

RLS North Africa
Research Paper Series #4



Al-Sisis
«neue
Republik»

Wie der Immobilienwahn in Ägypten
den Machterhalt des Regimes sichert



**ROSA
LUXEMBURG
STIFTUNG**

مكتب شمال إفريقيا
North Africa Office

Oktober 2022

Sofian Philip Naceur:
Konzept, Karten und Text (Deutsch/Englisch)

Haider Daoui:
Konzept und Karten

Johanne Fontaine:
Übersetzung Französisch

M. Dhahbi:
Übersetzung Arabisch

Ozads.org:
Design & Layout

INDEX

1.0	Zement als Kapitalanlage	9
1.1	Ägyptens Wüstenstädte	10
1.2	Der Aufstieg regimenaher Immobilienentwickler	11
1.3	Verfehltete Ziele und verpasste Chancen	12
1.4	«Niemand endende Entwicklung»	13
2.0	Die neue Verwaltungshauptstadt: Vision oder Trugbild?	16
2.1	Recycling städtischer Visionen	17
2.2	Eine urbane Festung im Entstehen	18
2.3	Die Einbindung der Festung	21
3.0	Von El-Alamein bis NEOM: Eine neue Megalopolis	23
3.1	Ägyptens neue Seidenstraße	23
3.2	Der erweiterte Stadtrand	26
3.3	Die Kommerzialisierung des Sinai	26
4.0	Rent-Seeking und Vetternwirtschaft	28
4.1	Ägyptens Militärwirtschaft	29
4.2	Das Management der Immobilienblase	31
5.0	«Die neue Republik»: Ein eiserner Vorhang	34

Al-Sisis

«neue Republik»

Wie der Immobilienwahn in Ägypten den Machterhalt des Regimes sichert

«Der Staat wirkt wie ein Körper am Beatmungsgerät, eine Reihe an Schläuchen führt hinein und hinaus, ausländische Ärzte verabreichen gelegentlich steroidale Kredite oder wenden Strukturanpassungstherapien an. Wir studieren die Schläuche, die Infrastruktur, die hinein und hinaus führenden Industrie- und Handelsnetze, um zu verstehen, wie der Körper am Leben erhalten wird.» Omar Robert Hamilton, 2022¹

Rund neun Jahre nach der blutigen Machtergreifung von Präsident Abdel Fattah Al-Sisi ist Ägypten kaum wiederzuerkennen. Baukräne, Betonmischer und Großbaustellen sind allgegenwärtig. Im Großraum Kairo, im Nildelta, entlang der Mittelmeerküste und auf der Sinai-Halbinsel fräsen sich heute unzählige neue Straßen und Autobahnen durch dicht besiedelte Städte und die karge Wüste. Luxusimmobilien, Sozialbausiedlungen, Tourismusressorts und Brücken sprießen seit Jahren landesweit wie Pilze aus dem Boden. Östlich der Kairoer Reicheviertel New Cairo und Tagammua El-Khamis wird seit 2015 fieberhaft eine neue Verwaltungshauptstadt (New Administrative Capital, NAC) für 6,5 Millionen Menschen aus dem Wüstenboden gestampft, ein Mammutvorhaben und mit Abstand das wichtigste Prestigeprojekt von Ex-Armeechef Al-Sisi.

Fast unaufhörlich weiht der seit 2013 mit eiserner Faust regierende Staatschef neue Bauprojekte ein, immer begleitet von lautstarker nationalistischer Fanfare in den gleichgeschalteten Staats- und Privatmedien und Applaus internationaler Investor*innen. Für Al-Sisis verkörpert seine «Vision» für Ägypten – seit 2021 von ihm meist als «neue Republik» tituliert – nicht weniger als den Beginn einer neuen Ära, den Aufbruch in eine moderne Zukunft, die Wohlstand und Erneuerung verspricht und den Nationalstolz streichelt. Doch finanziert wird all das vor allem durch milliardenschwere Kredite und Investitionen aus dem Ausland. Demnach ist dieser dynamisch anmutende Modernisierungsversuch weit weniger nachhaltig als Al-Sisi und sein Regime unbeirrt nahe legen, sondern auf Treibsand gebaut. Noch steht das Kartenhaus. Doch Ägyptens Wirtschaft ist abermals im Krisenmodus.

Die Covid-19-Pandemie und Russlands Invasion in der Ukraine haben das von Importen und Kapitalzuflüssen aus dem Ausland abhängige Ägypten in eine tiefe Wirtschafts-, Währungs- und Zahlungsbilanzkrise gestürzt. Die Währungsreserven sind nur dank enormer externer Einlagen aus den Golfstaaten nicht noch stärker eingebrochen, während das Militärregime fieberhaft versucht, der durch beide globalen Krisen ausgelösten Kapitalflucht aus dem Land und dem massiv gestiegenen Zahlungsbilanzdefizit Paroli zu bieten. Im Vorfeld der im November 2022 in der Tourismushochburg Sharm El-Scheikh stattfindenden UN-Klimakonferenz COP27 setzt das Regime auch deshalb auf Greenwashing und bringt das Land als Standort für grüne Investments und vermeintlichen Vorreiter in der Energiewende in Position.

¹ Vgl. Omar Robert Hamilton: Before the COP: Sustainable power, Mada Masr, 16.6.2022, <https://www.madamasr.com/en/2022/06/16/opinion/politics/before-the-cop-sustainable-power/>. Aufgerufen am 9.7.2022.

Zwar scheint diese Strategie aufzugehen – bereits seit 2021 werden Deals und Absichtserklärungen über grüne Investitionen ausländischer Regierungen und Firmen am Fließband unterzeichnet –, doch kurzfristig muss das Regime dringend Devisen aus anderen Quellen akquirieren und versucht Ägypten als Drehscheibe für die Ausfuhr von Gas und grünem Strom nach Europa zu etablieren. Trotz Überkapazitäten lokaler Gaskraftwerke hat die Regierung sogar zeitweilig den Stromverbrauch rationalisieren lassen, um schon kurzfristig mehr Erdgas exportieren zu können.²

Unberührt von den globalen Krisen ist derweil Ägyptens Bau- und Immobilienindustrie, die weiter ungebremst floriert. Während der Bausektor 2020/2021 7,1% des Bruttoinlandsprodukts ausmachte, ist die Immobilienbranche mit erstaunlichen 11,4% inzwischen der viertgrößte Sektor der ägyptischen Volkswirtschaft.³ Beide Wirtschaftszweige sind für diese heute unersetzlich, da sie erhebliche Investitionen und Kapitalzuflüsse aus dem In- und Ausland anlocken und Millionen Jobs bereitstellen. Doch warum sind beide Branchen seit Al-Sisis Machtübernahme so stark gewachsen? Und haben die unzähligen auf Pump finanzierten und von Regime, Militär und staatlichen und privaten Bau- und Immobilienfirmen befeuerten Großprojekte tatsächlich Auswirkungen auf die Zahlungsbilanz? Wird der Bauboom nur von den Profitinteressen der Industrie und – wie Al-Sisi und Vertreter*innen aus Staatsapparat und Privatwirtschaft unablässig behaupten – der Modernisierungspolitik des Regimes angeregt? Oder hat der Immobilienwahn nicht auch politische Ursachen und hängt unmittelbar mit der Revolution 2011 zusammen?



Entwurf der neuen Hauptstadt © ACUD 2018

Mit der neuen Hauptstadt entsteht in der Tat eine vom Rest des Landes abgeriegelte Großstadt für Ägyptens zahlungskräftige Eliten und den Staatsapparat, fernab von den verarmten informellen Bezirken Gizehs. Auch der Tahrir-Platz, dem Symbol des Aufstandes 2011, ist weit entfernt. Das früher nur einen Steinwurf vom Tahrir

2 Vgl. Sarah Sami: Egypt aims to boost natural gas exports by rationalizing electricity consumption, Egypt Oil and Gas, 10.8.2022, <https://egyptoil-gas.com/news/egypt-aims-to-boost-natural-gas-exports-by-rationalizing-electricity-consumption/>. Aufgerufen am 8.9.2022.

3 Vgl. Yahia Shawkat: Who owns Cairo?, Marsad Omran, 12.9.2022, <https://marsadomran.info/en/2022/09/2535/>. Aufgerufen am 16.9.2022.

entfernte Innenministerium wurde schon 2016 nach New Cairo an den Stadtrand verlegt. Der Rest des Regierungsapparates folgt nun diesem Beispiel und zieht sukzessive in das neue Regierungsviertel in der neuen Hauptstadt. Große Teile von Ägyptens Ober- und Mittelschicht sollen ebenfalls folgen. Das Projekt verschärft die soziale Segregation und zieht den «Eisernen Vorhang» in der Gesellschaft noch ein Stück weiter zu. Die Gated Communities der Ober- und Mittelschicht in Kairos Osten werden mit dem Bau der NAC regelrecht in eine Gated City verwandelt.

Die ausufernde Bautätigkeit der Regierung wird zweifellos durch die immer beträchtlicheren Klassengegensätze im Land befeuert, aber in öffentlichen Diskursen meist mit dem Bedarf an Wohnraum im Kontext des Bevölkerungswachstums legitimiert.⁴ Aber ist der Bevölkerungszuwachs wirklich der zentrale Grund für die Immobilienhausse und den eklatanten Mangel an bezahlbarem Wohnraum? Schließlich standen 2017 in Ägypten ganze 11,7 Millionen Wohnungen leer.⁵ Während der soziale Wohnungsbau weit hinter der Nachfrage zurückbleibt, wird der Markt mit Wohnraum im oberen Preissegment sprichwörtlich geflutet. Die Überproduktion hat vielfältige Gründe, resümiert vom Stadtplaner Yahia Shawkat: «Wohnraum ist Geld», schreibt er: «Lokale und ausländische Investor*innen sowie Spekulant*innen machen sich einen deregulierten Immobilienmarkt zunutze, um eine ihrer Meinung nach garantierte Rendite zu erzielen. (...) Diese Deregulierung durch die Regierung hat jedoch zu einer unaufhaltsamen Erosion der Erschwinglichkeit geführt.»⁶

Der Bauboom muss dabei aber auch mit der Notwendigkeit für Al-Sisi erklärt werden, Ägyptens Eliten nach dem partiellen Regimekollaps 2011 neu an sich binden zu müssen. Wie schon unter Expräsident Hosni Mubarak ist der Bausektor heute ein zentrales Vehikel für die Schaffung und Stabilisierung von Patronagenetzwerken innerhalb der fragmentierten herrschenden Klasse. Die Mittel zur Erhaltung politischer Loyalitäten unter Al-Sisi ähneln dabei in erschreckender Weise jenen der Mubarak-Ära. Die Immobilienbranche ist für das Regime aber nicht nur deswegen «too big to fail», schließlich dient sie auch der Legitimierung von Al-Sisis autoritärer Herrschaft. Setzte die Staatsführung in den letzten Jahren vor allem auf das unablässige Zurschaustellen der militärischen Stärke der von westlichen Regierungen aufgerüsteten Armee, untermauert mit martialischen Videoaufnahmen neu erstandener U-Boote oder Kampffjets, flutet das Regime heute sprichwörtlich TV-Bildschirme und soziale Medien mit in Hochglanz produzierten Aufnahmen von Großbaustellen und erfolgreich vollendeten Projekten. Die Besessenheit, Megaprojekte in der Wüste zu errichten, habe aber «wenig mit Entwicklung und viel mit staatlicher Legitimität zu tun, mit der Notwendigkeit, Hoffnung zu erzeugen und Symbole für ein neues Ägypten zu schaffen», schreibt der Stadtplaner David Sims.⁷

4 2021 wuchs die Bevölkerung um 1,88% und stieg von 72,6 Millionen Menschen 2006 auf 104 Millionen 2022. Die Geburtenrate sinkt dabei seit Jahren stetig und lag nach Angaben der staatlichen ägyptischen Statistikbehörde Central Agency for Public Mobilization and Statistics (CAPMAS) 2022 bei 2,8 Kindern (2014 lag sie noch bei 3,5). Vgl. El-Sayed Gamal el-Din/Zeineb el-Gundy: Fertility rate per women in Egypt declines by 20% since 2014, Ahram Online, 30.8.2022, <https://english.ahram.org.eg/NewsContent/1/1236/474171/Egypt/Health/Fertility-rate-per-woman-in-Egypt-declines-by—sin.aspx>. Aufgerufen am 4.9.2022.

5 Vgl. Salma Shukrallah und Yahia Shawkat: Government policy commodifies housing, Marsad Omran, 17.11.2017, https://marsadomran.info/en/policy_analysis/2017/11/1218/. Aufgerufen am 9.7.2022.

6 Yahia Shawkat: Egypt's housing crisis, AUC Press, Cairo 2020, S. 1.

7 David Sims: Egypt's desert dreams, AUC Press, Cairo 2018, S. xviii.

Mit Megaprojekten will sich Al-Sisi aber auch selbst als außergewöhnlichen Führer in Szene setzen und in für autoritäre Regimes fast schon traditioneller Manier architektonische Denkmäler errichten. Großvorhaben im Wohnungssektor sind auch dafür ein Mittel zum Zweck: «Wohnungsbau ist politisch. Fast jeder ägyptische Herrscher der letzten neun Jahrzehnte, von König Fouad bis zu Präsident Abdel Fattah Al-Sisi, hat sich mit mindestens einem großangelegten Wohnungsbauprojekt direkt in Verbindung gebracht», so Shawkat.⁸ Doch nicht nur Vergleiche mit Ägyptens Expräsidenten Gamal Abdel Nasser, Anwar El-Sadat oder Hosni Mubarak sind hier aufschlussreich, sondern auch ein Blick ins 19. Jahrhundert.

1805 stieg Mohamed Ali zum neuen Statthalter der osmanischen Provinz Ägypten auf und stieß unter dem Einfluss erstarkender Unabhängigkeitsbewegungen eine Modernisierung von Wirtschaft und Staat an. Nachdem Ägypten unter Alis Enkel Khedive Ismail (1863-1879) von einer Kolonie in einen tributpflichtigen Staat aufgewertet wurde, intensivierte der sich zugunsten europäischer Mächte vom Osmanischen Reich abwendende Ismail diese Entwicklungspolitik, ließ in wenigen Jahren hunderte Brücken, dutzende Zuckerfabriken und unzählige Straßen, Zuglinien und Häfen bauen und erhöhte durch Landgewinnungsprojekte die Einkünfte aus dem Agrarexport. Prestigeprojekte wie der Bau des durch die Uraufführung von Giuseppe Verdis «Aida» 1871 weltweit bekannt gewordene Kairoer Opernhaus oder die nach dem Vorbild von Paris errichtete Innenstadt von Kairo wurden jedoch ebenso wie Infrastrukturprojekte mit Krediten aus Europa finanziert. Das Land tappte in die Schuldenfalle. Auf Druck seiner Gläubiger*innen wurde Ismail 1882 angesichts der hohen Ausstände des Staates abgesetzt. Das britische Empire übernahm 1882 die Kontrolle der ägyptischen Staatskasse und damit die politische Macht im Land.⁹



Außenministerium in der neuen Hauptstadt © Sofian Philip Naceur 2021

8 Yahia Shawkat: Egypt's housing crisis, AUC Press, Cairo 2020, S. 1.

9 Vgl. F. Hunter: Egypt under the successors of Mohamed Ali, M. W. Daly, The Cambridge History of Egypt, Volume 2, Cambridge University Press 1998, S. 180-197.

Ebenso wie unter Ismail soll die Modernisierungspolitik auch heute einen Aufbruch in die Moderne einleiten und die nationale Souveränität stärken. Die Außenabhängigkeit Ägyptens wird unter Al-Sisi aber weniger von einer Großmacht zu einer anderen verlagert, sondern vielmehr diversifiziert. Kredite, Einlagen und Investitionen fließen heute gleichermaßen aus Europa, China, Nordamerika, Russland und den Golfstaaten, während dem Regime bisher durchaus erfolgreich der Spagat zwischen den widersprüchlichen Interessen seiner Gläubiger*innen gelingt. Fraglich ist dennoch, ob das Regime die auf dem Verkauf von Staatsland basierende Modernisierungs- und Baupolitik auch langfristig durch Kapitaltransfers aus dem Ausland und neue Schulden aufrecht erhalten kann. Angesichts der Bedeutung der Immobilienbranche für Wirtschaft und Herrschaftslegitimation des Regimes im Land will dieser Bericht einen genaueren Blick auf Ursprünge und Triebkräfte hinter dem Immobilienboom werfen (Kapitel 1), die wichtigsten von Al-Sisi vorangetriebenen Projekte kartieren (Kapitel 2 und 3) und aufzeigen, wie das Militär seit 2013 seinen Einfluss im Immobiliensektor erweitert hat und welche Funktion die Branche heute für die Stabilität des Status quo in Ägypten hat (Kapitel 4).

1.0 Zement als Kapitalanlage

«Die Regierung ist zu einem Immobilienmakler geworden, der Ägyptens Grund und Boden als gewinnmaximierende Ressource benutzt, zu Lasten des gesamten dadurch verzerrten Wohnungsmarktes.» Tadamun, 2015¹⁰

Das Geschäft mit Wohnraum in Ägypten floriert ungebremst und hat inzwischen selbst im globalen Maßstab eine bemerkenswerte Bilanz vorzuweisen. Zwischen 2006 und 2017 wurden im Land jährlich durchschnittlich 1,27 Millionen Wohneinheiten fertiggestellt. Damit ist Ägypten nach China und Indien der drittgrößte Wohnungsproduzent der Welt. Ägyptens Pro-Kopf-Rate ist gar mit Abstand Weltspitze.¹¹ Dieser massive Ausstoß der Branche wird oft mit dem Bevölkerungswachstum und der Landflucht erklärt.¹² Doch tatsächlich wird der Bauboom heute vor allem angetrieben von Zuflüssen spekulativen Kapitals und Investitionen ägyptischer Familien, die ihre beständig von Währungsabwertungen bedrohten Ersparnisse in Ziegelsteine und Zement konvertieren und damit augenscheinlich sicherer anlegen. Neue Wohnungsbauvorhaben haben heute nicht mehr den vorrangigen Zweck, Wohnraum bereitzustellen, sondern dienen Investor*innen und wohlhabenden Familien als Kapitalanlage und Spekulationsobjekt.

Schon seit den 1970ern setzt die Regierung auf die Errichtung von Satellitenstädten in der Wüste und wollte damit ursprünglich die dicht besiedelten Innenstädte entlasten. Der überwiegende Teil dieser Städte hat aber bis heute fast ausschließlich die Ober- und Mittelschicht angezogen. «Wüstenstädte wie Tagammua al-Khamis sind sehr stark von der Stadtentwicklungspolitik in den USA inspiriert, die auch als Suburbanisierung bezeichnet wird und bei der sich um die Stadt herum spiralförmig Gated Communities bilden», erklärt der Journalist Mostafa Mohie der RLS. «Solche Satellitenstädte sind im Großraum Kairo inzwischen sehr verbreitet und bestehen in der Regel aus reinen Wohnkomplexen mit geringer Baudichte und einzelnen Häusern anstelle von Wohnblocks.»

Dabei blieb diese Stadtentwicklungspolitik meilenweit hinter den Erwartungen zurück und zog trotz massiver staatlicher Anstrengungen bis 2006 nur 1,08% (783.000 Menschen) und bis 2017 1,72% (1,63 Millionen Menschen, 1,3 davon im Großraum Kairo) von Ägyptens Gesamtbevölkerung in die Wüstenstädte.¹³ Dennoch und trotz beispielloser Leerstände lässt Al-Sisi die Retortenstädte in gar noch expansiverer Manier als seine Vorgänger ausbauen. «Heute ist das Wüsten-Kairo viermal so groß wie Kairo, beherbergt aber weniger als zehn Prozent der

10 Planning [in] justice – Spatial analysis for urban Cairo, Tadamun, 2015, https://jadaliyyakms2.koeinbeta.com/Content/uploads/TADAMUNs_Planning_In_Justice_Project.pdf. Aufgerufen am 7.7.2022, S. 46.

11 Vgl. Yahia Shawkat: Egypt's housing crisis, AUC Press, Cairo 2020, S. 24.

12 Ägyptens Urbanisierungsrate stieg angeheizt von Nassers Industrialisierungspolitik und den Umwälzungen nach dem Sturz der Monarchie von 34% 1947 auf 44% 1976, sinkt seit 1986 aber und lag 2017 bei 42,2%. Somit hat die Landflucht keinen wesentlichen Einfluss auf das Wachstum der Städte. Kairos Bevölkerung sei Sims zufolge vor allem durch Erweiterungen der Stadtgrenzen und natürliches Bevölkerungswachstum angestiegen. Vgl. Facts and figures from CAPMAS' 2017 Census, Mada Masr, 1.10.2017, <https://www.madamasr.com/en/2017/10/01/news/u/infographic-facts-and-figures-from-capmas-2017-census/>. Aufgerufen am 6.7.2022; und David Sims: Egypt's desert dreams, AUC Press, Cairo 2018, S. 250.

13 Vgl. David Sims: Egypt's desert dreams, AUC Press, Cairo 2018, S. 255.

Bevölkerung des Großraums Kairo», erklärt Sims der RLS. Treibende Kraft hinter dieser Dynamik ist der Staat selbst, denn fast 90% des ägyptischen Staatsgebiets gehört der öffentlichen Hand, zum Großteil kontrolliert von der Armee. Seit den 1970ern beutet die Regierung diese Ressource systematisch aus. Das «massenhafte Abladen öffentlicher Landreserven auf dem Markt» hat aber nicht nur zu einer «beispiellosen Ausdehnung urbaner Gebiete» in Ägypten geführt, sondern das Konvertieren öffentlicher Güter in Privatvermögen massiv befeuert.¹⁴

1.1 Ägyptens Wüstenstädte

Urbane Entwicklungsprojekte und Landgewinnungsvorhaben in Ägyptens Wüsten werden schon seit dem 19. Jahrhundert vorangetrieben, doch erst nach dem Putsch der Freien Offiziere unter Gamal Abdel Nasser 1952 wurde diese Politik zu einer quasi staatstragenden Doktrin. Nassers Regime versprach ebenso wie Al-Sisi einen Neubeginn und setzte auf Sozialreformen und eine Entwicklungspolitik, die die jahrhundertelange Fremdbestimmung Ägyptens endgültig beenden sollte. Noch in den 1950ern begann der Staat den Wohnungsbau zu intensivieren, musste doch dringend Wohnraum für die durch Nassers Industrialisierungspolitik in die Städte gelockten Familien und für die durch den Bau des Aswan-Staudamms sowie die Kriege 1956 und 1967 Vertriebenen geschaffen werden. Aber im Gegensatz zur heutigen Politik wurde Wohnraum damals «als soziales Gut anerkannt und war für den Großteil der Bevölkerung erschwinglich», schreibt Shawkat.¹⁵ Pläne zur Besiedlung der Wüste gab es schon unter Nasser. Doch erst sein Nachfolger Anwar El-Sadat sollte den Retortenstädten zum Durchbruch verhelfen.

1974 wurde das sogenannte «Oktober-Dokument» veröffentlicht, eine Blaupause für Ägyptens Aufbruch in eine moderne Zukunft. Erreicht werden sollte das unter anderem mit dem Bau von Siedlungen in der Wüste.¹⁶ Nachdem zunächst die «Sanierung und der Ausbau der Städte am Suez-Kanal und ihres Umlandes als wichtigstes nationales Projekt in den Vordergrund gerückt war»,¹⁷ verlagerte sich der Schwerpunkt der staatlichen Baupolitik rasch auf neue, teil-industrialisierte Wüstenstädte im Kairoer Umland. Unmittelbar nach dem Startschuss von 10th of Ramadan City 1976 kündigte die Regierung mit Sadat City, 15th of May und 6th of October den Bau drei zusätzlicher Retortenstädte an. Bis 1982 folgten sechs weitere, unter anderem Borg El-Arab in Alexandria und Badr und Obour östlich von Kairo. Die staatseigene New Urban Communities Authority (NUCA) wurde durch das Gesetz 59 aus dem Jahr 1979 zur zentralen Behörde für den Ausbau der Wüstenstädte.¹⁸

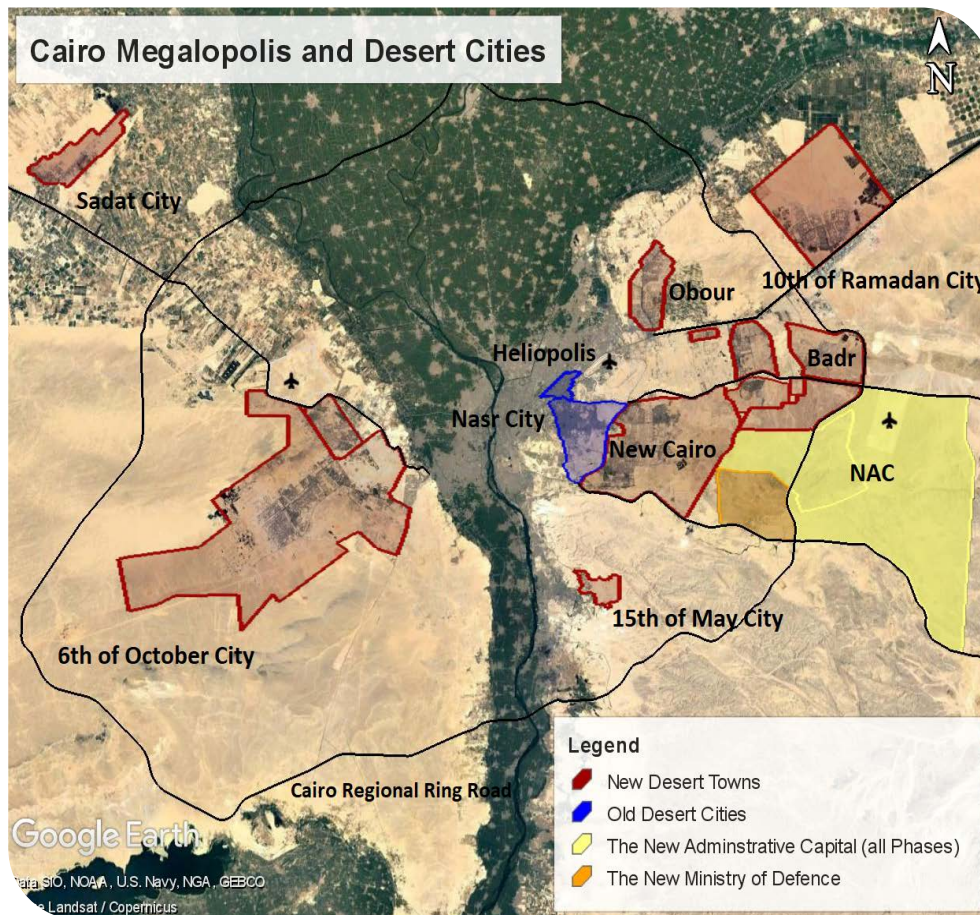
14 Vgl. Éric Denis: Financing land in Egyptian and Indian megacities, *Revue Tiers Monde*, Volume 206/Issue 2, 2011, <https://www.cairn-int.info/journal-revue-tiers-monde-2011-2-page-139.htm>. Aufgerufen am 3.8.2022.

15 Yahia Shawkat: *Egypt's housing crisis*, AUC Press, Cairo 2020, S. 126.

16 Vgl. Frederick Deknate: The revolution added two years: On Cairo, *The Nation*, 31.12.2012, <https://www.thenation.com/article/archive/revolution-added-two-years-cairo/>. Aufgerufen am 3.8.2022.

17 David Sims: *Egypt's desert dreams*, AUC Press, Cairo 2018, S. 121.

18 Vgl. Ebenda S. 139/145.



© Haider Daoui

Sadat setzte damit einen regelrechten Boom im Immobiliengeschäft in Gang und legte den Grundstein für zwei zentrale Trends, die bis heute maßgeblich das Wachstum der Branche und deren stetige Zufuhr mit frischen Mitteln garantieren: zum einen eine Verlagerung von Miet- zu Kaufverträgen und zum anderen das Absaugen der milliardenschweren Rücküberweisungen von im Ausland lebender Ägypter*innen, die bis heute signifikante Teile ihrer Ersparnisse in Wohnraum in Ägypten anlegen. «Sowohl die Regierung als auch der Privatsektor profitierten nun von den Milliarden an Öldollars aus den arabischen Golfstaaten», denn «die meisten der eine Million Wohnungen, die zwischen 1976 und 1986 vom Privatsektor gebaut wurden, wurden von den fast zwei Millionen im Ausland lebenden Ägypter*innen gekauft oder finanziert, die in den 1970ern in die Golfstaaten gezogen waren», so Shawkat. Zwischen 1976 und 1986 verdoppelte sich in ägyptischen Städten der Anteil der Immobilienkäufe von zwei auf 4%. 2017 lag der Wert bei 19%. Der Anteil der Mietenden sank hier zwischen 1976 und 2017 von 60% auf nur noch 25%.¹⁹

1.2 Der Aufstieg regimenerer Immobilienentwickler

Sadats Nachfolger Hosni Mubarak verschärfte den Ausverkauf von staatlichem Wüstenland noch zusätzlich. Kurz nachdem sich Ägypten und

¹⁹ Yahia Shawkat: Egypt's housing crisis, AUC Press, Cairo 2020, S. 16-20.

der IWF 1991 erstmals auf ein an einschneidende Bedingungen geknüpftes Kreditabkommen geeinigt hatten, ernannte Mubarak 1993 Mohamed Ibrahim zum neuen Wohnungsbauminister. Von diesem Wechsel an «wurde ein sehr viel ‚staatskapitalistischerer‘ Entwicklungsmodus angewandt» und große private Immobiliengesellschaften wurden zu einem neuen Hauptpartner des Staates. Die Grenzen bestehender Retortenstädte wurden massiv ausgeweitet und zahlreiche neue Wüstenstädte initiiert, da fortan noch mehr Land zu Spottpreisen an «eine neue Zucht von Unternehmen in Ägypten – die privaten Immobilienentwickler» – verkauft wurde.²⁰

Ab Mitte der 1990er nahm Mubaraks neoliberalisierte Wohnungsbaupolitik merklich an Fahrt auf, erneut legitimiert mit dem Bevölkerungswachstum. «Die Eroberung der Wüste ist nicht mehr länger ein Slogan oder ein Traum, sondern eine vom rasanten Bevölkerungswachstum diktierte Notwendigkeit», hatte Mubarak 1996 vor Ägyptens Parlament erklärt und «ein völliges Umdenken bei der Bevölkerungsverteilung im Land» gefordert.²¹ Tatsächlich sollte er von nun an die Retortenstadtpolitik voll und ganz in ein Spekulationsobjekt und eine Spielwiese für Wohlhabende und Investor*innen verwandeln. Elf neue Städte wurden bis 1999 angekündigt.

Ab 2005 wurden auch soziale Wohnbauprojekte verstärkt in die neuen Städte verlagert. Die Hälfte aller im Rahmen von Mubaraks National Housing Programm (2005-2011)geplanter Wohneinheiten (500.000) sollte in Retortenstädten entstehen.²² Aufgrund steigender Kosten für Wohnraum können sich aber immer weniger Menschen derlei Wohnungen leisten und sind seither gezwungen, sich noch stärker als zuvor dem informellen Wohnungsmarkt zuzuwenden. Anspruchsberechtigt für Sozialwohnungen und dafür vorgesehene staatliche Kredite sind zudem nur jene, die formell beschäftigt sind. Der Großteil der Bevölkerung ist aber informell angestellt und damit vom Zugang zu öffentlichem Wohnraum von vorneherein ausgeschlossen.

1.3 Verfehlte Ziele und verpasste Chancen

«Mehr als fünf Jahrzehnte lang haben Wüstenprojekte enorme öffentliche Mittel und private Investitionen verschlungen und tun dies auch weiterhin. Doch die ägyptische Wüste ist geradezu übersät mit unausgegorenen, blutleeren und gescheiterten Projekten», so der Stadtplaner Sims. «Kein einziges der proklamierten Entwicklungsziele in der Wüste wurde erreicht und die meisten liegen um mehrere Größenordnungen daneben.»²³ 6th of October sollte einst 5,5 Millionen Menschen beherbergen, zog bis 2006 aber nur 157.135 und bis 2017 immerhin 348.870 Einwohner*innen an. Borg El-Arab war für 540.000 Menschen konzipiert, zählte 2017 aber nur 43.500 Menschen, verdeutlicht Sims mit Verweis auf Zensusdaten. Die Diskrepanzen zwischen Ziel und Realität sind in den Retortenstädten in Oberägypten gar noch deutlich größer. Auch die Leerstände in den Retortenstädten

20 Vgl. David Sims: *Egypt's desert dreams*, AUC Press, Cairo 2018, S. 128.

21 Vgl. Frederick Deknate: *The revolution added two years: On Cairo*, *The Nation*, 31.12.2012.

22 Vgl. David Sims: *Understanding Cairo*, AUC Press, Cairo/New York 2012, S. 80.

23 David Sims: *Egypt's desert dreams*, AUC Press, Cairo 2018, S. 3.

sind bis heute erdrückend hoch, obwohl der Zuzug in die Siedlungen nahe Kairo zwischen 2006 und 2017 spürbar anstieg. Die Einwohner*innenzahlen von 6th of October und Sadat City haben sich innerhalb eines Jahrzehnts mehr als verdoppelt, jene Sheikh Zeyeds, Uboors und New Cairos verdreifacht und in Shorouq sogar vervierfacht.

Das Scheitern der Satellitenstädte liegt begründet in deren meist völlig abgelegener Lage sowie der Abwesenheit von Gesundheits- und Bildungseinrichtungen, nah gelegener Arbeitsmöglichkeiten und vor allem öffentlicher Transportmittel. Dabei gibt es durchaus Beispiele erfolgreicher urbaner Erweiterungen in Kairo. Der Bau von Heliopolis ab 1905 war ein solches, wurde hier doch zunächst das Zentrum des Viertels entwickelt und mit Straßenbahnen mit dem alten Stadtkern verbunden. 1919 zählte Heliopolis rund 6.800 Bewohner*innen,²⁴ Im Jahr 1928 waren es bereits 24.000.²⁵ Auch der Bevölkerungszuwachs in Nasr City seit 1958 und in Salam City und Ain Shams seit den 1980ern vollzog sich weniger schleppend als heutige urbane Erweiterungen, wurden doch alle drei in unmittelbarer Nähe zu städtischer Infrastruktur errichtet.

Der Stadtplaner Sims betrachtet den Bau des Suez-Kanals (1860-1869) und der eigens für die Kanalentwicklung errichteten Städte Port Said und Ismailia indes als erfolgreiches Beispiel eines Städtebauprojektes in der Wüste. Doch es dauerte Jahrzehnte bis die neuen Städte signifikant anwuchsen. Nach Veröffentlichung des Oktober-Dokuments hatte Sadat zwar noch damit begonnen, die Pläne zur Entwicklung der Kanalstädte umzusetzen. Doch «ironischerweise startete die ägyptische Regierung gerade zu dem Zeitpunkt, als diese Pläne veröffentlicht wurden und auf großes Interesse stoßen, das Programm für die neuen Städte» – Sims zufolge eine fatale Entscheidung und «vermutlich die größte verpasste Gelegenheit, Ägyptens existierende sekundäre Städte zu entwickeln und logische Alternativen zum überfüllten Kairo zu schaffen.»²⁶

1.4 «Niemals endende Entwicklung»

Die Revolution 2011 unterbrach den jahrzehntelangen Immobilienboom nur vorübergehend. Seit Al-Sisis Machtübernahme wird wieder ungebremst gebaut. Die heutige eklatante Überproduktion an Einheiten im oberen Preissegment und die Veränderungen auf dem Markt können auch als erste ernstzunehmende Krisenanzeichen der Branche gelesen werden. Marktpreise für Wohnraum steigen seit Langem jedes Jahr massiv und auch der Staat dreht inzwischen immer stärker an der Preisschraube, sowohl bei Sozialbauten als auch im mittleren Preissegment.²⁷ Angesichts der Preissteigerungen passt die Branche entsprechend

24 Vgl. Mohamed el-Shahed: *Cairo since 1900 – An architectural guide*, AUC Press, Cairo/New York 2020, S. 310.

25 Vgl. Dina Hussein and Lina Attalah: *Heliopolis: A brave new city*, AUC 2005, Mada Masr, 11.3.2021, www.madamasr.com/en/2021/03/11/feature/economy/heliopolis-a-brave-new-city/. Aufgerufen am 15.7.2022.

26 David Sims: *Egypt's desert dreams*, AUC Press, Cairo 2018, S. 119 und 148.

27 Vgl. Salma Shukrallah and Yahia Shawkat: *Government policy commodifies housing*, Marsad Omran, 17.11.2017.

ihrer Finanzierungsmodelle an.²⁸ So versucht die Regierung mit niedrigen Zinsen den in Ägypten bisher kaum relevanten Hypothekenmarkt anzukurbeln während private Immobilienentwickler auf längere Laufzeiten ihrer meist auf Ratenzahlungen basierenden Kaufverträge setzen und Abzahlungszeiträume von sieben auf bis zu zehn Jahre ausgeweitet wurden.²⁹ Derweil warb der Immobilienentwickler UC Development 2021 gar mit Laufzeiten von bis zu 25 Jahren – allerdings für Geschäftsräume und Büros.

Mit derlei Maßnahmen will die Branche in immer niedrigere Einkommenschichten vordringen, den Zustrom an Mitteln sicherstellen und aus dem – wie Shawkat es nennt – «Mythos von Eigentum als Geldanlage» Kapital schlagen.³⁰ Bisher scheint die Strategie aufzugehen, denn ägyptische Familien und Firmen investieren weiterhin in Land und Immobilien «weil davon ausgegangen wird, dass die späteren Gewinne aus dem Wiederverkauf sowohl die Inflation als auch Renditen aus Investitionen in Unternehmen, Aktienmärkte oder Sparbriefe übertreffen.» Überprüft werden kann das aber nicht, denn die zur Verfügung stehenden Informationen über den Markt seien unstrukturiert und echte Preistrends schwer erkennbar, während «es in praktisch niemandes Interesse ist sie aufzudecken».³¹ Auch daher wird gemäß des sinnbildlichen Slogans «Niemals endende Entwicklung» der ägyptischen Immobilienfirma Al-Marasem weiter munter gebaut. Ein Stadtplaner und Immobilienexperte, der anonym bleiben will, warnt im Interview aber bereits vor einer Marktsättigung:

«Die Schlüsselfrage lautet: Wird die Nachfrage mit dem Überangebot Schritt halten? Ein erheblicher Teil der Nachfrage kommt nach wie vor von ägyptischen Auswanderer*innen, die am Golf leben. Viele kaufen neue Wohnungen als Investition für die Familie ohne die Absicht zu haben, in absehbarer Zeit in die Wohnung einzuziehen. Aber in einem zunehmend gesättigten Markt wollen immer mehr Menschen eine fertige Wohnung sehen.»

Inzwischen hat das Regime aber auf Verwerfungen im Immobiliensektor reagiert und im August 2021 Immobilienfirmen dazu verpflichtet, Wohnraum erst dann zu verkaufen wenn mindestens 30% der Einheit fertiggestellt sind. Zuvor konnten Firmen schon Anzahlungen und erste Raten einstreichen bevor mit dem Bau eines Projektes überhaupt begonnen wurde. Für Yezid Sayigh von der liberalen Denkfabrik Carnegie Middle East Center ist die Maßnahme «ein implizites Eingeständnis der Gefahr eines Überangebots und einer Überhitzung des Immobilienmarktes».³² Kurz zuvor hatte Ägyptens Zentralbank erstmals

28 Die Verkaufspreise für Immobilien in New Cairo und 6th of October stiegen 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 8% und 7% und 2019 um 13% und 7%. Vgl. The Cairo real estate market – A year in review 2021, JLL, 24.1.2022.

29 Vgl. Beesan Kassab: How real estate companies in the new capital are targeting the middle class, Mada Masr, 18.8.2021, <https://www.madamasr.com/en/2021/08/18/feature/economy/how-real-estate-companies-in-the-new-capital-are-targeting-the-middle-class/>. Aufgerufen am 9.7.2022.

30 Vgl. Yahia Shawkat: Interview, Jadaliyya 15.4.2021, <https://www.jadaliyya.com/Details/42630/Yahia-Shawkat,-Egypt's-Housing-Crisis-The-Shaping-of-Urban-Space-New-Texts-Out-Now>. Aufgerufen am 22.7.2022.

31 David Sims: Egypt's desert dreams, AUC Press, Cairo 2018, S. 151/152.

32 Yezid Sayigh: Retain, restructure, or divest?, Carnegie Middle East Center, 31.1.2022, <https://carnegie-mec.org/2022/01/31/retain-restructure-or-divest-policy-options-for-egypt-s-military-economy-pub-86232>. Last accessed 18.7.2022.

die Kreditvergabe an Immobilienentwickler für den Kauf von Land zugelassen, angeblich um die Liquidität der Firmen zu stärken.³³ Damit riskiert die Regierung aber, die Spekulation mit Land anzukurbeln. Denn der Besitz von Land wird in Ägypten nicht versteuert und dessen Wertsteigerungen übertreffen meist ortsübliche Kreditzinsen.



Al-Sisi-Plakat bei Demonstration in Nasr City © Sofian Philip Naceur 2013

Dabei hatte das Ministerium für Lokale Entwicklung schon 2020 das Ausstellen von Bau- oder Ausbaugenehmigungen für Privatwohnungen in Kairo und Alexandria für sechs Monate ausgesetzt. Nicht betroffen von der Regelung waren Regierungsprojekte und Vorhaben in den neuen Städten.³⁴ Das Moratorium wurde zwar noch im selben Jahr wieder aufgehoben, doch immer mehr Menschen warten inzwischen teils jahrelang auf Genehmigungen der Behörden für Um- oder Neubauten ihrer Häuser in alten Mittel- und Oberschichtbezirken in Kairo, erzählen sowohl Privatpersonen als auch Makler*innen der RLS. 2020 erließ die Regierung eine neue Bauverordnung, die restriktivere Vorgaben über die Höhe von neuen Gebäuden und den Abstand zwischen ihnen auferlegt, aber auch Baugenehmigungsverfahren verkompliziert und diese direkt dem Ingenieurcorps der Armee unterstellt. Die Maßnahmen sollen die Nachfrage in den neuen Städten stimulieren, aber vor allem den Erfolg von Al-Sisis wichtigstem Projekt garantieren: der neuen Hauptstadt.

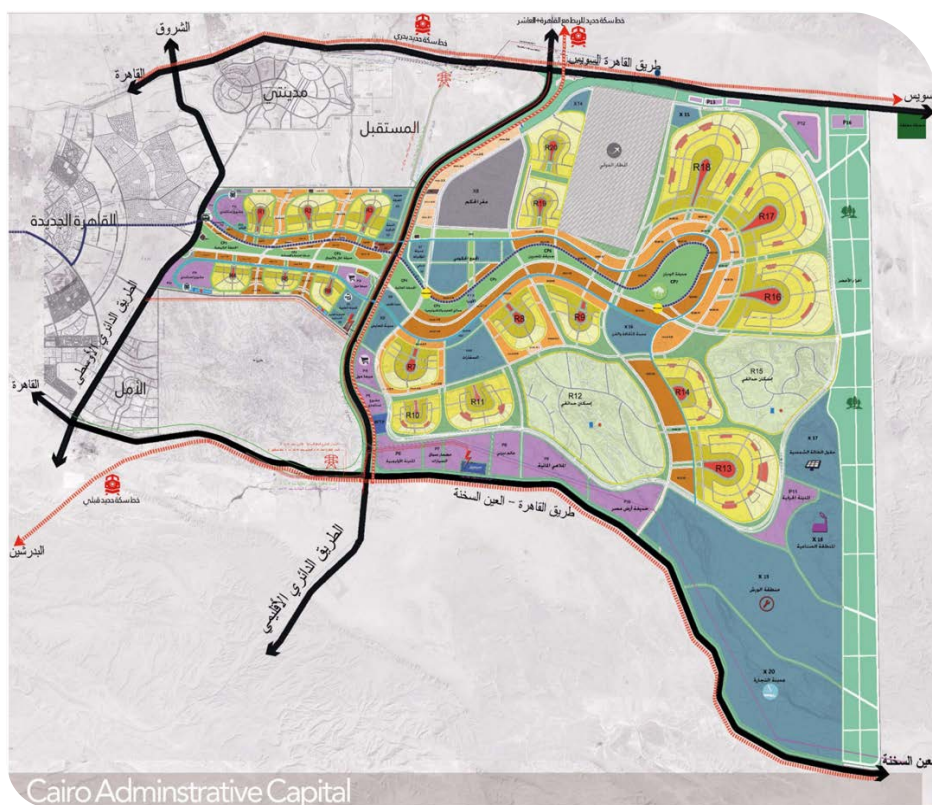
³³ Vgl. Egypt: New cities and mega projects, Oxford Business Group, 29.6.2022, https://oxfordbusinessgroup.com/sites/default/files/blog/specialreports/963339/EG22_New_Cities_and_Mega_Projects.pdf. Aufgerufen am 25.7.2022.

³⁴ Vgl. Egypt to allow resumption of construction activities after four-months suspension, Ahram Online, 28.9.2020, available at <https://english.ahram.org.eg/NewsContent/1/64/386122/Egypt/Politics-/Egypt-to-allow-resumption-of-construction-activiti.aspx>. Aufgerufen am 18.7.2022.

2.0 Die neue Verwaltungshauptstadt: Vision oder Trugbild?

«Die Arbeiter sind mir egal, wir brauchen ihre [die chinesische Firma, die den zentralen Geschäftsbezirk in der NAC baut] Erfahrung, sie sind sehr schnell.» Khaled Hussein, 2021

Manchmal sind es Wahlprogramme wert, aufmerksam gelesen zu werden. In diesem Sinne ließ das erst eine Woche vor den Präsidentschaftswahlen 2014 veröffentlichte Wahlprogramm³⁵ Al-Sisis durchaus aufhorchen, sah seine «Vision für die Zukunft» doch neben der Errichtung von 20.000 Schulen und riesigen Landgewinnungsprojekten (vier Millionen Feddan³⁶) auch den Bau von 22 neuen Industriestädten, 25 Touristenstädten, acht Flughäfen und drei Häfen vor.³⁷ Der Großraum Kairo solle in «beispielloser» Weise in Richtung Suez erweitert werden.³⁸ Was zunächst wie eine Ansammlung überdimensionierter Wahlkampfversprechen anmutete, entpuppte sich aber als nahezu adäquate Ankündigung der seither von Al-Sisi vorangetriebenen Politik – und dieser sollte schon in seinem ersten Amtsjahr seinen Hang zu überteuerten und ökonomisch fragwürdigen Großprojekten eindrucksvoll unter Beweis stellen.



New Administrative Capital Masterplan © ACUD

35 Vgl. Sisi campaign posts brief program on new website, Mada Masr, 21.5.2014, madamasr.com/en/2014/05/21/news/u/sisi-campaign-posts-brief-program-on-new-website/. Aufgerufen 8.9.2022.

36 Feddan ist eine Landflächeneinheit, die nur in Ägypten, Sudan, Oman und Syrien verwendet wird. Ein Feddan entspricht 4.200 Quadratmetern.

37 Vgl. Vision for the future, «Sisi 2014» Kampagnenwebsite (offline), Wayback Machine Internet Archive, web.archive.org/web/20140525202100/http://www.sisi2014.net/en/content.php?ID=2. Aufgerufen am 8.9.2022.

38 Vgl. David Sims: Egypt's desert dreams, AUC Press, Cairo 2018, S. 63.

Schon 2014 hatte er den Bau einer zweiten, parallel zur alten verlaufenden Fahrrippe im südlichen Teil des Suez-Kanals angeordnet. Kurz vor Fertigstellung des Projektes stellte das Regime ein weiteres, weitaus ambitionierteres Mammutprojekt vor. Auf einer Investor*innenkonferenz in Sharm El-Scheikh im März 2015 kündigte der damalige Wohnungsbau- und heutige Premierminister Mustafa Madbouly den Bau einer neuen Verwaltungshauptstadt an, der New Administrative Capital (NAC). Die Stadt umfasse 21 Wohnbezirke für 6,5 Millionen Menschen (1,5 Millionen in Phase I des Projekts), ein Regierungs- und Botschaftsviertel, Sportstätten, Kultureinrichtungen, einen Technologiepark, einen Banken- und Geschäftsbezirk, hunderte Moscheen und Kirchen und Grünflächen soweit das Auge reicht. Ein neuer Flughafen und ein vom deutschen Siemens-Konzern errichtetes Gaskraftwerk wurden bereits 2017 fertiggestellt und machen die Stadt in Sachen Verkehrsanbindung und Energiesicherheit praktisch autonom vom Rest des Landes.

Ziel des Projektes sei es, die Verkehrsüberlastung und die Überbevölkerung im Großraum Kairo zu verringern, so Madbouly damals. Al-Sisi und Vertreter*innen der 2016 eigens für den Bau der NAC gegründeten Firma Administrative Capital for Urban Development (ACUD, 51% werden vom Militär kontrolliert, 49% von der zum Wohnungsbauministerium gehörenden NUCA) hatten zunächst regelmäßig behauptet, die Stadt werde «allen Ägypter*innen» offen stehen.³⁹ Heute aber macht sich niemand mehr Illusionen darüber, für wen das Mammutprojekt tatsächlich gebaut wird. Denn Al-Sisi errichtet mit der NAC sprichwörtlich einen «Eisernen Vorhang» zwischen Ägyptens einkommensschwacher Bevölkerungsmehrheit und den wohlhabenden Eliten. Zentraler Grund für das astronomische Ausmaß der Hauptstadt und das Tempo, in dem sie errichtet wird: die Revolution 2011.

2.1 Recycling städtischer Visionen

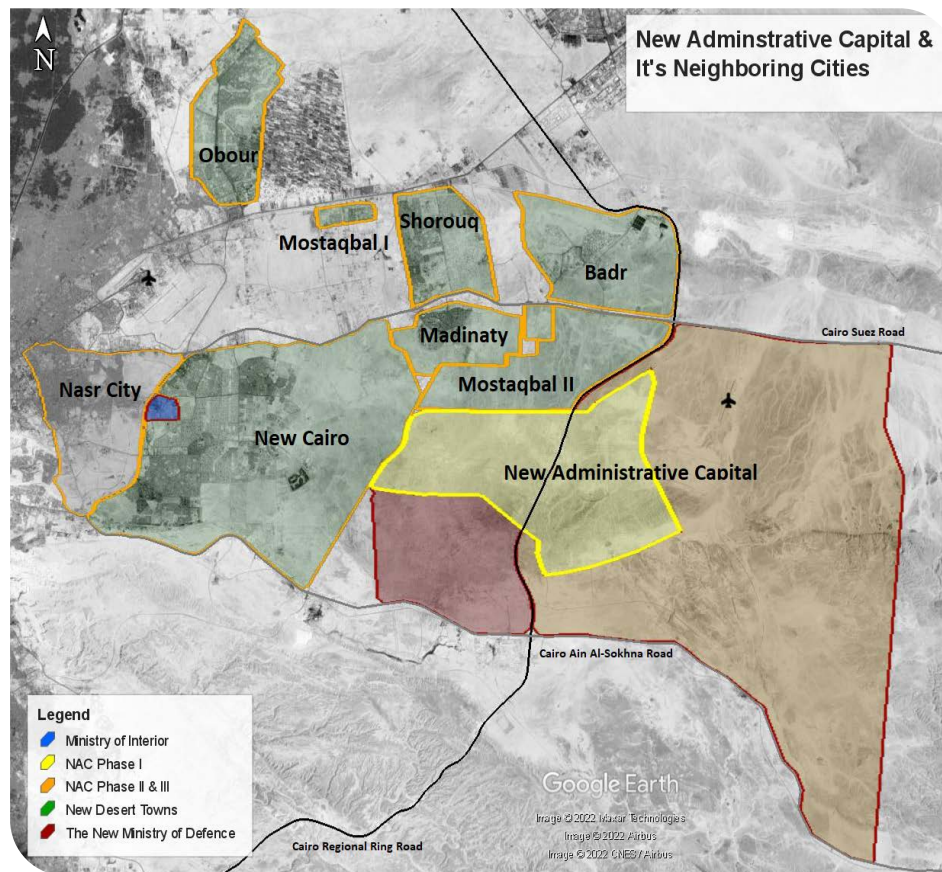
Die Idee zum Bau eines neuen Regierungssitzes ist dabei keineswegs neu. Sowohl Mubarak als auch Sadat und Nasser hatten Pläne zur Verlegung von Ministerien und staatlichen Behörden aus Kairos Stadtzentrum in die Peripherie der Metropolregion verfolgt. Während das Nasser-Regime in den 1960ern Nasr City als möglichen Ort einer «neuen politischen Hauptstadt» in Betracht zog,⁴⁰ wollte Sadat das nach ihm selbst benannte Sadat City zum neuen Verwaltungszentrum des Landes aufbauen und begann sogar mit der Verlegung des Ministeriums für Wiederaufbau in die seit 1978 im Bau befindliche Retortenstadt. Doch Angestellte des Ministeriums drohten mit Streik. Der Umzug wurde abgesagt und der Plan verschwand in der Schublade – bis 2007.⁴¹ Damals tauchte ein neuer inoffizieller Masterplan für den Großraum Kairo auf. Ein Element der «Cairo Vision 2050», einer Kollektion teils irrsinnig anmutender Ideen für Megaprojekte, war der Bau eines neuen Regierungsviertels zwischen New Cairo und Nasr City.⁴² Doch bevor das Regime konkrete Schritte in diese Richtung einleiten konnte wurde Mubarak 2011 gestürzt.

39 Vgl. Sofian Philip Naceur: Menschenleere Millionenstadt mitten in der Wüste, *Wochenzeitung*, 7.2.2019, [woz.ch/1907/bauboom-in-aegypten/menschenleere-millionenstadt-mitten-in-der-wueste](https://www.wz.ch/1907/bauboom-in-aegypten/menschenleere-millionenstadt-mitten-in-der-wueste). Aufgerufen am 1.9.2022.

40 Vgl. Mohamed el-Shahed: *Cairo since 1900 – An architectural guide*, AUC Press, Cairo/New York 2020, S. 39.

41 Vgl. David Sims: *Understanding Cairo*, AUC Press, Cairo/New York 2012, S. 57.

42 Vgl. *Cairo Vision 2050*, UN Habitat, mirror.unhabitat.org/downloads/docs/8635_42944_AymanEl-hefnawi.pdf. Aufgerufen am 27.7.2022.



© Haider Daoui

Al-Sisis Vision für die Zukunft ist demnach nicht mehr als eine Auswahl an bereits zuvor kursierender Projektideen, die heute lediglich in modifizierter Form und vergrößertem Maßstab in die Tat umgesetzt werden. Dabei wird keines von Al-Sisis Großvorhaben mit einer solch unbeirrten Rückendeckung aus dem Boden gestampft wie die NAC. Aus guten Gründen: Denn für das Regime war die Revolution eine Zäsur, die sich unter keinen Umständen wiederholen darf. Die neue Hauptstadt erfüllt diesen Zweck, erlaubt sie doch den Staats- und Gesellschaftseliten im Falle eines erneuten Aufstandes, den Sturm auf Kairos Straßen in ihrer neuen Festung auszusitzen. Die NAC fügt sich dabei nahtlos in die auf räumliche Klassentrennung aufbauende städtische Architektur des Großraums Kairo ein, wird die Stadt doch umschlossen sein von einem regelrechten Puffer an Oberschichtvierteln bestehend aus New Cairo, Madinaty, Shorouq und Mostaqbal. Mit dem zwischen der NAC und Madinaty gelegenen Mostaqbal II wird derweil in der Region eine erst 2022 angekündigte weitere Großstadt für über eine Million Einwohner geplant.⁴³ Mit dieser und der NAC wird Kairos Osten endgültig zu einer hermetisch abgeriegelten Insel der Eliten.

2.2 Eine urbane Festung im Entstehen

Die Arbeiten auf der Großbaustelle schreiten indes in atemberaubendem Tempo voran. Seit 2015 wurden das neue Regierungsviertel (Ministerien, Kabinettsgebäude, Präsidentenpalast und Parlament), hunderte Kilometer

⁴³ Vgl. El-Mostakbal City: El-Mostakbal Urban Development, <https://mostakbal-re.com/>. Aufgerufen am 22.9.2022.

Autobahnen und Straßen, eine koptische Kathedrale, der neue New Capital International Airport, ein Erdgaskraftwerk, ein Hotel- und Konferenzkomplex, das gigantische Verteidigungsministerium, unzählige Brücken und mehrere Wohnviertel fertiggestellt. Soziale Medien wie Facebook, Twitter oder Instagram werden inzwischen regelrecht geflutet mit Hochglanzaufnahmen von in Szene gesetzten Großbaustellen, die den Fortschritt und das Ausmaß der Arbeiten dokumentieren. Das Regime macht aus dem Bau ein nicht enden wollendes Spektakel.

Verantwortlich für den Bau sind die ACUD, die NUCA und die zum Militär gehörende National Service Projects Organization (NSPO), die unter Al-Sisi zu einem der wichtigsten Träger des armeeeigenen Bauimperiums aufgestiegen ist und landesweit in unzähligen Infrastrukturvorhaben federführend involviert ist. Die Liste der in der NAC aktiven Bau- und Immobilienfirmen liest sich wie ein Who-is-Who der ägyptischen Bauindustrie: neben der staatlichen Arab Contractors errichten auch die privaten Immobiliengiganten Talaat Mustafa Group, Orascom, Hassan Allam und Palm Hills Development ein Gebäude nach dem anderen in der NAC.⁴⁴



Khaled Hussein (ACUD) auf der NAC-Baustelle © Sofian Philip Naceur 2018

Wie genau das Megavorhaben finanziert wird ist indes nebulös. Die spärlichen Informationen, die seitens der ACUD oder durch andere Quellen in der Öffentlichkeit gestreut werden, sind meist widersprüchlich. Offizielle von Regierung, Armee oder ACUD versichern immer wieder, der Bau sei keine Belastung für das unter astronomischen Schulden ächzende Staatsbudget und koste die Regierung nichts. Die Infrastrukturmaßnahmen in der NAC würden mit den Erlösen aus dem Verkauf von Land an private Immobilienfirmen und Regierungen, die Grundstücke für neue Botschaften in der NAC erwerben würden, gegenfinanziert, so ACUD-Sprecher Khaled Hussein in einem Interview 2021. Doch so einfach scheint es nicht.

Neben der Veräußerung von Staatsland an private Immobilienentwickler wird das Projekt durch den Verkauf von Wohneinheiten seitens staatlicher

44 Vgl. New Capital City: ACUD, newcapital.city/new-administrative-capital/. Aufgerufen am 15.9.2022.

Wohnungsbaugesellschaften wie der NUCA⁴⁵ sowie umfangreichen Krediten aus dem Ausland finanziert. Doch auch Börsengänge werden als künftige Finanzierungsquellen in Betracht gezogen. So wird inzwischen sogar eine Teilprivatisierung der ACUD erwägt.⁴⁶ Al-Sisi kündigte zudem Mitte 2022 an, die ACUD werde dem Staat künftig monatliche Büromieten in Höhe von mehr als \$200 Millionen in Rechnung stellen.⁴⁷ Rund 20% der Kosten für das Megaprojekt sollen durch Kredite aus dem Ausland gedeckt sein. Allein \$4,5 Milliarden davon stammen aus China.⁴⁸ Auch der vom staatlichen chinesischen Baukonzern China State Construction Engineering Corps (CSCEC) errichtete und 20 Hochhaustürme umfassende Geschäftsbezirk wird auf Pump finanziert. Rund 85% der Kosten von \$3 Milliarden werden durch Kredite chinesischer Banken abgesichert.⁴⁹



Zentraler Geschäftsbezirk in der NAC © Sofian Philip Naceur 2021

Der Bau des Geschäftsviertels schreitet derweil rasend schnell voran. Während nach Angaben Husseinis auf der NAC-Baustelle täglich mehr als 200000 Arbeitskräfte eingesetzt werden, waren allein im zentralen Geschäftsbezirk zeitweise 9000 Arbeiter*innen

45 Mit Capital Residence und City Edge Developments errichten zwei staatliche Joint Ventures Luxuswohnraum in der NAC. Vgl. Yahia Shawkat: Egypt's housing crisis, AUC Press, Cairo 2020, S. 173.

46 Vgl. Mirette Magdy: Egypt readies what may be its biggest IPO as capital emerges, Bloomberg, 15.8.2021, <https://www.bloomberg.com/news/articles/2021-08-15/egypt-readies-what-may-be-its-biggest-ipo-as-new-capital-emerges>. Aufgerufen am 8.7.2022.

47 Vgl. Stephan Roll: Kredite für den Präsidenten, SWP, September 2022.

48 Vgl. Aidan Lewis and Mohamed Abdellah: Egypt's new desert capital faces delays as it battles for funds, Reuters, 13.5.2019, <https://www.reuters.com/article/us-egypt-new-capital/egypts-new-desert-capital-faces-delays-as-it-battles-for-funds-idUSKCN1SJ10I>. Aufgerufen am 14.7.2022.

49 Vgl. Sean Mathews: The competition for Egypt: China, the West, and megaprojects, Al Jazeera, 15.3.2021, <https://www.aljazeera.com/news/2021/3/15/the-competition-for-egypt-china-the-west-and-mega-projects>. Aufgerufen am 18.7.2022.

beschäftigt.⁵⁰ Die umzäunten Wohncontainer auf der Baustelle des Geschäftsbezirks nähren jedoch Spekulationen über die Arbeitsverhältnisse bei der CSCEC, denen ACUD-Sprecher Husseini mit in einem Interview 2021 gemachten Äußerungen in bemerkenswert grotesker Weise Auftrieb verleiht:

«Das ist die Politik des chinesischen Unternehmens [Arbeitskräfte aus China zu holen]. Übrigens habe ich gehört, dass die meisten [Arbeiter*innen] Gefangene sind, sie sitzen die Dauer ihrer [Haftzeit] hier ab, die chinesische Regierung hat sie auf eine Mission geschickt. Ich habe das gehört, aber bin nicht sicher.»

2.3 Die Einbindung der Festung

Das Regime preist die NAC dabei immer wieder nachdrücklich mit Verweis auf seine günstige Lage an. Zwischen der Suez Road und der Ain Sukhna Road gelegen sind sowohl die Strände am Roten Meer als auch die Sonderwirtschaftszonen am Suez-Kanal, der Südsinai und Kairo nicht fern. Die alten Autobahnen rund um die NAC-Baustelle sind schon vor Jahren zu monströsen Mega-Highways ausgebaut und an die neue Hauptstadt angebunden worden. Kairo selbst wird im Zuge eines seit Jahren andauernden regelrechten Abriss-, Vertreibungs- und Bauinfernos mit allen Mitteln mit der NAC vernetzt. *«Der Bau zahlreicher Überführungen, Straßen und Korridore in vielen Vierteln Kairos, insbesondere Nasr City und Heliopolis, soll alle wichtigen Mittel- und Oberschichtsviertel mit der neuen Hauptstadt verbinden»*, sagt der Journalist Mohie. Nördlich von Kairo rund um die Nilinsel Warraq bleibt nach dem Bau der Rod-El-Farag-Brücke 2018 ebenfalls kein Stein mehr auf dem anderen. Die Abriss- und Bautätigkeit in den umliegenden Bezirken soll aber nicht nur die Immobilienbranche nähren und Kairos weiter gefasstes Stadtzentrum aufwerten. Denn *«die Rod-El-Farag-Axe ist ein strategisches Projekt, schafft sie doch einen Korridor, der Ain Sukhna und die neue Hauptstadt mit El-Alamein an der Nordküste verbindet»*, so Mohie.

Mit Hochdruck wird mittlerweile auch der öffentliche Nahverkehr ausgebaut. Eine vierte im Bau befindliche Metrolinie soll New Cairo und das Gizeh-Plateau verbinden, während zwei Zugprojekte die NAC an Kairos öffentliches Nahverkehrsnetz anschließen sollen. Eine von der französischen RATP Dev gebaute S-Bahn soll Pendler*innen aus den nordöstlich von Kairo gelegenen Satellitenstädten in die NAC bringen (Stationen in 10th of Ramadan, Obour Shorouq, Badr), aber auch in der neu gebauten Adli Mansour-Transitstation nahe Salam City das Umsteigen in die Metro erlauben.⁵¹ Zusätzlich werden derzeit zwei Monorail-Linien gebaut, die die NAC mit dem Stadtzentrum sowie 6th of October mit Gizeh verbinden. Mit 99 Kilometern Gesamtlänge ist das €4 Milliarden teure Projekt eine der längsten Monorail-Trassen der Welt. Betrieb und Wartung der Linie wurden für die nächsten 30 Jahre an den französischen Alstom-Konzern ausgelagert.⁵²

Mit der S-Bahn soll vor allem der Transport von Regierungsangestellten in die NAC ermöglicht werden. Denn angesichts der Entfernung zwischen NAC und alten Ministerien ist der Umzug des gesamten Regierungsapparates in die neue Hauptstadt eine nicht zu

50 Vgl. In Egypt's new capital, Chinese firm races against COVID-19 to raise skyscraper, Global Times, 8.10.2021, <https://www.globaltimes.cn/page/202110/1235811.shtml>. Aufgerufen am 25.7.2022.

51 Vgl. RATP Dev Mobility Cairo remport le contrat d'exploitation et de maintenance du train électrique, RATP Dev, <https://ratpgroup.com/fr/news/ratp-dev-mobility-cairo-remporte-le-contrat-dexploitation-et-de-maintenance-du-train-electrique-lrt-10-ramadan-nouvelle-capitale-administrative/>. Aufgerufen am 8.7.2022.

52 Vgl. The Monorail story for Greater Cairo, Alstom, <https://www.alstom.com/monorail-story-greater-cairo>. Aufgerufen am 8.7.2022.

unterschätzende Aufgabe. Deshalb bietet die Regierung zehntausenden Staatsbediensteten zwei Optionen an, erklärt Hussein: monatliche Zuschüsse zu den Fahrtkosten oder der hochsubventionierte Erwerb einer Wohnung in der nördlich der NAC gelegenen Retortenstadt Badr. 33.000 Wohnungen seien hier bereits zugewiesen worden, 13.000 fertiggestellt und 20.000 weitere im Bau.⁵³ Die Monorail hingegen dürfte angesichts hoher Ticketpreise und der Fahrtdauer aller Voraussicht nach und trotz der Subventionen nicht von Pendler*innen genutzt werden. *«Stattdessen könnte sie nach Fertigstellung und Inbetriebnahme zu einer weiteren Ikone oder einem modernen Monument des Großraums Kairo werden, ähnlich wie der Cairo Tower oder der geplante Iconic Tower in der neuen Hauptstadt»*, glaubt Mohie. Auch Sims bleibt skeptisch, denn Monorails seien bekanntermaßen *«sehr teuer im Vergleich zu anderen Eisenbahnsystemen und funktionieren nicht reibungslos.»*

53 Vgl. Rana Mamdouh: Living outside the city walls, Mada Masr, 7.4.2022, <https://www.madamasr.com/en/2022/04/07/feature/politics/living-outside-the-city-walls-the-process-of-transferring-civil-servants-to-the-new-capital/>. Aufgerufen am 8.7.2022.

3.0 Von El-Alamein bis NEOM: Eine neue Megalopolis

«Als der Präsident sein Amt antrat, lag das Land am Boden und der Privatsektor war nicht daran interessiert, im Land zu investieren. Daher musste er einen Marschall-Plan auflegen.» Sahar Nasr, 2018⁵⁴

Die NAC ist derweil nicht das einzige Großprojekt Al-Sisis. Derzeit lässt das Regime mit Hochdruck landesweit unzählige weitere Megaprojekte in den Bereichen Wohnungs- und Städtebau, Tourismus, Energie, Verkehrsinfrastruktur, Landwirtschaft und Industrie aus dem Boden stampfen. Neben der enormen Erweiterung Alexandrias und dem Ausbau El-Alameins zu einer weiteren Spielwiese für die Vermögenden entstehen am Suez-Kanal, in Ain Sukhna und im Niltal riesige Sonderwirtschaftszonen. Im Sinai, westlich des Nildeltas und in den Wüsten Oberägyptens werden gigantische Landgewinnungsprojekte errichtet, während Retortenstädte erneut landesweit wie Pilze aus dem Boden sprießen. Ganze 37 neue Städte seien in Planung, 17 davon bereits im Bau.⁵⁵

Abermals werden hier bereits lange zuvor entworfene Projektideen recycelt. Pläne für die massive Ausweitung der Retortenstadtpolitik wurden bereits Ende der 1990er vorgestellt, während erst 2010 Vorschläge für großangelegte Entwicklungs- und Landwirtschaftsprojekte an der Nordküste und im westlichen Delta beworben wurden.⁵⁶ Teile dieser Konzepte werden heute tatsächlich umgesetzt und nehmen die Form eines überdimensionalen, sich einmal rund ums Nildelta ziehenden urbanen Gürtels an, der sich von El-Alamein über Alexandria und das westliche Delta nach Kairo und von dort nach Osten über Ain Sukhna, New Galala und die Suez-Kanal-Zone erstreckt. Zusätzlich sollen Sharm El-Sheikh und der Süd-Sinai mit Saudi-Arabiens geplanter Megacity NEOM verschmolzen werden. Das Regime verwandelt Kairo in eine Megalopolis und will diese durch grenzüberschreitende Eisenbahnlinien mit den Nachbarländern Sudan, Libyen und Saudi-Arabien vernetzen.⁵⁷ Was wie ein dynamischer Aufbruch in eine moderne Zukunft anmutet, könnte sich aber als Trugbild erweisen. Denn der durch Spekulation und Profitinteresse befeuerte Bauwahn verzerrt nicht nur Realwirtschaft und Bankenwesen, sondern lässt Ägyptens Schuldenrate bedrohlich schnell anwachsen, werden doch zahlreiche der neuen Infrastrukturprojekte auf Pump finanziert.

3.1 Ägyptens neue Seidenstraße

Unmittelbar nach seiner Machtübernahme begann Al-Sisi mit dem Ausbau von Straßen und Autobahnen den Grundstein für seine «Vision» zu legen. Zwischen 2014 und 2020 sollen landesweit mehr als 7.000 Kilometer Straßen gebaut oder restauriert worden sein, meist durch das Ingenieurscorps der Armee oder die NSPO. Inzwischen wird auch der Schienenverkehr in großem Maßstab ausgebaut. 2021 unterzeichnete die Regierung den ersten Teilvertrag

54 Eleonora Vio: Can Sisi turn around Egypt's economy with mega projects? TRT World, 6.7.2018, <https://www.trtworld.com/magazine/can-sisi-turn-around-egypt-s-economy-with-mega-projects—18718>. Aufgerufen am 9.7.2022.

55 Vgl. Karima Abdel-Ghani: Building Egypt's 4G cities, Ahram Online, 29.6.2021, <https://english.ahram.org.eg/News/416262.aspx>. Aufgerufen am 9.7.2022.

56 1997 veröffentlichte NUCA eine Liste mit 44 neuen Städten, die bis 2017 vorgeschlagen und lanciert werden sollten. Insgesamt sollten hier 6,7 Millionen Menschen leben (60000-400000 pro Stadt). Vgl. David Sims: Egypt's desert dreams, AUC Press, Cairo 2018, S. 56/130.

57 Vgl. Tom Dobbins: What's the difference between a Megacity, a Metropolis, a Megalopolis and a Global City? Arch Daily, 20.6.2018, <https://www.archdaily.com/896568/whats-the-difference-between-a-megacity-a-metropolis-a-megalopolis-and-a-global-city>. Aufgerufen am 20.7.2022.

mit Siemens über die Errichtung eines insgesamt 2.000 Kilometer langen und \$23 Milliarden teuren Hochgeschwindigkeitszugnetzes. Der erste \$4,5 Milliarden teure und 660 Kilometer lange Streckenabschnitt soll Ain Sukhna mit der NAC und diese mit Alexandria, El-Alamein und Marsa Matrouh verbinden. Zwei weitere Abschnitte – von 6th October nach Aswan (1.100 Kilometer) und von Luxor nach Hurghada (225 Kilometer) – folgen in einer späteren Projektphase.⁵⁸ Nachdem 2018 das Staatsmonopol im Schienenverkehr gelockert wurde und seither auch Privatfirmen mit Bau, Wartung und Betrieb von Eisenbahnstrecken beauftragt werden dürfen, sicherte sich Siemens einen Vertrag über Betrieb und Wartung des Zugprojektes für die nächsten 15 Jahre.⁵⁹



Zusätzlich plant die Regierung eine Zuglinie zwischen Aswan und Sudan⁶⁰ sowie eine Verbindung zwischen Marsa Matrouh und Bengasi im Osten Libyens. Geplant seien zudem weitere Strecken im Inland, unter anderem zwischen Port Said, Damietta und Alexandria und zwischen Marsa Matrouh und Siwa.⁶¹ Im Nildelta und in der Kanalzone werden alte Zugstrecken

58 Vgl. Siemens Mobility unterzeichnet historischen Vertrag für schlüsselfertiges Bahnsystem in Ägypten im Wert von 3 Milliarden US-Dollar, Siemens Mobility, 21.9.2021, <https://press.siemens.com/global/de/pressemitteilung/siemens-mobility-unterzeichnet-historischen-vertrag-fuer-schlusselfertiges>. Aufgerufen am 8.7.2022.

59 Vgl. Mohamed Hegazy: Egypt transport policies 2014 – 2021, Arab Reform Initiative, 2022, <https://s3.eu-central-1.amazonaws.com/storage.arab-reform.net/ari/2022/04/04160053/2022-03-EN-EgyptPolicyDialogues-Egypt-transport-policies-2014-2021.pdf>. Aufgerufen am 12.7.2022.

60 Vgl. Suspension bridge across Lake Nasser will connect Egypt to Sudan by train as part of Cairo to Cape Town rail network, The New Arab, 15.6.2021, <https://english.alaraby.co.uk/news/railway-across-lake-nasser-connect-cairo-khartoum>. Aufgerufen am 8.7.2022.

61 Vgl. Railway network connecting Egypt and Libya to be built by 2024, Libyan Express, 27.1.2022, libyanexpress.com/railway-network-connecting-egypt-and-libya-to-be-built-by-2024/. Aufgerufen am 8.7.2022.

modernisiert und ausgebaut. Der bereits seit den 1990ern kontrovers diskutierte Bau einer Brücke zwischen Sharm El-Scheikh im Süd-Sinai und Saudi-Arabien ist überdies offenbar wieder auf dem Tisch und könnte angesichts Riads ambitionierter Pläne zur Errichtung von NEOM nun tatsächlich umgesetzt werden.



Al-Sisi, Bundeskanzlerin Angela Merkel und Ex-Siemens-Chef Joe Kaeser in Kairo © Sofian Philip Naceur 2017

Ebenfalls substantiell ausgebaut werden Häfen, Flughäfen und Industriezonen. Das Regime gibt sich inspiriert von Chinas global ausgerichtetem Entwicklungsmodell und überzieht Ägypten mit einem modernen Netz an Transport- und Industrieinfrastruktur, die die Stellung des Landes als regionales und globales Frachtdrehkreuz stärken soll. Während Flughäfen landesweit modernisiert wurden, lässt Ägypten in Kooperation mit der Firma Hutchison Häfen in Dakhleya und Alexandria erweitern und übertrug die Betriebsrechte für ein Containerterminal in Abu Quir für 38 Jahre an den chinesischen Hafengebeter. ⁶² Auch Häfen in Ain Sukhna, Port Said und Suez wurden vergrößert und sollen ebenso wie die Suez Canal Economic Zone (SCEZ) – dem Herzstück der ambitionierten Industrialisierungsbemühungen Al-Sisis – zusätzlichen Warenverkehr zwischen Mittelmeer und Rotem Meer erlauben und ausländische Investitionen in die neuen Industriecluster locken. Obwohl der Ausbau der SCEZ bisher hinter den Erwartungen zurückblieb, ⁶³ wurde erst 2022 mit Tarboul der Bau einer weiteren Industriezone nahe Fayoum südlich von Kairo angekündigt. ⁶⁴

62 Vgl. Marcus Hand: Hutchison Ports inks agreement with Egyptian navy for \$730 million container terminal, Seatrade Maritime News, 31.8.2020, <https://www.seatrade-maritime.com/ports-logistics/hutchison-ports-inks-agreement-egyptian-navy-730m-container-terminal>. Aufgerufen am 18.7.2022.

63 Firmen aus den Vereinten Arabischen Emiraten (VAE) investieren massiv in den Wirtschaftszonen East Port Said und Ain Sukhna, doch der bisher größte Investmentdeal in der SCEZ und East Port Said mit Russland über \$7 Milliarden ist auch angesichts des Ukraine-Krieges ins Stocken geraten. Vgl. Egypt allocates ports operator DP World industrial plot in Suez Canal Zone, Ahran Online, 19.11.2019, <https://english.ahram.org.eg/NewsContent/3/12/356253/Business/Economy/Egypt-allocates-ports-operator-DP-World-industrial.aspx>. Aufgerufen am 7.7.2022.

64 Vgl. Tarboul – The industrial city of Egypt, GV Investments, Cairo May 2022, https://tarboul.com/wp-content/uploads/2022/05/tarboul-brochure__compressed.pdf. Aufgerufen am 22.7.2022.

3.2 Der erweiterte Stadtrand

Der Bau der NAC, städtische Erweiterungen rund um Kairo und die westlich des Deltas gelegenen Landgewinnungsprojekte verwandeln die Megacity Kairo tatsächlich sukzessive in eine Megalopolis. Diese rasend schnelle Transformation des Großraums Kairo und umliegender Provinzen verwischt dabei bereits die Abgrenzungen zwischen Stadt und Stadtrand. Die Errichtung neuer Autobahnen und Hochgeschwindigkeitszugstrecken zwischen El-Alamein, Alexandria, Kairo, der NAC und Ain Sukhna lässt Rotes Meer und Nordküste bereits spürbar näher an den Großraum Kairo heranrücken. Kairos Stadtrand verschiebt sich.

Während im westlichen Delta im Zuge des 4-Millionen-Feddän-Projektes ein Kornkreis nach dem anderen erschlossen wird, werden mit New Galala am Roten Meer und New El-Alamein an der Mittelmeerküste zwei weitere luxuriöse Spielwiese für die Superreichen aus dem Boden gestampft. Vor allem El-Alamein ist eine Priorität für das Regime und lockt bereits massive Investitionen aus dem In- und Ausland an. Ein neuer Präsidentenpalast in El-Alamein ist bereits fertiggestellt. Der 2017 vereinbarte und mit einem Kredit in Höhe von \$25 Milliarden finanzierte Bau eines Atomkraftwerks in Dabaa durch Russlands Staatsfirma Rosatom hat derweil erst 2022 begonnen.

3.3 Die Kommerzialisierung des Sinai

Der Süd-Sinai wird unterdessen zu einer vom Rest der Halbinsel hermetisch abgeschotteten Oase für ägyptische und ausländische Tourist*innen ausgebaut. Die Tourismushochburg Sharm El-Sheikh wurde schon vor Jahren fast vollständig mit einer Betonmauer umzäunt, während im Kontext von NEOM immer mehr Investitionen aus Saudi-Arabien und den Golfstaaten in den Süd-Sinai fließen. Das Al-Sisi-Regime nutzt Sharm El-Sheikh derweil immer wieder als Austragungsort für politische Gipfeltreffen, internationale Konferenzen und Großevents wie jüngst die COP27.

Konzentrierte sich die Bautätigkeit im Süd-Sinai unter Mubarak noch fast ausschließlich auf Sharm El-Sheikh, wird seit 2013 der gesamte Süden der Halbinsel entwickelt. Die alten maroden Fernverkehrsstraßen zwischen Suez, Sharm El-Sheikh, Dahab und Saint Catherine sind neuen Autobahnen oder Hauptstraßen gewichen, während das für sein historisches Kloster bekannte Saint Catherine und die Kleinstädte Taba, Nuweiba und Dahab am Golf von Akaba ebenso vermehrt Ziele von Entwicklungsprojekten geworden sind.⁶⁵ Die umfangreichen Pläne zur Entwicklung von Dahab schlummern zwar bisher in Schubladen, doch Saint Catherine ist bereits seit 2021 zu einer Großbaustelle mutiert. Das in der zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörenden Stadt von der NUCA finanzierte Projekt «zielt darauf ab, die Bedeutung der Stadt für die Anhänger*innen von drei Religionen – Islam, Christentum und Judentum – zu nutzen, indem die Stadt zu einem wichtigen spirituellen Anziehungspunkt gemacht wird» – ein Konzept, das schon Ex-Präsident Sadat in den späten 1970er Jahren vorantreiben wollte.⁶⁶

Auf der anderen Seite des Golf von Akaba haben unterdessen mit jahrelanger Verspätung die

65 Vgl. Sisi issues decrees allocating state-owned land for development purposes, State Information Service, 14.8.2021, <https://www.sis.gov.eg/Story/158678/Sisi-issues-decrees-allocating-state-owned-land-for-development-projects?lang=en-us>. Aufgerufen am 1.8.2022.

66 Vgl. South Sinai' Saint Catherine 'destroyed' by new development project, Middle East Eye, 8.3.2022, <https://www.middleeasteye.net/news/egypt-sinai-historic-st-catherine-destroyed-development-project>. Aufgerufen am 8.7.2022.

Bauarbeiten an Saudi-Arabiens futuristischer Megastadt NEOM begonnen. Erst 2022 legte Riad 80 der für Projektphase I veranschlagten \$320 Milliarden zur Seite und beauftragte chinesische und südkoreanische Unternehmen mit den ersten Infrastrukturprojekten.⁶⁷ Die Stadt soll Saudi-Arabiens gegenüber den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE) und Katar in Rückstand geratene Wirtschaft modernisieren, Investitionen anlocken, das Land auf eine Ära nach dem Öl vorbereiten und sukzessive mit urbanen Gebieten in Jordanien und Ägypten verschmelzen. Entsprechend groß ist das Interesse Riads, auch im Süd-Sinai Entwicklungsvorhaben voranzutreiben. 2018 sagte Saudi-Arabien Investitionen in Höhe von \$10 Milliarden für den Süd-Sinai zu.

Derweil lässt Ägyptens Regierung auch im Nord-Sinai östlich von Port Said eine Industriezone, Fischfarmen und Landgewinnungsprojekte errichten, die Stadt Bir El-Abd ausbauen und den Hafen der Provinzhauptstadt Al-Arish erweitern. Die unter dem Vorwand geplanter Entwicklungsprojekte oder nationaler Sicherheitsinteressen durchgeführten Abrisse tausender Häuser in der Region Al-Arish und nahe der Grenze zum palästinensischen Gaza-Streifens werden aber im Nord-Sinai schon seit Jahren skeptisch beäugt, heißt es doch immer wieder, die Abrisskampagnen würden dem sogenannten «Jahrhundertdeal» den Weg ebnen. Dieser von der US-Regierung Donald Trumps zuletzt massiv beförderte Vorschlag zur «Lösung» des israelisch-palästinensischen Konfliktes und der Besatzung sieht in seiner zuletzt auf dem Tisch liegenden Version angeblich die Errichtung einer Freihandelszone nahe Al-Arish und die Ansiedlung von Palästinenser*innen im Nord-Sinai nahe der Grenze zu Gaza vor. Projekte in der Region seien «zentral» für den Deal, hieß es bereits 2018.⁶⁸

Zwischen 2013 und 2020 seien im Nord-Sinai nach Angaben von Human Rights Watch dabei mindestens 12.350 Häuser abgerissen wurden – 4.000 davon alleine seit 2017 in Al-Arish.⁶⁹ Das vor 2013 rund 80.000 Einwohner*innen zählende Rafah an der Grenze zu Gaza wurde praktisch dem Erdboden gleichgemacht, legitimiert mit dem Kampf gegen eine in der Region operierende radikalislamistische Terrormiliz. Zehntausende Menschen wurden seit 2013 durch die Gewalt der Miliz, des Militärs und die Abrisse unzähliger Häuser vertrieben, tausende getötet. 2021 erhielten die Jahrhundertdeal-Gerüchte erneut Auftrieb nachdem Al-Sisi per Dekret ein 79 Quadratkilometer großes militärisches Sperrgebiet zwischen der Grenze zu Gaza und Al-Arish auf 2.655 Quadratkilometer ausgeweitet hatte.⁷⁰ Mitten in dieser Zone wird mit New Rafah bereits eine neue Retortenstadt gebaut.⁷¹ Zwar hieß es seitens der Behörden mehrfach, hier sollen vertriebene Einwohner*innen des zerstörten Rafah angesiedelt werden, doch offizielle Informationen sind rar und die Regierung und vor allem das Militär geben sich bedeckt. Folglich gehen Spekulationen über den Jahrhundertdeal im Sinai eifrig weiter.

67 Vgl. Vivian Nereim: Saudi Prince plans \$80 billion fund, IPO for NEOM project, Bloomberg, 26.7.2022, <https://www.bloomberg.com/news/articles/2022-07-25/saudi-prince-plans-80-billion-investment-fund-for-megaproject#xj4y7vzkg>. Aufgerufen am 27.7.2022.

68 Vgl. Asmahan Soliman and Salma Khalifa: Trump envoy discusses US proposal for Gaza with Sisi, Mada Masr, 23.6.2018, <https://www.madamasr.com/en/2018/06/23/feature/politics/trump-envoy-discusses-us-proposal-for-gaza-with-sisi/>. Aufgerufen am 28.7.2022.

69 Vgl. Egypt: Massive Sinai demolitions likely war crimes, Human Rights Watch, 17.3.2021, www.hrw.org/news/2021/03/17/egypt-massive-sinai-demolitions-likely-war-crimes. Aufgerufen am 9.7.2022.

70 Vgl. Critical presidential decree eats up many times as much as the area of the Rafah buffer zone and practically ends the «dream of homecoming», Sinai Foundation for Human Rights, 26.10.2021, <https://sinaifhr.org/show/109>. Aufgerufen am 25.7.2022.

71 Vgl. Amr Emam: Egypt to complete construction of New Rafah, Al-Monitor, 17.5.2021, <https://www.al-monitor.com/originals/2021/05/egypt-complete-construction-new-rafah-city>. Aufgerufen am 22.9.2022.

4.0 Rent-Seeking und Vetternwirtschaft

«Andere Länder mögen über enorme Öl- oder Steuereinnahmen verfügen, mit denen sie die Auszahlung von Patronage finanzieren können, aber Ägypten ist in dieser Hinsicht arm. Was es jedoch hat, sind Unmengen an öffentlichem Land.» David Sims, 2018⁷²

Obwohl die Regierung schon seit Beginn des Ukraine-Krieges händeringend versucht, die Kapitalflucht zu stoppen und Einlagen, Investitionen und Kredite im Ausland zu akquirieren, geht der Immobilienwahn in Ägypten ungehemmt weiter. Im August 2022 erlaubten Videoaufnahmen von einer Verkaufsveranstaltung für Luxusimmobilien an einem Strand an der Nordküste Einblicke in das florierende Geschäft und zeigten eindrucksvoll, warum das Regime in Sachen Währungs- und Zahlungsbilanzdefizit auf die Bau- und Immobilienbranche zählen kann. In nur einem Tag war das neu lancierte, zwischen El-Alamein und Dabaa gelegene mondäne Soul-Projekt des Emaar-Konzerns aus den VAE vollständig ausverkauft – und das, obwohl sich die Preise pro Wohneinheit zwischen 500000 und \$5,2 Millionen erstreckten.⁷³

Die Wirtschafts- und Zahlungsbilanzkrise, aber auch die vorherrschende Überproduktion an Luxusimmobilien und die enormen Leerstandsdaten in den Retortenstädten haben dem Geschäft bislang also offenkundig nicht geschadet. Auch da «es jenen, die all diese Wohneinheiten in der Wüste bauen, egal ist, ob dort tatsächlich Menschen wohnen. Aber sie wollen, dass die Leute sie weiterhin kaufen», sagt Sims gegenüber der RLS und verweist damit indirekt auf die Rolle, die der Immobilienmarkt für Wirtschaft und Klientelismus im Land spielt. Denn umso mehr Land und Wohneinheiten verkauft werden, umso mehr Mittel fließen in die für das Regime und so wichtigen Patronagenetze, die Al-Sisi zwingend braucht, um seinen Machtanspruch zu verteidigen.

«Durch die Verteilung von Land an die wichtigen Personen festigt die Regierung ihre Macht – sie kann Loyalitäten belohnen und Gefälligkeiten erwidern», schrieb Sims schon vor Jahren.⁷⁴ Wie bereits Sadat und Mubarak⁷⁵ zuvor nutzt auch Al-Sisi heute die Bau- und Immobilienbranche als Werkzeug zur Aufrechterhaltung politischer Loyalitäten, aber nicht nur außerhalb, sondern auch innerhalb seines engeren Machtzirkels im Militär. Schließlich wollen sich auch diese Interessengruppen ihre Pfründe sichern und ein zentrales Instrument für deren Verteilung ist und bleibt der Immobiliensektor. Begünstigt wird die Patronage in diesem Fall auch durch die intransparente öffentliche Auftragsvergabe, die nach der Auffassung Sayighs eine «Hauptquelle für Klientelismus und Vetternwirtschaft» sei.⁷⁶

Die Branche ist aber ebenso für die allgemeine Wirtschaftsentwicklung und die Zahlungsbilanz von Bedeutung. Denn «Immobilien erfüllen heute die Rolle, die die Schwerindustrie in der Ära von Ex-Präsident Gamal Abdel Nasser spielte; als wichtigster

72 Vgl. David Sims: *Egypt's desert dreams*, AUC Press, Cairo 2018, S. 298.

73 Vgl. *Egypt: The demand on buying villas for tens of millions at the North Coast ignites criticism in Egypt*, BBC Arabic, 1.8.2022, <https://www.youtube.com/watch?v=AfdGFTNowtw>. Aufgerufen am 3.8.2022.

74 Vgl. David Sims: *Egypt's desert dreams*, AUC Press, Cairo 2018, S. 298.

75 Zwischen 2008 und 2011 wurden im Zuge einer Reihe an Korruptionsskandalen im Immobiliensektor unzählige Regierungsoffizielle – unter anderem zwei Ex-Premierminister, zwei Ex-Wohnungsbauminister und private Geschäftsleute – beschuldigt, illegal Land erworben zu haben. 2010 wurde die Talaat Mustafa Group von einem Gericht für schuldig befunden, mit dem Kauf von Staatsland für Madinaty gegen das 1998er Ausschreibungsgesetz verstoßen zu haben. Vgl. Èric Denis: *Financing land in Egyptian and Indian megacities*, *Revue Tiers Monde*, 2011.

76 Vgl. Yezid Sayigh: *Retain, restructure, or divest?*, *Carnegie Middle East Center*, 31.1.2022.

Empfänger öffentlicher Investitionen, Vehikel zum Erzeugen von Einnahmen, zur Förderung des Wirtschaftswachstums und zum Anlocken privater Investitionen», so Sayigh.⁷⁷ In der Tat nimmt der zunehmend entfesselte Landverkauf des Staates inzwischen volkswirtschaftlich die Form von Renten an, werden mit Investitionen in den Immobilienmarkt doch Milliardenbeträge in harter Währung ins Land gespült, die sich angesichts des Ausmaßes dieser Zuflüsse durchaus auf Ägyptens Zahlungsbilanz auswirken. Damit wiederum werden Wirtschaft und Staatshaushalt über Wasser gehalten und Ressourcen für die regiminterne Patronage akquiriert. Diese nutzt Al-Sisi seit 2013 dabei umfassend, um das Regime nach der Zäsur von 2011 neu aufzustellen.

4.1 Ägyptens Militärwirtschaft

Die Revolution erwies sich tatsächlich nur übergangsweise als machtpolitische Zäsur in Ägypten. Al-Sisis blutiger Militärputsch 2013 drehte die Uhren über Nacht zurück – wenngleich unter bedingt veränderten Prämissen. Ein nicht unerheblicher Teil von Mubaraks alten Seilschaften aus der Privatwirtschaft wurde von Al-Sisi teils unvermittelt, teils sukzessive ausgebootet,⁷⁸ während andere Geschäftsleute aufgrund vermeintlicher Verbindungen zur verbotenen Muslimbruderschaft verhaftet und vor Gericht gezerrt oder ebenfalls aus dem Geschäft gedrängt wurden.⁷⁹ Derweil sind das Militär und einzelne Fraktionen des Sicherheitsapparates heute abermals die unangefochtenen Stützpfeiler des Regimes. Die Armee – seit jeher involviert in Bau- oder Landgewinnungsvorhaben in Ägypten – ist unter Al-Sisis jedoch zum führenden Akteur in der Bau- und Immobilienindustrie aufgestiegen und kontrolliert heute nicht nur unmittelbar unzählige Großvorhaben, sondern sogar ganze Sparten des Bausektors selbst.

Das Militär war bereits vor Al-Sisis Machtergreifung ein regelrechter Staat im Staate und baut schon seit den 1950ern sukzessive seinen Einfluss in der zivilen Wirtschaft aus. Dutzende armeeeigene Firmen, die unter dem Dach des Verteidigungsministeriums, des Ministeriums für Militärische Produktion (MOMP) oder der NSPO operieren, sind aktiv in der Lebensmittel- und Getränkeindustrie, montieren Fahrzeuge oder bauen Fahrzeugkomponenten, betreiben Supermärkte und verfügen über Import- und Exportmonopole. Das Militär kontrolliert indirekt staatliche Agenturen, Aufsichtsbehörden oder Staatsunternehmen (inklusive der NUCA und Abteilungen im Wohnungsbauministerium), werden pensionierte Armeeoffiziere doch oft mit lukrativen Posten in Behörden oder Staatsfirmen bedacht.⁸⁰ Letztere sind per Gesetz steuerbefreit, von Rechenschaftspflichten ausgenommen und operieren ohne jedwede zivile Aufsicht. Informationen über Profite oder Einnahmen militäreigener Firmen sind nicht öffentlich zugänglich, während es seit 2021 explizit verboten ist, Statistiken sowie Studien über mit der Armee oder pensionierten Offizieren in Verbindung stehende Fragestellungen zu erstellen.⁸¹

77 Vgl. Ebenda.

78 Vgl. Osama Gawish: Al-Sisi's new elite, Marsad Egypt, 14.1.2022, <https://marsad-egypt.info/en/2022/01/14/isis-new-elite-contractors-ex-militaries-and-businessmen-who-support-him/>. Aufgerufen am 9.7.2022.

79 Vgl. Milking Juhayna for all it's worth, Mada Masr, 5.5.2021, www.madamasr.com/en/2021/05/05/feature/politics/milking-juhayna-for-all-its-worth/. Aufgerufen am 22.7.2022.

80 Vgl. Yezid Sayigh: Retain, restructure, or divest?, Carnegie Middle East Center, 31.1.2022.

81 Vgl. Yezid Sayigh: Throwing down the gauntlet: What the IMF can do about Egypt's military companies, Carnegie Middle East Center, 7.4.2022, <https://carnegie-mec.org/2022/04/07/throwing-down-gauntlet-what-imf-can-do-about-egypt-s-military-companies-pub-86821>. Aufgerufen am 18.7.2022.



General bei einer Führung im NAC-Kabinettsgebäude © Sofian Philip Naceur 2021

Militär und armeeeigene Firmen haben seit 2016 Quasi-Monopole im Marmorabbau und der Salz- und Sandproduktion errichtet und ihre Aktivitäten im Goldabbau stark ausgebaut. Seit 2019 hat die Armee dabei auch die Zementindustrie im Land praktisch übernommen nachdem die NSPO-Tochter Arish Cement Company die Produktion in einer Fabrik im Nord-Sinai ausgebaut und einen neuen Standort in Beni Suef eröffnet hat.⁸² Angesichts des durch diese Überproduktion verursachten Preisverfalls zogen sich mit HeidelbergCement und Vicat zwei ausländische Zementfirmen aus dem Markt zurück und klagen derzeit vor Schiedsgerichten gegen den ägyptischen Staat.⁸³

Für die Konversion von brach liegendem Staats- in Bauland und dessen anschließendem Transfer oder Verkauf an staatliche oder private Träger hat das Militär derweil ein gesetzlich verankertes Vor- und Vetorecht und nutzt dieses seit Al-Sisis Machtübernahme gar noch umfassender aus als zuvor. Ein Dekret von 2016 überträgt dem Militär die Kontrolle über einen Zwei-Kilometer breiten Landstreifen auf beiden Seiten von seitens der Armee gebauten Straßen,⁸⁴ während die NSPO die Einnahmen von an diesen aufgestellten Reklametafeln sowie Mautgebühren kassiert. Die NSPO betreibt zudem Düngermittelfabriken und Fischfarmen, hat gigantische Landgewinnungsvorhaben in Südägypten stark ausgebaut und ist in Entwicklungsprojekte im Nord-Sinai involviert.⁸⁵ Auch Ägyptens Auslandsgeheimdienst General Intelligence Service (GIS) hat unter Al-Sisi seine Aktivitäten außerhalb seiner geheimdienstlichen Tätigkeit enorm erweitert und darf auf Basis eines Gesetzes von 2021 Unternehmen in sämtlichen Wirtschaftsbereichen gründen und betreiben.

82 Vgl. Omaima Ismail: Egypt's cement industry disrupted by entry of military as major new market player, Mada Masr, 18.9.2019, <https://www.madamasr.com/en/2019/09/18/feature/economy/egypts-cement-industry-disrupted-by-entry-of-military-as-major-new-market-player/>. Aufgerufen am 7.7.2022.

83 Vgl. Faced with Egypt's military grip on industry, HeidelbergCement files for arbitration: Africa Intelligence, 9.11.2021, <https://www.africaintelligence.com/north-africa/2021/11/09/faced-with-cairo-s-military-grip-on-industry-heidelbergcement-files-for-arbitration,109703685-eve>. Aufgerufen am 19.7.2022.

84 Vgl. David Sims: Egypt's desert dreams, AUC Press, Cairo 2018, S. lxxv – lxxvii.

85 Vgl. Yezid Sayigh: Owners of the republic, Carnegie Endowment for International Peace, 2019, https://carnegieendowment.org/files/Sayigh-Egypt_full_final2.pdf. Aufgerufen am 28.7.2022.

Seit 2017 hat der GIS ein Medienimperium aufgebaut, kontrolliert populäre TV-Sender, Zeitungen und Marketing- und Werbefirmen und lässt in El-Alamein inzwischen sogar Apartments bauen.⁸⁶

All das soll dabei den ungebrochen starken Hunger der Militärwirtschaft nach Profiten stillen, zusätzlich unterstützt durch die teils unmittelbare Kontrolle der öffentlichen Auftragsvergabe durch von zur Armee gehörenden Institutionen. Schon seit 2015 ist das Ingenieurscorps der Armee gemeinsam mit der staatlichen Aufsichtsbehörde Administrative Monitoring Authority für die Überprüfung öffentlicher Ausschreibungen im Bausektor verantwortlich,⁸⁷ während ein Gesetz von 2018 die direkte Vergabe von Staatsaufträgen an das Verteidigungsministerium, das MOMP oder Minister*innen ohne öffentliche Ausschreibung erlaubt.⁸⁸ Angesichts all dessen wird deutlich, wie zentral die Armee und die Militärwirtschaft heute für den Bau- und Immobiliensektor geworden sind.

4.2 Das Management der Immobilienblase

Die Fortsetzung des Bau- und Immobilienwahns ist für Regime und Militärestablishment aber nicht nur aufgrund klientelistischer Dynamiken unabdingbar. Denn diese ausufernde Patronage kann nur in diesem Ausmaß aufrechterhalten werden, wenn die Nachfrage nach Wohnraum nicht einbricht, ausreichend frische Mittel in den Immobiliensektor und die ägyptische Wirtschaft fließen und Ägyptens Zahlungsbilanzdefizit somit nicht unkontrolliert weiter anwächst. Die Krisenanzeichen in der Immobilienbranche mehren sich dabei allerdings bereits, doch bislang konnten weder astronomische Leerstandzahlen noch die teils enormen jährlichen Preissteigerungen für Wohnraum das Wachstum der Branche bremsen. Leerstandsdaten dürften nur dann ein Problem für die Industrie werden, wenn die Menschen bedeutend weniger in Zement investieren und sich anderen Geldanlagen zuwenden. Angesichts der strukturellen Geldentwertung der ägyptischen Währung ist das aber in absehbarer Zeit höchst unwahrscheinlich.

Die massiven Preissteigerungen für Immobilien auf dem Markt sind dagegen eher ein Problem für die Branche, sorgt der sukzessive Kaufkraftverlust von ehemals potentiellen Käufer*innen aus der Mittelschicht doch dafür, dass diese nicht mehr derart viele Gelder in neue Wohnungen investieren kann. Die Branche hat darauf aber bereits reagiert: mit der Anpassung ihrer Finanzierungsmodelle und der Verlängerung der Abzahlungszeiträume sowie mit dem verstärkten Anwerben von Kund*innen im Ausland, die Wohnraum in harter Währung bezahlen. Regime und Industrie versuchen demnach inzwischen umfassender als in der Vergangenheit frisches Kapital aus dem Ausland anzulocken, sowohl bei Regierungen und Privatkund*innen in den Golfstaaten und Libyen als auch bei den im Ausland lebenden ägyptischen Arbeitsmigrant*innen, die weiterhin große Anteile ihrer Ersparnisse in Wohnungen in Ägypten investieren. Entsprechend haben die milliardenschweren Rücküberweisungen der mehr als zehn Millionen im Ausland lebenden Ägypter*innen für das lukrative Geschäft mit Wohnraum und Ägyptens Zahlungsbilanz nach wie vor eine übergeordnete Bedeutung. Alleine im Fiskaljahr 2021/2022 flossen Rücküberweisungen in Höhe von rund \$31,9 Milliarden nach Ägypten.⁸⁹

86 Vgl. Ehab al-Naggar: GIS gains permission to establish companies after unanimous vote in house, Mada Masr, 23.2.2022, www.madamasr.com/en/2022/02/23/news/u/general-intelligence-service-gains-permission-to-establish-companies-after-unanimous-vote-in-house. Aufgerufen am 9.7.2022.

87 Vgl. Yezid Sayigh: Throwing down the gauntlet, Carnegie Middle East Center, 7.4.2022.

88 Vgl. Law 182/2018: Manshurat, 2018, <https://manshurat.org/node/33967>. Aufgerufen am 18.7.2022.

89 Vgl. Remittances from expats rise 1.6% to \$31.9 billion in 2022, Egypt Independent, 23.8.2022, <https://egyptindependent.com/remittances-from-expats-rise-1-6-to-31-9-bln-in-2022-cbe/>. Aufgerufen am 1.9.2022.



Nur spärlich bewohntes Neubauviertel in Alexandria © Sofian Philip Naceur 2021

Investitionen nicht-ägyptischer Akteure in den Immobilienmarkt kommen heute vor allem von Regierungen und privaten Investor*innen aus Saudi-Arabien, den VAE und Libyen. Wie Shawkat in einer jüngst veröffentlichten Studie über den Immobilienmarkt im Großraum Kairo darlegt, gehören staatliche und private Investor*innen aus den VAE und Saudi-Arabien weiterhin zu den wichtigsten Immobilieneigner*innen in Ägyptens Hauptstadt.⁹⁰ Neu ist das dabei keineswegs, waren doch schon in der Mubarak-Ära Investments aus den Golf-Staaten die mit Abstand wichtigsten Triebkräften des Immobiliengeschäfts im Land.⁹¹

Derweil fließen auch aus Libyen weiter erhebliche Investitionen in Ägyptens Immobilienmarkt. 2013 sollen allein die Investments eines Cousins des libyschen Exdiktators Muammar Al-Gaddafi in Ägypten bei rund \$13 Milliarden gelegen haben, die meisten davon angelegt im Tourismussektor und in Landwirtschaftsprojekten.⁹² 2018 hatte der libysche Staatsfund Libyan Investment Authority (LIA) nach eigenen Angaben Milliarden im luxuriösen Lakeside-Projekt in New Cairo investiert und Interesse an Landgewinnungsprojekten nahe Ismailia gezeigt.⁹³ Ägyptens Regierung versucht bereits seit ein paar Jahren verstärkt, Investitionen der LIA anzulocken und bot LIA-Offiziellen 2021 explizit Projekte in El-Alamein und der NAC an.⁹⁴ Noch im selben Jahr wurden mehrere Absichtserklärungen über Projekte in den Bereichen Fischzucht, Landwirtschaft und Wohnungsbau mit libyschen Behörden unterzeichnet. Dabei sind auch die Investitionen libyscher Privatpersonen in Luxuswohnraum in Ägypten weiterhin erheblich. Wie Makler*innen der RLS erzählen, tauchen Vermögende aus Libyen inzwischen gar mit Koffern voller Bargeld auf und investieren in Luxusprojekte in El-Alamein und dem Oberschichtsviertel Uptown Cairo im Herzen von Ägyptens Hauptstadt.

90 Vgl. Yahia Shawkat: Who owns Cairo? II Ownership Analysis, Marsad Omran, 16.9.2022, <https://marsadomran.info/en/2022/09/2642/>. Aufgerufen am 16.9.2022.

91 Vgl. Frederick Deknate: The revolution added two years: On Cairo, The Nation.

92 Vgl. Youm7 publishes list of Gaddafi al-Dams properties in Egypt, Youm7, 19.3.2013, <https://www.youm7.com/amp/2013/3/19/985585/> اليوم-السابع-ينشر-قائمة-ممتلكات-قذاف-الدم-في-مصر. Aufgerufen am 25.7.2022.

93 Vgl. Suzan Atef, Libyan investment in the billions with the launch of «Lakeside», al-Masry al-Youm, 29.1.2018, <https://www.almasryalyoum.com/news/details/1252110>. Aufgerufen am 25.7.2022.

94 Vgl. Hind Mokhtar, The Egyptian-Libyan Higher Committee signed 14 memoranda of understanding and 6 executive contracts, Youm7, 16.9.2021, www.youm7.com/story/2021/9/16/6/5463429. Aufgerufen am 25.7.2022.

Während die Nachfrage nach Wohnraum also sowohl von ägyptischen Arbeitsmigrant*innen als auch Investor*innen aus den arabischen Nachbarstaaten konsequent aufrechterhalten wird, setzt das Al-Sisi-Regime für die Finanzierung von Infrastrukturprojekten auch massiv auf neue Schulden. Sämtliche Vorhaben im öffentlichen Nah- und Fernverkehr – von neuen Metrolinien, der S-Bahn und der Monorail im Großraum Kairo bis zum Hochgeschwindigkeitszugnetz von Siemens – , aber auch Projekte in der NAC und in den Bereichen Wasser- und Abwassermanagement und Energie werden fast vollständig auf Pump finanziert. Damit bricht Al-Sisi aber mit der Strategie Mubaraks, die Auslandsverschuldung gering zu halten, um Außenabhängigkeiten zu begrenzen, betont Stephan Roll von der deutschen Stiftung Wissenschaft und Politik in einer Studie.⁹⁵

Bislang gelang es Al-Sisi allerdings durchaus erfolgreich, für seine Modernisierungspolitik und das Gegenfinanzieren von Ausständen oder Haushaltsdefiziten immer wieder neue Gläubiger*innen zu finden. Kairos außenpolitische und wirtschaftliche Annäherung an Russland und China war dafür ebenso zentral wie die anhaltend enge Kooperation mit EU und USA. Doch der Ukraine-Krieg hat bereits gezeigt, wie schwierig es noch werden könnte, diesen wirtschaftlichen und politischen Balanceakt auch langfristig aufrechtzuerhalten. Der Grad, auf dem Al-Sisi und sein Regime heute wandern, wird bereits schmaler und schmaler.

95 Vgl. Stephan Roll: Kredite für den Präsidenten, SWP, September 2022.

5.0 «Die neue Republik»: Ein eiserner Vorhang

«Um seine Vision zu verwirklichen, nahm Khedive Ismail derart viele Schulden bei ausländischen Geldgebern auf, dass europäische Mächte ihn absetzen ließen, als Ägypten aufgrund des Verfalls der Baumwollpreise seine Schulden nicht mehr zurückzahlen konnte.» Marianne Dhenin, 2021⁹⁶

Beim Betrachten von Satellitenbildern der neuen Hauptstadt, beim Heran- und Herauszoomen und grobem Ausmessen der Entfernungen zwischen der Baustelle und dem «alten Kairo» und der Ausmaße der NAC selbst, weißt ein Stadtplaner, der anonym bleiben will, immer wieder auf die ihm zufolge größte Schwachstelle des Megaprojektes hin: «Die NAC ist einfach zu groß und ihre Größe wird der Hauptgrund für ihr Scheitern sein», sagt er und betont, dass Entfernungen bei Stadtentwicklungsprojekten eine enorme Rolle spielen, aber in Ägypten offensichtlich ignoriert werden. Das Regime zeigt sich jedoch vor allem aus politischen Gründen entschlossen, die NAC so schnell wie möglich fertigzustellen und versucht mit allen Mitteln, die Mittel- und Oberschicht in die neue hermetisch abgeriegelte Festung in der Wüste zu locken.

In der Tat könnte die neue Hauptstadt schneller besiedelt werden als andere in der Vergangenheit vorangetriebenen Wüstenprojekte, zu sehr fürchten sich Regime und Eliten in Ägypten vor einer Wiederholung der Revolution von 2011. Mit der guten Verkehrsanbindung – zumindest für jene, die ein privates Auto besitzen –, der Nähe zur Ring Road, dem Kairoer Flughafen und den Oberschichtsklustern rund um New Cairo sowie dem Bau privater ausländischer Universitäten aus Großbritannien, Portugal oder Deutschland in der neuen Hauptstadt werden in der Tat Anreize für vermögendere Schichten der ägyptischen Gesellschaft geschaffen, früher oder später in die NAC zu ziehen.⁹⁷ Völlig offen bleibt hingegen, ob das Regime tatsächlich in der Lage sein wird, die für den Betrieb einer solch riesigen Stadt notwendigen Grundversorgung bereitzustellen. Neben der komplizierten Logistik in Sachen Transport von Arbeiter*innen ist hier vor allem die Frage der Wasserversorgung relevant, denn um die Stadt tatsächlich in dem Ausmaße zu begrünen wie in den zahlreichen Werbeanzeigen und Promofilmen versprochen, müssen umfassende Wasserressourcen herangeschafft werden – und das trotz der bereits jetzt eklatanten Wasserknappheit im Land.

Das Projekt muss zudem schnell fertiggestellt und besiedelt werden, denn in Ägyptens Gesellschaft rumort es bereits angesichts der zunehmend angespannten sozialen Lage, den Kaufkraftverlusten von Mittelschicht und einkommensschwacher Bevölkerung und dem inzwischen wieder vielerorts deutlich spürbarem Unmut im Land über die ausschließlich auf die Bedürfnisse der Wohlhabenden zugeschnittenen Politik des Regimes. Das Ausmaß der neuen Hauptstadt sollte demnach auch nicht als Symbol für die Entschlossenheit und Stärke des Regimes betrachtet werden, sondern vielmehr als Zeichen der Schwäche, zeigt sich mit dem Projekt doch deutlicher als je zuvor, wie beträchtlich die Klassengegensätze im Land bereits geworden sind und wie sehr sich die herrschende Klasse vor einem neuen Aufstand der Marginalisierten fürchtet.

Derweil werden die NAC und andere Megaprojekte vor allem durch Kredite und Investitionen aus dem Ausland finanziert. Noch findet das Regime immer wieder neue Geldgeber*innen,

96 Marianne Dhenin: Transforming post-revolution Cairo, New Lines Magazine, 31.5.2021, <https://newlinesmag.com/argument/transforming-post-revolution-cairo/>. Aufgerufen am 9.7.2022.

97 See: Rolf Brockschmidt, Eine deutsche Fachhochschule für Ägypten, Der Tagesspiegel, 6.2.2020, available at <https://www.tagesspiegel.de/wissen/campus-in-der-neuen-megacity-kairos-eine-deutsche-fachhochschule-fuer-aegypten/25511464.html>. Last accessed 9.7.2022.

die neue Infrastrukturprojekte auf Pump finanzieren, doch Al-Sisi setzt wie kein Staatschef vor ihm seit dem Putsch der Freien Offiziere 1952 auf neue Auslandsschulden als Mittel zur Umsetzung seiner „Zukunftsvision“. Ägyptens Auslandsverschuldung ist seit 2013 grade wegen Al-Sisis extensiver Baupolitik in astronomische Höhen gestiegen während die Zinslast derart stark auf dem Staatshaushalt lastet, dass die Regierung keine adäquate Sozialpolitik verfolgen könnte selbst wenn sie ernsthaft wollte. Das wiederum bedroht Ägyptens Souveränität, ist das Land doch heute stärker abhängig von ausländischen Banken und Regierungen als unter Al-Sisis Vorgängern in den letzten 70 Jahren. Der Fall von Khedive Ismail im 19. Jahrhundert war nicht nur der imperialen Politik europäischer Großmächte in Ägypten geschuldet, sondern auch Ismail selbst. Al-Sisi jedoch führt seine desaströse Wirtschafts-, Sozial- und Baupolitik unbeirrt fort und macht weiter ambitionierte und kostspielige Pläne, bewarb sich das Regime doch für die Ausrichtung der Olympischen Spiele 2036.⁹⁸

98 Vgl. Mahmoud Elassal: Egypt's hosting of 2036 Olympic games would be 'fantastic', says IOC president, Al-Ahram, 25.9.2022, <https://english.ahram.org.eg/NewsContent/6/56/476720/Sports/Omni-sports/Egypt%E2%80%99s-hosting-of-Olympic-games-would-be-%E2%80%98fantastic.aspx>. Aufgerufen am 30.9.2022.

Disclaimer:

Dieser Artikel entspricht nicht unbedingt der Position des RLS-Nordafrika-Büros.



**ROSA
LUXEMBURG
STIFTUNG**

مكتب شمال إفريقيا
North Africa Office