TWO CONTINENTS
REAL ESTATE



DUBAI-IMMOBILIEN

Leitfaden für Investoren

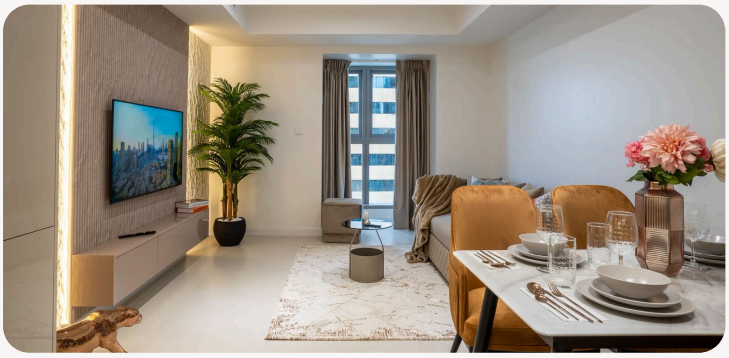
Alle Kosten, die besten Wege, aus dem Ausland zu investieren, und die Fehler, die Sie vermeiden sollten, einfach erklärt, bevor Sie investieren.

ALLE KOSTEN | AUS DEM AUSLAND INVESTIEREN | AUFENTHALTSRECHT | FEHLER VERMEIDEN

WAS SIE *erfahren.*

Dieser Leitfaden beantwortet die Fragen, die Investoren uns am häufigsten stellen, in der Reihenfolge, in der sie sich Ihnen stellen. Lesen Sie ihn in Ihrem eigenen Tempo, und wenn etwas auf Ihren Fall zutrifft, geht Ihre Beraterin es mit Ihnen durch.

- Warum Investoren auf Dubai schauen 1
- Wo Ausländer investieren können 2
- Alle Kosten zusätzlich zum Preis 4
- Off-Plan oder fertige Immobilie 5
- So funktionieren Zahlungspläne 6
- Aus dem Ausland investieren, Schritt für Schritt 7
- Aufenthaltsrecht durch Immobilien 8
- Fehler, die Sie vermeiden sollten 9
- Fragen vor der Unterschrift 10
- Ihr nächster Schritt 11



Dieser Leitfaden enthält allgemeine Informationen mit Stand November 2026. Er ist keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Regeln und Gebühren in Dubai ändern sich, bestätigen Sie daher vor Ihrer Entscheidung immer die aktuellen Zahlen für Ihren Fall. Prüfen Sie auch die Steuerregeln Ihres Heimatlandes.

01 | WARUM INVESTOREN *auf Dubai schauen.*

Menschen investieren aus unterschiedlichen Gründen in Dubai: Mieteinnahmen, eine Ferienwohnung, ein künftiges Zuhause für die Familie oder ein Aufenthaltsvisum. Das sind die Fakten hinter diesen Gründen.

0%	Freehold	10 Jahre
persönliche Steuer auf Mieteinnahmen in den VAE	volles Eigentum für Ausländer, mit der Eigentumsurkunde auf Ihren Namen	Golden Visa für Immobilieninvestoren, die die Voraussetzungen erfüllen

Volles Eigentum für Ausländer

In den von Dubai als Freehold ausgewiesenen Gebieten können Ausländer Immobilien uneingeschränkt erwerben und besitzen, mit der Eigentumsurkunde auf ihren Namen.

Steuerfreie Mieteinnahmen

In den VAE gibt es keine jährliche Grundsteuer und keine persönliche Steuer auf Mieteinnahmen. Ihr Heimatland kann Ihr Einkommen dennoch besteuern, prüfen Sie also dessen Regeln.

Schutz für Off-Plan-Investoren

Zahlungen für Off-Plan-Projekte gehen auf ein Treuhandkonto des Projekts, überwacht vom Dubai Land Department, und werden mit dem Baufortschritt an den Bauträger freigegeben.

Möglichkeiten zum Aufenthalt

Manche Immobilieninvestitionen können Sie und Ihre Familie für ein Aufenthaltsvisum der VAE qualifizieren, einschließlich des langfristigen Golden Visa. Kapitel 7 erklärt, wie.

Nachfrage von Mietern und Besuchern

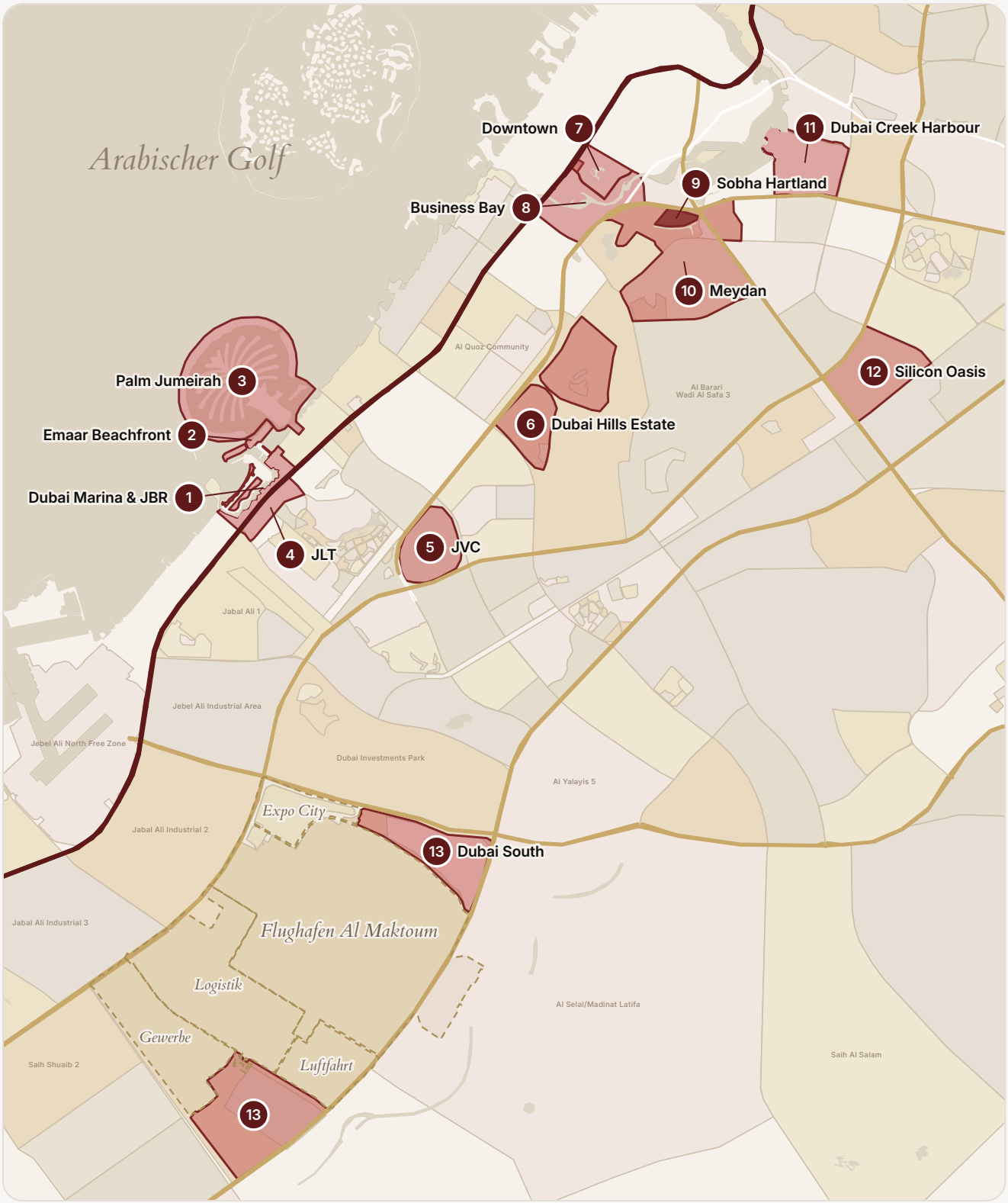
Dubai zieht Menschen an, die hier leben und arbeiten, und jedes Jahr viele Besucher. Wohnungen lassen sich daher langfristig oder mit Genehmigung als Ferienwohnung vermieten.

Eine Stadt zum Genießen

Sonne fast das ganze Jahr, Strände, Sicherheit und eine Stadt, in der es nie langweilig wird, weshalb viele Investoren ihre Immobilie auch für den eigenen Urlaub nutzen.

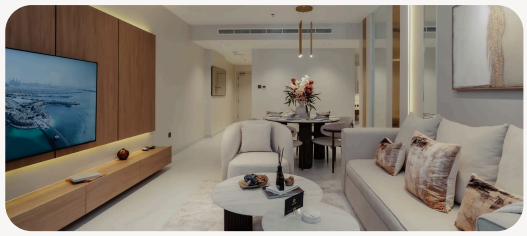
02 | WO AUSLÄNDER *investieren können.*

Ausländische Investoren investieren in Freehold-Gebieten, und jedes davon passt zu einem anderen Ziel. Die Nummern auf der Karte entsprechen der Liste auf der nächsten Seite.



Hervorgehoben: die Gebiete in diesem Leitfaden. Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende.





	GEBIET	OFT GEWÄHLT FÜR
1	**Dubai Marina und JBR**	VERMIETUNG · FERIENWOHNUNG Wohnen am Wasser, starke Nachfrage von Mietern und Feriengästen.
2	**Emaar Beachfront**	FERIENWOHNUNG · PREMIUM Wohnungen direkt am Strand zwischen Dubai Marina und Palm Jumeirah.
3	**Palm Jumeirah**	PREMIUM Premium-Wohnungen und Villen am Meer.
4	**Jumeirah Lake Towers**	EINSTIEGSPREIS Wohnungen nahe der Marina, oft zu einem niedrigeren Einstiegspreis.
5	**Jumeirah Village Circle**	EINSTIEGSPREIS · VERMIETUNG Günstigere Wohnungen mit stabiler Mietnachfrage.
6	**Dubai Hills Estate**	FAMILIE Familienhäuser mit Parks und Schulen in der Nähe.
7	**Downtown Dubai**	FERIENWOHNUNG Wohnungen nahe Burj Khalifa und Dubai Mall, beliebt bei Besuchern.
8	**Business Bay**	VERMIETUNG Wohnungen nahe dem Zentrum, oft zur Langzeitvermietung.
9	**Sobha Hartland**	FAMILIE · PREMIUM Wohnungen und Villen von Sobha in Mohammed Bin Rashid City, nahe Downtown.
10	**Meydan**	FAMILIE · VERMIETUNG Wohnungen und Häuser rund um die Pferderennbahn Meydan, eine kurze Fahrt von Downtown.
11	**Dubai Creek Harbour**	VERMIETUNG · FAMILIE Ein Wohnviertel von Emaar am Wasser des Dubai Creek, neben dem Naturschutzgebiet Ras Al Khor.
12	**Dubai Silicon Oasis**	EINSTIEGSPREIS · VERMIETUNG Günstigere Wohnungen neben Dubai Academic City, beliebt bei Langzeitmietern.
13	**Dubai South**	EINSTIEGSPREIS Nahe dem Al Maktoum International Airport und Expo City, zu einem niedrigeren Einstiegspreis.

Das richtige Gebiet hängt von Ihrem Budget und Ihrem Ziel ab. Preise und Mieten unterscheiden sich von Gebäude zu Gebäude, daher vergleichen wir eine Immobilie immer mit aktuellen offiziellen Verkäufen und Mieten in ihrer Umgebung.

03 | ALLE KOSTEN *zusätzlich zum Preis.*

Der Kaufpreis ist nur ein Teil dessen, was Sie zahlen. Verlangen Sie vor Ihrer Zusage eine schriftliche Kostenaufstellung mit allen Punkten unten, die für Sie gelten.

EINMALIG, BEI DER INVESTITION

Gebühr des Dubai Land Department *4%*

Registrierungsgebühr für die Übertragung auf Ihren Namen. Bei Off-Plan fällig, wenn der Erwerb beim Bauträger registriert wird.

Register- und Treuhandgebühren

Feste Gebühren für die Eigentumsurkunde und das Registration Trustee Office, das die Übertragung abwickelt.

Vermittlungsgebühr

Bei fertigen Immobilien üblich und schriftlich vereinbart. Bei Off-Plan direkt vom Bauträger meist keine.

Finanzierungskosten

Bei Finanzierung: Gebühren für die Eintragung der Hypothek, die Bearbeitung durch die Bank und die Bewertung.

SOLANGE SIE IHNEN GEHÖRT

Servicegebühren

Jährliche Gebühr für Instandhaltung und Gemeinschaftsflächen des Gebäudes, nach Größe der Immobilie. Sie unterscheidet sich stark von Gebäude zu Gebäude.

Nebenkosten und Kühlung

Strom, Wasser und in manchen Gebäuden Fernkühlung, in der Regel vom Mieter bezahlt, wenn die Immobilie vermietet ist.

Einrichtung

Nötig für Ferienwohnungen und möblierte Vermietung.

Verwaltung

Eine Gebühr, wenn ein Unternehmen die Vermietung oder die Ferienwohnung für Sie verwaltet.

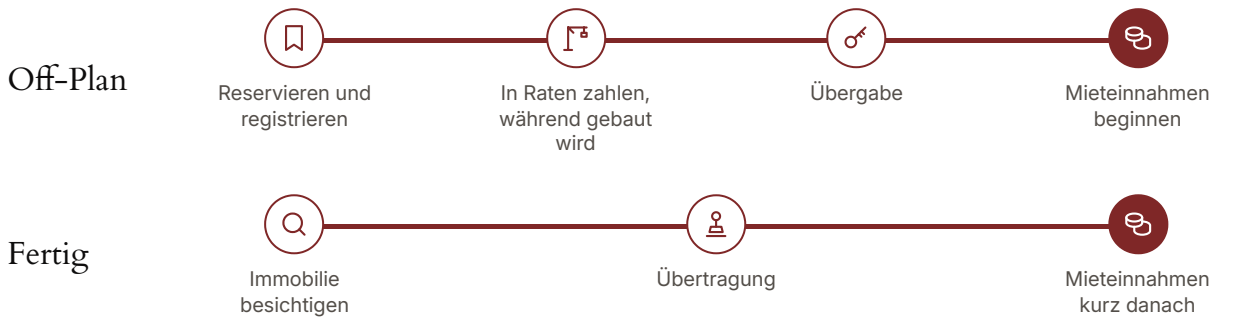
VERGLEICHEN SIE IMMOBILIEN NACH DEM, WAS IHNEN BLEIBT

Miete — was Mieter oder Gäste zahlen
–
Servicegebühren — jährlich, je Gebäude
–
Verwaltung — wenn jemand sie für Sie betreibt
=
Nettomiete — was Ihnen tatsächlich bleibt



04 | OFF-PLAN ODER *fertige Immobilie?*

Es gibt nicht die eine richtige Antwort. Die Wahl hängt davon ab, wann Sie Mieteinnahmen möchten, wie Sie zahlen möchten und wie viel Zeit Sie haben.

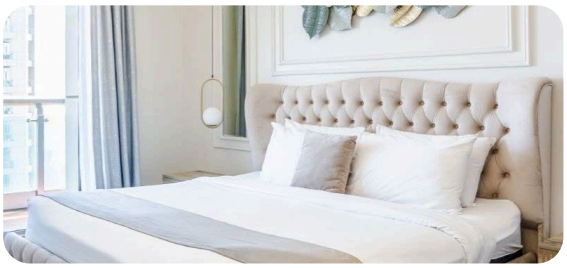




Off-Plan

Sie investieren direkt beim Bauträger, vor oder während der Bauphase.

- Sie zahlen in Raten nach Zahlungsplan.
- Ihre Zahlungen gehen auf das Treuhandkonto des Projekts.
- Neubau, oft mit Gewährleistung des Bauträgers.
- Keine Miete bis zur Übergabe, Übergabetermine können sich verschieben.



Fertig

Sie investieren in eine fertige Immobilie, neu oder vom aktuellen Eigentümer.

- Sie können sie kurz nach der Übertragung vermieten.
- Sie sehen genau, worin Sie investieren.
- Meist bei der Übertragung voll bezahlt oder mit einer Finanzierung.
- Beim Weiterverkauf ist eine Vermittlungsgebühr üblich.

So entscheiden Sie: Wenn Sie schnell Mieteinnahmen möchten, schauen Sie sich fertige Immobilien an. Wenn Sie lieber über die Zeit zahlen und auf die Übergabe warten können, passt Off-Plan von einem Bauträger mit guter Fertigstellungsbilanz womöglich besser zu Ihnen. Ihre Beraterin zeigt Ihnen beides nebeneinander, mit den Zahlen für jede Option.

05 | SO FUNKTIONIEREN *Zahlungspläne.*

Off-Plan-Projekte werden meist in Raten statt auf einmal bezahlt. Jeder Bauträger legt seinen eigenen Plan fest, lesen Sie den Zeitplan im Vertrag also sorgfältig.

RESERVIERUNG | WÄHREND DES BAUS | BEI ÜBERGABE | NACH ÜBERGABE

Reservierungszahlung
Eine erste Zahlung reserviert die Einheit, zusammen mit der Registrierungsgebühr des Dubai Land Department.

Während des Baus
Zahlungen zu festen Terminen oder wenn der Bau festgelegte Bauabschnitte erreicht.

Bei Übergabe
Der Restbetrag wird fällig, wenn die Immobilie fertig ist und Ihnen übergeben wird.

Nach Übergabe
Manche Bauträger lassen Sie einen Teil des Preises nach der Übergabe zahlen, während die Immobilie bereits Miete einbringen kann.

WOHIN IHR GELD FLIESST

Sie
zahlen nach dem Zeitplan in Ihrem Vertrag

→

Treuhandkonto des Projekts
nie ein Privatkonto

→

Bauträger
erhält Geld mit dem Baufortschritt

ÜBERWACHT VOM DUBAI LAND DEPARTMENT

Was Sie prüfen sollten: die Termine, was bei verspäteter Zahlung passiert, was bei einer verzögerten Übergabe passiert und ob Sie vor der Übergabe weiterverkaufen können.

06 | AUS DEM AUSLAND INVESTIEREN, *Schritt für Schritt.*

Sie können in Dubai investieren, ohne hinzufliegen. So läuft der Prozess in der Regel ab.

1 Ziel und Budget festlegen

Mieteinnahmen, Ferienwohnung, Aufenthaltsrecht oder Wertzuwachs, und wie viel Sie insgesamt investieren, inklusive Kosten.

2 Auswählen und prüfen

Ihre Beraterin zeigt Ihnen passende Optionen mit aktuellen offiziellen Verkäufen und Mieten, der Bilanz des Bauträgers und einer vollen Kostenaufstellung.

3 Die Immobilie aus der Ferne besichtigen

Live-Videobesichtigung von Immobilie, Gebäude und Umgebung.

4 Reservieren

Ein Reservierungsformular und eine Reservierungszahlung sichern Ihnen die Einheit.

5 Den Vertrag unterzeichnen

Off-Plan-Verträge werden meist online unterzeichnet. Bei einer fertigen Immobilie kommen Sie zur Übertragung nach Dubai oder erteilen einer Vertrauensperson eine Vollmacht.

6 Registrieren und zahlen

Der Erwerb wird beim Dubai Land Department registriert, und Sie zahlen gemäß Vertrag.

7 Eigentumsurkunde erhalten und Erträge erzielen

Nach Übertragung oder Übergabe wird die Immobilie bei Bedarf eingerichtet und langfristig oder als Ferienwohnung vermietet.



Unser Büro im The Torch, Dubai Marina.

Eine im Ausland unterzeichnete Vollmacht muss für die Verwendung in den VAE in der Regel notariell beglaubigt und legalisiert werden. Fragen Sie vor der Unterschrift nach den genauen Schritten für Ihr Land.



07 | AUFENTHALTSRECHT *durch Immobilien.*

Eine Immobilie in Dubai kann Ihnen und in vielen Fällen auch Ihrer Familie den Weg zu einem Aufenthaltsvisum der VAE öffnen.

Das Golden Visa

Ein langfristiges, verlängerbares Aufenthaltsvisum. Immobilieninvestoren können es beantragen, wenn ihre Immobilie mindestens AED 2 Millionen wert ist. Mehrere Immobilien lassen sich in der Regel kombinieren, und auch Off-Plan-Immobilien von zugelassenen Bauträgern können sich qualifizieren.

10
JAHRE, VERLÄNGERBAR

AED 2M
IMMOBILIENWERT ODER MEHR

Weitere Möglichkeiten

Kleinere Immobilieninvestitionen können sich für ein kürzeres Aufenthaltsvisum qualifizieren. Die Bedingungen legen die Behörden der VAE fest, und sie ändern sich von Zeit zu Zeit.



Was Ihnen das Aufenthaltsrecht bietet

Das Recht, in den VAE zu leben, mit der Möglichkeit, Ihre Familie nachzuholen.

Zugang zu lokalen Banken und in vielen Fällen bessere Finanzierungsmöglichkeiten.

Leben in einem Land ohne Einkommensteuer für Privatpersonen. Ob Ihre Steuerpflicht im Heimatland endet, hängt von dessen Regeln ab.

Visaregeln und Schwellenwerte ändern sich. Ihre Beraterin prüft die aktuellen Bedingungen für Ihren Fall, bevor Sie investieren.

08 | FEHLER, *die Sie vermeiden sollten.*

Die meisten schlechten Investitionen in Dubai entstehen durch einige wenige vermeidbare Fehler.

Wegen einer Anzeige oder eines Videos investieren

In einem Video sieht jedes Projekt gut aus. Vergleichen Sie es zuerst mit offiziellen Verkäufen und Mieten in derselben Gegend.

Nur auf den Preis schauen

Servicegebühren, sonstige Gebühren und Verwaltung entscheiden, wie viel Miete Ihnen tatsächlich bleibt.

Den Bauträger nicht prüfen

Sehen Sie sich an, welche Projekte der Bauträger bereits fertiggestellt hat, und ob pünktlich.

Auf das falsche Konto zahlen

Zahlen Sie nur auf das Treuhandkonto des Projekts oder auf die offiziellen Konten aus Ihrem Vertrag.

Unterschreiben, ohne den Zahlungsplan zu lesen

Prüfen Sie die Termine, die Regeln bei Zahlungsverzug und was passiert, wenn sich die Übergabe verzögert.

Eine Ferienwohnung planen, ohne die Regeln zu kennen

Ferienwohnungen brauchen eine Genehmigung des Department of Economy and Tourism in Dubai, und manche Gebäude erlauben sie nicht.

Den Ausstieg vergessen

Überlegen Sie von Anfang an, wer die Immobilie später von Ihnen kauft oder mietet.

Allein und in Eile entscheiden

Eine gute Gelegenheit sieht auch dann noch gut aus, wenn Sie die Zahlen mit jemandem geprüft haben, dem Sie vertrauen.



09 | FRAGEN, DIE SIE STELLEN SOLLTEN, *bevor Sie unterschreiben.*

Nehmen Sie diese Liste zu jeder Immobilie mit, die Sie in Betracht ziehen. Ein guter Berater beantwortet alles schriftlich.

Preis und Miete

- [ ] Zu welchem Preis wurden vergleichbare Immobilien in diesem Gebäude oder dieser Gegend laut offiziellen Daten zuletzt verkauft?
- [ ] Welche Miete erzielen vergleichbare Immobilien, langfristig und als Ferienwohnung?
- [ ] Mit welcher Nettomiete kann ich nach allen Kosten rechnen?

Kosten

- [ ] Wie hoch sind die jährlichen Servicegebühren, und was decken sie ab?
- [ ] Wie lautet die vollständige Liste der Kosten zusätzlich zum Preis?
- [ ] Wer verwaltet die Immobilie, und was kostet das?

Bauträger und Zahlungen

- [ ] Welche Projekte hat dieser Bauträger fertiggestellt, und waren sie pünktlich?
- [ ] Auf welches Treuhandkonto gehen meine Zahlungen?
- [ ] Wie sieht der Zahlungsplan aus, und was passiert, wenn ich verspätet zahle oder sich die Übergabe verzögert?

Nach Ihrer Investition

- [ ] Kann ich vor der Übergabe weiterverkaufen, und zu welchen Bedingungen?
- [ ] Qualifiziert mich diese Immobilie für ein Aufenthaltsvisum?
- [ ] Erlaubt das Gebäude Ferienwohnungen?



Schicken Sie diese Fragen vor einem Gespräch per WhatsApp an Ihre Beraterin, damit die Antworten schriftlich bereitliegen.

10 | IHR NÄCHSTER SCHRITT, *mit einem Team, dem Sie vertrauen können.*

Two Continents Real Estate ist seit über 12 Jahren auf dem Markt in Dubai tätig. Unsere Berater helfen Ihnen beim Auswählen, Prüfen und Investieren, und unsere hauseigenen Teams richten Ihre Immobilie ein, vermieten sie und kümmern sich um sie.



AUSGEZEICHNET VON DUBAIS FÜHRENDEN BAUTRÄGERN



Sobha Top Performing Channel Partner
H1 2026



Binghatti Top Performing Channel Partner
H1 2026



Sobha Top Performing Channel Partner
Q1 2026



Sobha Top Performing Channel Partner
2025



Sobha Top Performing Channel Partner
H1 2025

Sprechen Sie mit Ihrer Beraterin

Schreiben Sie Ihrer Beraterin auf WhatsApp Ihr Budget und Ihr Ziel. Sie erhalten passende Optionen, jeweils mit den offiziellen Zahlen, in Ihrer Sprache und ohne Druck.



Justyna Kopycka +971 50 631 3997 estate.twocontinents.com

The Torch, Dubai Marina