

# Marokkos Bauwirtschaft wächst moderat

16.02.2017

## Inhalt

- ▶ Großprojekte bieten Geschäftschancen
- ▶ Fachkräftemangel im Bauhandwerk
- ▶ Deutsche Unternehmen kaum vertreten
- ▶ Investitionshemmnis Korruption
- ▶ Internetadressen

## Umfangreiche Vorhaben im Energiesektor und Infrastrukturbau geplant / Von Fausi Najjar

Tunis (GTAI) - In der zweiten Hälfte 2016 erholte sich der marokkanische Bausektor leicht. Bessere Verkaufszahlen bei Zement und - laut Unternehmensumfragen - eine leichte Aufhellung bei den Auftragsaussichten bestätigen dies. Zu erwarten ist eine moderat anziehende Baukonjunktur 2017. Dank zahlreicher Großprojekte sind die Chancen für ausländische Firmen gut, wenngleich deutsche Unternehmen schwach vertreten sind. Korruption und Insidergeschäfte gelten als Investitionshindernis. (Internetadressen)

### Großprojekte bieten Geschäftschancen

Die marokkanische Bauwirtschaft bleibt trotz eines moderaten Wachstums 2016 weiterhin hinter seiner Dynamik aus der Zeit vor 2009 zurück. Wichtige Stütze für die Baukonjunktur ist der staatlich geförderte Wohnungsbau. Hier wird es auch in Zukunft laufend Projekte geben, diese fallen allerdings hinter den Zielen zurück.

Trotz der nur langsamen Erholung im Bausektor sind die Aussichten für ausländische Anbieter gut. Grund hierfür ist vor allem die Auftragslage bei Großprojekten: insbesondere in den Bereichen Energie, Schienenverkehr und bei Stadtentwicklungen. Bei den geplanten und gegenwärtig ausgeschriebenen Projekten überwiegt laut Wirtschaftsdienst MEED Projects mit einem Volumen von 17,4 Mrd. US\$ der Energiesektor. In diesem Bereich führt die Solarkraft mit 6,86 Mrd. US\$, gefolgt von Kraftwerken auf der Basis von Hydrokarbonaten. Allerdings dürften die Realisierungschancen bei Kraftwerken auf der Basis konventioneller Energieträger günstiger ausfallen als in der Solarkraft. Geplante Projekte im Bereich Windkraft fallen nach Abschluss beziehungsweise mit dem Baustart einer Reihe von Projekten mit 1,18 Mrd. US\$ eher gering aus.

## Ausgewählte Strukturdaten zur Bauwirtschaft in Marokko (Veränderung in %)

Kennziffer	2014	2015	2016 1)	Veränderungen 2016/15 1)
Fertiggestellte Wohneinheiten	104.929	206.973	71.541	-11,3
.davon Sozialwohnungen	69.460	k.A.	64.032	k.A.
Wohneinheiten im Bau	150.911	225.116	81.451	-8,0
.davon staatlich geförderter Wohnungsbau	116.712	k.A.	71.186	k.A.
Zementverkäufe (in Mio. t)	14,1	14,3	7,5	1,7
Ausl. Direktinvestitionen in Immobilien (in Mrd. DH)	10,8	10,5	k.A.	k.A.
Ausl. Direktinvestitionen im Tourismus (in Mrd. DH)	3,4	2,3	k.A.	k.A.
Großprojekte im Bausektor	1,8	2,9	k.A.	k.A.

1) jeweils 1. Halbjahr

Quellen: Fédération Nationale des Promoteurs Immobilier, Immobilier en Chiffres Oktober 2014 und Juli 2016; Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, September 2016; Amdi (Agence Marocaine de Développement des Investissements) 2016

Das Volumen im Verkehrsinfrastrukturbau beläuft sich auf 16,39 Mrd. US\$. Größter Posten ist dabei der Schienenverkehr mit 12,4 Mrd. US\$. Allerdings fällt, bis auf schon laufende Projekte, ein Großteil der noch in Planung befindlichen Schienenprojekte eher unter die Kategorie der frühen Ideenphase. Eine zügige Umsetzung ist eher im Hafenausbau mit einem Projektvolumen von insgesamt 3,06 Mrd. US\$ zu erwarten. Der Umfang von in der Pipeline befindlichen Großprojekten im Hochbau liegt bei 6,5 Mrd. US\$. Dabei handelt es sich um Stadtentwicklungen für den gehobenen Bedarf in unterschiedlichen Kombinationen: Wohnelemente in Kombination mit Büro-, Einkaufs-, Freizeit-, Bildungseinrichtungen und Hotels sowie gegebenenfalls Jachthäfen.

## Fachkräftemangel im Bauhandwerk

Der Anteil des Bausektors am Bruttoinlandsprodukt (BIP) liegt in Marokko bei 6 bis 7%. Rund 9% der aktiven Bevölkerung sind in der Bauwirtschaft beschäftigt, das sind circa 975.000 Menschen. Es gibt ungefähr 60.000 Unternehmen im Bausektor, rund 58% hiervon sind Bauunternehmen. Der informelle Sektor dominiert. Darunter fallen unter anderem Maler, Maurer, Elektriker, Installateure, Klempner etc. In diesen Berufen gibt es einen großen Fachkräftemangel. Von den Unternehmen weisen nur circa 40% ein gewisses betriebswirtschaftliches Niveau auf. Große Unternehmen im Bausektor gehören zumeist einem Unternehmens-Konglomerat an, das von einflussreichen Geschäftsleuten kontrolliert wird.

Wichtigster Bauträger im sozialen 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 Générale Immobilière (CGI) ist eine Tochter der Caisse de Dépôt et de Gestion (Rentenkasse). Sie operiert in einem breiten Spektrum: neben dem geförderten Wohnungsbau in der sozialen Infrastruktur (Sportplätze, Kliniken und Universitäten), 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.

## MAROKKOS BAUWIRTSCHAFT WÄCHST MODERAT

Zu den größten privaten Bauentwicklern in Marokko zählt die Gruppe Addoha, die insbesondere im sozialen Wohnungsbau tätig ist. Addoha ist mit dem Anteilskauf der spanischen Fadesa 2009 in den Bau der Tourismusanlage Saidia eingestiegen. Wegen einer hohen Aufnahme von Krediten zum Immobilienkauf und einer langsamen Bauentwicklung vor allem im Wohnungsbau ist die Addoha - wie andere Entwickler auch - in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Die Addoha-Tochter Prestiga ist auf das hochpreisige Wohnungsbausegment ausgerichtet. Die B Group (ehemals Palmeraie) gehört ebenso zu den weiteren großen marokkanischen Playern im Hochbau und hier im oberen Wohnsegment und der Entwicklung von Tourismusprojekten. Zwei Töchter der Entwickler Alliances - EMT Batiment und EMT Routes - haben Anfang 2016 Konkurs angemeldet. Weitere Entwicklungsgesellschaften sind Dyar al Mansour, Saham Immobilier und Yasmine Immobilier. Große Bauunternehmen sind unter anderem Benlhou Frères und Bioui travaux. Zu den wichtigsten Privatunternehmen, die in der Infrastruktur tätig sind, zählen: Société Travaux Maroc, die STAM sowie die G.t.r. Les Grands travaux routiers und Houar Entreprise.

### Deutsche Unternehmen kaum vertreten

Deutsche Unternehmen sind in Marokkos Bausektor eher schwach vertreten. Neben Siemens - bei Großprojekten stark vertreten im Bereich Windkraftanlagen - wären als deutsche Unternehmen Lahmeyer (Consulting Ouarzazate Solar Noor 2 und Noor 3), Fichtner (Consulting Solarkraftwerk Ain Beni Mathar) oder Decon (Consulting Windkraftanlagen) zu nennen. Die bremische Eurogate ist Konzessionärin für ein Container-Terminal in Tanger. Das Unternehmen Voith aus Heidenheim hat sich für das Pumpspeicherwerk Abdelmoumen präqualifiziert.

Französische Unternehmen sind im Königreich Marokko stark präsent. Zu den Unternehmen, die in Marokko im Bereich der Infrastruktur aktiv sind, gehören die Großkonzerne Alstom (TGV rollendes Material, Solarthermie und Windenergie), Boyougues (Hafenbau Tanger Med, Tourismuszentrum Taghazout, Erweiterung Flughafen Mohammad V) oder die Entwicklungsgesellschaft STAM (Tourismus). Die Firma Veolia tritt als Projektmanager etwa für die Stadtsiedlung Ch' Rafate auf. GDF Suez ist bei zahlreichen Kraftwerksprojekten (Windenergie) involviert. Zu den französischen Beratungsunternehmen und Technologiedienstleistern mit wichtigen Aufträgen zählen: Artelia, Cegelec, Colas, Egis, Europtima (Plan Azur), H3C Energies und Safege Consulting Engineers. Der Ausrüster Spie Group hat Aufträge für den Hafen Tanger, im Tourismus und im Krankenhausbereich erhalten.

Im Projektmanagement sind nicht zuletzt der staatliche Energiekonzern EDF (Windkraft) und das französische Bahnunternehmen SNCF (TGV) tätig. Spanische Firmen sind in der Solarthermie (Abengoa), Windkraft (Gamesa), aber auch im Schienenverkehr gut vertreten. Türkische Unternehmen operieren beim Bau von Autobahnen (Makyol) und bei der Straßenbahn von Rabat (Yepimerkezi). Auch wenn die Diskussion um eine "chinesische" Industriezone bei Tanger bei weitem noch nicht abgeschlossen ist, so ist eine zunehmende Präsenz der Chinesen auf dem marokkanischen Projektmarkt zu verzeichnen. Im Hafenbau und massiv bei FV- und CSP-Projekten bieten chinesische Unternehmen mit. Wichtige Aufträge für den Bau von Zementwerken, dem Kohlekraftwerkbau und im Straßenbau hat China schon erhalten. US-amerikanische Firmen sind schwerpunktmäßig in der Hotellerie (Hilton, Marriot und Four Seasons) aktiv. Aus den VAE haben die großen Entwicklungsgesellschaften (Emaar, Dubai Holding) eine Reihe von touristischen Projektvorhaben auf Halt gesetzt oder gestrichen. Demgegenüber stehen die Investitionen des golfarabischen Investmentfonds Wessal, der Projekte in Casablanca und Rabat kofinanziert.

### Investitionshemmnis Korruption

Bei einem staatlichen Anteil von 70% bei den Bauaufträgen bilden Korruption und Insidergeschäfte und hier wiederum besonders Grundstücksspekulation ein zentrales Entwicklungshemmnis für den Bausektor. Thema ist auch der intransparente Abbau von Sand, Kalkstein oder Ton und dadurch unterlaufene Qualitäts- und Umwelt-

## MAROKKOS BAUWIRTSCHAFT WÄCHST MODERAT

standards. Nicht umsonst muss mitunter für Hochstandardbauten Baumaterial importiert werden. Arbeitskräfte gibt es mehr als ausreichend, allerdings handelt es sich zum überwiegenden Teil um wenig qualifizierte Arbeiter, die der Landflucht entstammen. Unfälle auf Baustellen sind in Ermangelung entsprechender Sicherheitsvorkehrungen relativ häufig. Das Management und die Organisation der Unternehmen entsprechen oftmals nicht modernen Standards, auch wenn entsprechende Zertifizierungen gegeben sind. Aufgrund des Fachkräftemangels sind für den Erfolg eines Projektes oftmals Schulungsprogramme angemessen. Vor allem im Hochbau außerhalb des Luxussegments sind auf Qualität abhebende Verkaufsargumente nachrangig.

Im Zuge der Deregulierung und geringer Finanzierungsspielräume spielen allgemeine Versorgungsleistungen Privater in Marokko eine wichtige Rolle. Prominentes Beispiel einer PPP ist der Hafen von Tanger: Private Unternehmen haben rund die Hälfte der Gesamtkosten von bislang 3 Mrd. Euro finanziert. Es beteiligen sich in Tanger Med 1 die Reeder APM Terminals, Eurogate und Marsa Maroc. Staatlicherseits betreibt die Agence Spéciale Tanger Méditerranée (TMSA) den Hafen. Bei der Trinkwasserversorgung treten vier private Unternehmen in vier großen Städten auf, die eine Konzession für die Wasserversorgung erhalten haben: In Casablanca ist es die Lydec, die zur französischen Gruppe Suez Environnement gehört. Rabat/Salé, Tanger und Tetouan wurden bislang von Töchtern der ebenfalls französischen Veolia Environnement versorgt. Mittlerweile hat das britische Finanzkonsortium Actis die Versorgungsunternehmen von Veolia übernommen. Insgesamt bestreiten die privaten Versorger 36% der Wasserabonnenten. Auch Ausschreibungen in der Energieversorgung sind des Öfteren als PPP-Projekte strukturiert. Normen für den Hoch- und Tiefbau orientieren sich in hohen Maßen an der französischen Normung gemäß Anfor (Association Française de Normalisation). Informationen über Baunormen sind beim marokkanischen Normungsinstitut Institut Marocain de Normalisation (INAMOR) unter folgenden Adressen erhältlich: [inamor@mcinet.gov.ma](mailto:inamor@mcinet.gov.ma) ▶

und <http://www.imanor.ma/index.php/imanor> ▶.

Gerade im geförderten Wohnungsbau ist die Unterschreitung von Minimalstandards häufig. Wohnsiedlungen sind wegen real unzureichender Baustandards für deutsche Unternehmen in der Regel nicht interessant. Für die gesetzlichen und sonstigen Rahmenbedingungen wie Flächenwidmungspläne, Spezifikationen im Wohnungsbau etc. sind - in Zusammenarbeit mit der Direktion für Investitionen des Finanzministeriums und den Interessensvertretungen der Branche - je nach Sektor das Wohnbauministerium (Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la Ville) oder das Transportministerium (Ministère de l'Équipement, du Transport et de la Logistique) federführend.

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

### Internetadressen

Ministère de l'Équipement, du Transport et de la Logistique

Ministerium für Ausrüstungen, Transport und Logistik

Internet: <http://www.equipement.gov.ma> ▶

Ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville

Ministerium für Wohnungsbau

Internet: <http://www.mhvp.gov.ma> ▶

## MAROKKOS BAUWIRTSCHAFT WÄCHST MODERAT

Ministère de l'Economie et des Finances

Ministerium für Wirtschaft und Finanzen

Internet: <http://www.finances.gov.ma> ▶

Agence Marocaine de Développement des Investissements

Agentur für Entwicklung und Investitionen

Internet: <http://www.invest.gov.ma> ▶

Office National de l'Electricité et de l'Eau ONEE, Branche Electricité

Nationale Energiebehörde (Zweig Elektrizität)

Internet: <http://www.one.org.ma> ▶

Office National de l'Electricité et de l'Eau ONEE, Branche Eau

Nationale Energiebehörde (Zweig Wasserwirtschaft)

Internet: <http://www.onep.ma> ▶

Association Marocaine de l'Industrie du Béton

Fachverband Betonindustrie

Internet: <http://www.amibeton.org> ▶

Association Professionnelle des Cimentiers du Maroc

Fachverband Zement

Internet: <http://www.apc.ma> ▶

Fédération Nationale du Batiment et Travaux Publics

Fachverband Bauindustrie

Internet: <http://www.fnbtp.ma> ▶

Fédération des Industries des Matériaux de Construction

Fachverband Baustoffe

Internet: <http://www.fmc.org.ma> ▶

Société Nationale des Autoroutes du Maroc

Nationale Autobahn-Betreibergesellschaft

Internet: <http://www.adm.co.ma> ▶

Al Omrane

Staatliche Wohnungsbaugesellschaft

## MAROKKOS BAUWIRTSCHAFT WÄCHST MODERAT

Internet: <http://www.alomrane.ma> ▶

(F.N.)

### 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.