



ENGFER & PARTNER
IMMOBILIEN

Chancenreiches Dubai
Ihr Tor zu erfolgreichen Immobilieninvestitionen!

Inhalt

Ein persönlicher Erfahrungsbericht

Die Zeitreise

Dubais Masterplan

10 Gründe für Dubai

Eckdaten zum Immobilienkauf

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Ihre Ansprechpartner



Ines Gräning
Immobilienberaterin

+49 151 425 386 23

ig@engferundpartner.de



Lasse Engfer
Geschäftsführer

+49 163 21 88 125

le@engferundpartner.de



Erfahrungsbericht

Immobilieninvestitionen zwischen Glanz und Realität

Als erfahrene Immobilienmakler aus Deutschland haben wir die faszinierende Welt des Immobilienmarktes in Dubai erkundet – einer Stadt, die für ihre architektonische Pracht und Wirtschaftsdynamik bekannt ist.

Die Skyline von Dubai, geprägt von beeindruckenden Wolkenkratzern, weckt nicht nur Begeisterung, sondern verspricht auch äußerst lukrative Investitionsmöglichkeiten.

Die kulturelle Vielfalt Dubais hat uns tief beeindruckt und zu Gesprächen mit den örtlichen Bauarbeitern inspiriert. Diese Dialoge enthüllten eine durchweg positive Einstellung gegenüber Dubai, die von den Arbeitern geteilt wird. Wir haben die soziale Realität des Arbeitskräfteimports in Dubai als einen bedeutenden Aspekt erkannt und begegnen diesem mit unseren hohen ethischen Standards. Uns liegt besonders am Herzen, uns auf nachhaltige Investitionen zu konzentrieren, die nicht nur Rendite bringen, sondern auch soziale Verantwortung tragen. Dieser Ansatz spiegelt sich in unserer Achtung vor den örtlichen Bauarbeitern wider, die uns mit offenen Armen empfangen und ihre positive Sicht auf Dubai mit uns geteilt haben.

Dubai bleibt eine erstklassige Destination für Immobilieninvestitionen und stellt eine solide Alternative zu Investitionen in Deutschland dar.

Dubais Zeitreise – mit der Vision bis 2040



Der Masterplan 2040 basiert auf drei Säulen

Dubais Masterplan

Der Masterplan 2040 enthält eine Reihe von Maßnahmen, um die gesetzten Ziele zu erreichen.



Entwicklung einer nachhaltigen Infrastruktur

Grünzonen, ÖV, erneuerbare Energien, etc.

Nachhaltigkeit



Förderung von Innovationen und Unternehmertum

Technologie, Start-up Förderung

Wettbewerbsfähigkeit



Verbesserung der Lebensqualität

Bildung, Förderung der Kultur, etc.

Lebensqualität

10 Gründe für Dubai

- 1. Stabile Wirtschaft**

Dubai hat eine **diversifizierte Wirtschaft**, die nicht nur auf Öl basiert. Sektoren wie Tourismus, Luftfahrt, Technologie und Handel tragen maßgeblich zum Bruttoinlandsprodukt bei. Diese Vielfalt macht die Wirtschaft widerstandsfähiger gegenüber Schwankungen in einem bestimmten Sektor.

- 2. Strategische Lage**

Die Lage Dubais am Kreuzweg von Europa, Asien und Afrika macht es zu einem **zentralen Handels- und Wirtschaftszentrum**. Dies erleichtert den Zugang zu globalen Märkten und fördert den internationalen Handel.

- 3. Infrastruktur & Moderne**

Dubai ist weltweit bekannt für seine **beeindruckende Architektur** und moderne Infrastruktur. Von erstklassigen Straßen und Brücken bis hin zu futuristischen Wolkenkratzern – die Stadt investiert kontinuierlich in Projekte, die die Lebensqualität verbessern und sie zu einem globalen Reiseziel machen.

- 4. Steuervorteile**

Einer der entscheidenden Faktoren für Investoren ist das **attraktive steuerliche Umfeld** in Dubai. Es gibt keine Einkommensteuer für Angestellte. Unternehmen werden mit ca. 9% ihrer Gewinne besteuert und der Mehrwertsteuersatz ist mit 5% vergleichsweise niedrig. Diese steuerlichen Anreize erhöhen die Rentabilität von Investitionen.

- 5. Immobilienmarkt mit starkem Wachstum**

Der Immobilienmarkt in Dubai hat eine reiche Vielfalt, von Luxusimmobilien bis zu erschwinglichen Wohnungen. Das anhaltende Bevölkerungswachstum, die steigende Nachfrage nach Wohnraum und die Entwicklung von Freizeiteinrichtungen machen den Immobilienmarkt **attraktiv für Investoren**.

10 Gründe für Dubai

6. Hohe Lebensqualität

Dubai bietet eine **exzellente Lebensqualität** mit hochwertigen Bildungseinrichtungen, erstklassiger Gesundheitsversorgung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die multikulturelle Atmosphäre schafft ein offenes und integratives Umfeld für internationale Bewohner.

7. Sicherheit und Stabilität

Dubai ist für seine politische Stabilität und **hohe Sicherheit bekannt**. Dies schafft Vertrauen bei Investoren und fördert ein ruhiges Umfeld für Geschäftsaktivitäten und persönliches Wohlbefinden.

8. Internationale Geschäfts- möglichkeiten

Die Freihandelszonen in Dubai bieten Investoren die Möglichkeit, ihr Geschäft ohne lokale Partner zu betreiben. Dies fördert die wirtschaftliche Expansion und schafft eine **unternehmerfreundliche Umgebung**.

9. Tourismus- wachstum

Dubai ist ein weltweit führendes Reiseziel mit einer Fülle von Attraktionen, darunter Luxushotels, Einkaufszentren, kulturelle Sehenswürdigkeiten und Unterhaltungseinrichtungen. Das anhaltende **Tourismuswachstum** bietet Investitionsmöglichkeiten im Bereich der Gastgewerbe- und Freizeitindustrie.

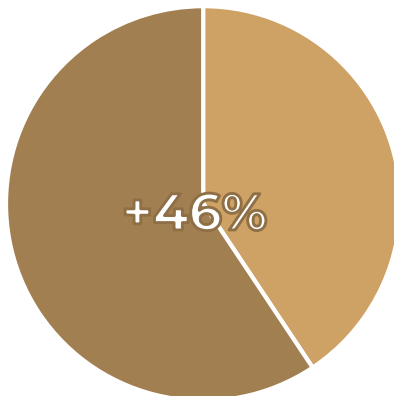
10. Innovations- und Technologie- zentrum

Dubai hat sich aktiv bemüht, ein **Zentrum für Innovation und Technologie** zu werden. Initiativen wie die Förderung von Start-ups und die Integration von Smart City-Technologien machen die Stadt zu einem attraktiven Ort für Investitionen im Technologiesektor.

Entwicklung des Immobilienmarktes



Wohnimmobilien



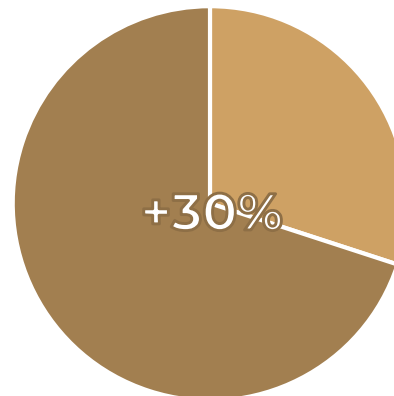
■ 1. Halbjahr 2022 ■ 1 Halbjahr 2023

Umsatzsteigerung
im Vergleich zum
1. Halbjahr des Vorjahres

1. Halbjahr 2023 28\$ Billion
1. Halbjahr 2022 17\$ Billion



Gewerbeimmobilien

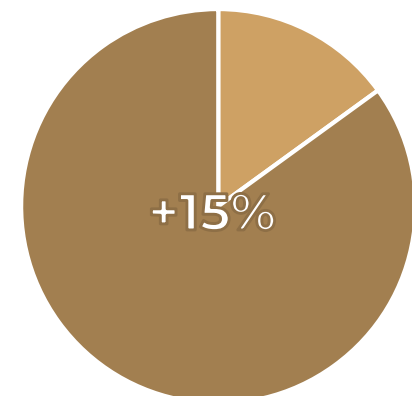


■ 1. Halbjahr 2022 ■ 1 Halbjahr 2023

Umsatzsteigerung
im Vergleich zum
1. Halbjahr des Vorjahres



Preissteigerung



■ 1. Halbjahr 2022 ■ 1 Halbjahr 2023

Preissteigerung
im Vergleich zum
1. Halbjahr des Vorjahres

Vorteile für Investoren

Der Immobilienmarkt in Dubai verzeichnet eine hohe Nachfrage und dies lässt sich auf mehrere Gründe zurückführen, die den Investoren einen klaren Vorteil bieten:

Wirtschaftliches Wachstum

Die Regierung unterstützt die Wirtschaft mit der notwendigen Infrastruktur, unternehmerische Erleichterungen etc.

Vielzahl an Jobangebote

Diverse europäische Unternehmen haben sich in Dubai bereits angesiedelt und suchen dementsprechend stetig nach Fachkräften.

Attraktives Investitionsklima

Die Investoren sind rechtlich gut abgesichert.

Infrastrukturelle Entwicklung

Die Regierung investiert hohe Beträge in den Ausbau der Infrastruktur.

Steuerliche Vorteile

Keine Grunderwerbssteuer, keine jährliche Grundsteuer, keine Spekulationssteuer, keine Einkommenssteuer

Hoher Anteil an Einwanderern

In Dubai leben bereits 90% Einwanderer, darunter eine Vielzahl von Europäern und Amerikanern.

Investorenfreundlich

Vermietung von Immobilien in Dubai

Die Vermietung von Wohnimmobilien ist in Dubai sehr investorenfreundlich:

1. Der Vermieter hat eine hohe Rechtssicherheit
2. Mietverträge und Modalitäten sind entsprechend Vermieterfreundlich ausgelegt
3. Mieter ist nach 30 Tagen des Mietzahlungsverzugs aus der Wohnung geklagt – es gibt somit keine Mietnomaden
4. Im Notfall stehen gute und schnelle Rechtsmittel zur Verfügung, um das Eigentum und die Mieteinnahmen zu sichern.
5. Mietzahlung folgt i.d.R. zu Beginn der Mietzeit – also 1 Jahr im Voraus – oder in max. 6 cheques



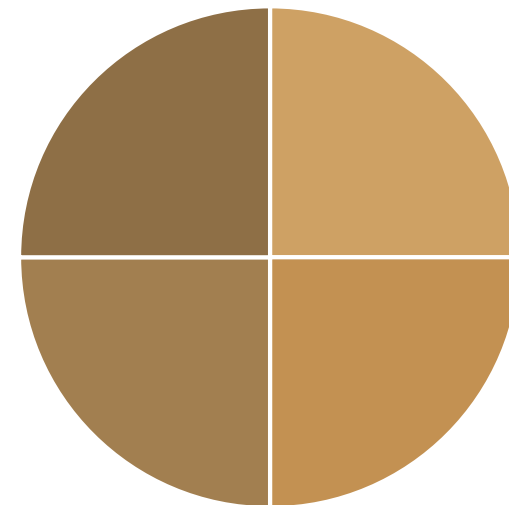
Budget

Richtpreise für Off-Plan Immobilien in Dubai

Je nach Bauträger und Lage weichen die Preise nach oben ab. Hier ist die erzielbare Miete der Lage anzupassen, so dass der ROI trotz der höheren Investition gleich bleibt.

ROI liegt in der Regel zwischen 6-10%.

Art der Immobilie	Quadratmeterpreis Ø	Größe Ø
Studio	AED 12.000 € 2 910,00	40-60 m ²
1-Bedroom-Apartment	AED 15.000 € 3 639,00	60-80 m ²
2-Bedroom-Apartment	AED 18.000 € 4 366,00	80-100 m ²
3-Bedroom-Apartment	AED 21.000 € 5 094,00	100-120 m ²
4-Bedroom-Apartment	AED 24.000 € 5 822,00	120-160 m ²
Townhouse	AED 27.000 € 6 550,00	120-160 m ²
Villa	AED 30.000 € 7 277,00	180-250 m ²
Mansion	AED 33.000 € 8 005,00	ab 250 m ²



- 3 Bedroom 3.2 - 5.5M AED
- 2 Bedroom 2.0 - 3.8M AED
- 1 Bedroom 1.2M - 2.2M AED
- Studio 650'000 - 1.5M AED

Unterschied zwischen OFF-Plan und Sekundärmarkt

OFF-Plan

- 10 Jahre Gewährleistungsgarantie auf das Gebäude
- 1 Jahr Garantie auf die Wohneinheit
- attraktiver Zahlungsplan
- Anschlussfinanzierung von bis zu 70% möglich
- geringe Kaufnebenkosten
- sofortige Kaufzusage und einfache Abwicklung
- Wertsteigerung bereits vor der Fertigstellung

Sekundärmarkt

- Sofortiger Zugriff und Nutzung der Immobilie
- Rendite sofort mit Kauf
- keine Bauverzögerungen
- Kapital muss sofort verfügbar sein (Verkäufer möchten nicht warten)
- Immobilie wird gekauft wie gesehen (keine Garantien)

Ablauf des OFF-Plan Immobilienkaufes

1. Reservierungsgebühr (EOI - Expression of interest)
2. Kaufpreisanzahlung (i.d.R 20-25% abzgl. geleisteter Reservierungsgebühr)
3. DLD-Gebühr 4% vom Kaufpreis
4. SPA (Sales and Purchase Agreement) wird ausgestellt und unterzeichnet
5. Käufer erhält von Behörden das vorläufige Eigentumszertifikat "Oqood"
6. Abschlagszahlungen gemäss Payment-Plan während der Bauzeit
7. Zahlung der Restkaufpreissumme mit der Fertigstellung und Übergabe der Immobilie
8. Käufer erhält von den Behörden (DLD) den Title Deed ausgehändigt





Escrow Account Off Plan

Treuhandkonto

Bei Neubauten gibt es jeweils ein Treuhandkonto zu den jeweiligen Projekten.

- DLD (Dubai Land Department) kontrolliert
- Die Gelder auf dem Treuhandkonto werden von der RERA (Real Estate Regulatory Authority) verwaltet.
- Bei Verstoß gegen die RERA-Regularien drohen dem Projektentwickler Geldstrafen, Lizenzentzug oder sogar Haftstrafen.
- Zum Schutz der Investoren müssen Projektentwickler 5 % der Mittel 12 Monate lang auf dem Treuhandkonto für etwaige Mängel nach Fertigstellung liegen lassen.
- Wenn der Vertrag nicht buchstabengetreu eingehalten wird, können Investoren Schadensersatzansprüche geltend machen.

Immobilienkauf

Voraussetzungen für einen Immobilienkauf in Dubai

Persönliche

- Privatpersonen mit gültigem Reisepass (min. 6 Monate Gültigkeit)
- VAE Resident
- VAE Unternehmen

Finanzielle

- Verfügbares Kreditkartenlimit von 50K AED, ca.12'600 EUR für die Reservierung oder Bankkonto (WISE) für eine schnelle und kostengünstige Auslandsüberweisung
- kurzfristig verfügbares Eigenkapital
- Allfällige Finanzierungsrahmen einer Nachbeleihung in Europa bereits geklärt

Können Ausländer Immobilien in Dubai finanzieren?

Ja, Ausländer können in Dubai Immobilien finanzieren!

Es sind jedoch gewisse Auflagen bzw. Regularien als Ausländer zu wissen und zu beachten.

- Max 50% des Immobilienwertes wird für Ausländer finanziert
- Für Residents ist eine Finanzierung von über 70% des Immobilienwertes möglich
- Finanzierung wird erst nach Fertigstellung von der Bank in Dubai übernommen.
- Zwischenfinanzierung muss bis zur Übergabe der Immobilie gewährleistet sein.

Finanzierungen über Hausbanken in den Heimatländern ist mittels einem Grundschuldeintragung auf eine heimische Immobilie möglich.

Nebenkosten

Übersicht der Kaufnebenkosten und Betriebskosten bei Immobilien in Dubai

4% Grundbuch und Notariat
(DLD)

Sekundärmarkt zusätzlich: 2%
Maklerprovision + ca. 1%
Treuhandkosten für
Kaufregistration

Hypothekeneintragung 0.25%
des Darlehenbetrages bei DLD

Erwerb



Betrieb

Hausgeld/Service Charges
abhängig von Objekt und
Servicelevel zw. 4-50
AED/sqft/Jahr

Strom, Wasser, 5% des
Mietwertes als
Kommunenbeitrag für
Haus/Abwasser (DEWA)

Klimaanlage A/C

Internet (DU, Etisalat)

Es gibt verschiedene Möglichkeiten ein Visum zu erhalten

Investor Visa (2 Jahre)

bei einem Immobilienerwerb von 750K AED (184K EUR)

Golden Visa (10 Jahre)

bei einem Immobilienerwerb von 2 Mio. AED (490K EUR)

Golden Visa (10 Jahre)

für Wissenschaftler, Fachkräfte, Talente, Ärzte

Green Visa (5 Jahre)

- für Selbstständige mit Einkommen von min. 360K AED (89K EUR) pro Jahr oder
- erfahrene Fachkräfte gemäss den Kriterien der Regierung verbunden mit einem Mindesteinkommen von 180K AED (45K EUR)

Bestimmungen können sich jederzeit ändern.



ENGFER & PARTNER
IMMOBILIEN