

# Immobilien in Dubai kaufen

## mit unabhängiger Beratung von deutschen Gutachtern

Dubai ist für viele Deutsche längst mehr als ein Reiseziel. Immer mehr Menschen aus dem deutschsprachigen Raum investieren in Immobilien in den Vereinigten Arabischen Emiraten – ob als Kapitalanlage, zur Eigennutzung oder im Rahmen eines Auswanderungsplans. Der Immobilienmarkt in Dubai boomt, verspricht attraktive Renditen und steuerliche Vorteile. Doch gleichzeitig ist er geprägt von rechtlichen Besonderheiten, kulturellen Unterschieden und einer hohen Marktdynamik.

Wer in Dubai eine Wohnung oder ein Haus kaufen möchte, braucht vor allem eines: **Verlässliche, unabhängige Beratung auf Augenhöhe** – idealerweise in deutscher oder englischer Sprache, durch Experten, die keine Verkaufsprovisionen erhalten, sondern ausschließlich im Interesse des Käufers handeln. Genau hier setzt die **Kaufberatung von Heid Immobilienbewertung** an.

Unsere zertifizierten Gutachter aus Deutschland unterstützen Sie persönlich vor Ort in Dubai. Sie analysieren Immobilienangebote neutral und helfen Ihnen dabei, fundierte, sichere Kaufentscheidungen zu treffen – egal, ob Sie bereits in Dubai leben oder von Deutschland aus investieren möchten.

**Unser Ziel:** Ihnen Klarheit, Sicherheit und Transparenz in einem dynamischen Markt zu bieten – ganz ohne Verkaufsdruck, aber **mit fundierter Expertise**.

### Katharina Heid M.Sc.

DIN 17024 Zertifizierte  
Sachverständige für  
die Bewertung von  
bebauten & unbebauten  
Grundstücken



# Immobilienkauf in Dubai: Ihre Risiken – unsere Lösungen

Dubai zählt zu den **dynamischsten Immobilienmärkten weltweit**. Die steuerlichen Vorteile, der luxuriöse Baustandard und das internationale Flair machen den Standort attraktiv. Gleichzeitig unterscheiden sich die rechtlichen, bautechnischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich von denen in Deutschland. Wer **ohne fundierte Kenntnisse** oder unabhängige Unterstützung kauft, geht ein **hohes Risiko** ein.

Heid Immobilienbewertung bietet deutschen Kaufinteressenten in Dubai eine **individuelle, unabhängige und zertifizierte Kaufberatung**. Unsere Gutachter reisen aus Deutschland an, begleiten Sie bei allen Fragen und **vertreten ausschließlich Ihre Interessen**. Im Folgenden zeigen wir Ihnen die **häufigsten Herausforderungen** beim Immobilienkauf in Dubai – und wie unsere Leistungen dazu beitragen, Risiken zu vermeiden und Sicherheit zu gewinnen.

## Rechtsunsicherheit bei Lage, Eigentum und Kaufform

In Dubai dürfen ausländische Käufer nur in sogenannten Freehold-Gebieten uneingeschränkt Eigentum erwerben. Darüber hinaus gelten andere Regelungen für Neubauten, sogenannte Off-Plan-Projekte. Auch Escrow-Konten und Zahlungspläne unterliegen eigenen Regeln.

**Ein weiterer wichtiger Unterschied zu Deutschland:** In Dubai erfolgt der Eigentumsübergang **nicht über eine notarielle Beurkundung**, sondern über die **Registrierung beim Dubai Land Department**. Die Vertragsunterzeichnung erfolgt in der Regel direkt zwischen Käufer und Verkäufer bzw. Entwickler – meist im Rahmen eines sogenannten Memorandum of Understanding (MoU).

## Sprachliche und kulturelle Barrieren

Vertragsunterlagen sind in der Regel auf **Englisch**, teilweise auch auf **Arabisch**. Wichtige Details oder rechtliche Feinheiten können leicht übersehen oder falsch interpretiert werden – insbesondere, wenn Sie mit einem Verkäufer oder Vermittler sprechen, der wirtschaftlich am Abschluss des Geschäfts interessiert ist.



### Unsere Lösung

Wir prüfen für Sie, ob sich das Objekt in einem rechtlich zulässigen Gebiet befindet, klären Sie über die Eigentumsverhältnisse auf und analysieren die Rahmenbedingungen bei noch nicht fertiggestellten Projekten. Dazu gehören unter anderem die Absicherung über Escrow-Konten, der Stand der Bauausführung und die vertraglich festgelegten Übergabemodalitäten. Auch die Besonderheiten des dubai-typischen Vertrags- und Registrierungsverfahrens erläutern wir Ihnen verständlich und transparent.



### Unsere Lösung

Unsere Gutachter erklären Ihnen die **relevanten Vertragsbestandteile** in Ihrer **Muttersprache** – objektiv, verständlich und ohne Verkaufsinteresse. Wir weisen Sie auf potenziell kritische Klauseln hin und helfen Ihnen, Vertragsinhalte realistisch einzuordnen.

## Fehlende Marktkennntnis und unsichere Preisbewertung

Der Immobilienmarkt in Dubai ist sehr dynamisch. Projektpreise ändern sich in kurzen Zeitabständen, Neubauangebote sind oft schwer vergleichbar, und Preisindikatoren wie in Deutschland (z.B. Bodenrichtwerte) existieren in dieser Form nicht. Viele Käufer können daher nicht einschätzen, ob ein Angebot tatsächlich marktgerecht ist.

**Hinzu kommt die zyklische Struktur des Marktes:** Dubai erlebt regelmäßig Phasen rascher Preissteigerungen – gefolgt von deutlichen Korrekturen. Wer zu teuer kauft, riskiert daher langfristige Wertverluste, insbesondere bei spekulativen Projekten oder in weniger stabilen Lagen.

## Unsicherheit bei Bauqualität und Fertigstellung

Insbesondere bei Off-Plan-Projekten besteht das **Risiko von Bauverzögerungen, mangelhafter Ausführung oder minderwertiger Ausstattung**. Auch bereits fertige Objekte können Schwächen in der Bausubstanz, Technik oder Verarbeitung aufweisen, die sich erst später zeigen – oft mit **hohen Folgekosten**.

## Intransparente Nebenkosten und laufende Belastungen

Käufer in Dubai erwarten häufig nicht, dass zusätzlich zum Kaufpreis **beträchtliche Gebühren und laufende Kosten** anfallen. Dazu gehören unter anderem die **Registrierungsgebühr** beim Dubai Land Department, **Service Charges**, **Maklerprovisionen** und ggf. **Verwaltungskosten** durch Eigentümergesellschaften.

### Unsere Lösung

Wir analysieren die Immobilie im aktuellen Marktumfeld, ziehen Vergleichsobjekte hinzu und geben eine objektive Einschätzung zum angemessenen Preis ab – unter Berücksichtigung von **Lage, Ausstattung, Entwicklungspotenzial** und **aktuellen Marktdaten**. Das **schützt Sie vor überhöhten Kaufpreisen** und stärkt Ihre Verhandlungsposition.

### Unsere Lösung

Unsere Gutachter **prüfen die Immobilie vor Ort** (soweit zugänglich), bewerten die Bauqualität und identifizieren sichtbare Mängel oder Risiken. Bei noch nicht fertiggestellten Projekten analysieren wir **Bauträger, Referenzobjekte, Bauzeitpläne und Projektfortschritt** – und sagen Ihnen offen, wenn wir Zweifel an der Ausführung haben.

### Unsere Lösung

Wir kalkulieren für Sie eine **vollständige Investitionsrechnung** – inklusive aller Nebenkosten, laufender Aufwendungen und möglicher Reserven für Instandhaltung oder Nachrüstung. So wissen Sie im Voraus, welche Gesamtkosten auf Sie zukommen und ob das Objekt langfristig wirtschaftlich sinnvoll ist.

## Abhängigkeit von provisions- gesteuerten Vermittlern

Viele Kaufinteressenten wenden sich zunächst an Makler oder Vertriebsagenturen vor Ort. Diese sind jedoch **wirtschaftlich am Abschluss des Kaufvertrags beteiligt** – durch Verkaufsprovisionen oder Exklusivverträge mit Projektentwicklern. Eine **objektive Zweitmeinung fehlt** oft.

## Mangel an persönlicher, vertrauensvoller Begleitung

Viele Käufer fühlen sich im Ausland auf sich allein gestellt – mit einer Vielzahl von Informationen, Ansprechpartnern und Entscheidungen. Besonders, wenn **Sprach- oder Kulturbarrieren** bestehen, entsteht Unsicherheit oder das Gefühl, nicht wirklich durchzublicken.



Der **Immobilienkauf in Dubai** bietet **große Chancen** – aber auch ernstzunehmende Risiken. Mit der **unabhängigen Kaufberatung von Heid Immobilienbewertung** treffen Sie Ihre Entscheidung auf einer soliden Grundlage. Unsere Expertise schützt Sie vor Fehlentscheidungen, stärkt Ihre Verhandlungsposition und verschafft Ihnen **Planungssicherheit – fachlich, finanziell und menschlich.**

### ➔ Unsere Lösung

Wir sind zu **100 % unabhängig**. Unsere Gutachter erhalten keine Provisionen, haben **kein Verkaufsinteresse** und sind keinem Anbieter verpflichtet. Sie arbeiten ausschließlich in Ihrem Auftrag – **neutral, sachlich** und mit dem Ziel, Ihnen eine fundierte Grundlage für Ihre Entscheidung zu liefern.

### ➔ Unsere Lösung

Wir beraten Sie **persönlich in Dubai**, mit **direkter Betreuung** durch denselben Gutachter vom Erstkontakt bis zur finalen Bewertung. Kein Callcenter, keine wechselnden Ansprechpartner. Sie haben einen **vertrauenswürdigen, zertifizierten Experten an Ihrer Seite.**



# Ablauf der Kaufberatung – Schritt für Schritt erklärt

Ein Immobilienkauf in Dubai ist kein Standardvorgang – und gerade deshalb ist ein klar strukturierter Ablauf wichtig. Bei Heid Immobilienbewertung erwartet Sie kein anonymer Prozess, sondern **ein persönlicher, transparenter und effizienter Beratungsweg**, der sich an Ihren Bedürfnissen orientiert. Unsere zertifizierten Gutachter begleiten Sie von der ersten Anfrage bis zur finalen Entscheidung – **direkt in Dubai**.



## 1. Kostenloses Erstgespräch



## 2. Sichtung erster Unterlagen & Angebote



## 3. Persönliche Beratung vor Ort in Dubai



## 4. Objektprüfung & Marktanalyse



## 5. Erstellung eines schriftlichen Kurzgutachtens



## 6. Abschlussberatung & Entscheidungshilfe

### 1. Kostenloses Erstgespräch

- Kontaktaufnahme über unsere Website oder telefonisch
- **Klärung Ihres Vorhabens:** Möchten Sie bereits kaufen? Oder Angebote prüfen lassen? Sind Sie in Dubai ansässig oder reisen Sie an?
- Erste Einordnung Ihrer Ziele und Erwartungen

### 3. Persönliche Beratung vor Ort in Dubai

- Unsere Gutachter reisen zu einem individuellen Beratungstermin nach Dubai
- Wir besprechen gemeinsam alle Details Ihrer Wunschimmobilie (auf Wunsch analysieren wir mehrere Optionen parallel)

### 2. Sichtung erster Unterlagen & Angebote

- **Wenn Sie schon konkrete Objekte im Blick haben:** Sichtung von Exposés, Plänen, Preisangaben, Erste Einschätzung möglicher Risiken
- **Wenn Sie sich erst orientieren:** Tipps zu geeigneten Lagen, Marktüberblick, Timing

### 4. Objektprüfung & Marktanalyse

- **Bei bereits identifiziertem Objekt:** Vor-Ort-Besichtigung der Immobilie (wenn zugänglich), Technische Prüfung, Standortanalyse, Preisbewertung
- **Bei Off-Plan-Projekten:** Bauträgerprüfung, Analyse des Baufortschritts, Risikobewertung, Sichtung des Zahlungsplans, Escrow-Absicherung, Ausstattung

## 5. Erstellung eines schriftlichen Kurzgutachtens

- **Einschätzung zur Angemessenheit des Kaufpreises:** inkl. Marktvergleich, Bewertung von Lage, Ausstattung, Entwicklungsstand
- **Bewertung der baulichen und technischen Qualität:** unter Berücksichtigung von Bauweise, Materialeinsatz, sichtbaren Mängeln und typischen Schwachstellen
- **Identifikation und Erläuterung von Risiken und Zusatzkosten:** z. B. Instandhaltungsbedarf, unklare Übergaberegeln, versteckte Nebenkosten
- **Analyse der Investitionslogik und Marktfähigkeit:** mit Fokus auf Werterhalt, Vermietbarkeit, langfristiges Entwicklungspotenzial
- **Empfehlungen zu Nachrüstungen oder Änderungen:** z. B. bei fehlender Ausstattung, energetischen Mängeln oder Sicherheitslücken
- **(Optional) realistische Gesamtkostenkalkulation:** inklusive Kaufnebenkosten, Service Charges und Rücklagenempfehlung

## 6. Abschlussberatung & Entscheidungshilfe

- Besprechung der Ergebnisse online
- **Entscheidungshilfe:** kaufen, verhandeln – oder lieber weitersuchen
- **Auf Wunsch:** Begleitung bis zum Notartermin und zur Eigentumsübertragung



### Ihr Vorteil bei Heid Immobilienbewertung

**Sie behalten jederzeit die Kontrolle – und treffen Ihre Entscheidung fundiert und gut vorbereitet.** Kein Verkaufsdruck, keine unangenehmen Überraschungen – sondern ein transparenter, fairer Beratungsprozess mit einem Ansprechpartner, der ausschließlich Ihre Interessen im Blick hat.



# Lassen Sie uns sprechen!



Ob Sie schon ein konkretes Objekt im Blick haben oder sich erst einmal grundsätzlich informieren möchten – der erste Schritt ist ganz einfach: ein unverbindliches, kostenloses Erstgespräch mit einem unserer zertifizierten Gutachter. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu unterstützen.



**+49 6227 69 89 772**

**Heid Immobilien GmbH**

Hauptstr. 21

69190 Walldorf

[kontakt@heid-immobilienbewertung.de](mailto:kontakt@heid-immobilienbewertung.de)

[www.heid-immobilienbewertung.de](http://www.heid-immobilienbewertung.de)

