

Marokkos Hochbau bleibt ohne Schwung

24.02.2017

Inhalt

- ▶ Regierung will bezahlbaren Wohnraum schaffen
- ▶ Neue Stadtsiedlungen sollen entstehen
- ▶ Mit dem Plan "Vision 2020" sollen Bauprojekte im Tourismus gefördert werden
 - ▶ Casablanca
 - ▶ Rabat
 - ▶ Marrakesch
 - ▶ Tanger
- ▶ Energieeffizienz im Gebäudebau
- ▶ Projekte

Bis 2020 werden 1,4 Mio. neue Wohnungen benötigt / Bau von Luxushotels in Marrakesch gestoppt / Von Fausi Najjar

Tunis (GTAI) - Der Hochbausektor Marokkos wird sich, wie bereits im Vorjahr, auch 2017 schwach entwickeln. Weder von den staatlichen Wohnungsbauprogrammen, noch vom Eigenheim- oder Hotelbau sind große Impulse zu erwarten. Vor allem in Marrakesch ist die Bauflaute im Tourismusbereich spürbar. Der Bau geplanter Luxusresorts wurde dort endgültig gestrichen. Ausländer, vor allem aus Europa, halten sich zudem beim für Marokko wichtigen Kauf von Zweithäusern zurück.

Regierung will bezahlbaren Wohnraum schaffen

Trotz staatlicher Förderung entwickelt sich der Wohnungsbau in Marokko nur schleppend. Ziel der Regierung ist es, die wachsende Bevölkerung in den kommenden Jahren mit preiswertem Wohnraum zu versorgen und die Armutssiedlungen zu beseitigen. Dafür müssten bis 2020 laut Wohnungsbauministerium (Ministère de l' Habitat, de l' Urbanisme et de la Politique de la Ville) 1,4 Mio. neue Wohnungen entstehen. Davon entfallen 52% auf Wohnungen für neue Haushalte und 48% auf die Elendsviertel einschließlich eines Anteils an baufälligem und überaltertem Wohnraum. Der marokkanische Staat unterstützt den Wohnungsbau, indem er angebotsseitig den Bau geförderter Wohnungen von Steuern auf Baumaterialien sowie von der Einkommenssteuer und Gesellschaftssteuer befreit. Die angebotenen Wohnungen sind im Gegenzug je nach Kategorie in Größe und Preis festgelegt.

Auch die Mittelschicht soll nach dem Willen der marokkanischen Regierung erschwinglichen Wohnraum erhalten. Der Bedarf an neuen Wohnungen verteilt sich nach Angaben des Wohnungsbauministeriums wie folgt: 866.000 für Sozialwohnungen zu 140.000 DH (1 DH= 0,092 Euro, Dez. 2016), 139.700 für Sozialwohnungen zu 250.000 DH, 154.000 günstige Wohnungen, 121.700 Wohnungen mittleren Standards und 70.000 für den gehobenen Standard.

MAROKKOS HOCHBAU BLEIBT OHNE SCHWUNG

Die Gründe für den schleppenden Wohnungsbau sind vielfältig. Die ärmeren Bevölkerungsschichten können sich die Sozialwohnungen ab 140.000 DH (rund 12.850 Euro) trotz gestützter Kredite offensichtlich nicht leisten, während sich die Finanzierung für gehobene Wohnungen der Mittelschicht wegen hoher Kreditzinsen und Grundstücksspekulation im Luxusbereich schwierig gestaltet. Zudem ist der überwiegend auf Satellitenstädte entfallende Wohnraum wenig attraktiv. Es mangelt oftmals an Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und sozialen Diensten (Schulen und Krankenhäuser). Noch problematischer ist, dass die Siedlungen ohne Gewerbegebiete oder sonstige siedlungsnahen Arbeitsplätze wirtschaftlich zu wenig eingebunden sind. Mit weiteren Investitionen versucht die Regierung diese Mängel in den schon bestehenden Siedlungen zu beheben.

Neue Stadtsiedlungen sollen entstehen

Angefangen wurde mit dem Bau einer Stadtsiedlung namens Zenata im Großraum Casablanca. Entwicklerin ist die marokkanische Rentenkasse Caisse de Dépôt et de Gestion (CDG). Die Stadtsiedlung soll laut Plan 2042 komplett abgeschlossen sein, und Bildungseinrichtungen einschließlich einer Universität sowie Kliniken, Büros, ein kommerzielles Zentrum und Hotels umfassen und soll, nach mehreren Bauphasen, schließlich 300.000 Menschen beherbergen. Der staatliche Phosphatkonzern OCP (Office Chérifien des Phosphates) hat außerdem 2016 mit dem Bau einer Stadtsiedlung Mazagan bei der Küstenstadt El Jadida (rund 100 km südlich von Casablanca) begonnen und plant den Ausbau der Ville Verte Mohammad VI. In der Diskussion sind des Weiteren zwei Großsiedlungen: zum einen Tagdirt bei Agadir und zum anderen eine Siedlung in Nähe der Freihandelszone Atlantic Free Zone bei Kenitra.

Bautätigkeit in Großsiedlungen

Stadt	Einwohner / Fläche bei Fertigstellung	Investitionen (in Mrd. Euro)	Führendes Entwicklungsunternehmen / Laufende Baumaßnahmen und -pläne
Tamansourt (Marrakesch)	450.000/ 1.200 ha	1,36 *)	Al Omrane / Soziale Einrichtungen und Verkehrsinfrastruktur
Tamesna(Rabat)	250.000/ 840 ha	0,5 *)	Al Omrane / Universität und Konferenzräume
Lakhyata (Casablanca)	300.000 / 1.560 ha	3,1	Al Omrane / 600 Wohnungen sind im Bau
Chrafate (Tanger)	150.000 / 770 ha	1,7	Al Omrane / nach langen Verzögerungen Realisierung Ende 2016 bei über 40%
Zenata (Großraum Casablanca)	300.000 (bis 2030) / 1.830 ha	1,9	CDG / erste Bauphase
Mazagan (zwischen Azemmour und Jadida)	134.000 (bis 2034) / 1.300 ha	0,46	OCP / Baustart erste Bauphase 2016: Wohnungen, Hotels, Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen
Technopol Foug El Oued / Laayoune	12.000 Einwohner	k.A.	OCP / Entwicklungsphase 2016 bis 2022: Siedlung mit wissenschaftlichen Einrichtungen, einschließlich Studentenwohnheim
Ville verte Bénguerir (70 km nördlich von Marrakesch)	100.000 / 1.000 ha	k.A.	OCP / Wohnungen im Bau

*) Investitionssumme im Rahmen des "plan de relance" ab 2012

Quelle: GTAI-Recherchen

Mit dem Plan "Vision 2020" sollen Bauprojekte im Tourismus gefördert werden

Der Tourismus ist eine zentrale wirtschaftliche Stütze für die marokkanische Wirtschaft. Im Jahr 2015 hat er unmittelbare 7,7%, indirekt 17,5% zum BIP beigetragen, so der internationale Tourismusverband WTTC. Mit einer beeindruckenden landschaftlichen Vielfalt, langen Küstenstränden und einem reichen und vielfältigen Kulturerbe bietet Marokko hervorragende touristische Voraussetzungen.

Die Übernachtungszahlen haben 2012 bis 2015 im Jahresschnitt um 2% und die Bettenzahl im Gesamtzeitraum um 42.754 zugelegt. 13% der Betten sind 5-Sterne-Hotels zuzuordnen. Alleine 2016 kamen 20.000 Betten hinzu. Insgesamt bleibt der Tourismus hinter den Erwartungen des Entwicklungsprogramms für den Tourismus Vision 2020. Dieser hat eine Verdoppelung der Einkünfte und Besucherzahlen auf 20 Mio. bis 2020 zum Ziel; 2015 liegen die Besucherzahlen mit 10,2 Mio. nur etwas höher als 2010 mit 9,3 Mio. Zudem sind bislang gerade einmal 27.000 neue Arbeitsplätze geschaffen worden. Bis 2020 sollen es 470.000 sein.

Fördermaßnahmen „Vision 2020“ (Auszug)

Befreiung von Importzöllen für Ausrüstungsgüter für die Förderung und Entwicklung eines Projektes.

Mehrwertsteuerbefreiung für Investitionsgüter, Maschinen und Anlagen, die in Marokko erworben werden für einen Zeitraum von 24 Monaten ab dem Zeitpunkt der Tätigkeit einer Gesellschaft.

Mehrwertsteuerbefreiung für Importe von Investitionsgütern, Maschinen und Anlagen für einen Zeitraum von 36 Monaten.

Vollständige Befreiung von der Unternehmenssteuer (IS: impôt sur les sociétés) für einen Zeitraum von fünf Jahren und eine Reduktion von 17,5% über diesen Zeitraum hinaus.

Vollständige Befreiung der Einkommenssteuer (IR: impôt revenus) in der Höhe des Umsatzes in ausländischen Währungen für Hotel-Gesellschaften für einen Zeitraum von fünf Jahren und eine 50%-Reduktion über diesen Zeitraum hinaus.

Quelle: Agence Marocaine de Développement des Investissements, AMDI, ohne Veröffentlichungsdatum, der Internetseite entnommen (Oktober 2016)

Avisiert sind im Plan Vision 2020 private Investitionen von rund 140 Mrd. DH (rund 12,4 Mrd. Euro), während der Staat die Investitionen steuerlich fördert und in die Grundstückserschließung investiert. Dazu will das marokkanische Königreich zwischen 2011 und 2020 Ausgaben in Höhe von 32 Mrd. DH (rund 2,9 Mrd. Euro) beitragen. Vision 2020 schließt an den Plan Azur 2010 an, in dem vor allem die Entwicklung großer Strandanlagen konzipiert waren. Bislang sind die Großanlagen nur zum Teil vorangekommen. Für die Entwicklung des Tourismus wiegen die auf "Halt" gesetzten und gestrichenen Tourismusprojekte in Marrakesch besonders schwer. Die Lancierung von Hotelprojekten vor allem für Geschäftsreisende hat sich in den letzten beiden Jahren vor allem auf Casablanca konzentriert. Auch 2017 ist mit dem Baustart weiterer Hotels zu rechnen.

CASABLANCA

Das marokkanische Wirtschaftszentrum Casablanca war bislang kaum vom Tourismus erschlossen. Im Segment Geschäftsreisen waren die Kapazitäten bislang eher gering. Von einer Krise im Hotelbau ist in Casablanca nichts zu spüren. Bis 2018 ist der Bau von 22 neuen Hotels mit 5.600 Betten zu erwarten. Hierzu zählen der geplante Bau zweier Häuser der portugiesischen Hotelgruppe Sana Hotels, die 2019 in Betrieb gehen sollen.

Im Bau ist das Projekt Wessal Casablanca Port. Hauptfinanzier des auf 730 Mio. US\$ veranschlagten Vorhabens ist der Fonds Wessal. Die Baufläche von Wessal Casablanca Port (Casablanca Marina) beträgt 12 ha (0,12 qkm). Parallel zu dem Projekt erfolgt im Hafen von Casablanca die Umwidmung der bestehenden Reparaturwerft und des Fischereihafens in einen Terminal für große Kreuzfahrtschiffe. Auch eine neue Anlegestelle für die Fischer-

MAROKKOS HOCHBAU BLEIBT OHNE SCHWUNG

boote ist vorgesehen. Mit dem Projekt Wessal Casablanca Port verspricht sich die marokkanische Regierung, in Sachen mangelnder touristischer Infrastruktur Abhilfe zu schaffen. Gleichzeitig soll die am Hafen gelegene Altstadt renoviert werden. Wessal investiert außerdem in Tourismusprojekte in Rabat (Bouregreg).

RABAT

Das Projekt Wessal Bouregreg in Rabat schließt nach Bab al Bahr ein weiteres Entwicklungsprojekt für das Premiumsegment im Flusstal des Bouregreg an. Kernstück des von Wessal finanzierten Projekts ist der Bau eines modernistischen Theaters (Stararchitektin: Zaha Hadid), dessen Grundstein der marokkanische König im Oktober 2014 gelegt hat. Zu dem insgesamt 790 Mio. Euro teuren Vorhaben auf 110 ha gehört noch ein Museum, ein Jachthafen, Hotels und gehobene Wohnanlagen. Geplante Fertigstellung des Gesamtprojektes ist 2020.

MARRAKESCH

Mit einem beeindruckenden Panorama der häufig schneebedeckten Hänge des Hohen Atlas sind einige neue Hotels, Villen, Golf- und Poloplätze eröffnet worden beziehungsweise im Bau. Weitere Großprojekte sind allerdings auf Halt gesetzt oder gestrichen. Marrakesch gilt als wichtiger Ort für den Neubau und die Instandsetzung von Erst- und Zweitwohnsitzen vor allem wohlhabender Europäer. Hier haben die geopolitischen Spannungen im Nahen Osten und Nordafrika und die schwache Konjunktur in Frankreich die Nachfrage spürbar gebremst. Eine Reihe von Projekten auf Basis einer Finanzierung vor allem aus den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE) mit einem Projektwert von insgesamt rund 1,875 Mrd. US\$ können endgültig als gestrichen gelten. Neue Großprojekte sind nicht geplant.

TANGER

Neben dem Ausbau des Tiefseehafens Tanger Med, dem Umbau und der Modernisierung des alten Hafens von Tanger und einem TGV-Anschluss (siehe auch Kapitel zur Infrastruktur) ist die Modernisierung und Umwidmung des alten Hafengeländes von Tanger geplant. Das Vorhaben würde rund 26 Mrd. DH (2,3 Mrd. Euro) kosten, so Zeitungsmeldungen. Teile der Projekte hierzu sind im Bau, andere wurden vorerst gestoppt. Mittels der Konversion der ehemaligen Lagerhallen sind zusätzlich ein Kongresszentrum sowie ein Museum (15.000 qm) geplant. Mehr als 30 ha des Hafengeländes sind für touristische und kulturelle Veranstaltungen (einschließlich Multiplexkino) bestimmt. Hinzu sollen Büroräume und Einkaufszeilen kommen. Auch ein Seilbahn-System ist geplant, und zwar eine Verbindung zwischen Stadtzentrum, Marina, Fischereihafen und Kasbah. Mittelfristig sind Übernachtungskapazitäten von insgesamt 1.600 Betten avisiert. Vor allem Projekte für das Premiumsegment sind auf "Halt" gesetzt.

Energieeffizienz im Gebäudebau

Gebäude verbrauchen in Marokko rund 36% des nationalen Energieverbrauchs, 29% davon entfallen auf Wohnviertel und 7% auf den Dienstleistungssektor. Im 3. Quartal 2015 traten die thermischen Bauvorschriften für Marokko (Le Règlement Thermique de Construction au Maroc, RTCM) in Kraft. Damit erhielt die Marktentwicklung für energiesparendes Bauen ein wichtiges Fundament. Allerdings erschweren fehlendes konformes Material und Mehrkosten den Übergang zu einer besseren Energiebilanz. Mehr noch: das Gesetz sieht keine Sanktionen bei Nicht-Einhaltung der energetischen Vorschriften vor. Die neue Gebäudeenergieverordnung soll vielmehr den Bausektor dazu bewegen, Mindestanforderungen zur Energieeinsparung einzuhalten.

Die für Neubauten geltenden Normen decken folgende vier Schwerpunkte ab: die Kühlung und Beheizung von Gebäuden, Isolierung und der Aufbau solarthermischer Anlagen vor allem für Krankenhäuser, Hotels und Mehrfamilienhäuser. Ziel ist es, den Energieverbrauch von Gebäuden bis 2020 um 12% zu reduzieren. Das Gesetz sieht vor, dass jeder Antragsteller einer Baugenehmigung die Normen und Standards, die in Bezug auf Energieeffizienz festgelegt worden sind, einhalten muss. Jeder Antrag muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung ent-

MAROKKOS HOCHBAU BLEIBT OHNE SCHWUNG

halten. Ausnahme ist der Bau von Einzelhäusern auf dem Land. Unternehmen sind ab einem bestimmten Grenzwert gezwungen, jährliche Energieaudits durchzuführen. In dem Gesetz sind Pilotprojekte vorgesehen, in denen der Bauherr für die Umsetzung energieeffizienten Bauens Subventionen erhält. Nachhaltiges Bauen hat bei der Errichtung beziehungsweise beim Ausbau der Siedlungsstädte an Bedeutung gewonnen.

Projekte

Großprojekte im Hochbau im Großraum Casablanca

Projekt	Entwickler	Projektkosten (in Mio. US\$)	Stand / Anmerkung
Casablanca Towers	Dubai Holding	600	Gestrichen / Bau von Türmen und einer Mall in Casablanca
New Casablanca Marina	Groupe Caisse de Dépôt et de Gestion	590	Im Bau / Bau von Luxushotels, Einkaufs- und Freizeitanlagen, einschließlich Hochhaus
Grand Théâtre in Casablanca	Casa Aménagement	170	Im Bau / Gebaut wird ein Auditorium mit 1.800 Sitzen und ein Theater mit 600 Sitzen
Vert Marine	Saham Group	85	Im Bau / Gebaut wird ein Luxus-Wohnprojekt
Marjane Marina	Aldar Properties	50	Im Bau/ Shopping Center
Grand Aquarium	Al Manar Development	26	Vorstudie / größtes Aquarium in der Marina von Casablanca auf einer Fläche von 15.000 qm
Rahabilitation Ain Sebaa Zoo Park	Casa Aménagement	25	Im Bau
Rehabilitation Arab League Park	Casa Aménagement	10	Vorstudie

Quelle: MEED Projects, September 2016

MAROKKOS HOCHBAU BLEIBT OHNE SCHWUNG

Großprojekte im Hochbau in Rabat

Projekt	Entwickler	Projektkosten (in Mio. US\$)	Stand / Anmerkung
Al Noor Turm	Middle East Development LLC	1.500	Entwurf / 114 Stockwerke / höchstes Hochhaus Afrikas
Green Tech Valley	Marita Group	257	Vorstudie/ Freizeits- und Geschäftszentrum
Rabat Shopping Mall	Aksal Group	250	Entwurf/ Fläche 6 ha
Hotel	Eagle Hills	250	Im Bau / 184 Zimmer
Grand Théâtre in Rabat	Bouregreg Valley Development Agency	165	Im Bau / Theater mit 2.050 Sitzen
Hochhaus	private Entwickler	100	Entwurf / Appartements, Büros

Quelle: MEED Projects, September 2016

Großprojekte im Hochbau in Tanger und Umgebung

Projekt	Entwickler	Projektkosten (in Mio. US\$)	Stand / Anmerkung
Tinja Project	Emaar Properties	1.000	Auf Halt / Villenviertel mit Infrastruktur
Al Houara Development	Qatari Diar Real Estate Investment Company	1.000	Im Bau / Bau eines Beach Resort mit Villen, Appartements, Hotels, Verkaufsstellen und Sportanlagen
Villa Royale	Gulf Holdings Company	800	Auf Halt / Bau von Villen, Residenzen, Schule, Klinikum, Luxushotel
Azla Real Estate Project	Kudla	692	Gestrichen / Bau in Larache von Luxusvillen und Appartements, Hotel, Golfplätze, Einkaufs-, Freizeit- und Sportanlage
Tanger City Center	Inveravante	260	Im Bau / Bau von Wohnungen, Hotels und Einkaufszentrum
Tetouan Stadion	Innenministerium	71	Ausschreibung / über 40.000 Plätze
Hilton Tanger City Center Hotel & Residences	Inveravante	60	Im Bau / Bau von Hotel mit 182 Zimmern und Residenzen in Tanger
Rehabilitation von Tazi Palace	Katara Hospitality	55	Ausschreibung / Luxushotel mit 120 Zimmern bei Tanger
Golf and Racquet Country Club	Qatari Diar Real Estate Investment Company	50	Im Bau

Quelle: MEED Projects, September 2016

MAROKKOS HOCHBAU BLEIBT OHNE SCHWUNG

Großprojekte im Hochbau in Marrakesch

Projekt	Entwickler	Projektkosten (in Mio. US \$)	Stand / Anmerkung
Rotal Ranches Marrakesch	Gulf Finance House	1.000	Im Bau/ Hotels, Villen, Wohnungen
Park Hyatt Marrakesch	Alliances Group	800	Im Bau / Hotel, Villen, Wohnungen
Marrakesch City of Green Valley	Green Valley Real Estate	136	Im Bau/ Villen
Marrakesch M Avenue	Downtown Hotel Corporation	68	Entwurf / Avenue von 500 m mit Hotels, Wohnungen, Restaurants und Cafés

Quelle: MEED Projects, September 2016

Weitere Großprojekte im Hochbau

Projekt	Entwickler	Projektkosten (in Mio. US\$)	Stand / Anmerkung
The Taghazout	CDG *)	2.000	Im Bau
Bahia Golf Beach	ONAPAR	1.200	Im Bau / wird gebaut in der Region von Chaouia-Ouardigha, Wohneinheiten, Luxusvillen, Golfplatz, ein Strandhotel, ein Golfhotel, ein Strandclub und Reitanlagen
Cala iris Resort	Medz	410	Gestrichen / Hotel, Villen, Wohnungen, Golfplätze in Al Hoceima
Four Seasons Resort Agadir	Akwa Group	120	Entwurf / Hotel wird gebaut, 56 private Residenzen in Agadir
Mariott Hotel Tagjazout	Alliances Group	88	Im Bau / 132 Zimmer
Gemischt genutztes Projekt in Agadir	Tasweek	55	Vorstudie / Gesundheitseinrichtung, Wohnprojekte, Einzelhandel, Tourismus
Agadirland	Ministerium für Tourismus	48	Vorstudie / Freizeitpark
Taghazout Bay Beach Resort and Spa	CDG *)	33	Vorstudie / 170 Zimmer

*) Caisse des Dépôts et de Gestion

Quelle: MEED Projects, September 2016

(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.