

# Investment Guide Dubai

# Willkommen bei FINEXITY Dubai



# Liebe Leserinnen und Leser,

nach fünf erfolgreichen Jahren ist es Zeit, FINEXITY auch international zu positionieren. Es war eine anspruchsvolle Entscheidung, welchem Markt wir uns mit unserem Unternehmen zuwenden. Als Fintech-Unternehmen ist es naheliegend, den Blick auf die Vereinigten Staaten zu richten. Auch Europa und Asien bieten zweifellos interessante Gelegenheiten für diesen Schritt. Doch nach ausgiebiger Recherche und der Berücksichtigung wichtiger Schlüsselfaktoren – Sicherheit, Schulden- und Vermögensquoten sowie den Grad der wirtschaftlichen Aktivität – gelangten wir zu der Erkenntnis, dass Dubai der ideale Standort für die Erweiterung unseres Portfolios.

Dubai vereint eine beeindruckende Vielzahl von Vorteilen, die es zu einem attraktiven Finanzzentrum machen. Mit einem klaren und ambitionierten Plan, der sich auf nachhaltiges Wachstum und Innovation konzentriert, sticht Dubai heraus. Die Stadt hat sich nicht nur als eine der weltweit führenden Wirtschaftsmetropolen etabliert, sondern auch als ein Ort, der sich rasant entwickelt und gleichzeitig Stabilität und Sicherheit bietet. Das Land befindet sich nicht nur auf dem Weg, einer der zentralen Finanzmarktplätze der Welt zu werden. Die VAE zeigen auch ein beispielloses Fortschrittsbestreben, die wirtschaftliche Entwicklung des Landes ohne Erdölförderung voranzutreiben und sich politisch, ökonomisch und gesellschaftlich als Vorreiter in der Welt zu positionieren.

Die strategische Lage Dubais bildet eine Brücke zwischen den globalen Märkten und ermöglicht es Unternehmen, von den wachsenden Chancen in verschiedenen Regionen zu profitieren. Die hervorragende Infrastruktur, die effiziente Regulierung und die förderliche Geschäftsumgebung tragen dazu bei, dass Unternehmen hier florieren und expandieren können.

Nach einer gründlichen Analyse der Preisentwicklung, der Angebot-Nachfrage-Dynamik, der Bautätigkeiten sowie Mietpreisentwicklungen richten wir unsere Aufmerksamkeit in Dubai besonders auf Premium-Lagen entlang der eindrucksvollen Lagunen, Marinas und Kanäle. Darüber hinaus bietet Dubai ein dynamisches und diverses Umfeld, das Talente aus aller Welt anzieht. Die Stadt fördert Innovation und unternehmerische Kreativität, was für ein aufstrebendes Fintech-Unternehmen wie unseres von unschätzbarem Wert ist. Als FINEXITY sind wir von Beginn an tief im Immobiliensektor verwurzelt und begreifen diesen als Bestandteil unserer DNA.

Mit FINEXITY wollen wir am Standort Dubai unser Immobilienportfolio erweitern. Unsere Wahl war eine bewusste Entscheidung, die auf einer sorgfältigen Analyse und einem klaren Verständnis der vielfältigen Vorteile dieser herausragenden Stadt basiert. Wir sind überzeugt, dass Dubai neue Horizonte für unsere Investoren eröffnet – eine Chance, mit großem Potenzial.



Paul Huelsmann (CEO FINEXITY)

Wir wünschen Ihnen viel  
Spaß beim Lesen!

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Huelsmann' with a long horizontal stroke extending to the right.

Paul Huelsmann, CEO FINEXITY

# Die Vereinigten Arabischen Emirate - Dubai



Dubai ist eine moderne Weltstadt, die mit Ihrer Skyline, prunkvollen Hotels und mit einzigartigen Bauprojekten beeindruckt. Die Hauptstadt des gleichnamigen Emirates Dubai ist die größte Stadt innerhalb der Vereinigten Arabischen Emirate (VAE). Sie hat sich als führendes Finanzzentrum im Nahen und Mittleren Osten etabliert und bietet eine Fülle von Vorteilen und Chancen für Investoren.

Was einst mit dem Erdölexport begann, hat sich über die letzten Jahrzehnte zu einem weltweit führenden Lifestyle- und Wirtschaftsstandort entwickelt – mit ausgezeichneten Bildungseinrichtungen, erstklassiger Gesundheitsversorgung, hoher Sicherheit und einer hypermodernen Infrastruktur für Privatpersonen und Unternehmen. Das Land nimmt eine Vorreiterrolle in Sachen Weltoffenheit und Toleranz im arabischen Raum ein. Die Philosophie der Stadt: “Build it, and they will come” (baue es und sie werden kommen) hat sich wie erhofft zu “Baue es und sie werden bleiben” entwickelt.

Der Erfolg dieses Paradigmenwechsels spiegelt sich in Dubais aufstrebenden Wohnungsmarkt wider, der Personen aus aller Welt mit einem neuen Lebensmodell lockt: der Kombination aus Arbeit, Wohnen und Erholung.

Das Bevölkerungswachstum allein spricht Bände über die Möglichkeiten, die die Stadt bietet. Dubai hat es durch seine Attraktivität geschafft, sich zu einem Magneten für internationale Unternehmen und qualifizierte Arbeitnehmer zu entwickeln. Zwischen den Jahren 2000 und 2020 wuchs die Bevölkerung durchschnittlich 6,70 % pro Jahr. Im Vergleich dazu stieg das Bevölkerungswachstum im selben Zeitraum in Deutschland durchschnittlich um 0,10 % pro Jahr und in der Schweiz um durchschnittlich 0,60 % pro Jahr.<sup>1</sup>

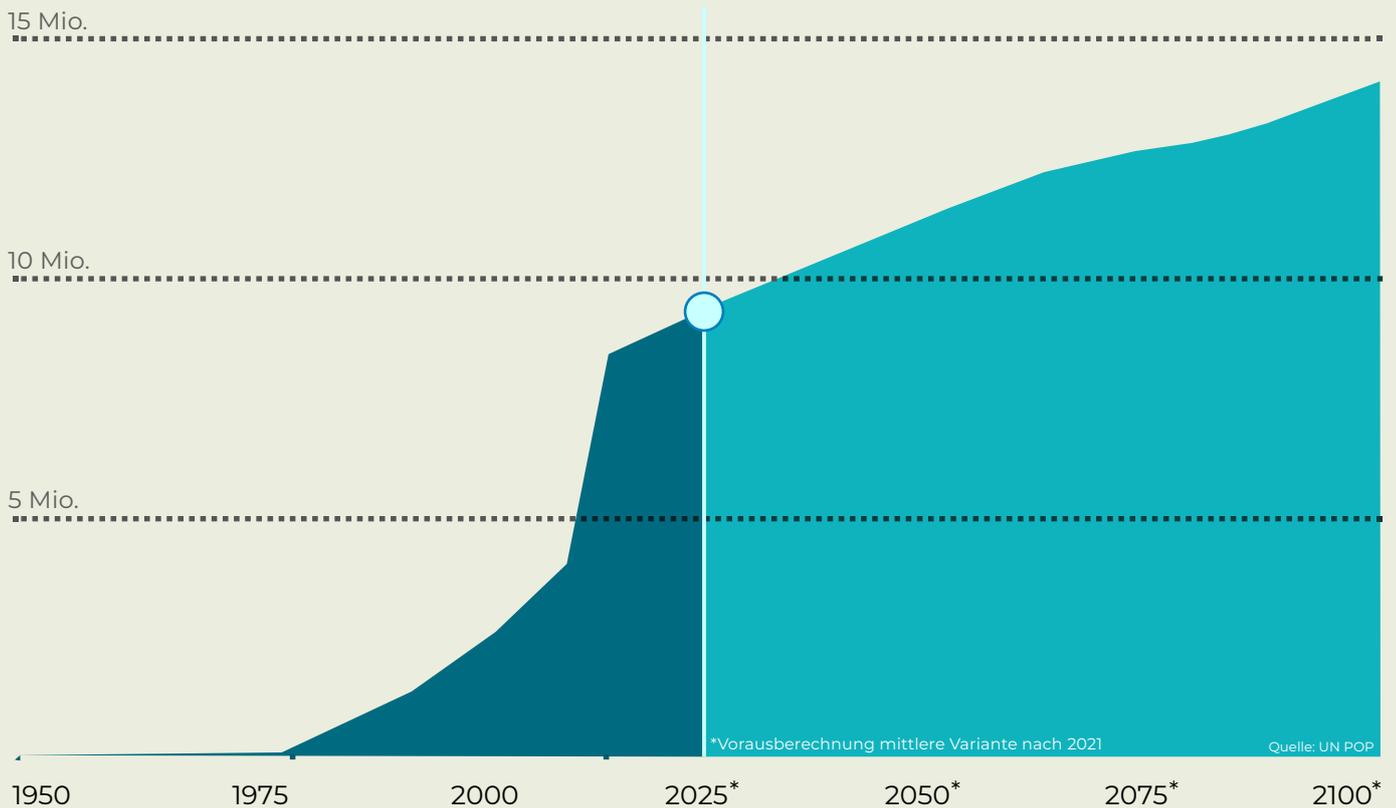
Im Jahr 2021 lebten in den Vereinigten Arabischen Emiraten 9,36 Mio. Einwohner, davon allein 3,56 Mio. Menschen in Dubai. Bis 2040 wird ein Wachstum auf etwa 5,8 Millionen erwartet.<sup>2</sup>

In Erwartung dieses Bevölkerungsanstiegs hat Dubai den städtischen Masterplan 2040 vorgestellt, mit dem die urbane Infrastruktur umgestaltet und sie nachhaltiger und vernetzter ausgerichtet werden soll.

<sup>1</sup>) Statistisches Bundesamt

<sup>2</sup>) United Nations Population Division (UNPOP)

# Bevölkerungs- entwicklung VAE



Dubai ist eine der ambitioniertesten Städte der Welt, wenn es um Innovationen und technischen Fortschritt geht. Die Metropole hat den Anspruch, eine der global führenden intelligenten Städte zu werden, in der moderne Technologien sowohl in den öffentlichen als auch den privaten Sektoren allgegenwärtig sind. So strebt das Emirat an, bis 2031 weltweit führend in den Bereichen KI und Robotik zu sein und den Anwendungsbereich von Technologien der nächsten Generation auf Bildung, Energie, Verkehr, Gesundheitswesen und Raumfahrt auszuweiten.

Darüber hinaus konzentriert sich Dubai im Einklang mit den UN-Zielen für nachhaltige Entwicklung darauf, den Anteil grüner Energie in allen Sektoren zu erhöhen und mit der "Energy Strategy 2050" bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen.<sup>3</sup>

Mit einer diversen und robust aufgestellten Wirtschaft, einer stabilen politischen Landschaft und einer starken Infrastruktur hat sich Dubai in einer Zeit politischer und wirtschaftlicher Unsicherheit zu einem äußerst vorteilhaften Investitionsstandort entwickelt. Die Metropole an der Südostküste der arabischen Halbinsel ist ein neutrales Drehkreuz und Bindeglied für die internationalen Handels- und Finanzströme zwischen Europa, Asien und Afrika.

Wir bei der FINEXITY sehen große Opportunitäten und haben aus diesem Grund Dubai als nächsten Standort gewählt. Zukünftig möchten wir unseren Investoren die Möglichkeit geben, Immobilieninvestment in diesem wachsenden Markt tätigen zu können und Ihr Portfolio weiter zu diversifizieren.

<sup>3</sup> UAE 'Energy Strategy 2050'

# Gründe in Dubais Immobilienmarkt zu Investieren

Dubai konnte sich in den letzten zwei Jahrzehnten zu einer international anerkannten und wirtschaftspolitisch fortschrittlichen Stadt entwickeln. Mittlerweile gibt es viele Argumente, die für ein Immobilieninvestment in Dubai sprechen. Jedoch sind für uns vor allem die folgenden drei Punkte ausschlaggebend, die Dubai zu einem äußerst attraktiven Standort für Immobilieninvestments machen.

## 1. Liberaler und wachsender Wirtschaftsstandort

Die VAE und insbesondere Dubai entwickelten sich in den letzten Jahrzehnten auf beeindruckende Weise. Dubai (Dubai-City) hat sich zu einem internationalen Handels- und Finanzzentrum entwickelt und zieht jährlich Millionen von Touristen an. Durch intelligente Investitionen wurde eine exzellente Infrastruktur aufgebaut und die Diversifizierung der wirtschaftlichen Standbeine des Landes vorangetrieben. Zusätzlich hat die Regierung des Emirates mit dem "Dubai 2040 Urban Master Plan" hohe Ziele zum weiteren Ausbau der Stadt gesetzt und Investitionen von mehreren hundert Milliarden AED angekündigt.

Die VAE verzeichnen ein starkes Bevölkerungswachstum, eine geringe Arbeitslosigkeit und eine niedrige staatliche Verschuldungsquote. Es wird prognostiziert, dass die Inflation im Jahr 2023 mit 3,40 %<sup>4</sup> erheblich niedriger ausfallen soll als der internationale Durchschnitt von etwa 7,00 %.<sup>5</sup>

Den Prognosen zufolge werden die VAE im Jahr 2023 und 2024 mit einem Wachstum von 3,00 % und 4,60 % zu den am schnellsten wachsenden Volkswirtschaften der Welt zählen und die am stärksten wachsende unter den Golfstaaten sein.<sup>6</sup>

## 2. Attraktive Renditen in einem wachsenden Markt

Trotz eines gestiegenen Zinsumfelds konnte der Immobilienmarkt in Dubai im Jahr 2022 eine durchschnittliche Wert- und Mietpreissteigerungen von 8,00 %, respektive 16,80 % verzeichnen. Durch die starke Nachfrage nach Luxusimmobilien ist hier ein Angebotsdefizit entstanden, das die Kaufpreise in den absoluten Toplagen im Jahr 2022 um 89,00 % ansteigen ließ.

Die Prognosen renommierter Immobilienberatungsbüros sind trotz des starken Preisanstiegs weiterhin optimistisch und prognostizieren eine positive Entwicklung von Luxusimmobilien von 13,50 % und für den breiten Markt von 5,00 % – 7,00 %.<sup>7</sup> Hinzukommt, dass trotz gestiegener Kauf- und Mietpreise das Rekordniveau aus dem Jahr 2015 noch nicht wieder erreicht worden ist.

## 3. Diversifizierung und politische Stabilität

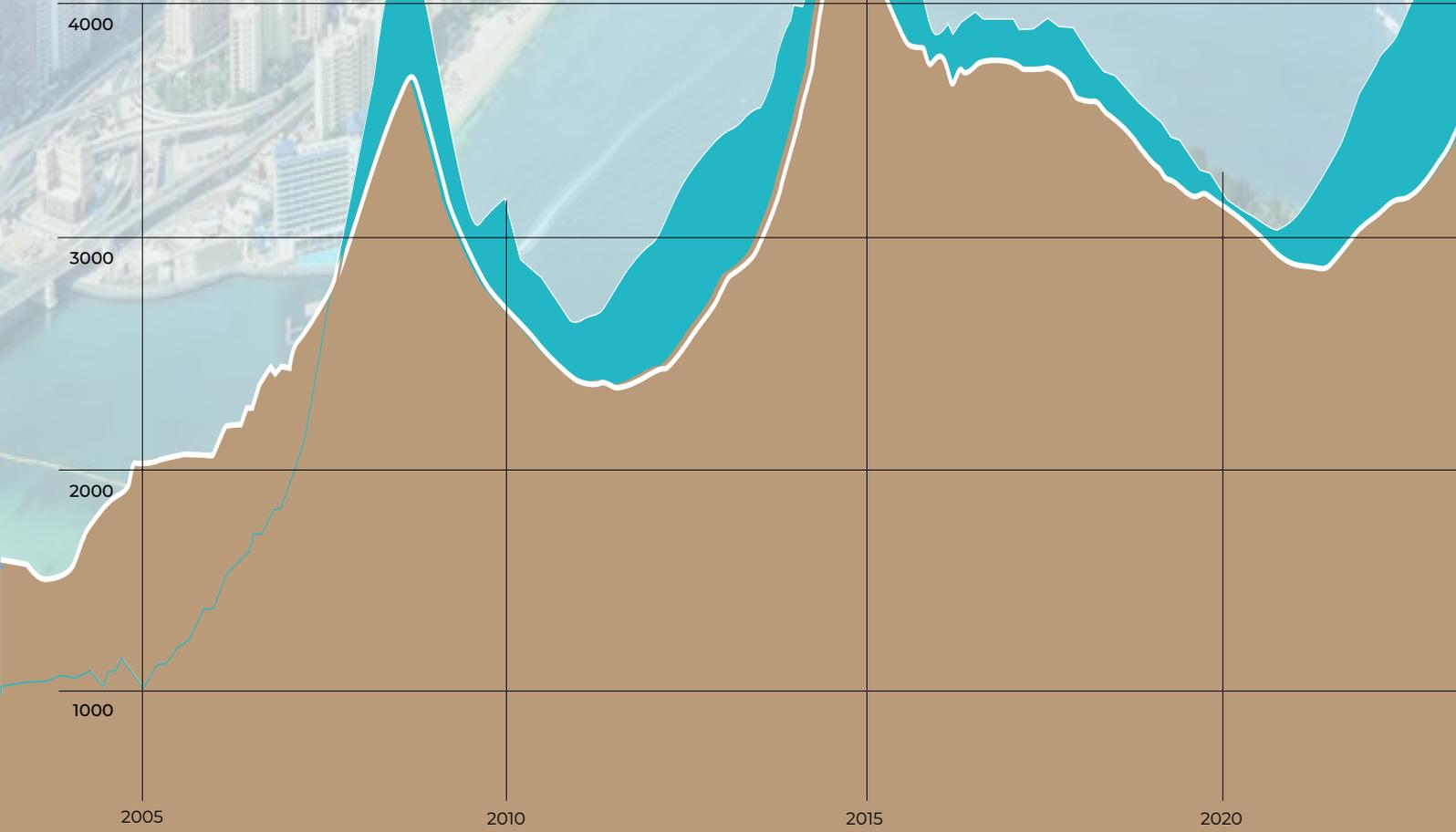
Mit der Erweiterung des Immobilienportfolios durch Investitionen am Immobilienmarkt in Dubai, können Chancen und Risiken nun international gestreut werden. In Zeiten politischer Unsicherheit bietet Dubais liberale und stringente Wachstumspolitik eine attraktive Grundlage für planbare Investments. Die VAE haben durch ihre einzigartige Corona-Politik sowie ihre neutrale Position im Ukraine-Konflikt das Land und die Metropole Dubai zu einem internationalen "Safe Haven" für Privatpersonen entwickelt. Zusätzlich bietet die innenpolitische Stabilität des Landes ein hohes Maß an Sicherheit. Die politischen Ziele des Landes sind wirtschaftsorientiert und darauf ausgerichtet,

Dubai für eine wohlhabende Bevölkerung möglichst attraktiv zu machen. Soziale Themen stehen im Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Wachstum des Landes. Allerdings spielen umweltpolitische Themen eine größere Rolle und werden konsequent forciert. Aufgrund der herrschenden Staatsform, der absoluten Monarchie, und dem hohen Maß innenpolitischer Stabilität, ist ein politischer Wechsel und eine damit verbundene politische Neuausrichtung in Zukunft nicht zu erwarten. Obwohl das politische System nicht europäischen Werten und Normen entspricht, bietet es enorme Effizienz, wirtschaftliche Planbarkeit und anlegerische Sicherheit.

4) WKO-Länderprofil VEREINIGTE ARAB. EMIRATE  
5) Ifo Institut - Source: Economic Experts Survey 01/2023



Verkaufspreisentwicklung<sup>8</sup>  
USD m<sup>2</sup> (pro Monat)



● Villa ○ Apartment

<sup>8</sup> REIDIN

# Wirtschaftsstandort Dubai

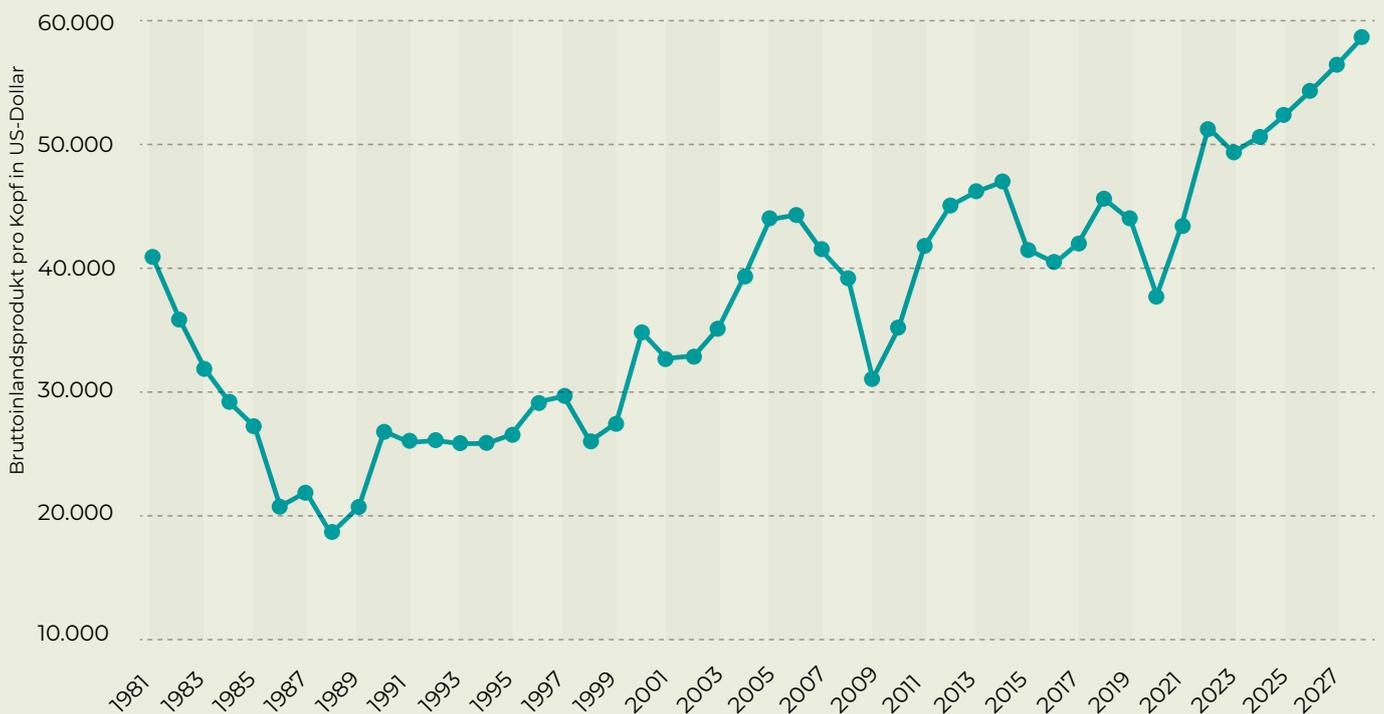
Die Vereinigten Arabischen Emirate verfolgen eine investitionsfreundliche Wirtschaftspolitik. Sie sind die am weitesten entwickelte Volkswirtschaft im Nahen Osten und gehören zu den Gründungsmitgliedern des Golfkooperationsrates (GCC). Darüber hinaus sind die VAE Mitglied der Vereinten Nationen (UN), der Organisation erdölexportierender Länder (OPEC) und der Welthandelsorganisation (WTO).

## Dubais Ökonomie (Bruttoinlandsprodukt):

Im Jahr 2021 betrug das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Vereinigten Arabischen Emirate 415 Milliarden US-Dollar und hat sich seit dem Jahr 2000 mehr als verdoppelt<sup>9</sup>, womit es lediglich 12,50 % hinter dem BIP Österreichs im gleichen Zeitraum lag.<sup>10</sup> Obwohl Erdöl als weltweit wichtigster Primärträger eine bedeutende Rolle in Dubais Wirtschaft spielt, beschränkt sich die finanzielle Abhängigkeit nicht mehr nur auf den Ölsektor. Mit BIP-Zahlen von 70,90 % in 2021 weist auch der Nicht-Ölsektor eine deutlich wachsende Performance auf.

Die Einnahmen durch die Förderung von Erdöl werden auch in Zukunft konstant bleiben. Jedoch ist Dubai angesichts des Klimawandels bestrebt, den Ausbau erneuerbarer Energien stark zu forcieren und bis 2050 klimaneutral zu werden. Solarstrom wird den Großteil von Dubais „Clean Energy“ ausmachen.

Unter anderem soll dieses Ziel durch die Inbetriebnahme der größten Solarstromanlage der Welt erreicht werden.<sup>11</sup>



## Ausländische Direktinvestitionen:

In den letzten Jahren haben sich die VAE zu einer logistischen Drehscheibe zwischen Amerika und Europa einerseits sowie Asien und Afrika andererseits entwickelt und sind für ausländische Investoren der beliebteste Investitionsstandort in der Region.

Mit einem Anteil von 40,20 % an den Gesamtzuflüssen ausländischer Direktinvestitionen führten die VAE mit 49,4 Mrd. USD in der Region Mittlerer Osten und Nordafrika, gefolgt von der Türkei mit einem Anteil von 15,00 %.<sup>12</sup>

<sup>9</sup> International Monetary Fund, World Economic Outlook  
<sup>10</sup> Worldbank

<sup>11</sup> Germany Trade & Invest  
<sup>12</sup> Federal Competitiveness and Statistic Center -  
Annual Economic Report UAE 2021

## Steuerpolitik:

Der wirtschaftliche Erfolg des Standortes Dubai und der VAE ist auch ihrer attraktiven Steuerpolitik zu verdanken. Im Jahr 2018 wurde eine Mehrwertsteuer i.H.v 5,00 % eingeführt, die nur die End-Konsumenten betrifft und für (lokale) Unternehmen ein Durchlaufposten ist. Einkommenssteuer, Erbschaftssteuer

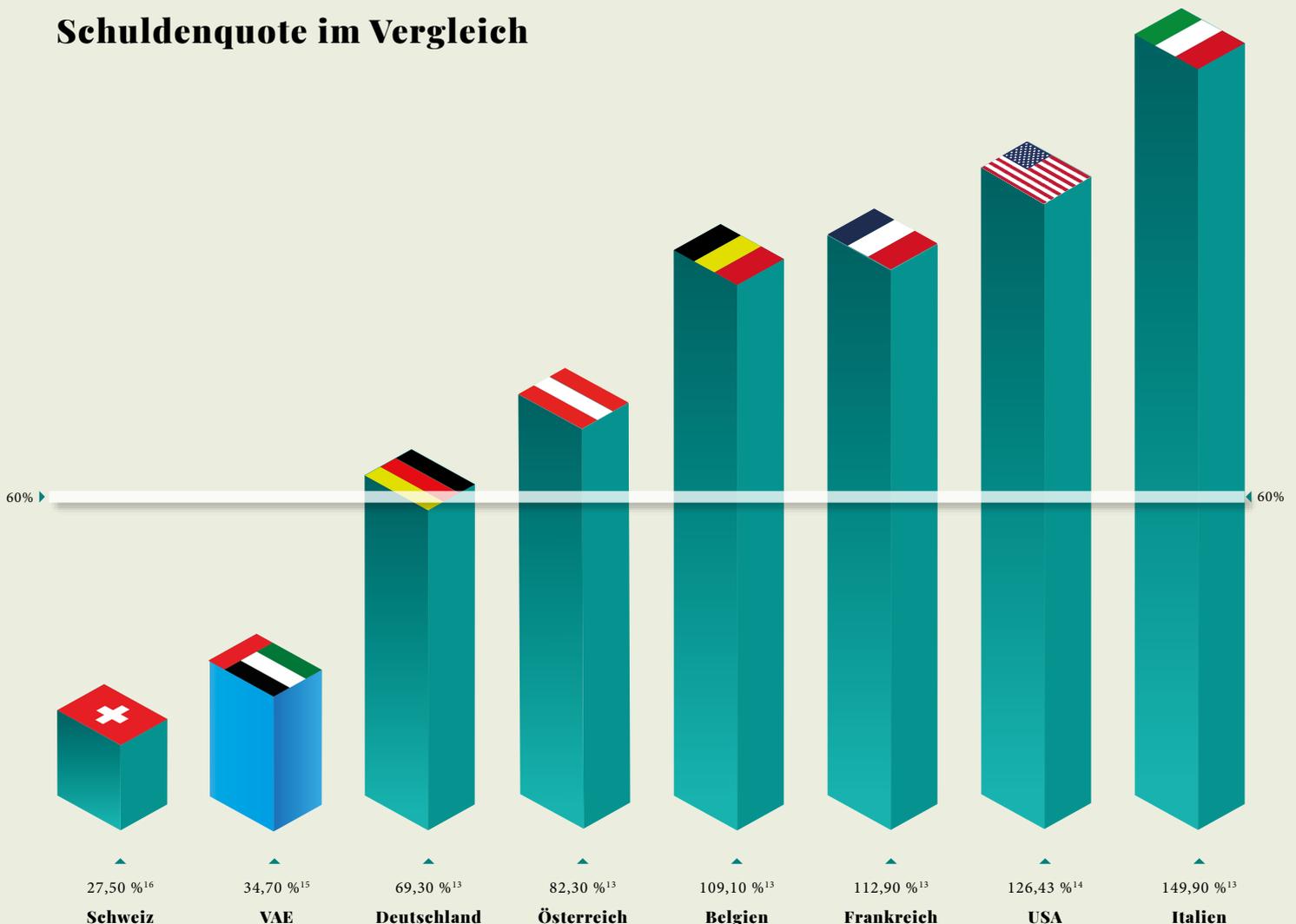
oder Vermögenssteuer gibt es nicht und sind laut Behörden auch zukünftig nicht geplant. Ab Juni 2023 wird in den VAE die Körperschaftssteuer für Unternehmen auf dem Festland von 5,00 % auf 9,00 % angehoben, Free-Zone-Fimen sind von dieser Körperschaftsteuer ausdrücklich ausgenommen.

## Schuldenquote:

Trotz des rasanten Wachstums des Staates beläuft sich der Bruttoschuldenstand der VAE im Jahr 2021 auf lediglich 34,70 %. Die Staatsschulden der VAE befinden sich nicht nur unterhalb des empfohlenen Grenzwerts der Weltbank in Höhe von 60 %, sondern setzen sich

auch im Vergleich zu anderen Ländern wie Deutschland, Frankreich oder den USA deutlich ab. Dies ist auf eine zurückhaltende Einnahmen-Ausgabenpolitik in den vergangenen Jahren zurückzuführen.

## Schuldenquote im Vergleich



<sup>13</sup> Statistisches Bundesamt

<sup>14</sup> Statista 2023

<sup>15</sup> International Monetary Fund, World Economic Outlook

<sup>16</sup> Statista 2023

# Die Säulen Dubais Wirtschaft

Der Reichtum und das rasante Wachstum des Emirates basierten in der Vergangenheit vor allem auf den Einnahmen aus den nationalen Ölvorkommen. Die politische Führung des Landes hat sich jedoch frühzeitig dazu entschieden, aktiv nach Wegen zu suchen, um die Wirtschaft unabhängiger vom Öl zu machen. Mit der Schaffung eines unternehmerfreundlichen Umfelds und der Förderung von Innovation und Technologie strebt Dubai nach der Positionierung als globales Zentrum für Wissen, Handel und Innovation.



## 1. Handel und Logistik

Handel und Logistik spielen eine zentrale Rolle in Dubai und den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE) und machen etwa 17,01 % des nationalen BIP aus.<sup>16</sup> Dank der strategischen Lage am Schnittpunkt von Ost und West hat sich Dubai zu einer bedeutenden Handelsdrehscheibe entwickelt. Im Jahr 2022 erreichte der Nicht-Ölhandel der Vereinigten Arabischen Emirate einen neuen historischen Höchstwert von umgerechnet 608 Mrd. USD, was einem Anstieg von 17,00 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.<sup>17</sup>

Der Hafen von Dschabal Ali in Dubai zählt zu den größten und am besten ausgestatteten Häfen der Welt und ist ein wichtiges Bindeglied in den globalen Handelsrouten mit einer jährlichen Umschlagsleistung von 14,1 Millionen TEU (Twenty-Foot-Equivalent Unit). Damit steht er im weltweiten Umschlag-Ranking hinter Rotterdam, auf dem 11. Platz. Bei voller Auslastung könnte der Hafen jedoch jährlich 22,4 Millionen TEU umschlagen, was ihn auf den 6. Platz der größten Häfen weltweit bringen würde.<sup>18</sup> Der Dubai International Airport (DXB) ist einer der verkehrsreichsten Flughäfen

der Welt mit einem Passagieraufkommen von 66,1 Mio. im Jahr 2022 und konnte das Passagieraufkommen im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppeln.<sup>19</sup> Ein Grund hierfür sind internationale politische Spannungen und die neutrale Positionierung der VAE gegenüber diesen. DXB ist – nach Port Rashid oder Dschabal Ali – derzeit der drittgrößte Umschlagplatz für internationale See- und Luftfrachten in den VAE. Auch die spezielle Zollverbindung zwischen Dubais zweitem Flughafen Dubai World Central (DWC) und dem Hafen von Dschabal Ali, die eine schnelle Verladung von See- auf Luftfracht ermöglicht, trägt zum Wachstum des Industrie- und Logistikmarktes in Dubai bei.<sup>20</sup> Mit einer breiten Palette von Freihandels- und Sonderwirtschaftszonen bieten Dubai und die VAE attraktive Möglichkeiten für internationale Unternehmen, ihre Präsenz auszubauen und von den steuerlichen und handelsbezogenen Vorteilen zu profitieren. Der Handels- und Logistiksektor ist ein wichtiger Motor für das wirtschaftliche Wachstum der Region und wird auch in Zukunft eine zentrale Rolle spielen.

16) Federal Competitiveness and Statistic Center - Annual Economic Report UAE 2021

17) WKO - Wirtschaftsbericht Vereinigte Arabische Emirate 2023

18) DB Schenker - Hafen von Dubai: Ein Hochregallager für Seefracht-Container 2021

19) Airliners - Fluggastzahlen am Flughafen Dubai 2022 mehr als verdoppelt 2023

20) Deloitte - Middle East Real Estate Predictions 2023



## 2. Finanzdienstleistungssektor

Die Entwicklung des Finanzdienstleistungssektors spielt eine entscheidende Rolle für die wirtschaftliche Entwicklung Dubais und trägt 8,20 % zum BIP der Vereinigten Arabischen Emirate (VAE) bei.<sup>21</sup> Das Dubai International Financial Center (DIFC) ist das einzige Finanzzentrum in der MEASA-Region (Middle East, Africa, Southern Asia) und zählte 2021 zu den 20 wichtigsten Finanzplätzen weltweit, gemäß dem Global Financial Centres Index (GFCI).<sup>22</sup> Das DIFC schließt die Zeitlücke zwischen den führenden Finanzzentren London und New York im Westen sowie Hongkong und Tokio im Osten. Die Dubai Gold and Commodities Exchange (DGCX) ist eine führende Handelsplattform für Edelmetalle, Devisen, Energie und andere Rohstoffe weltweit. Im Jahr 2022 konnte sie weiter an Bedeutung gewinnen und verzeichnete insgesamt 8,24 Millionen Transaktionen im Gesamtwert von 162,01 Mrd. US-Dollar, was einem Wachstum von 16,00 % bzw. 8,24 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.<sup>23</sup>

Die Dubai Financial Market (DFM) ist eine bedeutende Börse, die lokale und internationale Unternehmen zum Handel anzieht und den Handel mit Anleihen, Fonds, Aktien, Wertpapieren und islamischen Sukuk (Shari'a-Anleihen, islamische Finanz-Zertifikate) ermöglicht. Dubai spielt dabei eine zentrale Rolle im globalen islamischen Finanzwesen. Die Dubai Financial Services Authority (DFSA) ist ein von der Regierung eingesetztes Kontrollorgan und Teil eines fortschrittlichen, rechtlichen und regulatorischen Umfelds, das auf internationalen Best-Practices basiert. Neben der Regulierung von Finanzdienstleistungen ist die DFSA auch für die Überwachung und Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorfinanzierung verantwortlich. Mit einer breiten Palette an Finanzdienstleistungen bietet Dubai attraktive Möglichkeiten für internationale Unternehmen und Investoren, ihre Aktivitäten auszubauen und von der stabilen Wirtschaft und dem dynamischen Geschäftsumfeld zu profitieren.

## 3. Tourismus und Gastgewerbe

Dubai zieht jährlich mehr als 15 Millionen ausländische Touristen an und zählt somit zu den meistbesuchten Städten der Welt. Mit rund 500 Hotels und der Dubai Mall als größtem Einkaufszentrum der Welt spielt der Tourismussektor eine bedeutende Rolle für die Wirtschaft Dubais. Das umfassende kulturelle Angebot und das ganzjährig sommerliche Wetter machen Dubai zu einem äußerst beliebten internationalen Reiseziel. Im Jahr 2019 erzielte Dubai mit 32 Mrd. USD die höchsten Tourismuseinnahmen im internationalen Vergleich und belegte damit zum dritten Mal in Folge den ersten Platz unter den weltweiten Top-Destinationen.<sup>24</sup> Mit der Vorstellung der „Tourismusstrategie 2031“ im November 2022 strebt

Scheich Mohammed bin Rashid Al Maktum danach, die Position der VAE als eines der Top-Tourismusziele der Welt weiter zu stärken.

Die „Tourismusstrategie 2031“ beinhaltet Investitionen in Höhe von 100 Milliarden AED (ca. 27,5 Mrd. USD) in den Tourismussektor und hat das Ziel, bis zum Jahr 2031 40 Millionen Hotelgäste jährlich zu begrüßen. Die Strategie umfasst 25 Initiativen und Maßnahmen, um die Entwicklung des Tourismussektors zu fördern und einen Beitrag zum BIP von geschätzten 450 Mrd. AED (ca. 121,5 Mrd. USD) im Jahr 2031 zu leisten. Das Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit Dubais als internationales Tourismusziel weiter zu steigern.<sup>25</sup>

21) Federal Competitiveness and Statistics Center - Annual Economic Report UAE 2021

22) Global Financial Centres Index, 2022

23) Gulf Business, 2023

24) Statista, 2022

25) Emirates News Agency - WAM, 2022

# Immobilienmarkt- analyse

Dubai ist bekannt für seine beeindruckende Skyline, einzigartige Bauprojekte, architektonische Pionierleistungen sowie deren schnelle Realisierung. Die Stadt setzte weltweite Maßstäbe mit dem Bau des Burj Khalifa, dem höchsten Gebäude der Welt sowie der Inbetriebnahme des Dschabal-Ali-Komplexes, der größten Wasserentsalzungsanlage weltweit.<sup>26</sup> Dubais Ambitionen im Bausektor sind ungebremst, und so sind ständig neue gigantische Bauvorhaben geplant. Der Ciel Tower soll bis 2024 fertiggestellt und das höchste Hotel der Welt werden.

Mit einer Gesamthöhe von rund 360 Metern setzt er neue Maßstäbe im Hotel-Business. Um das Burj al Arab, das einzige 7-Sterne-Hotel der Welt, sollen zwei künstliche Inseln errichtet werden, auf denen sich unter anderem ein Wasserpark befinden wird. Für das Jahr 2027 plant Dubai ein weiteres spektakuläres Mega-Projekt, das Moon Resort Dubai. Es handelt sich um ein gigantisches, mondähnliches Hotel, das den Gästen die einzigartige Erfahrung bieten soll, „auf dem Mond“ zu übernachten.



All diese Projekte werden im Rahmen des „Dubai 2040 Urban Master Plan“ durchgeführt, dessen Start 2021 angekündigt wurde. Der Plan zeigt, wie sich Dubai in den nächsten 20 Jahren entwickeln soll und durch welche Maßnahmen die Regierung Dubai zur besten Stadt der Welt entwickeln möchte. Dabei verfolgt die Regierung folgende Hauptziele:<sup>27</sup>

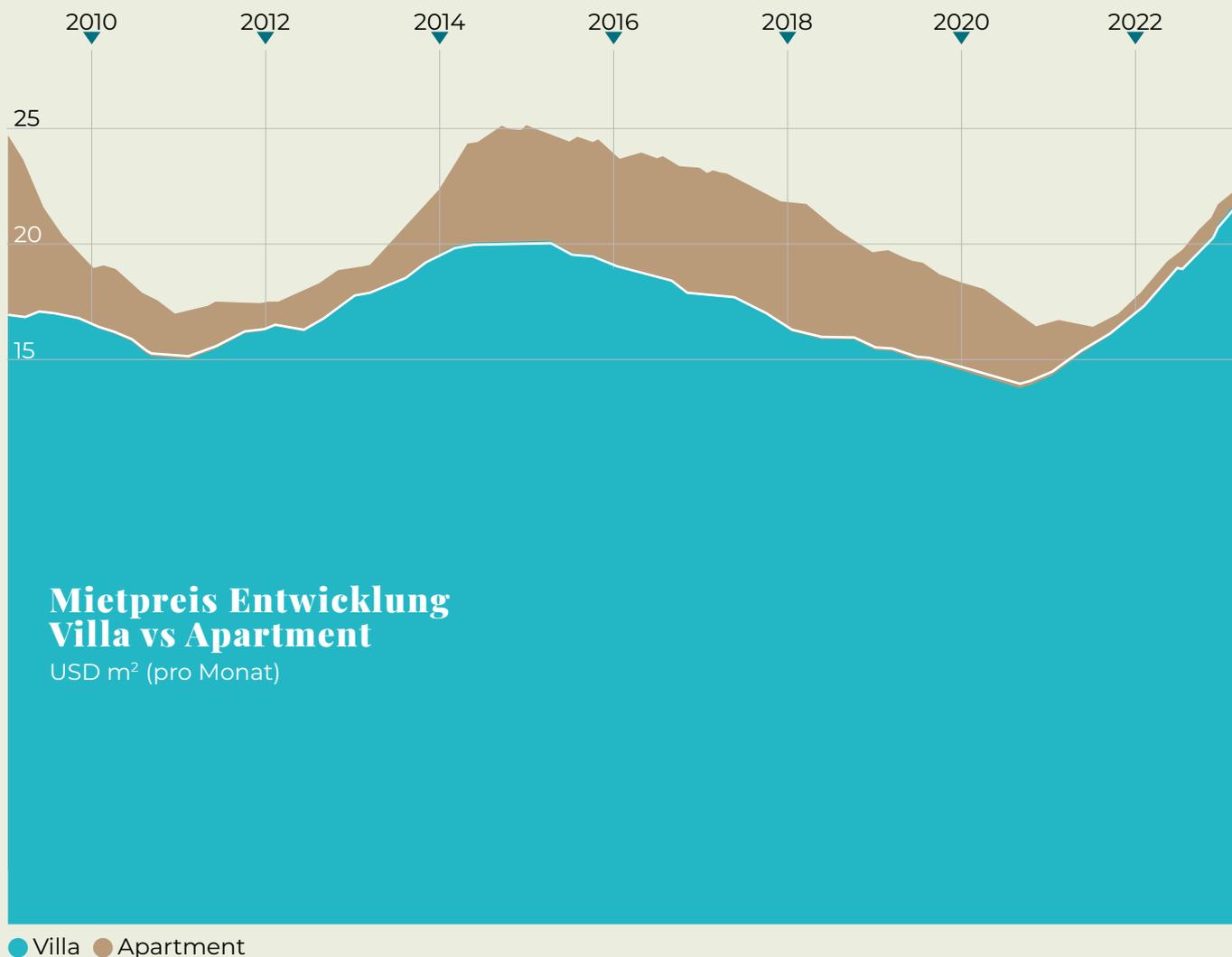
- Zunahme der für Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen vorgesehenen Flächen um 25 %
- Vergrößerung der öffentlichen Strände um 400 %
- 60 % der Fläche in Dubai soll zu Naturschutzgebieten werden
- ca. 158 Mio. m<sup>2</sup> der Fläche des Emirats sollen für industrielle und wirtschaftliche Aktivitäten genutzt werden
- Städtische Gebiete und die Infrastruktur sollen kontinuierlich weiterentwickelt werden

Diese Zielsetzungen sollen das Wirtschaftswachstum zusätzlich ankurbeln, neue Arbeitsplätze schaffen und zu einer Steigerung der Auslandsinvestitionen führen.

26) Welt, 2018  
27) Dubai2040

Der Immobiliensektor hat mit 8,30 % am BIP der VAE eine ausgesprochen große Bedeutung für den Wüstenstaat und maßgeblich zum Wachstum und der Entwicklung der Stadt über die letzten Jahre beigetragen.<sup>28</sup>

Mit circa 35.000 Baukränen standen im Jahr 2009 etwa ein Viertel aller Baukräne weltweit in Dubai. Ende 2022 gab es in Dubai 502.744 Bestandswohneinheiten, während sich 137.281 im Bau befanden.<sup>29</sup>



Inmitten weltweiter politischer und wirtschaftlicher Unsicherheit sowie Rezessionsängsten hat Dubais Status als sicherer Hafen vermehrt Investoren angezogen. Seit dem Beginn der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 stieg das Immobilien-Handelsvolumen in Dubai konstant an und beendete damit den Abwärtstrend, der seit dem Allzeithoch 2014/15 vorherrschte. Das Jahr 2022 war ein Rekordjahr mit 122.658 getätigten Immobilientransaktionen und einem Transaktionsvolumen von 136,13 Mrd. USD, was einer Steigerung zum Vorjahr von 76,50 % entspricht.<sup>30</sup> Auch im ersten Quartal 2023 erhöhte sich die Anzahl der Transaktionen (+ 6,00 %) sowie das Handelsvolumen (+ 8,00 %) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.<sup>31</sup> Die durchschnittlichen Verkaufspreise für Wohnimmobilien in Dubai stiegen zwischen Anfang 2022 und 2023 etwa 8,00 % auf 1.132,70

AED pro Quadratfuß, was umgerechnet etwa 3.291 pro Quadratmeter entspricht. Die Durchschnittsmieten sind im selben Zeitraum ebenfalls um ca. 16,80 % gestiegen und lagen im Januar 2023 bei 17,20 USD pro Quadratmeter pro Monat. Damit sind die Mietpreise stärker gestiegen als die Kaufpreise.<sup>32</sup> Trotz der gestiegenen Kauf- und Mietpreise ordnet die Schweizer Großbank UBS den Immobilienmarkt in Dubai als fair bewertet ein und sieht kein Risiko einer Immobilienblasenentwicklung.<sup>33</sup> Für die korrekte Einordnung der Werte muss an dieser Stelle bemerkt werden, dass die Mieten in Dubai jährlich und im Voraus gezahlt werden. Außerdem werden im Folgenden Umrechnungen von AED in USD vorgenommen, da die Währung der VAE an den USD gekoppelt ist, wodurch temporäre Preisveränderungen vermieden werden können.

28) Federal Competitiveness and Statistic Center - Annual Economic Report UAE 2021

29) REIDIN City Report 05/2023

30) zawya, 2023

31) Morgans - Dubai Real Estate Market Report Q1 2023

32) REIDIN City Report 05/2023

33) UBS - Global Real Estate Bubble Index 2022

# Wohnimmobilien-Klassifizierung

## Neubau vs. Bestand

### VORTEILE & NACHTEILE

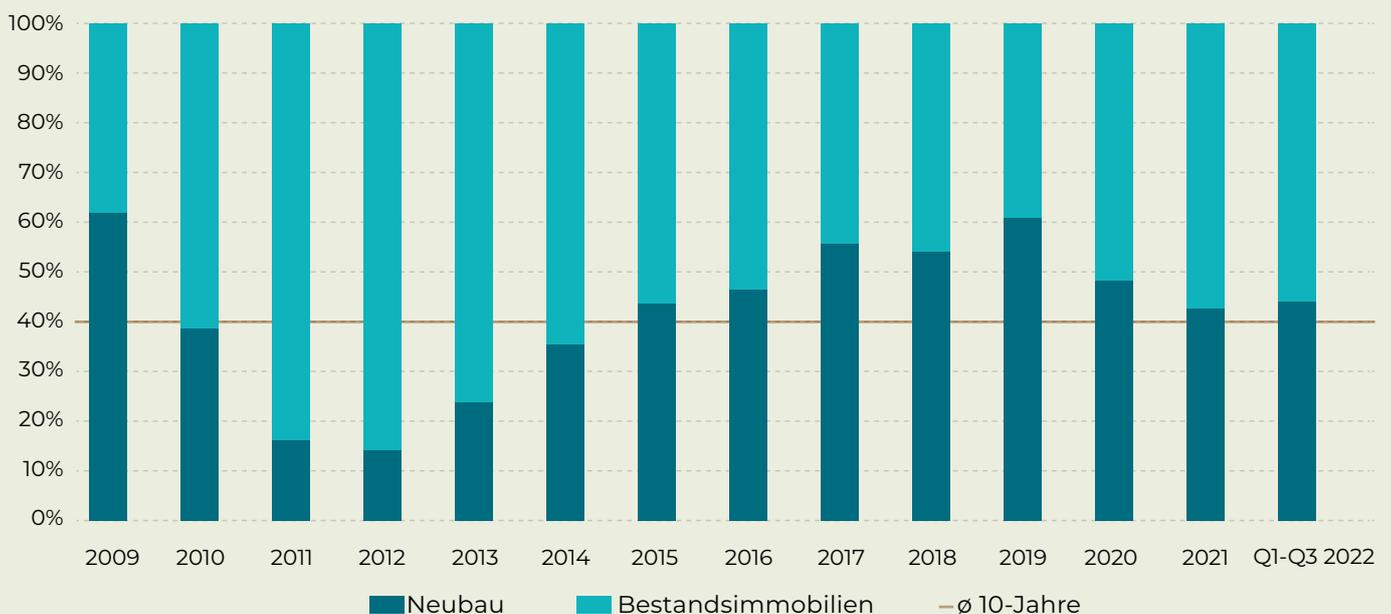
**Neubauimmobilien**, also sogenannte "Off-Plan"-Immobilien werden vom Bauträger fertiggestellt oder befinden sich noch im Bau und wurden noch nicht bezogen. Neue Entwicklungen finden oft in neu erschlossenen und entwickelten Vierteln statt, da Räume für solche Projekte in den etablierten Vierteln rar werden. Off-Plan-Immobilien eignen sich sowohl als kurzfristige Develop-to-Sell-Investition als auch als mittel- bis langfristige Develop-to-Core-Investition.

- + Neueste Designs
- + Höhere Rendite
- + Geringe oder keine Sanierungskosten
- Begrenztetes Angebot
- Entwicklungsrisiko
- Devisenwechselkursrisiko

**Bestandsimmobilien**, auch bekannt als „Sekundär-Immobilien“, sind Immobilien, die derzeit vermietet oder vom Eigentümer bewohnt werden und sich bereits auf dem Vermietungs- oder Weiterverkaufsmarkt befinden. Diese Art von Immobilie befindet sich in der Regel in etablierten Vierteln und werden von Investoren oft im Rahmen einer mittel- bis langfristigen Buy-and-Hold-Strategie erworben.

- + Etabliertes Gebäude und Lage
- + Größere Auswahl an Optionen
- + Verhandlungsfähige Kaufpreise
- Renovierungskosten
- Älteres Design
- In der Regel keine flexiblen Zahlungspläne

## Anteiliges Handelsvolumen von Neubauimmobilien vs. Bestandsimmobilien<sup>34</sup>



An aerial photograph of a modern city waterfront. In the foreground, a canal with turquoise water flows through the city. A tram is crossing a bridge over the canal. Several boats, including a large yacht and smaller motorboats, are on the water. The background is filled with tall, modern apartment buildings and skyscrapers. A teal text box is overlaid on the top left of the image.

Off-Plan-Käufe machten in 2022 mehr als 40 % der Transaktionen aus, was dem 10-Jahres-Durchschnitt entspricht und einen geringeren Anteil als in den Jahren 2019 und 2020 darstellt. Es zeigt sich, dass nicht nur der Neubau stark nachgefragt ist, sondern auch Bestandsimmobilien.<sup>35</sup>

# Objektart Villa vs. Apartment

Die detaillierte Analyse des Immobilienmarktes in Dubai erfordert eine Klassifizierung, um quantitative Marktmerkmale besser zu verstehen. Dabei lässt sich feststellen, dass sich die historische Wertentwicklung von Villen und Apartments in Dubai voneinander unterscheidet. Des Weiteren hat der Mikrostandort der Immobilie einen entscheidenden Einfluss auf die Wert- und Mietpreisentwicklung.

## Villa in Dubai:

Eine Villa in Dubai ist eine geräumige, freistehende Wohneinheit mit privatem Grundstück, mehreren Etagen und luxuriösen Annehmlichkeiten wie Privatpools und Gärten.

Die Durchschnittswerte von Villen stiegen im ersten Quartal 2023 auf 1.455 AED pro Quadratfuß, umgerechnet 4.229 USD pro Quadratmeter, und lagen damit um 14,83 % höher als zum gleichen Zeitpunkt im Jahr zuvor.<sup>36</sup>

## Apartment in Dubai:

Ein Apartment ist eine kompaktere Wohneinheit in einem größeren Gebäudekomplex mit verschiedenen Größen und Stilen.

Es bietet in der Regel gemeinschaftliche Einrichtungen wie Pools, Fitnessstudios und Parkplätze. Der durchschnittliche Apartment-Preis pro Quadratfuß erreichte im selben Zeitraum ein Niveau von 1.233 AED, umgerechnet 3.583 USD pro Quadratmeter, und stieg damit im Vergleich zum Vorjahresniveau um 12,39 % an.<sup>36</sup>



# Dubais teuerste Mikrolagen

Die Mikrolagen haben in Dubai einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise. Die bereits teuersten und exklusivsten Lagen konnten im Jahr 2022 das stärkste Wertwachstum und die stärksten Mietanstiege verzeichnen.<sup>37</sup>



## Villen/Townhouses<sup>38</sup>

- Ø Kaufpreisniveau USD pro m<sup>2</sup>
  - ▶ Jumeirah Bay Island 40.075 USD
  - ▶ Palm Jumeirah 15.572 USD
  - ▶ Mohammed Bin Rashid City 6.769 USD
- Ø Mietpreisniveau USD pro m<sup>2</sup> pro Monat
  - ▶ Umm Suqeim 79,00 USD
  - ▶ Jumeirah 54,00 USD
  - ▶ Jumeirah Bay Island 34,00 USD



## Apartments<sup>38</sup>

- Ø Kaufpreisniveau USD pro m<sup>2</sup>
  - ▶ Jumeirah Bay Island 30.722 USD
  - ▶ Jumeirah 27.621 USD
  - ▶ Dubai Water Canal 11.596 USD
- Ø Mietpreisniveau USD pro m<sup>2</sup> pro Monat
  - ▶ Jumeirah Bay Island 107,00 USD
  - ▶ Bluewaters Island 45,00 USD
  - ▶ Dubai Harbour 43,00 USD



# Warum heute Investieren?

Wie den vorherigen Kapiteln zu entnehmen ist, hat sich Dubai in den letzten Jahren zu einem äußerst attraktiven Standort für Immobilien-Investments entwickelt. Wir bei FINEXITY sind der Überzeugung, dass der Immobilienmarkt im Vergleich zum Allzeithoch im Jahr 2015 Veränderungen durchlaufen hat, sich weiterentwickelt und nach wie vor ein beträchtliches Wachstumspotenzial birgt.

## Käuferstruktur

Vor 2014 gab es einen regen Zustrom ausländischer Investoren, die Immobilien in Dubai erwarben, um von steigenden Preisen und schnellen Renditen zu profitieren. Dies führte zu einem starken Anstieg der Nachfrage und trieb die Preise unverhältnismäßig in die Höhe. Viele Investoren kauften jedoch Immobilien als reine Spekulationsobjekte, ohne tatsächliche Absicht, sie selbst zu nutzen oder zu vermieten. Dies hat sich dahingehend verändert, dass der Standort Dubai vermehrt als Zweitwohnsitz gewählt wird und nicht mehr ausschließlich als rein spekulative Investmentmöglichkeit angesehen wird. Die Neutralität des Landes macht die Migration für eine

internationale Käuferschicht sehr attraktiv. Darüber hinaus bietet das Emirat einige steuerliche Vorteile, die eine Migration in die VAE auch aus wirtschaftlicher Sicht sehr attraktiv machen. Tatsächlich zogen im Jahr 2022 so viele Millionäre in die Vereinigten Arabischen Emirate wie in kein anderes Land der Welt.<sup>39</sup> Die VAE haben in der Vergangenheit verschiedene Visa-Optionen entwickelt, die langfristige Aufenthalte ermöglichen und hochqualifizierte Migration fördern sollen. Diese Anreize haben viele Menschen überzeugt, sich in Dubai niederzulassen und das Emirat als ihren Zweitwohnsitz zu wählen.

## Vergleichbar geringes Preisniveau

Trotz erheblich gestiegener Kaufpreise seit der Corona-Pandemie bleibt Dubai im internationalen Vergleich nach wie vor eines der "erschwinglicheren" Ziele für Luxusimmobilien weltweit. Analysen des Immobilienberatungsunternehmens Knight Frank haben ergeben, dass in den meisten Mikrostandorten Dubais das Verhältnis von Wohnungs-/Hauspreis zu Einkommen unter dem Sechsfachen des Jahreseinkommens liegt. Weltweit gilt in der Regel das Sechsfache des jährlichen Haushaltseinkommens als Schwellwert, der in etwa der Höhe einer Hypothek entspricht, die die meisten Banken bereit sind zu gewähren. Dies deutet darauf hin, dass der größte Teil der Stadt weiterhin "erschwinglich" für die Bevölkerung ist.

Im Vergleich dazu müssen Käufer in deutschen Metropolen mehr als 11 Jahresnettoeinkommen für den Erwerb einer Immobilie aufbringen.<sup>40</sup>

Das jährliche Preiswachstum in Dubai in den letzten Jahren mag den Eindruck eines sehr hohen Marktniveaus erwecken, jedoch muss beachtet werden, dass das Preisniveau im internationalen Vergleich günstig erscheint. Für umgerechnet 1 Mio. USD erhält der Käufer einer erstklassigen Wohnimmobilie in Dubai sechsmal so viel Wohnfläche wie in Monaco, fünfmal so viel wie in Hongkong und dreimal so viel wie in London.<sup>41</sup>

<sup>39</sup>) Sachwert Magazin, 2022

<sup>40</sup>) Knight Frank - Dubai Residential Market Review 2022/23

<sup>41</sup>) Knight Frank, 2022

# Regulierte Kreditvergaben

„Fremdkapital vs. Eigenkapital“

9,815

Gesamte Transaktionen

5,177

Gesamte Transaktionen

35 %

Teilweise  
mit Fremdkapital finanziert

65 %

Vollständig  
mit Eigenkapital finanziert

Gesamttransaktionen in Bezug auf Volumen

Dubai hat die Erfahrung gemacht, dass eine zu schnelle Expansion des Immobiliensektors zu einer Überhitzung führen kann. Um dies zukünftig zu vermeiden, wurden Maßnahmen ergriffen, um die Nachfrage zu steuern. Dazu gehören Regulierungen wie die Begrenzung von Hypothekenvergaben, die Einführung von Immobilienabgaben für ausländische Investoren und eine verstärkte Überwachung von spekulativen Investitionen.

Aktuelle Zahlen zeigen, dass auch in Dubai die steigenden Zinsen Auswirkungen auf die Art und Weise haben, wie Käufer ihre Immobilien finanzieren. Trotz der gestiegenen Zinsen stieg die Anzahl der Immobilientransaktionen im ersten Quartal 2023 auf 30.897, was im Vergleich zum Vorjahresquartal einem Anstieg um 50,00 % entspricht.

Bei genauerer Betrachtung kann festgestellt werden, dass die Zahl der Barzahlungen um 30 % überproportional zugenommen hat im Vergleich zu Käufen, die mit einer Teilfinanzierung getätigt wurden (+ 17,00 %).<sup>42</sup>

Im ersten Quartal 2023 wurden insgesamt 65,00 % der Immobilientransaktionen in Dubai vollständig über Eigenkapital finanziert, während lediglich 35,00 % mit einer anteiligen Fremdkapitalfinanzierung erfolgten.

Der Wohnimmobilienmarkt wird derzeit maßgeblich von Eigenkapital-Käufen dominiert. Für den Erwerb von Immobilien mit einer Fremdkapitalfinanzierung gelten bestimmte Beschränkungen, die darauf abzielen, spekulative Käufe mit Krediten einzuschränken. Auf dem Primärmarkt beträgt der maximale Kreditbetrag für Immobilien über 1,36 Mio. USD (5 Mio. AED) 70,00 % des Immobilienwerts. Bei Immobilien unter 1,36 Mio. USD (5 Mio. AED) steigt dieser Wert auf 80,00 %. Für Bestandsobjekte liegt der maximale aufnehmbare Kreditbetrag bei 60,00 % des Immobilienwerts. Im Vergleich dazu werden in Deutschland durchschnittlich 84,50 % des Kaufpreises einer Immobilie über ein Darlehen finanziert.<sup>43</sup>

<sup>42</sup> Morgans - Dubai Real Estate Market Report Q1 2023

<sup>43</sup> Sparda-Wohnen, 2023

# FINEXITY VAE: Expertise und Kooperation

Für die Erweiterung der Geschäftstätigkeit in die Vereinigten Arabischen Emirate konnte FINEXITY vor Ort etablierte Unternehmen als Partner gewinnen, die bereits seit Jahren auf dem örtlichen Markt aktiv sind. So kombinieren wir unsere Expertise im Bereich tokenisierter Sachwertinvestments mit den Kontakten und dem fundierten Marktverständnis der Partner in Dubai.

Mit dem Team, das wir für unsere Dependence in Dubai aufgebaut haben und das aus erfahrenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus Deutschland und Professionals aus der Region besteht, konnten wir uns für eine ADGM-Lizenz der FSRA (Financial Services Regulatory Authority) qualifizieren.

Mit der Internationalisierung von FINEXITY können wir unseren Investoren Investitionsmöglichkeiten in den Vereinigten Arabischen Emiraten anbieten und somit erstmals auch die Investitionsbarrieren auf internationaler Ebene senken

A wide-angle photograph of the Dubai skyline at sunset. The sky is a mix of soft pinks, oranges, and blues. The city's skyscrapers are silhouetted against the sky, with some windows glowing with light. The water in the foreground is calm and reflects the colors of the sky.

“Dubai will never settle for  
anything less than first place.”



Sheikh Mohammed Bin  
Rashid Al Maktoum

# In 3 Schritten zum Investment

Investieren kann so einfach sein. Innerhalb weniger Minuten sind Sie unverbindlich und kostenlos bei FINEXITY registriert. Sie genießen sofort Zugang zu alternativen Kapitalanlagen und können Ihr ganz persönliches Portfolio zusammenstellen. Schließen Sie den Investitionsprozess vollständig digital und transparent ab. Durch Ihr Investment können Sie von der potenziellen Wertentwicklung profitieren.

## 1. Registrierung

Schnell und einfach einen kostenlosen Account erstellen, digital verifizieren und anhand weniger Fragen das eigene Profil vervollständigen.

## 2. Asset-Auswahl

Auf unserem Marktplatz finden Sie alle aktuellen investier- und handelbaren Assets. Anhand der detaillierten und transparenten Informationen wählen Sie die Kapitalanlage aus, die am besten zu Ihnen passt. Über neue Anlagemöglichkeiten werden Sie regelmäßig und frühzeitig informiert.

## 3. Investment

Nach der Auswahl zeichnen Sie digital Ihre Investition. Nach Freigabe und Abschluss der Finanzierungsphase erhalten Sie Ihre digitalen Anteile gutgeschrieben. Über Ihr persönliches Dashboard behalten Sie die Wertentwicklung Ihrer Investition immer im Blick. Über den Sekundärmarkt können Sie digitale Anteile jederzeit gebührenfrei an- und verkaufen, unabhängig von der Laufzeit Ihres Investments.

Geld kann mehr. Dubai kann mehr.  
Ihr Portfolio kann mehr.



Jetzt registrieren

Noch Fragen? Jetzt unverbindlich mit unseren Experten austauschen: +49 40 822 177 20

Stand: 09/2023

Prospekthinweis: Die vorliegenden Informationen wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Dennoch sind sie unverbindlich und ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die Informationen dienen ausschließlich zu Werbe- und Informationszwecken und stellen kein Angebot und keine Anlageberatung dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verkürzt dargestellten Angaben wird keine Gewähr übernommen. Jegliche Haftung für Schäden, die indirekt oder direkt aus der Benutzung dieser Informationsbroschüre entstehen, wird ausgeschlossen. Vorsatz und Fahrlässigkeit bleiben unberührt.

Abbildungen illustrativ. Druckfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

# Geld kann mehr. Dubai kann mehr.

Professionelle Anlageportfolios zeichnen sich durch eine hohe Diversifikation von alternativen Kapitalanlagen aus. Als Investmentgesellschaft für digitale Vermögenswerte ermöglicht FINEXITY Privatkunden eine identische Allokation – bereits ab 500 Euro.

Starten Sie noch heute auf [finexity.com](https://finexity.com) mit dem Ausbau Ihres Portfolios!



FINEXITY AG  
Holzdammm 28-32  
20099 Hamburg, Deutschland

(+49) 40 822 177 20  
[support@finexity.com](mailto:support@finexity.com)  
[www.finexity.com](https://www.finexity.com)