

Schwere Zeiten in Dubai

Der Immobiliensektor im «Übermorgenland» liegt darnieder

Kristina Bergmann, Kairo

In Dubai hat gerade die jährliche Immobilienmesse Cityscape stattgefunden. Früher war sie ein Grossereignis und zeigte die aussichtsreiche Marktentwicklung im Emirat auf. 2009 war Cityscape nicht nur viel kleiner, sondern auch schlecht besucht. Nur zwei Drittel der Aussteller vom vergangenen Jahr waren anwesend. Die beiden grössten – halbstaatlichen – Baufirmen Dubais, Emaar und Nakheel, hatten zunächst abgesagt und schliesslich sehr viel kleinere Stände als früher errichtet.

Reinigender Effekt auf Mieten

Seit dem Ausbruch der globalen Wirtschaftskrise befindet sich Dubais Immobilienmarkt in Schwierigkeiten. Bis Ende 2008 machte «Real Estate» rund 30% von Dubais Bruttoinlandprodukt aus. Doch heute sind viele Projekte vorläufig oder ganz gestoppt. Zwar erklären Bauunternehmer, dass zwei Drittel der Bauprojekte weiterliefen, doch laut neutralen Beobachtern liegen 58% aller Vorhaben im Wert von 284 Mrd. \$ auf Eis. Während bis vor einem Jahr noch jeder dritte Kran der Welt in Dubai stand, sind diese heute meist abgezogen. Das beunruhigt Immobilienhändler und Bauunternehmer, denn Bewegungslosigkeit erzeugt Desinteresse und schliesslich die Lähmung eines Sektors.

Wohl deshalb sollen Grossprojekte trotz der Krise fertiggestellt werden. Eines ist der neue Flughafen, ein anderes der Burj Dubai, der Dubai-Turm. Mit rund 818 Meter Höhe wird er das grösste Gebäude der Welt sein. Anfang Dezember soll er eingeweiht werden. Drinnen befindet sich das erste Hotel des italienischen Modeschöpfers Giorgio Armani. Die Luxusherberge ist einem Gesetz zu verdanken, das es seit 2002 Ausländern erlaubt, Immobilieneigentum in den Vereinigten Arabischen Emiraten zu erwerben. Das Hotel hält den Immobilienverkauf im Turm in Gang. Auch Strukturprojekte wie der Ausbau von Strassen und Kanalisation laufen weiter, doch der Bau von Wohnhäusern nimmt nicht mehr zu.

Manche Unternehmer sehen das als heilsamen Schock, da Spekulation die Immobilienpreise in Dubai immer weiter nach oben getrieben hatte. Erstkäufer einer Immobilie gaben dem Investor nur eine Anzahlung und konnten sie dann mit enormem Gewinn weiterverkaufen. Manchmal war noch nicht einmal der erste Spatenstich getan! Heute sind viele Ausländer arbeitslos geworden und verlassen Dubai. Bis Mitte 2008 waren noch 33 Personen pro Stunde eingewandert; alle hatten gute Jobs und brauchten Wohnungen, Schulen, Geschäfte. Nun ist Dubais Bevölkerung um rund 17% geschrumpft.

Auf die Mieten hat die Krise einen reinigenden Effekt. Während sie im Herbst 2008 noch um rund 60% gestiegen waren, sind sie nun wieder bezahlbar geworden. Das habe zur Folge, dass nur ernste Investoren blieben, sagt der Schweizer Ökologe Till Stoll, der mit der Firma Green Destinations versucht, umweltfreundliches Bauen am Golf heimisch zu machen.

Nachhaltigeres Bauen

Das klappt offenbar. Mit dem Rückgang der Baukonjunktur wird nun viel weniger Wüste zu Bauland. Weiter bemüht man sich, sparsam zu bauen. «Umweltschützerisches Bauen ist von einer Mode zum

Bedürfnis geworden», sagt Stoll. Er hilft den Bauherren, den Stromverbrauch zu drosseln: «Die Basis dafür ist eine gute Isolierung.» Sie habe in Dubai bis vor kurzem völlig gefehlt. Seine Häuser hätten doppelte Mauern und hielten so die Temperatur, sagt Stoll. Im Immobiliengeschäft von Dubai scheint ein Kurswechsel in Richtung Nachhaltigkeit stattzufinden.

© 2009 Neue Zürcher Zeitung

NZZ Online

http://www.nzz.ch/nachrichten/startseite/schwere_zeiten_in_dubai_1.3967833.html