



LUXUS-RESORTS

Auch Konzerne wie die kuwaitische Kharafi Gruppe oder die Emaar Gruppe und die Damac Properties, beide aus Dubai, möchten am Erfolg in Ägypten teilhaben und errichten z.B. luxuriöse Resorts nahe Marsa Allam. Im Großraum Hurghada entstehen kleinere Projekte wie jenes von Lana Hills (Bild), für das Wolfram Hundeshagen als Makler fungiert.

Investieren in Ägypten Lokale Makler rechnen in der ägyptischen Region um Hurghada mit weiterhin jährlichen Renditen für Objekte von 30%

Immobilienträume aus 1001 Nacht

Der Mittlere Osten scheint der um sich greifenden Immobilienkrise zu trotzen. Neue Märkte locken die Investoren.

DANIEL BREITBACH

Dubai/El Gouna. Wer kennt nicht Dubais Megaprojekte The Palm oder das welthöchste Gebäude Burj Dubai – Symbole für die pulsierende Wirtschaft und den Immobilienboom des florierenden Emirats. Mehr als die Hälfte aller Megaprojekte am Arabischen Golf entsteht

aus. Ich schätze, dass das Preisniveau seinen Höhepunkt in etwa zwei Jahren erreichen wird. Dies spricht jedoch nicht gegen ein weiteres stabiles Wachstum.“

Das mögliche Ende des Booms sowie die enorme Liquidität lässt viele Immobilien-Entwickler vom Golf Ausschau nach neuen Märkten in der Region halten. Ein Bei-

überwiegend europäische Immobilienkäufer.

Neben dem ganzjährig angenehmen Klima, der Nähe zu Europa und dem hohen Lebensstandard bei niedrigen Lebenskosten überzeugten verlockende Renditen: Seit 2004 vervierfachten sich die Preise von durchschnittlich 736 USD auf bis zu 2.500 USD pro m². Trotz dieser rasanten Erhöhung rechnen lokale Makler in den folgenden Jahren weiterhin mit jährlichen Renditen bis zu 30%.

Auch internationale Konzerne möchten an diesem Erfolg teilhaben: Die kuwaitische Kharafi Gruppe errichtet derzeit das luxuriöse 20 Mio. m² Resort Port Ghalib, nur wenige Minuten vom internationalen Flughafen Marsa Allam. Die Preise liegen bei ca. 3.000 USD je m². Emaar Misr, die ägyptische Tochter der aus Dubai stammenden Emaar Gruppe, ist mit Projekten im Großraum Kairo und an der Mittelmeerküste größter privater ausländischer Investor mit 5,54 Mrd. USD. Und die ebenfalls in Dubai ansässige Damac Properties kündigte das 32 Mio. m² Luxus Resort Gamsha Bay nördlich von El Gouna an.

Private Projekte realisierbar

Zudem entsteht eine Vielzahl kleiner und mittelgroßer Projekte im Großraum Hurghada oder in der 18 km südlich gelegenen Destination Sahl Hasheesh. Im Unterschied zu integrierten Resorts mit eigenem Immo-Development können Investoren in Sahl Hasheesh Land zur Verwirklichung privater Projekte erwerben, sofern sie gewisse Rahmenbedingungen erfüllen. Mit ca. 1.200 € liegen die Quadratmeter-Preise deutlich unter denen führender Resorts. Erfahrene Mak-

ler wie Wolfram Hundeshagen vom 313 Einheiten zählenden Lana Hills Projekt erwarten aber auch hier eine Preisverdopplung bis 2010 und verweisen auf das Flaggschiff: „El Gouna hat es vorgemacht; es geht.“

Was günstig ist, muss kein Schnäppchen sein, vor allem in puncto Bauqualität. Die am Roten Meer tätige Architektin Jenny Herriger kennt den Markt: „Hier lässt sich hohe Bauqualität nur durch stete Anwesenheit sicherstellen. Auch Grundlagen müssen ständig erklärt und kontrolliert werden. Fachkräfte sind nur vereinzelt zu finden, DIN-Vorschriften und Maßtoleranzen sind eher Fremdwörter.“ Außerhalb durchgeplanter Resorts solle man sich unbedingt über die künftigen, ist oft aussichtslos.“ Besonders zu beachten sei, „dass Grundstücke in Ägypten allgemein, insbesondere in Tourismusprojekten außerhalb bestehender Siedlungsräume, nur selten im Grundbuch stehen.“ Somit müsse sich der Käufer besonders intensiv mit den Eigentumsverhältnissen auseinandersetzen.

Das nächste Hurghada

Ägyptens Absicht, mehr Touristen anzulocken, stärkt das Vertrauen der Investoren in die positive Entwicklung des Immobilienmarktes. Auch Präsident Mubaraks hohes Alter und die zunehmende Einkommenskluft im Lande scheinen keine Zweifel an der Stabilität Ägyptens aufkommen zu lassen. Für die Zeit nach dem Boom in der Hurghada-Region sichern sich führende Unternehmen bereits riesige Flächen in der Region Ras Banas, 150 km südlich von Marsa Allam.

Ägypten ist nur ein Beispiel für den Immo-Boom in der arabischen Welt. Selbst touristisch junge Länder wie Oman haben kürzlich mit Projekten wie „The Wave“ oder „Blue City“ Aufmerksamkeit erregt. Die Nähe zu seinen Nachbarländern und Preise bis zu 50% unter Dubai-Niveau locken viele arabische Interessenten. Seit 2006 dürfen auch nicht-arabische Ausländer Objekte erwerben. Auch wenn Omans Anteil an Megaprojekten in der gesamten Golfregion gegenwärtig bei nur ca. 3% liegt, so sind es gerade diese unerschlossenen Destinationen, die hohe Gewinne versprechen.

Auch für erfahrene österreichische Anleger bietet die arabische Welt wegen des starken Euro, steuerlicher Vorteile, hoher Wertsteigerungen und Vermietungsrenditen nach sorgfältiger Projektauswahl derzeit gute Einstiegschancen.

„Eine Verdoppelung der Preise in Sahl Hasheesh bis 2010 ist zu erwarten – El Gouna hat es vorgemacht.“

WOLFRAM HUNDESHAGEN
LANA HILLS PROJECT



derzeit in Dubai. Hauptgründe für diesen Bau-Boom sind neben den hohen Ölpreisen das 13%ige BIP-Wachstum, die voranschreitende Diversifizierung der Wirtschaft, hohe ausländische Investitionen und nicht zuletzt das starke Wachstum der lokalen Bevölkerung.

Ägypten als Alternative

Nach einer Verdopplung der Immobilienpreise in den vergangenen Jahren glauben Experten zwar nicht an einen massiven Einbruch. „Doch“, so Andrew Jeffreys, Senior Consultant der renommierten Oxford Business Group, „gehen wir von einer Stabilisierung und dem Ende der massiven Preissteigerungen der vergangenen Jahre

spiel ist der wachsende ägyptische Immobilienmarkt: mit nahezu 80 Mio. Einwohnern und einem Wirtschaftswachstum von 7% sind nicht nur die erstarkende Mittelschicht und die Finanzelite des Landes eine attraktive Klientel, sondern auch die jährlich mehr als zehn Mio. überwiegend europäischen Touristen.

Die Entwicklung anspruchsvoller Immobilienprojekte in den Touristen-Zentren am Roten Meer begann bereits Anfang der 90er mit dem Bau der 36 Mio. m² großen Luxus Resort-Stadt El Gouna, ca. 20 km nördlich der Urlaubshochburg Hurghada. Gegründet vom ägyptischen Milliardär Samih Sawiris, überzeugte die private Lagunenstadt bisher mehr als 2.500

„Grundstücke in Ägypten, insbesondere in Tourismusprojekten, stehen nur selten im Grundbuch.“

STEPHAN JÄGER
KANZLEI AMERELLER, MÜNCHEN

tige Entwicklung des Umfeldes informieren. Auch die rechtliche Situation unterscheidet sich. Stephan Jäger, Nahost-Experte der Münchener Kanzlei Amereller: „Die Rechtspraxis – weniger die Theorie – weicht in Ägypten stark von der in Europa ab. Die gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen, bis hin zu eindeutigen Betrugsfäl-