

Jetzt erst recht – Immobilien in den VAE als Anlagechance

Geänderte Gesetze eröffnen neue Chancen.

von Michael Görner



Lehman, Eurokrise und Staatsbankrotte bis hin zur Weltfinanzkrise – nicht erst seit gestern wächst bei privaten Anlegern das Verlangen nach rentablen, aber auch nachvollziehbaren Anlagestrategien, bei denen das Risiko beherrschbar ist. Der Wunsch nach Sicherheit in der Kapitalanlage ist noch größer geworden.

Der Klassiker in der Anlageklasse der unternehmerischen Beteiligungen, der geschlossene Immobilienfonds, kann sowohl von den Entwicklungen der Weltwirtschaft als auch dem Wandel auf den lokalen Märkten profitieren.

Je nach Region zeichnen sich Immobilien als Kapitalanlage durch ihre Werthaltigkeit und Stabilität aus. Während der Immobilienhandel in Europa im Zuge der Finanzkrise in vielen europäischen Ländern ins Stocken gerät, gewinnt der Immobilienmarkt in den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE) nach der Immobilienkrise in 2008 enorm an Boden. Die im Herbst 2008 drastisch veränderten Immobiliengesetze in Dubai machten dem Handel

mit unfertigen Immobilien den Garaus und zwangen Investoren und Bauträger gleichermaßen bereits Wochen vor Beginn der weltweiten Krise in die Knie.

Geänderte Gesetzeslage

Der Anleger, 5.000 Kilometer weit weg im fernen Europa, mag sich nun die Frage stellen: Warum ausgerechnet in den VAE investieren? Die Frage kann leicht beantwortet werden. Nicht nur, dass die VAE, und hier besonders die Emirate Abu Dhabi und Dubai, inzwischen eine zunehmend gewichtigere Rolle im weltweiten Wirtschaftskreislauf spielen, sondern auch die Bevölkerungszahlen lassen erahnen, wie groß das Wachstum in den kommenden Jahren sein könnte.

Womit der Rest der Welt zunächst nicht rechnete: Die neue Gesetzeslage brachte der Immobilienlandschaft in Dubai einen ungeahnt rasanten Aufschwung. Wo sich noch vor wenigen Jahren eine Baugrube an die nächste – selbst an attraktiven Standorten – reihte, wurden inzwischen Wohnimmobilien fertig gestellt.

Es entstanden neue Stadtteile, inklusive modernster Infrastruktur und einer spürbar gestiegenen Lebensqualität auch für den „Normalbürger“. Denn heute zählt nicht mehr nur die Lage für die Bewertung einer Immobilie, sondern auch das Design und vor allem die Qualität der Bauausführung.

Wo aber liegen nun in diesem Marktumfeld die besonderen Anlagechancen?

„Distress Sales“

Die Antwort: In den sogenannten „Distress Sales“, also Notverkäufen. Jene Investoren, die vor der Krise exzessiv Immobilien-Flipping betrieben haben – der rasche Ankauf und Wiederverkauf noch vor Fertigstellung –, befinden sich heute durch die geänderten Immobiliengesetze oftmals in einer Zwangslage. Denn inzwischen stellen die Bauträger die begonnenen Objekte fertig und zwingen damit die Investoren, zusätzlich zu den seinerzeit häufig vergleichsweise geringen Anzahlungen ungeplant den Restkaufpreis für die nun abnahmefertigen Objekte zu entrichten.

Der Kapitalbedarf hierfür wird üblicherweise mit dem Abverkauf von bereits bezugsfertigen Objekten gedeckt. So entstehen diese Verkäufe „unter Stress“, die neuen Investoren die Chance bieten, fertige Wohnungen in Spitzenlage zu Preisen zu erwerben, die nicht selten sogar unterhalb der Gestehungskosten liegen. Daraus ergibt sich, dass trotz der infrastrukturell bedingt hohen Nachfrage die Preise für Wohnraum auf dem Immobilienmarkt in Dubai aktuell mit durchschnittlich ca. 2.000 Euro je Quadratmeter auf vergleichsweise niedrigem Niveau liegen.

Was liegt also näher, als das neu entstandene Angebot an günstigen Immobilien zeitnah für Investitionen zu nutzen? Denn eins ist gewiss: Die Preise werden steigen, dafür sorgt zwangsläufig die hohe Nachfrage.