KÂMO
PROPERTY GROUP

DER KURZLEITFADEN
Ausgabe 2026

IMMOBILIEN IN ÄGYPTEN KAUFEN

# Ägypten erlebt *seinen Moment.*

Warum Ägypten, warum jetzt und wie der Kauf funktioniert, auf sechs Seiten.

10 Minuten Lesezeit | Deutsche Ausgabe | Daten Stand 2026

Auch auf Englisch, Arabisch, Spanisch, Französisch und in weiteren Sprachen →

Am Smartphone? Online lesen unter kamoproperty.com/guides/egypt-quick-guide-de

## ÄGYPTEN IN VIER ZAHLEN

**~19 Mio.**
Touristen im Jahr 2025, ein Allzeitrekord

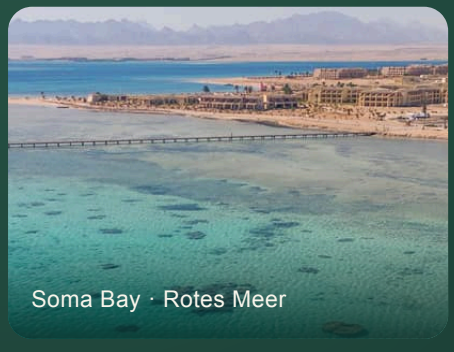
**64,7 Mrd. $**
Zwei Staatsfonds-Deals vom Golf an der Mittelmeerküste

**0 %**
Zinsen auf Ratenpläne der Bauträger. Keine Bank, keine Bonitätsprüfung.

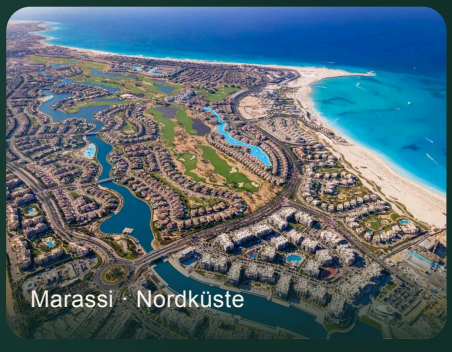
**8–12 %**
Bruttomietrenditen am Roten Meer

### Kostenloses 20-Minuten-Gespräch buchen

Code scannen oder **go.kamoproperty.com/2026guide**


Soma Bay · Rotes Meer

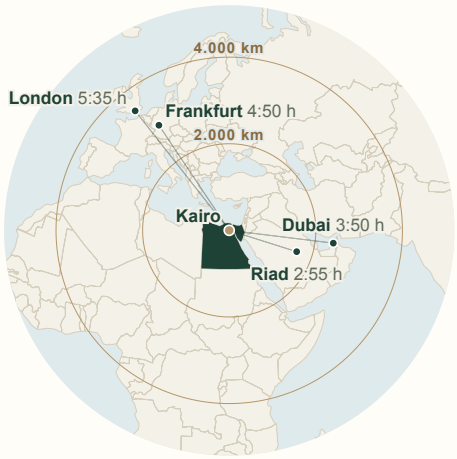

Gizeh · Kairo


Marassi · Nordküste

01 WARUM ÄGYPTEN

# Mitten *in der Welt.*

Hier treffen sich Afrika, Asien und Europa. Der Golf liegt zweieinhalb bis vier Flugstunden entfernt, der größte Teil Europas vier bis sechs, mit Direktflügen in mehr als 100 Städte.




Direktflugzeiten ab Kairo. Die Entfernungen auf der Karte sind echte Großkreisdistanzen.

**HOCHGESCHWINDIGKEITSBAHN, GEPLANT**

**Erste Strecke**
660 km
Ain Sokhna – Marsa Matruh · Betrieb ab Juli 2027 geplant

**Kairo – Marsa Matruh**
2–2½ Std.
bis 250 km/h · rund 2.000 km auf drei Linien

**CAI · FLUGHAFEN KAIRO**

| 110 | 55 | 296 |
|---|---|---|
| Ziele | Länder | Flüge pro Tag |

London **5:35 Std.** · Paris **5:10 Std.** · Frankfurt **4:50 Std.** · Dubai **3:50 Std.** · Riad **2:55 Std.** · New York **11:45 Std.**

Ebenfalls direkt: Rom, Madrid, Amsterdam, Istanbul, Doha, Peking, Tokio, Toronto, Los Angeles

**HRG · FLUGHAFEN HURGHADA**

| 83 | 27 | 84 |
|---|---|---|
| Ziele | Länder | Flüge pro Tag |

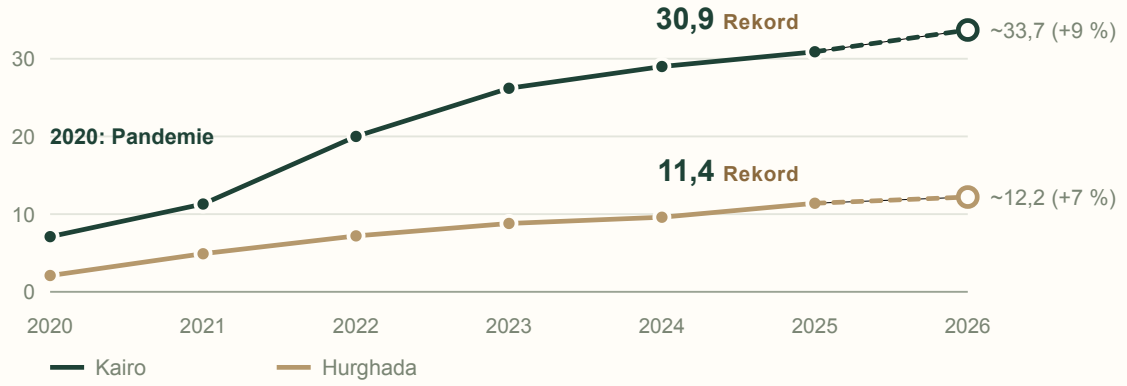
Frankfurt **5:20 Std.** · Zürich **5:05 Std.** · Warschau **4:50 Std.** · Manchester **6:15 Std.**

Ebenfalls direkt: London Luton, Paris, Wien, Amsterdam, Brüssel, Prag, Mailand, Riad, Kuwait

Streckendaten von AeroCorner, Oktober 2026. Flugpläne ändern sich je nach Saison.

## 2025: Allzeitrekorde an beiden Flughäfen.

Kairo hat fast doppelt so viele Fluggäste abgefertigt wie zum Höchststand 2010. Und 2026 liegt erneut vorn: Kairo +9 % im August, Ägyptens Flughäfen +7 % von Januar bis April.




**Fluggäste pro Jahr, in Millionen**

Jährliche Fluggastzahlen laut Wikipedias Liste der verkehrsreichsten Flughäfen Afrikas; Kairo 2025 laut Flughafenbetreiber. Die gestrichelten Werte für 2026 setzen voraus, dass jeder Flughafen sein bisheriges Tempo für 2026 hält; sie sind keine Prognosen.

02 WO KAUFEN, UND WIE

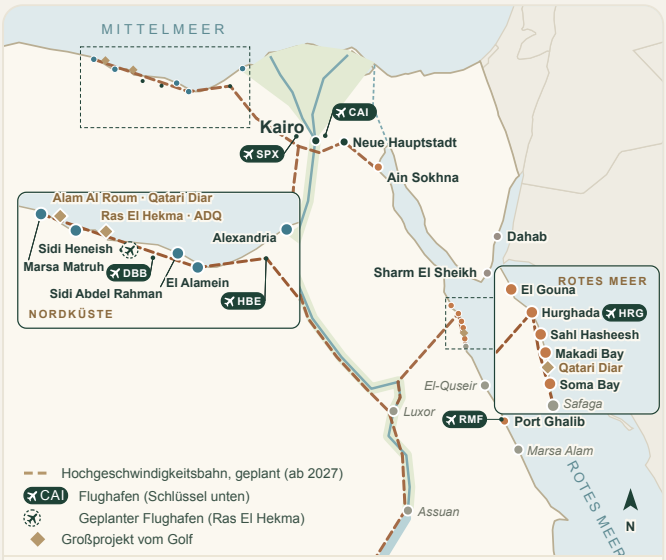
# Drei Märkte. *Drei Wege zum Kauf.*

Ausländische Käufer können am Festland des Roten Meeres, an der Nordküste und in den wichtigsten Märkten Kairos Eigentum erwerben.

**1,56 Bio. EGP**
Umsatz der 20 größten Bauträger Ägyptens im Jahr 2025, rund 29 Mrd. $
The Board Consulting, via Arab Finance · $ zu 54 EGP

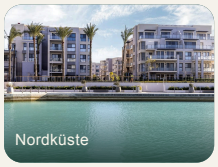
**~10 % p. a.**
Preisanstieg in Top-Küstenlagen, Rotes Meer (geschätzt)
2025 · JLL · regionale Marktdaten

**+16 %**
Top-Verkäufe in New Cairo, gegenüber Vorjahr
Q2 2025 · JLL




**FLUGHÄFEN** CAI Kairo International · SPX Sphinx International, West-Kairo · HBE Borg El Arab, Alexandria · DBB El Alamein · HRG Hurghada · RMF Marsa Alam · Flughafen Ras El Hekma geplant


Neue Hauptstadt


Nordküste


Somabay Marina

## Großraum Kairo

Zum Selbstbewohnen und für Langzeitvermietung. Mieter das ganze Jahr.

**WEST** Sheikh Zayed · New Zayed · 6th of October · New Giza

**OST** New Cairo (Fifth Settlement) · Neue Hauptstadt · Madinaty · Mostakbal City · Shorouk

## Nordküste

Die Sommerküste am Mittelmeer, an der die Großprojekte vom Golf entstehen.

**WESTLICH VON ALEXANDRIA**
El Alamein und New Alamein · Sidi Abdel Rahman · Ghazala Bay · Dabaa · Fouka · Ras El Hekma · Sidi Heneish · Marsa Matruh

## Rotes Meer

Sonne das ganze Jahr, internationale Flüge und Ferienvermietung.

**NORDEN** Ain Sokhna · Galala · El Gouna · Hurghada

**SÜDEN** Sahl Hasheesh · Makadi Bay · Soma Bay · Port Ghalib

AM HÄUFIGSTEN

### Off-Plan

Direkt vom Bauträger, mit langem Ratenplan.

SCHNELLER EINZIEHEN

### Fertige Bestandsimmobilie

Das echte Objekt sehen. Ab dem ersten Tag vermieten.

DAS BESTE AUS BEIDEM

### Weiterverkauf mit Ratenplan

Den Verkäufer auszahlen und den Ratenplan des Bauträgers übernehmen.

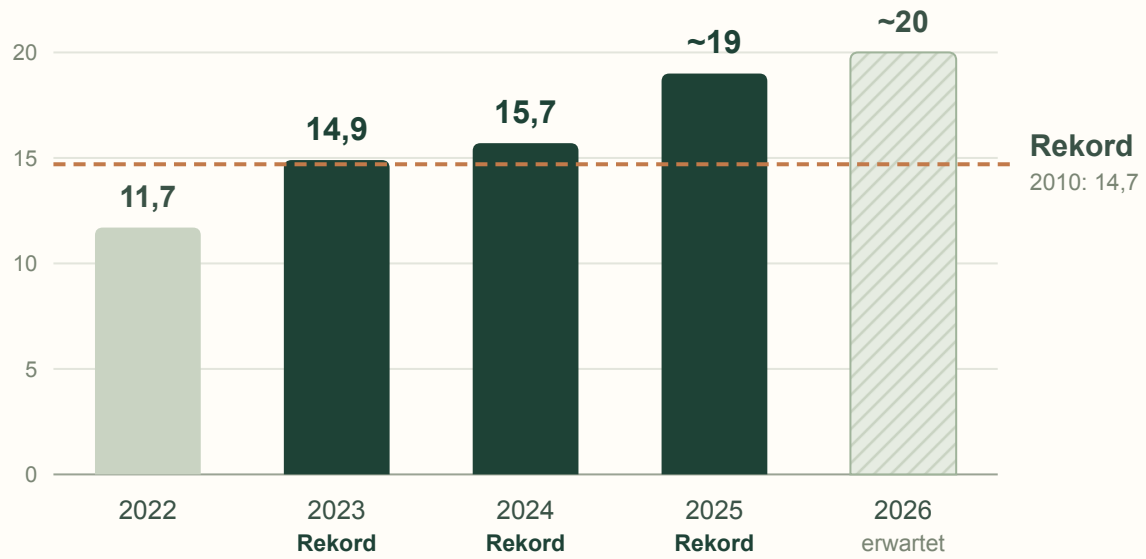
**Fragen Sie uns im Gespräch:** welche Gegend und welcher Weg zu Ihrem Budget passen. Ein Immobilienkauf kann auch einen Weg zur Aufenthaltserlaubnis eröffnen; die Regeln ändern sich, deshalb prüfen wir den aktuellen Stand im Gespräch.

Gespräch buchen →

03 WARUM ÄGYPTEN

# Rekord *auf Rekord.*

Ägyptens Tourismusrekord hielt 13 Jahre. Seit 2023 wird er jedes Jahr gebrochen, und 2026 ist auf dem Weg, ihn erneut zu brechen.




**Touristenankünfte, in Millionen**

Rekord 2010: Zentralbank Ägyptens. 2022: CAPMAS. 2023–2025: Ministerium für Tourismus und Altertümer; State Information Service. Erwartung 2026: Tourismusminister (Ahram Online, Oktober 2026).

| | Jan. | Feb. | März | Apr. | Mai | Juni | Juli | Aug. | Sep. | Okt. | Nov. | Dez. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tagesmax. | 21°C 70°F | 22°C 72°F | 25°C 77°F | 28°C 82°F | 31°C 88°F | 33°C 91°F | 34°C 93°F | 34°C 93°F | 32°C 90°F | 30°C 86°F | 27°C 81°F | 23°C 73°F |
| Meer | 23°C 73°F | 22°C 72°F | 22°C 72°F | 23°C 73°F | 24°C 75°F | 26°C 79°F | 27°C 81°F | 28°C 82°F | 27°C 81°F | 27°C 81°F | 26°C 79°F | 24°C 75°F |
| Sonne/Tag | 9h | 10h | 10h | 10h | 11h | 12h | 13h | 12h | 11h | 10h | 9h | 9h |

**Hurghada im Jahresverlauf: Tageshöchstwert, Meerestemperatur und Sonnenstunden pro Tag**

*Warm den ganzen Winter, Sonne jeden Tag. Darum kommen Urlauber, und Mieter, das ganze Jahr.*

Langjährige Monatsmittel von CRU (University of East Anglia), dem Met Office und dem Königlich Niederländischen Meteorologischen Institut, via Weather2Travel.

Meerestemperatur, jeden Monat

## 22 °C+

22 °C oder wärmer, das ganze Jahr · Weather2Travel

Sonne, jeden Tag im Jahr

## 9 Std.+

bis zu 13 Stunden im Juli · Weather2Travel

Besucher, Januar–August 2026

## 12,7 Mio.

rund 4 % mehr · Ägyptisches Kabinett

Erwartete Tourismuseinnahmen 2026

## 20 Mrd. $+

nach 16,7 Mrd. $ im Fiskaljahr 2024/25 · Tourismusminister

# Geld vom Golf *baut Ägyptens Küste.*

Die Staatsfonds der Golfstaaten beobachten Ägypten nicht mehr nur, sie bauen es. Allein zwei Deals sind fast 65 Milliarden Dollar wert.

Ras El Hekma · VAE (ADQ), 2024 — **35 Mrd. $**

Alam Al Roum · Katar (Qatari Diar), 2025 — **29,7 Mrd. $**

**64,7 Mrd. $**
zusammen

**Staatsfonds-Investitionen vom Golf an Ägyptens Mittelmeerküste, zwei Deals**
Ras El Hekma: Abkommen VAE–Ägypten, Februar 2024. Alam Al Roum: Ägyptisches Kabinett; Baustart August 2026 (Daily News Egypt).

| | 2024 | 2025, Allzeitrekord | |
|---|---|---|---|
| Überweisungen aus dem Ausland | 29,6 Mrd. $ | 41,5 Mrd. $ | +40,5 % |
| Touristen | 15,7 Mio. | ~19 Mio. | +21 % |
| Fluggäste Flughafen Hurghada | 9,6 Mio. | 11,4 Mio. | +19 % |
| Fluggäste Flughafen Kairo | 29,0 Mio. | 30,9 Mio. | +7 % |

**2025: vier Allzeitrekorde, jeweils gegenüber 2024**
Zentralbank Ägyptens (Überweisungen, 29,6 Mrd. $ 2024 und 41,5 Mrd. $ 2025, Februar 2026); State Information Service und Tourismusministerium (15,7 Mio. 2024, ~19 Mio. 2025); Flughafenzahlen wie auf Seite 01 (Kairo: IDSC).

Ausländische Direktinvestitionen, 2024
**46,6 Mrd. $**
getrieben von Ras El Hekma · UNCTAD

Wachstumsprognose, 2026
**4,6 %**
im Juli angehoben · IWF

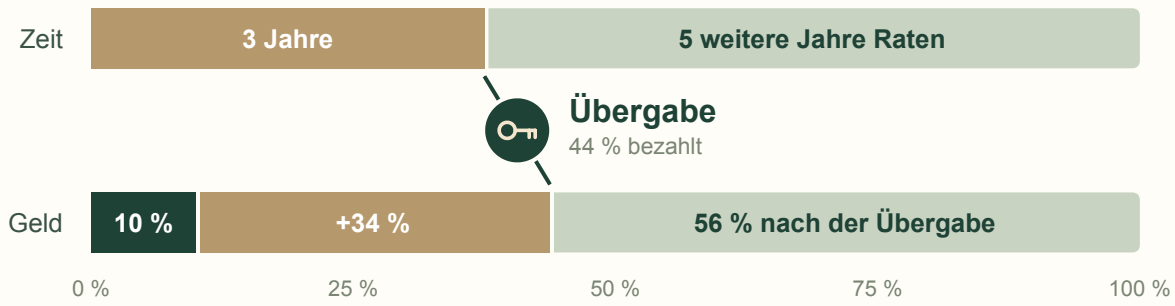
## Warum es noch früh ist

- Rekorde bei Besuchern, Flughäfen und ausländischen Investitionen
- Eine Währung, die den Einstieg für ausländische Käufer günstiger macht
- Neue Küstenstädte, gebaut mit Geld aus Staatsfonds
- Ratenpläne der Bauträger, mit denen Sie vor der Übergabe einsteigen

**Fragen Sie uns im Gespräch:** welche Projekte am nächsten an dem liegen, wohin dieses Geld fließt. Gespräch buchen →

# 0 % Zinsen. *Keine Bank.* *Keine Bonitätsprüfung.*

Ägyptens Bauträger finanzieren den Kauf selbst. Das ist einer der größten Vorteile dieses Marktes, und die meisten internationalen Käufer kennen so etwas nicht.




**Beispiel: 10 % Anzahlung, dann gleiche Quartalsraten über 8 Jahre, Übergabe im 3. Jahr.**

EINE IMMOBILIE FÜR 12 MIO. EGP (222.200 $) MIT DIESEM PLAN, IN US-DOLLAR

| Kaufpreis | Anzahlung | Pro Quartal | Das sind etwa |
|---|---|---|---|
| 222.200 $ | 22.200 $ | 6.250 $ | 2.080 $ |
| 12 Mio. EGP | 10 % | 32 Raten, 0 % ausgewiesene Zinsen | im Monat |

Beispielrechnung zu 54 EGP pro US-Dollar. Die Raten sind in EGP festgelegt: Wenn das Pfund schwächer wird, kostet jede Rate weniger Dollar. Kein Angebot.

**DANN HILFT DIE MIETE MIT:** Immobilien am Roten Meer haben Bruttomietrenditen von 8–12 % erzielt (2025, JLL · regionale Marktdaten). Da bei der Übergabe noch der größte Teil des Plans offen ist, kann die Miete einen guten Teil der jährlichen Raten decken.

**Ferienvermietung**
Kurzaufenthalte über einen lokalen Betreiber. Ganzjährig am Roten Meer, im Sommer an der Nordküste.

**Langzeitvermietung**
Jahresverträge, stetigere Einnahmen. Am stärksten im Großraum Kairo.

**Vor der Übergabe verkaufen**
Den Vertrag verkaufen, mit Zustimmung des Bauträgers.

**Nach der Übergabe verkaufen**
Eine fertige, vermietete Immobilie verkauft sich leichter.

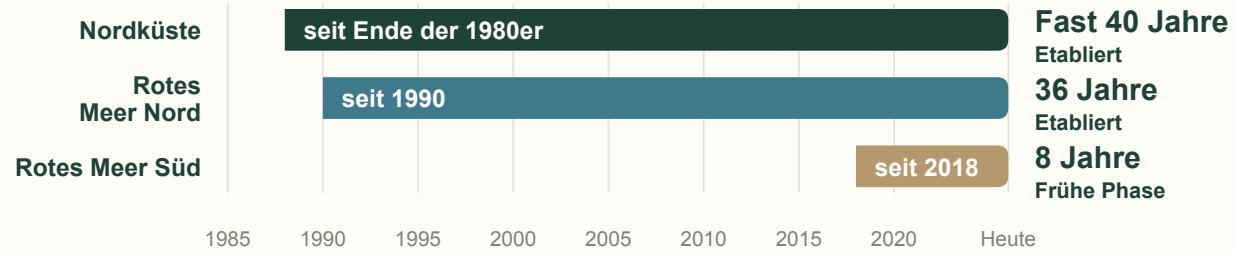
**Gut wählen**
Gefragte Größen und fertige Projekte verkaufen sich am schnellsten weiter.

**Fragen Sie uns im Gespräch:** den Barpreis im Vergleich zum Ratenpreis, Ihren Zahlungskalender in Ihrer Währung und realistische Mieten für Ihre Auswahl.

Gespräch buchen →

# Zwei Meere, *zwei Arten zu leben.*

WIE LANGE JEDER MARKT SCHON WÄCHST




ETABLIERT

## Nordküste

**Bewährt: große Namen, ein aktiver Weiterverkaufsmarkt und ein lebhafter Sommer. Allein SouthMed hat 520 Mrd. EGP verkauft, rund 9,6 Mrd. $.**

| | |
|---|---|
| IDEAL FÜR | Ein Sommerhaus mit starker saisonaler Nachfrage |
| 2 SCHLAFZIMMER AB | **~226.000 $** gesamt, mit 8-Jahres-Plan |

| | | |
|---|---|---|
| Ende der 1980er | Marina El Alamein<br>Staatliches Resort nach den ersten Sahel-Anlagen | STAATLICH GEBAUT |
| 2007 | Marassi<br>Emaar Misr eröffnet sein Resort in Sidi Abdel Rahman | EMAAR MISR |
| 2014 | Almaza Bay<br>Travco erschließt Sidi Heneish mit seinem Resortdorf | travcoproperties. |
| 2018 | New Alamein City<br>Die ganzjährige Stadt des Staates: Hochhäuser am Strand, eine Marina und Universitäten | STAATLICH GEBAUT |
| 2021 | Silversands<br>Die Lagunen-Siedlung von Ora Developers | ORA |
| 2024 | Ras El Hekma<br>Neue Stadt für 35 Mrd. $ mit Abu Dhabis ADQ; Quartiere von Modon und Palm Hills | MODON / PALM HILLS DEVELOPMENTS |
| 2024 | SouthMed<br>Die Megastadt von TMG; Berichten zufolge über 60 Mrd. EGP (rund 1,1 Mrd. $) in 12 Stunden reserviert | TMG |
| 2025 | Wadi Yemm<br>Modon startet das erste der 17 Quartiere von Ras El Hekma | MODON |
| 2025 | Alam Al Roum<br>Die Stadt von Qatari Diar für 29,7 Mrd. $ | QATARI DIAR |
| Juni 2026 | Nobu North Coast<br>Hotel und Residenzen in SODICs Ogami | SODIC / NOBU |
| Juli 2026 | Nammos Ras El Hekma<br>Modon bringt das Nammos-Resort mit Dorf und Residenzen nach Ägypten | NAMMOS |

ETABLIERT SEIT 1990

## Rotes Meer Nord

**Bewährt: eine gewachsene Stadt mit Leben das ganze Jahr.**

| | |
|---|---|
| IDEAL FÜR | Ganzjährig leben und vermieten |
| 2 SCHLAFZIMMER AB | **~202.000 $** gesamt, mit 8-Jahres-Plan |

| | | |
|---|---|---|
| 1990 | El Gouna<br>Orascom gründet nördlich von Hurghada eine ganze Resortstadt | ORASCOM DEVELOPMENT |

FRÜHE PHASE

## Rotes Meer Süd

**Jünger: Die großen Namen kommen gerade erst, also steigen Käufer früher ein.**

| | |
|---|---|
| IDEAL FÜR | Sonne das ganze Jahr und früh einsteigen |
| 2 SCHLAFZIMMER AB | **~170.000 $** gesamt, mit 8-Jahres-Plan |

| | | |
|---|---|---|
| 2018 | Makadi Heights<br>Orascom Development startet eine neue Stadt in Makadi | ORASCOM DEVELOPMENT |
| 2023 | Almaza Bay Ras Soma<br>Travco bringt seine Marke von der Nordküste in den Süden | travcoproperties. |
| 2023–24 | Wohnquartiere in Somabay<br>Das Resort beginnt, Wohnquartiere zu lancieren | SOMABAY |
| 2025 | Marassi Red Sea<br>Emaar Misr bringt Marassi nach Ras Abu Soma | EMAAR MISR |
| 2026 | Qatari Diar Red Sea<br>Grundstückszuteilung für ein Areal von 29 Mio. m² zwischen Makadi Bay und Soma Bay vereinbart | QATARI DIAR |
| Jetzt | Shams Soma<br>MARAKEZ kommt ans Rote Meer, innerhalb von Somabay | MARAKEZ |

Preise für 2 Schlafzimmer: niedrigster Gesamtpreis im 8-Jahres-Plan eines Bauträgers, Oktober 2026 (KÂMO-Objektdaten, Immobilienportale), zu 54 EGP pro Dollar; bar ist es meist günstiger. SouthMed-Verkäufe: Daily News Egypt, August 2026.

07 IHR NÄCHSTER SCHRITT

# Sprechen Sie mit den Menschen *hinter KÂMO.*

Ein kostenloses, vertrauliches 20-Minuten-Gespräch per Telefon oder Video, unverbindlich. Wir beraten internationale Käufer und Ägypter im Ausland, und wir sitzen auf Ihrer Seite des Tisches.

*Jeder von uns hat einen Schritt gemacht wie den, über den Sie nachdenken. Wir beraten aus Erfahrung, nicht aus dem Prospekt.*



### Mohamed Elbassyouni
MITGRÜNDER

*Charlotte, NC → Dubai → Ägypten*

Zehn Jahre als lizenzierter Makler in North Carolina, danach Jahre im Verkauf und in der Beratung in Dubai und Abu Dhabi. Heute arbeitet er zwischen Nordküste, Kairo und Dubai und besichtigt neue Projekte, bevor seine Kunden es tun.



### Khaled Haridi
MITGRÜNDER

*Washington, DC → Mexiko → Rotes Meer*

GWU-Absolvent und ehemaliger NASA-Ingenieur, der die Welt bereist und in Spanien und Mexiko gelebt hat, bevor er das Rote Meer für seine Familie wählte. Er hat selbst in Makadi Heights und Somabay gekauft.



### Larissa Pagan
IMMOBILIENBERATERIN

*Dominikanische Rep. → Deutschland → Ägypten*

Aufgewachsen zwischen dominikanischer und deutscher Kultur, leitete sie in Deutschland Abläufe für internationale Konzerne. Heute hält sie Bauträger, Verkäufer und Papiere für Sie in Bewegung, auf Deutsch, Spanisch oder Englisch.



### Mido Elgabri
IMMOBILIENBERATER

*New York City ⇄ Ägypten*

Eine Laufbahn in der Finanzbranche in den USA und im Nahen Osten, und er pendelt bis heute zwischen beiden. Er bringt New Yorker Art ins Gespräch: direkt, schnell und klar bei den Zahlen.

GELEBT UND GEARBEITET IN

Charlotte, NC · New York City · Washington, DC · Deutschland · Spanien · Mexiko · Dubai · Kairo · Rotes Meer

### Der Blick von außen
Karrieren in den USA, in Deutschland, Dubai und Kairo; Zuhause in Spanien, Mexiko und am Roten Meer. Wir beraten Käufer, die denselben Schritt gehen.

### Vier Sprachen
Englisch, Arabisch, Deutsch und Spanisch, im ganzen Team.

### Vor Ort
In Kairo, am Roten Meer und zwischen Dubai und der Nordküste.

### Auf Ihrer Seite
Off-Plan: Der Bauträger bezahlt uns. Weiterverkauf: in der Regel 2 % Käuferprovision, schriftlich vereinbart.

1 **Ihr Anliegen**
Ziel, Budget, Währung und Zeitplan.

2 **Was passt**
Der Markt und der Weg zum Kauf, die zu Ihnen passen.

3 **Ihre Zahlen**
Gesamtkosten, Plan und realistische Miete, in Ihrer Währung.

4 **Ihre nächsten Schritte**
Was zu prüfen ist, und in welcher Reihenfolge.

## Scannen und kostenloses 20-Minuten-Gespräch buchen

go.kamoproperty.com/2026guide · WhatsApp +20 122 684 7598 · hello@kamoproperty.com

Zahlen Stand 2026, aus den auf jeder Seite genannten Quellen. Plan- und Mietbeispiele sind Beispielrechnungen, keine Angebote oder zugesagten Renditen. Allgemeine Information, keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung. Details: kamoproperty.com/guides/egypt-investor-guide. Fotos: Soma Bay aus der Luft und die Neue Hauptstadt, Wikimedia Commons; Pyramiden von Gizeh und Lagune an der Nordküste, von KÂMO; Marassi, Emaar Misr; Somabay Marina, Aquaman Somabay.