

PRESSEMITTEILUNG

IMMOBILIENFONDS IN DUBAI: UNGEBREMSTES WACHSTUM IN EINER ZUKUNFTSREGION

Gütersloh, 22. August 2007.

Dubai treibt seine volkswirtschaftliche Entwicklung zu einer der führenden Wirtschaftsnationen am Golf und vielleicht schon bald weltweit immer weiter voran. Gefolgt von einem ungebremsten Bedarf an Wohnraum und Bürofläche. Der sich konstituierende Immobilienmarkt erleichtert dabei eine Einschätzung für Investoren und Baubeteiligte.

Wer sich auf der Aussichtsplattform des Burj Dubai einen Eindruck über die Entwicklung des ehemaligen Wüstendorfs verschaffen möchte, sollte schwindelfrei sein. Bislang 140 Etagen machen den von Bauträger Nakheel geplanten Turm seit Juli zum höchsten Gebäude der Welt. Die Aussichtsplattform im 123. Stock erreicht man über einen der 54 Aufzüge, von denen der Schnellste 65 Stundenkilometer fährt. Der Burj Dubai soll 810 Meter erreichen und ist damit ein Synonym für die gigantische Entwicklung vor Ort. Längst nimmt Dubai im Warenhandel die Spitzenposition innerhalb der Vereinigten Arabischen Emirate ein. Scheich Mohammed Bin Rashid Al Maktoum treibt diesen Fortschritt generalstabsmäßig voran – eine Strategie, für die ihm die renommierte New York Times die Auszeichnung „Unternehmer des Jahres“ verliehen hat. Dabei hat Scheich Al Maktoum bislang nur rund zehn Prozent seiner Ideen verwirklicht.

Wirtschaftlich prosperierende Emirate

Es war das Erdöl, das Dubai reich gemacht hat. Weil die Ölquellen aber nicht ewig sprudeln, will Dubai von dieser Abhängigkeit möglichst schnell wegkommen. Dubai hat hierbei eine beispiellose Kehrtwende vollzogen. Dass das Bruttoinlandsprodukt der Vereinigten Arabischen Emirate im vergangenen Jahr um 23 Prozent stieg und damit die stolze Zahl von 599 Milliarden Dirham, also rund 124 Milliarden Euro, erreichte, verstehen die sieben unabhängigen und konstitutionellen Monarchien Abu Dhabi, Dubai, Sharjah, Ajman, Um al-Quaiwan, Ras al Khaimah, und Fujairah, die administrativ in den Vereinigten Arabischen Emiraten aufgeteilt sind, mehr als Ansporn, denn als Selbstverständlichkeit. So hat gerade Abu Dhabi unlängst eine Gesamtstrategie verabschiedet, die den Entwicklungsstand von Dubai noch übertreffen soll.

11 Prozent Wachstum jährlich

Doch Dubai dürfte auch in den kommenden Jahren die „Vormachtstellung“ nicht verlieren, gilt es doch als liberalster und weltoffenster Standort. Eine Entwicklung, die auch durch eine französisch geprägte Gesetzgebung und Verwaltung gefördert wird. Und: Dubai kann von 1996 bis 2005 auf eine Verdreifachung des Bruttoinlandsproduktes verweisen. Bis zum Jahre 2015 wird eine durchschnittliche Wachstumsquote von 11 Prozent jährlich angestrebt. Gefördert wird diese Entwicklung natürlich auch dadurch, dass Dubai auf nunmehr überschaubaren Ölvorräten sitzt. Doch Dubai ist nicht nur Geschäftszentrum. Eine geschickte Vermarktung führt seit einigen Jahren dazu, dass gerade zahlungskräftige Kunden angesprochen werden, die im „Tourismusland Dubai“ denn auch nahezu alles finden, was das Herz begehrt. Nicht zuletzt sorgt der so genannte Einkaufstourismus auch dafür, dass sich Dubai auch weiterhin als die größte und am schnellsten wachsende Handelsregion in der Golfregion darstellen kann.

Enormer Bedarf an Wohn- und Büroraum

Wo möglichst viele Menschen angezogen werden sollen, muss natürlich Wohn- und Arbeitsraum entstehen. Daher hat das Emirat in den vergangenen Jahren rund 15 Milliarden Euro in neue Bürogebäude und Wohnhäuser investiert – Immobilien, die in der Regel eine Mischung aus hochwertigster Architektur in Verbindung mit orientalischer Tradition verkörpern. Geld genug ist vorhanden: So sollen in Dubai rund fünf Prozent der Bevölkerung Millionäre sein. In Zahlen ausgedrückt sind dies 53.000. Doch die Mehrzahl der derzeitigen Bevölkerung lebt in Dubai, um sich hier eine neue berufliche Perspektive aufzubauen. Sie kommen aus aller Welt.

Erfahrung und Netzwerke Voraussetzung

Und wengleich in Dubai derzeit rund 16 Prozent aller Kräne der Welt stehen, kommt die Immobilienwirtschaft, aber auch die Verwaltung in Dubai, den besonderen Anforderungen nur zeitverzögert nach. Das hat natürlich Auswirkungen: Mit dem bisher stärksten Mietanstieg von 38 Prozent im Jahre 2005 verzeichnete Dubai eine Verdoppelung der Mieten im Verlauf der vergangenen vier Jahre. Um diese Entwicklung und dem damit einhergehenden inflationären Druck auf die Gesamtwirtschaft Einhalt zu gebieten, beschloss die Regierung im vorigen Jahr die Einführung einer Obergrenze für Mietsteigerungen von 7 Prozent im Jahr. Unbeeindruckt von der Gesetzgebung hatten die Mieten jedoch schon bei Inkrafttreten des Gesetzes das gegebene Niveau erreicht. Folgerichtig kann abgeleitet werden, dass auch die Preise für Büroimmobilien und Wohnhäuser in den letzten zwei Jahren noch einmal deutlich angezogen sind. Fachleute gehen davon aus, dass aufgrund der starken Nachfrage für die kommenden zwei Jahre zudem ein Anstieg des Bedarfs an Büroflächen von 30 bis 40 Prozent erwartet wird. Dennoch wird es auch in Dubai immer wichtiger, die Besonderheiten dieses Standortes zu berücksichtigen. Längst nicht mehr jedes Immobilieprojekt an einem x-beliebigen Standort wird zum Erfolg. Da verlangt es schon eines Netzwerkes vor Ort sowie Partner, die langjährige Erfahrungen und Kompetenz mitbringen. Zudem kommt es auch in Dubai immer mehr auf die konkrete Lage des Towers an. Sei es, weil die Menschen auch in Dubai gerne da leben, wo sie Arbeit finden und umgekehrt oder weil das Verkehrssystem nur mühsam nachkommt und Standorte in zentralen Lagen oder an wichtigen Durchgangsstraßen gefragt sind. So beispielsweise auch in unmittelbarer Nähe der geplanten Metro. Schließlich kann das Immobiliengeschäft, ähnlich wie bei US-Immobilienfonds, nicht alleine von Deutschland aus gesteuert werden, sondern es muss auch vor Ort präsent sein. Bei Alternative Capital Invest arbeiten hierzu deutlich mehr Mitarbeiter in Dubai als in Deutschland.