

Dubais Büromarkt droht Kollaps

Handelsblatt

16./17./18. OKTOBER 2009 | NR. 200

MICHAEL BACKFISCH | DUBAI

Jahrelang haben Unternehmen in Dubai unter dem drastischen Anstieg der Büromieten gestöhnt. Jetzt können sie aufatmen: Nach Schätzungen von Experten wird sich das Raumangebot bis zum Jahre 2011 verdoppeln und damit die Leerstandsquote auf 50 Prozent erhöhen. Das drückt Mieten und Preise noch stärker als bisher nach unten.

„Wer mit Bürogebäuden spekuliert, wird Geld verlieren. Davon profitieren die Mieter“, sagt Matthew Hammond vom Immobiliendienstleister Jones Lang Lasalle. Die Beratungsfirma Landmark Advisory hat errechnet, dass in den kommenden zwei Jahren 2,97 Mio. Quadratmeter (qm) zusätzliche Bürofläche auf den Markt kommen wird. Derzeit beträgt der Bestand 3,25 Mio. qm.

Zu denen, die sich offensichtlich verspekuliert haben, zählt **Dubai World**, hochverschuldete Holdinggesellschaft des Emirats am Persischen Golf. Sie erwägt nach einem Bericht der Nachrichtenagentur Bloomberg, Gläubigern Anteile am Immobilienentwickler **Nakheel** anzubieten, um Notverkäufe von Vermögenswerten zu vermeiden. Die Verbindlichkeiten von Dubai World belaufen sich insgesamt auf etwa 60 Mrd. Dollar.

Die Entwicklung der Büromieten in Dubai zeigt das Dilemma der Projektentwickler. Die Mieten sind in den vergangenen drei Monaten im Schnitt um zehn Prozent gesunken. Im Vergleich zum Höhepunkt des Baubooms im dritten Quartal 2008 haben sich die Mieten sogar halbiert. Nun sitzen auch die Immobilienentwickler in der Falle, die



In Dubai ist der Bauboom zu Ende. Projektentwicklern geht das Geld aus. Viele Büros, die jetzt im Bau sind, werden leerstehen, wenn sie fertig sind.

Trübe Aussicht

Preise

Die Immobilienpreise in Dubai werden weiter fallen. Davon gehen 71 Prozent von 28 Projektentwicklern, die das Maklernetzwerk Colliers International befragte. Nur ein Viertel nimmt an, dass die Talsohle erreicht ist.

Wohnungen

Wohnungen sind heute nur noch halb so teuer wie zu Spitzenzeiten. Analysten der Deutschen Bank erwarten, dass die Preise um weitere 20 Prozent nachgeben werden. In Dubai leben 1,5 Millionen Menschen. In den nächsten beiden Jahren werden rund 34 000 neue Wohnungen gebaut werden, so dass der Wohnungsbestand auf 415 000 Einheiten zunehmen wird.

im vergangenen Jahr umschwenkten: Als sich der Wohnungsmarkt abkühlte, begannen sie plötzlich Gewerbeimmobilien zu errichten. Doch die Objekte, die in naher Zukunft fertig werden, kommen in einer Phase, in der die Unternehmen sparen. Etliche Betriebe schauen nach günstigeren Büros. So zog das Bauunternehmen Alpine Bau Deutschland, das das neue Cricket-Stadion in Dubai Sports City hochgezogen hat, vor drei Monaten von der zentralen Verkehrsader Sheikh Zayed Road in den Stadtteil Al Barsha. „Wir haben doppelt so viel Büroraum wie vorher und zusätzlich einige tausend Dollar pro Jahr eingespart“, betont Geschäftsführer Abdullah Hamouch.

Auch die Dienstleistungsfirma Quality House, die ausländische Unternehmen bei Lizenz- und Visa-Fragen berät, nutzt die Gunst der Stunde: Sie will vom Nachbar-Emirat Sharjah an die Sheikh

Zayed Road umziehen. Dort lag die Monatsmiete Ende 2008 noch bei 70 Dollar/qm. Jetzt bot der Hausbesitzer an, auf 38 Dollar/qm herunterzugehen. „Immer noch zu hoch, erst bei 31 Dollar pro Quadratmeter ziehen wir ein“, verlegt sich Quality-House-Chef Mohammed Yasin aufs Feilschen.

Mieter sitzen am längeren Hebel

Die Verhandlungsposition der Mieter hat sich deutlich verbessert. Insbesondere im Bezirk Business Bay rund um den welthöchsten Turm Burj Dubai gibt es bald ein Überangebot an Gewerbeimmobilien. Die Monatsmieten in diesem Viertel schwanken zwischen 37 und 43 Dollar/qm. Auch im Dubai International Financial Centre, wo viele Banken und Finanz-Dienstleister ihre Zentrale für den Nahen Osten aufgeschlagen haben, kommen in den nächsten Monaten Tausende neuer Büros auf den Markt. Derzeit sind

dort Hochhäuser mit einer Gesamtfläche von 557 000 qm im Bau. Der Mietpreis für die teuerste Lage in der Stadt bewegt sich bei rund 95 Dollar/qm. „Wir wollen aber künftig den Firmen entgegenkommen“, sagte Paul Koster, Chef der Finanzaufsichtsbehörde Dubai Financial Services Authority, dem Handelsblatt.

Das wird auch nötig sein. Auf dem Höhepunkt des Booms 2008 waren rund 150 000 Betriebe im Glitzeremirat am Persischen Golf registriert. Fachleute schätzen, dass die Zahl in diesem Jahr infolge der Finanzkrise gesunken ist. Die Preise dürften daher weiter auf breiter Front nach unten gehen. Einige Beobachter sehen darin eine Chance für Dubai: „Etliche Firmen haben nun auf Grund der billigeren Mieten einen zusätzlichen Anreiz, sich in der Region anzusiedeln“, meint David Macadam vom Immobilienunternehmen Better Homes.

Fotos: Andy Rieder/PR