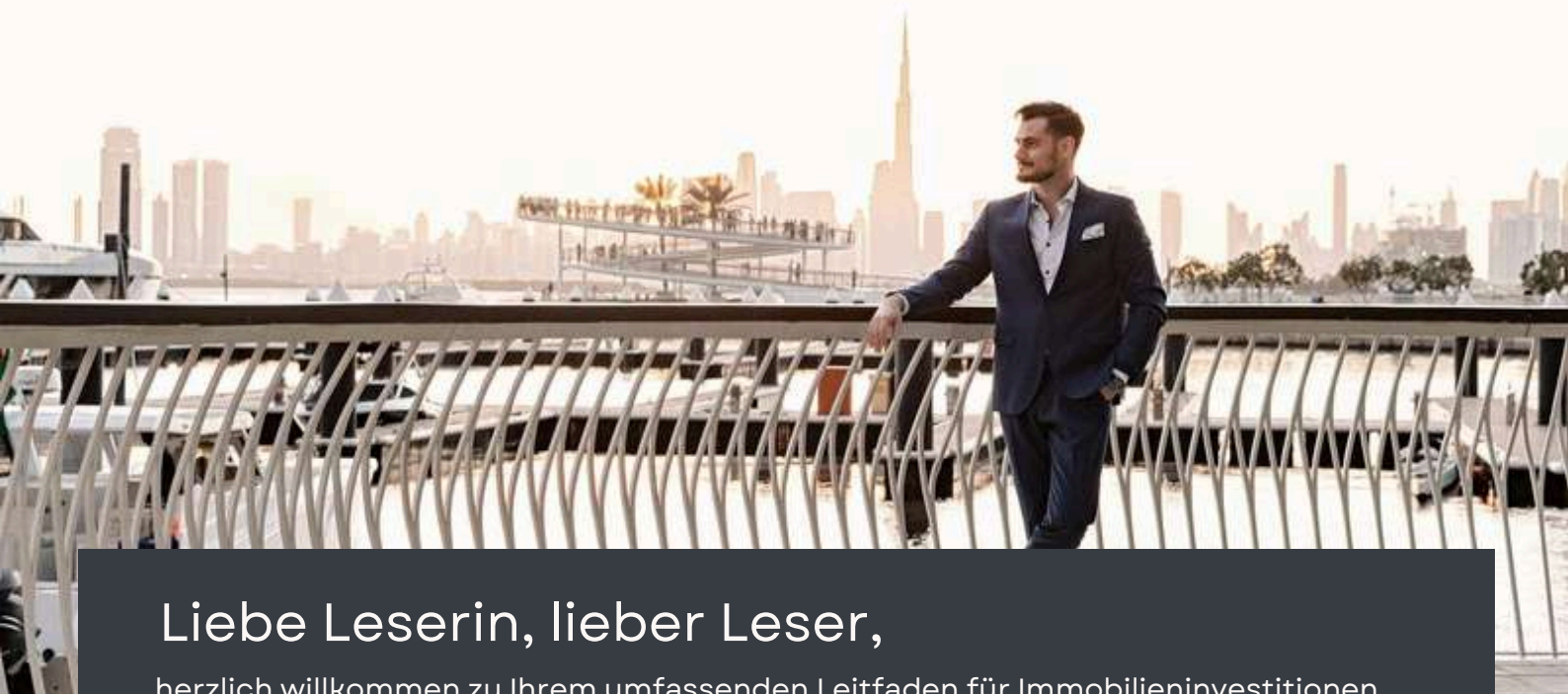


Der Ultimative Immobilien- Leitfaden für Dubai – Altergott Real Estate



Ein Muss für deutsche Anleger, die sicher und profitabel investieren wollen



Liebe Leserin, lieber Leser,

herzlich willkommen zu Ihrem umfassenden Leitfaden für Immobilieninvestitionen in Dubai! Mein Name ist Valentin Altergott, und gemeinsam mit meinem Team unterstützen wir deutschsprachige Investoren dabei, sich erfolgreich in Dubais wachsendem Markt die passende Immobilie zu finden.

Dubai ist in den letzten Jahrzehnten zu einer globalen Metropole herangewachsen. Eine exzellente Infrastruktur, politische Stabilität und überdurchschnittliche Renditechancen haben die Stadt zu einem Magneten für Kapital aus aller Welt gemacht. Mit diesem Leitfaden möchte ich Ihnen helfen, alle relevanten Aspekte für einen sicheren und lukrativen Einstieg in Dubais Immobilienwelt kennenzulernen.

Egal, ob Sie erste Berührungspunkte suchen oder bereits Investment-Erfahrung mitbringen – dieser Ratgeber wird Ihnen transparent, detailliert und praxisnah zeigen, wie Sie in Dubai investieren und dabei typische Stolpersteine vermeiden. Dabei steht stets im Mittelpunkt, was deutsche Anleger benötigen: deutschsprachige Beratung, klare rechtliche Grundlagen, verlässliche Informationen zu Steuern und Finanzierung sowie vertrauenswürdige Kontakte vor Ort.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre und freue mich, Sie vielleicht schon bald persönlich auf Ihrem Weg in den Dubai-Immobilienmarkt zu begleiten.

Herzliche Grüße,

Valentin Altergott

INHALTSVERZEICHNIS

Warum Dubai?

Was benötige ich für einen Kauf einer Immobilie in Dubai?

Welche Stadtteile eignen sich als Investment?

Was kosten Immobilien in Dubai? (Pool Inklusive etc.)

Nebenkosten in Dubai (Kauf & Miete/ Vermietung) (Service Charge)

Vorteile als Kapitalanleger (Sonderkonditionen + Marktzugang)

Eigenkapitalrendite am Realen Beispiel

Ist Dubai eine Immobilienblase? (UBS INDEX)

Wo sollte ich in Dubai investieren?

Wer kümmert sich um die Möblierung | Vermietung?

WARUM DUBAI?

Wirtschaftswachstum

Dubai hat sich in den vergangenen Jahrzehnten von einer kleinen Handelsstadt am Golf zu einer der dynamischsten Metropolen der Welt entwickelt. Diese rasante Entwicklung ist maßgeblich auf die Diversifizierung der Wirtschaft zurückzuführen. Ursprünglich stark vom Ölsektor abhängig, setzt Dubai heute unter anderem auf Tourismus, Handel, Logistik, Immobilien und Finanzdienstleistungen.

- **Weltbekannte Unternehmen wie** Emirates Airline oder DP World sind nur einige Beispiele für erfolgreiche Unternehmen aus Dubai.
- **Attraktive Investitionsmöglichkeiten** ergeben sich vor allem in Bereichen wie Technologie, Green Energy sowie Immobilien- und Hotelprojekte.
- **Dank strategischer Lage** zwischen Europa, Asien und Afrika dient Dubai als wichtiger Knotenpunkt für den internationalen Handel und zieht kontinuierlich ausländische Investoren sowie hochqualifizierte Arbeitskräfte an.

Steuern

Ein besonderer Anreiz für internationale Unternehmer, Investoren und Expats ist die weitgehende Steuerfreiheit in den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE).

- **Keine Einkommensteuer:** Privatpersonen zahlen in Dubai keine Einkommensteuer auf ihr Gehalt.
- **Unternehmensfreundliche Freihandelszonen:** In den sogenannten Free Zones (z. B. DMCC, JAFZA, DIFC) können Unternehmen von einer 100%igen Auslandsbeteiligung, günstigen Unternehmenssteuern sowie Zoll- und Importvorteilen profitieren.
- **Aktuelle Veränderungen:** Zwar wurde in den VAE kürzlich eine Körperschaftssteuer von 9 % für bestimmte Unternehmen eingeführt, doch bleibt Dubai im internationalen Vergleich weiterhin äußerst steuerlich attraktiv.

Politische Stabilität

Dubai profitiert von einer stabilen politischen Führung, die auf langfristige Planung und konstante Weiterentwicklung setzt.

- **Sicherheit:** Die VAE gelten generell als eines der sichersten Länder im Nahen Osten; Kriminalitätsraten sind vergleichsweise niedrig.

- ▶▶ **Konsistente Richtlinien:** Die Regierung fördert Investitionen durch klare Regelwerke und ist zudem für ihre Innovationsfreude bekannt (z. B. Smart City-Initiativen, Förderung von Zukunftstechnologien).
- ▶▶ **Internationale Zusammenarbeit:** Die VAE pflegen diplomatische Beziehungen mit vielen Ländern und gelten als verlässlicher Handelspartner. Dies trägt wesentlich zur Attraktivität Dubais als internationaler Business-Hub bei.

Moderne Infrastruktur

Die rasante Entwicklung Dubais wäre ohne eine fortschrittliche und auf Wachstum ausgerichtete Infrastruktur nicht möglich gewesen.

- ▶▶ **Weltklasse-Verkehrssystem:** Mit dem Dubai International Airport (DXB), dem Al Maktoum International Airport (DWC) und einem hochmodernen Straßennetzwerk ist die Stadt hervorragend erreichbar. Auch das öffentliche Verkehrssystem (Dubai Metro, Straßenbahnen, Busse) wurde konsequent ausgebaut.
- ▶▶ **Innovative Immobilienprojekte:** Dubai ist bekannt für architektonische Wahrzeichen wie den Burj Khalifa und die künstlich erschaffenen Palmeninseln (Palm Jumeirah). Neue Großprojekte wie Dubai Creek Tower oder Dubai South dokumentieren, dass dieser Innovationsdrang weiter anhält.
- ▶▶ **Digitale Infrastruktur:** Die Stadt gilt als eine der führenden Metropolen bei der Einführung von 5G und digitalen Behördendienstleistungen. E-Government, Smart Services und die Vision einer Smart City machen das Leben und Arbeiten in Dubai besonders effizient.

WAS BENÖTIGE ICH, UM EINE IMMOBILIE IN DUBAI ZU KAUFEN?

PRIVATANLEGER		
1.	FÜR WOHSITZ IN DEN VAE	REISEPASS
		VISUM
		EMIRATES-ID
		KYC
		Adressnachweis, E-Mail-Adresse, Telefonnummer
2.	FÜR NICHT-RESIDENTEN	REISEPASS
		KYC
		Identitätsnachweis (z. B. Personalausweis oder Führerschein)
		Adressnachweis, E-Mail-Adresse, Telefonnummer

FÜR UNTERNEHMEN		
3.	FÜR UNTERNEHMEN UNTER FREIHANDELSZONE FZCO	Handelslizenz / Gründungsurkunde
		Reisepass, Visum und Emirates ID der Eigentümer
		Certificate of Good Standing (Englische und Arabische Übersetzung)
		Gesellschaftsvertrag (MOA) (Englische und Arabische Übersetzung)
		NOC für den Immobilienkauf (Englische und Arabische Übersetzung)
		Incumbency Certificate / Registerauszug (Englische und Arabische Übersetzung)
		Gesellschafterurkunde (falls mehr als ein Partner vorhanden ist)
		Adressnachweis (Adresse in den VAE), E-Mail-Adresse, Telefonnummer
		KYC – Für individuelle Partner
		KYC – Für das Unternehmen

4.	FÜR UNTERNEHMEN UNTER DUBAI LAND DEPARTMENT LLC	Handelslizenz
		Gesellschaftsvertrag (MOA) (Englische und Arabische Übersetzung)
		Gesellschafterurkunde (falls mehr als ein Partner vorhanden ist)
		Reisepass, Visum und Emirates ID der Eigentümer
		Adressnachweis, E-Mail-Adresse, Telefonnummer
		KYC – Für individuelle Partner
		KYC – Für das Unternehmen

WELCHE STADTTTEILE EIGEN SICH ALS INVESTMENT?



Kurzfristige Investition (1-2 Jahre)

Für Investoren, die innerhalb von zwei Jahren verkaufen möchten, sollten etablierte Gebiete mit hoher Nachfrage, stabiler Infrastruktur und begrenztem Angebot im Fokus stehen. Diese Standorte zeigen bereits eine stetige Wertsteigerung aufgrund ihrer erstklassigen Lage und attraktiven Mietrenditen.

Empfohlene Gebiete	Warum?	Immobilientypen	Wertsteigerung
Downtown Dubai	Heimat ikonischer Wahrzeichen wie Burj Khalifa und Dubai Mall. Erstklassige Lage mit begrenztem Angebot und globaler Attraktivität.	Hochwertige Apartments und Serviced Residences.	Nähe zu Geschäftsvierteln, hohe Tourismusnachfrage, begrenzte Verfügbarkeit neuer Projekte.
Dubai Marina	Etablierte Wasserfront-Gemeinde mit starker Nachfrage von Expats und Touristen.	Luxusapartments mit Blick auf den Yachthafen.	Begrenztes neues Angebot, anhaltende Nachfrage nach Waterfront-Immobilien.
Business Bay	Zentrale Lage, Nähe zu Downtown Dubai, Mischung aus kommerziellen und Wohnprojekten.	Apartments im mittleren bis gehobenen Preissegment.	Wachsende Präsenz von Unternehmen, strategische Lage.



Mittelfristige Investition (3 Jahre)

Investoren mit einem Anlagehorizont von drei Jahren sollten sich auf aufstrebende Gebiete konzentrieren, die eine ausgewogene Mischung aus bestehender Entwicklung und zukünftigem Wachstum bieten. Diese Standorte profitieren von groß angelegten Infrastrukturprojekten, die kurz vor der Fertigstellung stehen.

Empfohlene Gebiete	Warum?	Immobilientypen	Wertsteigerung
Dubai Creek Harbour	Zukünftiges „Downtown von Dubai“ mit Creek Tower als Wahrzeichen, stetige Nachfrage trotz laufender Entwicklung.	Luxusapartments und Wohneinheiten an der Wasserfront.	Nähe zum Ras Al Khor Wildlife Sanctuary, geplante öffentliche Verkehrsanbindungen, hohes touristisches Potenzial.

Meydan (MBR City)	Mastergeplante Gemeinde mit Fokus auf luxuriöses Wohnen, grüne Flächen und Freizeitangebote.	Villen und hochwertige Apartments.	Nähe zu Downtown Dubai und der Meydan-Rennbahn, zukünftige Projekte wie die Crystal Lagoon.
Jumeirah Village Circle (JVC)	Wachsende Gemeinde mit erschwinglichen Immobilien und attraktiven Mietrenditen.	Apartments und Stadthäuser.	Beliebt bei Expats mit mittlerem Einkommen, strategische Lage nahe der Sheikh Zayed Road und Al Khail Road.



Langfristige Investition (5 Jahre oder mehr)

Für Investoren, die eine Immobilie über einen Zeitraum von fünf Jahren oder länger halten möchten, bieten sich aufstrebende Gebiete mit erheblichem langfristigem Wachstumspotenzial an. Diese Regionen stehen im Einklang mit Dubais 2040 Masterplan und werden mit der Entwicklung von Infrastruktur und Annehmlichkeiten deutlich an Wert gewinnen.

Empfohlene Gebiete	Warum?	Immobilientypen	Wertsteigerungs
Dubai South	Heimat des Al Maktoum International Airport und der Expo City Dubai, zukünftiges Logistik- und Wohnzentrum.	Erschwingliche Apartments und Stadthäuser.	Nähe zu zukünftigen Verkehrsanbindungen, Transformation der Expo City, Schaffung von Arbeitsplätzen im Logistik- und Luftfahrtsektor.
Tilal Al Ghaf	Hochwertige, mastergeplante Gemeinde mit Fokus auf Nachhaltigkeit und luxuriöses Wohnen.	Villen und Stadthäuser.	Lagunen-Annehmlichkeiten, großzügige Grünflächen, Ausrichtung auf Dubais umweltfreundliche Entwicklungsvision.
Deira Islands	Revitalisierung des alten Dubai mit modernen Strandwohnanlagen und touristischer Attraktivität.	Apartments und gemischt genutzte Entwicklungen.	Lage an der Wasserfront, erhebliche Investitionen in die Infrastruktur.

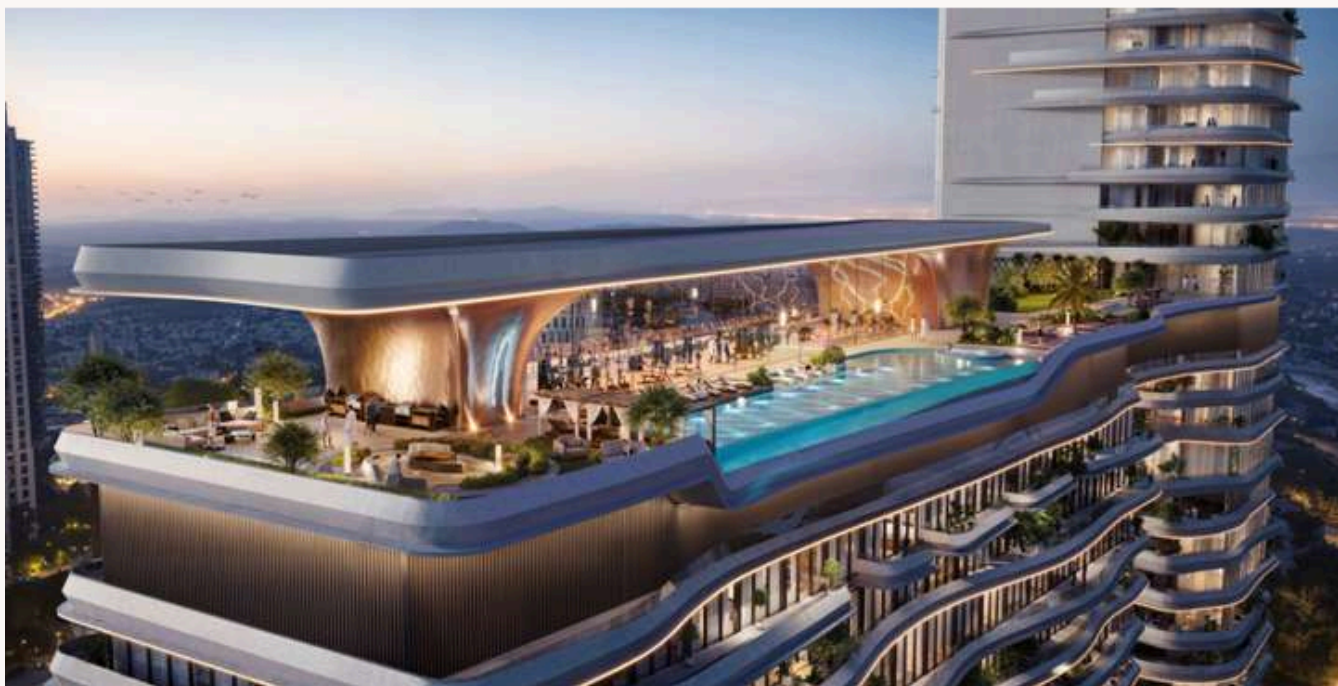
WAS KOSTEN IMMOBILIEN IN DUBAI?

Wohnungstyp	Gesamtpreis (EUR)	Eigenkapital (EUR)	Wohnfläche	Fläche (m ²)
Studio-Apartment	150.000 € (~162.000 USD)	75.000 € (~81.000 USD)	38 m ²	0% zinsloses Entwicklerdarlehen verfügbar
Apartment mit 1 Schlafzimmer	250.000 € (~270.000 USD)	125.000 € (~135.000 USD)	70 m ²	0% zinsloses Entwicklerdarlehen verfügbar
Apartment mit 2 Schlafzimmer	430.000 € (~464.000 USD)	215.000 € (~232.000 USD)	125 m ²	0% zinsloses Entwicklerdarlehen verfügbar



WAS KOSTEN IMMOBILIEN IN DUBAI?

Wohnungstyp	Gesamtpreis (EUR)	Eigenkapital (EUR)	Wohnfläche	Fläche (m ²)
Studio-Apartment	157.000 € (~169.400 USD)	79.000 € (~85.200 USD)	32 m ²	0% zinsloses Entwicklerdarlehen verfügbar
Apartment mit 1 Schlafzimmer	255.000 € (~275.000 USD)	128.000 € (~138.000 USD)	70 m ²	0% zinsloses Entwicklerdarlehen verfügbar
Apartment mit 2 Schlafzimmern	436.000 € (~470.200 USD)	218.000 € (~235.000 USD)	119 m ²	0% zinsloses Entwicklerdarlehen verfügbar



WAS KOSTEN IMMOBILIEN IN DUBAI?

Wohnungstyp	Gesamtpreis (EUR)	Eigenkapital (EUR)	Wohnfläche	Fläche (m ²)
Stadthaus mit drei Schlafzimmern	480.000 € (~518.400 USD; ~2.000.000 AED)	384.000 € (~414.720 USD)	221 m ²	0% zinsloses Entwicklerdarlehen verfügbar
Stadthaus mit vier Schlafzimmern	600.000 € (~648.000 USD; ~2.500.000 AED)	480.000 € (~518.400 USD)	243 m ²	0% zinsloses Entwicklerdarlehen verfügbar



WAS KOSTEN IMMOBILIEN IN DUBAI?

Wohnungstyp	Gesamtpreis	Eigenkapital (EUR)	Wohnfläche	Fläche (m ²)
Apartment mit 4 Schlafzimmern (Option 1)	2.082.000 € (~2.247.840 USD)	1.041.000 € (~1.123.920 USD)	308 m ²	0% zinsloses Entwicklerdarlehen verfügbar
Apartment mit 4 Schlafzimmern (Option 2)	3.624.000 € (~3.911.040 USD)	1.812.000 € (~1.955.520 USD)	484 m ²	0% zinsloses Entwicklerdarlehen verfügbar



WAS KOSTEN IMMOBILIEN IN DUBAI?

Wohnungstyp	Gesamtpreis	Wohnfläche
Maisonette-Apartment mit 2 Schlafzimmern und Wohnbereich (Dubai Frame) – Option 1	4.100.000 € (~4.421.000 USD)	229,18 m ²
Maisonette-Apartment mit 2 Schlafzimmern und Wohnbereich (Dubai Frame) – Option 2	4.100.000 € (~4.421.000 USD)	185,29 m ²



WAS KOSTEN IMMOBILIEN IN DUBAI?

Wohnungstyp	Gesamtpreis	Bereich	Schlafzimmer
Luxusimmobilien	30.000.000 € (~32.340.000 USD)	2.200 m ²	8



EIGENKAPITALRENDITE (RETURN ON EQUITY, ROE) DEFINITION UND BEISPIEL

Die Eigenkapitalrendite (Return on Equity, kurz ROE) ist eine Kennzahl, die angibt, wie effizient ein Unternehmen mit seinem Eigenkapital wirtschaftet. Sie beantwortet die Frage, wie viel Gewinn pro investiertem Euro Eigenkapital erwirtschaftet wird.



FIRST FLOOR PLAN



Entdecken Sie die entscheidenden Insider-Tipps, um das passende Immobilienprojekt zu finden, die perfekte Wohnung zu erwerben und Ihre Rendite nachhaltig zu steigern. Lernen Sie, welche Erwartungen europäische Mieter wirklich haben, wie Sie Grundrisse professionell vergleichen – und warum „höchste Etage“ oder „günstigster Preis“ nicht zwangsläufig die beste Wahl darstellen.

Gesamtes Projekt



2-Zimmer-Wohnungen

2-Zimmer-Wohnungen



Wir haben uns für diese spezifische Wohnung entschieden, da sie den Prioritäten europäischer Käufer – insbesondere aus Deutschland, der Schweiz und Österreich – perfekt gerecht wird. Diese Zielgruppe legt großen Wert auf durchdachte Grundrisse, ausreichend Stauraum und hochwertige Ausstattung. Dank des funktionalen Layouts, der großzügigen Abstellmöglichkeiten und des ansprechenden Designs erfüllt diese Wohnung genau diese Anforderungen und garantiert so eine hohe Nachfrage und langfristige Wertstabilität.



Erste Etage



Fünfte Etage



Warum ein zusätzlicher Raum in einer Ein-Zimmer-Wohnung in Dubai Ihre Rendite steigert

Dubai ist bekannt für seine erstklassigen Immobilienmärkte, die Expats und Investoren aus der ganzen Welt anziehen. Aber was macht eine Immobilie besonders begehrt? Einer der wichtigsten Faktoren, der Ihre Investition von einer soliden Wahl zu einem echten Gewinner macht, ist der Mehrwert durch flexible Wohnflächen – wie ein zusätzlicher Raum in einer 1-Schlafzimmer-Wohnung.

Vielseitigkeit: Ein Raum, viele Möglichkeiten

Ein zusätzlicher Raum hebt die Immobilie auf ein völlig neues Niveau, da er vielfältig nutzbar ist. Hier sind die beliebtesten Verwendungen:

- **Home-Office/Arbeitszimmer:** In einer Welt, die immer digitaler wird, suchen viele Berufstätige und Unternehmer nach einem ruhigen Arbeitsplatz zu Hause. Besonders in Dubai, einem Geschäftszentrum mit einer Vielzahl von Expats, ist dies ein gefragtes Feature.
- **Begehbare Kleiderschrank:** Luxus spielt in Dubai eine zentrale Rolle. Ein privater Ankleideraum ist nicht nur praktisch, sondern erhöht auch die Attraktivität und den wahrgenommenen Wert der Wohnung.
- **Abstellraum:** In einer Stadt, in der funktionale Lagerflächen selten sind, kann ein gut geplanter Abstellraum Mietern oder Käufern enorm helfen, ihre Lebensqualität zu verbessern.

Mit einem solchen Raum bieten Sie Mietern und Käufern nicht nur Platz, sondern die Möglichkeit, die Wohnung an ihre individuellen Bedürfnisse anzupassen.

Mehr Nachfrage, höhere Mietrenditen

Eine 1-Schlafzimmer-Wohnung mit einem zusätzlichen Raum hebt sich deutlich von Standard-Grundrissen ab. Das steigert nicht nur die Attraktivität Ihrer Immobilie, sondern bringt Ihnen als Investor auch finanzielle Vorteile:

- **Höhere Mietpreise:** Mieter sind bereit, mehr zu zahlen, wenn sie die Flexibilität eines zusätzlichen Raumes haben – sei es für Arbeit, Freizeit oder Stauraum.
- **Schnellere Vermietung:** Wohnungen mit durchdachten Layouts und flexiblen Räumen sind in Dubai hoch begehrt, was die Leerstandszeiten minimiert.
- **Attraktivität für verschiedene Zielgruppen:** Ob Singles, junge Paare oder Expats mit einem luxuriösen Lebensstil – Ihre Immobilie spricht eine breite Palette an potenziellen Mietern und Käufern an.

Marktvorteil: Die Nachfrage nach Funktionalität und Luxus

Dubai zieht eine internationale Klientel an, die nach Immobilien sucht, die Funktionalität mit Komfort kombinieren. Multifunktionale Räume sind ein Merkmal, das den Unterschied macht:

- **Wandelbarkeit:** Ein zusätzlicher Raum passt sich den Bedürfnissen der Mieter an, was besonders für Expats wichtig ist, die oft flexibel bleiben müssen.
- **Luxus trifft Effizienz:** Immobilien, die sowohl praktisch als auch hochwertig sind, haben in Dubai einen erheblichen Wettbewerbsvorteil – und erzielen höhere Preise.

Dieser Trend wird sich weiter verstärken, da sich der Markt in Richtung „intelligente Flächennutzung“ entwickelt, um den steigenden Ansprüchen von Käufern und Mietern gerecht zu werden.

Ihre Rendite maximieren

Ein zusätzlicher Raum ist nicht nur ein Verkaufsargument – er ist ein strategisches Investment. Hier ist, wie Sie profitieren können:

- **Mehr Vermietungspotenzial:** Wohnungen mit Mehrzweckräumen sind bei Expats, die beruflich oder privat nach Dubai ziehen, besonders beliebt.
- **Höhere Wiederverkaufswerte:** Eine Immobilie, die funktionale Vorteile bietet, ist auf dem Wiederverkaufsmarkt wertvoller und hebt sich von standardisierten Angeboten ab.
- **Langfristige Sicherheit:** Ein durchdachter Grundriss sorgt dafür, dass Ihre Immobilie auch in Zukunft attraktiv bleibt, unabhängig von Marktschwankungen.

Vergleich der Mietrenditen: Wohnung 118, Wohnung 119, Wohnung 116

Kategorie 1: Ohne Valentine.Realestate

Kauf zum Vollpreis: Kein verhandelter Rabatt, direkte Abwicklung mit dem Bauträger zum Marktpreis.

Einheit	Preis (EUR)	Jahresmiete (EUR)	Nebenkosten (EUR)	Rendite Brutto (%)	Rendite Netto (%)
Unit 118 V.A (Best Price/Layout)	323.400	20.800	2.062,5	6,43	5,79
Unit 119 (Lower Demand Layout)	311.960	18.200	1.912,5	5,83	5,22
Unit 116 (Same Layout like 118)	339.000	20.800	2.062,5	6,14	5,53

Kategorie 2: Mit Valentine.Realestate

Exklusiver Investorenvorteil: 14 % Rabatt im Auftrag unseres Kunden gesichert, um den Anlagewert zu maximieren.

Einheit	Preis (EUR)	Jahresmiete (EUR)	Nebenkosten (EUR)	Rendite Brutto (%)	Rendite Netto (%)
Unit 118 V.A (Best Price/Layout)	278.124	20.800	2.062,5	7,48	6,74
Unit 119 (Lower Demand Layout)	311.960	18.200	1.912,5	5,83	5,22
Unit 116 (Same Layout like 118)	339.000	20.800	2.062,5	6,14	5,53

DIE ENTSCHEIDENDEN SERVICES FÜR IHR ERFOLGREICHES IMMOBILIENINVESTMENT

Möblierung durch Valentine Real Estate

Paket	Beschreibung
Basis-Paket	Funktionale Möbel und Geräte für eine sofortige Vermietung.
Premium-Paket	Hochwertige Möbel mit ansprechendem Design.
Luxus-Paket	Maßgeschneiderte Einrichtung mit modernster Technologie und edlen Materialien.

Unterstützung nach dem Kauf

Service	Beschreibung
Anmeldung von Versorgungsdiensten	Strom, Wasser und Internet.
Möblierung	Auswahl passender Möbelpakete (siehe oben).
Vermietung	Professionelle Verwaltung Ihrer Immobilie.

Rechtliche Dokumentation und Vertretung

Service	Beschreibung
Vollmacht	Vertretung in allen rechtlichen Angelegenheiten, von der Registrierung bis zur Streitbeilegung.
Erbschaftsplanung	Sicherung der Immobilie für kommende Generationen durch rechtskonforme Testamente.
Schenkung von Immobilien	Unterstützung bei der Schenkung oder Übertragung von Eigentum an Familienmitglieder.
Zusätzliche Services	Anmeldung von DEWA, Gas und Internet, sowie professionelle Reinigung vor dem Einzug.

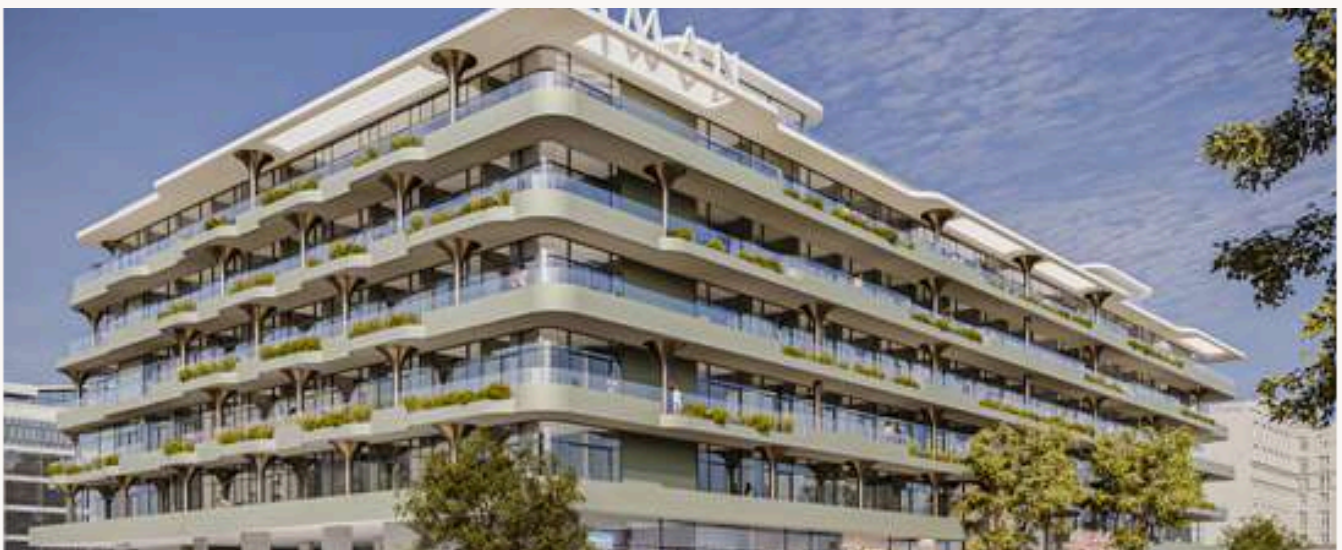
Mieterverwaltung

Service	Beschreibung
Vermarktung	Platzierung auf führenden Plattformen, um die richtigen Mieter zu finden.
Prüfung	Umfassende Hintergrundprüfungen der Mieter.
Wartung	Organisation von Reparaturen und Betreuung von Mieteranfragen.
Finanzverwaltung	Einzug der Miete und Erstellung detaillierter Berichte.

Unternehmensgründung und Migration

Service	Beschreibung
Gründung von Free Zone und Mainland Unternehmen	Maßgeschneiderte Lösungen für Ihre Geschäftsziele.
Bankkonto-Eröffnung	Unterstützung bei der Einrichtung persönlicher und geschäftlicher Konten.
Relocation-Services	Unterstützung bei Visabeschaffung und Integration der Familie.

EIGENKAPITALRENDITE AM BEISPIEL AUS DER PRAXIS



Kategorie	Betrag (AED)
Kaufpreis	792.379
Während der Bauphase bezahlt (50 %)	396.189
Zahlbar bei Übergabe (50%)	396.189
DLD	31.695
Gesamt	427.884
Verwaltung	3150
Unterschied zwischen Kauf und Verkauf	
Verkauf	1.150.000
Agentur	23.575
SP - Gesamtdifferenz	695.390
50% Zahlung März	396.189
Profit	299.200
Gewinn %	69.92 %
Gewinn gerundet %	70 %

UMFASSENDE LEITFADEN ZU NEBENKOSTEN

Kategorie (EUR/m²)	Betrag (€)
Dienstleistungen	15.42
Wartung	10,68
Versorgungsleistungen	6,49
Verwaltungsdienste	2,64
Versicherung	0,75
Gemeinschaftsbeiträge	2.13
Rücklagenfonds	2,99
Allgemeine Fondskosten	38,25
Gesamtrate	41.18

			
Service Charge Index		مؤشر رسوم الخدمة	
Project Name	Belgravia Iii - Jumeirah Village Belgravia Iii - Jumeirah Village	اسم المشروع	اسم المشروع
Circle	Circle	الإستخدامات	الإستخدامات
Usage	Residential	تاريخ البدء	تاريخ البدء
Start Date	01/02/2022	تاريخ الانتهاء	تاريخ الانتهاء
End Date	31/12/2022		
Service Charge		رسوم الخدمة	
Rate (AED/Sq.ft) التكلفة بالفد المربع			
Services	5.73	خدمات	خدمات
Maintenance	3.97	صيانة	صيانة
Utilities Services	2.41	المرافق	المرافق
Management Services	0.98	خدمات الإدارة	خدمات الإدارة
Insurance	0.28	تأمين	تأمين
Master Community	0.79	المجمع الرئيس	المجمع الرئيس
Reserved Fund	1.11	الصندوق الاحتياطي	الصندوق الاحتياطي
General Fund Rate	14.16	معدل المال العام	معدل المال العام
Total Rate	15.27	إجمالي رسوم الخدمة بالفد	إجمالي رسوم الخدمة بالفد
• Service charge does not include arrears		• رسوم الخدمات لا تتضمن المستحقات والرسوم المتأخرة	
Dubai Land Department, Dubai - Deira Baniyas Road, P.O. Box 1166, United Arab Emirates		Phone: +971-8004488 Email: info@dubailand.gov.ae Printed on: 22/01/2025 9:34	

Erklärung der Kategorien

Kategorie	Beschreibung
Dienstleistungen (€15,42/m²)	Reinigung von Gemeinschaftsbereichen (Lobbys, Treppenhäuser, Flure), Sicherheitsdienste (CCTV), Müllentsorgung, Schädlingsbekämpfung.
Wartung (€10,68/m²)	Wartung von Aufzügen, Klimaanlage (HVAC), Gebäudestrukturen, Fassadenreparaturen, Schwimmbadpflege.
Versorgungsleistungen (€6,49/m²)	Strom- und Wasserkosten für Gemeinschaftsbereiche wie Gärten, Pools und Fitnessstudios.
Verwaltungsdienste (€2,64/m²)	Gehälter für Immobilienverwalter, Verwaltungskosten, Kommunikation mit Bewohnern (Aushänge, Newsletter).
Versicherung (€0,75/m²)	Gebäudeversicherung gegen Schäden (Feuer, Überschwemmung), Haftpflichtversicherung für Gemeinschaftsbereiche.
Gemeinschaftsbeiträge (€2,13/m²)	Instandhaltung von Straßen, Gehwegen und Parks in der Gesamtanlage.
Rücklagenfonds (€2,99/m²)	Reserven für zukünftige Reparaturen und Renovierungen (z. B. Austausch von Aufzügen, Klimasystemen).
Allgemeine Fondskosten (€38,25/m²)	Gesamtsumme aller oben genannten Betriebskosten.
Gesamtrate (€41,18/m²)	Der endgültige Betrag pro Quadratmeter, der jährlich für den Unterhalt der Immobilie anfällt.

Einfach erklärt für deutsche Investoren

Die Betriebskosten sind jährliche Gebühren, die Sie für die Pflege und Instandhaltung Ihrer Immobilie in Dubai zahlen. Diese Aufschlüsselung hilft Ihnen, die Kosten besser zu verstehen und richtig zu planen.

BEISPIELE FÜR JÄHRLICHE NEBENKOSTEN VON WOHNUNGEN MIT 40 M², 80 M² UND 120 M²

Kategorie (EUR/m ²)	Betrag (€)
Dienstleistungen	15,42
Wartung	10,68
Versorgungsleistungen	6,49
Verwaltungsdienste	2,64
Versicherung	0,75
Gemeinschaftsbeiträge	2,13
Rücklagenfonds	2,99
Allgemeine Fondskosten	38,25
Gesamtrate	41,18

Wohnungsgröße 40 m²:

- Gesamtpreis: 45,30 \$/m²
- Berechnung: 40 m² x 45,30 \$ = 1812 \$/ Jahr

Wohnungsgröße 80 m²:

- Gesamtpreis: 45,30 \$/m²
- Berechnung: 80 m² x 45,30 \$ = 3624 \$/ Jahr

Wohnungsgröße 120 m²:

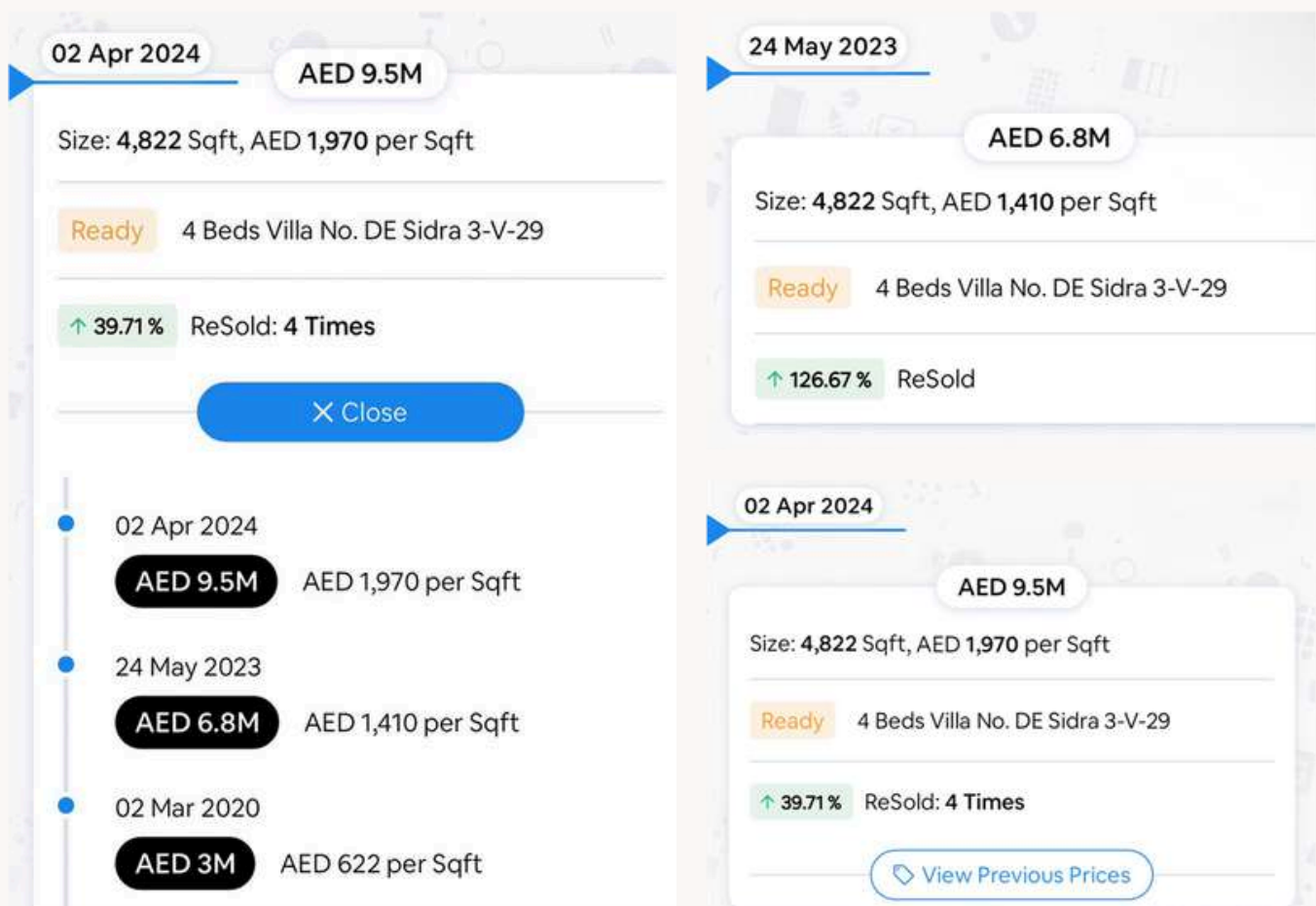
- Gesamtpreis: 45,30 \$/m²
- Berechnung: 120 m² x 45,30 \$ = 5436 \$/ Jahr

Datum Verkaufspreis (EUR) Preis pro Quadratmeter (EUR/m²) Wertsteigerung (%)

- 02. März 2020 €750,000.00 €155.50 Baseline (0%)
- 24. Mai 2023 €1,700,000.00 €352.50 +127%
- 02. April 2024 €2,375,000.00 €492.50 +39.71%

Beispielberechnung

- Gesamtwertsteigerung von 2020 bis 2024: Die Villa hat ihren Wert über vier Jahre hinweg um 216,67 % gesteigert.
- Stetige Wertsteigerung: Die Villa verzeichnete einen signifikanten Anstieg von 127 % im Jahr 2023 und eine zusätzliche Steigerung von 39,71 % bis 2024.



EIGENKAPITALRENDITE AM REALEN BEISPIEL

Deutsche Liste

Kategorie	Betrag (EUR)
Kaufpreis	792.379,00
Bezahlt	396.189,50
DLD-Gebühren	31.695,16
Gesamtkosten	427.884,66
Verwaltungsgebühren	3.150,00
Differenz Kauf- und Verkaufspreis	
Verkaufspreis	1.150.000,00
Maklerprovision	23.575,00
SP - Gesamtdifferenz	695.390,34
50 % Zahlung im März	396.189,50
Gewinn	299.200,84
Gewinn in %	69,93 %
Gerundet auf:	70 %

WAS IST EINE IMMOBILIENBLASE?

Investoren treten in den Markt ein und treiben die Preise in die Höhe. Diese „irrationale Überschwänglichkeit“ verstärkt die Erwartungen an weitere Preisanstiege, da Investoren die jüngsten Preisentwicklungen weit in die Zukunft extrapolieren. Der steile Anstieg des Marktes wird in der populären Kultur typischerweise durch eine oberflächlich plausible „neue Ära“-Theorie gerechtfertigt, die die Abkehr von traditionellen Bewertungsmaßstäben legitimiert.

Ein Beispiel könnte die Anziehung einer übermäßigen Anzahl von Menschen zu einem bestimmten Berufsfeld sein, nachdem es dort einen bedeutenden Durchbruch gegeben hat. Der Mechanismus der Blase kann in diesem Fall sehr ähnlich wie die Preisbildung modelliert werden: Explosives Wachstum zieht Neulinge an, die das Wachstum in die Zukunft projizieren. Sobald jedoch die leicht zugänglichen neuen Anwendungen erschöpft sind, könnte das Berufsfeld unter einer Überkapazität an Arbeitskräften leiden. Ein weiteres relevantes Beispiel könnte die Anzahl der Menschen sein, die einer bestimmten Mode folgen, oder die Popularität einer Rockband.



(often, less sophisticated) investors enter the market and bid up prices. This "irrational exuberance" heightens expectations of further price increases, as investors extrapolate recent price action far into the future. The market's meteoric rise is typically justified in the popular culture by some superficially plausible "new era" theory that validates the abandonment of traditional valuation metrics. But the bubble carries the seeds of its own destruction; if prices begin to sag, pessimism can take hold, causing some investors to exit the market. Downward price motion begets expectations of further downward motion, and so on, until the bottom is eventually reached".

It is reasonable to assume that bubble formation in asset prices has its root in some basic aspects of the human social psychology, which may manifest itself as soon as some necessary conditions (such as existence of basic liquid markets) are satisfied. Moreover, it is likely that bubble formation and collapse phenomena appear in areas of social dynamics beyond the asset price formation. One example may be attraction of an excessive number of people to some profession, after there has been a significant breakthrough. The mechanism of the bubble in this case can be modeled very similarly to the price formation: explosive growth attracts newcomers who project growth into the future. Once the readily available new applications have been worked through, however, the profession may suffer from overcapacity of labor. Other relevant example can be the number of people following certain fashion or popularity of a rock group.

The existing research literature on asset price bubble formation is too enormous to attempt a complete overview in this article. There are many different approaches and direc-

DUBAI: STABILER MARKT STATT KLASSISCHER BLASENBILDUNG

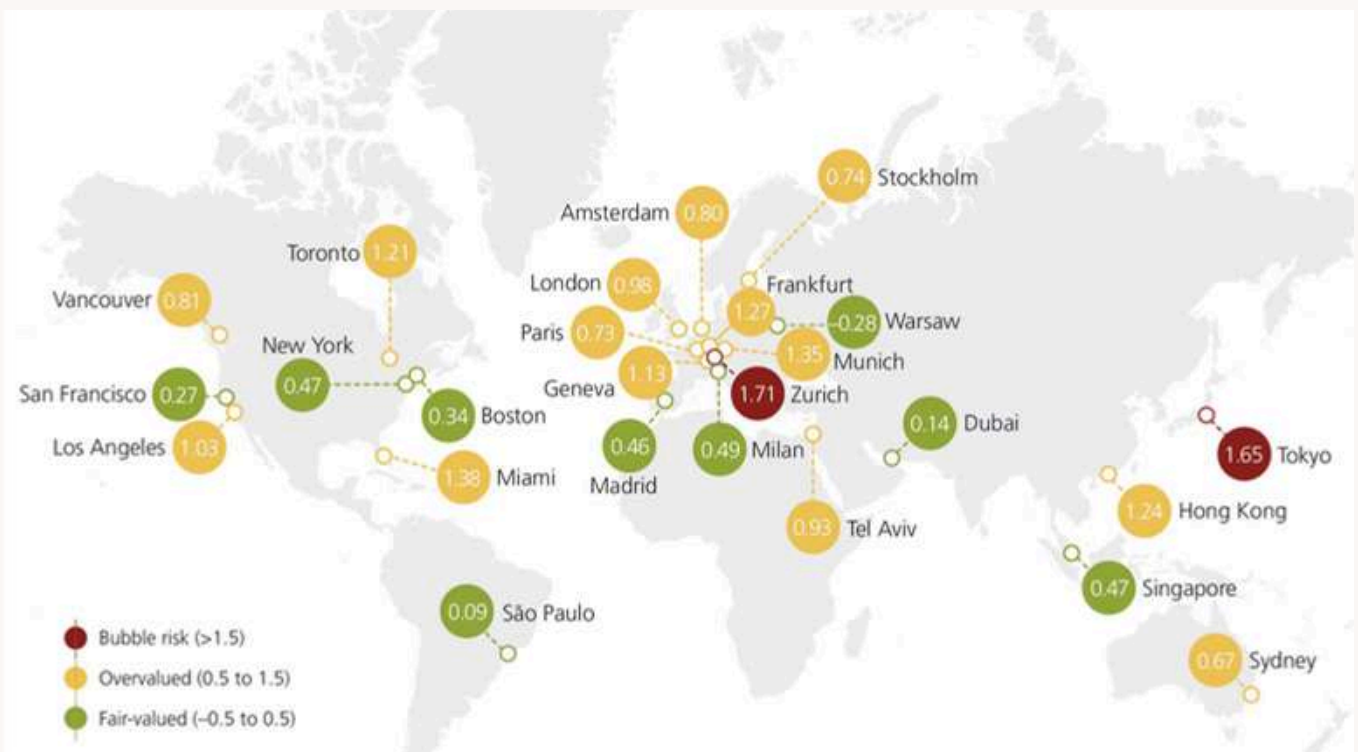
Nach dem Modell der Spekulationsblasen, wie es unter anderem von der Stanford University beschrieben wird, könnte man auf den ersten Blick vermuten, dass Dubai aufgrund stark steigender Immobilienpreise und eines intensiven Investorenandrangs vor einer Blase steht. Schaut man jedoch genauer hin, zeigt sich ein anderes Bild:

Die Nachfrage in Dubai ist überwiegend real und nachhaltig begründet – gestützt durch hohe Eigenkapitalquoten, strenge Regulierungsmaßnahmen und einen stetigen Zustrom von Kapital sowie Wohlhabenden aus aller Welt.

Gründe für die Stabilität des Marktes

- ▶ Solide Finanzierungsstruktur: Geringe Verschuldung und hohe Eigenkapitalanforderungen, insbesondere bei Off-Plan-Projekten.
- ▶ Attraktive geografische Lage: Dubai fungiert als internationales Drehkreuz zwischen Europa, Asien und Afrika.
- ▶ Robuste Regulierung: Vorschriften wie Treuhandkonten, Hypothekenbeschränkungen und Transfer Fees zügeln Spekulationen.
- ▶ Globale Nachfrage: Internationale Investoren, Expats und Unternehmen sehen Dubai als langfristig vielversprechenden Standort.

Aufgrund dieser Faktoren hebt sich Dubai deutlich von typischen Immobilienblasen ab, wie wir sie aus anderen Märkten kennen.



Was bedeutet das für potenzielle Investoren?

- ▶▶ Dynamische, aber gesunde Marktentwicklung: Die Preissteigerungen basieren nicht allein auf Spekulation, sondern auf echten Fundamentaldaten.
- ▶▶ Stabilität durch Eigenkapital: Höhere Eigenkapitalanforderungen reduzieren das Risiko einer plötzlichen Marktüberhitzung.
- ▶▶ Nachhaltige Wertsteigerung: Die langfristige Preisentwicklung wird vor allem durch Wirtschaftswachstum und Dubais globale Positionierung getragen, nicht durch kurzfristige Preistreiberei.