

02.10.2010

Im Emirat stehen noch mehr Büros, Hotelzimmer und Wohnungen leer. Kein Experte kann derzeit sagen, wann die Krise endgültig überwunden ist

Birgit Wüst

In dem von der Wirtschaftskrise arg mitgenommenen Golfemirat Dubai gibt es zwar wieder Hoffnungszeichen für eine Besserung am Immobilienmarkt. So konnte der Rückgang der Durchschnittsmieten im zweiten Quartal weiter gebremst werden: zwischen April und Juni lag er nur noch bei minus zwei Prozent (gesamt) beziehungsweise minus acht Prozent im Central Business District (CBD) „In der gesamten Stadt bewegen sich die Büro-Durchschnittsmieten aber mit 395 US-Dollar/Quadratmeter und Jahr immer noch cirka 45 bis 60 Prozent unter ihrem Höchststand Mitte 2008, gleiches gilt für die Kaufpreise für Büro-Spitzenprodukte“, berichtet Analyst Craig Plumb vom Consulter Jones Lang LaSalle. Bei der Leerstandsquote zeige sich eine noch deutlichere Differenzierung des Marktes: Während im Central Business District zwölf Prozent erreicht werden, notiert die Quote für Gesamt-Dubai bei etwa 38 Prozent. „Tendenz stark steigend - denn die Fertigstellungspipeline ist weiter gut gefüllt“, so Plumb.

Auch bei den Einzelhandelsflächen steigen die Leerstände stark an. Grund ist die stark zunehmende Konkurrenz aufgrund der vielen neuen Shopping-Center. Doch Pläne für weitere Einkaufstempel gibt es offenbar nicht. „Der Ende 2010 voraussichtlich erreichte Bestand an Shopping-Center-Flächen soll bis 2013 in etwa stabil bleiben“, sagt Plumb. Im Juli 2010 lag die Leerstandsquote laut JLL-Research zwischen acht und zehn Prozent; die Mieten waren rückläufig und bewegten sich bei 610 Dollar pro Quadratmeter und Jahr.

Deutliche Anzeichen einer Erholung gibt es dagegen bei den Wohnimmobilien. Das Transaktionsvolumen belief sich im zweiten Quartal 2010 auf 815 Mio. Dollar und lag damit ebenso wie die Anzahl der Verträge um 50 Prozent höher als im Vorquartal, jedoch immer noch deutlich unter dem gleichen Quartal im Vorjahr. Bei den Wohnungsmieten beobachtete Jones Lang LaSalle einen Rückgang von lediglich vier Prozent im Vergleich zum Vorquartal und um zehn Prozent im Jahresvergleich. Anders als der Bürobereich ist der Residential-Bereich nicht von Verschiebungen oder gar Einstellungen von Projekten betroffen. Analyst Plumb: „Der Bestand an Wohneinheiten soll 2010 und 2011 jährlich um fast zehn Prozent auf cirka 320 000 wachsen; mehr als drei Viertel davon im Bereich Appartements.“ Die Folge: Ein Überangebot und noch weiter sinkende Mieten.

Trotz schlechter Auslastung werden in Dubai weitere Hotels errichtet. Die Zahl der Hotelzimmer hat im ersten Halbjahr 2010 um acht Prozent zugelegt. „Für das Gesamtjahr 2011 wird mit einer Wachstumsrate von bis zu zehn Prozent gerechnet, 2012 könnten es sogar über 15 Prozent sein“, sagt Marktexperte Plumb. Die durchschnittliche Zimmer-Belegungsrate sowohl im Küsten- als auch im Innenstadtbereich lag im ersten Halbjahr mit rund 80 Prozent wieder etwas höher als im Vorjahresquartal mit 75 Prozent. Die Zimmerpreise an der Küste sind mit knapp 380 Dollar jedoch mehr als doppelt so hoch als in der Innenstadt (180 Dollar).

In dem Golfemirat verhindert allerdings der Stillstand bei Verkäufen und Zwangsvollstreckungen von Eigenheimen, dass sich der Immobilienmarkt nachhaltig erholen kann. Denn die Kaufinteressenten sind gegenwärtig überhaupt nicht in der Lage abzuschätzen, wie stark die Preise im Zuge der zwei Jahre andauernden Talfahrt tatsächlich gesunken sind. „Es finden derzeit kaum Geschäfte statt. Wir werden den Boden am Markt nicht sehen, bevor es Zwangsvollstreckungen gegeben hat“, sagt Plumb. Die Daten von Dubais Behörde für Grund und Boden seien zu unvollständig, um eine brauchbare Grundlage für die Preisermittlung abzugeben.

Seit dem Hoch 2008 haben die Preise für Eigenheime in dem Emirat etwa die Hälfte eingebüsst. Die Schweizer Bank Credit Suisse Group AG erwartet sogar noch einen weiteren Rückgang um 20 Prozent. Zwar seien mittlerweile auf Grundlage des neuen Hypothekengesetzes mindestens 70 Zwangsvollstreckungen bei Gericht anhängig. Bisher habe aber noch keine einzige Versteigerung stattgefunden, berichtet Jody Waugh, Partner bei der Anwaltskanzlei Al Tamimi. Seit die britische Barclays Bank Ende 2009 den ersten Gerichtsbeschluss erfolgreich erstritten hat, habe rund ein Dutzend Banken Verfahren zur Zwangsvollstreckung eingeleitet, zum überwiegenden Teil bei Wohnimmobilien.

Analyst Deepak Tolani von Al Mal Capital sieht die Zwangsvollstreckungen nur dann als ein brauchbares Indiz für die Marktlage, wenn die Preise auf einem realistischen Niveau angesetzt werden. In der letzten Auktion in Dubai, wo allerdings keine Zwangsvollstreckungen unter den Hammer kamen, konnte nach Angaben von Mohammed Sultan Thani, dem Vizechef der Behörde für Grund und Boden, lediglich eine von vier Immobilien verkauft werden. Die Mindestgebote werden in der Regel nach Beratungen der Gerichte mit der Behörde festgesetzt. Sie wickelt dann auch die Verkäufe ab.