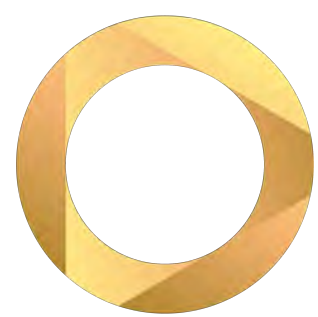




Investment Guide

Dubai Vereinigte Arabische Emirate



GOLDEN
CIRCLE
FINANCE





Warum VAE?

Makroökonomisches Umfeld der Vereinigten Arabischen Emirate

Die Vereinigten Arabischen Emirate (VAE) zeichnen sich durch ein dynamisches, breit diversifiziertes Wirtschaftsumfeld aus, das von nachhaltigem Wachstum und gezielter globaler Vernetzung geprägt ist. Für 2025 wird ein BIP-Zuwachs von rund 4 % erwartet, nach geschätzten 3,7 % im Jahr 2024. Maßgeblich verantwortlich dafür ist der Nicht-Öl-Sektor, der inzwischen etwa drei Viertel der realen, inflationsbereinigten Wirtschaftsleistung stellt. Wachstumstreiber sind insbesondere Tourismus, Immobilien, Finanzdienstleistungen, Technologie und Logistik. Allein Großprojekte im Infrastrukturbereich – wie der neue internationale Flughafen Dubais – sorgten 2024 für einen Beitrag von 5,4 % zum BIP. Mit der Zukunftsstrategie „We the UAE Vision 2031“ verfolgt das

Land das ehrgeizige Ziel, die Wirtschaftsleistung bis 2031 auf drei Billionen AED zu verdoppeln. Diversifizierung und Innovation stehen dabei im Zentrum. Unterstützt wird dieser Kurs durch eine modernisierte Finanzpolitik: Die Einführung einer Körperschaftsteuer von 9 % im Jahr 2023 stärkt die Einnahmehasis und eröffnet zusätzliche Spielräume für Investitionen.

Parallel intensivieren die Emirate ihre internationalen Handelsbeziehungen. Mehr als 20 neue Abkommen – unter anderem mit der Eurasischen Wirtschaftsunion – wurden bereits geschlossen. Sie setzen gezielt auf Zukunftsfelder wie Künstliche Intelligenz, Fintech und wissensbasierte Industrien. Das Ziel: ein nicht-ölbasierter Außenhandel von vier Billionen AED bis 2031.



Warum Dubai?

Makroökonomisches Umfeld Dubai

Für 2025 wird für Dubai ein Wirtschaftswachstum von 3,7 % prognostiziert – nach geschätzten 3,2 % im Jahr 2024, so eine Analyse der Emirates NBD. Getrieben wird dieser Anstieg vor allem durch höhere staatliche Ausgaben, Großprojekte wie die Metro Blue Line im Wert von 18 Milliarden AED sowie sinkende Zinsen, die die Aktivität im Nicht-Öl-Sektor ankurbeln. Ein weiterer Treiber ist die anhaltend starke Entwicklung im Transport-, Lager- und

Industriesektor. Auch der Immobilienmarkt zeigt sich stabil mit jährlichen Zuwächsen zwischen fünf und sieben Prozent, getragen von einer konstant hohen internationalen Nachfrage. Zwar bleiben globale Handelskonflikte oder geopolitische Risiken mögliche Belastungsfaktoren, doch die breite Aufstellung der Wirtschaft und ehrgeizige Entwicklungspläne schaffen eine solide Basis für nachhaltiges Wachstum in den kommenden Jahren.

Tor zur MENA-Region und darüber hinaus

Dank seiner geografischen Lage an der Schnittstelle von Europa, Asien und Afrika hat sich Dubai in kurzer Zeit zu einem globalen Drehkreuz für Handel und Wirtschaft entwickelt. Diese Position macht das Emirat nicht nur zum Tor zur MENA-Region, sondern auch zu einem zentralen Knotenpunkt für Transport und Logistik. Mit dem internationalen Flughafen Dubai – einem der verkehrsreichsten der Welt – und dem Hafen Jebel Ali, einem der größten Umschlagplätze weltweit, verfügt die Stadt über exzellente globale Anbindungen.

Die Regierung nutzt diesen Standortvorteil konsequent: Mit Initiativen wie dem Dubai International Financial Centre (DIFC), Freizonen mit 100 % Auslandsbesitz und null Steuern sowie vereinfachten Unternehmensgründungen zählt Dubai inzwischen zu den Top 20

Finanzzentren der Welt – und hat 2024 sogar Frankfurt überholt. Hinzu kommt das weltweit niedrigste Niveau an Unternehmenssteuern, der Abbau von Handelsbeschränkungen und ein Minimum an Bürokratie.

Parallel hat die Stadt ihre Wirtschaft konsequent vom Öl abgekoppelt, eine starke Tourismusinfrastruktur aufgebaut, Gründerprogramme initiiert, moderne Logistikzentren errichtet und ein leistungsfähiges Gesundheitssystem etabliert. Ergänzt durch ein kosmopolitisches Lebensumfeld, ikonische Architektur und eine konsequente Innovationsagenda – insbesondere in den Bereichen KI, Blockchain und Nachhaltigkeit – positioniert sich Dubai als einer der attraktivsten Standorte für Start-ups, Konzerne und Investoren, die ihren regionalen Fußabdruck erweitern wollen.



Ein globaler Maßstab für nachhaltige Stadtentwicklung

Der Dubai 2040 Urban Master Plan entwirft eine ehrgeizige und integrierte Strategie für eine nachhaltige Stadtentwicklung, die Lebensqualität, Umweltverantwortung und wirtschaftliche Resilienz über die kommenden zwei Jahrzehnte in den Mittelpunkt stellt. Es ist bereits die siebte umfassende Entwicklungsstrategie seit 1960 – eine Antwort auf das rasante Wachstum, das die Bevölkerung von einst 40.000 auf über 3,3 Millionen anwachsen ließ und die bebaute Fläche um das 170-Fache vergrößerte. Der Masterplan ist eng verzahnt mit den wirtschaftlichen Zielen Dubais und bildet ein strukturelles Rahmenwerk, das sämtliche Teilpläne des Emirats miteinander verbindet.

Die zentralen Ziele sind klar umrissen: historische Stadtteile wie Deira und Bur Dubai sollen ebenso revitalisiert werden wie moderne Zentren rund um Downtown, Business Bay und die Dubai Marina. Zugleich werden neue Wachstumsgebiete geschaffen. Der Plan legt Wert auf effiziente Ressourcennutzung, inklusive und lebendige Stadtviertel, eine Verdopplung von Grün- und

Freizeitflächen, flexible und nachhaltige Mobilitätskonzepte, eine stärkere wirtschaftliche Diversifizierung und den Schutz des kulturellen Erbes.

Bis 2040 soll der Wandel sichtbar sein: Grün- und Erholungsflächen werden verdoppelt, Naturschutzgebiete sollen 60 % des Emirats abdecken, und grüne Korridore werden Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungszonen verbinden. Fuß- und Radwegenetze sowie nachhaltige Verkehrslösungen sollen den Autoverkehr deutlich reduzieren. Für Tourismus und Gewerbe wird mehr Land bereitgestellt – mit Wachstumsraten von 134 % beziehungsweise 168 km² –, während Bildungs- und Gesundheitssektoren um 25 % ausgebaut werden. Auch der öffentliche Zugang zu Stränden soll vervierfacht werden.

Darüber hinaus entstehen integrierte Wohnquartiere, die höchste städtebauliche Standards mit Grünflächen und lokaler Infrastruktur verbinden. Ein umfassendes Daten- und Planungsregister unterstützt eine transparente Steuerung und evidenzbasierte Entscheidungen.

Die Zukunft des globalen Geschäftsstandorts

Im Jahr 2025 untermauert Dubai seinen Status als internationale Wirtschaftsmacht durch gezielte Investitionen, regulatorische Flexibilität und eine innovationsgetriebene Ökonomie, die sowohl Start-ups als auch multinationale Konzerne anzieht. Geografisch zwischen Ost und West positioniert, nutzt das Emirat seinen Standortvorteil und seine erstklassige Infrastruktur, um unterschiedlichste Branchen für sich zu gewinnen.

Im Zentrum dieser Dynamik steht das Dubai International Financial Centre (DIFC), das im zweiten Quartal 2025 einen Anstieg registrierter Unternehmen um 14 % auf nunmehr 5.800 meldete. Vor allem Fintechs und Anbieter nachhaltiger Finanzprodukte prägen dieses Wachstum – ein Beleg für Dubais konsequente Ausrichtung an globalen Investmenttrends. Eine Schlüsselrolle spielt dabei das DIFC Innovation Hub, das inzwischen Start-ups Finanzierung in Höhe von 2,5 Milliarden US-Dollar erschloss, insbesondere in den Bereichen Blockchain und grüne Technologien – Ausdruck einer gelungenen Symbiose von Finanzwirtschaft und Nachhaltigkeit.

Parallel verzeichnete das Dubai Multi Commodities Centre (DMCC) 2024 den Zugang von 3.000 neuen Unternehmen,

gestützt von fortschrittlichen, kryptofreundlichen Regularien, die den Standort zu einem Magneten für Blockchain- und Digital-Asset-Firmen machen. Auch die Umwandlung des Expo-2020-Geländes in die Expo City Dubai erweist sich als nachhaltiger Impuls: Über 1.500 Unternehmen aus Logistik, Technologie und Nachhaltigkeit haben sich dort angesiedelt, die Mietquote ist seit 2024 um 10 % gestiegen – ein klares Signal für die Rolle der Expo City als dauerhafter Motor für Innovation und unternehmerische Synergien.

Auch der Handel floriert: Der von DP World betriebene Hafen Jebel Ali steigerte 2024 seinen Containerumschlag auf 16,2 Millionen Standardcontainer – ein Plus von 8 % – und unterstreicht damit Dubais Bedeutung für den Welthandel. Für kleinere und mittlere Unternehmen eröffnete die Dubai Chamber of Commerce 2025 eine digitale Handelsplattform, die mehr als 500 KMUs zu einem Exportplus von 25 % verhalf, indem Prozesse vereinfacht und internationale Märkte besser zugänglich gemacht wurden. Fokussiert auf digitale Transformation, regulatorische Offenheit und sektorale Diversifizierung festigt sich das Emirat als einer der führenden Wirtschafts- und Innovationsstandorte weltweit.



Eine Nation, in der Talente gedeihen

Die Vereinigten Arabischen Emirate haben sich 2025 fest als globaler Spitzenreiter in Fragen von Talentwettbewerbsfähigkeit und Innovationskraft etabliert. Im weltweiten Global Talent Competitiveness Index von INSEAD rangiert das Land auf Platz 22 – und damit an erster Stelle unter den arabischen Staaten. Besonders bemerkenswert: Rang vier bei der Anziehung internationaler Fachkräfte und Rang zwei bei externer Offenheit. Dahinter steht eine Strategie, die die VAE gezielt als Magnet für globale Expertise positioniert.

Zentrale Bausteine sind innovative Visa-Programme wie das Golden Visa oder das Green Visa, die hochqualifizierten Fachkräften, Investoren und Wissenschaftlern langfristige Aufenthaltsrechte sichern. Der Talent Pass ermöglicht Freelancern und Unternehmern den Zugang zu einem Netzwerk von über 2.500 Unternehmen. Hinzu kommen spezielle Visa für Arbeitssuchende und Teilzeitbeschäftigte, die die Flexibilität des Arbeitsmarktes erhöhen. Schon 2023 führten diese Reformen dazu, dass die VAE im Ranking des HR-Dienstleisters Deel zum weltweit gefragtesten Standort für Visa-Bewerber avancierten.

Attraktiv ist auch das wirtschaftliche Umfeld: steuerfreies Einkommen, modernste Infrastruktur und Innovationszonen wie Area 2071, die Start-ups durch subventionierte Lizenzen und Investorenkontakte fördern.

Mit der Talent Attraction & Retention Strategy 2031 verfolgt die Regierung zudem das Ziel, die VAE bis zum Ende des Jahrzehnts unter die zehn führenden Nationen in Sachen Talentkonkurrenz zu bringen.

Auch die Lebensqualität überzeugt. Abu Dhabi gilt als sicherste Stadt der Welt, Dubai liegt auf Platz fünf. Parallel verbesserte sich die Gesundheitsversorgung auf Rang 28 im globalen Vergleich. Besonders im Fokus: Zukunftstechnologien wie Künstliche Intelligenz, Robotik, erneuerbare Energien und Softwareentwicklung. Allein KI soll bis 2030 rund 96 Milliarden US-Dollar – etwa 14 % des BIP – beitragen.

Das Arbeitsrecht wurde ebenfalls modernisiert: flexiblere Beschäftigungsmodelle, Antidiskriminierungsregeln und verbesserte Abfindungsansprüche sorgen für faire Rahmenbedingungen. Über zwei Millionen Arbeitnehmer erreichte 2023 ein staatliches Informationsprogramm in mehreren Sprachen, begleitet von regelmäßigen Kontrollen zur Einhaltung von Standards.

Mit diesem ganzheitlichen Ansatz – von Visa-Reformen über Bildungsinitiativen und Investitionsanreize bis hin zu sozialer Sicherheit und hoher Lebensqualität – haben sich die Emirate zu einem der weltweit führenden Standorte für berufliche Entwicklung und persönliche Entfaltung entwickelt. Ein Umfeld, in dem Talente nicht nur ankommen, sondern langfristig gedeihen können.

„Multikultureller Herzschlag“ – Eine Stadt für die Welt

Dubai bietet einen Lebensstil, der Gegensätze auf einzigartige Weise miteinander verbindet: modernster Luxus trifft hier auf kulturelle Vielfalt, internationale Dynamik auf familienfreundliche Sicherheit. Zwar ist die Stadt berühmt für ihre spektakulären Shoppingmalls, ihre Spitzenrestaurants und ein pulsierendes Nachtleben – doch jenseits dieser Glitzerfassade entfaltet sie ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Ob Strände, Wüstensafaris, Wassersport, Golfplätze oder Indoor-Skiing in der Wüste – Dubai schafft es, selbst im heißesten Klima ein abwechslungsreiches Umfeld zu bieten. Dank ausgeklügelter Klimatisierung und zahlreicher Indoor-Angebote genießen Bewohner und Gäste das ganze Jahr hindurch hohen Komfort.

Wesentliches Merkmal der Metropole ist ihre kulturelle Vielfalt. Menschen aus mehr als 200 Nationen leben und arbeiten hier, was ein kosmopolitisches Klima entstehen lässt, in dem Sprachen, Küchen, Religionen und Traditionen friedlich nebeneinander existieren. Englisch ist allgegenwärtig, zugleich bleibt Arabisch Amtssprache und kulturelle Referenz. Diese Offenheit gilt als einer der größten Standortvorteile Dubais: ein globales Miteinander

in einem politisch stabilen Umfeld. Gleichzeitig ist die Stadt ausgesprochen familienfreundlich. Niedrige Kriminalitätsraten, ein hohes Maß an öffentlicher Sicherheit und eine ausgezeichnete medizinische Versorgung schaffen ein Umfeld, in dem sich Familien dauerhaft niederlassen. Hinzu kommt ein breites Angebot an internationalen Schulen, vielseitige Wohnquartiere und eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten für Kinder. Museen, Parks, Indoor-Spielwelten und Strandclubs machen Dubai zu einem Ort, der sowohl für Berufstätige als auch für Familien höchste Lebensqualität bietet.

Charakteristisch ist zudem der Kontrast, den die Stadt selbstbewusst inszeniert: futuristische Wolkenkratzer wie der Burj Khalifa stehen nur wenige Straßen von traditionellen Souks entfernt; exklusive Strandresorts ergänzen sich mit ruhigen Wüstenlandschaften. Das kulturelle Leben ist reich an Veranstaltungen und Festivals, die sowohl das emiratische Erbe würdigen als auch internationale Traditionen aufgreifen.

Kurzum: Dubai ist eine Stadt für alle – für Karrierestarter ebenso wie für Weltbürger, für Familien ebenso wie für Investoren.

Dubai übertrifft London bei Renditen und Steuervorteilen

Dubai und London zählen zu den bedeutendsten Immobilienmärkten der Welt – doch ihre Rahmenbedingungen könnten kaum unterschiedlicher sein. Während London seit jeher als etabliertes Finanzzentrum mit hoher Reputation gilt, überzeugt Dubai zunehmend durch attraktive Kostenstrukturen, steuerliche Vorteile und hohe Renditen.

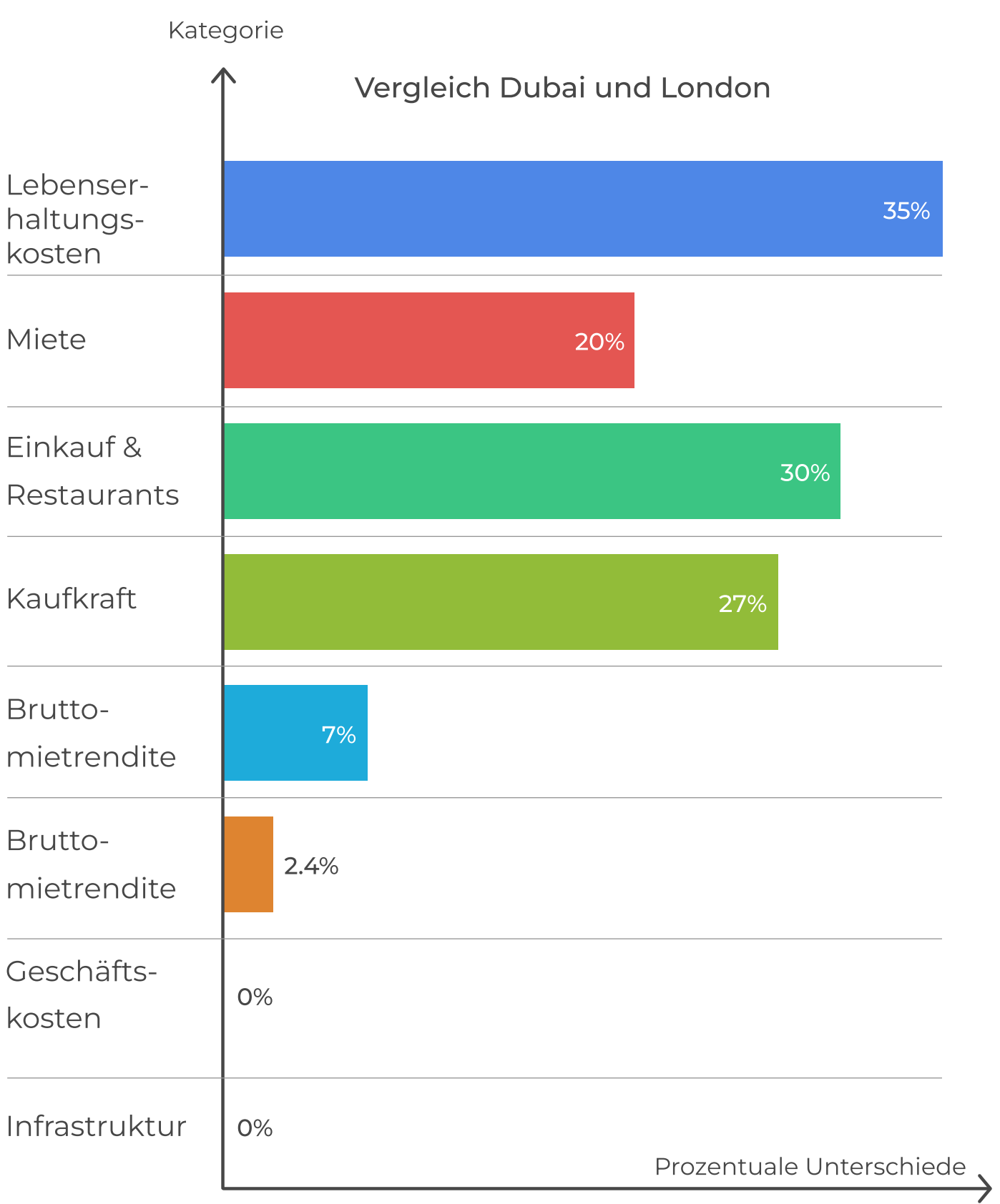
Im direkten Vergleich zeigt sich: Die Lebenshaltungskosten in Dubai liegen im Schnitt 30 bis 40 % unter denen Londons. Mieten sind rund 20 % günstiger, auch Lebensmittel und Restaurantpreise fallen bis zu 30 % niedriger aus. Zugleich profitieren Einwohner Dubais von einer um fast 30 % höheren Kaufkraft – ein deutlicher Standortvorteil für Expatriates und Investoren.

Für Anleger ist der Immobilienmarkt besonders reizvoll: Bruttomietrenditen von 7 bis 10 % sind in Dubai keine Seltenheit, begünstigt durch eine steuerfreie Umgebung und uneingeschränkte Eigentumsrechte für Ausländer. In London dagegen liegen die Renditen im Schnitt bei etwa 2,4 %. Hohe Kaufpreise, Besteuerung von Mieteinnahmen und Kapitalerträgen sowie strengere Regulierungen drücken die Profitabilität erheblich.

Auch Unternehmen profitieren: In Dubais Freizonen gibt es weder Einkommens- noch Körperschaftssteuern, dazu flexible Arbeitsmärkte und vergleichsweise günstige Gewerbemieten. In London sind die regulatorischen Anforderungen höher, die Betriebskosten – von Steuern bis zu Büroflächen – spürbar belastender. Die Infrastruktur beider Städte ist erstklassig, doch Dubai punktet mit modernen Masterplan-Quartieren, intelligenter Verkehrstechnologie und einer logistisch perfekt vernetzten Lage. Während London auf eine historisch gewachsene, komplexe Struktur setzt, investiert Dubai gezielt in Zukunftsfähigkeit.

Noch gravierender sind die Unterschiede in der Besteuerung: In Dubai gibt es weder Einkommenssteuer noch Kapitalertrags- oder Grundsteuer. In Großbritannien hingegen fallen Einkommensteuern von bis zu 45 %, Kapitalertrags- und Grunderwerbssteuern sowie die jährliche Council Tax an – Faktoren, die die Nettorendite massiv beeinflussen. Auch im Lebensstil spielen die Standorte ihre Stärken unterschiedlich aus. Dubai bietet ganzjährig Sonne, Strand und eine moderne, internationale Lebenswelt, während London mit seiner Kultur, Geschichte und Vielfalt punktet, dafür aber ein deutlich höheres Kosten- und Sicherheitsrisiko mitbringt.

Besonders dynamisch zeigt sich Dubai bei Einwanderungsprogrammen: Das erweiterte Golden-Visa-Modell ermöglicht hochqualifizierten Fachkräften und Investoren einen Aufenthalt von bis zu zehn Jahren. Londons Visa-Angebote sind ebenfalls vielfältig, jedoch oft komplexer und teurer. Fazit: Wer Wert auf Rendite, Wachstumspotenzial und steuerliche Effizienz legt, findet in Dubai die weitaus günstigeren Rahmenbedingungen.

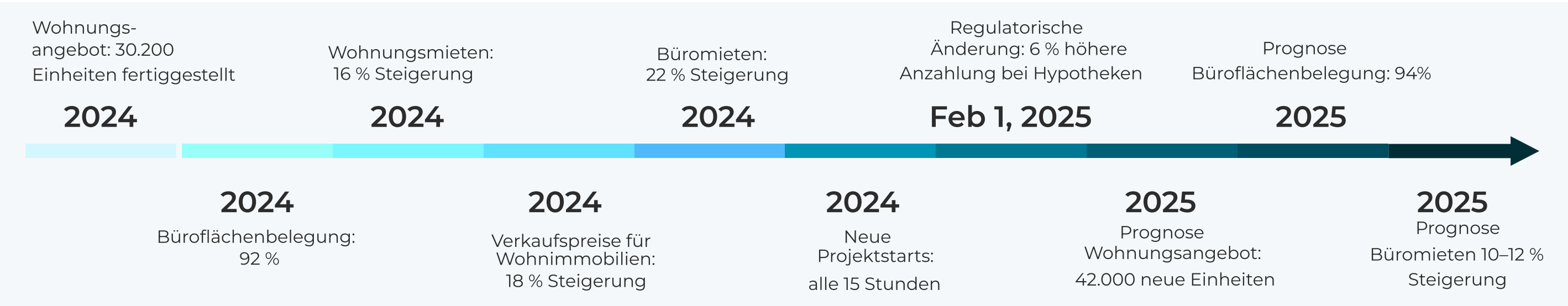


Immobilienmarkt Dubai

Vom COVID-Schock zum globalen Investmentmagneten

Zwischen 2020 und 2024 hat Dubais Immobilienmarkt eine bemerkenswerte Entwicklung genommen – von den Einbrüchen während der Pandemie bis hin zu einem der gefragtesten Märkte weltweit. Die COVID-19-Krise brachte 2020 zunächst Stillstand: Reisebeschränkungen und Arbeitsplatzverluste führten zu sinkender Nachfrage. Doch durch schnelle staatliche Maßnahmen – darunter Visa-Reformen und umfangreiche Konjunkturpakete – konnte das Vertrauen der Investoren rasch wiederhergestellt werden. Besonders auffällig: Immobilien im Luxus- und Waterfront-Segment hielten selbst in dieser Phase weitgehend ihren Wert. Bereits 2021 setzte eine kräftige Erholung ein. Getrieben von der Vorfreude auf die Expo 2020 und einem deutlichen Zuwachs internationaler Käufer legten die

Preise im Durchschnitt um rund zehn Prozent pro Jahr zu. 2022 markierte einen historischen Wendepunkt: Nie zuvor wurden so viele Transaktionen registriert. 2023 beruhigte sich das mittlere Segment, während das Ultra-Luxus-Segment boomte und Dubai zum weltweit führenden Markt für Immobilien über zehn Millionen US-Dollar machte. Auch die Mieten zogen kräftig an, besonders in Premiumlagen. Auch 2024 blieb die Dynamik hoch, getragen von Off-Plan-Projekten, Branded Real Estate Projekten wie dem weltweit ersten Mercedes-Benz Tower und einem stabilen Investorenvertrauen. Marktkenner erwarten gezielte Eingriffe der Aufsichtsbehörden, um Übertreibungen einzudämmen und die Stabilität des Marktes langfristig zu sichern.



Immobilienboom 2024 – Angebot hinkt hinterher

Der Immobilienmarkt Dubais verzeichnete 2024 ein außergewöhnliches Wachstum – geprägt von enormer Nachfrage, knapper Verfügbarkeit und überdurchschnittlicher Performance in nahezu allen Segmenten. Die anhaltende Positionierung Dubais als globales Zentrum für Wirtschaft, Investitionen und Lifestyle trieb die Märkte in einer Dynamik an, die selbst langjährige Marktbeobachter überraschte. Sowohl der Wohn- als auch der Büroflächenmarkt verzeichneten deutliche Preisanstiege, wachsende Umsätze und eine Rekordnachfrage. Laut dem Cushman & Wakefield Core Dubai Annual Report 2024–2025 wurden lediglich rund 30.200 Wohneinheiten fertiggestellt – elf Prozent weniger als prognostiziert und fast ein Drittel weniger als im Jahr 2023. Diese Lücke verdeutlicht die akute Angebotsknappheit. Gleichzeitig kletterte die Auslastung im Bürosegment auf 92 %, international der zweithöchste Wert. Bis Ende 2025 wird ein weiterer Anstieg auf 94 % erwartet, wodurch große Unternehmen zunehmend gezwungen sind, verfügbare Flächen sofort zu sichern oder auf neue Geschäftsviertel außerhalb der klassischen Kernlagen auszuweichen. Das begrenzte Angebot wirkte sich unmittelbar auf die Preise aus: Wohnmieten stiegen im Jahresvergleich um 16 %, Kaufpreise sogar um 18 %. Im Gewerbebereich erhöhten sich die Büromieten um 22 % – und für 2025 wird ein weiteres Plus zwischen zehn und zwölf Prozent erwartet. Besonders ausgeprägt war die Entwicklung in Premiumlagen wie DIFC, Business Bay und Dubai Marina. Dort erreichten Verkäufe von Luxusimmobilien neue Rekordmarken, getrieben vom Zustrom internationaler Millionäre und vermögender Investoren. Die hohe Nachfrage führte 2024 zu einer regelrechten Flut neuer Projektankündigungen: Im Durchschnitt wurde alle

15 Stunden ein neues Wohnbauprojekt auf den Markt gebracht. Für 2025 prognostizieren Analysten die Fertigstellung von über 42.000 Einheiten – ein Zuwachs von 41 % gegenüber dem Vorjahr. Diese neuen Objekte dürften kurzfristig Entlastung bringen und den Preisanstieg auf unter zehn Prozent abflachen, doch langfristig bleibt der Druck hoch. Parallel reagierten die Behörden mit gezielten Eingriffen: So wird der Mietindex der RERA aktualisiert, um die Marktentwicklung realistischer abzubilden und für mehr Transparenz zu sorgen. Zudem verlangt die Zentralbank der VAE ab Februar 2025 eine um sechs Prozent höhere Eigenkapitalquote bei Hypotheken. Ziel ist es, vor allem im mittleren Preissegment übermäßige Kreditfinanzierung einzudämmen und die Marktstabilität zu sichern. Die Zahlen unterstreichen die Dimension des Booms: Allein 2023 wurden 1,6 Millionen Transaktionen erfasst. Bis November 2024 stieg die Zahl auf 188.000 Verkäufe im Wert von 625 Milliarden AED – ein Zuwachs von 38 % bei der Stückzahl und 23 % beim Transaktionsvolumen. Parallel bleibt der Bausektor hoch aktiv, mit über 50.000 geplanten Wohneinheiten im Jahr 2024 und einem Projektvolumen von insgesamt 1,3 Billionen AED, verteilt auf private wie öffentliche Bauvorhaben. Alles in allem bleibt Dubais Immobilienmarkt ein Motor für Wachstum und internationale Kapitalzuflüsse. Trotz akuter Engpässe, rasant steigender Preise und regulatorischer Eingriffe behält das Emirat seinen Status als einer der dynamischsten und attraktivsten Immobilienstandorte weltweit.



2025: Immobilienmarkt auf Rekordkurs

Für 2025 zeichnet sich in Dubai ein historisches Rekordjahr im Immobiliensektor ab. Mit der Übergabe von rund 72.365 neuen Wohneinheiten wird ein Anstieg von 171 % im Vergleich zu 2024 erwartet – eine Zahl, die den bislang dynamischsten Expansionsschub in der Geschichte des Marktes markiert. Getrieben wird diese Entwicklung von stabilen Fundamentaldaten, ambitionierten staatlichen Programmen und dem ungebrochenen Zustrom internationaler Investoren. Besonders attraktiv bleibt Dubai für Kapitalanleger durch seine einzigartige steuerliche Struktur. Anders als in fast allen etablierten Metropolen gibt es keine Einkommenssteuer auf Mieteinnahmen, keine Kapitalertragssteuer auf Wiederverkäufe und keine jährliche Grundsteuer. Einzige Ausnahme ist die einmalige Registrierungsgebühr von vier Prozent beim Dubai Land Department. Damit entsprechen Bruttorenditen von durchschnittlich sieben Prozent in Dubai praktisch einer Nettorendite von sieben Prozent – während in Märkten wie London oder New York steuerliche Belastungen die effektive Rendite deutlich reduzieren. Für Investoren bedeutet das einen klaren Vorteil: Kapital

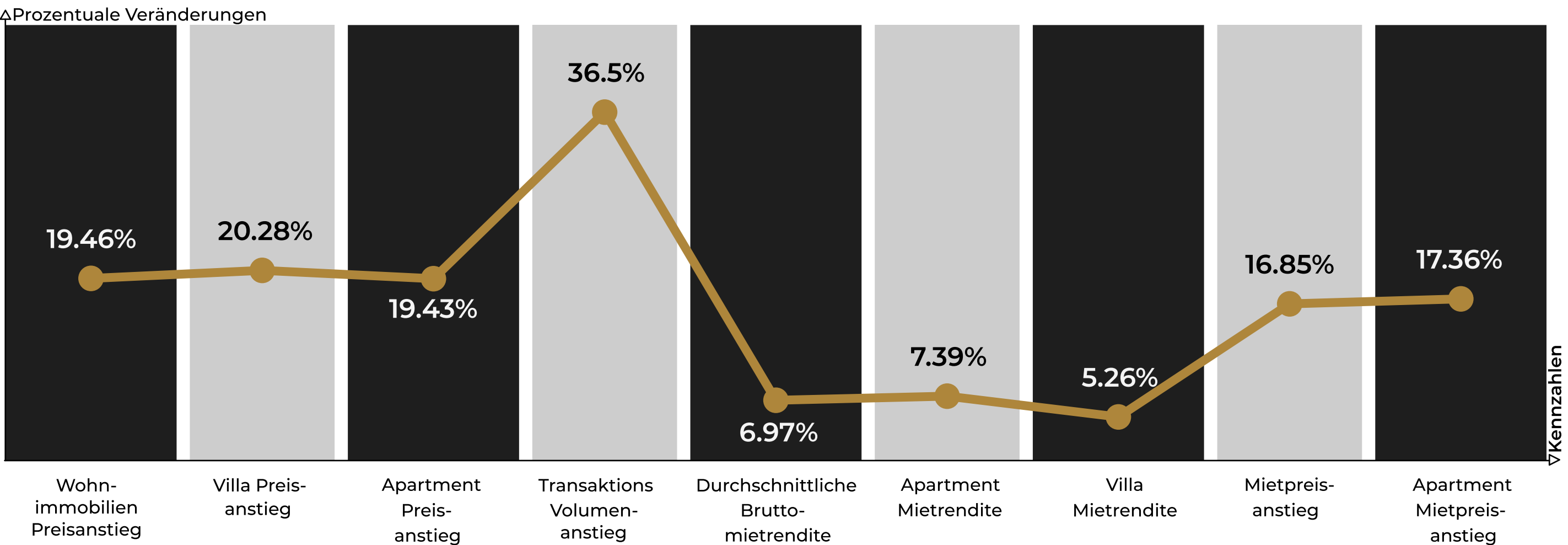
kann schneller akkumuliert, ohne steuerliche Abzüge reinvestiert und langfristig flexibel angelegt werden. Auch Exit-Strategien lassen sich freier planen, da keine zusätzlichen Steuerlasten drohen. So wird Vermögensaufbau erleichtert und die Skalierung größerer Portfolios deutlich begünstigt. Diese Rahmenbedingungen machen Dubai nicht nur für kurzfristige Einkommensstrategien interessant, sondern auch für die langfristige Vermögenssicherung. Angesichts einer wachsenden Bevölkerung, steigender internationaler Nachfrage und einer Pipeline an hochwertigen Projekten wird der Markt 2025 sowohl kurzfristige Renditechancen als auch nachhaltige Wertsteigerungen bieten. Die Kombination aus Rekordfertigstellungen, steuerlicher Effizienz und globalem Kapitalzufluss verleiht dem Immobilienmarkt eine besondere Dynamik. 2025 gilt daher als ein Schlüsseljahr, in dem Dubai seine Position als einer der weltweit attraktivsten Investitionsstandorte festigen dürfte – mit einem Markt, der gleichermaßen Wachstumspotenzial und Stabilität verspricht.

Hohes Wachstum und starke Renditen

Dubais Immobilienmarkt bleibt auch 2025 eine der attraktivsten Adressen für Investoren weltweit – geprägt von starkem Kapitalwachstum und außergewöhnlich hohen Mietrenditen. Allein im November 2024 verzeichneten die Wohnimmobilienpreise einen Anstieg von 19,46 % im Jahresvergleich. Villen legten um über 20 % zu, Apartments um knapp 19,5 %. Dieser Trend wird durch die enorme Nachfrage nach Off-Plan-Projekten, ein günstiges makroökonomisches Umfeld und das anhaltend hohe Vertrauen internationaler Anleger getragen. Gleichzeitig bieten Immobilien in Dubai durchschnittliche Bruttomietrenditen von rund 7 %, bei Apartments sogar über 7,3 % – Werte, die im globalen Vergleich weit über dem Durchschnitt liegen. In vielen etablierten Metropolen werden dagegen lediglich zwei bis vier Prozent erzielt, zudem oft noch durch Steuern geschmälert. In Dubai

dagegen wirken die Renditen nahezu vollständig als Nettorendite, da keine Einkommens-, Kapitalertrags- oder Grundsteuern anfallen. Auch die Mieten spiegeln die Dynamik wider: Sie stiegen 2024 um knapp 17 %, bei Apartments sogar um 17,4 %. Damit generieren Immobilien nicht nur attraktive laufende Erträge, sondern bieten zugleich die Aussicht auf substanzielle Wertsteigerungen. Für Anleger bedeutet das eine seltene Kombination aus hohem Cashflow und starkem Vermögenszuwachs. Unterstützt wird dieser Markt durch liberale Eigentumsgesetze, langfristige Visa-Modelle für Investoren und ein verlässliches regulatorisches Umfeld. Damit etabliert sich die Stadt weiterhin als einer der weltweit führenden Märkte für renditeorientierte Investoren – ein Ort, an dem Kapital dynamisch arbeitet und sich gleichzeitig langfristig sichern lässt.

Dubai Marktentwicklung 2024 im Überblick



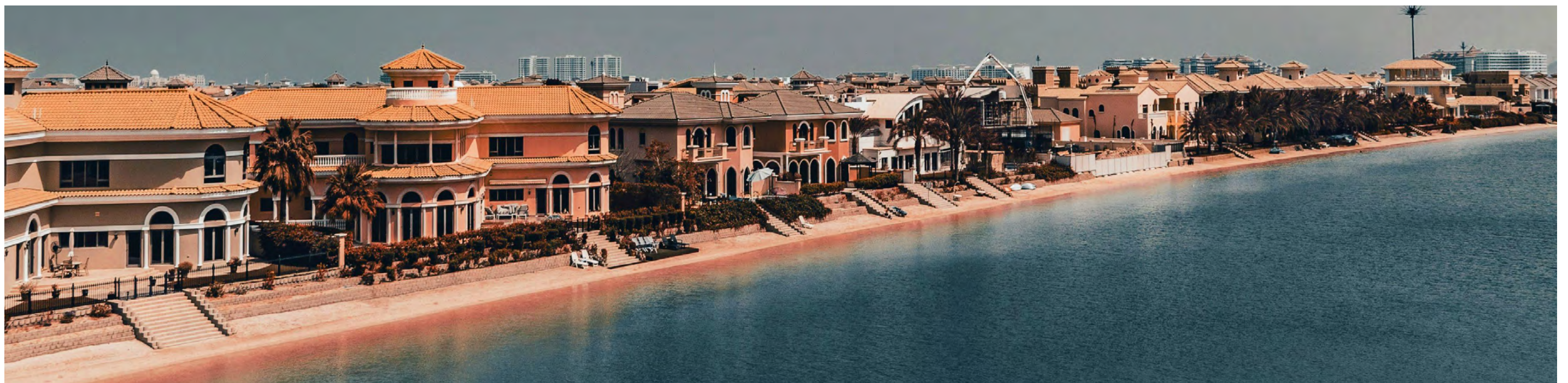
Strategische Basis für globales Vermögen

Dubais Aufstieg zu einem der bedeutendsten Luxusimmobilienmärkte der Welt ist eng mit seiner einzigartigen Lage und seiner exzellenten Infrastruktur verknüpft. Als Knotenpunkt zwischen Europa, Asien und Afrika bietet die Stadt Zugang zu mehr als zwei Dritteln der Weltbevölkerung innerhalb eines Flugradius von acht Stunden – ein Standortvorteil, der internationale Investoren, vermögende Privatpersonen und globale Unternehmen gleichermaßen anzieht.

Diese Rolle als Drehscheibe wird durch erstklassige Verbindungen untermauert. Der Flughafen Dubai (DXB) ist der weltweit verkehrsreichste internationale Flughafen und zählte 2024 mehr als 60 Millionen Passagiersitze, mit Direktflügen zu über 240 Destinationen. Für Geschäftsreisen nach London, Urlaub auf den Malediven oder Investitionstouren in Asien – Mobilität auf höchstem Niveau ist garantiert. Parallel dazu unterstreicht der Hafen Jebel Ali, einer der größten und modernsten Tiefseehäfen der Welt, Dubais Rolle als Logistikdrehscheibe und Handelsplatz ersten Ranges.

Diese Infrastruktur zieht nicht nur Unternehmen, sondern auch eine vielfältige internationale Bevölkerung an. Mehr als 200 Nationalitäten leben heute in Dubai, was die Stadt zu einem der kosmopolitischsten Standorte weltweit macht. Diese globale Durchmischung schafft Nachfrage nach exklusiven Wohnlagen – von Downtown über die Dubai Marina bis hin zu Emirates Hills und Al Barari. Für internationale Investoren sind diese Immobilien nicht nur Luxusobjekte, sondern strategische Ankerpunkte für globale Portfolios.

Damit wird deutlich: In Dubai sind Lage, Konnektivität und Politik nicht bloß Begleitfaktoren, sondern zentrale Werttreiber. Das Emirat positioniert sich erfolgreich gegenüber etablierten Märkten wie London, New York oder Hongkong – und übertrifft viele davon inzwischen im Ultra-Luxus-Segment. In einer immer stärker vernetzten Welt ist Dubai längst nicht mehr nur Wohn- oder Investitionsstandort, sondern eine echte Basis für globales Vermögen.



Keine Einkommenssteuer, volle Aufenthaltsrechte – die Finanzkraft des Golden Visa

Der Aufstieg Dubais im Luxusimmobilienmarkt beruht nicht nur auf visionärer Stadtentwicklung, sondern auch auf kluger Regulierung und gezielten Investorenprogrammen. Eine zentrale Rolle spielt dabei das Golden Visa der VAE, das langfristige Aufenthaltsrechte mit Immobilieninvestitionen verbindet und so Kapital, Know-how und internationale Talente ins Land zieht.

Für die Qualifikation genügt eine Investition von mindestens zwei Millionen AED (rund 545.000 US-Dollar) in Immobilien – auch Off-Plan-Projekte sind zugelassen. Käufer dürfen dabei sogar Fremdfinanzierung über ausgewählte Banken nutzen, was die Eintrittsschwelle senkt. Im Gegensatz zu herkömmlichen Visa ist das Golden Visa selbstgesponsert, also unabhängig von einem Arbeitgeber. Es wird für zehn Jahre ausgestellt, ist verlängerbar, erlaubt uneingeschränkte Arbeits- und Studienmöglichkeiten und umfasst Zugang zu staatlichen Leistungen wie Gesundheitsversorgung und Bildung. Auch lange Auslandsaufenthalte gefährden den Status nicht. Zudem können Ehepartner und Kinder jeden Alters eingebunden werden – ein entscheidender Vorteil für Familien.

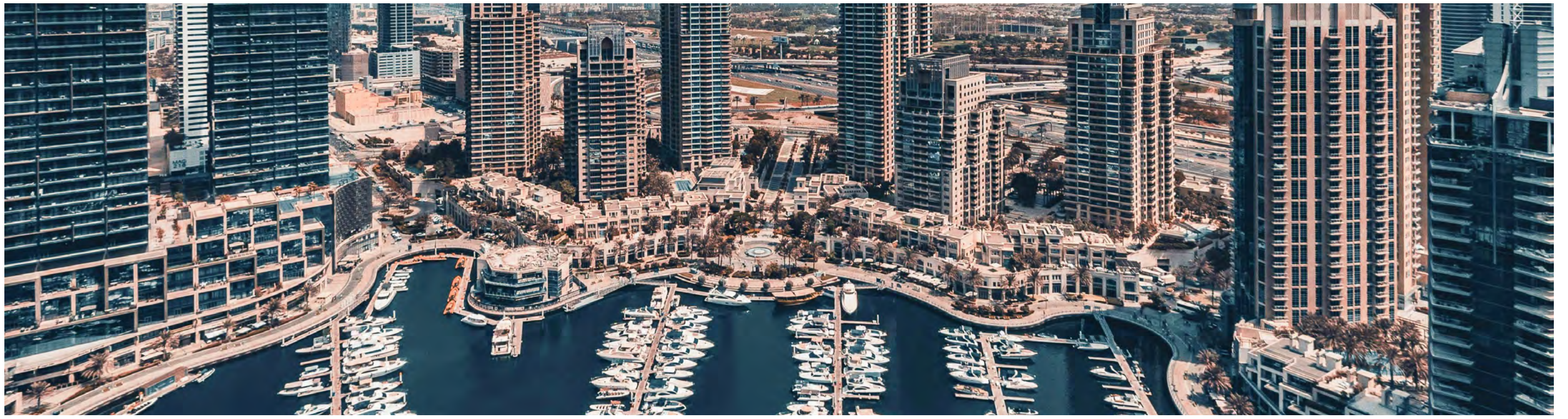
Das Programm ist zugleich ein finanzielles Privileg. Inhaber profitieren von vollständiger Steuerfreiheit: keine Einkommenssteuer, keine Kapitalertragssteuer, keine Grundsteuer. Ergänzt wird dies durch Doppel-

besteuerungsabkommen mit zahlreichen Ländern, was internationale Vermögenstransfers erleichtert. Kapital kann uneingeschränkt repatriiert werden – ein Schlüsselfaktor für globale Investoren.

Die Wirkung auf Demografie und Markt ist deutlich spürbar. Allein in den ersten drei Monaten 2025 wuchs Dubais Bevölkerung um fast 90.000 Menschen auf 3,92 Millionen – ein täglicher Nettozuzug von rund 1.000 Personen. Diese Zuwanderung, maßgeblich getrieben durch Golden-Visa-Inhaber, lässt die Nachfrage nach Immobilien in die Höhe schnellen. Laut ValuStrat stiegen seit dem ersten Quartal 2021 die Preise für Villen um mehr als 30 %, Apartmentpreise um über 21 %.

Entwickler versuchen zwar, mit einem rasanten Bautempo gegenzuhalten, doch Experten gehen davon aus, dass das Angebot auf absehbare Zeit nicht Schritt halten kann. Die Folge ist ein strukturelles Nachfrageübergewicht, das die Preisentwicklung weiter stützt und die Renditeaussichten für Investoren noch attraktiver macht.

Das Golden Visa ist damit weit mehr als ein Aufenthaltstitel. Es ist ein strategisches Investmentinstrument, das steuerfreie Erträge, langfristige Sicherheit und Zugang zu einem der dynamischsten Immobilienmärkte der Welt bietet. Mit diesem Modell haben die Emirate einen neuen Standard gesetzt – und Dubai zur ersten Wahl für vermögende Anleger und globale Familien gemacht.



Luxus neu definiert: Nachhaltiges Wohnen als Leitmotiv

Der Luxusimmobilienmarkt Dubais verändert sich spürbar: Immer stärker rücken nachhaltige Konzepte in den Mittelpunkt, die ökologische Verantwortung mit höchstem Wohnkomfort verbinden. Für eine neue Generation wohlhabender Käufer – insbesondere aus Europa und Nordamerika – ist Luxus längst mehr als nur spektakuläre Architektur. Gefragt sind heute ganzheitliche Wohnkonzepte, die Natur, Nachhaltigkeit und moderne Lebensqualität miteinander vereinen.

Neue Projekte setzen daher auf ausgedehnte Grünflächen, üppige Parks und biodivers gestaltete Gärten, die nicht nur ästhetisch überzeugen, sondern auch das Stadtklima verbessern. Neben Spazierwegen und schattigen Boulevards werden zunehmend innovative Elemente integriert – etwa hauseigene Bienenstöcke zur Produktion von Bio-Honig oder kleine Holzplantagen für nachhaltig gewonnenes Baumaterial. Ergänzt wird dies durch Photovoltaikanlagen, recycelte Baustoffe und intelligente

Wassersysteme, die Ressourcenverbrauch und Betriebskosten reduzieren. Das Ergebnis sind exklusive Quartiere, die mehr bieten als nur Immobilien: grüne Ökosysteme, die Gesundheit, Wohlbefinden und ein bewusstes Lebensgefühl fördern. Diese Verbindung von Luxus und Nachhaltigkeit trifft den Nerv einer Klientel, die ökologisches Bewusstsein mit hoher Lebensqualität verbinden möchte. Nicht zufällig sind viele dieser Projekte schon kurz nach Markteinführung ausverkauft – oft binnen weniger Stunden.

Damit setzt Dubai auch im Premiumsegment neue Maßstäbe. Luxus wird hier nicht nur durch Größe und Lage definiert, sondern zunehmend durch Innovation, Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit. Ein Ansatz, der die Strahlkraft der Stadt als globaler Immobilienstandort noch verstärkt – und der zeigt, dass verantwortungsvolles Bauen längst selbst zum Statussymbol geworden ist.

Von Dirham zu Digital – Fractional Ownership startet durch

Im April 2025 hat Dubai einen weiteren Meilenstein in der Immobilienwelt gesetzt: Mit dem Start des Projekts „Prypco Mint“ wurde erstmals eine vollständig tokenisierte Plattform für den Immobilienmarkt der Region lanciert. Entwickelt in Zusammenarbeit zwischen dem Dubai Land Department (DLD), Prypco sowie Partnern wie der Virtual Assets Regulatory Authority (VARA), der Zentralbank der VAE, der Dubai Future Foundation und der Zand Digital Bank markiert sie den Beginn einer neuen Ära digitaler Investments.

Das Modell ermöglicht es Anlegern, bereits mit kleinen Beträgen einzusteigen: Schon ab 2.000 AED können

Anteile an Immobilien erworben werden – zunächst noch ausschließlich in Dirham, mittelfristig jedoch auch für internationale Investoren. Über die Plattform erhalten Nutzer vollständige Transparenz über die Objekte, deren Lage, Größe, Preis und erwartete Renditen. Die Tokenisierung soll nicht nur den Zugang zu Immobilieninvestments erleichtern, sondern zugleich die Liquidität im Markt erhöhen und den Handel mit Anteilen flexibler gestalten. Nach Schätzungen könnte bis 2033 rund sieben Prozent des Immobilienmarktes Dubais in tokenisierter Form gehandelt werden – mit einem erwarteten Volumen von etwa 60 Mrd. AED (16 Mrd. USD).

Eine neue Ära strategischen Wachstums und Stabilität

Dubais Immobilienmarkt zeigt 2025 eine bemerkenswerte Reifephase: Weg von spekulativen Zyklen, hin zu einer auf Fundamentaldaten basierenden, nachhaltigen Entwicklung. Trotz globaler Unsicherheiten – von Handelskonflikten bis hin zu vorsichtigen geldpolitischen Signalen der US-Notenbank – präsentiert sich der Markt robust und widerstandsfähig.

Getragen wird diese Stabilität von mehreren Säulen: starker Binnennachfrage, kontinuierlicher Zuwanderung, gezielten Regierungsinitiativen und einer breiten Investorenbasis. Besonders die Wohnimmobilien entwickeln sich solide: Villenpreise stiegen um knapp acht Prozent, Apartmentpreise um gut vier Prozent gegenüber dem Vorjahr. Gleichzeitig bleiben Mietrenditen zwischen sechs und neun Prozent im internationalen Vergleich

herausragend. Die Vermarktungsdauer von Objekten liegt im Schnitt bei nur 34 Tagen – ein Zeichen für die hohe Liquidität und reale Endnutzer-Nachfrage. Auch im kommerziellen Segment herrscht Dynamik. Als regionales Business-Hub zieht Dubai weiterhin internationale Konzerne an, die den Bedarf an Büro- und Retailflächen stützen. Parallel treiben Megaprojekte wie Dubai Creek Harbour oder die Erweiterung des Metronetzes die Attraktivität des Standorts voran. Hinzu kommen kontinuierliche Verbesserungen im regulatorischen Umfeld – von mehr Transparenz bei Transaktionen bis hin zur Stärkung der Freizonen. Für Investoren bietet Dubai damit die seltene Kombination aus attraktiven Renditen und langfristiger Sicherheit.



Quellen

- <https://aysdevelopers.ae/dubai-global-luxury-real-estate-hub>
- <https://dubaistartbusiness.com/brits-in-dubai/comparative-analysis-dubai-vs-uk/>
- <https://dubailand.gov.ae/en/news-media/dld-launches-the-mena-s-first-tokenized-real-estate-project-through-the-prypco-mint-platform/#/>
- <https://dubailand.gov.ae/en/news-media/moasher-index/>
- <https://dxbinteract.com/news/dubai-real-estate-market-global-concerns-stock-market-slips>
- <https://getgoldenvisa.com/uae-citizenship-by-investment-or-talent>
- <https://keltandcorealty.com/dubai-vs-london-real-estate/>
- <https://leosdevelopments.com/tax-free-real-estate-in-dubai/#:~:text=Strategic%20Advantages%20of%20Real%20Estate,tangible%2C%20revenue%2Dgenerating%20assets.>
- <https://malikprotalks.com/dubai-vs-london-invest-smarter-in-2025/>
- <https://medium.com/@valustrat/dubai-economy-growth-trade-and-innovation-insights-d3a01deefbe8>
- <https://propertyworld.ae/blog/dubai-vs-london-the-best-destination-for-real-estate-investment-in-2025>
- <https://sobharealty.com/media-center/blogs/regulatory-differences-for-property-investors-london-vs-dubai/>
- <https://setupbusinessone.com/business-opportunities-in-dubai/>
- <https://slg-strohallegalgroup.com/uaes-strategies-to-attract-and-retain-global-talent/>
- <https://theluxuryplaybook.com/dubai-real-estate-market/>
- <https://thedubaivoice.com/the-city/dubai-business-stories/dubais-business-ecosystem-in-2025-a-global-hub-of-innovation-and-growth>
- <https://timesofindia.indiatimes.com/world/middle-east/uae-expands-golden-visa-to-attract-top-global-talent-in-ai-climate-and-tech-sector/articleshow/122155797.cms>
- <https://uaestories.com/7-major-dubai-visa-changes-you-need/>
- <https://u.ae/en/about-the-uae/strategies-initiatives-and-awards/strategies-plans-and-visions/transport-and-infrastructure/dubai-2040-urban-master-plan>
- <https://valustrat.com/pages/dubai-economy-growth-trade-and-innovation-insights>
- <https://www.arabianbusiness.com/industries/real-estate/dubai-property-boom-luxury-sector-report>
- <https://www.bayut.com/mybayut/dubai-annual-property-market-report-2023/>
- <https://www.bayut.com/mybayut/dubai-real-estate-market-report-h1-2023/>
- <https://www.businessinsider.com/expat-dubai-luxury-affordable-makes-it-hard-to-save-money-2024-11>
- <https://www.cbre.ae/en/research-reports>
- <https://www.consultancy-me.com/news/10654/property-prices-in-dubai-to-keep-rising-for-next-few-years-amid-sustained-demand>
- <https://www.cushwake.ae/en/insights/dubai-annual-market-update-20242025>
- https://www.dib.ae/docs/default-source/dib-economic-bites/dib-economic-bulletin-apr-2025.pdf?sfvrsn=302a0bce_3
- <https://www.emiratesnbdresearch.com/-/media/dubai-uae-outlook-2025.pdf>
- <https://www.expatistan.com/cost-of-living/comparison/london/dubai>
- <https://www.firstgroup.com/en/news/dubai-named-one-of-the-world-s-leading-financial-hubs/>
- <https://www.globalpropertyguide.com/middle-east/united-arab-emirates/price-history>
- <https://www.investindubai.gov.ae/en/live-and-work/visas-and-entry/residency-for-investors-and-entrepreneurs.>
- <https://www.knightfrank.ae/research/dubai-residential-market-review-q1-2024-12534.aspx>
- <https://www.khaleejtimes.com/business/more-than-72365-homes-to-be-delivered-in-dubai-in-2025>
- <https://www.mfat.govt.nz/assets/Trade-General/Trade-Market-reports/UAE-Trade-and-Economic-Update-March-2025.pdf>
- https://www.numbeo.com/cost-of-living/compare_cities.jsp?city1=Dubai&city2=London&country1=United+Arab+Emirates&country2=United+Kingdom
- https://www.numbeo.com/health-care/compare_cities.jsp?city1=London&city2=Dubai&country1=United+Kingdom&country2=United+Arab+Emirates
- <https://www.providentestate.com/blog/invest-in-dubai-real-estate-vs-london-new-york-2025/>
- <https://www.propertyfinder.ae/blog/category/research-and-insights/>
- <https://www.range.ae/medias/embracing-green-luxury-dubais-new-trend-in-eco-friendly-real-estate>
- <https://www.reuters.com/world/middle-east/dubai-real-estate-prices-likely-face-double-digit-fall-after-years-boom-fitch-2025-05-29>
- <https://www.thenationalnews.com/business/property/2023/07/31/dubai-ranked-top-luxury-housing-market-in-world/>
- <https://www.thenationalnews.com/business/property/2023/12/30/dubai-real-estate-market-hits-record-highs-in-2023/>
- <https://www.ukvisa.ae/blog/major-uk-visa-changes/>

DISCLAIMER

Dieses Dokument („Investment Guide“) richtet sich nicht an Personen oder Einrichtungen in Rechtsordnungen, in denen die Veröffentlichung oder Verfügbarkeit gegen geltendes Recht oder bestehende Vorschriften verstoßen würde. Sollten Sie sich in einer solchen Jurisdiktion befinden, sind Sie nicht berechtigt, dieses Dokument zu nutzen und müssen es unverzüglich vernichten. Befinden Sie sich nicht in einer solchen Jurisdiktion, dürfen Sie nur fortfahren, wenn Sie die nachfolgenden Bedingungen gelesen und akzeptiert haben.

Alle Inhalte und Informationen in diesem Investment Guide – einschließlich etwaiger interaktiver Elemente – dienen ausschließlich Informations- und Marketingzwecken. Änderungen können jederzeit und ohne vorherige Ankündigung erfolgen. Es wird weder eine ausdrückliche noch eine stillschweigende Zusicherung hinsichtlich Richtigkeit, Vollständigkeit oder Verlässlichkeit der Angaben übernommen. Die Inhalte sind nicht als vollständige Darstellung von Finanzinstrumenten, Märkten oder Entwicklungen zu verstehen. Empfänger sollten sich nicht allein auf diese Informationen verlassen, sondern ihre eigene Beurteilung vornehmen. Geäußerte Meinungen können sich jederzeit ändern und von den Einschätzungen anderer Geschäftsbereiche oder Partner von Golden Circle Finanzvermittlung GmbH & Co. KG abweichen.

Golden Circle Finanzvermittlung GmbH & Co. KG ist weder verpflichtet, die enthaltenen Informationen zu aktualisieren, noch diese beizubehalten oder als veraltet zu kennzeichnen.

Die in diesem Investment Guide veröffentlichten Materialien sind ausschließlich für Ihren persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Nichts in diesem Dokument stellt eine Aufforderung, ein Angebot oder eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Anlageinstrumenten dar. Ebenso wenig wird zur Durchführung von Transaktionen oder zum Abschluss rechtlicher Geschäfte jeglicher Art aufgefordert.

Golden Circle Finanzvermittlung GmbH & Co. KG erbringt in diesem Dokument weder Anlage-, Rechts- noch Steuerberatung. Nichts hierin darf entsprechend ausgelegt werden. Auch wird nicht behauptet, dass die hier erwähnten Produkte oder Dienstleistungen für jeden Investor geeignet sind. Investitionsentscheidungen sollten nicht ausschließlich auf Grundlage dieses Dokuments getroffen werden. Bitte wenden Sie sich im Bedarfsfall an qualifizierte Finanzberater oder Fachleute.

Dieses Dokument kann zukunftsgerichtete Aussagen enthalten. Obwohl diese die aktuelle Einschätzung und Erwartung von Golden Circle Finanzvermittlung GmbH & Co. KG widerspiegeln können, bestehen zahlreiche Risiken, Unwägbarkeiten und andere Faktoren, die zu erheblichen Abweichungen zwischen tatsächlichen Ergebnissen und den dargestellten Prognosen führen können.

Golden Circle Finanzvermittlung GmbH & Co. KG übernimmt ausdrücklich keine Verpflichtung, solche Aussagen aufgrund neuer Informationen oder zukünftiger Ereignisse zu aktualisieren oder zu ändern.

Mit der Nutzung dieses Investment Guides erklären Sie sich damit einverstanden, Golden Circle Finanzvermittlung GmbH & Co. KG und deren verbundene Unternehmen schadlos zu halten für alle Ansprüche, Verluste, Schäden, Haftungen und Kosten (einschließlich angemessener Rechtsanwaltsgebühren), die aus der Nutzung des Dokuments oder seiner Inhalte entstehen – einschließlich solcher Ansprüche, die auf eine Verletzung dieser Nutzungsbedingungen zurückzuführen wären. Sollten Sie mit den Inhalten oder den Bedingungen nicht einverstanden sein, besteht Ihr einziges und ausschließliches Recht darin, die Nutzung des Dokuments einzustellen.

Mit Erhalt dieses Investment Guides erkennen Sie die Bedingungen dieses Disclaimers an und stimmen ihnen zu.

Stand: Juli 2025

Golden Circle Finanzvermittlung GmbH & Co. KG

Arndtstraße 23

22085 Hamburg - Deutschland



GOLDEN
CIRCLE
FINANCE