

Heilsamer Schock in Dubai

Von Roland Mischke 20. September 2009, 04:00 Uhr

Die Zeit der wilden Spekulationen ist vorbei. Jetzt investiert die Stadt in Straßen und U-Bahnen. Und sogar die Mieten sinken

Am Ende der muslimischen Fastenzeit Ramadan stand diesmal ein besonderes Fest. Am 9. September wurde in Dubai die Metro eingeweiht, eine 52 Kilometer lange Schwebbahn, die nahezu lautlos und elegant zwischen den Häuserschluchten hindurch- und streckenweise am Meer entlangfährt. Für staugeplagte Bewohner des Emirats, die täglich mehr als zwei Stunden im Stop-and-go-Verkehr ausharren müssen, eine neue Lebensader. Die Metro gleitet über sämtliche Blockaden hinweg und vereint die Aussicht auf ein schnelleres Fortkommen mit der Hoffnung auf ein Ende der Krise.

Endlich soll auch der Burj Dubai, das mit 818 Metern höchste Gebäude der Welt, eingeweiht werden. Ein mögliches Datum ist der 2. Dezember, der Nationalfeiertag der Vereinigten Arabischen Emirate. Dass der italienische Modeschöpfer Giorgio Armani im Turm von Dubai ein Luxushotel eröffnet, gilt als weiteres Hoffnungszeichen für ein Abklingen der Rezession. Das weltweit erste Armani-Hotel hat der 75-jährige Nobel-Couturier im Innern perfekt durchgestaltet, sämtliche Details vom Lobbyambiente über die Pagenuniform bis zum Bettbezug legte der Mailänder fest. Sein Hotel belegt zehn Stockwerke des Turms mit seinen mehr als 160 Etagen. Die genaue Stockwerkzahl will der Herrscher von Dubai, Scheich Muhammad bin Raschid al-Maktum, erst am Eröffnungstag bekannt geben. Doch schon jetzt weiß man, dass der Burj Dubai doppelt so hoch sein wird wie das New Yorker Empire State Building. Armani wird als Hauptmieter auch mehrere Etagen mit Eigentumswohnungen, den Armani Residences, betreiben.

Nun zeigt sich, wie nützlich es war, dass Dubais Herrscherfamilie 2002 ein Gesetz erließ, das Ausländern erlaubt, Immobilieneigentum am Persischen Golf zu erwerben. In bangeren Monaten war nicht klar, ob solvente Mieter für Dubais größtes Prestigeobjekt gefunden würden. Der Name des Modeunternehmens Armani darf deshalb ganz groß am Gebäude prangen.

"Dubai geht es in einigen Bereichen gut bis glänzend", analysiert Oliver Parche von der Deutsch-Emiratischen Industrie- und Handelskammer (AHK). "Natürlich gibt es Cashflow-Probleme. Ins Stadtbild wird aber investiert, die Infrastruktur verbessert. Der Bau des größten Flughafens der Welt verläuft unverändert mit höchster Geschwindigkeit, lange zweitrangige Strukturprojekte wie Straßenausbau, Rohrverlegungen und das Anlegen von Kanälen haben sogar deutlich zugenommen. Dafür zumindest war die Krise gut, die Lebensqualität in Dubai wird sich erhöhen." Nur Hochhäuser baut derzeit niemand, denn "der Leerstand an Büroflächen, aber auch an Wohnraum ist gewaltig. Der Real-Estate-Bereich verzeichnet kaum Wachstumsraten mehr", so Parche.

Das "Übermorgenland" hat schwere Monate hinter sich. Bis vor einem Jahr stand noch jeder dritte Kran der Welt in Dubai, der globale Kapitalfluss pumpte immer neues Geld in Hotel-, Geschäfts- und Wohnkomplexe. Spekulationen trieben die Preise immer weiter nach oben. Erstkäufer einer Immobilie gaben dem Investor eine Anzahlung und konnten daraufhin die Immobilie spektakulär weiterverkaufen, oft mit hohem Gewinn.

Ende 2008 kam der Einbruch. Spekulanten ohne Liquidität blieben auf Objekten sitzen. Auf den drei Palm Islands vor der Küste stagnieren seit Monaten sämtliche Arbeiten, der Weiterbau auf der bereits weitflächig bebauten Palm Jumeirah wurde verschoben. Der Wind treibt Sand in unvollendete Wolkenkratzer, und verdorrte Steppenläuferbüsche umzingeln die Baustellen, als wolle sich die Wüste verlorenes Terrain zurückholen. Tausende Expatriates, wie westliche Planer, Architekten und Unternehmer auf Glückssuche in Dubai genannt werden, haben das Land verlassen. Bis zum dritten Quartal 2008 "wanderten noch 33 Personen pro Stunde ein", erklärt Oliver Parche. "Sie alle hatten Top-Jobs und brauchten Wohnungen, Schulen und andere Einrichtungen." Die Zeit des schnellen Geldes bei null Steuern ist vorüber, Ende 2009 wird Dubais Bevölkerung um 17 Prozent geschrumpft sein, die Hauspreise sind schon um 50 Prozent zurückgegangen.

Die 75 Kilometer lange Retortenstadt entlang der schnurgeraden Zheikh Zayed Road und parallel zur Küste, die Turmruhel, die asphaltierten Autobahnen mit bis zu zwölf Spuren, die im Meer aufgeschütteten Inseln - alles war kurzfristig infrage gestellt. Dubai sitzt heute auf einem Berg von 80 Milliarden Dollar Schulden. Im Februar musste das Nachbar-Emirat Abu Dhabi, das über 94 Prozent der Ölreserven am Persischen Golf verfügt, dem klamm gewordenen Visionär einen Notfonds von zehn Milliarden Dollar bereitstellen, damit der Staat Dubai seinen Verpflichtungen nachkommen konnte.

Immerhin hat die Krise einen reinigenden Effekt. Die im vergangenen Herbst bis um 60 Prozent angezogenen Mieten seien "wieder bezahlbar", sagt Peter Goepfrich von der deutschen Außenhandelskammer in Dubai. Sie sind um bis zu 40 Prozent gefallen. Oliver Parche bestätigt das, schränkt aber ein: "Manche Landlords begreifen das noch nicht. Sie lassen teuer erbaute Wohnvillen mit mehreren Schlafzimmern und bester Ausstattung lieber seit Monaten leer stehen, anstatt die Miete zu senken. Das bekommt den Objekten nicht gut, sie verlieren an Wert." Gut findet er allerdings, "dass jetzt viel weniger Wüste zum Bauland wird". Gebaut wird jedoch hier und da, "weil die Baustoffe derzeit weit unter Preis abgegeben werden".

Sogar in Dubai gibt es jetzt einen Trend zur Reurbanisierung. Einst besaß die Stadt am Creek, dem Naturhafen an einem Meeresarm, ein Zentrum. Es wurde aufgegeben im Wachstumsrausch. Nun sollen sektorale Cluster entstehen, die Namen tragen wie Media City, Internet City, University City oder Healthy City, die meisten davon als Freizonen. Sie sollen wie Gated Communities, in sich geschlossene Wohnbezirke, funktionieren und ein Gemeinschaftsgefühl erzeugen.

"Insgesamt ist die Entwicklung in Dubai positiv", sagt Oliver Parche. "Es ist der Platz, wo sich die Welt trifft, Menschen aus 180 Nationen. Dubai bleibt als Handelsstandort hochattraktiv. Die Investoren und wir Entwickler liegen weiter auf der Lauer."