

Lage des Wohnungsmarktes

Marktauszug
Asiatisch-Pazifischer Raum
und Naher Osten



Die aktuelle Landschaft

Die Weltwirtschaft wuchs im Jahr 2019 um nur 2,4% – die niedrigste Wachstumsrate seit der Weltwirtschaftskrise vor mehr als einem Jahrzehnt. Für das Jahr 2020 prognostiziert die Weltbank für das globale Wachstum eine nur mäßige Erholung von 2,5%.

Die beiden größten Volkswirtschaften der Welt, die Vereinigten Staaten und China, sind trotz fortdauernder Verhandlungen nach wie vor in einem Handelskrieg gefangen, ohne dass nennenswerte Fortschritte zu verzeichnen wären. Anhaltende bürgerliche Unruhen in Hongkong haben die Wirtschaft des Landes schwer angeschlagen und das Land zur Rezession geführt. Auch der Ausbruch des Coronavirus COVID-19 im Jahr 2020 wird sich voraussichtlich stark auf China und die Region auswirken, wobei mehrere asiatische Regierungen bedeutende Maßnahmen zur Bekämpfung der Krankheit und zum Schutz ihrer Volkswirtschaften ergreifen.

Die Auslandsentsendungen in der zweiten Hälfte des Jahres 2019 folgten im Allgemeinen vergangenen Trends. Die Mieten für Wohnimmobilien blieben weitgehend stabil, mit Ausnahme von Rückgängen in Hongkong und den Vereinigten Arabischen Emiraten.

INHALTSVERZEICHNIS

ASIEN		
	Peking	01
	Shanghai	04
	Hongkong	07
	Indien	10
	Kuala Lumpur	16
	Singapur	19
	Thailand	22
	Tokio	26
AUSTRALIEN		29
NAHER OSTEN	Abu Dhabi	34
	Dubai	37
	Bahrain	40
	Riad	43



Peking

Marktauszug

Mieten blieben in 2. HJ stabil

Peking bietet eine große Vielfalt an Unterkunftsmöglichkeiten für Expatriates, die grob in Kategorien wie Serviced Apartments, High-End Apartments und Häuser fallen. Wie in vielen anderen Großstädten berücksichtigen Expatriates bei der Wahl ihrer Unterkünfte die Lage, ihre Bedürfnisse und das Budget.

Im Allgemeinen bevorzugen Singles oder Paare Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu ihren Arbeitsplätzen. Expatriates mit Familien bevorzugen die Vororte, die üblicherweise in der Nähe internationaler Schulen liegen. Unabhängig von der Größe der Familie entscheiden sich viele Expatriates dafür, in geschlossenen Wohnanlagen zu leben. Neben größerer Sicherheit bieten solche Anwesen mehr englischsprachiges Servicepersonal und stellen Gemeinschaftseinrichtungen wie Turnhallen und Schwimmbäder zur Verfügung.

Der Central Business District (CBD) wird aufgrund seiner Nähe zu ihren Arbeitsplätzen von den Expatriates bevorzugt, allerdings sind die Mieten hoch. Dadurch werden High-End Serviced Apartments zur einzig sinnvollen Option. Weitere beliebte Orte außerhalb des Stadtzentrums sind der Chaoyang Park District, Sanlitun und Shunyi.

Nachdem der Markt für Serviced Apartments ruhig in die zweite Hälfte des Jahres 2019 startete, haben die Orientino Executive Apartments im Rahmen ihrer stufenweisen Einführung in 4. Quartal 2019, 43 Wohneinheiten zum Gesamtangebot im CBD hinzugefügt. Die restlichen 182 Wohneinheiten werden sie in 1. HJ 2020 freigeben, womit sich ihr Gesamtbeitrag laut Savills auf 327 Wohneinheiten beläuft.¹

China World Apartments hat sein Renovierungsprojekt abgeschlossen und wird in 1. HJ 2020 voraussichtlich 407 Wohneinheiten auf den Markt bringen. Ende 2019 belief sich das Gesamtangebot an Serviced Apartments auf 8.420 Wohneinheiten mit einem Vermietungsstand von 89,4%.

Es wird beobachtet, dass multinationale Unternehmen (MNCs) Expatriates eher für kurzfristige als langfristige Auslandsaufenthalte einsetzen. Die meisten Neuankommlinge sind in der Regel Singles oder Paare ohne Kinder, um Kosten zu sparen. Die multinationalen Konzerne entscheiden sich auch dafür, ihren im Ausland lebenden Mitarbeitern Wohngeld für die Bewältigung ihrer Wohnbedürfnisse zu gewähren, statt Firmenwohnungen für sie zu mieten.

Der Ausbruch des Coronavirus' (COVID-2019) hatte definitiv Auswirkungen auf die Auslandsentsendungen. Im Allgemeinen gab es keinen massenhaften Rückzug unter den derzeit in Peking eingesetzten Expatriates. Allerdings werden Expatriates, die das Land vor der chinesischen Neujahrspause verlassen haben, ihre Rückkehr vermutlich verzögern. Diejenigen, die für den Einsatz in Peking vorgesehen waren, werden ihre Ankunft je nach Unternehmenspolitik und Einschätzung der Situation wahrscheinlich ebenfalls verzögern.

Der Internationale Währungsfonds (IWF) hat seine Wachstumsaussichten für China für 2020 auf unter 5,6 Prozent gesenkt, da die Coronavirus-Epidemie weltweit starke Auswirkungen hat.²

¹ Savills, Market in Minutes: Beijing Residential Leasing, 2020: <http://pdf.savills.asia/asia-pacific-research/china-research/beijing-research/beijing-residential/19q4-bj-resi-leasing-en.pdf>

² Zhou, Cissy. „Coronavirus: IMF again cuts 2020 China growth forecast as Covid-19 shakes the global economy“ South China Morning Post. Donnerstag, 5. März 2020. <https://www.scmp.com/news/china/money-wealth/article/3065082/coronavirus-imf-again-cuts-2020-china-growth-forecast-covid>

Peking

Markttabelle

PEKING – MOMENTAUFNAHME TYPISCHER MIETPREISE (CA.)*

Standard		Local Plus		Standard		Erstklassig		Luxuriös	
Standorte		Shuang Jing, CBD, Sanlitun und Chaoyang-Park sind beliebte Wohngebiete für Expatriates							
Beschreibung		Ausreichende Immobilienverwaltung		Mit Empfangshalle, vielleicht Fitnessstudio, 30% Expatriates und gute Immobilienverwaltung		Mit Empfangshalle und Empfangsmitarbeiter, Fitnessstudio, Schwimmbad, 50% Expatriates und hervorragender Immobilienverwaltung		Mit Empfangshalle und Empfangsmitarbeiter, Fitnessstudio, Schwimmbad, 60% Expatriates und hervorragender Immobilienverwaltung	
Objektprofil		Miete ab (RMB/Monat)	Miete ab (RMB/Monat)	Miete ab (RMB/Monat)	Miete ab (RMB/Monat)	Miete ab (RMB/Monat)	Miete ab (RMB/Monat)	Miete ab (RMB/Monat)	Miete ab (RMB/Monat)
1-Zimmerwohnung	Typische Größe	500 sqft	850 sqft	500 sqft	850 sqft	500 sqft	850 sqft	500 sqft	850 sqft
	2. HJ 2019	12.000	17.000	17.000	20.000	26.000	29.000	34.000	48.000
	Letztes H	12.000	17.000	17.000	20.000	26.000	29.000	35.000	48.000
	Letztes Jahr	12.000	18.000	17.000	20.000	26.000	29.000	35.000	46.000
2-Zimmerwohnung	Typische Größe	850 sqft	1200 sqft	850 sqft	1200 sqft	850 sqft	1600 sqft	850 sqft	1200 sqft
	2. HJ 2019	18.000	21.000	25.000	30.000	29.000	41.000	45.000	60.000
	Letztes H	18.000	21.000	25.000	30.000	29.000	41.000	45.000	60.000
	Letztes Jahr	18.000	21.000	25.000	30.000	29.000	41.000	45.000	60.000
3-Zimmerwohnung	Typische Größe	1400 sqft	2000 sqft	1400 sqft	2000 sqft	1400 sqft	2000 sqft	1400 sqft	2000 sqft
	2. HJ 2019	23.000	29.000	29.000	37.000	39.000	49.000	49.000	85.000
	Letztes H	23.000	29.000	29.000	37.000	39.000	49.000	49.000	85.000
	Letztes Jahr	23.000	29.000	29.000	37.000	39.000	49.000	49.000	85.000
4-Zimmerwohnung	Typische Größe	2000 sqft	3000 sqft	2000 sqft	3000 sqft	2000 sqft	3000 sqft	2000 sqft	3000 sqft
	2. HJ 2019	28.000	37.000	36.000	41.000	47.000	60.000	65.000	90.000
	Letztes H	28.000	37.000	36.000	41.000	47.000	60.000	65.000	90.000
	Letztes Jahr	28.000	37.000	36.000	41.000	47.000	60.000	65.000	90.000
4/5-Zimmer-Haus	Typische Größe	2500 sqft	4000 sqft	2500 sqft	4000 sqft	2500 sqft	4000 sqft	2500 sqft	4000 sqft
	2. HJ 2019	34.000	40.000	390.000	50.000	46.000	62.000	67.000	90.000
	Letztes H	34.000	40.000	390.000	50.000	46.000	62.000	67.000	90.000
	Letztes Jahr	34.000	40.000	390.000	50.000	46.000	62.000	67.000	90.000

PEKING – TRENDS IM MIETWOHNUNGSMARKT

Typische Mietdauer	12 Monate
Kündigungsfrist	2 Monate
Typische Kautions	2 Monate



Shanghai

Marktauszug

Weiterhin stabile Mieten in 2. HJ

Für Expatriates offene Wohnungen lassen sich in Shanghai in drei Hauptkategorien einteilen, wobei Serviced Apartments die teuersten und luxuriösesten sind, gefolgt von Sondereigentumswohnungen und Villen.

Die gut angebundenen Innenstädte Puxi und Pudong sind bei Expatriates sehr beliebt und stellen zugleich auch die teuersten Gebiete dar. In Lujiazui, Shanghais wichtigstem Finanz- und Geschäftsviertel, gibt es verschiedene gut verwaltete Wohnanlagen für Wohnungen. Singles oder Paare, die sich in der Nähe ihres Arbeitsplatzes im Central Business District niederlassen wollen, könnten sich für dieses Gebiet entscheiden, besonders wenn sie im Finanzdienstleistungssektor arbeiten.

Für Expatriates mit Kindern im Schulalter ist die Nähe zu internationalen Schulen und anderen familienfreundlichen Einrichtungen wie Parks und Erholungsgebieten sehr attraktiv. Das Gebiet Jinqiao ist gut ausgebaut und bietet ein modernes, vorstädtisches Klima. Kangqiao ist eine weitere Alternative, und auch wenn es im Vergleich zu Jinqiao als ländlicher und weniger gut organisiert empfunden wird, ist es bei Expatriates mit Familien nach wie vor beliebt.

Standardmäßig laufen Mietverträge für Wohnungen in Shanghai über zwei Jahre, wobei die Bedingungen für das erste Vertragsjahr von den Vermietern streng aufrechterhalten werden. Die Strafen für eine vorzeitige Kündigung während des ersten Jahres können bis zu zwei Monatsmieten betragen. Das zweite Jahr ist in der Regel flexibler, obwohl für eine Kündigung eine zweimonatige schriftliche Kündigungsfrist eingehalten werden muss. Mietverträge mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr sind eher selten und ziehen in der Regel höhere Mieten nach sich.

Multinationale Unternehmen (MNCs) sind noch immer zurückhaltend, was den Einsatz von Expatriates in Shanghai und dem übrigen China betrifft. Sie ziehen es vor, freie Stellen mit gleichwertig qualifizierten und erfahrenen

Einheimischen zu besetzen. Allerdings sind verschiedene Branchen offener geworden, darunter der Finanzdienstleistungs- und Automobilsektor.

Die Kosten stellen für multinationale Konzerne nach wie vor einen wichtigen Faktor dar, weshalb die meisten neu ins Ausland entsandten Singles oder Paare ohne Kinder sind. Es wurde auch beobachtet, dass Wohngeldbeihilfen gekürzt wurden und viele Expatriates mit kurzfristigen Verträgen eingestellt werden.

Im Allgemeinen blieben in Shanghai die Mieten für die Unterkunft von Expatriates über den gesamten Zeitraum von 2. HJ 2019 relativ stabil. Laut Savills sanken die Mieten für Serviced Apartments 2019 um 0,7%, bei einer Leerstandsquote von 17,3%.¹

In 2. HJ 2019 wurden auch mehrere neue Wohnungen eingeführt, darunter das L-Apartment 46 in Qiantan mit 184 Sondereigentumswohnungen und die Citadines Xujiahui an der West Longhua Road mit 152 Serviced Apartments.² Außerdem wurden preisgünstigere Serviced Apartments eingeführt, wobei die Le Ville Residence in Jing'an 217 Wohneinheiten von Atelier- bis hin zu Zweizimmerwohnungen und Mieten ab etwa 13.000 RMB pro Monat anbietet. Mehr als die Hälfte der Wohneinheiten wurde innerhalb von drei Monaten aufgekauft.

Die Auswirkungen durch den Ausbruch des Coronavirus (COVID-2019) werden wahrscheinlich in der ersten Hälfte des Jahres 2020 nachlassen. Auch wenn es nicht zu einem massenhaften Rückzug der Expatriates kam, haben diejenigen, die vor dem chinesischen Neujahrsfest in die Ferien gegangen sind, ihre Rückkehr verzögert. Auch die Ankunft neuer Expatriates wird sich wahrscheinlich in Übereinstimmung mit ihrer jeweiligen Unternehmenspolitik verzögern.

Die Aussichten auf dem Wohnimmobilienmarkt bleiben stabil, und die Mieten dürften in der ersten Hälfte des Jahres 2020 relativ unverändert bleiben.

1 Savills, Reimagining Real Estate 2020, 2020: <https://pdf.savills.asia/selected-international-research/outlook-en-final.pdf>

2 Savills, Shanghai Residential Leasing, 2019: <http://pdf.savills.asia/asia-pacific-research/china-research/shanghai-research/shanghai-residential/19q3-sh-resi-en-final.pdf>

Shanghai

Markttabelle

SHANGHAI – MOMENTAUFNAHME TYPISCHER MIETPREISE (CA.)*

Standard		Local Plus		Standard		Erstklassig		Luxuriös	
Standorte		Jing'an, Lianyang, Xintiandi, Qingpu, Gubei		Lujiazui, Jing'an, Xujiahui, Hongqiao, ehemalige französische Konzession, Qingpu, Central Park		Jinqiao, Xintiandi, ehemalige französische Konzession, Hongqiao, Central Park, Jinqiao		Lujiazui, Jinqiao, Xintiandi, ehemalige französische Konzession, Nanjin Lu West	
Objektprofil		Miete ab (RMB/Monat)	Miete ab (RMB/Monat)	Miete ab (RMB/Monat)	Miete ab (RMB/Monat)	Miete ab (RMB/Monat)	Miete ab (RMB/Monat)	Miete ab (RMB/Monat)	Miete ab (RMB/Monat)
1-Zimmerwohnung	Typische Größe	700 sqft	850 sqft	700 sqft	850 sqft	700 sqft	850 sqft	700 sqft	850 sqft
	2. HJ 2019	12.000	15.000	16.000	20.000	23.000	28.000	31.000	37.000
	Letztes H	12.000	15.000	16.000	19.500	23.000	28.000	31.000	37.000
	Letztes Jahr	12.000	15.000	15.500	19.000	24.000	28.000	31.000	37.000
2-Zimmerwohnung	Typische Größe	850 sqft	1200 sqft	850 sqft	1200 sqft	850 sqft	1200 sqft	850 sqft	1200 sqft
	2. HJ 2019	16.000	18.000	19.000	26.000	31.000	33.500	38.000	52.000
	Letztes H	16.000	18.000	19.000	26.000	30.000	33.000	38.000	52.000
	Letztes Jahr	16.000	18.000	18.500	25.500	30.000	32.500	41.000	52.000
3-Zimmerwohnung	Typische Größe	1300 sqft	1800 sqft	1300 sqft	1800 sqft	1300 sqft	1800 sqft	1300 sqft	1800 sqft
	2. HJ 2019	22.000	25.000	26.000	34.000	38.000	43.000	47.000	70.000
	Letztes H	21.000	25.000	26.000	34.000	36.000	42.000	47.000	70.000
	Letztes Jahr	21.000	25.000	26.000	33.500	36.000	41.500	47.000	70.000
4-Zimmerwohnung	Typische Größe	1800 sqft	3000 sqft	1800 sqft	3000 sqft	1800 sqft	3000 sqft	1800 sqft	3000 sqft
	2. HJ 2019	28.000	35.000	36.000	44.000	43.000	54.000	58.000	78.000
	Letztes H	28.000	34.000	35.000	43.000	43.000	54.000	58.000	78.000
	Letztes Jahr	28.000	34.000	34.500	42.500	43.000	53.500	58.000	78.000
4/5-Zimmer-Haus	Typische Größe	3000 sqft	5000 sqft	3000 sqft	5000 sqft	3000 sqft	5000 sqft	3000 sqft	5000 sqft
	2. HJ 2019	37.000	45.000	44.000	55.000	65.000	72.000	72.000	90.000
	Letztes H	35.000	44.000	43.000	54.000	63.000	71.000	72.000	90.000
	Letztes Jahr	35.000	44.000	43.000	53.500	63.000	71.000	72.000	90.000

SHANGHAI – TRENDS IM MIETWOHNUNGSMARKT

Typische Mietdauer	12 Monate
Kündigungsfrist	2 Monate
Typische Kautions	2 Monate



Hongkong

Marktauszug

Anhaltende Bürgerunruhen strapazieren den Immobilienmarkt

Hongkongs Wohnimmobilienmarkt stellte in den letzten Jahren einen Rekord nach dem anderen auf. Nun befindet er sich aufgrund monatelanger Unruhen und der anhaltenden Coronavirus-Epidemie (COVID-2019) im Niedergang. Rein rechnerisch sind Hauspreise und Mieten allerdings keineswegs billig und gehören noch immer zu den weltweit höchsten.

Die teuersten Immobilien befinden sich auf Hongkong Island, wobei Häuser in Gegenden wie The Peak, Mid-Levels und Southside die höchsten Preise verlangen. Auf der anderen Seite des Hafens sind auch einige Teile von Kowloon und Tsim Sha Tsui als kostenträchtig bekannt. Weiter von den zentral gelegenen Bezirken entfernt sind die Mieten erschwinglicher, wie z. B. in den New Territories und auf den abgelegenen Inseln. Kowloon Ost und die umliegenden Gebiete wie Tseung Kwan O und Kai Tak erfreuen sich bei der jüngeren Bevölkerung einer immer größeren Beliebtheit. Auch verschiedene Unternehmen beziehen Büros in diesem Gebiet.

Expatriates haben in der Regel eine Vielzahl an Optionen zur Auswahl, die sich an ihrem Budget und ihrer allgemeinen Flexibilität orientieren. Die Mieten unterscheiden sich erheblich, was auf verschiedene Faktoren wie Lage, Größe und Verfügbarkeit der Einrichtungen zurückzuführen ist. Expatriates sollten sich über ihre Rechte als Mieter informieren, bevor sie einen Mietvertrag abschließen, was Gebühren und Dienstleistungen, Vereinbarungen über Versorgungseinrichtungen und die durchschnittliche Miete von Wohnstätten in der Gegend einschließt.

Die Mieten in Hongkong sind in 2. HJ 2019 in allen Bereichen gefallen; die Stadt ist im Wesentlichen zu einem von Mietern dominierten Markt geworden, auf dem Vermieter darauf erpicht sind, jedes vernünftige Angebot von potenziellen Mietern anzunehmen.¹

Nach Angaben des Immobilienmaklers Savills sind die Mieten für seine Luxuswohnungen im Vergleich zum Vorjahr um bis zu 6% gesunken. Serviced Apartments schnitten mit einem Mietpreistrückgang von mehr als 12% gegenüber dem Vorjahr noch schlechter ab.²

Die pro-demokratischen Proteste, die erst als Widerstand gegen den vorgeschlagenen Auslieferungsvertrag mit dem chinesischen Festland begannen, wurden vor allem gegen Ende 2019 immer weitreichender und gewalttätiger.³ Ein massenhafter Rückzug von Expatriates ist jedoch noch nicht zu beobachten. Die Entscheidung zur Abreise könnte aber gegen Ende des akademischen Jahres in der ersten Hälfte des Jahres 2020 fallen.

Die wirtschaftliche Lage ist düster: Der Internationale Währungsfonds (IWF) prognostiziert für 2019 einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,9%, was die frühere Prognose der Regierung, die von einem Rückgang um 1,3% ausging, negativ übertrifft.⁴ Die anhaltenden sozialen Unruhen, die Handelsspannungen zwischen den Vereinigten Staaten und China, der rückläufige Privatverbrauch und die schwachen Exporte haben zur Rezession geführt. Der IWF erwartet jedoch eine Wende im Jahr 2020 und prognostiziert ein BIP-Wachstum von 0,2%.

Was den Immobilienmarkt betrifft, wird er in der ersten Hälfte des Jahres 2020 voraussichtlich schwach sein. Sollte sich die Lage im Inland und weltweit nicht verbessern, könnten die Mietpreise einen weiteren Einsturz erleiden. Laut Colliers könnte der Mietwert 2020 in ganz Hongkong um 3% sinken.⁵

1 Choi, Martin. „Hong Kong becomes a tenant's market as coronavirus puts home rentals on slippery slope“ South China Morning Post. Dienstag, 11. Februar 2020. <https://www.scmp.com/business/article/3049912/hong-kong-becomes-tenants-market-coronavirus-puts-home-rentals-slippery>

2 Savills, Hong Kong Residential Leasing, 2020: https://www.savills.com.hk/research_articles/120892/180467-0

3 „Biggest Hong Kong protest in months signals more unrest in 2020“ The Straits Times. Mittwoch, 9. Dezember 2019. <https://www.straitstimes.com/asia/east-asia/biggest-hong-kong-protest-in-months-signals-more-unrest-in-2020>

4 Siu, Phila. „Hong Kong economy contracted 1.9 per cent in 2019, IMF forecasts, as protests and weak global growth take toll“ South China Morning Post. Montag, 30. Dezember 2019. <https://www.scmp.com/news/hong-kong/hong-kong-economy/article/3043947/hong-kong-exports-drop-13th-straight-month>

5 Colliers, Hong Kong Market Outlook 2020, 2020: https://www.colliers.com/-/media/images/apac/hong%20kong/2020_images/radar_report/colliers-hongkong-market-outlook-2020-20200121.pdf?la=en-GB

Hongkong

Markttabelle

HONGKONG – MOMENTAUFNAHME TYPISCHER MIETPREISE (CA.)*

Standard		Local Plus		Standard		Erstklassig		Luxuriös	
Standorte		Tung Chung, Tsing Yi, Ost-Hongkong		Western District, Kowloon West, Eastern District New Territories, Discovery Bay		Shouson Hill, Stanley, Chung Hom Kok, Tai Tam Midlevels West, Pokfulam, Happy Valley		Victoria Peak, Repulse Bay, Deepwater Bay, Mid-Levels Central, Stubbs Road	
Objektprofil		Miete ab (HKD/Monat)	Miete bis (HKD/Monat)	Miete ab (HKD/Monat)	Miete bis (HKD/Monat)	Miete ab (HKD/Monat)	Miete bis (HKD/Monat)	Miete ab (HKD/Monat)	Miete bis (HKD/Monat)
1-Zimmerwohnung	Typische Größe	400 sqft	500 sqft	400 sqft	500 sqft	400 sqft	500 sqft	400 sqft	500 sqft
	2. HJ 2019	18.000	23.000	21.500	27.600	23.500	33.000	31.000	40.500
	Letztes H	19.800	25.000	23.500	30.000	25.000	35.000	34.500	45.000
	Letztes Jahr	18.742	23.380	20.606	29.000	23.373	34.700	34.000	44.226
2-Zimmerwohnung	Typische Größe	550 sqft	700 sqft	550 sqft	700 sqft	550 sqft	700 sqft	550 sqft	700 sqft
	2. HJ 2019	23.500	28.000	29.000	45.000	36.000	50.500	44.000	52.800
	Letztes H	25.000	33.000	31.000	50.000	40.000	56.000	50.000	60.000
	Letztes Jahr	21.580	31.800	30.888	48.150	38.610	55.643	47.000	59.000
3-Zimmerwohnung	Typische Größe	700 sqft	1200 sqft	700 sqft	1200 sqft	700 sqft	1200 sqft	700 sqft	1200 sqft
	2. HJ 2019	36.500	50.000	39.200	58.500	48.000	70.000	64.000	85.000
	Letztes H	37.000	52.000	47.000	62.000	49.000	72.000	70.000	93.000
	Letztes Jahr	34.223	50.800	42.516	60.153	48.473	71.542	68.500	92.400
4-Zimmerwohnung	Typische Größe	1200 sqft	2000 sqft	1200 sqft	2000 sqft	1200 sqft	2000 sqft	1200 sqft	2000 sqft
	2. HJ 2019	53.000	68.000	55.000	128.000	84.000	148.000	95.000	134.500
	Letztes H	55.000	70.000	56.000	135.000	90.000	170.000	115.000	168.000
	Letztes Jahr	54.808	68.337	53.890	134.152	88.861	167.400	111.000	165.000
4/5-Zimmer-Haus	Typische Größe	3000 sqft	4000 sqft	3000 sqft	4000 sqft	3000 sqft	4000 sqft	3000 sqft	5000 sqft
	2. HJ 2019	88.000	100.000	120.000	198.000	145.000	190	200.000	380.000
	Letztes H	90.000	105.000	135.000	250.000	170.000	235.000	230.000	438.000
	Letztes Jahr	88.000	103.115	134.311	240.524	166.698	232.187	220.000	430.000

HONGKONG – TRENDS IM MIETWOHNUNGSMARKT

Typische Mietdauer	24 Monate
Kündigungsfrist	2 Monate
Typische Kautions	2 Monate

*Die mindestens erforderliche Mietbindung ist eine 12+2-Kündigungsoption (14 Monate), die tatsächliche Mietdauer beträgt allerdings 24 Monate.



Indien

Marktauszug

Mieten in 2. HJ weitgehend stabil

Expatriates in Indien bilden üblicherweise Gemeinschaften, in denen sie arbeiten und leben. Das Pendeln kann eine Herausforderung sein, weswegen viele es bevorzugen, in der Nähe ihres Arbeitsplatzes und den Schulen ihrer Kinder zu wohnen.

Während für einige Expatriates der Arbeitgeber allen notwendigen Vorkehrungen übernimmt, müssen viele noch immer selbst für ihre Unterkunft sorgen. In solchen Fällen ist es äußerst wichtig, vor der Unterzeichnung eines Mietvertrages ausreichend nachzuforschen, z. B. zu Pendelzeiten, Sicherheit in der Nachbarschaft, Lärmpegel zu jeder Tageszeit, Strom- und Wasserversorgung, ob Mobiliar und weiße Waren/Haushaltsgeräte miteingeschlossen sind, und andere Faktoren, die im Herkunftsland eines Expatriates zur Norm gehören. Es wird auch dringend empfohlen, die Dienste eines lizenzierten Maklers in Anspruch zu nehmen.

Laut Immobilienagentur JLL stieg 2019 der Verkauf von Wohnimmobilien in Indiens sieben größten Städten im Jahresvergleich um 6%, während die Neueinführungen um 14% zurückgingen.¹ Die zweite Hälfte des Jahres 2019 verlief besonders schleppend, da vor dem Hintergrund des rückgehenden Wirtschaftswachstums nur eine schwache Nachfrage zu verzeichnen war.

In den indischen Städten, in denen die meisten Expatriates leben, waren die Mieten in der zweiten Hälfte des Jahres 2019 weitgehend stabil. Daran wird sich in der ersten Hälfte des Jahres 2020 voraussichtlich nichts ändern.

Multinationale Unternehmen bieten ihren nach Indien entsandten Arbeitnehmern weiterhin angemessene Umzugspakete an. Mit mehr Kurzaufenthalten als langfristigen Einsätzen setzt sich der Trend zu kürzeren Auslandsaufenthalten fort.

Der Internationale Währungsfonds (IWF) hat seine Wirtschaftswachstumsaussichten für Indien für 2019 von 6,1% auf 4,8% gesenkt, was auf die schwache Nachfrage im Inland und einen leistungsschwachen Nichtbankensektor zurückzuführen ist. Der IWF hat auch das für 2020 prognostizierte Wachstum des indischen Bruttoinlandsprodukts (BIP) auf 5,9% gesenkt.² Trotz dieser Revidierungen könnte Indien

die weltweit am schnellsten wachsende Wirtschaft sein, somit auf einer Stufe mit China.³

Delhi

Die Mieten in der indischen Hauptstadt waren in 2. HJ 2019 felsenfest. Die Markteinführung neuer Immobilien hat sich erheblich verlangsamt, da die Bauunternehmen ihren Schwerpunkt auf die Räumung des vorhandenen Inventars verlagern. Zu den Wohngebieten der Expatriates in Delhi gehören Golf Links, Jor Bagh, Shanti Niketan, Chanakyapuri und SouthEx.

Mumbai

Obwohl der Mietmarkt in Mumbai nach wie vor von den Vermietern bestimmt wird, blieben die Mieten in 2. HJ 2019 durchweg stabil. Angemessene und für Expatriates offene Unterkünfte sind in Mumbai mitunter schwer zu finden; die meisten Expatriates mieten Wohnungen mit diversen Einrichtungen wie Turnhallen und Gemeinschaftshäusern. Angesichts der Verkehrsüberlastung in der Stadt wird die Lage zu einem bestimmenden Faktor für den täglichen Arbeitsweg, ebenso wie die Nähe zu internationalen Schulen.

Bengaluru

Abgesehen von leichten Mietpreisrückgängen bei kleineren, weniger teuren Immobilien war der übrige Markt in 2. HJ 2019 stabil. Der Nordteil Bengalurus durchläuft derzeit eine rasante Entwicklung mit vielen neuen Villen und Wohnungen, die Mitte bis Ende 2020 auf den Markt kommen sollen. Durch ihre Lage in geschlossenen Wohnanlagen und der unmittelbaren Nähe zum internationalen Flughafen ist zu erwarten, dass sie für Expatriates sehr attraktiv sind. Zu den Gebieten, die derzeit bei Expatriates beliebt sind, gehören Yellahanka, Hebbal, Rajankunte, Tanisandra, Judicial Layout, Jakkur und Devanahalli.

Pune

Die Mieten in Pune blieben in 2. HJ 2019 aufgrund der florierenden Konjunktur stabil; das trifft insbesondere auf den Osten der Stadt zu, in dem sich die Special Economic Zone befindet. Mehrere internationale Technologieunternehmen haben sich in Pune niedergelassen, und die in der Nähe dieser IT-Zentren gelegenen Wohnorte werden bei den Expatriates immer beliebter.

1 JLL, India Real Estate Market Update 2019, 2020: <https://www.jll.co.in/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/apac/india/jll-india-real-estate-market-2019-residential.pdf>

2 „IMF cuts India's FY20 growth forecast to 4.8%“ The Economic Times. Montag, 20. Januar 2020. <https://economictimes.indiatimes.com/news/economy/indicators/imf-cuts-indias-fy20-gdp-growth-forecast-to-4-8/articleshow/73435183.cms>

3 Abbas, Waheed. „India set to be world's fastest growing economy“ Khaleej Times. Mittwoch, 12. Februar 2020. <https://www.khaleejtimes.com/business/economy/india-set-to-be-worlds-fastest-growing-economy->

Delhi

Markttabelle

Delhi – MOMENTAUFNAHME TYPISCHER MIETPREISE (CA.)*

Kategorie		Standard (Niedrig)		Erstklassig (Mittel)		Luxuriös (Hoch)	
Standorte		Green Park, Hauz Khas, SDA, Nizamuddin, Saket		Defence Colony, Hauz Khas, Safdurjung Enclave, Gulmohar Park, Panchsheel		Chanakyapuri, Vasant Vihar, Westend, Shanti Niketan, Anand Niketan.	
Objektprofil		Miete ab (INR/Monat)	Miete bis (INR/Monat)	Miete ab (INR/Monat)	Miete bis (INR/Monat)	Miete ab (INR/Monat)	Miete bis (INR/Monat)
1 Zimmer	Typische Größe	Nicht verfügbar					
	Letztes H						
	Letztes Jahr						
2 Zimmer	Typische Größe	900 sqft	1.200 sqft	900 sqft	1.200 sqft	Nicht verfügbar	
	2H 2019	60.000	90.000	80.000	150.000		
	Letztes H	60.000	90.000	80.000	150.000		
	Letztes Jahr	60.000	90.000	85.000	180.000		
3 Zimmer	Typische Größe	1.500 sqft	2.000 sqft	2.000 sqft	3.500 sqft	3.500 sqft	4.000 sqft
	2H 2019	90.000	180.000	150.000	300.000	250.000	450.000
	Letztes H	90.000	180.000	150.000	350.000	250.000	450.000
	Letztes Jahr	90.000	200.000	200.000	350.000	350.000	450.000
4 Zimmer	Typische Größe	2.000 sqft	3.500 sqft	3.500 sqft	4.000 sqft	3.500 sqft	4.500 sqft
	2H 2019	180.000	300.000	250.000	450.000	300.000	500.000
	Letztes H	180.000	300.000	250.000	450.000	300.000	500.000
	Letztes Jahr	190.000	300.000	325.000	475.000	450.000 aufwärts	
5 Zimmer	Typische Größe	Nicht verfügbar		> 3.500 sqft		> 4.500 sqft	
	2H 2019			450.000	600.000	450.000	800.000
	Letztes H			450.000	600.000	450.000	
	Letztes Jahr			450.000	600.000	600.000 aufwärts	
4/5-Zimmer-Haus	Typische Größe	Nicht verfügbar		450.000		> 5.500 sqft	
	2H 2019			400.000 aufwärts		600.000 aufwärts	
	Letztes H			400.000 aufwärts		700.000 aufwärts	
	Letztes Jahr			450.000 aufwärts		750.000 aufwärts	

Quelle: IOS Relocations

DELHI – TRENDS IM MIETWOHNUNGSMARKT

Typische Mietdauer	11 Monate
Kündigungsfrist	2 Monate
Typische Kautions	3 Monate

*Die Registrierung des Mietvertrags ist nicht zwingend erforderlich. Es ist jedoch Pflicht, den Mietvertrag auf einem abgestempelten Dokument mit einem Mindestwert von INR 100 auszudrucken und zu unterzeichnen.

Mumbai

Markttabelle

Mumbai – MOMENTAUFNAHME TYPISCHER MIETPREISE (CA.)*

Kategorie		Standard (Niedrig)		Erstklassig (Mittel)		Luxuriös (Hoch)	
Standorte		Goregaon, Jogeshwari, Andheri		Juhu, Bandra, Khar, Santacruz		Peddar Road, Altamount Road, Breach Candy, Nariman Point, Walkeshwar, Carmicheal road, Malabar Hill, Neapeansea road, Cumballa Hill, Worli	
Objektprofil		Miete ab (INR/Monat)	Miete bis (INR/Monat)	Miete ab (INR/Monat)	Miete bis (INR/Monat)	Miete ab (INR/Monat)	Miete bis (INR/Monat)
1-Zimmerwohnung	Typische Größe	500 sqft	700 sqft	500 sqft	700 sqft	Nicht verfügbar	
	2. HJ 2019	50.000	70.000	50.000	100.000		
	Letztes H	50.000	80.000	50.000	100.000		
	Letztes Jahr	50.000	70.000	80.000	110.000		
2-Zimmerwohnung	Typische Größe	900 sqft	1200 sqft	900 sqft	1200 sqft	900 sqft	1200 sqft
	2. HJ 2019	60.000	130.000	130.000	250.000	180.000	350.000
	Letztes H	70.000	125.000	125.000	250.000	175.000	350.000
	Letztes Jahr	90.000	150.000	175.000	275.000	275.000	425.000
3-Zimmerwohnung	Typische Größe	1200 sqft	3000 sqft	1200 sqft	3000 sqft	1200 sqft	3000 sqft
	2. HJ 2019	100.000	200.000	160.000	500.000	300.000	600.000
	Letztes H	100.000	200.000	150.000	500.000	300.000	600.000
	Letztes Jahr	175.000	325.000	300.000	550.000	550.000	650.000
4-Zimmerwohnung	Typische Größe	2000 sqft	4500 sqft	2000 sqft	4500 sqft	2000 sqft	4500 sqft
	2. HJ 2019	200.000	350.000	250.000	800.000	350.000	900.000
	Letztes H	200.000	350.000	250.000	800.000	350.000	900.000
	Letztes Jahr	250.000	400.000	500.000	650.000	650.000	850.000
5-Zimmerwohnung	Typische Größe	Nicht verfügbar		> 3500 sqft		> 3500 sqft	
	2. HJ 2019			300.000	800.000	400.000	900.000
	Letztes H			300.000	800.000	400.000	
	Letztes Jahr			600.000	850.000	850.000 aufwärts	

Quelle: IOS Relocations

MUMBAI – TRENDS IM MIETWOHNUNGSMARKT

Typische Mietdauer	12 Monate
Kündigungsfrist	2 Monate
Typische Kaution	3-6 Monate

*Alle Mietverträge müssen registriert werden. Bei 12-monatigen Mietverträgen muss eine volle Laufzeit festgelegt werden.

Bengaluru

Markttabelle

Bengaluru – MOMENTAUFNAHME TYPISCHER MIETPREISE (CA.)*

Kategorie		Standard (Niedrig)		Erstklassig (Mittel)		Luxuriös (Hoch)	
Siedlungen		Waterville, Water Woods, Paradise Nest, Skylark Greens, Prestige Silver Oaks, Adarsh Serenity, Central Bengaluru, Builder Floor / private Wohnung in (EBD / NBD/SBD)		Lake Vista, Pebble Bay (Wohnungen), Chaithanya Armdale, Ferns Paradise, Brigade Caladium, Central Bengaluru, Builder Floor / private Wohnung in (EBD/NBD/SBD)		Epsilon, Windmills of Your Mind, Chaithanya Smaran, Palm Meadows, Prestige Golfshire, Embassy Boulevard, Central Bengaluru, Builder Floor / private Wohnung in (EBD/NBD/SBD)	
Objektprofil		Miete ab (INR/Monat)	Miete bis (INR/Monat)	Miete ab (INR/Monat)	Miete bis (INR/Monat)	Miete ab (INR/Monat)	Miete bis (INR/Monat)
1 Zimmer	Typische Größe	Nicht verfügbar					
	2. HJ 2019						
	Letztes H						
	Letztes Jahr						
2 Zimmer	Typische Größe	1200 sqft	1500 sqft	1500 sqft	1700 sqft	Nicht verfügbar	
	2. HJ 2019	25.000	70.000	60.000	120.000	Sehr begrenzt	
	Letztes H	30.000	70.000	70.000	120.000		
	Letztes Jahr	15.000-30.000	35.000 aufwärts	40.000 aufwärts	45.000-120.000		
3 Zimmer	Typische Größe	1600 sqft	2000 sqft	2500 sqft	3500 sqft	3000 sqft	4800 sqft
	2. HJ 2019	70.000	120.000	90.000	180.000	160.000 aufwärts	
	Letztes H	80.000	120.000	100.000	175.000	175.000 aufwärts	
	Letztes Jahr	35.000-50.000	35.000-50.000	60.000 aufwärts	70.000 aufwärts	250.000 aufwärts	250.000 aufwärts
4 Zimmer	Typische Größe	3000 sqft	4000 sqft	4300 sqft	5000 sqft	3800 sqft	6500 sqft
	2. HJ 2019	120.000	200.000	120.000	250.000	200.000 aufwärts	
	Letztes H	130.000	200.000	125.000	225.000	225,00	500.000
	Letztes Jahr	50.000-150.000	50.000-150.000	160.000 aufwärts	160.000 aufwärts	300.000 aufwärts	300.000 aufwärts
5 Zimmer	Typische Größe	Nicht verfügbar		Nicht verfügbar		5000 sqft	8000 sqft
	2. HJ 2019	Nicht verfügbar		Nicht verfügbar		300.000 aufwärts	
	Letztes H	Nicht verfügbar		Nicht verfügbar		300.000 aufwärts	
	Letztes Jahr	Nicht verfügbar		Nicht verfügbar		300000 aufwärts	300000 aufwärts
4 Zimmer-Haus	Typische Größe	3800 sqft	4500 sqft	4500 sqft	5000 sqft	5000 sqft	8000 sqft
	2. HJ 2019	90.000		200.000 aufwärts	230.000	450.000	
	Letztes H	Nicht verfügbar		250.000	450.000	450.000 aufwärts	
	Letztes Jahr	85000 aufwärts	225000 aufwärts	27.0000 aufwärts	350000 aufwärts	375000 aufwärts	5.000.000 aufwärts

Quelle: IOS Relocations

BENGALURU – TRENDS IM MIETWOHNUNGSMARKT

Typische Mietdauer	11 Monate
Kündigungsfrist	2 Monate
Typische Kautions	3 Monate

*Alle Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als 11 Monaten müssen registriert werden.

Pune

Markttabelle

Pune – MOMENTAUFNAHME TYPISCHER MIETPREISE (CA.)*

Kategorie		Standard (Niedrig)		Erstklassig (Mittel)		Luxuriös (Hoch)	
Standorte		Vishrant Vadi, Tingre Nagar, Wagholi, Kharadi		Sopha Baug, Magarpatta, Hadapsar, Bhavdhan, Wakad		Koregoan Park, Kalyani Nagar, Viman Nagar, Aundh, Baner, Boat Club Road	
Objektprofil		Miete ab (INR/Monat)	Miete bis (INR/Monat)	Miete ab (INR/Monat)	Miete bis (INR/Monat)	Miete ab (INR/Monat)	Miete bis (INR/Monat)
1-Zimmerwohnung	Typische Größe	500 sqft	800 sqft	Nicht verfügbar		Nicht verfügbar	
	2. HJ 2019	15.000	30.000				
	Letztes H	15.000	20.000				
	Letztes Jahr	18.000	30.000				
2-Zimmerwohnung	Typische Größe	900 sqft	1200 sqft	900 sqft	1200 sqft	Nicht verfügbar	
	2. HJ 2019	25.000	50.000	50.000	100.000		
	Letztes H	25.000	50.000	50.000	100.000		
	Letztes Jahr	30.000	60.000	60.000	100.000		
3-Zimmerwohnung	Typische Größe	1.400 sqft	2.400 sqft	1400 sqft	2.400 sqft	2400 sqft	2.800 sqft
	2. HJ 2019	35.000	100.000	60.000	150.000	130.000	200.000
	Letztes H	40.000	120.000	60.000	150.000	130.000	180.000
	Letztes Jahr	80.000	150.000	150.000	200.000	250.000	250.000
4-Zimmerwohnung	Typische Größe	2500 sqft	3.500 sqft	2.500 sqft	4.000 sqft	3.500 sqft	6.000 sqft
	2. HJ 2019	90.000		150.000	150.000	300.000	300.000
	Letztes H	Nicht zutreffend		180.000	300.000	300.000	500.000
	Letztes Jahr	100.000	150.000	180.000	250.000	250.000	500.000
5-Zimmerwohnung	Typische Größe	Nicht verfügbar		Nicht verfügbar		> 4500 sqft	
	2. HJ 2019					450.000 aufwärts	
	Letztes H					450.000 aufwärts	
	Letztes Jahr					450.000	600.000

Quelle: IOS Relocations

PUNE – TRENDS IM MIETWOHNUNGSMARKT

Typische Mietdauer	12 Monate
Kündigungsfrist	2 Monate
Typische Kaution	6-10 Monate (verhandelbar)

*Es ist Pflicht, das L & L-Abkommen bei der Behörde zu registrieren. Die Stempelgebühr liegt zwischen ca. INR 10.000 – INR 50.000, je nach Mietverhältnis der L & L.



Kuala Lumpur

Marktauszug

Trotz Überangebot stabile Mieten in 2. HJ 2019

Laut InterNations Expat City Ranking 2019 liegt Kuala Lumpur an zweiter Stelle unter den Städten, die als Umzugsziel im Jahr 2020 bei Expatriates am Beliebtesten sind.¹ Im weltweiten Vergleich ist Kuala Lumpur die Stadt, die den Expatriates das Eingewöhnen am Leichtesten macht. Die Teilnehmer der Umfrage lobten außerdem die Leichtigkeit der alltäglichen Kommunikation auf Englisch, die niedrigen Lebenshaltungskosten, die Reiseanschlussmöglichkeiten und weitere positive Faktoren.

Was die Wohnsituation betrifft, haben Expatriates eine große Auswahl an Unterkünften und Wohngebieten, die für verschiedene Budgets geeignet sind. Die Nähe zu Arbeitsplätzen und Schulen, deren Erreichbarkeit sowie allgemein die Sicherheit können entscheidende Kriterien sein; andererseits spielt auch die Verfügbarkeit verschiedener Einrichtungen eine wichtige Rolle bei der Wahl des Wohnortes.

Serviced Apartments können für frisch umgezogene Expatriates oder für Personen mit einem höheren Budget eine praktikable Option sein. Bei langfristigen Aufenthalten entscheiden sich viele für Wohnungen oder Eigentumswohnungen, die näher am Stadtzentrum liegen. Auch Doppelhaushälften und Stadthäuser, teilweise in geschlossenen Wohnanlagen, stehen als Möglichkeit zur Verfügung.

Viele Einzelpersonen oder Paare bevorzugen Wohnungen um die Gebiete Kuala Lumpur City Center (KLCC) und Bangsar, aufgrund deren Nähe zu ihren Arbeitsplätzen. Mont Kiara stellt verschiedene Arten von Wohnungen zur Verfügung und liegt in der Nähe internationaler Schulen. Das macht dieses Gebiet gerade bei Familien beliebt, auch wenn es keine nahegelegene MRT-Station (Mass Rapid Transit) gibt.

Für diejenigen, die nach niedrigeren Mietpreisen suchen, sind Vorstadtgebiete wie Kota Damansara und Cheras mit einer guten MRT-Anbindung rentable Optionen.

Die Mieten in der malaysischen Hauptstadt waren das ganze Jahr über weitgehend stabil, von geringen

Bewegungen in 2. HJ 2019 abgesehen. Allerdings könnte ein Überangebot an hochwertigen Eigentumswohnungen und Wohnstätten in naher Zukunft die Mieten drücken.

Laut Knight Frank Research wurden in 2. HJ 2019 fünf solcher Objekte auf den Markt gebracht: Tower 1 bei Star Residences, Aria KLCC, Stonor 3, Novum Bangsar und Sunway Mont Residence.² Alles in allem kamen so 2.572 Wohneinheiten auf den Markt; insgesamt wurden damit bis Ende 2019 59.358 Wohneinheiten angeboten. In 1. HJ 2020 werden voraussichtlich 11 weitere Projekte gestartet.

Die Beihilfen für Expatriates bleiben bescheiden, wobei sich der Trend zu kurzfristigen Aufenthalten mit begrenzten Wohn- oder Schulgeldern fortsetzt. Dementsprechend müssen viele nach erschwinglichen Unterkünften Ausschau halten. Dies könnte sich allerdings ändern, da die Regierung erwägt, Ausländern nur Beschäftigungsausweise für qualifizierte Arbeitsplätze mit einem Gehalt von mindestens 10.000 RM pro Monat auszustellen.³

Das Wiederaufleben des Öl- und Gassektors sowie andere große Infrastrukturprojekte wie die Eisenbahnstrecke „East Coast Rail Link“ und das Bandar-Malaysia-Projekt⁴ haben in 2. HJ 2019 neue Expatriates ins Land geholt.

Voraussichtlich bleiben die Mieten in der ersten Hälfte des Jahres 2020 weiterhin stabil, auch wenn ältere oder weniger beliebte Immobilien durch die Einführung vieler neuer Bauvorhaben, insbesondere im High-End-Segment, einen Nachfragerückgang erfahren könnten.

Analysten erwarten in den ersten sechs Monaten eine starke wirtschaftliche Abschwächung aufgrund der Coronavirus-Epidemie (COVID-19): Die Wirtschaft könnte sich in der zweiten Jahreshälfte mit der Einführung des Malaysia Economic Stimulus Package, das die Auswirkungen auf die stark betroffene Tourismusindustrie mildern soll, wieder erholen.⁵

1 InterNations, The Annual Expat City Ranking, 2019: <https://www.internations.org/press/press-release/the-best-and-worst-cities-in-the-world-to-live-and-work-abroad-in-2020-39934>

2 Knight Frank, Real Estate Highlights 2nd Half 2019, 2020: <https://content.knightfrank.com/research/179/documents/en/malaysia-real-estate-highlights-2h-2019-6889.pdf>

3 Aris, Nurul Azwa. „Govt mulls stopping foreigners from skilled jobs below RM10,000 pay grade“ FMT News. Mittwoch, 20. Februar 2019. <https://www.freemalaysiatoday.com/category/nation/2019/02/28/govt-mulls-stopping-foreigners-from-skilled-jobs-below-rm10000-salary/>

4 Chew, Rachel. „9 things about the property market in 2019“ EdgeProp. Samstag, 21. Dezember 2019. <https://www.edgeprop.my/content/1625428/9-things-about-property-market-2019>

5 Yusof, Ayisy. „Malaysia's 2020 economic growth to be a tale of two halves“ New Straits Times. Montag, 2. März 2020. <https://www.nst.com.my/business/2020/03/570879/malaysias-2020-economic-growth-be-tale-two-halves-analysts>

Kuala Lumpur

Markttabelle

KUALA LUMPUR – MOMENTAUFNAHME TYPISCHER MIETPREISE (CA.)*

Standard		Local Plus		Standard		Erstklassig		Luxuriös	
Standorte		Damansara		Mont Kiara		Kenny Hills, Bangsar		Suria KLCC, Ampang District	
Objektprofil		Miete ab (MYR/Monat)	Miete bis (MYR/Monat)	Miete ab (MYR/Monat)	Miete bis (MYR/Monat)	Miete ab (MYR/Monat)	Miete bis (MYR/Monat)	Miete ab (MYR/Monat)	Miete bis (MYR/Monat)
1 Zimmer	Typische Größe	500 sqft	850 sqft	500 sqft	850 sqft	500 sqft	850 sqft	500 sqft	850 sqft
	2. HJ 2019	1.500	2.200	2.800	3.500	3.000	4.500	3.000	5.000
	Letztes H	1.200	2.000	2.800	3.500	3.500	4.500	3.000	4.500
	Letztes Jahr	1.200	2.000	2.800	3.500	3.500	4.500	3.000	4.500
2 Zimmer	Typische Größe	850 sqft	1200 sqft	850 sqft	1200 sqft	850 sqft	1200 sqft	850 sqft	1200 sqft
	2. HJ 2019	2.600	3.300	3.300	5.000	4.200	6.000	4.200	7.500
	Letztes H	2.500	3.300	3.500	4.000	4.500	5.500	4.500	7.000
	Letztes Jahr	2.500	3.300	3.500	4.000	4.500	5.500	4.500	5.500
3 Zimmer	Typische Größe	1200 sqft	2300 sqft	1200 sqft	2300 sqft	1200 sqft	2300 sqft	1200 sqft	2300 sqft
	2. HJ 2019	3.500	5.000	4.200	9.000	5.000	8.500	5.000	9.000
	Letztes H	3.500	4.500	4.500	6.000	5.000	6.000	5.000	9.000
	Letztes Jahr	3.500	4.500	4.500	6.000	5.000	6.000	5.000	7.000
4 Zimmer	Typische Größe	1800 sqft	3500 sqft	1800 sqft	3500 sqft	1800 sqft	3500 sqft	1800 sqft	3500 sqft
	2. HJ 2019	6.000	8.000	7.000	15.000	8.000	12.000	9.000	12.000
	Letztes H	6.000	7.500	7.000	11.000	9.000	12.000	10.000	12.000
	Letztes Jahr	6.000	7.500	7.000	11.000	9.000	12.000	10.000	12.000
4/5 Zimmer	Typische Größe	3000 sqft	6000 sqft	3000 sqft	6000 sqft	3000 sqft	6000 sqft	3000 sqft	6000 sqft
	2. HJ 2019	8.000	10.000	10.000	18.000	9.000	20.000	10.000	20.000
	Letztes H	8.500	10.000	12.000	18.000	10.000	17.000	12.000	18.000
	Letztes Jahr	8.500	10.000	12.000	18.000	10.000	17.000	12.000	15.000

KUALA LUMPUR – TRENDS IM MIETWOHNUNGSMARKT

Typische Mietdauer	24 Monate
Kündigungsfrist	2 Monate
Typische Kautions	2,5 Monate

*Die Mindestvertragslaufzeit beträgt 24 Monate, mit einer 10+2- oder 12+2-Kündigungsoption.



Singapur

Marktauszug

Nach stabilem 1. HJ fielen die Mietpreise in 2. HJ

Singapur gehört zu einem der Länder mit den weltweit höchsten Lebenshaltungskosten, wobei ein großer Teil der Ausgaben auf den Wohnsitz entfällt. Allerdings können relativ niedrige Lohn- und Einkommenssteuern sowie eine starke, stabile Währung für viele Expatriates ein höheres Nettoeinkommen als im eigenen Heimatland bedeuten.

Für Expatriates gibt es verschiedene Unterkunftsmöglichkeiten, die je nach Budget und Lebensstil variieren. Für Personen mit einem knapperen Budget kann die Anmietung eines Einzelzimmers in einer Wohngemeinschaft oder eine Einzimmerwohnung eine rentable Option sein. Häuser (landläufig als "landed property" bekannt) sind eine Option für Familien mit hohem Budget oder mehreren Kindern.

Die meisten Expatriates wohnen in Eigentumswohnungen, die meist mit Schwimmbädern, Fitnessstudios und Tennisplätzen ausgestattet sind. Auf der ganzen Insel sind Eigentumswohnungen zu finden; die näher am Central Business District (CBD) gelegenen Wohnungen sind aber zweifelsohne teurer und kleiner als die in den äußeren Vororten. Mit Privatwohnungen verhält es sich ähnlich; diese befinden sich jedoch oft in älteren Gebäuden mit weniger Einrichtungen.

Die gute Verkehrsanbindung und das sich oft kreuzende Schienennetz der Mass Rapid Transit (MRT) erleichtern das Pendeln an jeden Ort der Stadt. Wohnungsmöglichkeiten in der Nähe von MRT-Stationen verlangen jedoch höhere Mietpreise. Das ständig wachsende MRT-Netz wird durch neun neue Stationen im nördlichen Abschnitt der Thomson-East Coast Line, die bis Ende 2020 eröffnet werden sollen, weiter ausgeweitet.¹

Expatriates mit Familien ziehen bei der Suche nach ihrem idealen Zuhause voraussichtlich auch die Nähe internationaler Schulen in Betracht. Mietverträge werden in Singapur üblicherweise für zwei Jahre unterzeichnet und können über eine „diplomatische Klausel“ verfügen, die es erlaubt, den Vertrag nach einem Jahr zu kündigen.

In der zweiten Jahreshälfte waren die bei den Mietern beliebten Gebiete hauptsächlich zentrale Standorte wie Orchard, River Valley, Tanglin, Holland, Novena, Newton, Marina Bay und Keppel Bay.

Nach Angaben der Urban Development Authority (URA) gingen die Leerstandsquoten für private Wohnimmobilien im Laufe des Jahres zurück, wobei Ende 2019 5,5% der Wohneinheiten leer standen.² Die Mieten für private Wohnimmobilien stiegen in 3. Quartal um 0,1%, sanken dann in 4. Quartal jedoch um 1%. Nach einer soliden ersten Jahreshälfte stiegen die Mieten für Immobilien, die kein „landed property“ sind, für das gesamte Jahr 2019 um 1,4% bis 2,7% an.

Die Mieten für solche Immobilien in der Core Central Region sanken in 3. Quartal um 0,7%, mit einem weiteren Rückgang um 1% in 4. Quartal. In der restlichen Central Region stiegen die Mieten in 3. Quartal um 1,6%, gingen aber in 4. Quartal um 0,7% zurück. Die Mieten für Immobilien außerhalb der Central Region fielen, im Vergleich zum Anstieg von 0,8% im vorangegangenen Quartal, um 1%.

Die Zahl der Expatriates in Singapur war 2019 höher als 2018, generell sehen sie sich jedoch mit gekürzten Wohnbudgets und Beihilfen konfrontiert. Einige werden auch auf Projektbasis eingesetzt, mit Beschäftigungszeiten von bis zu 18 Monaten. Angesichts dieser Faktoren könnten kleinere, erschwinglichere Wohneinheiten von diesen Neankömmlingen bevorzugt werden.

Die wirtschaftlichen Aussichten sind für Singapur weiterhin düster, nachdem das Wachstum für das gesamte Jahr 2019 nur 0,7% betrug und nach Vorabschätzungen des Ministeriums für Handel und Industrie der niedrigste Stand seit einem Jahrzehnt war.³ Die Regierung hat eine Frühschätzung für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im Jahr 2020 auf 0,5% bis 2,5% festgelegt, wobei sie darauf hinweist, dass das angespannte internationale Klima diese Prognosen weiter beeinflussen könnte.⁴

Für die erste Hälfte des Jahres 2020 wird ein stabiler Wohnungsmietmarkt erwartet, der sich in beide Richtungen nur geringfügig bewegt. Die anhaltenden Auswirkungen der Coronavirus-Epidemie (COVID-19) werden durch politische Maßnahmen der Regierung, u. a. der Befreiung börsennotierter Bauunternehmer von einer Strafsteuer, voraussichtlich abgefedert.⁵ Auf diese Weise sollen die Immobilienpreise stabil gehalten werden, selbst wenn sich die Konjunktur verschlechtern sollte.

1 Low, Zoey. „6 more stations on Thomson-East Coast Line opening this year“ Channel NewsAsia. Freitag, 17. Januar 2020. <https://www.channelnewsasia.com/news/singapore/tel-thomson-east-coast-line-6-stations-2020-phase-2--12273378>

2 Urban Redevelopment Authority, 4th Quarter 2019 Real Estate Statistics, 2020: <https://www.ura.gov.sg/Corporate/Media-Room/Media-Releases/pr20-06>

3 See, Sharon. „Decade-low growth in 2019 clouds 2020 forecasts for Singapore GDP“ The Business Times. Freitag, 3. Januar 2020. <https://www.businesstimes.com.sg/government-economy/decade-low-growth-in-2019-clouds-2020-forecasts-for-singapore-gdp>

4 „Singapore's economic rebound depends on global calm: PM Lee Hsien Loong“ The Straits Times. Freitag, 24. Januar 2020. <https://www.straitstimes.com/business/economy/singapores-economic-rebound-depends-on-global-calm-pm-lee>

5 Lim, Kevin. „Singapore eases property rule amid fallout from coronavirus“ NIKKEI Asian Review. Freitag, 7. Februar 2020. <https://asia.nikkei.com/Business/Markets/Nikkei-Markets/Singapore-eases-property-rule-amid-fallout-from-coronavirus>

Singapur

Markttabelle

35.000

Standard		Local Plus		Standard		Erstklassig		Luxuriös	
Standorte		Katong, Marine Parade, Bedok, Changi		Toa Payoh, Ang Mo Kio, Bishan		Bukit Timah, Novena, Newton		Orchard, River Valley, Tanglin Road, Mount Faber, Sentosa Cove	
Objektprofil		Miete ab (PCM/SGD)	Miete bis (PCM/SGD)	Miete ab (PCM/SGD)	Miete bis (PCM/SGD)	Miete ab (PCM/SGD)	Miete bis (PCM/SGD)	Miete ab (PCM/SGD)	Miete bis (PCM/SGD)
1-Zimmerwohnung	Typische Größe	500 sqft	650 sqft	500 sqft	650 sqft	500 sqft	650 sqft	500 sqft	650 sqft
	2. HJ 2019	2300	2900	2900	3200	2800	3500	3500	6100
	Letztes H	2.155	2.880	2.880	3.195	2.740	3.360	3.360	6.050
	Letztes Jahr	2.120	2.825	2.825	3.125	2.680	3.285	3.285	5.915
2-Zimmerwohnung	Typische Größe	650 sqft	1000 sqft	650 sqft	1000 sqft	650 sqft	1000 sqft	650 sqft	1000 sqft
	2. HJ 2019	2900	4800	3600	4200	3700	7300	4700	8700
	Letztes H	2.785	4.530	3.605	4.120	3.667	7.285	4.700	8.700
	Letztes Jahr	2.725	4.435	3.530	4.035	3.590	7.130	4.600	8.645
3-Zimmerwohnung	Typische Größe	1000 sqft	1500 sqft	1000 sqft	1500 sqft	1000 sqft	1500 sqft	1000 sqft	1500 sqft
	2. HJ 2019	3800	6200	4300	5500	5500	8200	7300	12000
	Letztes H	3.700	4.900	4.330	5.460	5.500	7.600	7.280	9.300
	Letztes Jahr	2.618	4.790	4.238	5.345	5.400	7.432	7.130	9.100
4-Zimmerwohnung	Typische Größe	1500 sqft	3000 sqft	1500 sqft	3000 sqft	1500 sqft	3000 sqft	1500 sqft	3000 sqft
	2. HJ 2019	6000	9800	7000	9300	8900	12500	11500	24000
	Letztes H	5.975	9.780	7.005	9.270	8.833	12.476	11.500	20.800
	Letztes Jahr	5.850	9.575	6.855	9.073	8.645	12.210	11.195	20.340
4/5-Zimmer-Haus	Typische Größe	3000 sqft	5000 sqft	3000 sqft	5000 sqft	3000 sqft	5000 sqft	3000 sqft	5000 sqft
	2. HJ 2019	9000	12300	8800	12800	11300	19200	16200	42000
	Letztes H	8.815	12.300	8.815	12.300	11.275	19.200	16.175	37.295
	Letztes Jahr	8.945	12.465	8.945	12.465	11.450	19.095	15.780	36.385

SINGAPUR – TRENDS IM MIETWOHNUNGSMARKT

Typische Mietdauer	24 Monate
Kündigungsfrist	2 Monate
Typische Kautions	2 Monate



Thailand

Marktauszug

In ganz Thailand stabile Mieten in 2. HJ

In Thailand stehen zahlreiche für Expatriates offene Wohnungen zur Verfügung, die für eine Vielzahl von Budgets und Vorlieben geeignet sind, seien es nun Eigentumswohnungen, Serviced Apartments in der Nähe des Stadtzentrums oder größere Häuser in den Vorstädten.

Die thailändischen Einwanderungsgesetze, insbesondere das TM30, verlangen von den Vermietern, alle in ihren Privateigentümern lebenden Ausländer innerhalb von 24 Stunden nach deren Ankunft bei der örtlichen Einwanderungsbehörde zu registrieren.¹ Auch wenn der Vermieter für diese Formalitäten verantwortlich ist, sollten sich die Mieter an diese Vorschriften halten, um Komplikationen mit den Behörden zu vermeiden.

Die Besteuerung beim Lage des Wohnungsmarktes kann für neu angekommene Expatriates ziemlich komplex sein, weshalb die Dienste eines zugelassenen Immobilienmaklers in Anspruch zu nehmen empfohlen wird. Bei der Vermietung von Möbeln und für Dienstleistungsvertrags- oder Verwaltungsgebühren wird eine Mehrwertsteuer von 7% erhoben. Bei Mietverträgen, die von einem Unternehmen unterzeichnet werden, muss der Vermieter eine Quellensteuer von 5% einbehalten. Die Haushaltssteuer und die Gebühren für die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen sind vom Vermieter zu tragen, wobei diese zusätzlichen Kosten an die Mieter weitergegeben werden können.

Ein positiver Aspekt ist, dass die meisten Mietverträge eine günstige Klausel für die Mieter enthalten, die sie bei Mietvertragsverlängerungen vor eventuellen Mieterhöhungen schützt.

Abgesehen vom Rückgang der Angebotspreise für einige erstklassige Ein- bis Zweizimmerwohnungen im Central Business District (CBD) von Bangkok, waren die Mieten in ganz Thailand in 2. HJ 2019 weitgehend stabil.

Nachdem die Zahl an neu eingeführten Eigentumswohnungen in der zweiten Hälfte des Jahres 2018 nach oben geschossen war, sah das gesamte Jahr 2019 ein wesentlich niedrigeres Angebot.² Der Vermietungsstand für Serviced Apartments stand Ende 2019 bei 86%. Seither steigt das Angebot stetig an, da große Bauunternehmer auf den Markt drängen.³

Angesichts der Verkehrsüberlastung in Bangkok überlegen sich Expatriates mit Familien genau, zu welchen Zeiten sie zu ihren Arbeitsplätzen und den Schulen pendeln. Wohnungen nahe den Bahnhöfen des Mass Rapid Transit (MRT) und des Bangkok Mass Transit System (BTS) sind sehr beliebt.

Neben dem CBD, Lumpini und Sathorn, ist Sukhumvit nach wie vor die beliebteste Wohngegend für Expatriates in Bangkok. Zu den beliebten Gebieten in Pattaya gehören Pong Naklua, Pratumnak Hill und Jomtien.

Im Jahr 2019 wurden zahlreiche Abwanderungen von Expatriates beobachtet, und die Neuankömmlinge sind in der Regel Singles oder Paare ohne Kinder. Die Wohnbudgets waren generell mäßig, aber stabil. Kleinere Familien und Expatriates mit begrenztem Budget neigen dazu, bei der Wahl ihrer Unterkunft eher auf das Budget zu achten.

Die thailändische Regierung hat ihre Prognose für das BIP-Wachstum im Jahr 2020 von 3,3% auf 2,8% gesenkt und führt dies auf schwächere Exporte, einen verzögerten Haushalt und die anhaltenden Auswirkungen der Coronavirus-Epidemie (COVID-19) zurück.⁴

Was den Mietmarkt für Immobilien betrifft, wird dieser in der ersten Hälfte des Jahres 2020 voraussichtlich stabil bleiben.

1 „TM30 Explained. You Must Register Any Non-Thai National Living In Your Property“ Perfect Homes. 2019. <https://perfecthomes.co.th/tm030-registration-thailand/>

2 Colliers, Bangkok Condominium 4. Quartal 2019, 2020: https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/research_quarterly-q4%2019-condominium-eng.pdf

3 Colliers, Bangkok Service Apartment 4. Quartal 2019, 2020: https://www.colliers.com/-/media/files/apac/thailand/market-reports/research_quarterly-q4-2019-service%20apartment-eng.pdf

4 „Thailand cuts 2020 economic growth forecast amid Wuhan virus spread“ The Straits Times. Mittwoch, 29. Januar 2020. <https://www.straitstimes.com/business/economy/thailand-cuts-2020-economic-growth-forecast-amid-wuhan-virus-spread>

Bangkok

Markttabelle

Bangkok – MOMENTAUFNAHME TYPISCHER MIETPREISE (CA.)*

Standard		Local Plus		Standard		Erstklassig		Luxuriös	
Standorte		Sukhumvit/CBD							
Objektprofil		Miete ab (THB/Monat)	Miete bis (THB/Monat)	Miete ab (THB/Monat)	Miete bis (THB/Monat)	Miete ab (THB/Monat)	Miete bis (THB/Monat)	Miete bis (THB/Monat)	
1-Zimmerwohnung	Typische Größe	25-30 m ²		30-32 m ²		45-55 m ²		70-110 m ²	
	2. HJ 2019	12.000	14.000	20.000	25.000	55.000	70.000	60.000	80.000
	Letztes H	12.000	14.000	20.000	25.000	65.000	80.000	100.000	120.000
	Letztes Jahr	12.000	14.000	20.000	22.000	70.000	80.000	100.000	110.000
2-Zimmerwohnung	Typische Größe	45-80 m ²		60-90 m ²		60-100 m ²		100-170 m ²	
	2. HJ 2019	30.000	40.000	65.000	75.000	95.000	110.000	150.000	180.000
	Letztes H	30.000	40.000	75.000	85.000	100.000	120.000	170.000	180.000
	Letztes Jahr	30.000	40.000	70.000	75.000	100.000	110.000	170.000	180.000
3-Zimmerwohnung	Typische Größe	100-120 m ²		150-180 m ²		150-200 m ²		150-250 m ²	
	2. HJ 2019	50.000	60.000	90.000	100.000	120.000	190.000	200.000	300.000
	Letztes H	40.000	50.000	100.000	110.000	150.000	180.000	200.000	250.000
	Letztes Jahr	40.000	50.000	80.000	90.000	150.000	170.000	180.000	200.000
4-Zimmerwohnung	Typische Größe	120-150 m ²		160-180 m ²		250-350 m ²		400-700 m ²	
	2. HJ 2019	Nicht verfügbar				200.000	300.000	300.000	450.000
	Letztes H					160.000	180.000	250.000	430.000
	Letztes Jahr					180.000	200.000	250.000	450.000
Letztes Jahr	180.000					200.000	250.000	450.000	
4/5-Zimmer-Haus	Typische Größe	Nicht verfügbar				400-600 m ²		500-1.000 m ²	
	2. HJ 2019					230.000	250.000	Nicht zutreffend	
	Letztes H					200.000	240.000	260.000	350.000
	Letztes Jahr					220.000	240.000	270.000	360.000

Quelle: Pacific Orientation

BANGKOK – TRENDS IM MIETWOHNUNGSMARKT

Typische Mietdauer	12 Monate
Kündigungsfrist	1-2 Monate
Typische Kautions	2 Monate

*Diplomatische Klauseln werden erst im 2. Jahr der Mietzeit akzeptiert. In sehr seltenen Situationen akzeptiert ein Unternehmensvermieter die diplomatische Klausel während des ersten Jahres, nachdem die ersten 6 oder 10 Monate des Aufenthalts abgeschlossen sind.

In über 95% der Fälle besteht der Vermieter auf der Zahlung einer Buchungsgebühr / Anzahlung, um die Immobilie im Namen des Auslandsentsandten zu halten, solange die Mietvertragsverhandlungen / die Zahlungsabwicklung laufen. Dieser Betrag wird entweder nach Unterzeichnung des Mietvertrags und Zahlung der Kautions und der ersten Monatsmieten zurückgegeben, oder mit der ersten Monatsmiete verrechnet.

Ostküste

Markttabelle

Ostküste – MOMENTAUFNAHME TYPISCHER MIETPREISE (CA.)*

Standard		Local Plus		Standard		Erstklassig		Luxuriös	
Standorte		Pattaya							
Objektprofil		Miete ab (THB/Monat)	Miete bis (THB/Monat)	Miete ab (THB/Monat)	Miete bis (THB/Monat)	Miete ab (THB/Monat)	Miete bis (THB/Monat)	Miete bis (THB/Monat)	
1-Zimmer- wohnung	Typische Größe	25-30 m ²		30-32 m ²		50-55 m ²		50-55 m ²	
	2. HJ 2019	8.000	12.000	22.000	30.000	50.000	65.000	60.000	100.000
	Letztes H	8000	10.000	22.000	25.000	60.000	75.000	80.000	90.000
	Letztes Jahr	8000	10.000	22.000	25.000	60.000	70.000	80.000	90.000
2-Zimmer- wohnung	Typische Größe	45-80 m ²		60-90 m ²		70-100 m ²		70-120 m ²	
	2. HJ 2019	20.000	25.000	25.000	35.000	80.000	90.000	80.000	120.000
	Letztes H	20.000	22.000	25.000	30.000	80.000	95.000	100.000	130.000
	Letztes Jahr	20.000	22.000	25.000	26.000	80.000	90.000	100.000	120.000
3-Zimmer- wohnung	Typische Größe	90-120 m ²		140-180 m ²		140-200 m ²		160-250 m ²	
	2. HJ 2019	30.000	40.000	50.000	90.000	90.000	130.000	130.000	180.000
	Letztes H	30.000	35.000	75.000	85.000	100.000	120.000	150.000	180.000
	Letztes Jahr	28.000	30.000	70.000	80.000	10.000	120.000	130.000	160.000
4-Zimmer- wohnung	Typische Größe	120-150 m ²		150-200 m ²		160-220 m ²		170-240 m ²	
	2. HJ 2019	Nicht verfügbar				120.000	150.000	150.000	200.000
	Letztes H					125.000	150.000	175.000	190.000
	Letztes Jahr					120.000	150.000	160.000	180.000
Letztes Jahr	120.000					150.000	160.000	180.000	
4/5-Zim- mer-Haus	Typische Größe	Nicht verfügbar				300-400 m ²		400-600	
	2. HJ 2019					130.000	170.000	170.000	200.000
	Letztes H					130.000	170.000	160.000	200.000
	Letztes Jahr					120.000	150.000	160.000	180.000

Quelle: Pacific Orientation

OSTKÜSTE – TRENDS IM MIETWOHNUNGSMARKT

Typische Mietdauer	12 Monate
Kündigungsfrist	1-2 Monate
Typische Kaution	2 Monate

*Diplomatische Klauseln werden erst im 2. Jahr der Mietzeit akzeptiert.



Tokio

Marktauszug

Angespannter Immobilienmarkt mit Mietsteigerungen in 2. HJ

Für Expatriates in Tokio kann das Mieten einer Immobilie gerade im Vergleich zu anderen Teilen Asiens eine Herausforderung darstellen. Je nach Vertragsart gibt es für Ausländer strengere Vorschriften zur Absicherung eines Mietvertrages, wie z. B. bei persönlichen Mietverträgen die Beantragung einer Genehmigung bei einer Bürgschaftsgesellschaft.

Das Vertragsverfahren für Unternehmensmietverträge ist im Allgemeinen sehr einfach, aber da sich viele Unternehmen weigern, diese anzubieten, und Personalbestand vor Ort ansteigt, kann es für Expatriates schwierig sein, sich die bevorzugte Immobilie mit einem persönlichen Mietvertrag zu sichern. Der Antrag muss zunächst von einer Bürgschaftsgesellschaft genehmigt werden. Nach der Annahme berechnen diese Unternehmen in der Regel 50% des monatlichen Mietwerts als Gebühr, wobei mit jedem weiteren Jahr des Mietvertrags zusätzliche nominale Verwaltungsgebühren fällig werden.

Bei persönlichen Mietverträgen muss ein Auslandsentsandter auch zum Teil exorbitante Vorabzahlungen in Betracht ziehen, die bis zu einem halben Jahresmietwert betragen können. Diese Zahlungen umfassen in der Regel eine Vorauszahlung von zwei Monatsmieten, eine Maklergebühr von einer Monatsmiete, eine nicht erstattungsfähige „Schlüsselgeld“-Gebühr von ein bis zwei Monatsmieten, Haftpflichtversicherungsprämien und eine Kautions.

Die Verbrauchssteuer wurde am 1. Oktober 2019 von 8% auf 10% erhöht, was sich nicht auf die Mieten, sondern auf andere Gebühren und Dienstleistungen auswirken wird.¹

Die Anzahl an verfügbaren Mietwohnungen ist in Tokio nach wie vor sehr knapp. Laut Mori Hills REIT lag der Vermietungsstand seiner Wohnimmobilien im gesamten 2. Halbjahr 2019 bei mindestens 96%.² Das Angebot an neuen Wohnungen, die 2019 zum Verkauf stehen, betrug nur 31.238, was der niedrigste Stand der letzten 27 Jahren ist.³ Die Mieten im Großraum Tokio stiegen 2019 im Vergleich zu 2018 um 4,5%.⁴

Die Nachfrage nach Immobilien in Azabu und Hiroo, den Wohngegenden der Expatriates, blieb hoch. Wohngegenden wie Kachidoki und Toyosu in der Region Tokyo Bay sind weiterhin beliebte Optionen für ausländische Mieter mit lokalen Verträgen. Die internationalen Schulen sind in fast allen Klassenstufen voll belegt, womit Familien nur wenige Möglichkeiten offen bleiben.

Da die Olympischen und Paralympischen Spiele voraussichtlich Ende Juli bis Anfang September stattfinden, sind die Kurzzeitunterkünfte in diesem Zeitraum so gut wie ausgebucht, einschließlich Hotels und Serviced Apartments. Für Unternehmen, die ihre Mitarbeiter für sechs oder zwölf Monate entsenden, stellt das ein Problem dar. Einige Unternehmen erwägen sogar die Anmietung regulärer Wohnungen mit den dazugehörigen Versorgungseinrichtungen und Möbeln, um solche Unterkunftsprobleme zu lösen.

Aktuelle Mobilitätstrends deuten auf eine größere Anzahl neuer Auslandsentsandter hin, die mit lokalen Verträgen mit einer Umzugsbewilligung eingestellt werden. Außerdem werden kurzfristige Auslandsaufenthalte in längerfristige lokale Verträge umgewandelt.

Auch wenn das Budget für Personen, die ein komplettes Expatriate-Paket gebucht haben, bereits großzügig bemessen sind, könnte die derzeitige Krise auf dem Immobilienmarkt zu einer weiteren Erhöhung der Zulagen um 10% bis 15% führen, um den Einzelnen das Leben in beliebten Expatriate-Wohngegenden zu ermöglichen.

Die anhaltenden Auswirkungen der Coronavirus-Epidemie (COVID-19) haben die Geschäftsaussichten der direkt Betroffenen, wie z. B. des Tourismussektors, beeinträchtigt.⁵

Für die erste Hälfte des Jahres 2020 wird erwartet, dass der Mietmarkt immer noch angespannt ist und eine stabile Nachfrage bei einem extrem geringem Angebot besteht.

1 Kyodo. „Japan Household Spending Fell 4.8% in Warm December, Weighed Down by Tax Hike.“ Japan Times. Freitag, 7. Februar 2020. <https://www.japantimes.co.jp/news/2020/02/07/business/economy-business/japan-household-spending-fell-december>

2 Mori Hills REIT, Trend in Occupancy Rates, 2020: https://mori-hills-reit.co.jp/en/portfolio/occupancy_rate/tabid/201/Default.aspx

3 The Real Estate Economic Institute, New Apartment Supply in 2019 Reaches Lowest Level in 27 Years, 2020: <https://japanpropertycentral.com/2020/01/new-apartment-supply-in-2019-reaches-lowest-level-in-27-years>

4 Japan Property Central, Apartment Rents in Greater Tokyo Climb 4.5% in 2019, 2020: <https://japanpropertycentral.com/2020/01/apartment-rents-in-greater-tokyo-climb-4-5-in-2019>

5 Kyodo. „Outlook in Japan Dimming Amid Coronavirus Outbreak: ‚economy watchers‘ survey“ Japan Times. Montag, 10. Februar 2020. <https://www.japantimes.co.jp/news/2020/02/10/business/economy-business/outlook-japan-dimming-amid-coronavirus-outbreak-economy-watchers-survey>

Tokio

Markttabelle

TOKIO – MOMENTAUFNAHME TYPISCHER MIETPREISE (CA.)*

Standard		Local Plus		Standard		Erstklassig		Luxuriös	
Standorte		Bay Area, East Tokyo, Setagaya, Shinjuku, Meguro, Ota Wards		Azabu Juban, Ebisu, Roppongi, Akasaka, Daikanyama, Nakameguro, Shibuya, Shinjuku, Bucht		Azabu, Daikanyama, Roppongi, Akasaka, Yoyogi Uehara, Hiroo, Omotesando, Shibuya		Azabu, Roppongi, Hiroo	
Objektprofil		Miete ab (JPY/Monat)	Miete bis (JPY/Monat)	Miete ab (JPY/Monat)	Miete bis (JPY/Monat)	Miete ab (JPY/Monat)	Miete bis (JPY/Monat)	Miete ab (JPY/Monat)	Miete bis (JPY/Monat)
1 Zimmer	Typische Größe	330sqft	495sqft	440sqft	770sqft	530sqft	880sqft	Nicht zutreffend	
	2. HJ 2019	145.500	234.000	250.000	425.000	460.000	726.000		
	Letztes Q	145.000	220.000	250.000	425.000	460.000	726.000		
	Letztes Jahr	145.000	220.000	250.000	425.000	460.000	726.000		
2 Zimmer	Typische Größe	440sqft	660sqft	550sqft	880sqft	880sqft	1.430 sqft	1.100 sqft	1.540 sqft
	2. HJ 2019	195.000	290.000	335.000	550.000	730.000	1.260.000	968.000	1.355.000
	Letztes Q	195.000	290.000	305.000	485.000	730.000	1.180.000	968.000	1.355.000
	Letztes Jahr	195.000	290.000	305.000	485.000	730.000	1.180.000	968.000	1.355.000
3 Zimmer	Typische Größe	605sqft	880sqft	770sqft	1.100 sqft	1.430 sqft	1.980 sqft	1.320 sqft	2.200 sqft
	2. HJ 2019	270.000	390.000	445.000	650.000	1.260.000	1.650.000	1.162.000	1.936.000
	Letztes Q	270.000	390.000	430.000	605.000	1.180.000	1.635.000	1.162.000	1.936.000
	Letztes Jahr	270.000	390.000	430.000	605.000	1.180.000	1.635.000	1.162.000	1.936.000
4 Zimmer	Typische Größe	Nicht zutreffend				1.870 sqft	2.530 sqft	1.650 sqft	3.300 sqft
	2. HJ 2019					1.625.000	2.090.000	1.452.000	2.904.000
	Letztes Q					1.545.000	2.090.000	1.452.000	2.904.000
	Letztes Jahr					1.545.000	2.090.000	1.452.000	2.904.000
5 Zimmer	Typische Größe	Nicht zutreffend				1.980 sqft	3.850 sqft	1.980 sqft	3.850 sqft
	2. HJ 2019					1.742.000	3.388.000	1.742.000	3.388.000
	Letztes Q					1.742.000	3.388.000	1.742.000	3.388.000
	Letztes Jahr					1.742.000	3.388.000	1.742.000	3.388.000

TOKIO – TRENDS IM MIETWOHNUNGSMARKT

Typische Mietdauer	24 Monate
Kündigungsfrist	2 Monate
Typische Kautions	2 - 4 Monate

* Eine nicht rückzahlbare Zahlung in Höhe von 1 bis 2 Monatsmieten, die als „Schlüsselgeld“ bezeichnet wird, kann erforderlich sein. Das ist meistens bei den Unterbringungsarten Local Plus und Standard der Fall.

* Wird ein Vertrag innerhalb des ersten Jahres gekündigt, ist zur Strafe eine Monatsmiete zu zahlen.

* Die Mieter sind außerdem dazu verpflichtet, eine Feuerversicherung abzuschließen, die bei einem 2-Jahresvertrag zwischen 20.000 und 30.000 JPY kosten kann.



Australien

Marktauszug

In 2. Hj weitgehend stabile Mieten in ganz Australien

Der Markt für Mietwohnungen ist in Australien sehr dynamisch, weswegen Expatriates empfohlen wird, direkt nach ihrer Ankunft mit der Wohnungssuche zu beginnen. Die Vorbereitung sollte im Voraus erfolgen; z. B. sollten lokale Standards und die bevorzugten Vororte bekannt sein.

In Australien werden Immobilien allgemein als Einzelhäuser, Wohneinheiten, Stadthäuser oder Wohnungen klassifiziert. Häuser sind in der Regel größer und verfügen über einen privaten Außenbereich. Bei den Wohneinheiten handelt es sich um größere Wohnungen, oft mit geteilten Ebenen, die als Stadthäuser bezeichnet werden und in Blöcken gebaut sind.

Der Wettbewerb zwischen potenziellen Mietern, die sich um dieselbe Wohnung oder dasselbe Haus bewerben, kann intensiv werden. Per Gesetz ist jedoch vorgeschrieben, dass Immobilienmakler keinen berechtigten Antrag gegenüber anderen bevorzugen dürfen, außer in der Reihenfolge der Einreichung oder der Höhe der angebotenen Miete.

Es ist daher äußerst wichtig, ordnungsgemäß ausgefüllte Anträge sobald möglich einzureichen. Zu den typischerweise erforderlichen Dokumenten gehören Identitätsnachweise, Einkommensnachweise oder aktuelle Bankauszüge, frühere Mietverträge und vor allem Referenzen. Eine Referenz kann in Form eines Briefes des derzeitigen Arbeitgebers oder des früheren Vermieters erfolgen.

Die Mieten werden auf Wochenbasis angegeben und in der Regel monatlich im Voraus bezahlt. Zusätzlich ist eine Kautionshöhe in Höhe einer Monatsmiete erforderlich, die den Eigentümer nach Beendigung des Mietverhältnisses vor Sachschäden schützt. Daher wird den Mietern empfohlen, die Immobilie gründlich zu inspizieren und Mängel zu melden, bevor ein Vertrag unterschrieben wird.

Laut dem Immobilienportal [rent.com.au](https://www.rent.com.au) lagen die Wohnungsmieten in Sydney Ende 2019 im Mittel ca. 4% unter dem Stand von Juni 2019.¹ Trotz des Rückgangs bleibt Sydney für Wohnungsmieten die teuerste Hauptstadt in Australien, wobei die Wochenmiete für Wohnungen und Häuser Ende 2019 im Mittel bei 500 Dollar bzw. 595 Dollar lag. Eine Immobilie steht in Sydney durchschnittlich einen Monat lang auf dem Markt, bevor ein Mietvertrag abgeschlossen wird.

In Melbourne sind die Mieten laut The Domain Group, einem Großanbieter für Immobilienlösungen, während des gesamten 2. Halbjahres 2019 stabil geblieben.² Ende 2019 lag die Wochenmiete im Mittel bei 420 Dollar für Wohneinheiten und bei 430 Dollar für Häuser. Zu Ende von 3. Quartal 2019 betrug die Leerstandsquote 1,8%.

In Perth blieb das Mietmittel für Wohneinheiten als auch Häuser über das gesamte Jahr 2019 hinweg stabil, mit Ausnahme eines leichten Anstiegs bei Hausmieten in 4. Quartal 2019 gegenüber dem vorherigen Quartal, so das Real Estate Institute of Western Australia (REIWA).³ Die Leerstandsquote belief sich Ende 2019 auf 2,4%, womit sie sich gegenüber der Leerstandsquote von 2,9% im Juni 2019 gut verbessert hat.

Da sich die Art der Mobilität weiterentwickelt und die Angebote sich ändern, erhalten Expatriates, die nach Australien ziehen, immer seltener volle oder großzügige Umzugsbewilligungen, wodurch die Mehrheit mit ihren einheimischen Kollegen gleichgestellt wird.

Derzeit gibt es keine Gebiete/Vorstädte, die als für Expatriates typische Gegenden eingestuft würden, womit Expatriates mit den Einheimischen auf den gleichen Mietmärkten konkurrieren. Bemerkenswert ist auch, dass etwa ein Viertel der Australier in gemieteten Wohnsitzen lebt.⁴

Der Markt für Mietwohnungen ist üblicherweise nicht von der Nachfrage aus dem Ausland betroffen, und dies wird der Status quo bleiben. Nach Angaben des Immobiliendienstleisters CBRE sind die Aussichten für den Immobilienmarkt im Jahr 2020 positiv, wobei Sydney und Melbourne erneut ein starkes Preiswachstum erleben. Zusätzlich werden weitere Zinssenkungen erwartet, wodurch mehr Menschen der Besitz eines Eigenheims erleichtert wird.⁵

In der ersten Hälfte des Jahres 2020 sollten die Mieten in den verschiedenen Städten weiterhin den aktuellen lokalen Markttrends folgen.

Der Ausbruch des Coronavirus' (COVID-19) wird sich voraussichtlich auf einige Sektoren wie den tertiären Bildungsbereich und den Tourismus auswirken.

1 Rent, Rental Snapshot December 2019, 2019: <https://www.rent.com.au/blog/rental-snapshot-december-2019>

2 Domain, December 2019 Rent Report, 2019: <https://www.domain.com.au/research/rental-report/december-2019/>

3 Reiwa, Perth Market Snapshot, 2020: <https://reiwa.com.au/the-wa-market/perth-metro/>

4 Thompson, Geoff and McDonald, Alex. „Flat wages and soaring house prices are condemning Australians to a lifetime of renting“ ABC. Dienstag, 11. Februar 2020. <https://www.abc.net.au/news/2020-02-11/flat-wages-soaring-house-prices-australians-lifetime-renting/11898122>

5 CBRE, Australia Residential Marketview 4. Quartal 2019, 2020: http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Australia_Residential_Marketview_Q4_2019.pdf?e=1581866775&h=6f5c6b27425fc10df2c33a347ab232e0

Melbourne

Markttabelle

MELBOURNE – MOMENTAUFNAHME TYPISCHER MIETPREISE (CA.)*

Standorte		Melbourne Innenstadt		Melbourne Zentrum		Melbourne Vororte	
		Vororte im Umkreis von zehn Kilometern um den CBD		Vororte zwischen zehn und zwanzig Kilometern um den CBD		Vororte in über zwanzig Kilometern Entfernung zum CBD	
Objektprofil		Miete ab (AUD/Monat)	Miete bis (AUD/Monat)	Miete ab (AUD/Monat)	Miete bis (AUD/Monat)	Miete ab (AUD/Monat)	Miete bis (AUD/Monat)
1 Zimmer-Wohnung / Stadthaus / Wohneinheit	2. HJ 2019	1.776	1.993	1.430	1.646	1.213	1.382
	Letztes H	1.733	1.993	1.365	1.646	1.170	1.386
	Letztes Jahr	1.733	1.950	1.386	1.473	1.170	1.386
2 Zimmer-Wohnung / Stadthaus / Wohneinheit	2. HJ 2019	2.383	2.730	1.841	2.080	1.516	1.668
	Letztes H	2.426	2.773	1.863	2.123	1.516	1.646
	Letztes Jahr	2.383	2.686	1.820	2.058	1.473	1.646
2-Bett-Haus	2. HJ 2019	2.578	2.946	1.950	2.275	1.516	1.646
	Letztes H	2.600	2.946	1.950	2.296	1.516	1.646
	Letztes Jahr	2.556	2.816	1.950	2.253	1.516	1.646
3-Bett-Haus	2. HJ 2019	3.267	3.900	2.166	2.600	1.646	1.776
	Letztes H	3.445	4.073	2.166	2.643	1.646	1.776
	Letztes Jahr	3.250	3.900	2.166	2.643	1.646	1.776
4-Bett-Haus	2. HJ 2019	4.160	4.983	2.816	3.683	1.820	1.993
	Letztes H	4.333	5.416	2.925	3.683	1.820	2.036
	Letztes Jahr	4.225	5.200	2.816	3.553	1.820	2.036
Leerstandsquote	2. HJ 2019	2,2%					
	Letztes H	2,1%					
	Letztes Jahr	2,0%					

Quelle: Real Estate Institute of Australia (REIA) Market Facts, Juli - September 2019 Quartalergebnisse, im Dezember 2019 veröffentlicht.

MELBOURNE – TRENDS IM MIETWOHNUNGSMARKT

Typische Mietdauer	12 Monate (Kurzfristige Mietverträge können kompliziert sein; 12+ Monate werden bevorzugt)
Kündigungsfrist	2 Monate
Typische Kautions	1 Monat (in der Regel 1 Monat Anzahlung, die als Kautions zu zahlen ist, und monatlich im Voraus bezahlte Mieten)

Perth

Markttabelle

PERTH – MOMENTAUFNAHME TYPISCHER MIETPREISE (CA.)*

Standorte		Perth Innenstadt		Perth Zentrum		Perth Vororte	
		City of Perth, of Stirling (Südosten), of South Perth, of Subiaco, of Nedlands, of Belmont; Town of Cambridge, of Vincent, of Victoria Park, of Claremont, of Cottesloe und Shire of Peppermint Grove		City of Stirling (Zentrum und Küste), of Bayswater, of Canning, of McIlville, of Fremantle (Zentrum & Rest), of Cockburn, of Gosnells, of Wanneroo (Südwesten & Südosten) nur südliche Hälfte; Towns of Bassendean, of East Fremantle und Shire of Kalamunda		City of Wanneroo (nördliche Hälfte), of Armadale, of Rockingham; Town of Kwinana; Shire of Swan, of Mundaring und of Serpentine-Jarradale	
Objektprofil		Miete ab (AUD/Monat)	Miete bis (AUD/Monat)	Miete ab (AUD/Monat)	Miete bis (AUD/Monat)	Miete ab (AUD/Monat)	Miete bis (AUD/Monat)
Wohnung / Stadthaus / Wohneinheit	2. HJ 2019	1.625	1.950	1.386	1.646	1.256	1.430
	Letztes H	1.603	1.950	1.386	1.625	1.256	1.473
	Letztes Jahr	1.581	1.950	1.343	1.603	1.235	1.473
Haus	2. HJ 2019	2.145	2.946	1.646	2.036	1.516	1.733
	Letztes H	2.166	2.990	1.625	1.950	1.516	1.733
	Letztes Jahr	2.123	2.903	1.603	1.950	1.516	1.733
Leerstandsquote	2. HJ 2019	2,5%					
	Letztes H	2,4%					
	Letztes Jahr	3,9%					

Quelle: Real Estate Institute of Australia (REIA) Market Facts, Juli - September 2019 Quartalergebnisse, im Dezember 2019 veröffentlicht.

SYDNEY – TRENDS IM MIETWOHNUNGSMARKT

Typische Mietdauer	12 Monate (Kurzfristige Mietverträge können kompliziert sein; 12+ Monate werden bevorzugt)
Kündigungsfrist	2 Monate
Typische Kautions	1 Monat (in der Regel 1 Monat Anzahlung, die als Kautions zu zahlen ist, und monatlich im Voraus bezahlte Mieten)

Sydney

Markttabelle

SYDNEY – MOMENTAUFNAHME TYPISCHER MIETPREISE (CA.)*

Standorte		Sydney Innenstadt		Sydney Zentrum		Sydney Vororte	
		Ashfield, Botany, Drummoyne, Lane Cove, Leichhardt, Marrickville, Mosman, North Sydney, Randwick, South Sydney, Sydney, Waverley, Willoughby und Wollahra		Auburn, Bankstown, Burwood, Canterbury, Concord, Hunters Hill, Hurstville, Kogarah, Ku-ring-gai, Manly, Parramatta, Rockdale, Ryde und Strathfield		Baulkham Hills, Blacktown, Blue Mountains, Camden, Campbelltown, Fairfield, Gosford, Hawkesbury, Holroyd, Hornsby, Liverpool, Penrith, Pittwater, Sutherland, Warringah, Wollondilly und Wyong	
Objektprofil		Miete ab (AUD/Monat)	Miete bis (AUD/Monat)	Miete ab (AUD/Monat)	Miete bis (AUD/Monat)	Miete ab (AUD/Monat)	Miete bis (AUD/Monat)
1 Zimmer-Wohnung / Stadthaus / Wohneinheit	2. HJ 2019	2.275	2.600	1.993	2.166	1.733	1.950
	Letztes H	2.372	2.643	1.993	2.210	1.733	1.993
	Letztes Jahr	2.383	2.643	2.058	2.253	1.820	2.080
2 Zimmer-Wohnung / Stadthaus / Wohneinheit	2. HJ 2019	2.925	3.401	2.145	2.513	1.863	2.188
	Letztes H	3.011	3.466	2.166	2.578	1.950	2.253
	Letztes Jahr	3.011	3.466	2.253	2.600	1.950	2.340
2-Bett-Haus	2. HJ 2019	3.033	3.466	1.993	2.296	1.603	1.776
	Letztes H	3.120	3.466	2.101	2.383	1.646	1.820
	Letztes Jahr	3.120	3.466	2.123	2.383	1.646	1.863
3-Bett-Haus	2. HJ 2019	3.900	4.766	2.513	2.925	1.950	2.210
	Letztes H	4.116	5.200	2.578	3.011	1.950	2.253
	Letztes Jahr	4.116	4.983	2.600	3.033	1.950	2.383
Leerstandsquote	2. HJ 2019	3,3%					
	Letztes H	2,9%					
	Letztes Jahr	2,0%					

Quelle: Real Estate Institute of Australia (REIA) Market Facts, Juli - September 2019 Quartalergebnisse, im Dezember 2019 veröffentlicht.

SYDNEY – TRENDS IM MIETWOHNUNGSMARKT

Typische Mietdauer	12 Monate (Kurzfristige Mietverträge können kompliziert sein; 12+ Monate werden bevorzugt)
Kündigungsfrist	2 Monate
Typische Kautions	1 Monat (in der Regel 1 Monat Anzahlung, die als Kautions zu zahlen ist, und monatlich im Voraus bezahlte Mieten)



Abu Dhabi

Marktauszug

Mietpreise gehen in 2. HJ weiter zurück

Trotz eines anhaltend schwachen Immobilienmarktes und sinkender Mieten, ist die Hauptstadt der VAE rein rechnerisch immer noch äußerst teuer. Expatriates haben aufgrund des großen Wohnungsangebots eine Vielzahl von Unterkunftsmöglichkeiten, die den verschiedensten Budgets und Bedürfnissen gerecht werden.

Wohnungen sind die häufigste Art der Unterbringung und eignen sich im Allgemeinen für umziehende Einzelpersonen oder Paare. Familien oder Expatriates mit einem höheren Wohnbudget können sich für eine Villa in einer Wohnanlage entscheiden, zu der für gewöhnlich Fitnessstudios, Schwimmbäder und andere familienfreundliche Einrichtungen gehören. Sowohl Wohnungen als auch Villen werden in der Regel als unmöblierte Objekte vermietet.

Traditionell werden die Mieten auf Jahresbasis gezahlt; viele Vermieter werden aber bereits flexibler und akzeptieren mehrere Schecks über das ganze Jahr. Einige bieten sogar weitere Anreize wie den Verzicht auf die erste Monatsmiete, zusätzliche Rabatte und/oder provisionsfreie Transaktionen. Die Arbeitnehmer müssen in der Regel Mietverträge in ihrem eigenen Namen unterschreiben, auch wenn einige von ihren Arbeitgebern Wohngeld erhalten.

In 4. Quartal 2019 sanken die Mieten für Wohnungen und Villen laut dem Immobilienberater Cavendish Maxwell seit dem gleichen Quartal in 2018 um durchschnittlich 12%.¹ Da sie auf dem Markt die Oberhand haben, sind einige Mieter in neuere, erschwinglichere Wohnungen gewechselt, insbesondere in der Gegend um Al Raha Beach sowie auf der Insel Saadiyat. Andere haben sich dafür entschieden, ihre Wohnsitze zu vergrößern oder zu modernisieren.

Selbst bei schwacher Nachfrage ist das Angebot mit etwa 1.110 Wohnungen und 350 Villen, die laut Immobiliendienstleister Asteco in 4. Quartal 2019 fertiggestellt werden, weiterhin stark.² 2020 werden voraussichtlich 8.700 Wohnungen und 1.800 Villen fertiggestellt sein, obwohl die Bauunternehmen die Markteinführung verzögern könnten.

Die Ar-Rim-Insel ist laut Immobilienportal Bayut.com weiterhin die beliebteste Gegend für Mieter, die Wohnungen suchen.³ Als Hauptgründe für die Beliebtheit der Insel wurde die familienfreundliche Ausstattung, kommende Freizeattraktionen und Häuser am Wasser genannt. Weitere gefragte Gebiete unter den Mietwohnungssuchenden waren Al Khalidiyah, Khalifa City A, Airport Street, Al Muroor und Corniche Road.

Bei den Villen war Mohammed Bin Zayed City die erste Wahl, da sie eine budgetfreundliche Auswahl an geräumigen Wohnstätten und eine einfache Anbindung an das Stadtzentrum bietet. Zu den Gebieten, die besonders für die Anmietung von Villen angesehen sind, gehören u. a. Khalifa City A, Al Reef, Shakhbout City (Khalifa City B), Al Mushrif, Yas Island und Saadiyat Island.

Analysten zufolge wird der Immobilienmarkt im Jahr 2020 mit frischem Optimismus betrachtet, insbesondere nachdem jüngste Reformen Ausländern erlauben, Grundbesitz in bestimmten Gebieten zu besitzen, und aufgrund der bevorstehenden Dubai Expo 2020.⁴

Trotz der positiven Aussichten wird erwartet, dass der Mietermarkt in 1. HJ 2020 von einem Angebot bestimmt wird, das die Nachfrage übersteigt, und dass die Mieten bestenfalls unverändert bleiben.

1 Cavendish Maxwell, UAE Property Market Report – A Year in Review, 2019: <https://cavendishmaxwell.com/insights/reports-and-whitepapers/2019-uae-market-report-a-year-in-review>

2 Asteco, Abu Dhabi Real Estate Report, 2019: https://www.asteco.com/application/files/7615/8020/7280/20200107_astrep886_2019q4_abu_dhabi_lowres.pdf

3 Bayut, Abu Dhabi End of Year Market Report 2019, 2019: <https://www.bayut.com/mybayut/bayut-market-report-property-prices-abu-dhabi-2019/>

4 Rahman, Fareed. „UAE property market to pick up this year on government reforms and Expo 2020“ The National. Mittwoch, 1. Januar 2020. <https://www.thenational.ae/business/uae-property-market-to-pick-up-this-year-on-government-reforms-and-expo-2020-1.958523>

Abu Dhabi

Markttabelle

ABU DHABI – MOMENTAUFNAHME TYPISCHER MIETPREISE (CA.)

Standard		Local Plus		Standard		Erstklassig		Luxuriös	
Standorte		Altes Corniche, Tourist Club, Muroor, Shams (ar-Rim-Insel), Al Danat, Al Reef		Reem Island, Khalifa A, Marina Square (ar-Rim-Insel), Umm al Nar, Mushrif,		Neues Corniche, Khalifa Park, Khalidiya, Raha Beach, Sun & Sky		Premium Corniche, Saadiyat Island, Östliches Corniche, Officers Club, Royal Marina	
Objektprofil		Miete ab (AED/Monat)	Miete bis (AED/Monat)	Miete ab (AED/Monat)	Miete bis (AED/Monat)	Miete ab (AED/Monat)	Miete bis (AED/Monat)	Miete ab (AED/Monat)	Miete bis (AED/Monat)
1 Zimmer	Typische Größe	700 sqft	1400 sqft	750 sqft	1250 sqft	700 sqft	1200 sqft	1100 sqft	1450 sqft
	2. HJ 2019	4.328	5.880	5.080	6.210	7.056	9.409	9.409	10.820
	Letztes H	4.462	6.062	5.238	6.402	7.275	9.700	9.700	11.155
	Letztes Jahr	4.600	6.250	5.400	6.600	7.500	10.000	10.000	11.500
2 Zimmer	Typische Größe	1200 sqft	1700 sqft	1200 sqft	1800 sqft	1300 sqft	1800 sqft	1300 sqft	2100 sqft
	2. HJ 2019	6.210	8.938	7.809	10.584	10.162	11.761	12.514	1.841
	Letztes H	6.402	9.215	8.051	10.912	10.476	12.125	12.901	19.012
	Letztes Jahr	6.600	9.500	8.300	11.250	10.800	12.500	13.300	19.600
3 Zimmer	Typische Größe	1750 sqft	2300 sqft	1750 sqft	2200 sqft	1750 sqft	2600 sqft	2100 sqft	5000 sqft
	2. HJ 2019	10.163	11.761	12.937	13.831	13.643	15.620	18.065	27.380
	Letztes H	10.478	12.125	13.337	14.259	14.065	16.102	18.624	28.227
	Letztes Jahr	10.800	12.500	13.750	14.700	14.500	16.600	19.200	29.100
4 Zimmer	Typische Größe	2100 sqft	3300 sqft	2500 sqft	3800 sqft	3000 sqft	4200 sqft	4000 sqft	9500 sqft
	2. HJ 2019	12.514	14.489	13.360	18.441	14.866	21.170	27.380	28.227
	Letztes H	12.901	14.938	13.774	19.012	15.326	21.825	28.227	29.100
	Letztes Jahr	13.300	15.400	14.200	19.600	15.800	22.500	29.100	30.000
4/5 Zimmer	Typische Größe	3000 sqft	5500 sqft	3500 sqft	6000 sqft	4500 sqft	8000 sqft	4500 sqft	14000 sqft
	2. HJ 2019	14.113	17.218	15.995	20.323	20.323	28.227	20.597	54.854
	2. HJ 2019	14.550	17.751	16.490	20.952	20.952	29.100	21.234	56.551
	Letztes Jahr	15.000	18.300	17.000	21.600	21.600	30.000	32.200	58.300

ABU DHABI – TRENDS IM MIETWOHNUNGSMARKT

Typische Mietdauer	12 Monate
Kündigungsfrist	3 Monate
Typische Kautions	Die typische Kautions beträgt 5% der Jahresmiete für unmöblierte und 10% der Jahresmiete für möblierte Immobilien.



Dubai

Marktauszug

Ein weiteres glanzloses Jahr für den Immobiliensektor

Expatriates, die nach Dubai umziehen, haben die Qual der Wahl: Es gibt viele Wohnungen, Stadthäuser und Villen im geschäftigen Emirat, die allen Anforderungen gerecht werden.

Die Nähe zu Arbeitsplätzen, Schulen und Einrichtungen hat für die meisten Expatriates bei der Wahl ihres Wohnortes Priorität, und sie entscheiden sich in der Regel für Wohnanlagen, die gemeinsame Freizeiteinrichtungen wie Schwimmbäder, Spielplätze, Fitnessstudios und Parks bieten. Hierbei ist zu beachten, dass sich die Einrichtungen in bestimmten Gebieten noch immer im Bau befinden; die Mieten können solche vorübergehenden Mängel widerspiegeln.

Beim Mieten eines Hauses sollten Mieter darauf achten, nur von der Real Estate Regulatory Agency (RERA) registrierte Makler einzuschalten. Mietverträge sind in der Regel für ein Jahr gültig. Die Jahresmiete kann dabei als Ganzes im Voraus zu zahlen sein, auch wenn immer mehr Vermieter bereit sind, 12 Schecks anzunehmen, um potenziellen Mietern entgegenzukommen.

Eine Kaution in Höhe von 5% der Jahresmiete für unmöblierte Wohnungen bzw. 10% für möblierte Wohnungen ist ebenfalls als Mietvertragskaution zu zahlen. Außerdem erwägt das Dubai Land Department einen Vorschlag zur Abschaffung von Mietpreiserhöhungen in den ersten drei Jahren nach Vertragsabschluss, der aber noch nicht offiziell umgesetzt wurde.

Der Immobilienmarkt in Dubai ist seit mehreren Jahren rückläufig; 2019 bildet keine Ausnahme. In den 12 Monaten bis 4. Quartal 2019 sanken die Mieten für Wohnungen um durchschnittlich 13,4% und die Mieten für Stadthäuser und Villen fielen um 9%, so der Immobilienberater Cavendish

Maxwell.¹ Viele Mieter haben die sinkenden Mieten ausgenutzt, um auf größere Wohneinheiten oder von Wohnungen auf Villen zu wechseln.

Selbst bei schwacher Nachfrage ist das Angebot mit etwa 8.000 Wohnungen und 2.700 Villen, die laut Immobiliendienstleister Asteco in 4. Quartal 2019 fertiggestellt werden, weiterhin stark.² Hinzu kommen 39.000 Wohnungen und 10.600 Villen, die voraussichtlich in 2020 fertiggestellt sein werden. Die Bauunternehmen könnten die Einführung je nach herrschenden Marktverhältnissen allerdings verzögern.

Nach Angaben des Immobilienportals Bayut.com ist Al Nahda dank seiner erschwinglichen Mieten und der zahlreichen familienfreundlichen Annehmlichkeiten immer noch die beliebteste Gegend in Dubai für Mieter, die eine Wohnung suchen.³ Die Mieten für Wohnungen unterschiedlicher Größe sind in Al Nahda im Laufe des Jahres 2019 um 13,3% bis 16,7% gefallen. Weitere beliebte Gebiete sind Dubai Marina, Jumeirah Village Circle, Bur Dubai, Deira und International City.

Und für alle, die eine Villa mieten wollen, stellte Mirdif einen attraktiven Standort dar. Die Mietpreise für Villen in Uptown Mirdif fangen bei 55.000 AED im Jahr an, die in Shorooq Mirdif bei 74.000 AED im Jahr.

Obwohl die Dubai Expo 2020 immer näher rückt, hat der Immobiliensektor nach Ansicht von Branchenexperten keinen nennenswerten Aufschwung erfahren,⁴ während andere weiterhin optimistisch bleiben und eine Markterholung im Jahr 2020 erwarten.⁵

Trotz dieses Optimismus' und des schieren Überflusses an Immobilien wird erwartet, dass Dubais Mietermarkt auch in 1. HJ 2020 moderat sinkende Mieten sehen wird.

1 Cavendish Maxwell, UAE Property Market Report – A Year in Review, 2019: <https://cavendishmaxwell.com/insights/reports-and-whitepapers/2019-uae-market-report-a-year-in-review>

2 Asteco, Dubai Real Estate Report, 2019: https://www.asteco.com/application/files/8015/8020/7331/20200107_astrep886_2019q4_dubai_lowres.pdf

3 Bayut, Dubai End of Year Market Report 2019, 2019: <https://www.bayut.com/mybayut/bayut-market-report-property-prices-dubai-2019/>

4 Gibbon, Gavin. „Dubai's real estate market yet to see Expo 2020 boost, say experts“ Arabian Business. Dienstag, 5. November 2019. <https://www.arabianbusiness.com/property/432414-dubais-real-estate-market-awaiting-possible-expo-2020-boost-say-experts>

5 Bridge, Sam. „Expo 2020 to kickstart Dubai property market recovery, says developer“ Arabian Business. Dienstag, 21. Januar 2020 <https://www.arabianbusiness.com/news/438251-expo-2020-to-kickstart-dubai-property-market-recovery-says-developer>

Dubai

Markttabelle

DUBAI – MOMENTAUFNAHME TYPISCHER MIETPREISE (CA.)*

Standard		Local Plus		Standard		Erstklassig		Luxuriös	
Standorte		Discovery Gardens, TECOM, Al Barsha (Apartments) Bur Dubai, Victory Heights, The Villa, Mirdif		Dubai Marina, The Greens, JBR, JLT, Business Bay, Sheikh Zayed Road, DSO, The Springs, Jumeirah (ältere Wohneinheiten), Al Barsha (Wonanlage)		Dubai Marina, Downtown, DIFC, Jumeirah/ Umm Suqeim, The Meadows, Jumeirah Islands, Arabian Ranches		Burj Khalifa, Palm Jumeirah, Emirates Hills, Al Barari	
Objektprofil		Miete ab (AED/Monat)	Miete bis (AED/Monat)	Miete ab (AED/Monat)	Miete bis (AED/Monat)	Miete ab (AED/Monat)	Miete bis (AED/Monat)	Miete ab (AED/Monat)	Miete bis (AED/Monat)
1 Zimmer	Typische Größe	700 sqft	1400 sqft	750 sqft	1250 sqft	700 sqft	1200 sqft	1100 sqft	1450 sqft
	2. HJ 2019	3.590	4.217	4.312	5.096	4.762	5.357	6.773	8.035
	Letztes H	3.701	4.348	4.445	5.253	4.909	5.523	6.982	8.284
	Letztes Jahr	3.816	4.483	4.583	5.416	5.061	5.694	7.198	8.541
2 Zimmer	Typische Größe	1200 sqft	1700 sqft	1200 sqft	1800 sqft	1300 sqft	1800 sqft	1300 sqft	2100 sqft
	2. HJ 2019	5.064	5.504	5.375	5.812	6.375	6.868	10.310	12.034
	Letztes H	5.221	5.674	5.542	5.992	6.573	7.081	10.629	12.407
	Letztes Jahr	5.383	5.850	5.714	6.178	6.777	7.300	10.958	12.791
3 Zimmer	Typische Größe	1750 sqft	2300 sqft	1750 sqft	2200 sqft	1750 sqft	2600 sqft	2100 sqft	5000 sqft
	2. HJ 2019	6.566	7.275	7.782	8.798	9.710	10.565	13.338	13.782
	Letztes H	6.770	7.500	8.023	9.071	10.011	10.892	13.750	14.208
	Letztes Jahr	8.020	9.458	8.214	9.861	10.104	11.416	13.750	14.633
4 Zimmer	Typische Größe	2100 sqft	3300 sqft	2500 sqft	3800 sqft	3000 sqft	4200 sqft	4000 sqft	9500 sqft
	2. HJ 2019	8.820	7.605	9.604	11.368	12.434	13.987	26.256	29.050
	Letztes H	9.093	9.901	9.901	11.720	12.819	14.420	27.068	29.948
	Letztes Jahr	9.375	10.208	10.208	12.083	13.216	14.866	27.906	30.875
4/5 Zimmer	Typische Größe	3000 sqft	5500 sqft	3500 sqft	6000 sqft	4500 sqft	8000 sqft	4500 sqft	14000 sqft
	2. HJ 2019	10.062	11.394	9.409	12.349	12.482	14.113	23.522	43.124
	Letztes H	10.373	11.747	9.700	12.731	12.868	14.550	24.250	44.458
	Letztes Jahr	10.694	12.083	10.000	13.125	13.266	15.000	25.000	45.833

DUBAI – TRENDS IM MIETWOHNUNGSMARKT

Typische Mietdauer	12 Monate
Kündigungsfrist	3 Monate
Typische Kautions	Die typische Kautions beträgt 5% der Jahresmiete für unmöblierte und 10% der Jahresmiete für möblierte Immobilien.



Bahrain

Marktauszug

Ein schwacher Immobilienmarkt mit Wachstumspotenzial

In Bahrain sind Wohnungen die beliebteste und verfügbare Art der Unterbringung für Expatriates und Einheimische gleichermaßen. Es gibt sie in verschiedenen Größen, von Atelierwohnungen bis hin zu großen Mehrzimmer-Einheiten, wobei erstere ideal für Singles und Paare ohne Kinder sind. Zu den beliebtesten Gebieten für die Anmietung von Wohnungen gehören Al Juffair, Amwaj Island, Seef, Reef Island und Manama.

Bei Expatriates mit Kindern sind auch Villen beliebt. Sie befinden sich in der Regel in geschlossenen Wohnanlagen und verfügen über gemeinsame Einrichtungen wie Schwimmbäder, Spielplätze und andere Erholungseinrichtungen. Darüber hinaus gibt es freistehende Villen zu erheblich höheren Preisen. Jasrah, die Amwaj-Insel, Saar, Al Riffa und Janabiya sind die zur Anmietung von Villen beliebtesten Gegenden.

2017 wurde die Real Estate Regulatory Authority (RERA) gegründet, um zuallererst eine effektive und faire Marktregulierung zu gewährleisten und die Rechte der betroffenen Parteien zu schützen.¹ In der Praxis erhalten Mieter Zugang zu einer öffentlichen Liste von zugelassenen Immobilienfachleuten und können deren Dienste mit mehr Vertrauen in Anspruch nehmen.

In Bahrain ist die Vermietung einer Immobilie meistens ein unkomplizierter Prozess; die Anträge basieren auf einem einheitlichen Mietvertragsformular. Wohnungsmietverträge werden in der Regel für mindestens ein Jahr mit verlängerbaren Bedingungen unterzeichnet, und eine Kündigungsfrist von ein bis zwei Monaten ist die Norm für Mieter im zweiten Jahr ihres Mietverhältnisses.

Eine Vermittlungsgebühr von einer Monatsmiete ist üblich; einige Vermieter könnten auch eine Kautionshöhe von einer Monatsmiete verlangen. Die Mieten werden üblicherweise vierteljährlich im Voraus gezahlt, danach, je nach Mietvertrag, monatlich oder vierteljährlich.

Expatriates mit Kindern im Schulalter dürfen sich über mehrere internationale Schulen im ganzen Land freuen, wobei die meisten nach britischen oder amerikanischen Lehrplänen unterrichten. In einigen der internationalen Schulen wird auch Französisch und Arabisch unterrichtet.

Der Immobilienmarkt ist mit sinkenden Miet- und Kaufpreisen seit 2018 allgemein schwach. Da sich die Regierung jedoch dazu verpflichtet hat, ihre von Kohlenwasserstoff abhängige Wirtschaft zu diversifizieren, und angesichts mehrerer derzeit laufender, großer Infrastrukturprojekte, sind die wirtschaftlichen Aussichten des Landes positiv.²

Ausländische Investitionen haben in letzter Zeit allmählich zugenommen, aber positiv zu vermerken ist, dass Bahrain seine Wirtschaft erheblich verbessert hat und 2019 im weltweiten Ease of Doing Business Index der Weltbank Platz 43 belegt; im Vergleich zu 2018 ist Bahrain somit um etwa 20 Plätze aufgestiegen.³

Derzeit verläuft die Zuwanderung von Expatriates eher träge, wobei eine ausgewogene Mischung aus kurz- und langfristiger Einstellung vorliegt. Solche Auslandsentsandten erhalten eine moderate Umzugsbewilligung, um sie bei der Unterbringung und den Bildungsausgaben für die Kinder zu unterstützen.

Es wird erwartet, dass die Immobilienmieten in der ersten Hälfte des Jahres 2020 relativ stabil sein werden.

1 Real Estate Regulatory Authority, RERA Story, 2020: <https://www.rera.gov.bh/en/category/rera-story>

2 Cavendish Maxwell, 2019 Bahrain Market Report and Review of 2018, 2019: <https://cavendishmaxwell.com/insights/reports-and-whitepapers/2019-bahrain-market-report-and-review-2018>

3 The World Bank, Ease of Doing Business Index, 2020: <https://data.worldbank.org/indicator/IC.BUS.EASE.XQ?contextual=aggregate&end=2019&locations=BH&start=2019&view=bar>

Bahrain

Markttabelle

BAHRAIN – MOMENTAUFNAHME TYPISCHER MIETPREISE (CA.)*							
Kategorie		Standard (Niedrig)		Erstklassig (Mittel)		Luxuriös (Hoch)	
Standorte/Gebiet		Seef Avenue, Juffair Avenue, Amwaj Avenue, Janabiyah Avenue, Hidd Avenue					
Objektprofil		Miete ab (BHD/Monat)	Miete bis (BHD/Monat)	Miete ab (BHD/Monat)	Miete bis (BHD/Monat)	Miete ab (BHD/Monat)	Miete bis (BHD/Monat)
1-Zimmer- wohnung	Typische Größe	30 bis 40 m ²		40 bis 50 m ²		50 bis 60 m ²	
	2. HJ 2019	330	370	400	450	550	650
	Letztes H	350	370	400	450	550	650
	Letztes Jahr	300	350	370	390	470	550
2-Zimmer- wohnung	Typische Größe	50 bis 65 m ²		70 bis 85 m ²		90 bis 110 m ²	
	2. HJ 2019	450	500	550	600	650	750
	Letztes Jahr	450	500	550	600	650	750
	Letztes Jahr	400	450	500	550	600	650
3-Zimmer- wohnung	Typische Größe	110 bis 120 m ²		130 bis 150 m ²		160 bis 180 m ²	
	2H 2019	600	650	650	750	950	1100
	1H 2019	600	650	650	750	950	1100
	Letztes Jahr	550	600	600	700	850	900
4-Zimmer- wohnung	Typische Größe	220 bis 230 m ²		230 bis 235 m ²		235 bis 240 m ²	
	2. HJ 2019	1100	1200	1200	1400	1600	1800
	1H 2019	1100	1200	1200	1400	1600	1800
	Letztes Jahr	1000	1100	1000	1100	1500	1700
5-Zimmer- wohnung	Typische Größe	230 bis 245 m ²		245 bis 255 m ²		255 bis 280 m ²	
	2. HJ 2019	1300	1400	1500	1700	1800	2500
	1H 2019	1300	1400	1500	1700	1800	2500
	Letztes Jahr	1200	1300	1400	1500	1600	1700

Quelle: GRC - Global Relocation Consultants

BAHRAIN – TRENDS IM MIETWOHNUNGSMARKT

Typische Mietdauer	1 Jahr
Kündigungsfrist	1-2 Monate
Typische Kaution	1 Monate

*Es ist ein einheitliches Mietformular zu verwenden.



Riad

Marktauszug

Stabile Mieten bei Immobilien in Wohnanlagen für Expatriates

In Riad befinden sich die meisten für Expatriates offenen Unterkünfte in geschlossenen Wohnanlagen, die Expatriates ansprechen. Diese autarken, geschlossenen Wohnanlagen bieten Expatriates einen reibungsloseren Übergang für die Ansiedlung in der Stadt, insbesondere wenn sie neu in Riad oder Saudi-Arabien sind.

Da den Expatriates auf diese Weise wenig Gelegenheit dazu bleibt, Kontakte in der lokalen Gemeinschaft zu knüpfen, bieten die geschlossenen Wohnanlagen oft gute Möglichkeiten, sich unter andere Expatriates zu mischen. Die Verfügbarkeit solcher Ausstattung variiert, aber oft sind Einrichtungen wie Spielplätze, Vorschulen, Fitnessstudios, Schwimmbäder, Sportplätze, Supermärkte und sogar Einkaufszentren verfügbar.

Das Al Hamra Oasis Village ist eine der vielen Anlagen, die eine Vielzahl an Wohnmöglichkeiten bieten, von Einzimmerwohnungen bis hin zu Fünf-Zimmer-Villen. Arabian Homes ist eine weitere gut etablierte Wohnanlage mit vielen familienfreundlichen Einrichtungen.

Diese Anlagen sind relativ gut ausgestattet und groß. Da sie sich außerhalb des Großraums Riad befinden, kann das Pendeln zur Schwierigkeit werden, wenn kein öffentliches Verkehrssystem vorhanden ist. Noch wichtiger ist, dass die Mietpreise in solchen Anlagen hoch sind und es trotz der Kosten oft eine lange Warteliste von Mietinteressenten gibt.

Das Mieten eines Hauses ist in Riad unkompliziert, aber die Mietverträge beinhalten eine strikte Mindestvertragslaufzeit von einem Jahr, ohne jegliche „diplomatische Klausel“, die eine vorzeitige Kündigung erlaubt. Dazu kommt die Zahlung von bis zu einer Jahresmiete, die jedes Jahr im Voraus

zu zahlen ist. Nach der anfänglichen Einjahresfrist beträgt die Kündigungsfrist 2 bis 3 Monate, wobei die einjährige Vorauszahlung in der Regel nicht erstattungsfähig ist.

Die Arbeitgeberschaft hat über eine Senkung der Wohngeldzahlungen für ihre Mitarbeiter nachgedacht, aber da teure Wohnungen in geschlossenen Wohnanlagen für die Mehrheit ihrer auslandsentsandten Mitarbeiter immer noch die praktikabelste Option ist, würde ein solcher Schritt zu großer Mitarbeiterunzufriedenheit führen.

Im Hinblick auf die Initiative „Vision 2030“,¹ beginnt sich die saudi-arabische Wirtschaft allmählich zu öffnen und sucht nun nach Möglichkeiten, ihre Abhängigkeit von Kohlenwasserstoffen zu diversifizieren. Die wirtschaftlichen und sozialen Reformen haben zu konkreten Ergebnissen geführt und machen Riad zu einem unternehmensfreundlicheren Ziel als je zuvor.²

Mit dem Aufblühen der Infrastruktur kam es im Immobiliensektor zu einem beachtlichen Zustrom von Expatriates.³ Auch in anderen Sektoren sind wahrscheinlich hochqualifizierte Expatriates gefragt. Günstige Bedingungen für Ausländer, wie das Einfrieren der Auslands- und Unterhaltsgebühren sowie die voraussichtliche Abschaffung des Sponsorenprogramms, werden wahrscheinlich dazu beitragen, noch mehr Ausländer in die Stadt zu locken.⁴

Die Mietpreise für Unterkünfte in den Wohnanlagen der Expatriates sollen den Erwartungen zufolge in der ersten Hälfte des Jahres 2020 stabil bleiben. Angesichts eines Überangebots an Wohnungen und hoher Leerstände in der Stadt dürften die Gesamtmieten in naher Zukunft jedoch leicht sinken.⁵

1 Saudi Vision 2030, Offizielle Website, 2020: <https://vision2030.gov.sa/en>

2 Cavendish Maxwell, 2019 Saudi Arabia Property Market Report, 2019: <https://cavendishmaxwell.com/insights/reports-and-whitepapers/2019-saudi-arabia-property-market-report>

3 Nereim, Vivian. „Saudi Opens for Business to Rival Dubai as Regional Hub“ Bloomberg. Donnerstag, 13. Februar 2020. <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-02-13/saudi-arabia-vs-dubai-could-be-the-gulf-s-next-big-rivalry>

4 „Abolition of sponsorship system is imminent: Report“ Saudi Gazette. Dienstag, 4. Februar 2020. http://saudigazette.com.sa/article/588280_„No_move_for_changes_in_expat_fee_at_present_—_Al-Jadaan“_Saudi_Gazette._Dienstag,_28._Januar_2020._http://saudigazette.com.sa/article/587822/SAUDI-ARABIA/No-move-for-changes-in-expat-fee-at-present-mdash-Al-Jadaan

5 JLL, KSA Real Estate Market – A Year in Review 2019, 2020: <https://www.jll-mena.com/en/trends-and-insights/research/ksa-real-estate-market-a-year-in-review-2019>

Riad

Markttabelle

RIAD – MOMENTAUFNAHME TYPISCHER MIETPREISE (CA.)*							
Kategorie		A		B		C	
Standorte/Gebiet		Wohnanlagen Arizona, Al Bustan, Al Nakhla, Al Jadawel (Ishbilia) Al Hamra und Cordoba		Wohnanlagen Reem, Al Waha, Start, Sedar, Eid, The Village, Yamami		Wohnanlagen Delta 1 & 2, Gernata, Rutanda, Ishbilia	
Objektprofil		Miete ab (SAR/Jahr)	Miete bis (SAR/Jahr)	Miete ab (SAR/Jahr)	Miete bis (SAR/Jahr)	Miete ab (SAR/Jahr)	Miete bis (SAR/Jahr)
1-Zimmer- wohnung	Typische Größe	66 m ²		60 m ²		60 m ²	
	2. HJ 2019	175.000	195.000	110.000	140.000	50.000	90.000
	Letztes H	175.000-	195.000	110.000-	140.000	50.000-	90.000
	Letztes Jahr	175.000	195.000	110.000	140.000	50.000	90.000
2-Zimmer- wohnung	Typische Größe	111sqm	170 m ²	100 m ²	150 m ²	100 m ²	120 m ²
	2. HJ 2019	215.000	275.000	115.000	125.000	75.000	90.000
	Letztes Jahr	215.000	275.000	115.000	125.000	75.000	90.000
	Letztes Jahr	215.000	275.000	125.000	140.000	75.000	90.000
3-Zimmer- wohnung	Typische Größe	255sqm	330 m ²	250 m ²	300 m ²	250 m ²	300 m ²
	2H 2019	340.000	380.000	200.000	300.000	130.000	150.000
	1H 2019	340.000	380.000	200.000	300.000	130.000	150.000
	Letztes Jahr	340.000	380.000	200.000	300.000	130.000	150.000

Quelle: GRC - Global Relocation Consultants

RIAD – TRENDS IM MIETWOHNUNGSMARKT

Typische Mietdauer	1 Jahr
Kündigungsfrist	2 bis 3 Monate
Typische Kaution	1 Monat oder 5000 SAR

*Der Mietvertrag ist mit einer 1-Jahres-Mietvorauszahlung unkündbar. Es gibt keine Mietrückerstattung, auch nicht unter diplomatischer Klausel.



Über SIRVA, Inc.

SIRVA Worldwide Relocation and Moving ist ein weltweit führender Anbieter von Umzugs- und Verlagerungsdiensten. Wir bieten Unternehmen jeder Größe passende Lösungen für Mobilitätsprogramme. Mit 75 eigenen Standorten und mehr als 1.012 Agentenstandorten in 177 Ländern bieten wir eine unübertroffene globale Reichweite durch lokalisierte Aufmerksamkeit und innovative Technologie, die das richtige Gleichgewicht zwischen Selbstbedienung und menschlicher Unterstützung findet. Von Umzügen und Haushaltswaren bis hin zu Transport und Lagerung im kommerziellen Sektor bietet unser Markenportfolio (SIRVA, Team Relocations, Allied, NorthAmerican, Allied Pickfords & SMARTBOX) die einzig integrierte Lösung für Umzüge und Verlagerungen in dieser Branche. Dank unseres globalen Netzwerks garantieren wir eine überragendes Anwendererlebnis, wie es nur ein „One-Stop-Shop“ bieten kann.

conciierge@sirva.com
www.sirva.com

© 2020 SIRVA, Inc.

SIRVA und das SIRVA LOGO DESIGN sind eingetragene Dienstleistungsmarken einer Tochtergesellschaft von SIRVA Worldwide, Inc.

SIRVA[®] Worldwide
Relocation & Moving