

Dubai steht leer

Handelsblatt

Michael Backfisch, Sonntag, 18. Oktober 2009, um 10:08 CEST

DUBAI. "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 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.

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 Finanzdienstleister 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.