele deutlich verfehlt. Weiterhin besteht ein erheblicher ungedeckter Bedarf insbesondere an preiswertem Wohnraum (Affordable Housing). Hingegen existiert bei Wohnungen im gehobenen und Luxussegment in vielen Regionen tendenziell eher ein Überangebot.

Bei den vom Statistikamt für 2019 ausgewiesenen 3,7 Millionen Wohneinheiten mit saudi-arabischen (nicht ausländischen) Haushalten entfallen 1,9 Millionen auf Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Da saudi-arabische Familien traditionell Einfamilienhäuser bevorzugen, dürfte ein Großteil der in Apartments lebenden Haushalte auf der Suche nach einer erschwinglichen Villa sein. Dies ist auch an der geringen Wohneigentumsquote im Apartmentsektor (39 Prozent) abzulesen. Die Zahl der saudi-arabischen Haushalte in Einfamilienhäusern wird für 2019 mit 1,8 Millionen (einschließlich traditionelle Häuser) angegeben, die Wohneigentumsquote lag bei 88 Prozent.

Die Nachfrage der Einheimischen nach Wohnraum wächst einerseits aufgrund des Bevölkerungswachstum (16 Prozent im Zeitraum 2009 bis 2019) und andererseits aufgrund eines Trends zu kleineren Haushalten. Ein durchschnittlicher saudi-arabischer Haushalt bestand 2010 aus 6,45 Personen, nur noch 5,86 waren es 2019.

Saudi-Arabien hat in den vergangenen zehn Jahren verschiedene Programme zum Bau von bezahlbarem Wohnraum für die junge einheimische Bevölkerung aufgelegt, die gesteckten Ziele aber nie erreicht. Weiterhin gehört der Wohnungsmangel zu den drängendsten sozialen Problemen. Das 2017 als eines von dreizehn "Vision Realization Programs" formulierte Wohnungsbauprogramm sieht die Errichtung von 1,5 Millionen Wohneinheiten bis 2030 vor.

Allein das Wohnungsbauministerium hat derzeit Wohnungsbauprojekte im Wert von rund 8 Milliarden US-Dollar (US\$) im Bau, so die Daten der MEED Projektdatenbank (MEED Projects). Ferner befinden sich Projekte des Ministeriums im Wert von über 6 Milliarden US\$ in der Planungsphase.

### Büro- und Einzelhandelsimmobilien weniger gefragt

Schon vor der Coronakrise zeigte sich in Saudi-Arabien auf dem Markt für Büroimmobilien eine Verlangsamung der Nachfragewachstums. Mit dem von der Coronaepidemie ausgelösten Wechsel ins Home-Office haben sich die Perspektiven für neue Büroprojekte weiter verschlechtert. In den Metropolregionen Riad, Jeddah und Dammam zeigen die Mieten eine sinkende und die Leerstandsquoten eine steigende Tendenz.

Nach Angaben des Immobiliendienstleisters Knight Frank waren Ende 2020 in Riad 4,2 Millionen GLA (Gross Leasable Area) verfügbar, in Jeddah 1,3 Millionen und in Dammam 1,2 Millionen. Bei planmäßiger Fertigstellung wären es 2023 in Riad 5,2 Millionen GLA, in Jeddah 1,8 Millionen und in Dammam 1,5 Millionen. Die Fertigstellung vieler im Bau befindlicher Büroprojekte dürfte sich jedoch verzögern. Landesweit listet MEED Projects laufende Büroprojekte im Wert von 4 Milliarden US\$.

Die Coronakrise hat auch den Einzelhandel, insbesondere die modernen Shopping Malls, getroffen. Die Mieten sind gefallen. Gleichzeitig sind die Leerstandsdaten in Riad im vierten Quartal 2020 auf 19 Prozent gestiegen (viertes Quartal 2019: 15 Prozent), in Jeddah auf 17 Prozent (10 Prozent) und in Dammam auf 11 Prozent (5 Prozent).

Aktuell sind Malls im Wert von 1,9 Milliarden im Bau. Große Projekte sind unter anderem die Salboukh Mall/Riyadh (Investor: Arabian Centers; 480 Millionen US\$), die Jawharat Mall/Jeddah (Arabian Centers; 200 Millionen US\$), die Khaleej Mall/Riyadh (Arabian Centers; 132 Millionen US\$) oder die Prince Sultan Oasis Mall/Jeddah (Arabian Centers; 125 Millionen US\$). Mit neuen Mall-Projekten werden Investoren vorsichtig sein. Die in den VAE ansässige Majid Al Futtaim Gruppe will in Saudi-Arabien unter anderem in Riad die Mall of Saudi für 1 Milliarde US\$ sowie das Ishbilyah City Centre für 0,8 Milliarden US\$ errichten lassen.

### **Tourismus- und Unterhaltungsindustrie bietet Chancen**

Zum Ausbau der Tourismus- und Unterhaltungsindustrie sind Milliardeninvestitionen vorgesehen. Laufende Großprojekte sind unter anderem Hotelanlagen am Roten Meer und ein 6,5 Milliarden Mega-Freizeitpark in Riad (Qiddiya). Wichtige Tourismusvorhaben sind das "Red Sea Projekt" für 16 Milliarden US\$ (8.000 Hotelzimmer, 1.300 Villen) und das Amaala Projekt für 1,4 Milliarden US\$.

Als Folge der Coronakrise dürfte sich der allgemeine Hotelbau erst einmal verlangsamen. Es gab 2019 insgesamt 2.621 Hotels, davon 348 in der 4 und 5 Sterne Kategorie. Im Bau befinden sich Hotelprojekte im Wert von 5,6 Milliarden US\$.

### **Gesundheitswesen soll privatisiert werden**

Nach den Plänen der Regierung soll das saudi-arabische Gesundheitssystem bis 2030 weitgehend privatisiert sein. Viele bestehende staatliche Einrichtungen sollen an private Betreiber verkauft werden, neue Projekte sollen möglichst von privaten Investoren durchgeführt beziehungsweise auf PPP-Basis (Private Public Partnership) realisiert werden. Seit 2017 können auch Gesundheitseinrichtungen zu 100 Prozent in ausländischer Hand sein.

Im Zeitraum 2015 bis 2019 erhöhten sich die Krankenhauskapazitäten um 7.594 auf 76.988 Betten, davon entfielen 75 Prozent auf staatliche Einrichtungen. Dem Gesundheitsministerium gehörten 44.665 Betten in 286 Krankenhäusern. Über insgesamt 13.177 Betten verfügten 48 Hospitäler anderer staatlicher Träger (Verteidigungsministerium, Nationalgarde, Innenministerium, Bildungsministerium, Ölgesellschaft etc.). Der Privatsektor hatte 19.146 Betten in 164 Krankenhäusern anzubieten.

Staatliche Träger realisieren derzeit Krankenhaus- und andere Gesundheitsprojekte für über 8 Milliarden US\$. Davon entfallen 5,4 Milliarden auf zwei Großprojekte des Innenministeriums und 2,0 Milliarden US\$ auf das Gesundheitsministerium. Der Privatsektor hat Projekte für 2,1 Milliarden im Bau.

Dieser Beitrag gehört zu:

[Bausektor zwischen Hoffen und Bangen](#)

## Mehr zu:

Saudi-Arabien  
Bau / Hochbau / Bau, übergreifend  
Branchen

## Kontakt

Axel Dörr

Branchenexperte

 +49 228 24 993 263

 [Ihre Frage an uns](#)

---

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

© 2021 Germany Trade & Invest

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