

A photograph of the Dubai skyline at sunset. The sky transitions from a deep blue at the top to a warm orange and yellow near the horizon. Several modern skyscrapers are visible, some with illuminated windows. The buildings are partially obscured by a layer of soft, white clouds that appear to be rising from the ground. The overall mood is serene and futuristic.

Marktreport Dubai

# GRENZENLOS

*Das Emirat am Persischen Golf lebt von Superlativen. Die niedrigsten Steuern, nämlich keine. Die schnellsten Behördenverfahren Arabiens. Die luxuriösesten Immobilien. Und die höchsten potenziellen Wertzuwächse*

**Text** Gerhard Rodler



FOTO: stock.adobe.com/lag\_cz





## ÜBERBLICK

Bei einem Rundflug mit dem Privatflugzeug über der Stadt Dubai sieht man erst, wie viel dort in den letzten Jahren gebaut wurde. Ausflüge in die Wüste mit dem Jeep und der große Miracle Garden mit seinen Blumenvariationen sind touristische Highlights

**D**as eigens für Dubai produzierte Monopoly im Souvenirshop gleich links beim Ausgang des Burj Khalifa dürfte schon länger niemand mehr in der Hand gehabt haben. Ausgenommen der aus Indien stammende Verkäufer. Ramesh Adhikari befreit das sichtlich schon länger unbeachtete Brettspiel vom Staub und wirkt dabei etwas gedankenverloren.

Die Nachdenklichkeit des Verkäufers angesichts des schleppenden Verkaufs seines Dubai-Monopolys spiegelt sich 159 Etagen weiter oben wider. Hier, in der obersten, der 160. Etage des nach wie vor höchsten Bauwerks der Welt haben die Herrscher der Vereinigten Arabischen Emirate ihr Büro, oder besser gesagt: eines ihrer Büros. Von hier aus hat man einen Blick über ganz Dubai, und der Vergleich mit dem Monopoly-Brettspiel drängt sich förmlich auf.

Denn von hier aus sieht man Dutzende Baustellen. So wie in den zurückliegenden Jahrzehnten auch schon. Aber es gibt einen Unterschied. Neuerdings werden anstelle von Büros immer mehr Apartmenthäuser und -anlagen errichtet. Und auch temporär stillstehende Baustellen sind hier üblich.

Mal passt die Vorverwertung nicht, mal gibt es Verzögerungen bei einer Anschlussfinanzierung oder Streit mit der Baufirma.

Aber: Irgendwann wird alles in Dubai fertig, sogar der Burj Khalifa, dessen milliardenteure Errichtung noch während der Bauarbeiten fast gescheitert wäre – wäre nicht der Herrscher der Vereinigten Arabischen Emirate zuletzt eingesprungen.

Hier lebte die Bevölkerung wie im Schlaraffenland. Kostenfreie medizinische Top-Versorgung, kostenfreie Schulausbildung, ebenfalls auf Top-Niveau, und sogar staatlich bezahlte Auslandsstudien für alle Staatsbürger – und das alles steuerfrei.

Die Staatsbürgerschaft ist somit entsprechend wertvoll. Der Immobilienmarkt in Dubai ist 2024 besonders im Luxussegment dynamisch und attraktiv für internationale

Investoren, vor allem durch steuerliche Vorteile. Aktuell sind die Preise für Luxuswohnungen im Vergleich zum Preisniveau im DACH-Raum eher günstig. Noch. Denn gerade in Dubai steigen die Luxusimmobilienpreise stark.

Die Zahl der Ausländer in Dubai ist beeindruckend: Von den etwa 3,5 Millionen Einwohnern sind 85 bis 90 Prozent Expats. Auch der Anteil der deutschsprachigen Gemeinschaft wächst stetig. Makler schätzen, dass zwischenzeitlich 35 bis 40 Prozent der internationalen Immobilienkäufer aus dem DACH-Raum kommen.

Prognosen gehen davon aus, dass 2024 über 20.000 neue Einheiten auf den Markt kommen, viele davon im Luxussegment.

Sowohl die Nachfrage als auch das Preisniveau zeigen relativ konstant nach oben. Und das dürfte auch so bleiben. Ein zentraler Faktor für das Wachstum des Luxusimmobilienmarktes in Dubai ist die politische und wirtschaftliche Stabili- ➤

## DAS SAGEN DIE PROFIS

*Statements namhafter Makler und Developer*

*„Nach unserer Erfahrung erwarten besonders die Kunden aus dem deutschsprachigen Raum eine individuelle Beratung und intensive Betreuung – am liebsten auf Deutsch.“*

**BERNHARD MAIER,**  
Höbel Immobilien



*„Sehen Sie uns als Ihre persönliche Brücke nach Dubai mit Ansprechpartnern sowohl zu Hause als auch vor Ort, um Ihr bestmögliches Investment zu erzielen.“*

**WOLFGANG WALT,**  
C & P Real Estate



## DUBAI-BASICS

Das Scheichtum am Persischen Golf gehört zu den Vereinigten Arabischen Emiraten und ist flächenmäßig etwa so groß wie Mallorca



**Staatsform** Dubai ist eines von sieben Emiraten am Persischen Golf, die sich 1971 zu den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE) zusammenschlossen. Das Auswärtige Amt bezeichnet die Staatsform der VAE als „föderale konstitutionelle Monarchie“.

**Fläche** 3.885 km<sup>2</sup>

**Einwohnerzahl** 3,5 Millionen, davon ca. 10 Prozent Emiratis und 90 Prozent Ausländer aus 200 Nationen, größtenteils Arbeitsmigranten aus Indien, Ägypten, Pakistan, Iran und den Philippinen. Bis 2040 sollen hier 7 Mio. Einwohner leben.

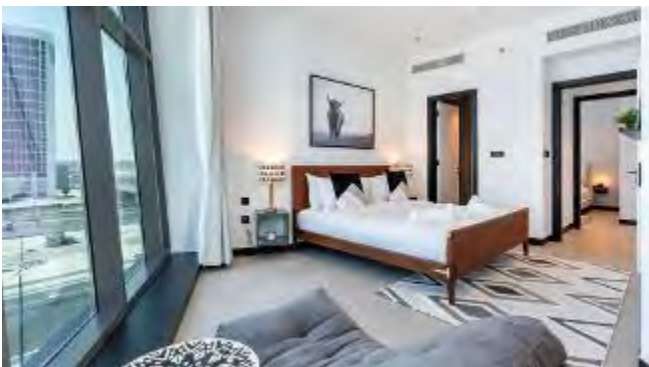
tät der Stadt. Steuerfreiheit, Investitionsanreize und lange Aufenthaltsvisa haben dafür gesorgt, dass sich Dubai zu einem Magneten für wohlhabende Ausländer entwickelt hat. Insbesondere europäische Investoren, darunter viele Deutsche, haben in den letzten Jahren verstärkt auf Dubai gesetzt. Langfristige Aufenthaltsgenehmigungen, die an den Erwerb von Immobilien gebunden sind, befeuern das Kaufinteresse ebenso.

Die zunehmende Nachfrage sogenannter High Net Worth Individuals (HNWIs), also Personen mit einem investierbaren Vermögen von mehr als einer Million Euro, hat in den zurückliegenden fünf Jahren vor allem die Entwicklung von Trophäen-Immobilien befördert.

Ein neuer Trend ist folgerichtig der Verkauf von Branded Residences – luxuriöse Immobilien, die in Zusammenarbeit mit internationalen Marken wie Versace oder Aston Martin gestaltet werden.

Neuerdings geht es aber nicht mehr nur um Glanz und Glamour: Nachhaltigkeit und innovative Technologien spielen ebenfalls eine zunehmend wichtige Rolle. So wird in Projekten wie „Dubai Reefs“ auf ökologische Bauweise und den Erhalt der Natur gesetzt. Diese umweltfreundlichen Ansätze sind vor allem bei umweltbewussten Käufern beliebt und könnten die Zukunft des Immobilienmarktes nachhaltig prägen.

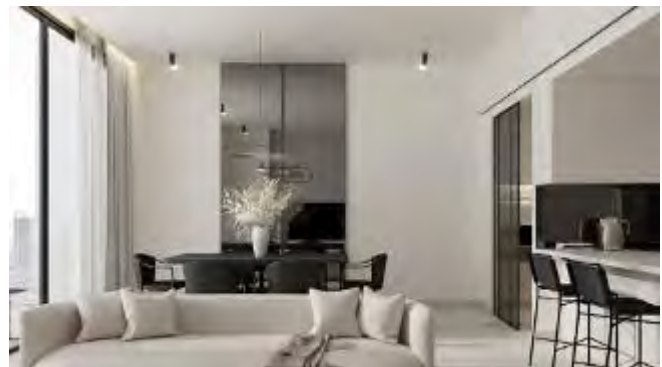
## DUBAI ZUM KAUFEN



### DUBAI, BUSINESS BAY: WOHNUNG

Eigentumswohnung mit modernem, luxuriösem Layout, 2 Schlafzimmer, 2 Bäder, Blick auf den Burj Khalifa, Infinitypool, Grillplatz auf Dachterrasse, Baujahr 2023 **Wohnfläche** ca. 103 m<sup>2</sup>

**Preis** ca. 687.500 Euro (2,75 Mio. AED) **Kontakt** Höbel Immobilien GmbH, Tel. (08341) 966 89 98 00, [www.hoebel-immo.de](http://www.hoebel-immo.de)



### DUBAI: INVESTMENT-IMMOBILIE

Nachhaltiges Investment im Herzen Dubais: vollmöblierte Wohnungen mit modernen Annehmlichkeiten (Fitness-Studio, Sauna, Pools, Paddle-Tennis, Kinderspielflächen etc.) **Fertigstellung** 1. Quartal 2027

**Preise** ab 200.000 Euro **Kontakt** C & P Real Estate Office Dubai, Tel. +971 (0) 4 589 10 54, [www.dubai.cp-ag.at/investments](http://www.dubai.cp-ag.at/investments)

## Rasantes Bevölkerungswachstum

In den Siebzigerjahren lebten in dem 3.885 Quadratkilometer großen Emirat nur wenige zehntausend Menschen, im Jahr 2000 waren es 850.000, heute sind es 3,5 Millionen. Bis 2040 soll sich die Bevölkerung noch einmal verdoppeln. Das sorgt für sichere Nachfragesteigerungen auch am Immobilienmarkt. Europäer sind vom Tempo und von der Lebensart fasziniert. Die autokratische Staatsform der Emirate wird akzeptiert, zumal diese praktisch keine Einschränkungen mit sich bringt. Was bei uns jahrelang diskutiert wird, wird hier einfach gemacht. Kriminalität ist so gut wie nicht existent – auch wenn die Polizei kaum sichtbar ist. Russen und Ukrainer, Inder und Pakistani, Moslems und Christen, Frauen in Burkas und in Hotpants – alle leben friedlich vielleicht nicht immer miteinander, aber zumindest nebeneinander. Wer Regeln missachtet, wird hart bestraft, fliegt raus und darf die Emirate nie wieder betreten.

## Toplagen für Immobilien

Eigentumserwerb ist für Ausländer weitestgehend problemlos möglich. Nur wenige Zonen sind Staatsbürgern vorbehalten; dort wollen aber ohnedies die wenigsten Europäer hin.

Die begehrten Stadtteile liegen downtown und möglichst nah an der Küste, wie zum Beispiel die Dubai Marina oder die Bestlage auf der Palm Jumeirah. Am günstigsten ist oft der Kauf von Off-Plan-Immobilien. Um Projekte in der Vorbauphase erfolgreich zu vermarkten, bieten Entwickler in der Regel wettbewerbsfähige Preise und flexible Zahlungspläne an.

Die zweite Variante: Man kauft Bestandsimmobilien. Vorteile: Sie stehen altersbedingt oft in guten Lagen, und – ganz wichtig in Dubai – man kann überprüfen, wie gut die jeweilige Hausverwaltung arbeitet. Welchen Eindruck machen Bauqualität, Ausstattung, Außenanlagen, Lobby, Lifts, Pool und Gym nach fünf, zehn oder fünfzehn Jahren? Da gibt es gewaltige Unterschiede.

Dritte Möglichkeit: Man kauft Neubauten zum Erstbezug. Da sieht man, was man bekommt, wie der Blick ist, zahlt allerdings auch den höchsten Preis. Die Bauträger zahlen Provisionen von fünf, manchmal sogar bis zu sieben Prozent, die sind aber im Kaufpreis erhalten. Bei Bestandsbauten beträgt ihre Courtage in der Regel lediglich zwei Prozent.

Tatsächlich tut die Regierung alles, um das totalitäre Regime zu kaschieren. Sogar ein eigenes Glücksministerium wurde installiert, dessen Aufgabe es ist, herauszufinden, was die Bevölkerung noch glücklicher machen könnte. 🏠

# DUBAI

## seriös und zuverlässig mit deutschem Partner

### Ihre Vorteile mit uns:

- deutschsprachige Beratung in D und VAE (Dubai)
- Rundum-Sorglos-Service vor Ort bis zur Schlüsselübergabe inkl. Mietersuche und -abwicklung, Beratung in Visa-Angelegenheiten & Banking, Unterstützung bei juristischen & steuerlichen Themen
- höchste Diskretion, Professionalität und Erfahrung

### Auszug unseres Portfolios:



#### Das Einsteigerobjekt • Dubai

DAMAC Hills | Wohnung | 1 Zimmer |  
41,4 m<sup>2</sup> | bezugsbereit |  
655.000 AED / **ca. 163.800 €\***



#### Eleganz in Business Bay • Dubai

Business Bay | Wohnung | 3 Zimmer |  
103 m<sup>2</sup> | bezugsbereit |  
2.750.000 AED / **ca. 687.500 €\***



#### Exklusivität an der Bucht • Abu Dhabi

Yas Island | Wohnung | 3 Zimmer |  
189 m<sup>2</sup> | Fertigst.: 4. Quartal 2026 |  
4.300.000 AED / **ca. 1.075.000 €\***



#### Luxusleben mit Privatstrand • Dubai

EMAAR Beachfront | Wohnung | 3 Zimmer |  
137 m<sup>2</sup> | Fertigst.: April 2028 |  
7.800.000 AED / **ca. 1.950.000 €\***

Weitere Immobilien online  
oder auf Anfrage nach Ihren  
Wünschen!



\* Bitte beachten Sie, dass der Wechselkurs täglichen Schwankungen unterliegt.

**HÖBEL**  
IMMOBILIEN

4 Home  
Estate

Höbel Immobilien GmbH

Gewerbepark-Fürgen 9-11 • 87674 Immenhofen

E-Mail: [anfrage@hoebel-immo.de](mailto:anfrage@hoebel-immo.de)

Tel.: +49 8341 - 966 899 - 880

[www.hoebel-immo.de](http://www.hoebel-immo.de)