



Investieren in Sansibar

Sansibar verbindet das, was viele Investoren suchen: hohe Mietrenditen, einen wachsenden Tourismusmarkt und eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. Dieser Guide gibt Ihnen einen ehrlichen Überblick – mit allem, was Sie wissen müssen, bevor Sie Ihre erste Entscheidung treffen.

Was Sie in diesem Guide erfahren:

Warum Sansibar zu den spannendsten Immobilienmärkten Ostafrikas zählt
Wie ZIPA-zertifizierte Eigentumswohnungen maximale Rechtssicherheit bieten
Konkrete Renditeerwartungen: 8–14 % Bruttomietrendite im Tourismussektor
Die 6 häufigsten Fehler, die deutschsprachige Investoren machen
Ihr Fahrplan zum ersten Sansibar-Investment

Warum Sansibar? Der Investment-Case

Sansibar erlebte einen beeindruckenden wirtschaftlichen Aufschwung. Die Kombination aus stetig wachsendem Tourismus, politischer Stabilität und investorenfreundlicher Gesetzgebung macht den Archipel zu einem der interessantesten Immobilienmärkte Ostafrikas.

917.167

internationale Touristen- ankünfte
2025

+38,6 %

Wachstum September 2025 (gg.
Vorjahr)

6,9 %

BIP-Wachstum Tansania 2024

Tourismus: Rekordwerte im Jahr 2025

Mit über 917.000 internationalen Ankünften hat Sansibar 2025 einen neuen Rekord aufgestellt. Allein im Dezember wurden 100.729 Besucher gezählt – ein Plus von 10 % gegenüber dem Vorjahr. Besonders stark: der September mit 84.154 Ankünften (+38,6 %) und der Oktober mit 86.740 (+24,2 %). Die wichtigsten Quellenmärkte liegen in Europa, angeführt von Italien, Polen, Frankreich und Deutschland.

Wirtschaftliche Stabilität & Wachstum

Tansania gehört zu den am schnellsten wachsenden Volkswirtschaften Afrikas. Die Inflation bleibt moderat (ca. 3–4 %), und der tansanische Schilling zeigt langfristig eine kontrollierte Abwertung, die für Euro-Anleger günstige Einstiegsbedingungen schafft. Die Regierung investiert massiv in Infrastruktur: neuer internationaler Terminal am Flughafen Sansibar, Strassenausbau und Digitalisierungsprojekte.

Rechtliche Rahmenbedingungen für Ausländer

Ausländische Investoren können über die **Zanzibar Investment Promotion Authority (ZIPA)** rechtssicher Eigentum erwerben. Sansibars Landrecht unterscheidet sich vom tansanischen Festland: Über ZIPA-zertifizierte Projekte erhalten Käufer ein **Certificate of Occupancy** mit Laufzeiten von bis zu 99 Jahren (33+33+33). Es fällt keine Grunderwerbsteuer für ZIPA-registrierte Investments an, und Gewinne können frei repatriert werden.

Gut zu wissen: Sansibar erhebt keine Kapitalertragsteuer auf Immobiliengewinne bei ZIPA-registrierten Projekten. In Kombination mit dem deutschen DBA (Doppelbesteuerungsabkommen) mit Tansania ergibt sich ein erheblicher steuerlicher Vorteil.

ZIPA-zertifizierte Eigentumswohnungen: Der sichere Weg ins Sansibar-Investment

Für ausländische Investoren ist der Erwerb über ein ZIPA-zertifiziertes Projekt der zuverlässigste Weg zu umfassender Rechtssicherheit. Hier erfahren Sie, was das konkret bedeutet – und worauf Sie achten sollten.

Was bedeutet ZIPA-Zertifizierung?

Die **Zanzibar Investment Promotion Authority** ist die staatliche Behörde, die ausländische Investitionen auf Sansibar genehmigt und überwacht. Ein ZIPA-Zertifikat bestätigt, dass ein Projekt alle gesetzlichen Anforderungen erfüllt: von der Landrechtsprüfung über Baustandards bis hin zum Investorenschutz. Es gilt als **Gold-Standard** für Immobilieninvestments auf dem Archipel.

Das Eigentumsmodell für Ausländer

Ausländer können unter sansibarischem Recht keine Grundstücke direkt erwerben – wohl aber Eigentumswohnungen in ZIPA-genehmigten Projekten. Der Eigentümer erhält ein **Certificate of Occupancy** (oder **Right of Occupancy**) mit einer Laufzeit von **33 + 33 + 33 Jahren** (automatisch verlängerbar) oder, bei bestimmten Projekten, einer De-facto-Freehold-Struktur. Dieses Zertifikat ist registriert, übertragbar und beleihbar.

Residence Permit & „Golden Visa“ für Investoren

Ein weiterer Vorteil, den viele Investoren nicht kennen: Wer über ZIPA in Sansibar investiert, kann eine **Residence Permit** (Aufenthaltsgenehmigung) beantragen. Tansania bietet verschiedene Permit-Klassen, darunter:

- **Class A Residence Permit:** Für Investoren und Unternehmer, die ein registriertes Unternehmen oder eine ZIPA-genehmigte Investition nachweisen können. Verlängerbar und Grundlage für einen langfristigen Aufenthalt.
- **Class C Residence Permit:** Für Personen, die in Tansania leben und arbeiten möchten – relevant für Investoren, die ihr Investment vor Ort aktiv verwalten.

In der Praxis bedeutet das: Wer eine ZIPA-zertifizierte Immobilie erwirbt, erhält nicht nur ein solides Investment, sondern auch die Möglichkeit, seinen Lebensmittelpunkt nach Sansibar zu verlagern – mit Aufenthaltsrecht, Zugang zum lokalen Bankensystem und der Option, ein Gewerbe zu gründen. Für viele deutschsprachige Investoren ist dieses „Golden Visa“-Modell ein entscheidender Zusatznutzen, der Sansibar von anderen Destinationen abhebt.

Weitere Vorteile für ZIPA-registrierte Investoren

- **Gewinnrepatriierung:** Investoren dürfen Mieteinnahmen und Verkaufsgewinne frei ins Ausland transferieren
- **Schutz vor Enteignung:** ZIPA-registrierte Investments sind durch internationale Investitionsschutzabkommen gesichert
- **Steuerliche Anreize:** Bis zu 5 Jahre Steuerbefreiung auf Unternehmensgewinne bei qualifizierten Investitionen

Finanzielle Eckdaten

Kaufpreis pro m²	1.800 – 4.500 USD (je nach Lage, Ausstattung, Meerblick)
Bruttomietrendite	8 – 14 % p.a. (tourismusnahe Objekte, kurzfristige Vermietung)
Ratenzahlung	30–50 % Anzahlung, Rest in Bauraten bis Fertigstellung
Wertsteigerung	12 – 20 % p.a. Preiswachstum in Top-Lagen (2021–2024)
Wiederverkauf	Hohe Nachfrage bei ZIPA-Objekten; Liquidität steigt mit Marktwachstum

Due-Diligence-Checkliste für ZIPA-Projekte

ZIPA-Zertifikat prüfen: Lassen Sie sich das Original-Zertifikat und die Projektnummer bestätigen.

Developer Track Record: Referenzprojekte, Fertigstellungsquote und lokale Reputation prüfen.

Lage & Tourismusnähe: Nähe zu Stränden, Flughafen, Stone Town – entscheidend für Mietrendite.

Property-Management-Vertrag: Professionelle Verwaltung und Vermietung vorab vertraglich sichern.

Rechtsberatung: Immer einen auf Sansibar spezialisierten Anwalt hinzuziehen (kein allgemeiner TZ-Anwalt).

Vergleich: ZIPA-zertifiziert vs. nicht-zertifiziert

Kriterium	ZIPA-zertifiziert	Nicht zertifiziert
Rechtssicherheit	Staatlich garantiert, registrierter Titel	Hohes Risiko, kein gesicherter Rechtsanspruch
Renditeerwartung	8–14 % brutto p.a.	Unkalkulierbar, oft unter 5 %
Wiederverkauf	Hohe Liquidität, steigend	Stark eingeschränkt
Finanzierung	Ratenzahlung, teils Bankfinanzierung	Nur Barzahlung
Kapitalrückführung	Freie Repatriierung garantiert	Keine Garantie
Steuervorteile	Keine Grunderwerbsteuer, keine KEST	Reguläre Besteuerung
Aufenthaltsrecht	Residence Permit möglich	Kein Anspruch

Die 6 häufigsten Fehler deutschsprachiger Investoren auf Sansibar

Sansibar bietet hervorragende Chancen – aber auch Fallstricke, die sich vermeiden lassen. Aus unserer Erfahrung vor Ort kennen wir die Fehler, die immer wieder vorkommen. Hier die sechs wichtigsten:

1

Fehler #1: Kauf ohne ZIPA-Zertifizierung

Immobilien ausserhalb eines ZIPA-genehmigten Projekts zu erwerben, ist das grösste Risiko. Ohne ZIPA-Schutz haben Sie als Ausländer de facto keinen durchsetzbaren Eigentumsanspruch. Vertragliche Zusagen des Verkäufers sind im Streitfall schwer durchsetzbar. **Kaufen Sie ausschliesslich ZIPA-zertifiziert.**

2

Fehler #2: Keine unabhängige Rechtsberatung

Viele Käufer verlassen sich auf den Anwalt des Developers oder auf Empfehlungen von Maklern. Beauftragen Sie immer einen unabhängigen, auf Sansibar spezialisierten Anwalt, der Ihre Interessen vertritt – nicht die des Verkäufers.

3

Fehler #3: Falsche Lage wählen

Nicht jeder Strandabschnitt ist ein guter Investmentstandort. Entscheidend sind: Nähe zum Flughafen, touristische Infrastruktur, geplante Entwicklungsprojekte und die tatsächliche Mietnachfrage. Die Nordostküste (Nungwi, Kendwa) und die Südostküste (Michamvi, Paje) dominieren den Tourismusmarkt.

4

Fehler #4: Auf mündliche Zusagen vertrauen

Auf Sansibar werden Geschäfte oft per Handschlag besiegelt – das mag kulturell verständlich sein, schützt Sie aber rechtlich in keiner Weise. Mündliche Versprechen zu Fertigstellungsterminen, Ausstattungsdetails oder Mietrenditen sind im Streitfall wertlos. **Bestehen Sie auf schriftlichen, notariell beglaubigten Verträgen** – idealerweise in englischer und suahelischer Fassung, geprüft von Ihrem eigenen Anwalt.

5

Fehler #5: Objekt nicht persönlich besichtigt

Hochglanz-Renderings und Drohnenvideos ersetzen keinen persönlichen Eindruck. Wer ausschliesslich auf Basis von Fotos und Fernkommunikation kauft, übersieht entscheidende Details: Bauqualität, tatsächliche Umgebung, Infrastruktur und den realen Zustand der Zufahrtswege. **Reisen Sie vor dem Kauf nach Sansibar** – oder lassen Sie sich von einem vertrauenswürdigen, unabhängigen Berater vor Ort vertreten.

6

Fehler #6: Kein professionelles Property Management

Fernverwaltung aus Deutschland ohne lokalen Partner führt fast immer zu Leerstand, Instandhaltungsproblemen und enttäuschenden Renditen. Ein professioneller Property Manager vor Ort ist kein optionaler Luxus, sondern eine Rendite-Notwendigkeit.

Ein Tipp aus der Praxis: Ein kurzes Gespräch mit jemandem, der den Markt vor Ort kennt, kann Ihnen viel Zeit und Geld sparen. Wir stehen Ihnen gerne für eine erste Einschätzung zur Verfügung.

Ihr nächster Schritt

Sie haben jetzt einen guten Überblick – und vielleicht auch ein paar offene Fragen. Genau dafür sind wir da. Als deutschsprachige Berater mit Sitz auf Sansibar begleiten wir Sie persönlich – von der ersten Orientierung bis zur Schlüsselübergabe.

„Wir haben uns von Anfang bis Ende gut von Dario betreut gefühlt. Ohne ihn wären wir hier in Sansibar nicht so sicher gestartet.“
– André C., mittlerweile Hauseigentümer in Paje, Sansibar

Kostenlose Erstberatung

Wenn Sie möchten, sprechen wir in Ruhe über Ihre Situation –
unverbindlich, persönlich und auf Deutsch.

Schreiben Sie uns einfach oder klicken Sie den Link „Gespräch vereinbaren“ – wir melden uns
innerhalb von 24 Stunden.

**Unverbindliches Gespräch
vereinbaren**

So erreichen Sie uns:

WhatsApp: +255 774 808090

E-Mail: dario@dalali.org

Web: www.dalali.org

*Gute Entscheidungen brauchen gute Informationen –
und manchmal einen ehrlichen Gesprächspartner vor Ort.*

*Dieses Dokument wurde mit Sorgfalt erstellt und dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Es stellt keine
Anlageberatung im Sinne des WpHG dar. Bitte lassen Sie sich vor jeder Investitionsentscheidung individuell beraten.*