

# Kapital effektiv aufbauen

*deutsche Expats in den VAE*

Rahmenbedingungen in den VAE

.....

Grundsätze des Vermögensaufbaus  
im Ausland

.....

Unterschätzter Zeitfaktor

.....

Immobilien, Fallstricke & eine  
Checkliste

# Inhaltsverzeichnis

**3** Über den Autor

**5** Einleitung

**7** Rahmenbedingungen in  
den VAE

**10** Grundsätze eines erfolgreichen  
Vermögensaufbaus im Ausland

**12** Unschätzbarer Zeitfaktor

**14** Immobilien

**16** Fallstricke vermeiden

**18** Zusammenfassung

An abstract painting with a complex, layered composition. The background is dominated by deep blues and greens, with a prominent diagonal band of bright yellow and red. The surface is covered in numerous splatters and brushstrokes of various colors, including red, yellow, and black, creating a sense of movement and depth. The overall effect is one of dynamic energy and visual richness.

03

# Über den Autor



Mein Name ist Michael Trüschler und dieser Leitfaden stellt Ihnen in aller Kürze dar, worauf Sie bei Ihrem Vermögensaufbau in den VAE achten sollten.

Der Leitfaden richtet sich an deutsche Expats, die in den VAE leben.

Ich selbst habe über 20 Jahre als Expat in der Golfregion gelebt und kenne daher die Herausforderungen, denen sich deutsche Expats stellen müssen.

Seit 2004 betreue ich deutsche Expats bei Ihrem Vermögensaufbau. Daraus ist [Sandberg Capital Management](#) entstanden, eine unabhängige Vermögensberatung.

Neben diesem Leitfaden, gibt es noch zwei weitere Guides, die deutschen Expats helfen sollen, effizient vorzusorgen und die Besonderheiten des Vermögensaufbaus in den VAE zu beachten:



[Vorsorge, Nachlass und Versicherungen](#)



[Besonderheiten beim Vermögensaufbau VAE](#)

In meinem Finanzblog „Winning the Loser's Game“ teile ich die Erfahrungen aus 25 Jahren Investmentpraxis.

Mein Blog soll Wege aufzeigen, als Expat Investor finanziell unabhängig zu werden.

Folgen Sie mir gerne hier:



[Winning the Loser's Game](#)

05

# Einleitung



Als deutscher Expat in den Vereinigten Arabischen Emiraten genießen Sie viele Vorteile – steuerfreie Einkünfte, hervorragende Lebensqualität, internationale Perspektive.

Doch genau diese Vorzüge bergen auch eine Herausforderung:  
**der Vermögensaufbau liegt allein in Ihrer Hand.**

In Deutschland sorgen Rentenversicherung, Sozialabgaben und staatliche Vorsorge zumindest teilweise für Absicherung.

In den VAE gibt es das nicht – keine gesetzliche Rente, keine Förderung, keine automatische Absicherung.

Viele Expats sparen zwar, aber investieren nicht strukturiert.

Oder sie schieben das Thema vor sich her: aus Zeitmangel, Unsicherheit oder weil das Kapital vermeintlich zu klein ist.

**Doch Zeit ist der wertvollste Hebel beim Investieren.**

In diesem Leitfaden erfahren Sie, worauf es konkret ankommt.

07

# Rahmenbe- dingungen in den VAE



Die VAE bieten Ihnen **steuerfreies Einkommen** und Kapitalerträge.

Das klingt verlockend – aber ohne Sozialversicherung, staatliche Rente oder geförderte Vorsorge tragen Sie alle **Risiken** selbst: von Berufsunfähigkeit über Pflegebedürftigkeit bis zum Todesfall.

Die einzige gesetzlich vorgesehene Abfindung ist die sogenannte **End-of-Service Gratuity**, meist 21 bis 30 Tagesgehälter pro Dienstjahr, gedeckelt auf zwei Jahresgehälter.

Sie ersetzt weder eine Rente noch eine systematische Vermögensstruktur.

Die **Krankenversicherung** (KV) ist an Ihren Arbeitsplatz gekoppelt. Verlieren Sie Ihre Arbeit, ist auch die KV weg. Unabhängigkeit gibts nur über eine internationale KV. Dazu mehr [hier](#). Eine fehlende KV kann ihrem Vermögensaufbau erheblich schaden. Kosten für die Gesundheitsfürsorge sind in den VAE sehr hoch.

Nur 23% der Expats in den VAE haben eine **langfristige Altersvorsorge** – weltweit sind es 52% (HSBC Expat Explorer Report 2023).

Dies zeigt deutlich den Aufholbedarf für Expats in den VAE.



Für **Vorsorge und Nachlass** werden nur Dokumente anerkannt, die mit den lokalen Gesetzen der VAE in Einklang stehen. Dazu mehr [hier](#).

Wer nichts regelt, riskiert **gesperrte Konten** oder juristische Probleme für die Hinterbliebenen.

Gleichzeitig bieten die Emirate große Freiheiten: in über 40 Freezones können Sie schnell und unkompliziert **ein eigenes Unternehmen gründen**. Das kann ein wichtiger Baustein für finanzielle Unabhängigkeit sein.

Steht ihr Name als Geschäftsführer oder Eigner des Unternehmens auf der "Trade License" sind Sie **umfänglichen Haftungsansprüchen** ausgesetzt. Sollten sich Mitarbeiter Ihrer Firma ungesetzlich verhalten, können Sie auch dafür unter Umständen zur Verantwortung gezogen werden.

VAE Banken bieten keine klassischen **Wertpapierdepots** an, die Sie aber für einen effektiven Vermögensaufbau brauchen. Sie sollten ein Depot bei einem internationalen Broker eröffnen. Dazu später mehr.

10

# Grundsätze Vermögens aufbau im Ausland

## Wenn Sie Kapital aufbauen wollen, brauchen Sie eine Strategie.

**Vier Bausteine** sind entscheidend:

1. Erstens, eine **Vermögensstruktur**, die zu ihrer individuellen Lebenssituation und Ihren Lebenszielen passt (Sicherheitsbaustein: Anleihen/Geldmarkt ETFs, Festgeld u.a. Renditebaustein: Aktien ETFs, ggfs. Crypto).
2. Zweitens, eine klare **Haushaltsstruktur**: sie sparen regelmäßig, unabhängig vom Einkommen, idealerweise in stabilen Währungen wie Euro oder Dollar.
3. Drittens, **internationale Diversifikation** über (Aktien-, Anleihe und Geldmarkt)ETFs, Sachwerte, Edelmetalle oder auch Gold und Crypto.
4. Viertens, die **richtige Plattform**. Internationale Broker, nicht in Deutschland steuerpflichtig, bieten Zugriff auf globale Märkte, flexibel, transparent, effizient.

Ein strukturierter Investmentplan zahlt sich deutlich aus.

Expats mit einem solchen Plan haben nach zehn Jahren im Schnitt **38% mehr Nettovermögen** aufgebaut als solche, die hauptsächlich liquide Rücklagen halten (Quelle: DIFC Wealth Report 2024).



12

# Der unschätz bare Zeitfaktor



**Ich höre oft: „Ich fange bald an“ oder „Mein Kapital ist noch zu klein“, „Jetzt ist ein ungünstiger Zeitpunkt“.**

Dabei zeigt sich im Rückblick wie machtvoll der Zeitfaktor ist. Je früher man beginnt, desto stärker der Effekt des Zinseszinses.

Ein Rechenbeispiel mit 6% jährlicher Rendite, ohne Steuern:

Wer heute 250 USD monatlich investiert, hat nach 20 Jahren etwa **114.000 USD** (54.000 USD Rendite), wer in zehn Jahren beginnt, **nur 41.000 USD** (10.800 USD Rendite), trotz gleicher Rate.

Das sind **73.000 USD weniger** Endvermögen bzw. 43.000 weniger Rendite.

Noch klarer ist es bei 500 USD monatlich: **228.000 USD** beim sofortigen Start (108.000 USD Rendite) versus **81.700 USD** (21.700 USD Rendite), wenn man später beginnt.

Ein Unterschied von **über 146.000 USD** Endvermögen bzw. 87.000 USD Rendite.

**Nicht die Höhe Ihrer Einzahlung entscheidet, sondern der Zeitpunkt.**

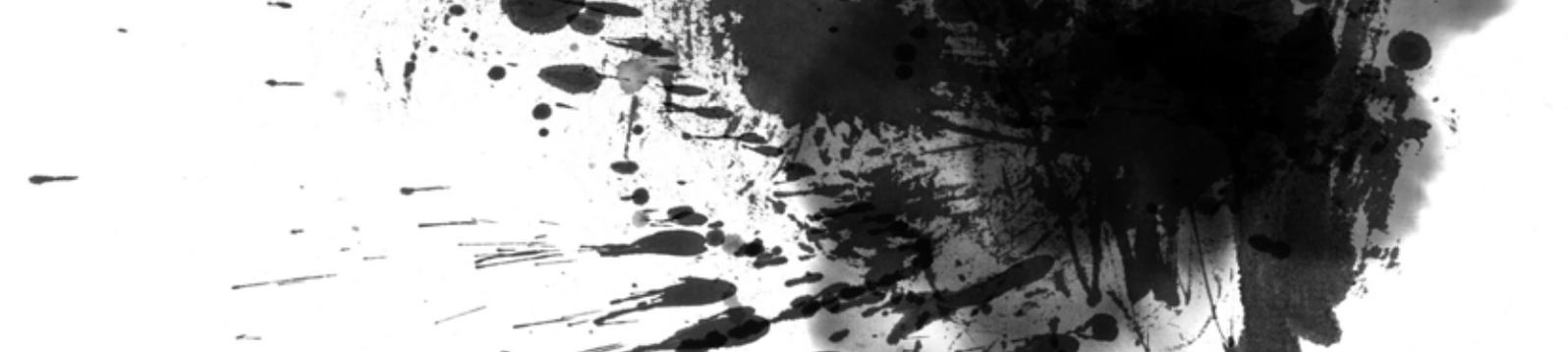
In den VAE, wo der Aufbau der Altersvorsorge **alleinige Verantwortung** ist, ist frühzeitiges Handeln keine Option, sondern zwingend.



14

# Immobilien

Chance mit Vorsicht  
genießen



Für viele Expats sind **Immobilien** der erste Gedanke beim Investieren, und in den VAE ist das naheliegend:

In Dubai sind die Immobilienpreise in den letzten zehn Jahren deutlich gestiegen – beispielsweise sind Durchschnittspreise pro Quadratfuß zwischen 2014 und 2024 **um 51,9% gewachsen**, von ca. 1.003 AED auf 1.524 AED (Quelle: Daten zu Dubai Property Prices 2014–2024). In Abu Dhabi sieht es ähnlich aus.

**Off-plan-Projekte** mit vielversprechenden Renditen gibt es zahlreich.

Allerdings bergen Off-plan-Investments **Risiken**:

Bauverzögerungen, Entwicklerinsolvenzen, hohe Anzahlungen ohne Escrow-Schutz.

Die Vergabe von Hypotheken ist streng geregelt, oft ist eine Mindestanzahlung über 30% erforderlich und die Zinsen sind meist nur bis zu fünf Jahre fix – danach steigen sie.

Immobilien im allgemeinen führen zur **risikoreichen Konzentration**, wenn ein Großteil Ihres Kapitals in einem einzigen Projekt steckt und die Darlehenszahlung Ihre Liquidität stark belastet.

Immobilien sind ein Baustein im Vermögensmix aber nicht die ganze Strategie.

Lage und Entwickler sind besonders in den VAE entscheidend, nicht nur Visionen und Renditeversprechen.

16

# Fallstricke vermeiden



Wer langfristig denkt, muss typische **Risiken in den VAE** kennen:

- VAE Banken bieten **keine klassischen Wertpapierdepots** an, über die Sie weltweit Wertpapiere kaufen könnten. Ohne ein solches Depot nebst diversifizierter Anlage, ist ein effektiven Vermögensaufbau schwierig umzusetzen. Sie sollten ein Depot bei einem internationalen Broker eröffnen und sich ein Portfolio zusammenstellen.
- Halten Sie Dirham idealerweise bei verschiedenen Banken, wenn möglich, in einem **off-shore Konto**. Dadurch minimieren Sie das Risiko, dass Ihre Liquidität durch ein „Konto-Freeze“ gefährdet wird.
- Eine fehlende **Nachlassregelung** wird im Todesfall rechtliche Blockaden bedeuten. Das **Sorgerecht** für minderjährige Kinder ist in diesem Falle ungeklärt, was ein enormes Risiko darstellt, sollten beide Elternteile versterben.
- **Immobilieninvestments** ohne bewegliche liquide Mittel sind gefährlich – besonders, wenn der Developer oder der Markt wanken.
- Falls relevant: eine **Rückkehr nach Deutschland** ohne steuerliche Planung kann hohe Zahlungen für ausländische Investments auslösen.

Struktur, Planung und Notfallstrategien sind Pflicht, nicht Kür.

18

# Zusammenfassung



## Was Sie jetzt tun sollten

1. Zunächst analysieren Sie Ihre **Finanzlage**:  
Wie viel können Sie sparen? Wie breit ist Ihre aktuelle Vermögensstreuung (Währungen, Aktien, Anleihen, Immobilien, Rohstoffe)?
2. Entscheiden Sie, wie der optimale **Vermögensmix** für Sie persönlich aussieht. Bei Unsicherheit, holen Sie sich Rat bei einem Experten. Der richtige Mix ist eine Ihrer **wichtigsten Entscheidungen** zum Vermögensaufbau.
3. Richten Sie ein **Depot bei einem internationalen Broker** wie Interactive Brokers ein, tätigen Sie Ihr Basisinvestment (Sicherheit & Rendite Bausteine) und legen Sie monatlich in diesen ETF-Mix an.
4. Halten Sie **ausreichend Liquidität** für Notfälle – in stabilen Währungen.
5. Schließen Sie Themen wie **Nachlass, Pflege und Versicherungen** frühzeitig in Ihre Planung mit ein. Binden Sie bei rechtlichen oder steuerlichen Fragen gezielt Expat-Experten ein.



## Checkliste für Ihren Start

- Haben Sie einen Überblick über Ihr **monatliches Nettovermögen und Sparquote**?
- Haben Sie einen, wenn auch simplen, **Finanzplan** bis zum Ruhestand erstellt?
- Deckt Ihre **Vermögensstruktur** Aktien, Anleihen, Immobilien, Rohstoffe und Geldmarkt ab und passt sie zu Ihrer Lebenssituation und -planung?
- Liquiditätsplan** für mögliche Notfälle vorhanden?
- Investieren** Sie sinnvoll statt nur zu sparen?
- Ist Ihr Vermögen **international gestreut** und flexibel?

## Vermögensaufbau braucht Klarheit, Struktur und Zeit

Der Aufbau von Vermögen als deutscher Expat in den VAE ist **keine Frage des Timings** oder des perfekten Einstiegs, sondern eine Frage der Haltung.

Wer langfristig denken will, beginnt nicht irgendwann, sondern jetzt. Die **Rahmenbedingungen** in den Emiraten bieten Chancen: steuerfrei, flexibel, international.

Es gibt aber auch klare **Risiken**, wenn Themen wie Diversifikation, Liquidität oder Nachlass ausgeblendet werden.

Ein solider **Vermögensaufbau** erfordert keine großen Summen, sondern Klarheit über die eigene Situation, Struktur in den Anlagen und ein Bewusstsein für **Zeit als wichtigsten Erfolgsfaktor**. Immobilien, ETFs, Währungen – all das muss Teil Ihres Gesamtplans sein.

Sie müssen nicht alles auf einmal tun – aber Sie sollten anfangen. **Schritt für Schritt**, mit dem, was möglich ist.

Bei Fragen wenden Sie sich gerne an mich:

**Michael Trüschler**

michael@sandbergcapital.de