

Immobilien Sektor in den VAE mit hohen Überkapazitäten

17.07.2019

Preise und Mieten für Apartments und Büros geben weiter nach / Von Robert Espey

Dubai (GTAI) - Trotz seit Jahren wieder fallender Immobilienpreise wird in den Vereinigten Arabischen Emiraten weiter kräftig gebaut. Allerdings dürften nun viele Projekte zeitlich gestreckt werden.

Auf die rasante Talfahrt der Wohnimmobilienpreise in Dubai 2009 bis 2011 folgte von 2012 bis Mitte 2014 eine Phase mit wieder anziehenden Preisen. Spätestens seit Herbst 2014 geht es aber erneut bergab. In den letzten vier Jahren (2015 bis 2018) sind die Wohnungspreise in Dubai je nach Marktsegment um insgesamt 20 bis 30 Prozent gefallen. Standard & Poor's geht für 2019 vor einem weiteren Preisverfall um 10 Prozent und mehr aus. Erst 2021 wird ein Ende des Negativtrends erwartet. Die Preise könnten dann auf das Niveau von 2010, als der letzte Immobilien-Crash seinen Tiefpunkt erreichte, gesunken sein.

Dubai: Wohnungsbauentwicklung 2014 bis 2018 (in Wohneinheiten)

Kategorien	2014	2015	2016	2017	2018
Fertiggestellte Wohneinheiten	14.499	14.197	25.233	25.157	25.683
.Einfamilienhäuser	4.211	5.613	10.022	6.089	5.098
.Apartments	10.288	8.584	15.211	19.068	20.585
Wohneinheiten im Bau	64.000	76.246	74.779	72.201	129.467
.Einfamilienhäuser	12.040	18.061	23.065	25.006	13.197
.Apartments	51.960	58.185	51.714	47.195	116.270

Quellen: Dubai Municipality, Dubai Statistics Center

Zahl fertiggestellter Apartments erreicht neuen Spitzenwert

Ursache für den aktuellen Preisverfall sind vor allem die wachsenden Überkapazitäten bei gleichzeitig stagnierender oder sinkender Nachfrage. Als Reaktion auf die Immobilienkrise vor zehn Jahren war die Zahl der in Dubai fertiggestellten Apartments zwischen 2009 und 2012 von 19.684 auf 9.400 geschrumpft, so die offiziellen Zahlen. Die Zahl der im Bau befindlichen Apartments ging von 84.106 (2009) auf 50.885 (2013) zurück.

Die offizielle Statistik weist zwar für 2013 wieder einen deutlichen Anstieg der fertiggestellten Apartments auf 14.108 aus, aber für 2014 und 2015 erneut starke Schrumpfungen auf 10.288 und 8.584. Es folgten sprunghafte Erhöhungen, 2015 wurden 15.211 Apartments fertiggestellt, 2017 dann 19.068. Mit 20.585 fertiggestellten Einheiten ist 2018 ein neuer Spitzenwert erreicht worden.

Die Zahl der im Bau befindlichen Apartments hat sich 2018 um 149 Prozent auf 116.270 erhöht. Beobachter gehen allerdings davon aus, dass ein Großteil dieser Wohnungen erst mit großen Verzögerungen fertiggestellt wird. Auch eine deutliche Verkleinerung vieler Projekte ist wahrscheinlich. Dem Vernehmen nach zeigen sich Banken bei der Finanzierung von Immobilienprojekten zunehmend vorsichtiger.

IMMOBILIENSEKTOR IN DEN VAE MIT HOHEN ÜBERKAPAZITÄTEN

Das Wohnungsüberangebot hat zu einer spürbaren Entlastung der Mieter geführt. Nach Berechnungen des Immobiliendienstleisters Savills sind in Dubai die Mieten für Apartments 2018 um 7 bis 18 Prozent (je nach Region) gesunken. Geringer waren die Mietsenkungen bei Einfamilienhäuser, hier lagen die Veränderungen zwischen 0 und minus 10 Prozent.

Auch 2019 noch kein Ende der Wohnungsflut

Die Statistik der Immobilienfirma Jones Lang LaSalle (JLL) zeigt zwischen 2014 und 2018 in Dubai einen Anstieg des Wohnungsbestandes um 68.000 auf 520.000 Wohneinheiten (Apartments und Einfamilienhäuser). JLL zufolge würden bei planmäßiger Fertigstellung 2019 etwa 63.000 Wohnungen neu auf den Markt kommen und 2020 weitere 58.000. JLL weist aber darauf hin, dass im Durchschnitt der letzten fünf Jahre weniger als die Hälfte der geplanten Fertigstellungen tatsächlich realisiert wurden. Es blieben aber dennoch 2019 und 2020 insgesamt 40.000 bis 60.000 neue Wohneinheiten, die das Überangebot noch einmal erheblich verschärfen würden.

JLL zufolge wurden im ersten Quartal 2019 in Dubai rund 9.600 Wohneinheiten fertiggestellt. Zu den abgeschlossenen Projekten gehören Al Khail Heights, Bluewaters Island und Arabella Villas in Mudon. Große Projekte, die innerhalb der nächsten zwei Jahre bezugsfertig werden sollen, sind unter anderem Seven City in Jumeirah Lake Towers, Azizi Riviera in Meydan und Al Habtour City.

Auch der Wohnungsmarkt in Abu Dhabi ist durch Überkapazitäten gekennzeichnet. Immobilienpreise und Mieten sanken 2018 um durchschnittlich mehr als 10 Prozent. Der Wohnungsbestand soll sich 2019 und 2020 um insgesamt 17.000 auf 274.000 Einheiten erhöhen.

IMMOBILIENSEKTOR IN DEN VAE MIT HOHEN ÜBERKAPAZITÄTEN

Vereinigte Arabische Emirate: Auftragsvergaben für Wohnungsbauprojekte 2018 bis Juli 2019 (Auswahl)

Projektbezeichnung	Investitions-summe (Mio. US\$)	Projektbetreiber
Yas Island: Water's Edge	533	Aldar Properties
Al Qusais Low Income Residential Development: Package C	300	Wasl Properties
410 Villas in Al Mirfaa	299	Musanada
Al Qusais Low Income Residential Development: Packages A and B	268	Wasl Properties
Meydan One: Azizi Riviera (Phase 3)	259	Azizi Investments
MBR City District 11: Royal Pearls: Phase 1	250	Oriental Pearl Real Estate
Opera District: Act One Act Two	218	Emaar Properties
Al Raha Beach: Residential Buildings	200	Aldar Properties
Jumeirah Luxury The Life	200	Jumeirah Golf Estates
Al Lilac Neighbourhood: Phase 4	180	Al Zahia
Expo 2020 Development: Podiums & Tower Blocks on Parcels 8 and 9	177	Dubai World Trade Centre
Labour Accommodation Phase 3 in Jebel Ali	175	Jebel Ali Free Zone Authority
Expo 2020 Development: Podiums & Tower Blocks on Parcels 10 & 11	170	Dubai World Trade Centre
Akoya Oxygen: Sycamore, Odora and Zinnia Clusters	160	Damac Properties
Dubai Creek Harbour: The Grand	160	Emaar Properties
Dubai Creek Harbour: Creek Rise	160	Emaar Properties
Arjan: Residential Complex	144	Al Sayyah & Sons Investment
Wasl 1: Zone 2	120	Wasl Properties
Khalifa City: Residential Buildings	120	Crown Prince Court
Jumeirah Village Circle: Bloom Towers	120	Bloom Properties
Hayat Island: Marbella Villas	120	RAK Properties
Dubai Healthcare City: Fawad & Jawad Towers	120	Azizi Investments
Dubai Creek Harbour: The Cove	120	Emaar Properties
MBR City: Maple 3	120	Dubai Hills Estate
3 Emirati Housing Neighbourhoods: 306 Villas at Al Saad	105	Musanada
Akoya Oxygen: Mimosa, Basswood & Amazonia	104	Damac Properties

Quellen: Recherchen von Germany Trade & Invest; MEED Projects

Die MEED Projektdatenbank (MEED Projects) weist für den Zeitraum Januar 2018 bis Juli 2019 in den VAE die Vergabe von 344 Wohnungsbauprojekten im Wert von 14,1 Milliarden US-Dollaraus. Den größten Anteil hat Dubai mit 254 Projekten für 9,6 Milliarden US\$, es folgten Abu Dhabi mit 54 Projekten für 2,9 Milliarden US\$ sowie die fünf nördlichen Emirate mit 36 Projekten für 1,5 Milliarden US\$.

Büroimmobilien werden günstiger

Durch die Fertigstellung großer Büroprojekte wird sich in Dubai das bestehende Überangebot weiter vergrößern. JLL zufolge ist in Dubais gefragtem Central Business District (CBD) die Leerstandsquote im ersten Quartal 2019 auf durchschnittlich 12 Prozent gestiegen, ein Jahr zuvor waren es noch 9 Prozent. Die Mieten sind um 9 Prozent gesunken. Als größter Neuzugang wird bis Ende 2019 die Fertigstellung des ICD Brookfield Place (0,1 Millionen Quadratmeter) im Dubai International Financial Centre (DIFC) erwartet. Dubai verfügte Ende 2018 über ein Büroflächenangebot von 8,6 Millionen Quadratmeter GLA (Gross Leasable Area). Bei planmäßiger Fertigstellung wären es Ende 2021 rund 9,2 Millionen Quadratmeter.

In Abu Dhabi ist 2018 bei Grade A und B Büroimmobilien die durchschnittliche Leerstandsquote auf 24 Prozent gestiegen (2017: 22 Prozent). Die Mieten sind im Grade A Sektor um 5 Prozent und im Grade B Sektor um 14 Prozent gesunken. Der Büroflächenbestand stieg in Abu Dhabi zwischen 2014 und 2018 um 0,5 Millionen auf 3,7 Millionen Quadratmeter. Insgesamt 0,2 Millionen Quadratmeter sollen 2019 und 2020 hinzukommen.

Weiter Informationen zu den VAE finden Sie unter <http://www.gtai.de/vae> ▶

KONTAKT

Thomas Hundt

☎ +49 228 24 993 439

✉ [Ihre Frage an uns](#)

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck – auch teilweise – nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung. Trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt.

© 2019 Germany Trade & Invest

Gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.