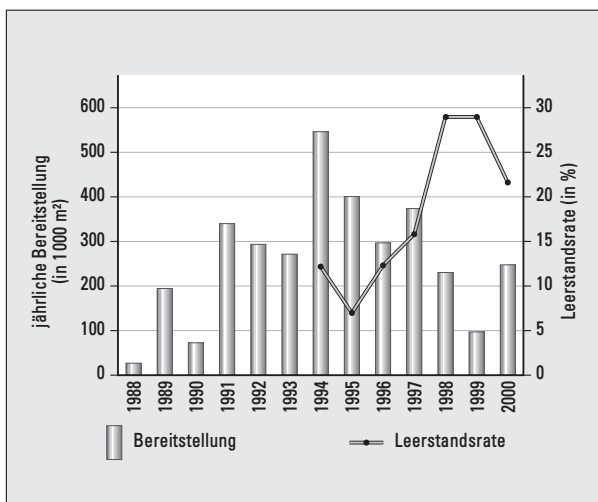


Wirtschaftskrise durch Leerstand

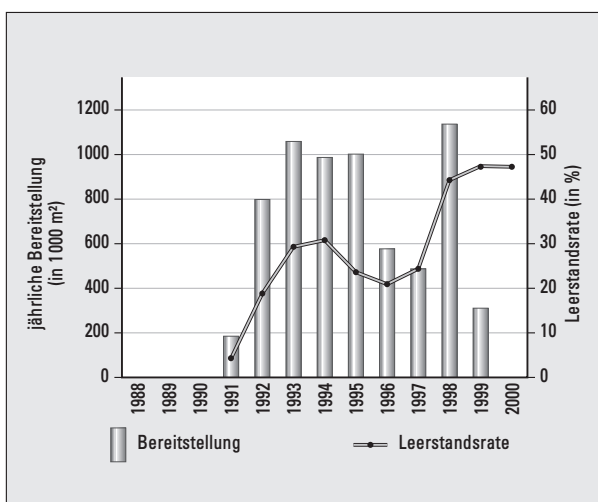
Die Auswirkungen von Wirtschaftsboom und -krise sind in der Immobilienwirtschaft Bangkoks am augenfälligsten: Zwischen 1987 und 1997 wurden etwa 1,25 Mio. neue Wohneinheiten errichtet. Mit einer Wachstumsrate von 34% stieg die Zahl der jährlich errichteten Wohneinheiten von 30 000 (Mitte der 1980er Jahre) auf 130 000 (1991); 1995 gipfelte der Bauboom in 172 000 neuen Wohneinheiten. Das Angebot an Büroflächen in Bangkok vervierfachte sich von weniger als 1,5 Mio. m² (1991) bis Ende 1997 auf etwa 6 Mio. m². Zwischen 1990 und dem Jahresende 1994 verdoppelte sich die Verkaufsfläche der großen Warenhäuser auf 1,86 Mio. m² und betrug Ende 1997 3,51 Mio. m². Ende 1997 addierte sich der Gesamtwert der nach 1988 errichteten Immobilien im Großraum Bangkok (BMR) auf 2171 Mrd. Baht (nach damaligem Wechselkurs 147,7 Mrd. DM). Dieser Wert überstieg das Bruttoregionalprodukt der Provinz Bangkok und umfasste etwa

45% des gesamten Bruttoinlandsprodukts von Thailand (1997).

Der Immobiliensektor spielte eine entscheidende Rolle als Motor der Krise. Bereits seit 1991 waren beträchtliche Überkapazitäten und zunehmende Leerstände im Großraum Bangkok zu beobachten. Heute stehen mehr als 350 000 Wohneinheiten in der BMR leer, was einer Leerstandsrate von 28% für nach 1988 errichtete Gebäude entspricht. Theoretisch könnten in diesem Überangebot knapp 1,3 Mio. Menschen Wohnraum finden. Bedenkt man, dass 1990 etwa 1 Mio. Personen (16,1% der Bevölkerung Bangkoks) in Marginalsiedlungen lebten, gewinnt der Leerstand eine politische Dimension. Bis Ende 1998 wuchs das Angebot an Büroflächen um eine weitere Mio. m²: Nach Fertigstellung zweier großer Neubaukomplexe, Empire Towers (170 000 m²) und World Trade Center (140 000 m²), stehen weitere 15% mehr an Büroflächen zur Verfügung. Lag die Leerstandsrate in den letzten Jahren bei etwa 20%, wird sie in den kommenden zwei Jahren vermutlich auf über 40% (ca. 2,8 Mio. m²) steigen. Etwa 280 000 neue Beschäftigte im Dienstleistungssektor müssten eingestellt werden, um diese Leerstände aufzufangen. Die Leerstandsrate im Einzelhandel stieg von 12% (1994) auf 16% (1996/97) und wird voraussichtlich auf knapp 30% wachsen.



Bereitstellung und Leerstandsrate von Einzelhandelsflächen 1988 – 2000



Bereitstellung und Nachfrage an Büroflächen 1991 – 2000



Satellitenstadt Muang Thong Thani in Bangkok