

A panoramic view of the Dubai skyline at dusk or dawn, featuring the Burj Khalifa as the central focus. The sky is a mix of light blue and orange, and the city's skyscrapers are silhouetted against the light. The Burj Khalifa stands prominently in the center, reaching towards the top of the frame. Other notable buildings include the BurjDubai and several other high-rise structures. The overall atmosphere is one of a modern, bustling metropolis.

5 Gründe für Dubai als Investmentstandort

Boland Real Estate

Ihre Expertin für Immobilien hier und in Dubai



Sharjah

Dubai

Deira



EMIRATES MALL

DUBAI MALL

THE VILLAGES

DEIRA

Dubai

Dubai ist aus vielen Gründen ein attraktiver Investitionsstandort.

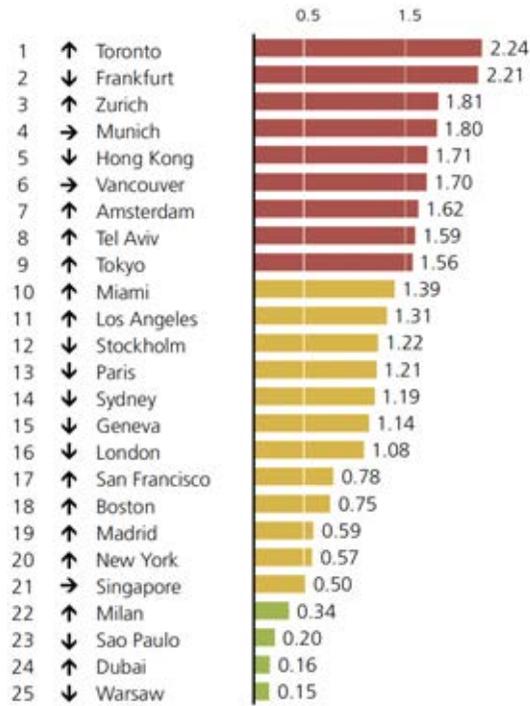
Die Stadt verfügt über eine moderne, unternehmensfreundliche Infrastruktur, die einen hervorragenden Zugang zur globalen Wirtschaft bietet. Der Immobilienmarkt in Dubai ist hoch entwickelt und bietet viele attraktive Investitionsmöglichkeiten, wie z. B. Wohn-, Ferien- und Gewerbeimmobilien. Drittens sind in Dubai einige der renommiertesten Finanzinstitute der Welt ansässig, die internationale Investitionen erleichtern können. Und schließlich befindet sich Dubai in einer erstklassigen geografischen Lage, die es Investoren ermöglicht, internationale Märkte schnell und effizient zu erreichen.

Die Vereinigten Arabischen Emirate haben eine Fläche von 77.700 km², was in etwa der Größe des Landes Österreich entspricht. Auf Abu Dhabi entfallen 67.000 km², die anderen sechs Emirate haben zusammen eine Fläche von nur 10.000 km². Dubai ist mit rund 3.900 km² das zweitgrößte Emirat, allerdings ist es rund 17 Mal kleiner als Abu Dhabi. Ein Großteil des Landes besteht aus unbewohnter Wüste, und nur etwa 1% der VAE ist bewohnt.

5 Gründe für Dubai als Investmentstandort

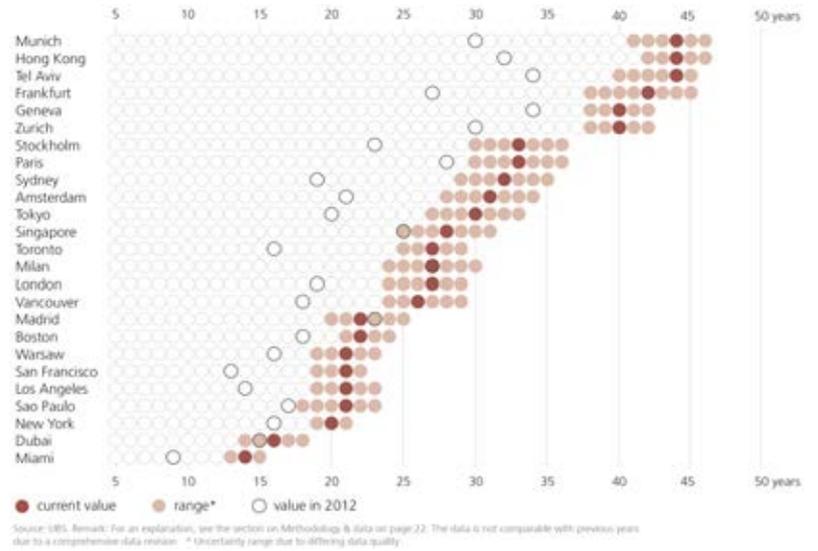
UBS Global Real Estate Bubble Index

Index-Werte für die Wohnungsmärkte ausgewählter Städte, 2022

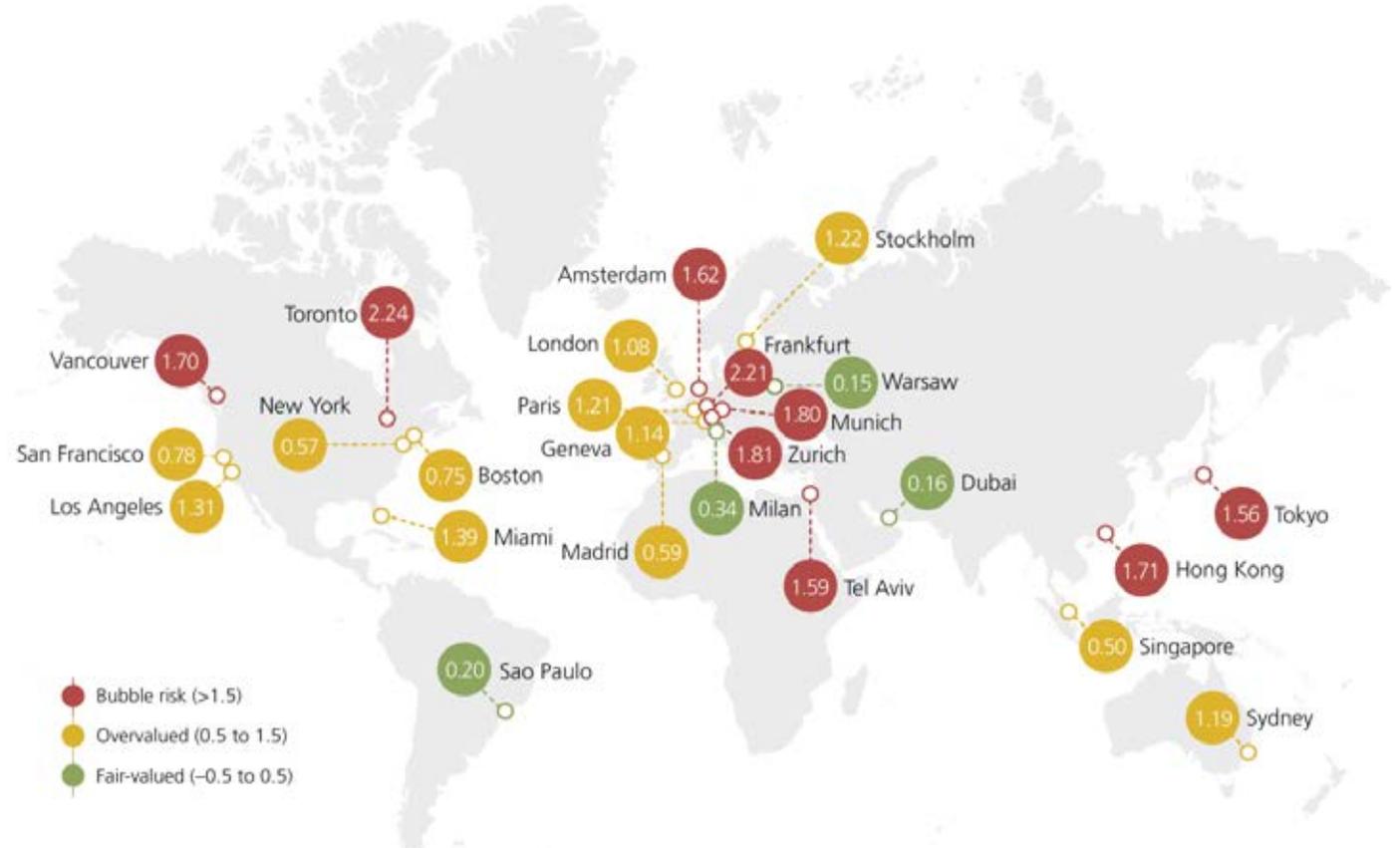


■ Bubble risk (>1.5)
 ■ Overvalued (0.5 to 1.5)
 ■ Fair-valued (-0.5 to 0.5)
 ↓↑→ Rank change vs. 2021

Die Anzahl der Jahre, die eine Wohnung gleicher Größe vermietet werden muss, um die Kosten der Wohnung zu decken



Source: UBS. Remark: For an explanation, see the section on Methodology & Data on page 22. The data is not comparable with previous years due to a comprehensive data revision. * Uncertainty range due to differing data quality.



● Bubble risk (>1.5)
 ● Overvalued (0.5 to 1.5)
 ● Fair-valued (-0.5 to 0.5)

Quelle: <https://www.ubs.com/global/en/wealth-management/insights/2022/global-real-estate-bubble-index.html>

In neue Märkte investieren.

Um zu beurteilen, ob ein Land für Immobilieninvestitionen geeignet ist, sollten mehrere wichtige Leistungsindikatoren (KPIs) berücksichtigt werden.

Dazu gehören Marktgröße und Wachstumsrate, demografische Daten der Bevölkerung, Wirtschaftsindikatoren wie die aktuelle Arbeitslosenquote und BIP-Wachstumsrate, die Kosten für Dienstleistungen und Versorgungsleistungen, die staatliche Regulierungspolitik in Bezug auf ausländische Investitionen, die lokale Infrastruktur und die Verfügbarkeit von Verkehrsnetzen, Währungsschwankungen und -stabilität, Trends bei den Verbraucherausgaben und ausländische Direktinvestitionen.

Auch die Kenntnis der Bebauungsvorschriften sowie von Angebot und Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt kann Ihnen helfen, potenzielle Investitionen zu identifizieren.

Es ist auch wichtig, die lokalen Steuergesetze der Region zu kennen, z. B. alle zusätzlichen Gebühren oder Steuern, die mit dem Kauf von Immobilien in einem bestimmten Markt verbunden sein können.

Und schließlich kann das Wissen um etwaige Betrügereien oder rechtliche Komplexitäten auf dem lokalen Markt dazu beitragen, dass Ihre Investition sicher und erfolgreich ist.



Summe der Immobilien Transaktionen in 2022

97.252

+59,5% VS 2021
Umsatzwert: 264,9 Milliarden USD



Apartments

67.702

+71,1% VS 2021
Umsatzwert: 130,3 Milliarden USD



Villas

22.609

+42,1% VS 2021
Umsatzwert: 79,9 Milliarden USD



Gewerbe

3.029

+28,3% VS 2021
Umsatzwert: 4,8 Milliarden USD



Grundstücke

3.912

+25,6% VS 2021
Umsatzwert: 49,9 Milliarden USD

Quelle: <https://dxbinteract.com/>, <https://dubailand.gov.ae/en/>

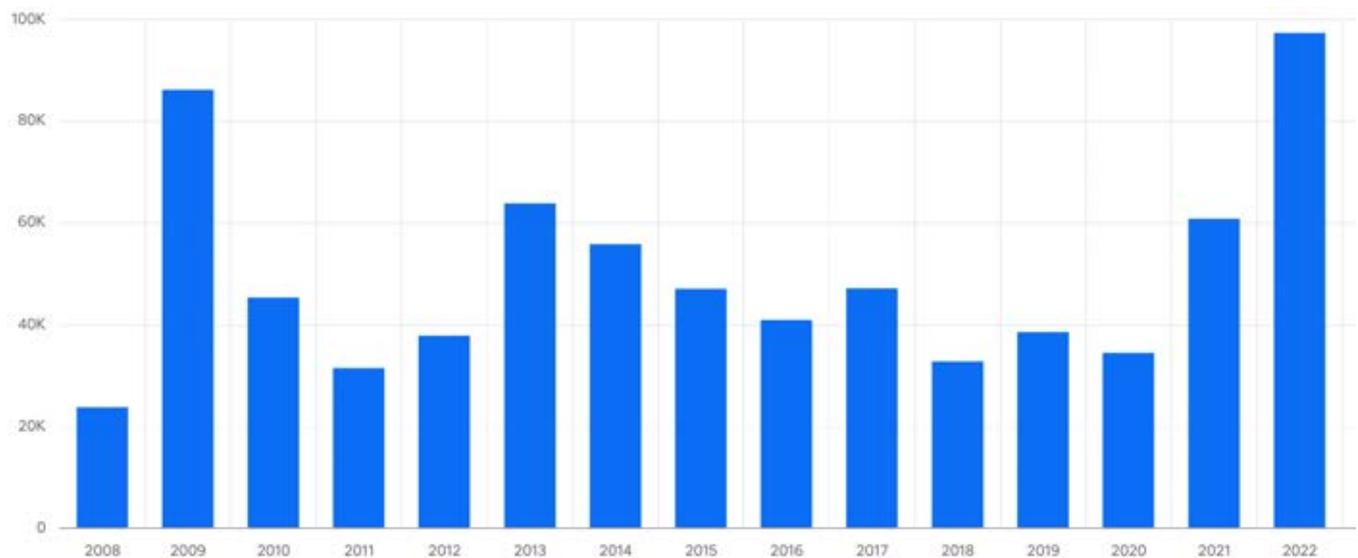
Die seit zwei Jahrzehnten andauernde Achterbahnfahrt der Immobilienpreise in Dubai geht weiter. Nach sieben Jahren fallender Immobilienpreise erholte sich der Immobilienmarkt in Dubai zwischen Mitte 2021 und Mitte 2022 mit einem nominalen Preiswachstum von 10%. Allerdings ist der Markt jetzt erst wieder auf dem Preisniveau von 2019 angelangt und liegt immer noch 25% unter seinem Höchststand von 2014. Der Immobilienmarkt in Dubai ist fair bewertet.

Quelle: <https://www.ubs.com/global/en/wealth-management/insights/2022/global-real-estate-bubble-index.html>

Immobilienmarkt Dubai in Zahlen

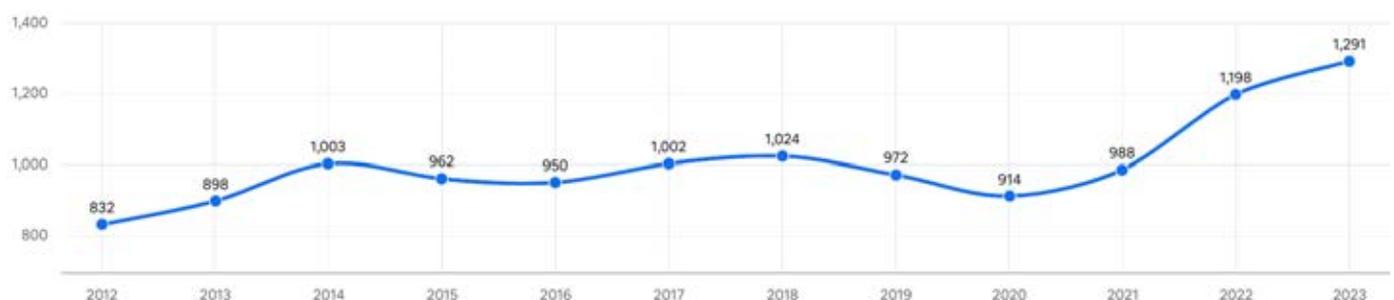
Jährliches Verkaufsvolumen in Dubai

Anzahl der Immobilientransaktionen in Dubai im Laufe der Jahre, basierend auf dem Dubai Land Department (Apartments, Villas, Gewerbe, Grundstücke)



Veränderung der Immobilienpreise (AED/sqft) in Dubai

Immobilienpreise in Dubai im Laufe der Jahre, basierend auf dem Dubai Land Department (Apartments, Villas, Gewerbe, Grundstücke)





FRED SONYA

لشركت سونا
06 394 2172

5 Gründe für Dubai als Investmentstandort

1

Stabile & vielfältige Wirtschaft

Die Vereinigten Arabischen Emirate (VAE) gehören zu den reichsten Ländern der Welt und liegen hinter Luxemburg (Platz 2) und Katar (Platz 1) auf dem dritten Platz.

2

Niedrige Steuern & geschäftsfreundliches Umfeld

Scheich Mohammed bin Rashid Al Maktoum, Vizepräsident und Premierminister der Vereinigten Arabischen Emirate und Herrscher von Dubai, erklärte, dass sein Land niemals eine Einkommenssteuer einführen würde.

3

Eine der sichersten Städte der Welt

Im Jahr 2023 erreichte Dubai mit einem Safety Index (Numbeo) von 83,6 den 7. Platz als weltweit sicherste Stadt. Den Platz 1 als sicherste Stadt der Welt erzielte Abu Dhabi - seit inzwischen sechs Jahren in Folge.

4

Ausländerfreundlich

Die Vereinigten Arabischen Emirate bestehen aus über 200 Nationalitäten. Emiratis machen nur 10% der Gesamtbevölkerung aus, während Inder und Pakistaner 28% bzw. 12% ausmachen.

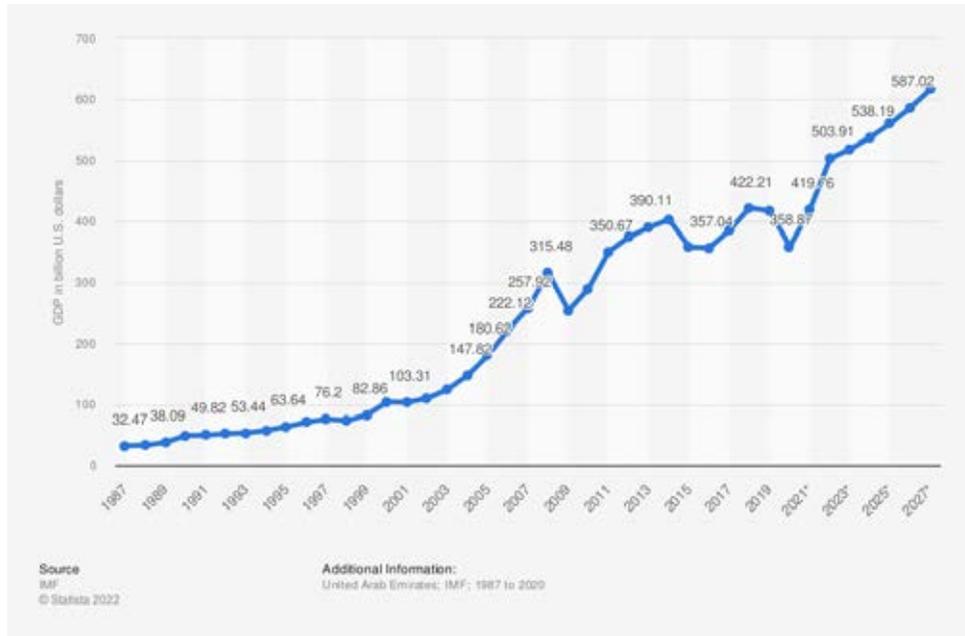
5

Der Masterplan 2040 von Dubai

Das Ziel: Die lebenswerteste Stadt der Welt. Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2040 (von derzeit 3,3 Millionen auf 7,8 Millionen), Verdoppelung der Grün- und Erholungsflächen, ...

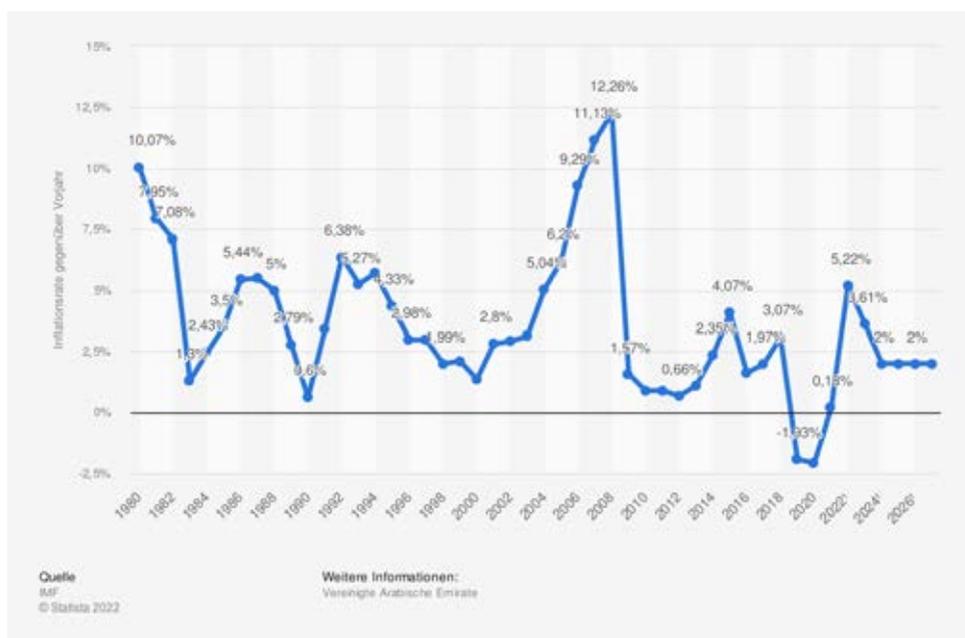
Vereinigte Arabische Emirate: Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 1987 bis 2027

(in Milliarden US-Dollar)



Vereinigte Arabische Emirate: Inflationsrate von 1980 bis 2021 und Prognosen bis 2027

(gegenüber dem Vorjahr)



1

Stabile & vielfältige Wirtschaft

Die Vereinigten Arabischen Emirate (VAE) gehören zu den reichsten Ländern der Welt und liegen hinter Luxemburg (Platz 2) und Katar (Platz 1) auf dem dritten Platz. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der VAE beträgt beeindruckende 57.744 Dollar pro Kopf (Insgesamt 503 Milliarden US-Dollar (1,84 Billionen AED) im Jahr 2022). Dieser Reichtum ist auf die Produktion und die Erbringung von Dienstleistungen in den Bereichen Erdöl, Petrochemie, Aluminium und Zement zurückzuführen.

Die Wirtschaft und Währung in den VAE, der AED, sind aufgrund einer Reihe von Faktoren stabil. Erstens hat Dubai durch seinen Ölreichtum einen deutlichen Vorteil gegenüber anderen Ländern, der es immuner gegen negative wirtschaftliche Entwicklungen macht. Außerdem befindet sich in Dubai die Jebel Ali Free Zone, die größte Freihandelszone der Welt, in der Unterneh-

men steuerfrei arbeiten können. Dies begünstigt ausländische Direktinvestitionen in Dubai. Und schließlich hat die Zentralbank der Vereinigten Arabischen Emirate (VAE) durch die Überwachung und Regulierung der Geldmenge eine wichtige Rolle bei der Stabilisierung des AED gespielt.

Durch die Festlegung eines offiziellen Wechselkurses für seine Währung kann ein Land wirtschaftliche Vorteile von seinen Handelspartnern erhalten und gleichzeitig seine eigenen wirtschaftlichen Ziele wahren. Dieser feste Kurs kann dazu beitragen, den Wert der Landeswährung niedrig zu halten, was den Export in andere Länder fördert. Leider kann er auf lange Sicht auch zu einer höheren Inflation führen. Diese Vorgehensweise erfordert eine beträchtliche Menge an Kapitalreserven, um aufrecht erhalten zu werden.

Property Tax / Immobiliensteuer

Wenn Sie eine Immobilie in den VAE übertragen, muss eine Grunderwerbsteuer gezahlt werden. In Dubai werden 4% des Kaufpreises an Steuern fällig, während in Abu Dhabi 2% der Gesamtkosten verlangt werden. Im Gegensatz zu anderen Ländern gibt es in den VAE keine Quellensteuer, die in allen Bundesstaaten erhoben wird.

Rental Tax / Steuern für Miete

Die Mietsteuergesetze in den Vereinigten Arabischen Emiraten variieren je nach Emirat. In Dubai müssen Mieter 5% ihrer Jahresmiete zusätzlich zu den bereits gezahlten Beträgen entrichten. Expats, die in Abu Dhabi leben, müssen eine Mietsteuer von 3% entrichten, während VAE-Bürger davon befreit sind, und alle Mieter in Sharjah müssen 2% zahlen. Außerdem erheben die Stadtverwaltungen eine Dienstleistungssteuer, die sich auf die Rechnungen in Restaurants und Hotels auswirkt, aber auch hier gibt es Unterschiede zwischen den einzelnen Emiraten.

Einkommensteuer

Scheich Mohammed bin Rashid Al Maktoum, Vizepräsident und Premierminister der Vereinigten Arabischen Emirate und Herrscher von Dubai, erklärte, dass sein Land niemals eine Einkommenssteuer einführen würde, um ein Budgetdefizit auszugleichen. Wer in Dubai lebt, hat das Glück, von steuerfreien Mieten, keiner Stempelsteuer und absolut keinen Steuern auf Kapitalgewinne oder Erbschaften zu profitieren. Der Status Ihres steuerlichen Wohnsitzes ist ein wichtiger Faktor, der berücksichtigt werden muss, wenn es darum geht, zu bestimmen, ob Sie in Dubai oder z.B. in Deutschland, Österreich oder der Schweiz steuerpflichtig sind.

Quelle: <https://expatra.com/guides/dubai/dubai-tax-explained/>

2

Niedrige Steuern & geschäftsfreundliches Umfeld

Dubai ist bekannt für sein steuerfreies Umfeld, was die Stadt zu einem attraktiven Ziel für Expats aus aller Welt macht. Die Tatsache, dass keine Steuern auf das persönliche Einkommen erhoben werden, bietet berufstätigen Personen in Dubai die Möglichkeit, ihr Vermögen zu vermehren, ohne sich um die Zahlung von Steuern sorgen zu müssen.

Diese Wirtschaftspolitik hat zusammen mit anderen Vorteilen wie der Zugehörigkeit zu einer sehr vielfältigen kosmopolitischen Kultur und einer fortschrittlichen Infrastruktur zu einem enormen Zustrom qualifizierter Arbeitskräfte geführt, die Dubais Wirtschaft ankurbeln. Vor allem dank der Einnahmen aus der Ölindustrie kann die Regierung der Vereinigten Arabischen Emirate den Null-Steuer-Standard aufrechterhalten, was sie zu einem idealen Ort für Investoren und Unternehmen macht, die sich hier niederlassen möchten.

Tourism Tax / Tourismusabgabe

Touristen, die Dubai oder andere Teile der Vereinigten Arabischen Emirate besuchen, sollten sich darüber im Klaren sein, dass sie möglicherweise eine zusätzliche Steuer auf den Zimmerpreis, eine Servicegebühr und eine Gemeindegebühr von insgesamt 10% zahlen müssen. Darüber hinaus können einige touristische Einrichtungen eine Stadtsteuer von 6-10% sowie eine zusätzliche Tourismusgebühr von 6% erheben. (Ähnlich zu Europa)

5 Gründe für Dubai als Investmentstandort



3

Dubai ist eine der sichersten Städte der Welt

Der Sicherheitsindex ist ein von Numbeo entwickeltes Maß zur Bewertung der Sicherheit einer Stadt oder eines Landes. Er wird auf der Grundlage verschiedener Kriterien wie der Kriminalitätsrate, dem allgemeinen Sicherheitsempfinden und der Wahrscheinlichkeit, Opfer eines Verbrechens zu werden, berechnet. Eine höhere Punktzahl bedeutet, dass ein Ort sicherer ist, während eine niedrigere Punktzahl ein höheres Maß an kriminellen Aktivitäten und Gefahren bedeutet.

Derzeit sind die VAE eines der sichersten Länder der Welt, wobei Abu Dhabi mit einem Index von 88,8 sechs Jahre in Folge den ersten Platz als sicherste Stadt belegt. Auch mehrere andere Städte wie Dubai (83,6), Ajman (84,5) und Sharjah (84,1) befinden sich unter den Top Ten.

Das DISC „Dubai Integrated Security Center“ ist ein zentrales Kontrollzentrum, das von der Polizei in Dubai betrieben wird und mit Hilfe von Überwachungskameras potenzielle Risiken oder Probleme erkennt. Das System verfügt auch über fortschrittliche künstliche Intelligenz und maschinelles Lernen, so dass es automatisch Bewegungen erkennen und die Behörden über verdächtige Aktivitäten informieren kann. Dies trägt dazu bei, die Reaktionszeiten bei Verbrechen oder Notfällen zu verkürzen.

UAE Einwohner nach Nationalitäten in 2023

Nationalität	Bevölkerung	Prozent
Indien	2,80 Millionen	27,49%
Pakistan	1,29 Millionen	12,69%
Emirati	1,10 Millionen	11,48%
Bangladesch	0,75 Millionen	7,40%
Philippinen	0,57 Millionen	5,56%
Iran	0,48 Millionen	4,76%
Ägypten	0,43 Millionen	4,23%
Nepal	0,32 Millionen	3,17%
Sri Lanka	0,32 Millionen	3,17%
China	0,22 Millionen	2,11%
Alle anderen Länder	1,82 Millionen	17,94%
Gesamtbevölkerung	10,10 Millionen	100%

<https://www.globalmediainsight.com/blog/uae-population-statistics/>

Männlich

68,58%

6,97 Millionen

Weiblich

31,42%

3,20 Millionen

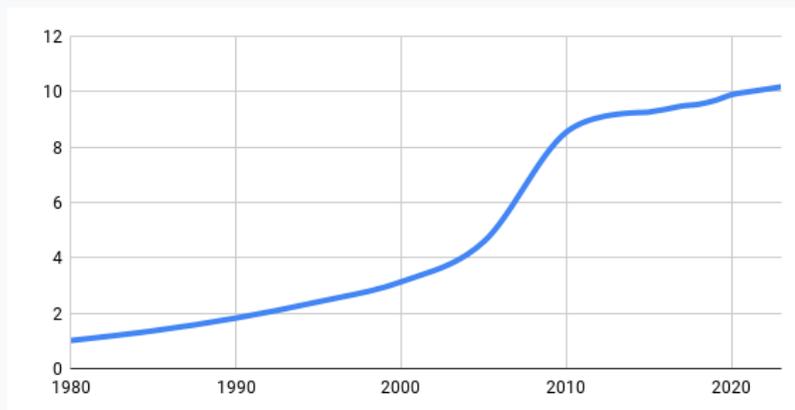
15-24 Jahre

12,2%

1,23 Millionen

VAE Bevölkerungswachstum (1980-2023)

In Millionen



<https://www.globalmediainsight.com/blog/uae-population-statistics/>

25-54 Jahre

65%

6,55 Millionen

55-64 Jahre

6,2%

0,63 Millionen

65+ Jahre

1,68%

0,17 Millionen

Quelle: <https://www.globalmediainsight.com/blog/uae-population-statistics/>

4

Ausländerfreundlich

Die Vereinigten Arabischen Emirate sind eine multikulturelle Nation mit über 200 Nationalitäten. Es hat einen der höchsten Prozentsätze an Expatriates in der Welt; Emiratis machen nur 10% der Gesamtbevölkerung aus, während Inder und Pakistaner 27,49% bzw. 12,69% ausmachen

Die Bevölkerung der VAE im Jahr 2023 beträgt 10,17 Millionen, ein Anstieg von 0,89% gegenüber 2022. Nach den offiziellen Statistiken der Regierung von Dubai beläuft sich die Einwohnerzahl von Dubai im Jahr 2023 auf 3,55 Millionen. Die Bevölkerungsdichte der VAE liegt bei 121,59 Personen-Km², wobei der Großteil der Bevölkerung in

Abu Dhabi und Dubai lebt. Nach einer Untersuchung von GMI (Global Media Insight) beläuft sich die Gesamtbevölkerung der VAE im Jahr 2023 auf 9,0 Millionen Expats

Rund 90% der Einwohner sind Ausländer, etwa ein gutes Viertel davon aus Indien. Weitere wichtige Herkunftsländern sind: Ägypten, Bangladesch, Pakistan und Philippinen. Es gibt auch etwa 100.000 Menschen aus westlichen Länder, die in den VAE leben, knapp 10.000 davon sind aus Deutschland.

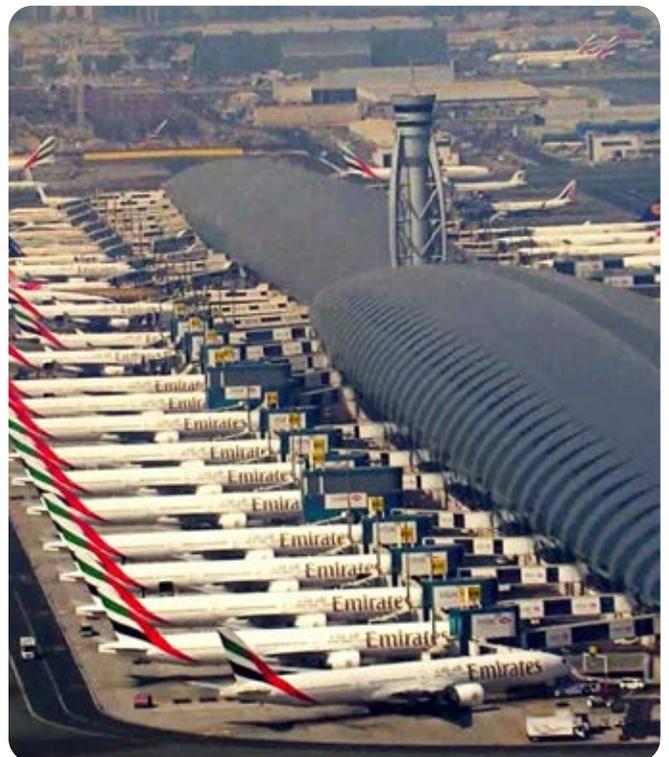
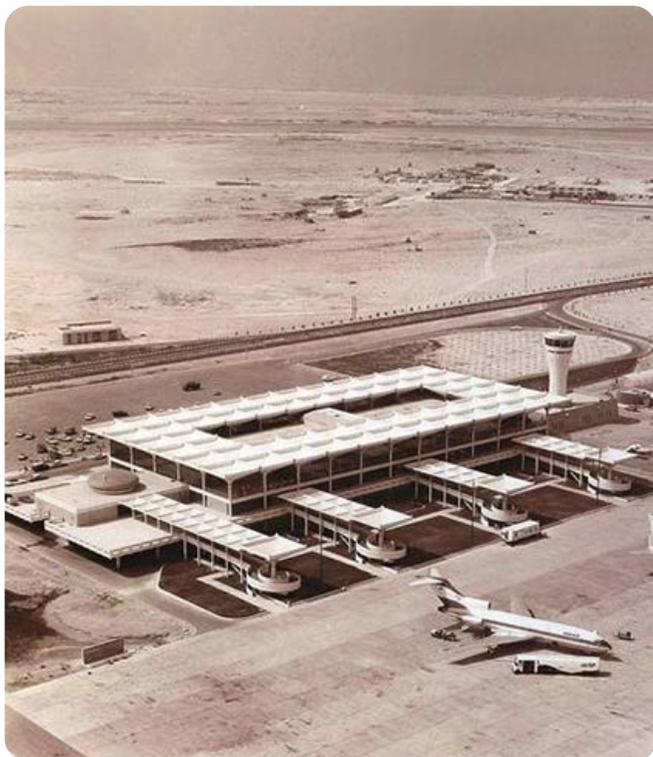
Visa Möglichkeiten

Das Dubai-Investor-Visum oder das Dubai-Partner-Visum steht Ausländern zur Verfügung, die in Dubai ein Unternehmen gründen oder investieren möchten. Mit dem Dubai-Investorenvisum können Sie sich in den VAE aufhalten und für die Dauer des Visums (i.d.R. 2, 5 oder 10 Jahre) wieder einreisen. Ebenso gibt es das attraktive Rentner Visum für Personen die mindestens 55 Jahre alt sind. Ein Inhaber eines Dubai-Investorenvisums ist ein rechtmäßiger Einwohner der VAE.

Dubai im Jahr 1991



Dubai im Jahr 2005



5

Der Masterplan 2040

Dubai, die lebenswerteste Stadt der Welt

Der städtische Masterplan Dubai 2040 ist der siebte Entwicklungsplan für das Emirat seit 1960. Zwischen 1960 und 2020 hat sich die Bevölkerung Dubais von 40.000 Einwohnern im Jahr 1960 auf 3,3 Millionen um das 80-fache vergrößert, während die städtische und bebaute Fläche des Emirats von 3,2 km² um das 170-fache anstieg.

Seine Hoheit Scheich Mohammed bin Rashid Al Maktoum, Vizepräsident und Premierminister der Vereinigten Arabischen Emirate und Herrscher von Dubai, gab den Startschuss für den städtischen Masterplan Dubai 2040, der einen umfassenden Zukunftsplan für die nachhaltige Stadtentwicklung der Stadt entwirft. Der Plan orientiert sich an der Vision der VAE für die nächsten 50 Jahre und zielt darauf ab, das Glück und die Lebensqualität der Menschen zu verbessern.

Der auf die Menschen ausgerichtete Plan zielt darauf ab, die Wettbewerbsfähigkeit Dubais als globales Reiseziel zu stärken, indem er den Bürgern, Einwohnern und Besuchern in den nächsten 20 Jahren eine

große Vielfalt an Lebensstil- und Investitionsmöglichkeiten bietet. Um die Vision Seiner Hoheit zu verwirklichen, Dubai zur Stadt mit der weltweit besten Lebensqualität zu machen, zielt der Plan darauf ab, den höchsten Standard an städtischer Infrastruktur und Einrichtungen zu bieten.

Seine Hoheit Scheich Mohammed bin Rashid Al Maktoum sagte, dass die visionäre Entwicklungsreise, die von dem verstorbenen Scheich Rashid bin Saeed Al Maktoum in den sechziger Jahren begonnen wurde, weiterhin die Entwicklung Dubais zu einer Stadt leiten wird, die die größten menschlichen Werte und Möglichkeiten fördert und ein Umfeld bietet, in dem Menschen aus der ganzen Welt gedeihen können.

Die wichtigsten Ziele des städtischen Masterplans Dubai 2040

- Aufwertung der Stadtgebiete von Dubai: Deira und Bur Dubai, Downtown und Business Bay, Dubai Marina und JBR, sowie zwei neue Zentren - Expo 2020 Centre und Dubai Silicon Oasis Centre.
- Die Effizienz der Ressourcennutzung zu verbessern.
- Die Entwicklung lebendiger, gesunder und integrativer Gemeinschaften und die Verdoppelung von Grün- und Freizeitflächen, um den Bewohnern und Besuchern eine gesunde Umwelt zu bieten.
- Bereitstellung nachhaltiger und flexibler Mobilitätsmittel.
- Förderung einer stärkeren Wirtschaftstätigkeit und Anziehung ausländischer Investitionen in neuen Sektoren.
- Verbesserung der ökologischen Nachhaltigkeit.
- Das kulturelle und städtische Erbe des Emirats zu bewahren und die Bindung der Bürger an ältere Stadtviertel zu stärken.
- Ausarbeitung einer umfassenden Gesetzgebung und Planung eines Verwaltungsmodells zur Unterstützung von nachhaltiger Entwicklung und Wachstum.

Bis 2040 wird Dubai Folgendes erreicht haben

- Die Größe der Grün- und Erholungsflächen wird sich verdoppeln.
- Naturschutzgebiete und ländliche Naturräume werden 60 Prozent der Gesamtfläche des Emirats ausmachen
- Es werden mehrere grüne Korridore eingerichtet, die Dienstleistungsgebiete, Wohngebiete und Arbeitsstätten miteinander verbinden.
- Die Fortbewegung von Fußgängern, Fahrrädern und nachhaltigen Mobilitätsmitteln in der Stadt wird erleichtert.
- Die Fläche für Hotels und touristische Aktivitäten wird um 134 Prozent und die für kommerzielle Aktivitäten auf 168 Quadratkilometer erhöht.
- Die Fläche für Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen wird um 25% zunehmen.
- Die Länge der öffentlichen Strände wird um 400 Prozent zunehmen.
- Der Masterplan zielt darauf ab, die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs, das Zufußgehen, das Radfahren und den Einsatz flexibler Verkehrsmittel zu fördern und eine umfassende Planungsdatenbank zu entwickeln, um die Entscheidungsfindung zu unterstützen und die Transparenz zu verbessern.
- Der Dubai Urban Master Plan 2040 integriert den Hatta Development Plan, der die umfassende Entwicklung des Gebiets vorsieht.



Sie haben Fragen?

Vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Termin!
Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie.



Jetzt Beratungstermin vereinbaren

Petra Boland
0211 138663-40
mail@boland-real-estate.de
<https://www.boland-real-estate.de>