

Wirtschaft

Das böse Erwachen im Morgenland

Die mit Öleinnahmen überfluteten Golfstaaten lernen plötzlich, was ein weltweiter Credit Crunch bedeutet. Der Boom in einzelnen Regionen am Persischen Golf lässt spürbar nach. Wie tief die Krise noch reichen wird, steht derzeit in den Sternen.

Arno Maierbrugger Dubai/VAE

Bis vor Kurzem vertraten die Regierungen der Golfstaaten im Hinblick auf die laufende Weltwirtschaftskrise eine recht simple Position: Der Markt der GCC-Staaten (Gulf Cooperation Council, bestehend aus VAE, Saudi-Arabien, Bahrain, Qatar, Oman, Kuwait) stehe isoliert und gesund da und floriere wie eh und je. Die beschwichtigenden Botschaften der herrschenden Scheichs wurden in der Öffentlichkeit mit Genugtuung aufgenommen. Was soll auch groß passieren, mit den ganzen Ölmilliarden im Hintergrund?

Das erste Signal, dass die Finanzkrise aber auch um die Golfstaaten keinen Bogen macht, spürte man in Dubai unmittelbar nach dem Zusammenbruch von Lehman Brothers. Plötzlich standen 60 Angestellte von Lehman Middle East auf der Straße, weil sie über Nacht ihren Job verloren hatten. Eine Überraschung auch für Omar Bin Sulayman, Direktor des Dubai International Financial Center (DIFC), wo Lehman sein Büro hatte. Er sicherte den konsternierten Mitarbeitern finanzielle Unterstützung zu, ein in Dubai ungewöhnlicher Schritt. Normalerweise muss man die VAE verlassen, wenn man seinen Job verliert und nicht schnell wieder einen findet. Sulayman in einer ersten Reaktion: „Kein Mitarbeiter von Lehman wird des Landes verwiesen.“

Bluechips zu Pennystocks

Diesem deutlichen Signal, dass die Krise das mondäne Dubai, die Finanz- und Immobilienmetropole der Golfstaaten, erreicht hat, folgten weitere. Im Zuge des weltweiten Börsencrashes zogen Investoren innerhalb weniger Tage rund 50 Mrd. Dollar an Kapital ab, die Dubaier Börse crashte und verwandelte die Papiere von Bluechips wie den riesigen Immobilienholdings Emaar oder Dubai Properties in Pennystocks.

Dann flüchteten die Währungsspekulanten, die auf eine weitere Abwertung des an den Dollar gebundenen VAE-Dirham gesetzt hatten. Schließlich mussten die zahlreichen Property Developer – deren Bautätigkeit mehr als 30 Prozent zum Bruttoinlandspro-



Die weltweite Finanzkrise hat die Golfstaaten, insbesondere die Finanz- und Immobilienmetropole Dubai, kalt erwischt. Die Property-Blase steht vor dem Platzen, der Ölpreis sinkt, und der Verschuldungsgrad ist höher als erwartet. Foto: epa

dukt (BIP) der VAE beiträgt, feststellen, dass nahezu die gesamte Liquidität auf dem Bankenmarkt verdampft war. Das Resultat: keine gewerblichen Kredite mehr für Bau- und Projektentwicklung, nahezu keine privaten Wohnkredite mehr, sogar Autokredite sind kaum mehr zu bekommen. Große Immobilienmakler wie Better Homes oder Sherwood Properties beklagen, im Oktober und November fast keine Abschlüsse mehr gemacht zu haben.

„Wenn Immo-Preise fallen und Kreditzinsen steigen, kommt es doppelt schlimmer für den Markt.“

CHRIS DOMMET,
KREDITBROKER,
DUBAI

Die Zeiten, wo sich Spekulanten bei Immobilien-Projektlaunchs um Kaufverträge geprügelt hatten, sind endgültig vorbei. Kaufverträge für Wohnungen oder Villen, die nur auf dem Papier existierten und deren Fertigstellungstermin erst

Jahre später zu erwarten war, wurden den Projektentwicklern früher aus den Händen gerissen und meist innerhalb von Wochen oder sogar Tagen mit enormen Gewinnen weiterverkauft. Nun liegt dieser Off-Plan-Immobilienmarkt komplett am Boden. „Der gesamte Off-Plan-Markt verschwindet“, urteilt Ali Al-Shihabi, Chef des Finanzhauses Rasmala Investments. „Die rapiden Preiszuwächse bei Papierprojekten sind Geschichte, und der spekulative Markt ist tot.“

Richtige Probleme

Was Residents in Dubai als Erleichterung angesichts der absurd hohen Kauf- und Mietpreise sehen mögen, ist allerdings ein zweischneidiges Schwert. Zwar fallen die Wohnpreise seit einigen Wochen, trotzdem vergeben die Banken nahezu keine Hypothekarkredite mehr oder heben die Zinsen so massiv an, dass auch die früher beliebten Buy-to-let-Modelle (Kaufen, um zu vermieten, ein wesentlicher Treiber des Immo-marktes) unattraktiv werden.

„Damit fangen die richtigen Probleme an“, warnt Chris Dommet, Chef der Dubaier Niederlassung des Kreditbrokers John Charcoal. „Wenn die Immo-Prei-

se fallen und die Kreditzinsen steigen, kommt es gleich doppelt schlimmer für den Markt.“

Langsam machen sich auch Kreditausfälle bemerkbar, und das Negative-Equity-Phänomen, das die Subprime-Krise in den USA und die Housing-Krise in Großbritannien ausgelöst hat, wird spürbar. Dazu kommt noch ein Sonderphänomen in den Emiraten: Viele Kreditsünder, die nicht mehr zahlen können oder wollen, verfolgen eine „Hit and Run“-Strategie: Sie pfeifen auf die offenen Kreditraten und auf ihr Investment, hocken sich einfach ins nächste Flugzeug und sind auf und davon. Die Immo-Banken bleiben auf Wohnungen und Villen sitzen, die manchmal nur mehr halb so viel wert sind wie zum Kaufzeitpunkt.

Die beiden größten Wohnungsfinanzierer der VAE, Tamweel und Amlak, mussten kürzlich im Zuge einer Notaktion fusioniert werden und stehen nun unter Einfluss der staatlichen Real Estate Bank von Abu Dhabi. Als zudem ruchbar wurde, dass bei privaten Immobilien-Developern und Maklerfirmen Hunderte von Jobs abgebaut werden müssen, entschloss sich die Regierung von Dubai zur Offensive.

In bisher nicht gekannter Deutlichkeit legte Mohammad Al Abbar, Chef des Dubaier Ministeriums für ökonomische Entwicklung, kürzlich die Finanzlage des Emirats offen: Es sei so, dass Dubai insgesamt mit rund 80 Mrd. Dollar bei den internationalen Finanzmärkten in der Kreide stehe.

Das sind 148 Prozent des Dubai-BIP. Zum Vergleich: Der EU-Stabilitätspakt sieht vor, dass die EU-Staaten eine Staatsverschuldung von 60 Prozent des BIP nicht überschreiten dürfen. Dubai hilft, dass das reiche Nachbaremirat Abu Dhabi mit Liquiditätsspritzen einspringt, sich dabei aber mehr Einfluss sichert, sehr zum Verdross der stolzen Herrscherfamilie von Dubai, den Al Maktoums.

Bleibt noch der sinkende Ölpreis: Die Benchmark einer wirtschaftlichen Ölförderung beträgt im Falle der VAE rund 30 Dollar pro Barrel, darunter bringt der Öllexport Verluste. Tritt dieser Fall ein, wäre die Abwärtsspirale kaum mehr aufzuhalten und der Dubai-Boom endgültig Geschichte. Wenn die Stadt wieder im Sand versinkt, würde sie sich höchstens noch als Kulisse für einen *Mad Max*-Film eignen, meinen Zyniker.