

*Darum
Dubai!*

IMMOBILIEN MARKT REPORT Q1 2023

Analyse und Einschätzung der
Entwicklung des Immobilienmarktes
in Dubai durch InverstMenter.

Q1 2023

Das stärkste Quartal in der Geschichte Dubais.

Dubai wächst & wächst!



Die Immobilien-Marktzahlen für das erste Quartal 2023 sind mehr als hervorragend. Der im Jahr 2022 festgestellte Trend hat sich im ersten Quartal 2023 weitgehend bestätigt und sogar beschleunigt. Die Nachfrage von einheimischen und ausländischen Käufern blieb ungebrochen. Dass 53.000 Wohneinheiten 2022 neu auf den Markt gebracht wurden, zeigt zudem das Vertrauen der Investoren.

Dieser Bericht bietet eine umfassende und transparente Analyse der Entwicklung des Immobilienmarktes in Dubai anhand von Daten aus der Open-Source-Datenbank des Dubai Land Department im ersten Quartal 2023.

Mit dem fortschreitenden digitalen Wandel in der Welt setzt die Immobilienbranche zunehmend auf **datengesteuerte Prozesse und Echtzeit-Entscheidungen**. Dubai trägt dieser Entwicklung vorbildlich Rechnung. Die Stadt hat in fortschrittlichste Technologien investiert

und Spitzenkräfte in den Bereichen Daten, Technologie und Marketing rekrutiert, um den Marktteilnehmern eine **unvergleichliche Transparenz auf dem Immobilienmarkt** zu bieten, die es ihnen ermöglicht, **fundierte und sichere Entscheidungen zu treffen**.

Egal, ob Sie kaufen oder vermieten wollen, dieser Report bietet eine klare und leicht verständliche Marktanalyse und damit einen stichhaltigen Überblick über den Immobilienmarkt in Dubai im Q1 2023.

Das Verkaufsvolumen von Immobilien stieg um mehr als 60%

Offizielle Statistiken des Dubai Land Department zeigen einen beeindruckenden Anstieg des Verkaufsvolumens im ersten Quartal. Der Gesamtwert der im ersten Quartal registrierten 30.930 Transaktionen übersteigt 22 Milliarden Euro (88,7 Milliarden Dirham). Dies entspricht einer Steigerung von über 60 % im Vergleich zum ersten Quartal. 2022. Zu beachten ist, dass das Jahr 2022 bereits ein unglaubliches Rekordjahr war.

Transaktionen gesamt Q1 2023

**Gesamtwert
der Transaktionen**

€ 22 Mrd.
AED 88,7 Mrd.

- ▲ **7 % Steigerung**
im Vergleich zu Q4 2022
- ▲ **57,4 % Steigerung**
im Vergleich zu Q1 2022

**Anzahl der
Transaktionen**

30.898

- ▲ **6,7 % Steigerung**
im Vergleich zu Q4 2022
- ▲ **50,5 % Steigerung**
im Vergleich zu Q1 2022

Quelle: Dubai Land Department

Q1 2023

Die Nachfrage nach Off-Plan-Wohnungen stieg um 95 %.

Off-Plan-Wohnungserkäufe trugen hauptsächlich zu diesem spektakulären Wachstum im ersten Quartal bei. 72 % der gesamten Villenverkäufe wurden über Off-Plan-Transaktionen abgeschlossen.

Wohnungs- & Villenverkäufe Q1 2023 Off-Plan- vs. fertiggestellte Objekte



13.548

▲ 94,8 % *

9.394

▲ 47,3 % *



4.076

▲ 6,3 % *

1.606

▼ - 12,5 % *



€ 7,3 Mrd.

▲ AED 29,4 Mrd.

3,9 Mrd.

▲ AED 15,4 Mrd.



€ 3,4 Mrd.

AED 13,7 Mrd.

€ 2,1 Mrd.

AED 8,5 Mrd.

■ Off-Plan-Immobilien

■ fertiggestellte Immobilien

Im Vergleich zum ersten Quartal gingen die Verkäufe fertiggestellter Villen um über 12 % zurück, während gleichzeitig die Verkäufe von Off-Plan-Villen um über 6 % stiegen. Der Schlüsselfaktor für diese gestiegenen Volumina sind jedoch Off-Plan-Wohnungsverkäufe. Diese verzeichneten im Vergleich zum 1. Quartal 2022 eine Nachfragesteigerung von 95 %.

Transaktionen gesamt Q1 2023

22.922 Wohnungen



€ 11,2 Mrd.
AED 45,0 Mrd.

▲ **72,1 % Steigerung**
im Vergleich zu Q1 2022

5.682 Villen



€ 5,5 Mrd.
AED 22,1 Mrd.

▲ **18,2 % Steigerung**
im Vergleich zu Q1 2022

889 Gewerbe-Immobilien



€ 0,4 Mrd.
AED 1,6 Mrd.

▲ **19,8 % Steigerung**
im Vergleich zu Q1 2022

1.405 Grundstücke



€ 4,9 Mrd.
AED 19,9 Mrd.

▲ **77,4 % Steigerung**
im Vergleich zu Q1 2022

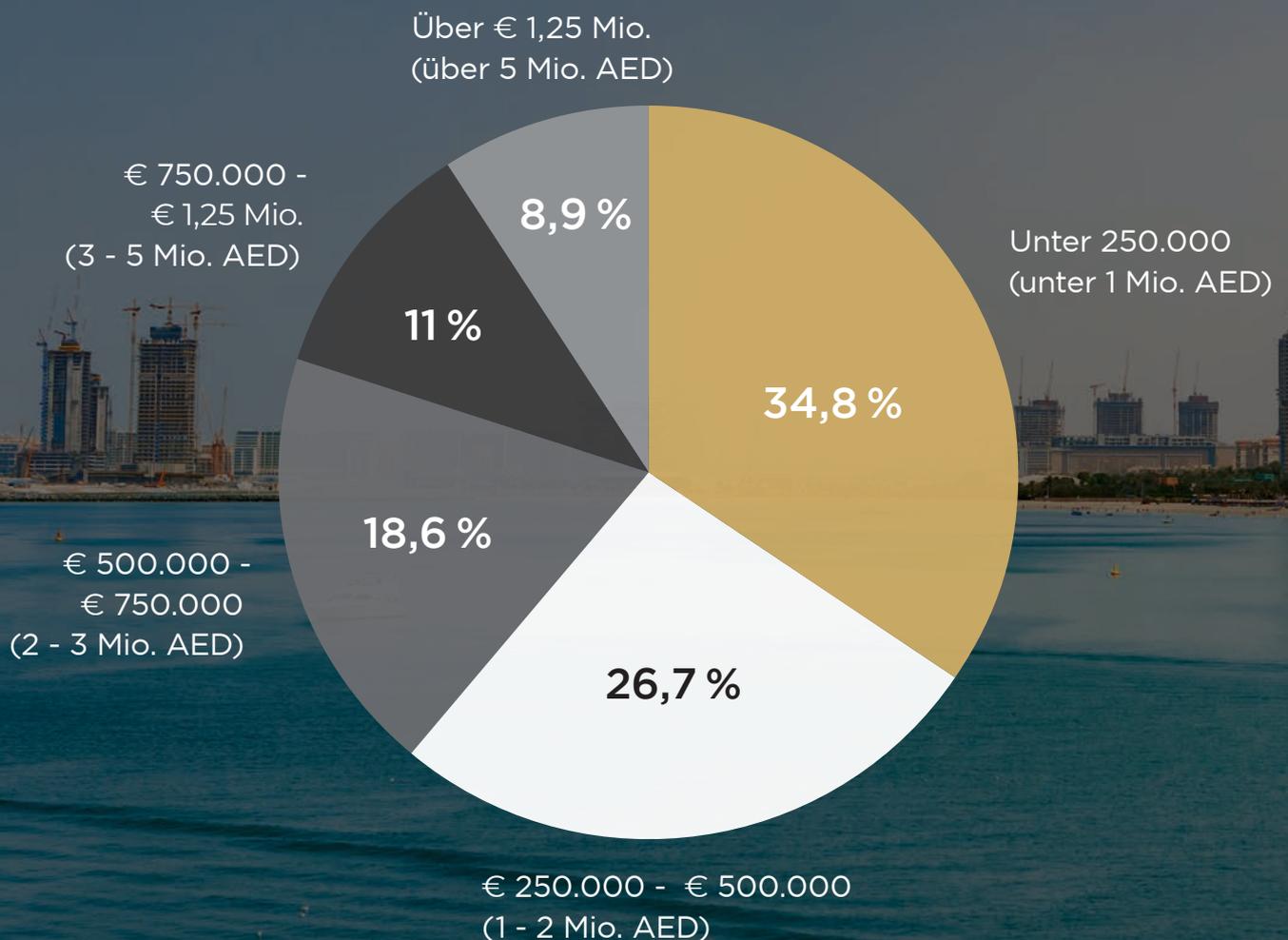
Quelle: Dubai Land Department

Q1 2023

Immobilien-Preise in Bestlagen steigen.

Während das Dubai Land Department meldete, dass die meisten Immobilienverkäufe in Q1 2023 (81%) unter 750.000 EUR (AED 3 Mio.) registriert wurden, stieg der durchschnittliche Verkaufspreis im ersten Quartal auf 925.000 EUR (3,4 Mio. AED), was zeigt, dass die Immobilienpreise in den Bestlagen, weiterhin steigen.

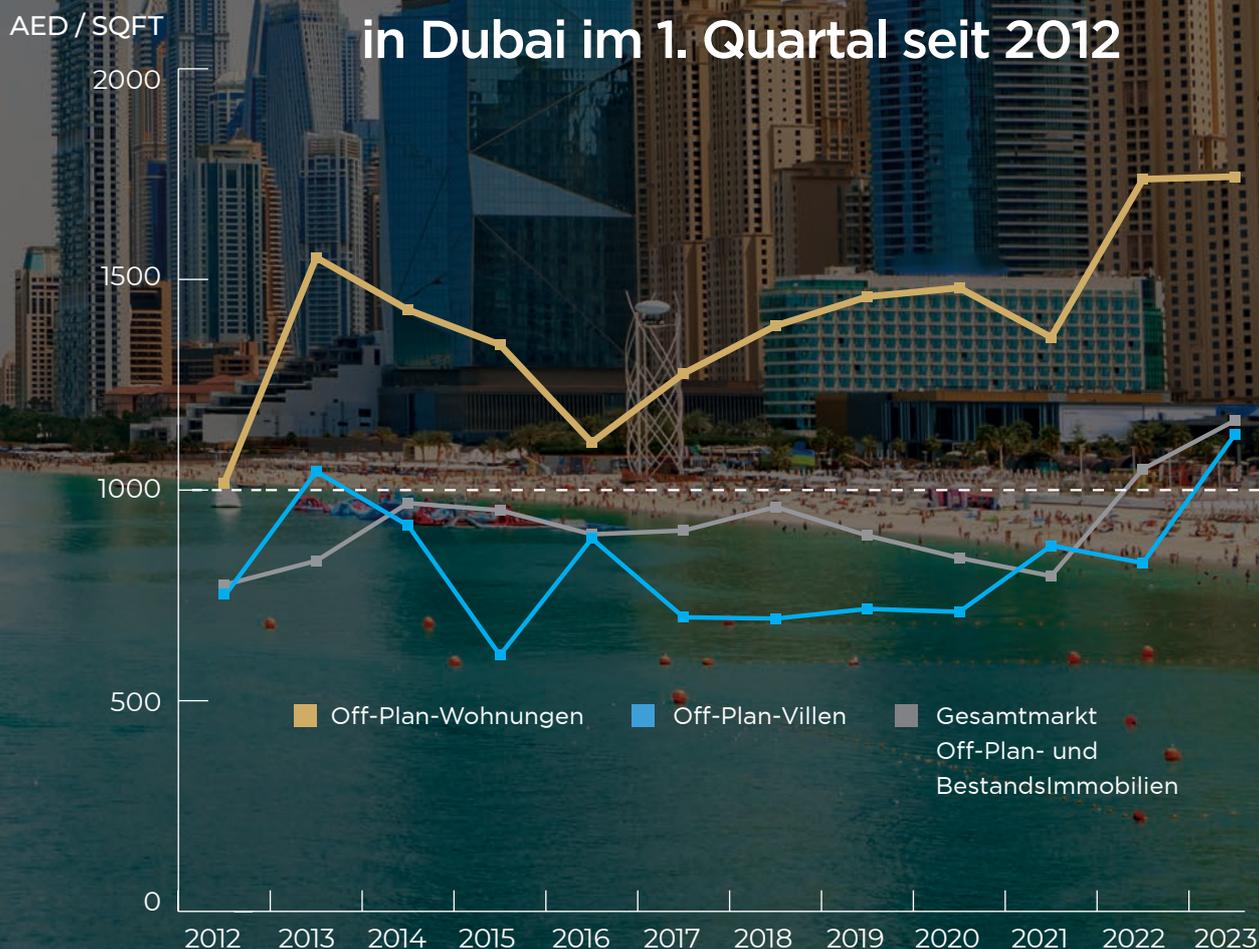
Immobilienverkäufe Preisskala Q1 2023



Entwicklung durchschnittlicher Preise per m² und SQ.FT

Immobilien-Typ	Preis pro m ² in EUR	Preis pro SQ.FT in AED	vs. Q1-2023 %	vs. Q1, 2014 %
Off-plan Wohnungen	4.687	1776	6,00 ▲	24,20 ▲
Off-Plan-Villen	3.121	1172	21,30 ▲	-1,70 ▼
Grundstücke	1.868	700	23,60 ▲	58,40 ▲
Bestands-Wohnungen	3.067	1148	1,50 ▲	7,70 ▲
Bestands-Villen	2.430	911	11,10 ▲	18,50 ▲

Veränderung der Immobilienpreise in Dubai im 1. Quartal seit 2012



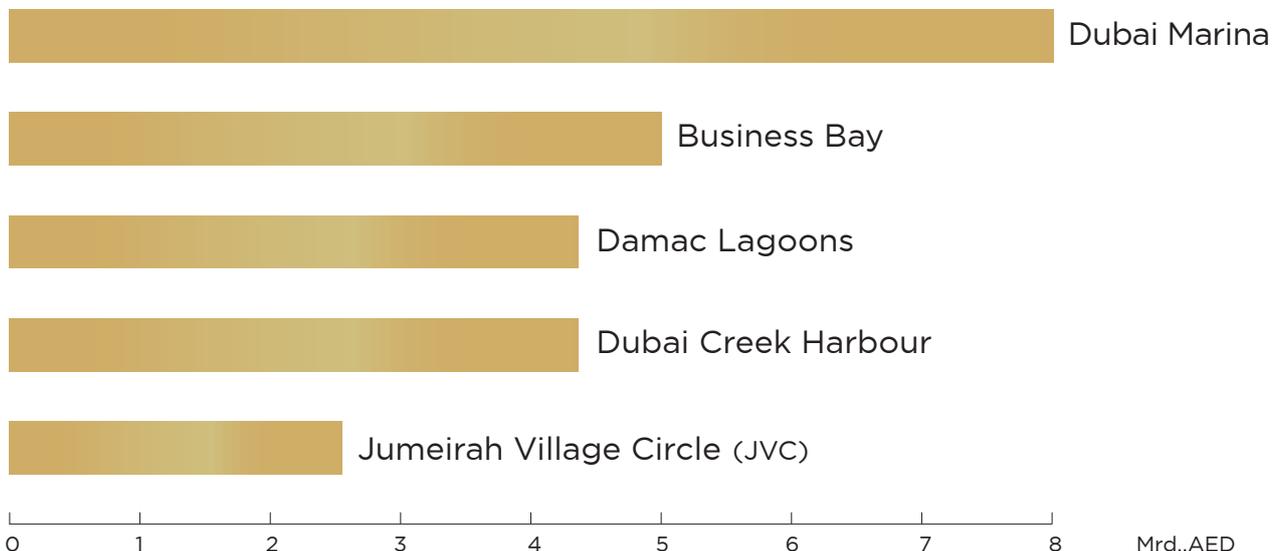
Q1 2023

Bestlagen der Wohnimmobilien in Dubai.

Begehrteste Zone für den Wohnungskauf in Q1 2023 war **die exklusive Dubai Marina** mit 2.287 Verkäufen in Gesamtwert von EUR 1,95 Mrd. (AED 7,9 Mrd.). Das Ambiente überzeugt hier durch futuristisches Flair mit vielen modernen Wolkenkratzern, die in erster Linie an einem künstlichen Kanal liegen. Die Szenerie ist maritim mit Piers, Yachten, Restaurants, Cafés, Modegeschäften und Flaniermeilen direkt am Wasser. Die Dubai Marina ist zudem eine der größten Zonen, wo Ausländer Volleigentum erwerben können. Wohnungen kosten hier aktuell **durchschnittlich EUR 505,577 (AED 2,05 Mio.)** bzw. **5.821 Euro/m² (2.182 AED/sqft)**.

An zweiter Stelle folgt **Business Bay** mit 2.752 Transaktionen in Gesamtwert von EUR 1,2 Mrd. (AED 4,9 Mrd.). Es ist ein im Herzen der Stadt gelegenes Entwicklungsgebiet auf einer Fläche von 436 ha mit Handel, Geschäften und Luxuswohnungen. Die Planungen sehen über 200 Wolkenkratzer vor. Für Wohnungen muss man in Business Bay aktuell im Durchschnitt mit ca. **EUR 372.723 (1,5 Mio. AED)** rechnen beziehungsweise bzw. **5.627 Euro/m² (2.107 AED/sqft)**.

Top 5 Wohnungsimmobiliengebiete Q1 2023



Auf dem dritten Platz rangierte **Damac Lagoons** mit einer breiten Palette von Wohnungen und Villen, mit insgesamt 1.371 Verkäufen im Gesamtwert von EUR 1,06 Mrd. (AED 4,3 Mrd.). Die Wohnimmobilien kosten hier aktuell durchschnittlich EUR 560.695 (AED 2,27 Mio.) bzw. **3.272 Euro/m²** (1.226 AED/sqft).

Auf dem viertem Platz landete **Dubai Creek Harbour** mit 1.758 Transaktionen in Gesamtwert von EUR 1,06 Mrd. (AED 4,3 Mrd.). Die Wohnimmobilien kosten hier aktuell durchschnittlich EUR 557.454 (AED 2,26 Mio.) bzw. **5.389 Euro/m²** (2.019 AED/sqft).

Auf den fünften Platz kam der **Jumeirah Village Circle** mit 3.310 Transaktionen in Gesamtwert von EUR 0,6 Mrd. (AED 2,6 Mrd.). JVC ist ein modernes und auch **familienfreundliches Mega-Development** mit Parks, Schulen und Sporteinrichtungen. Im Angebot sind Villen, Wohnungen und Townhouses. Für Wohnungen zahlt man durchschnittlich EUR 164.329 (665.000 AED) bzw. **2.894 EUR/m²** (1.085 AED/sqft).

Weitere Stadtgebiete mit hohem Anteil an Wohnungen sind die Burj-Khalifa-Zone in Downtown Dubai, Sobha Heartland und Jumeirah Lake Towers.



Q1 2023

Wie sieht die Zukunft des Immobilienbooms in Dubai aus?

Stand heute kann gesagt werden, dass das Wachstum des Immobilienmarktes in Dubai noch keine Anzeichen einer Verlangsamung zeigt. Mittelfristig gehen wir jedoch davon aus, dass die Steigerungsraten geringer werden, nachdem sowohl das Transaktionsvolumen als auch die Quadratmeterpreise stark gestiegen sind. Dementsprechend hatte dies **das höchste Marktvolumen aller Quartale** zur Folge.

Dubai ist jedoch im internationalen Vergleich noch äußerst günstig. Daher ist in den nächsten Jahren eine **beträchtliche Wertsteigerung** am Immobilienmarkt **zu erwarten**. Wir sehen dementsprechend weiterhin eine **robuste Nachfrage nach Luxusimmobilien in erstklassigen Toplagen**.

Dubai von heute ein ganz anderes Pflaster als in früheren Hochphasen des Marktes. Der Markt ist heute stärker reguliert, vielfältiger und zeigt Anzeichen von Reife. Entscheidend ist, dass es keine Indikatoren für eine „Blase“ gibt, da die Preise nicht davonlaufen.

Tatsächlich liegen die Preise auf Makroebene nach wie vor unter dem Niveau von 2014, und obwohl die Transaktionen zugenommen haben, sind die Preise insbesondere für Villen und Stadthäuser

in den letzten drei Quartalen relativ stabil geblieben.

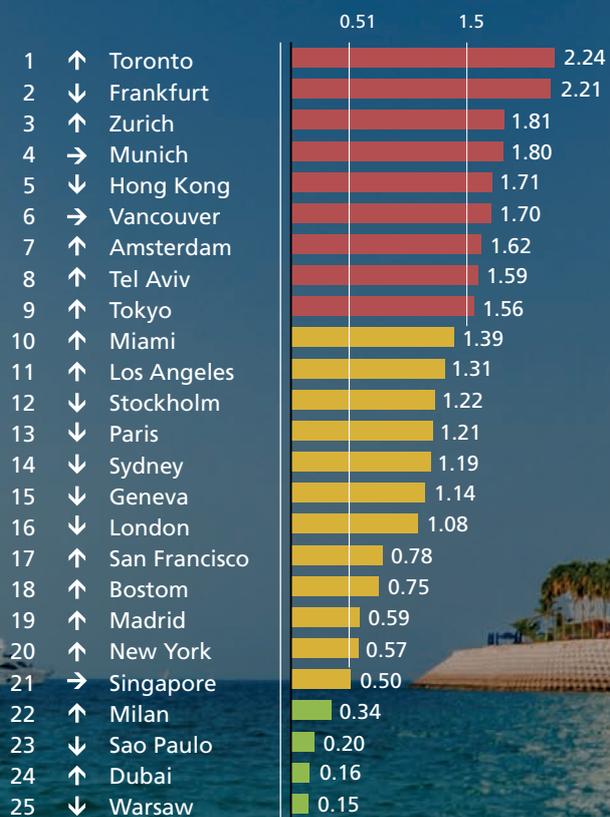
Ein größeres Preisgefälle zwischen der Luxusklasse und dem Rest des Marktes sollte in einem reifen Markt erwartet werden und ist in jeder Weltstadt zu finden. Der Luxusmarkt ist weiterhin auf dem Vormarsch.

Laut dem UBS Bubble Index 2022 ist Dubai einer der günstigsten globalen Märkte für Investoren.

Dubai zählt zu den unterbewertetesten Metropolen



Während Frankfurt und München in den Top 5 mit dem größten Bubble Risiko stehen, zählt Dubai zu den am fairsten bewerteten und damit sichersten Investitionsorten für Immobilien weltweit.



Dubai hat seinen Masterplan 2040 fest im Blick.

Dubai zählt aktuell eine Einwohnerzahl von 3,5 Millionen und soll bis 2040 auf mindestens 8 Millionen anwachsen. Das erklärt, warum es weiterhin hohe Nachfrage in den Bereichen Dubai Beach Front, Dubai Harbour, Business Bay und anderen Wasserlagen – direkte Meerlage oder Lagunen und Kanallagen – geben wird.

Während sich die höheren Zinsen im Westen verheerend auf die Immobilienmärkte auswirken, ist Dubai aufgrund des hohen Anteils an Barkäufern, (mehr als 70 %) und des höheren Ölpreises weitgehend von Zinserhöhungen verschont geblieben.

Dubai ist bereits im Jahr 2022 die Nummer eins unter den Zielländern für sehr vermögende Einwanderer geworden. Der Immobilienmarkt der Stadt schneidet besser als der Rest der Weltmärkte ab und zieht neue Einwohner und Investoren an wie nie zuvor.

Es gilt: Lage, Lage, Lage!



Das“Goldvisum“ für Immobilien- Investoren

Ein Goldene Visum für die VAE ist eine Aufenthaltsgenehmigung für fünf bis zehn Jahre. Immobilieninvestoren können das Goldene Visum erhalten, indem sie eine Immobilie im Wert von mindestens zwei Millionen AED, entspricht ca. 545.000 EUR erwerben

Von diesen Vorteile profitieren Sie als Inhaber des Golden Visa:

- ✓ Sie sind berechtigt, ihr Unternehmen in den VAE in vollem Umfang selbst zu betreiben.
- ✓ Sie können in den VAE unter Ihrem neuen Unternehmen persönliche und geschäftliche Bankkonten eröffnen.
- ✓ Sie können nach Belieben in die VAE hinein- und aus den VAE herausreisen.
- ✓ Sie werden Steuerinländer in einem neuen Land.
- ✓ Sie sind berechtigt, ihre Familienmitglieder einschließlich Ehegatten und Kinder - unabhängig von deren Alter - zu sponsern. Darüber hinaus dürfen Sie eine unbegrenzte Anzahl von Haushaltshilfen beschäftigen und sponsern.
- ✓ Sie erhalten Zugang zu erstklassiger Bildung und Gesundheitsversorgung für Sie und Ihre Familie.
- ✓ Sie kommen in Genuss vieler weiterer Vorteile, die den Einheimischen vor-enthalten sind.

Warum Dubai so attraktiv ist

Dubai bietet dir die Chancen des New Yorks der 50iger Jahre!



1. Platz Die vielfältigste Stadt der Welt

Dubai wurde im World's Best Cities Report 2021 von Resonance Consulting zur **vielfältigsten Stadt der Welt** gekürt. Kein Wunder, dass Dubai zu der Stadt **der unbegrenzten Möglichkeiten für Großdenker** geworden ist.



2. Platz Sicherster Staat der Welt

Die Vereinigten Arabischen Emirate zählen zu den sichersten Staaten der Welt: Auf dem internationalen Ranking des Weltwirtschaftsforums kommen Dubai und die anderen Emirate der VAE auf Platz zwei beim Thema Sicherheit.



3. Platz Die beste Stadt für Führungs- kräfte

Dubai zählt 2022 im Savills Executive Nomad Index zu den drei lebenswertesten Städten. Ausschlaggebend sind: **Sicherheit** (so gut wie keine Kriminalität), Lifestyle, **Unternehmer-Netzwerk** aus aller Welt.



4. Platz Der beste Ort zum Leben und Arbeiten

Dubai belegte 2021 den fünften Platz Best Report von Resonance. **Super Lifestyle, Wassernähe, ganzjährig Sonne...**



5. Platz Die beste Stadt für Auswanderer

Dubai belegte 2021 den fünften Platz Best Report von Resonance. Dubai hat die **höchste Millionärsdichte** und ist deshalb ausgezeichnet für Immobilien-Investoren. Was bedeutet das für dich? **Du hast ein ausgezeichnetes Netzwerk.**

Warum genau jetzt der richtige Zeitpunkt zum Investieren ist:



1. Dubai verändert sich. Während vor einigen Jahren noch größtenteils Investoren investiert haben, ziehen heute mehr und mehr Menschen auch nach Dubai. Dies sorgt für einen fruchtbaren und reifen Immobilienmarkt
2. Dubai erlebt zudem die höchste Anzahl an Neugründungen. Das Wirtschaftswachstum geht rasant voran. Die Stadt hat verkündet innerhalb der nächsten 10 Jahre ihr Wirtschaftswachstum zu verdoppeln.
3. Dubai gehört trotz des rasanten Wachstums zu den mit Abstand am fairsten bewerteten Immobilienmetropolen der Welt. Die Stadt ist weitaus preiswerter im Vergleich zu vergleichbaren Metropolen wie London, Miami, München, Tokio oder Hongkong.

Trage dich also jetzt für dein kosten-freies InvestMenter Gespräch ein und gehe den ersten entscheidenden Schritt in Richtung planbarer Vermögensabsicherung und -vermehrung.

Wir freuen uns auf dich!

Michael Invest Menter und dein InvestMenter Real Estate Team

Jetzt InvestMenter Gespräch vereinbaren:
<https://invest-dubai.de/gespraech>

**Dont wait to buy real estate.
Buy real estate and wait.
Robert G. Allen**

Rechtliche Hinweise / Disclaimer

Bitte beachten Sie, dass die gezeigten Renditeergebnisse und Prognosen keine Garantie für die Entwicklung in der Zukunft darstellen. Die tatsächliche Wertentwicklung kann höher oder auch niedriger ausfallen. Ferner handelt es sich bei den veröffentlichten Inhalten im rechtlichen Sinne um Werbung und nicht um ein Angebot zum Verkauf oder eine Aufforderung zum Kauf.



NEWS



Warum Dubai so attraktiv ist FÜR die Zukunft?

Das **Solarpark-Megaprojekt** deckt 15 % der Energieerzeugungskapazität des Emirats ab... heißt es, kann gebaut werden.

Die fünfte Phase des Mohammed bin Rashid Al Maktoum Solarparks wird die Kohlenstoffemissionen um 1,8 Millionen Tonnen pro Jahr reduzieren.

Dubai will die erste CO₂ neutrale Stadt der Welt werden!
Gute Aussichten für renditestarke Immobilien!



Dubai will become more expensive, DAMAC Chairman says

Tue, Jan 17 2023

DAMAC's Founder and Chairman Hussain Sajwani discusses the property market in the UAE, and tells CNBC's Hadley Gamble that Dubai is becoming more expensive.

Quelle: <https://www.cnbc.com/>

IMMOBILIEN MARKT REPORT Q1 2023