

# Aserbaidischans Inselstadt Khazar Island lockt Investoren

20.05.2015

## Bakus neues Aushängeschild tritt in die zweite Bauphase ein / Futuristische Stadtplanung bietet Chancen / Von Uwe Strohbach

Baku (gtai) - Die Entwicklung von Khazar Islands (Kaspische Inseln) in der aserbaidischanschen Hauptstadt Baku nimmt erste Konturen an. Auf 50 künstlichen Inseln soll bis 2035 ein attraktiver Stadtteil für 1,0 Mio. Einwohner und Gäste entstehen. Der Konzern Avesta, Manager des Projekts, schätzt die Gesamtkosten auf mindestens 100 Mrd. US\$. Die geplanten Bauobjekte bergen auf lange Sicht viel Potenzial für ausländische Investoren, Baustofflieferanten und Dienstleister des Baugewerbes. (Kontaktanschrift)

Die aserbaidischansche Metropole Baku durchläuft einen tiefgreifenden Wandel zu einer attraktiven Großstadt. Alte Industriebrachen werden zu modernen Stadtvierteln umgestaltet, das dichte Stadtzentrum wird von ausgedienten Gebäuden entkernt, auf der grünen Wiese und künstlichen Inseln entstehen neue Stadtteile. Das landesweit führende Wirtschaftszentrum Aserbaidischans, das zugleich die reichste Hauptstadt in der Region Südkaukasus ist, erhält ein neues Antlitz.

### Milliarden für eine Inselstadt

Der Bau der Inselstadt Khazar Islands ist das mit Abstand ehrgeizigste und investitionsträchtigste Stadtentwicklungsvorhaben in der gesamten Kaukasusregion. Das veranschlagte Projektvolumen beträgt etwa 100 Mrd. bis 120 Mrd. \$. Etwa 23 km südöstlich des heutigen Bakus soll aus dem Nichts heraus auf 78 künstlichen Inseln (darunter 50 Hauptinseln) ein futuristisch anmutendes Stadtgebiet entstehen. Künftig sollen dort bis zu 800.000 Menschen leben und bis zu 600.000 Menschen arbeiten. Ferner wird mit jährlich bis zu 200.000 Touristen gerechnet.

Die ersten Umrisszeichnungen mit Objekten, Straßen und Boulevards für das gigantische Vorhaben entstanden auf einem Stülpedeckelkarton. Der Initiator, Unternehmer und Milliardär Haci Ibrahim Nehramli, entwarf sie 2010 während eines Fluges von Dubai nach Baku. Heute sind in das Vorhaben mehr als 3.000 Mitarbeiter eingebunden. Haci Ibrahim Nehramli ist Präsident des Avesta Konzerns, der als Hauptverantwortlicher hinter dem Gesamtprojekt steht. Das Unternehmen ist zugleich der Investor für die ersten gestarteten und teilweise realisierten Bauobjekte. Der Konzern ging 1996 aus dem Zusammenschluss mehrerer Unternehmen der Bauwirtschaft und der mineralischen Industrie hervor und vereint heute mehr als zwei Dutzend Firmen unterschiedlicher Branchen.

Den Kapitalbedarf für grundlegende Bauarbeiten in der Inselstadt beziffert der Avesta Konzern auf mindestens 60 Mrd. \$. Dabei werden über 30 Mrd. \$ an ausländischen Investitionen erwartet. Weitere 30 Mrd. \$ sollen durch den Verkauf von Wohnungen Erlöst werden.

Das Gesamtprojekt soll in vier größeren Bauphasen bis etwa 2035 umgesetzt werden. Gegenwärtig laufen die Bauarbeiten auf vier Inseln. Der Bau von Wohngebäuden und anderen Objekten auf der ersten Insel befindet sich in der Abschlussphase. Bereits 2013 und 2014 wurden einige Sport- und Dienstleistungsobjekte, darunter der Restaurantklub "Stingray" und der Strandkomplex "Saint Tropez Beach", ihrer Bestimmung übergeben.

Auch auf der zweiten und dritten Insel haben die Bauarbeiten begonnen. Den aktuellen Planungen zufolge ist mit der Fertigstellung aller Bauobjekte auf der zweiten Insel bis 2020 zu rechnen. Auf der vierten Insel erfolgen gegenwärtig Aufschüttungen für die Landgewinnung. Hier sollen unter anderem 25 Brücken errichtet werden.

## ASERBAIDSCHANS INSELSTADT KHAZAR ISLAND LOCKT INVESTOREN

Der Avesta Konzern hat nach Angaben seines Präsidenten bisher rund 1 Mrd. \$ Eigenmittel in das Gesamtprojekt investiert, darunter vor allem in die Landgewinnung, den Bau von Versorgungseinrichtungen und Wohnungen sowie die technische Infrastruktur auf der ersten künstlichen Insel. Das bislang insgesamt in das Vorhaben geflossene Kapital beziffert er auf deutlich mehr als 2 Mrd. \$. Avesta geht davon aus, dass sich der Staat in den kommenden Projektphasen direkt am Gesamtvorhaben beteiligen wird. Dies gilt insbesondere für die Errichtung der sozialen und Transportinfrastruktur.

### Im Wettlauf um den höchsten Wolkenkratzer

Das zentrale architektonische Element in der Inselstadt ist der auf etwa 5 Mrd. \$ veranschlagte Azerbaijan Tower. Der weltweit höchste geplante Mega-Wolkenkratzer mit mehr als 200 Etagen soll nach jüngsten Planungen 1.250 Meter in den Himmel ragen und von einem etwa 100 Hektar großen grünen Gürtel umschlossen werden. Die bisherige Projektstudie sah für das Bauwerk eine Höhe von 1.050 Metern vor. Der Tower soll Wohnungen, Büros und ein Hotel beherbergen. Als Baubeginn ist das Jahr 2020 avisiert. Alle Hochbauten in der Inselstadt müssen Erdbeben bis zur Stärke 9,0 überstehen.

### Eckdaten des Stadtentwicklungsprojektes Khazar Islands

Planungsdaten	
Anzahl der künstlichen Inseln	50
..einschließlich weiterer kleiner anliegender Inseln	178
Anzahl der die Inseln verbindenden Kanäle	150
Gesamtfläche der Inseln (in ha)	3.000
Gesamtfläche der Inselgruppe (in qkm)	24
Länge der gesamten Inselgruppe (in km)	8
Breite der gesamten Inselgruppe (in km)	3
Länge des Boulevards (in km)	150
..durchschnittliche Breite des Boulevards (in m)	130
Ausgewählte Kenndaten für geplante Hochbauprojekte	
Anzahl der geplanten Stadtviertel	19
Geplante Etagenflächen insgesamt (in Mio. qm)	30
..Wohnflächen (200.000 bis 250.000 Einheiten, zumeist 25stöckige Häuser, auf einigen Inseln 40 bis 60stöckige Häuser)	22
..Hotel, Apartments (zehn Markenhotels mit 70 bis 85 Etagen)	4
..Handel/Dienstleistungen, Büros, Schulen, Sport/Kultur	4
..Anzahl der Schulen	150
..Anzahl der Krankenhäuser und Kindergärten	50
..Anzahl der Universitäten	5

Quelle: Avesta Konzern, zusammengestellt von Germany Trade & Invest

Die Transportinfrastruktur wird an die neuen Anforderungen angepasst durch den Bau eines Flughafens, eines Straßennetzes mit zahlreichen Fußgänger-Unterführungen, von bis zu 150 Brücken und eines Straßenbahnnetzes mit drei Linien. Im Sport- und Freizeitbereich sind die Errichtung einer Motorsport-Rennstrecke, eines großen Fußballstadions (in Kooperation mit dem türkischen Fußballverein Besiktas Istanbul), eines internationalen Schachzentrums (in Kooperation mit dem Weltschachbund), einer Pferderennbahn, eines Golfklubs und eines Disneyland-Parks geplant. Einige Projekte werden bereits mit potenziellen Investoren abgestimmt.

### **Khazar Islands für ausländische Investoren attraktiv**

Das Interesse der lokalen Bevölkerung und lokaler Investoren an Khazar Islands ist bislang verhalten und dürfte sich zumindest in naher Zukunft kaum beleben, so Haci Ibrahim Nehramli. Dies ist vor allem auf die hohen Preise für neue Wohnungen und andere Objekte zurückzuführen. Die Abwertung des Aserbaidschan-Manat (AZN) gegenüber dem US-Dollar zu Jahresbeginn 2015 hat den Immobilienerwerb zusätzlich deutlich verteuert. Nach Angaben von Nehramli kostet ein Quadratmeter Wohnfläche in einer komplett von Avesta fertig gestellten Wohnung (mit Einbauküche) gegenwärtig im Schnitt mindestens 5.000 \$. Für Wohnungskäufer besteht die Möglichkeit, günstige Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit von bis zu 15 Jahren aufzunehmen.

Mit dem Interesse ausländischer Investoren an Khazar Islands sei man zufrieden. Anfragen aus dem Ausland bezüglich eines möglichen Einstiegs in die geplanten Wohn-, Büro-, Hotel- und anderen Projekte nehmen stetig zu. Die langfristigen Planungen für den Stadtteil rechnen ohnehin damit, dass mindestens 50% der künftigen Kapazitäten an Wohnbauten und Appartements von ausländischen Bürgern und Investoren erworben werden. Auch das Gros der sonstigen Objekte soll aus dem Ausland finanziert werden. Investoren aus Japan haben bereits 50 Häuser erworben. Aus der VR China gibt es Zusagen für Investitionen in Höhe von 12,5 Mrd. \$.

Ein bewilligter Kredit aus Malaysia über 1 Mrd. \$ und avisierte Investitionen des türkischen Bauunternehmens Tasyapi Insaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.S. in Höhe von 120 Mio. \$ sind weitere potenzielle Finanzierungsquellen. Darüber hinaus führt der Avesta Konzern gegenwärtig Gespräche mit einigen ausländischen Unternehmen über eine Beteiligung an einzelnen Vorhaben. Darunter sind die türkischen Gesellschaften Nurol Insaat ve Ticaret A.S. und Türkerler Holding A.S. Auch südkoreanische Unternehmen aus der Logistik- und IT-Branche (SJ Logistik Group, SK c&c und andere) sowie Bauentwickler aus den Vereinigten Arabischen Emiraten sondieren ihre Geschäftschancen in der künftigen Inselstadt.

### **Geschäftspotenzial auf lange Sicht**

Die Umsetzung des Gesamtprojekts kommt deutlich langsamer voran als ursprünglich erwartet. Bis 2018 war die Fertigstellung von 6,5 Mio. qm Gebäudefläche vorgesehen. Der Start für den Azerbaijan Tower sollte bereits 2015 erfolgen. Zu Verzögerungen führen vor allem umfangreiche Vorbereitungsarbeiten für die einzelnen Vorhaben, die schwierigere finanzielle Lage der aserbaidschanischen Wirtschaft, die zeitintensive Suche nach ausländischen Investoren und einige Probleme im Projektmanagement.

Khazar Islands hat aber unbestritten Zukunft. Die Errichtung der Inselstadt ist fester Bestandteil des langfristigen Entwicklungsprogramms für den Großraum Baku. Die aserbaidschanische Regierung hat den Bauplan offiziell bestätigt und unterstützt das Projekt im Interesse einer gesunden soziökonomischen Entwicklung des Ballungsgebietes Baku. Baugenehmigungen werden zumeist zügig erteilt.

Deutschen Investoren und Anbietern von Baustoffen und -materialien, Baumaschinen, Gebäudetechnik, effizienten bautechnischen Lösungen sowie Architektur-, Planungs- und Projektierungsleistungen im Hoch- und Tiefbau bietet Khazar Island auf Jahre hinaus vielfältige Anknüpfungspunkte für neue Geschäftskontakte und den Ausbau bestehender Kooperationen in Aserbaidschan.

## Kontaktanschrift:

Avesta Konzern

Mammad Araz 67/71 küç, 1069 Baku/Aserbaidshan

Tel.: 0099 412/561 01 10, 447 52 91, Fax: -562 90 65

E-Mail: [office@avestaconcern.com](mailto:office@avestaconcern.com) ▶, Internet: <http://www.avestaconcern.az> ▶

Ansprechpartner: Haci Ibrahim Nehramli

(Kontaktaufnahme ist über die Internetseite möglich)

(U.S.)

## KONTAKT

Katrin Kossorz

☎ +49 (0)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.

© 2017 Germany Trade & Invest

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