

Wir erinnern uns: Das erste Unternehmen, das hierzulande im Sog der Finanzkrise mit sogenannten Staatsbürgschaften vor der Pleite bewahrt wurde, war die Hypo Real Estate. Was geschieht auf dem globalen Immobilienmarkt? Ist in London, Moskau und Dubai alles noch viel schlimmer?

## Dubai: Krise eines Weltwunders

Der Turbo-Städtebau in Dubai ist seit Herbst 2008 erlahmt, das Geschäft mit Immobilien knirscht. Bauarbeiter und Fachleute aus dem Ausland verlieren ihre Arbeit. Die Webfehler des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Modells des „Übermorgenlandes“ werden durch die Krise aufgedeckt.

Text und Fotos **Harald Bodenschatz**

Entlang der Hauptstraße des neuen Dubai wird eine Hochbahntrasse der Metro angelegt. Im Hintergrund strebt das höchste Gebäude der Welt in den meist trüben Himmel: Burj Dubai.

Nachdem über Jahre ein Rekord und ein Weltwunder nach dem anderen aus Dubai gemeldet wurden, überstürzen sich jetzt die Nachrichten über das Scheitern hypertropher Stadtvisionen. Die New York Times sieht die Wirtschaft Dubais „im freien Fall“ (12.02.2009), der Guardian spricht von der Krise des „Wallfahrtsortes eines ungezügelter Kapitalismus“ (13.02.2009), der Independent schaut nach der „dunklen Seite Dubais“ (02.04.2009). Der Berliner Tagesspiegel nennt anlässlich einer Ausstellung der Neuen Gesellschaft für Bildende Künste über die soziale Ausgrenzung Dubai als „Bild ohne Inhalt“ (22.03.2009), die Frankfurter Allgemeine Zeitung konstatiert eine „Flucht aus dem Paradies“ (02.05.2009), der Stern bemerkt: „Dubai schnallt den Gürtel enger“ (13.05.2009). Hatten wir es nicht schon immer gehaut? Das „Übermorgenland“ ist von gestern, die Blase Dubai ist geplatzt. Der Zeitpunkt des Crashes ist präzise verortbar: September 2008. Nach diesem Monat kippte der unaufhörliche Preisaufschwung für Immobilien. Wer vor und nach diesem Monat Texte über Dubai las, musste sich die Augen reiben: War da wirklich von derselben Stadt die Rede? Die fröhliche Sprache von einer sich immer rasanter drehenden Rekord- und Projektschneise war jäh ver-

stummt. Doch ist die hämische Rede vom Scheitern nicht genauso vorschnell wie der blinde Jubel über die Märchenstadt?

### Immobilienkrise

Dubais Wirtschaft gründet sich – anders als in Abu Dhabi – nicht mehr auf Öl. Freihandel, Finanzwesen, Tourismus und vor allem die Immobilienwirtschaft waren der Nährboden des Turbostädtebaus von gestern, der Ölhandel trug nur mehr mit 4 Prozent zum Bruttoinlandsprodukt bei. Es waren zunächst die Immobilien, die von der Krise erfasst wurden. Seit September 2008, so heißt es, seien die Immobilienpreise im Durchschnitt um etwa 30 Prozent (bis April 2009) gefallen. Damit ist die Talsohle sicher noch nicht erreicht. Das ist per se noch nicht dramatisch, wenn man bedenkt, dass die Preise davor raketenhaft gestiegen waren. Das Problem liegt aber woanders: Wer waren im September 2008 die Eigentümer der neuen Wohnungen in Dubai? Der Immobilienrausch war so unsolid wie anderswo auch: Vor allem Wohnungen wurden mehrfach verkauft, bevor sie überhaupt gebaut wurden, sie wurden zu Spekulationszwecken erworben, nicht zum Gebrauch. Nun ist es mit diesen Geschäften vorbei. Doch keiner weiß genau, wer zu



diesem Zeitpunkt die Eigentümer der nun schwer verkäuflichen Immobilien waren, wie groß der Anteil der Spekulanten und wie groß der Anteil der Endnutzer war. Das aber ist entscheidend, wenn man Dubai nicht als fiktives Bild, auf das spekuliert wird, betrachtet, sondern als real existierende Stadt. Nicht die zurzeit stillstehenden Baukräne sind das wirkliche Problem, sondern die Frage, wer die Immobilien langfristig überhaupt nutzen wird.

Ohne Zweifel war die Vermarktung von Dubai als „Welt der Wunder“, „Luxusdestination“, „Stadt der Superlative“ und als „eine der am schnellsten wachsenden Städte auf der Erde“ eine gewaltige Leistung. Für das Stadtmarketing war vor allem das 1997 gegründete „Department of Tourism and Commerce Marketing“ (DTCM) zuständig, eine Regierungsorganisation, deren Vorsitzender der Herrscher von Dubai ist. Noch vor einigen Jahren völlig unbekannt, ist Dubai heute in alle Köpfe der westlichen Welt gebrannt – mit Bildern, die von dieser gigantischen Marketingmaschine geliefert wurden: Burj al Arab, die Jumeirah Palme, Burj Dubai, The World, Hotel Atlantis. Spektakuläre Events wie der Dubai World Cup, Dubai Open und das Shopping Festival unterfüttern diesen Wow-Effekt.

Die westlichen Architekturmedien haben ihren Beitrag zu dieser Propaganda geleistet. Hinter dem berausenden Bilderschwarm, der geschickt den Orient-Mythos durch Farben und Formen bediente, verschwand die reale Stadt, die sicher neu und überaus künstlich, aber doch weit komplexer war, als die Bilder suggerierten. Dieses überaus erfolgreiche Marketing ist mehr noch als die Stadt selbst in einer Krise: Es gibt keine Rezepte, Dubai jenseits der betörenden Bilder zu vermarkten. Die Bilder sind blass geworden, in Dubai selbst wird über die bösen Artikel im Ausland geklagt, und es zeigt sich eine Art Trotz, die von der Verleugnung der Krise, der Behauptung, sie sei nur von außen eingeschleppt, bis zur Gesundbetung – die Krise als notwendige Reinigung – reicht. Transparenz und Offenheit sind jedenfalls nicht angesagt, was die Gerüchteküche am Laufen hält.

Die Krise hat die Superlative relativiert und – unter Marketing-Gesichtspunkten – entwertet. Aber schon vor der Krise erwies sich das überschäumende Marketing als ein wenig kontraproduktiv: Kaum war ein Superlativ verkündet, da wurde er schon vom nächsten übertroffen. Der Jumeirah Palme folgten Pläne für zwei noch größere Palmen, dem höchsten Haus

nennen. Als zentrale Institutionen des Städtebaus fungieren große Entwicklungsgesellschaften wie Nakheel und Emaar, die personell mit der herrschenden Schicht verbunden, formal aber privatwirtschaftlich organisiert sind und miteinander im Wettbewerb stehen. Einer gesamtstädtischen Kontrolle sind diese Entwicklungsgesellschaften offensichtlich nicht unterworfen, was die Tendenz zum Archipel-Städtebau fördert. Durchaus sinnvoll ist es dagegen, dass die beiden ökologisch sensibelsten Sektoren, Wasser und Energie, einer einzigen Behörde, der Dubai Electric and Water Authority (DEWA), unterstehen.

Während das politische System insgesamt als stabil erscheint, geraten die gesellschaftlichen Grundlagen ins Rutschen. Dubai war und ist eine Stadt, die von und mit Einwanderern lebt. Heute sind von den bis vor kurzem knapp 1,6 Millionen Einwohnern 85 bis 91 Prozent der Bevölkerung Ausländer, „Expatriates“. Die genauen Zahlen sind nicht bekannt. Dieses System ist de facto eine Drei-Kasten-Gesellschaft auf dem Schleudersitz. Die – wenigen – Einheimischen, die Emiratis, sind gut versorgt und privilegiert. Die Ausländer unterscheiden sich in „Experten“ mit für Dubai unverzichtbarem Know-how und ungelerten Arbeitern aus Indien, Pakistan, Sri Lanka, Bangladesch, Indonesien und den Philippinen, die zumindest während des Baubooms ebenfalls unverzichtbar waren. Dazu kommt das Heer der Hausangestellten, in erheblichem Umfang Philippinas und Indonesierinnen. Wegen der Immobilienkrise haben bereits viele Bauarbeiter Dubai verlassen müssen. Aber auch Experten müssen gehen. Denn Dubai ist kein Einwanderungsland und erst recht kein Melting Pot: Bislang hatte jeder Ausländer, der seinen Job verlor, einen Monat Zeit, einen neuen zu finden. Wenn ihm dies nicht gelang, musste er die Stadt verlassen. Arbeitslosigkeit heißt zugleich: Emigration, Exodus und damit auch weniger Konsum und geringere Nachfrage nach Wohnungen. Diese Regelung hat in Boom-Zeiten noch halbwegs funktioniert, ist jetzt aber ein Desaster. Denn der automatische Fußtritt für die kreative Klasse wird vermutlich längere negative Folgen für Dubai haben als die Krise selbst.

### Städtebauliche Probleme

Was völlig hinter den fiktiven Bildern des Stadtmarketings verschwand, ist das reale Dubai. Im Gegensatz zu den Hochglanzbroschüren spiegeln sich dort die Widersprüche der Stadt wider, die durch die Krise verstärkt werden. Dubai ist – historisch und städtebaulich betrachtet – eine doppelte Stadt: das alte Dubai um den Creek, einen etwa 14 Kilometer langen Meeresarm, und das neue Dubai entlang der Küste in Richtung Abu Dhabi. Beide Städte sind sowohl städtebaulich als auch sozial sehr unterschiedlich und haben nur wenig miteinander zu tun. Auch von der Krise sind sie unterschiedlich betroffen.

Dubai ist nicht nur eine Stadt von morgen, sie hat auch eine Altstadt mit unterschiedlichen Stadtteilen: Bur Dubai mit Shindagha und Bastakiya auf der Südseite sowie Deira auf der



Ausländische Bauarbeiter warten auf ihren Abtransport. Rechts: Burj Dubai, der Hochhaus-Superlativ, erhebt sich in dem neuen Stadtviertel mit dem etwas irreführenden Namen „Downtown“. Im Hintergrund der Arabische Golf, im Vordergrund ein algengeplagtes Wasserbecken für die höchsten Fontänen der Welt.

der Welt ein Projekt für ein noch höheres Haus, dem schicken Hotel der Welt ein noch spektakuläreres. Der Superlativismus begann, seine eigenen Kinder zu fressen. Auch dies war kein Problem des fiktiven Dubai – das konnte sich in solchen Überschlügen inszenieren, es war ein Problem des realen Dubai. Wo sollte der finanzkräftige Russe absteigen – im Burj al Arab, das ja nach zehn Jahren schon veraltet wirkt, oder im Atlantis, dem neuen Star, oder doch im Madinat Jumeirah, der prächtigen Hotelstadt im „arabischen Stil“, die wenigstens – anders als die beiden anderen Superlative – über einen anständigen Sandstrand verfügt?

### Gesellschaftliche Krise

Das politische System von Dubai ist eigenartig: Seit 1833 regiert eine Familie die Stadt – seit der Unabhängigkeit 1971 mit dem Ziel, die Stadt auf möglichst vielen Sektoren auf Weltspitze zu trimmen. Der heutige Chef von Dubai, His Highness Sheikh Mohammed bin Rashid Al Maktoum, nennt sich schlicht „Ruler“, Herrscher. Man könnte das in dieser Region verbreitete System vielleicht einen postindustriellen orientalischen Absolutismus mit extremem Modernisierungsehrgeiz



Nordseite des Creek, dessen Existenz den im frühen 19. Jahrhundert gegründeten Handelsplatz Dubai überhaupt erst ermöglichte. Das alte Dubai war immer ein buntes Völkergemisch, mit einem hohen Anteil von Indern und Persern. Die alte Stadt ist noch heute ein äußerst urbaner, fußgängerorientierter Stadtraum, organisiert durch schmale, unregelmäßige Gassen, die in den 1960er Jahren durch einige regelmäßige Straßendurchbrüche ergänzt wurden. Dort finden sich auch die – neu gestalteten – Souks, die in den Reiseführern gepriesen werden. Der Creek selbst wurde bereits in den sechziger Jahren als Wasserstraße modernisiert, die damit verbundene Landgewinnung bot neuen Entwicklungen Platz. Noch in den achtziger Jahren wurden viele alte Steinhäuser auf der Südseite des Creek abgerissen, heute werden sie, nicht zuletzt durch das Engagement des britischen Thronfolgers Prinz Charles, wieder in historischer Bauweise mit historischem Baumaterial rekonstruiert – als touristische Altstadtkulisse, etwa mit einem Kamel- und einem Pferdemuseum. Entlang des Creek im Anschluss an die Altstadt entstanden auf der Seite von Deira die ersten Hochhäuser des neuen Dubai. Insgesamt ist die Altstadt – vor allem gemessen an den Investitio-

nen im neuen Dubai – etwas vernachlässigt worden. Das alte, „gewachsene“ Dubai bleibt aber selbst in der Krise eine reale Stadt. Die Uferzone des Creek auf der Seite von Deira dient auch heute noch einer ganz besonderen, florierenden regionalen Ökonomie, die durch malerische Schiffe, die Dhows, bedient wird.

Das neue Dubai entlang der Küste hat sich von der Altstadt abgewendet. Es bildet eine Art Bandstadt, die vor allem durch eine immer breiter werdende Mega-Schnellstraße, die Sheikh Zayed Road, erschlossen wird. Schlusspunkt ist der „größte durch menschliche Hand gestaltete Hafen der Welt“, Jebel Ali Port, der zugleich als Motor der Bandstadt fungierte. Ein weiterer Entwicklungspfad wurde erst in den neunziger Jahren gesetzt: das spektakuläre Hotel Burj al Arab, dem das Jumeirah Beach Hotel und die Hotelstadt Madinat Jumeirah zur Seite gestellt wurden. Diesem Kern des Strandtourismus folgte dann die Jumeirah Palme (seit 2001) mit dem neuen Großhotel Atlantis (eröffnet 2008). Burj al Arab und die Jumeirah Palme markieren in etwa die Mitte der Bandstadt zwischen dem Creek und dem Jebel Ali Port, sie repräsentieren zugleich den Start in den gehobenen Massentourismus und dienen der