Hotspot Dubai

Kaum ein Immobilienstandort ist so rapide aus dem Pandemie-Tief gestartet wie Dubai. Ein verlockender Markt mit vielen Expat-Mieter:innen und Angeboten wie Golden Visa lockt Kleininvestor:innen und Kryptomilliardär:innen gleichermaßen an den Golf.

TEXT MAIK NOVOTNY

Ihr Name war schon veraltet, als die Expo 2020 in Dubai am 1. Oktober 2021 ihre Tore öffnete – ein Verschiebungsopfer der Pandemie wie zahllose andere Großevents der Welt. Doch Verspätung muss nicht Scheitern bedeuten. Die sechs Monate lang geöffnete Expo zählte stolze 24 Millionen Besucher:innen. Auch der Tourismus in den Emiraten erfuhr einen Schub nach dem Schock. 2021 lag Dubai mit 15,9 Millionen Besucher:innen auf Platz vier der meistbesuchten Orte der Welt, das erste Halbjahr 2022 hielt den hohen Standard.

NEUE REKORDE

Viele sind sich einig, dass sich die Vereinigten Arabischen Emirate schneller als andere von der Pandemie erholt haben, ja sogar als Profiteur hervorgegangen sind. Das zeigt sich auch auf dem Immobilienmarkt in Dubai. Nach einem Absacker 2020 verzeichnet man seit gut einem Jahr Rekordabschlüsse. Im Jahr 2021 summierten sich die Verkäufe auf umgerechnet 48 Milliarden Euro, 88 Prozent mehr als im Corona-gebremsten Vorjahr. Mehr als die Hälfte aller Transaktionen im Golfstaat fanden in Dubai statt. Im Jahr 2022 setzte sich der Trend der Erholung fort. Alleine im Juni wurden 9.000 Verkäufe um insgesamt 6,2 Milliarden Euro abgeschlossen, so viel wie noch nie in diesem Kalendermonat seit 2012.

»Wir sind seit circa zwei Jahren dort am Markt, und man kann sagen, die Preise sind ordentlich gestiegen«, bestätigt auch der Dubai-Experte Sandro J. Stadelmann mit Standorten in Wien und Dubai. »Eine Wohnung mit 108 Quadratmetern, die ich im März 2021 für ungefähr 230.000 Euro verkauft habe, ist heute schon rund 600.000 Euro wert. Die Coronakrise hat Dubai nochmal ins Bewusstsein von vielen Leuten katapultiert, die den Ort bis dato nicht wirklich auf dem Schirm hatten. Auch der zunehmende Tourismus hat die >

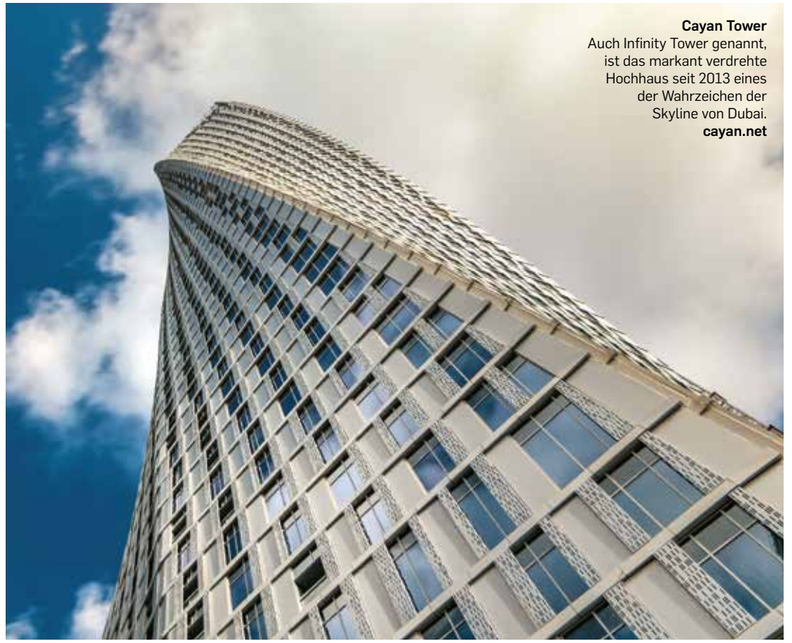


Foto: © Laurian Ghinitoiu

The OPUS
2007 von Zaha Hadid entworfen, wurde das markant durchbohrte OPUS nahe des Burj Khalifa 2020 eröffnet und beherbergt heute das ME Dubai Hotel.
melia.com



The OPUS
Das luxuriöse Hotel ist das einzige, für das Zaha Hadid auch das Interieur selbst entwarf. .
omniyat.com



Cayan Tower
Auch Infinity Tower genannt, ist das markant verdrehte Hochhaus seit 2013 eines der Wahrzeichen der Skyline von Dubai.
cayan.net

Fotos: © Laurian Ghinitoiu, Kirill Neiezhmakov/Shutterstock, @ URB, beigestellt

> Immobilienpreise steigen lassen. Es gibt in Dubai aber immer noch leistbare Angebote.«

GUTE KONDITIONEN

Was Dubai so besonders lohnend für Investor:innen macht, so Stadelmann, ist die Kombination aus günstigem Kaufpreis und hohen Mieteinnahmen. »Dubai hat einen Ausländeranteil von circa 91 Prozent. Darunter sind Expats und Schlüsselkräfte, die hier drei bis vier Jahre arbeiten oder projektbasiert nur für ein paar Monate. Diese haben nicht den Bedarf, sich Eigentum zuzulegen, außerdem zahlen ihre Firmen ohnehin meist die Miete während ihres Aufenthalts. Ich investiere für eine Wohnung in New York das Zehnfache von hier und in Miami oder Singapur das Vierfache, aber ich vermiete sie hier in etwa zum selben Preis. Das macht Dubai aktuell so spannend für Investoren aus aller Welt.«

In der Tat tummeln sich hier alle Nationalitäten auf dem Markt. Die größten Gruppen unter ihnen kommen aus Indien, Pakistan, China und Großbritannien – und natürlich aus Russland.



»Ich investiere für eine Wohnung in New York das Zehnfache von hier, aber ich vermiete sie hier in etwa zum selben Preis. Das macht Dubai so spannend für Investoren aus aller Welt.«

SANDRO J. STADELMANN Misterimmo, Dubai-Experte

Dies 2022 um so mehr, als Dubai sich den EU-Sanktionen nach dem Überfall auf die Ukraine nicht angeschlossen hat und neutral blieb. Wie die »Financial Times« berichtet, werden schon russische Luxusanwesen in London in Dubai angeboten, weil sich deren Eigentümer:innen den dortigen Restriktionen entziehen und nach Dubai übersiedeln wollen. Ob dies rechtlich tatsächlich möglich ist, darüber streiten die Expert:innen.

Unstrittig ist jedoch die große Anziehungskraft der Golden Visa im Golfstaat. Die erhält man ab einer gewissen Investitionssumme: Ein dreijähriges Visum ab Kaufpreis von 750.000 Arab Emirates Dirham (200.000 Euro), ein fünfjähriges ab zwei Millionen AED (545.000 Euro). Als Belohnung dafür bekommt man unbegrenzten Aufenthalt ohne die Beschränkungen des Touristenvisums und kann so zeitlich flexibel die eigene Golf-Immobilie nutzen. »Auch kann man mit dem Visum ein Bankkonto eröffnen – das wird für immer mehr Kunden wichtig, die Geld und Eigentum außerhalb der EU haben wollen«, erklärt Dubai-Experte Stadelmann.

Wo genau in der schnell gewachsenen Metropole legen die Käufer:innen nun ihr >



Urban Tech District
Dubai ist mehr als nur Wohnen: Ein Innovationsquartier mit 4.000 neuen Jobs ist der Traum des 2022 vorgestellten Urban Tech Districts.
urb.ae

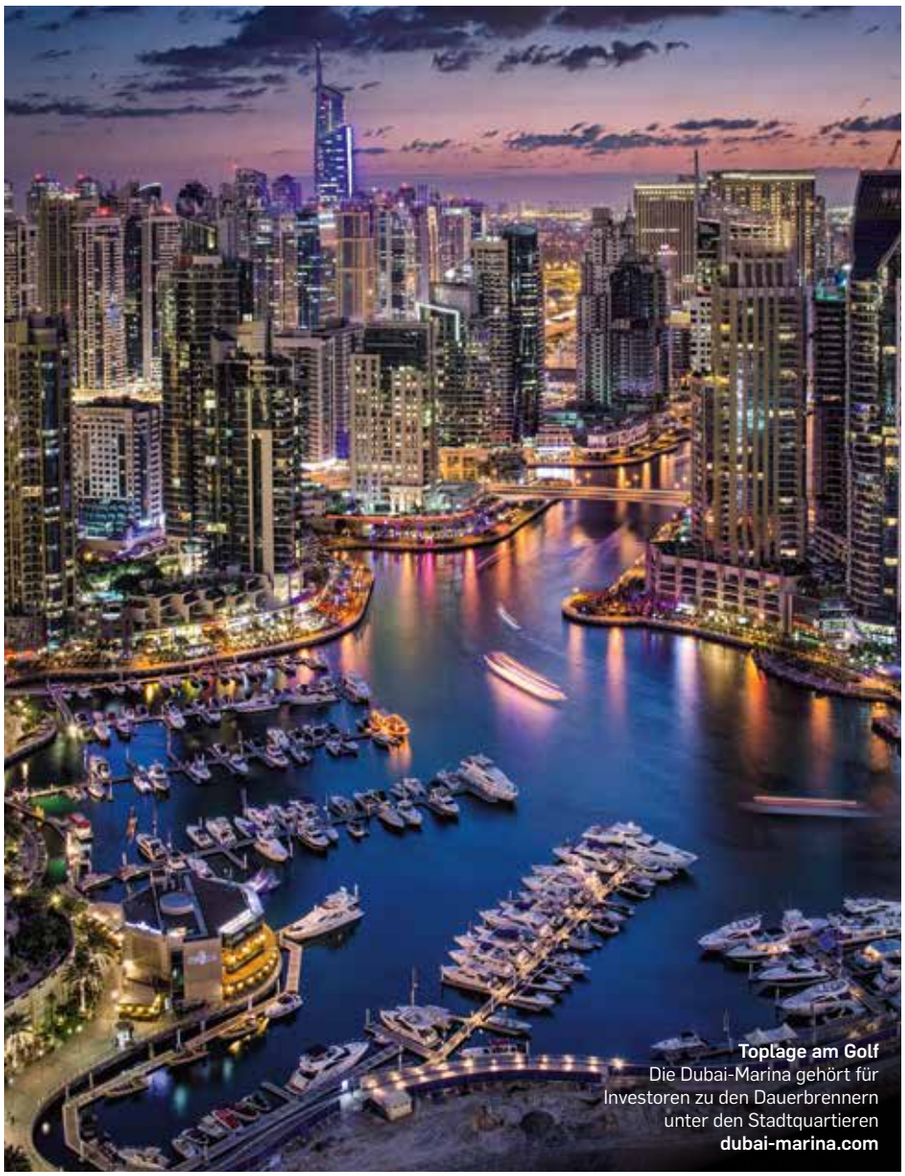
> Geld an? Im Juni 2022 waren die beliebtesten Gebiete auf Mieterseite Jebel Ali First, Al Warsan First, Al Barsha South Fourth, Marsa Dubai und Business Bay.

ALTE UND NEUE TOPLAGEN

»In Dubai zähle ich Palm Jumeirah und Downtown um den Burj Khalifa, dann Business Bay und die Marina zu den A-Lagen: «, rät Sandro J. Stadelmann. »Etwas günstiger ist es im Jumeirah Village Circle, dafür ist es dort recht familienfreundlich bei einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis. Bei den Mikrolagen wären noch Bluewaters Island erwähnenswert.« Angeboten und gesucht werden hier vor allem Zwei-Zimmer-Apartments, die sich sowohl für Kurzzeitvermietung via Airbnb oder ähnliche Anbieter eignen als auch für Langzeitvermietung oder gelegentliche Selbstnutzung. Wohnungen dieser Größe kommen in Dubai je nach Lage auf Kaufpreise von circa 170.000 bis 700.000 Euro.

»Milliardär:innen und Unternehmer:innen strömen in die Emirate wie nie zuvor«, konstatiert Tamara Getigezheva von den in Dubai ansässigen Beratern Mira Estate. »Die meisten suchen fertige Objekte an der Waterfront.« Doch auch »Off-Plan«-Verkäufe von ungebauten Objekten verzeichnen Rekordtransfers. Zu diesen Toplagen dürften demnächst ein paar neue dazukommen. Das heißt, eigentlich sind es alte Bekannte. Denn der Investmentboom, befeuert von Russ:innen und neuen Kryptomilliardär:innen, ist derzeit so enorm, dass sogar vor Jahren steckengebliebene Projekte wiederbelebt werden. Darunter die künstlichen Inseln Palm Jebel Ali und Palm Jumeirah und der nie fertiggestellte Turm Dubai Pearl, der seit 2004 als unschöner Rumpf die Skyline verunziert. Jetzt wurde das Projekt versteigert, Topbieter war die Dubai Holding von Scheich Muhammed bin Raschid al Maktum, Herrscher von Dubai und Vizepräsident der Emirate, dem das Grundstück ursprünglich gehörte.

Viele Anzeichen also dafür, dass sich das Panorama beim Blick hinunter vom wolkenumschwebten Burj Khalifa auch in den kommenden Jahren verändern wird. <



Toplage am Golf
Die Dubai-Marina gehört für Investoren zu den Dauerbrennern unter den Stadtquartieren
dubai-marina.com



Tempel der Tech-Kultur
Das Museum of the Future mit seiner spektakulären Form gilt als neuestes Wahrzeichen der Stadt.
museumofthefuture.ae

Fotos: Mohamed Alwerdany/Shutterstock, Grisha Bruev/Shutterstock