



DUBAI MARKTDATEN • AUSGABE AUGUST 2026

Der Dubai-Immobilienmarkt in Zahlen

Wohnimmobilien in Dubai kosteten im Zeitraum Juli 2025 bis Juni 2026 im Median **18.698 AED/m²** (4.411 €/m²), +8,2 % gegenüber dem Vorjahr. Die Bruttomietrendite liegt stadtweit bei **4,65 %** vor Kosten ([indikativer Städtevergleich unten](#)).

Unabhängige deutschsprachige Auswertung offizieller Daten des Dubai Land Department: ausschließlich registrierte Verkäufe, keine Angebotspreise. Monatlich aktualisiert, frei zitierbar mit Quellenangabe.

[Für Medien & Analysten: zitieren, herunterladen, weiterverwenden →](#)

[Für Investoren & Unternehmer: vergleichen, verstehen, einordnen →](#)

**18.698
AED/m²**

≈ 4.411 €/m²

Medianpreis Wohnen, Juli
2025 bis Juni 2026

+8,2 %

gegenüber
Vorjahreszeitraum

Preisentwicklung, 12
Monate

4,65 %

vor Kosten, stadtweit

Bruttomietrendite

Quelle: [Dubai Land Department Open Data](#) / Ejari Datenstand: 06.08.2026

158.476 Transaktionen ausgewertet Methodik • [Frei zitierbar \(CC BY 4.0\)](#)

MARKT PULS • LETZTE 30 TAGE

12.948 Wohnverkäufe

20,6 Mrd. AED Volumen

18.472 AED/m² Median

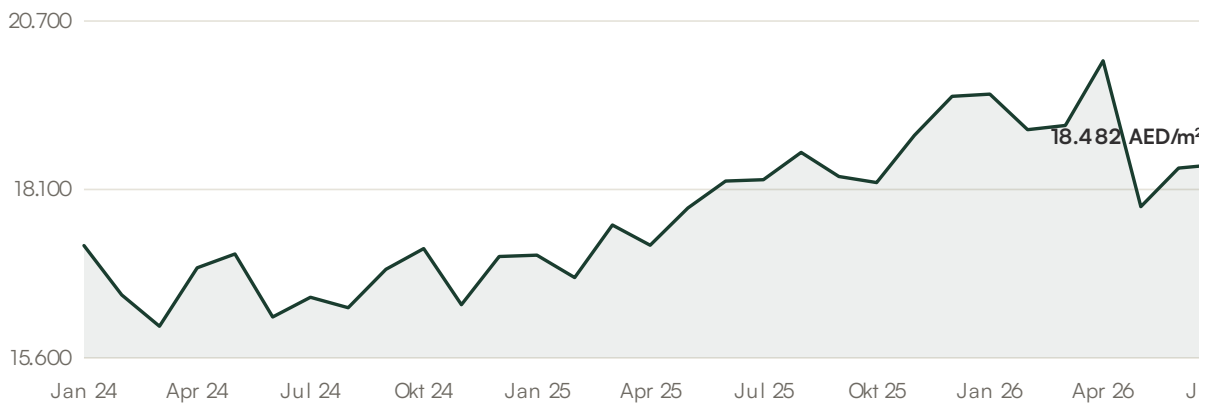
rollierend, täglich aktualisiert • nicht Teil der zitierfähigen Ausgabe

Kaufpreise

Medianpreise pro Quadratmeter für Wohnimmobilien (Apartments und Villen). AED ist die Originalwährung der Registrierungen, der Euro-Wert dient der Einordnung.

Preisentwicklung seit 2024

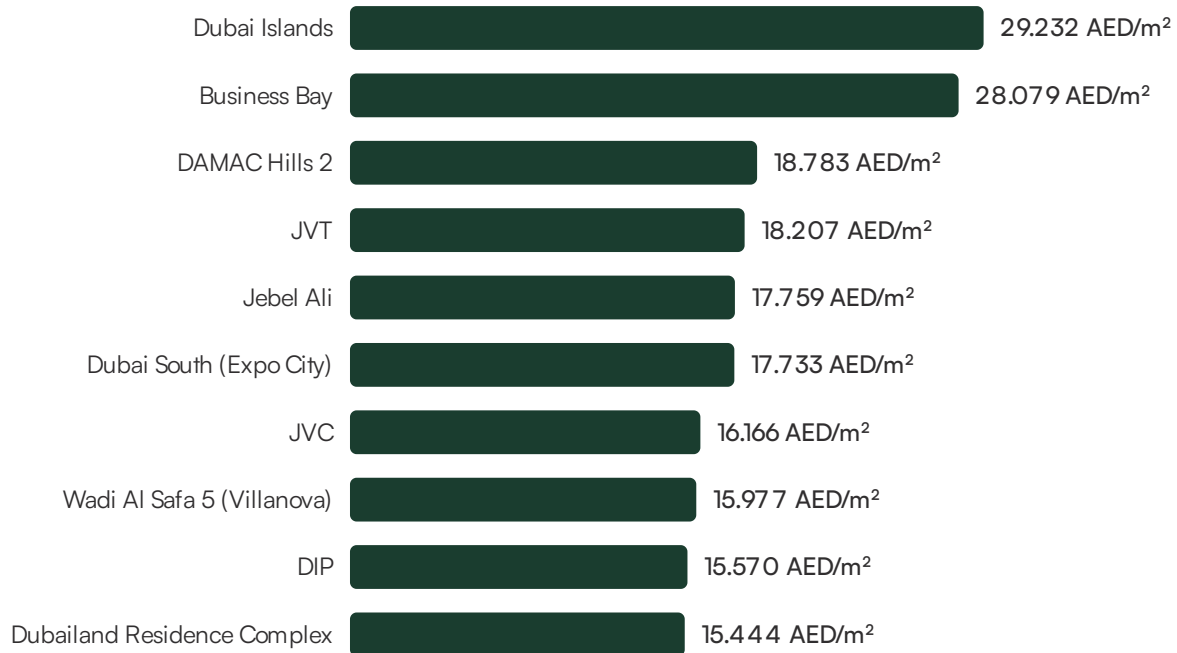
Stadtweiter Median AED/m² je Monat, alle Wohnverkäufe nach Filterung



Quelle: DLD Open Data, eigene Auswertung • monatliche Mediane ab Januar 2024 (2023 im Datenabzug unvollständig, siehe Methodik) • Datenstand 06.08.2026

Median-Kaufpreis pro m²

Top 10 Communities nach Transaktionszahl • Umrechnung zum EZB-Kurs 4,2388 vom 06.08.2026



Quelle: DLD Open Data, eigene Auswertung The Key Advisory • Zeitraum Juli 2025 bis Juni 2026 • Median je Community • Datenstand 06.08.2026

Was das heißt: Das Wachstum ist ungleich verteilt; wer Communities vergleicht statt "Dubai" als Ganzes zu kaufen, sieht Preisunterschiede von mehr als dem Doppelten pro Quadratmeter.

Preisverteilung und Objekttyp

Preisspannen nach Community

25. Perzentil, Median, 75. Perzentil • Apartments vs. Villen • AED/m²

Community	P25	Median	P75	Apartments	Villen
Dubai (stadtweit)	15.046	18.698	25.021	—	—
JVC	13.943	16.166	18.763	16.161	16.804
Dubai South (Expo City)	15.614	17.733	20.294	17.906	14.317
Business Bay	22.762	28.079	32.335	28.079	—
DIP	14.209	15.570	16.929	15.454	21.389
JVT	16.323	18.207	21.462	18.209	—
Jebel Ali	14.994	17.759	31.108	17.736	18.925
Dubai Islands	24.510	29.232	33.815	29.232	—
Wadi Al Safa 5 (Villanova)	13.563	15.977	18.050	15.873	16.924
Dubailand Residence Complex	13.021	15.444	17.401	15.444	—
DAMAC Hills 2	13.889	18.783	21.528	19.086	17.262

Quelle: DLD Open Data, eigene Auswertung • Juli 2025 bis Juni 2026 • Objekttyp-Mediane nur bei mindestens 30 Verkäufen

Was kostet ein Apartment? Medianpreise nach Schlafzimmern

Median-Gesamtpreise registrierter Apartment-Verkäufe, Juli 2025 bis Juni 2026. Zählung nach Schlafzimmern (ein Apartment mit einem Schlafzimmer entspricht einer deutschen Zwei-Zimmer-Wohnung).

Medianpreise nach Schlafzimmern

AED, gerundet auf Tausend • EUR zum EZB-Kurs

Community	Studio	1 Schlafzimmer	2 Schlafzimmer	3 Schlafzimmer
Dubai (stadtweit)	702.000 AED ≈ 166.000 €	1.267.000 AED ≈ 299.000 €	2.268.000 AED ≈ 535.000 €	4.005.000 AED ≈ 945.000 €
JVC	711.000 AED ≈ 168.000 €	1.118.000 AED ≈ 264.000 €	1.652.000 AED ≈ 390.000 €	2.244.000 AED ≈ 529.000 €
Dubai South (Expo City)	649.000 AED ≈ 153.000 €	1.162.000 AED ≈ 274.000 €	1.887.000 AED ≈ 445.000 €	2.447.000 AED ≈ 577.000 €
Business Bay	1.179.000 AED ≈ 278.000 €	2.091.000 AED ≈ 493.000 €	3.108.000 AED ≈ 733.000 €	4.955.000 AED ≈ 1.169.000 €
DIP	449.000 AED ≈ 106.000 €	1.140.000 AED ≈ 269.000 €	1.644.000 AED ≈ 388.000 €	1.866.000 AED ≈ 440.000 €
JVT	855.000 AED ≈ 202.000 €	1.283.000 AED ≈ 303.000 €	1.990.000 AED ≈ 469.000 €	2.896.000 AED ≈ 683.000 €

Community	Studio	1 Schlafzimmer	2 Schlafzimmer	3 Schlafzimmer
Jebel Ali	664.000 AED ≈ 157.000 €	1.512.000 AED ≈ 357.000 €	1.962.000 AED ≈ 463.000 €	2.454.000 AED ≈ 579.000 €
Dubai Islands	1.178.000 AED ≈ 278.000 €	2.308.000 AED ≈ 544.000 €	3.499.000 AED ≈ 825.000 €	5.622.000 AED ≈ 1.326.000 €
Wadi Al Safa 5 (Villanova)	694.000 AED ≈ 164.000 €	1.098.000 AED ≈ 259.000 €	1.588.000 AED ≈ 375.000 €	2.871.000 AED ≈ 677.000 €
Dubailand Residence Complex	698.000 AED ≈ 165.000 €	1.043.000 AED ≈ 246.000 €	1.453.000 AED ≈ 343.000 €	1.800.000 AED ≈ 425.000 €
DAMAC Hills 2	650.000 AED ≈ 153.000 €	1.131.000 AED ≈ 267.000 €	1.984.000 AED ≈ 468.000 €	2.700.000 AED ≈ 637.000 €

Quelle: DLD Open Data, eigene Auswertung • nur Apartments (Units) • Zellen unter 30 Verkäufen ausgeblendet • Datenstand 06.08.2026

Die größten Wohnimmobilien-Verkäufe im Juli 2026

Top 5 registrierte Verkäufe

Größte Einzeltransaktionen des letzten vollständigen Monats

#	Community	Typ	Fläche	Preis AED	≈ EUR	AED
1	Jumeirah	Apartment • 5 SZ	931 m ²	166.077.188	39.180.000	178.
2	Palm Jumeirah	Apartment • 6 SZ	1.151 m ²	90.000.000	21.232.000	78.
3	Palm Jumeirah	Apartment • 4 SZ	713 m ²	75.751.996	17.871.000	106.
4	Jumeirah	Apartment • 5 SZ	790 m ²	65.000.000	15.335.000	82.
5	Horizon	Apartment • 5 SZ	1.052 m ²	62.303.888	14.698.000	59.

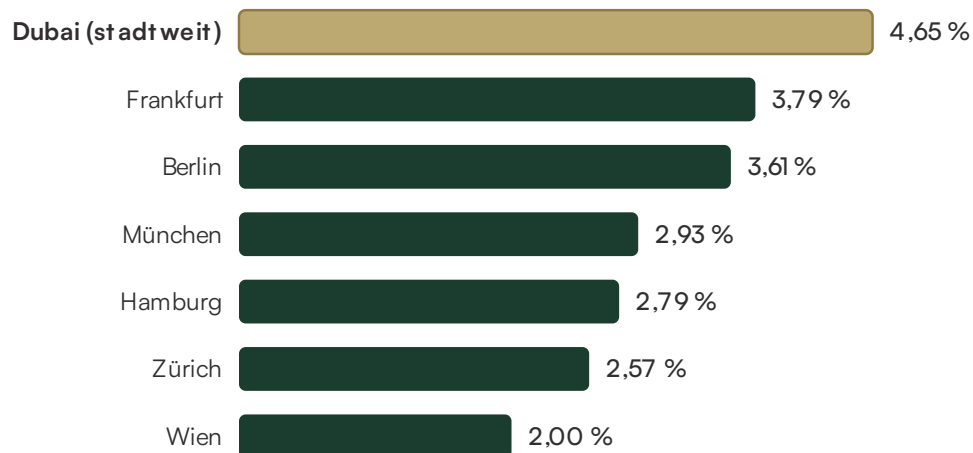
Quelle: DLD Open Data (anonymisierte Registerdaten), eigene Auswertung • Wohnimmobilien
(Apartments und Villen)

Mietrendite: Dubai im Städtevergleich

Bruttomietrendite vor Kosten: Jahresmiete pro m² (Ejari-Registrierungen) geteilt durch den Median-Kaufpreis pro m². Der Städtevergleich ist ein **indikativer Benchmark**: Dubai basiert auf Registrierungsdaten, die Vergleichsstädte auf Numbeo-Erhebungen (Stadtzentrum), keine statistische Gleichmessung. Alle Werte sind **Bruttorenditen**: Bei beispielsweise 10 Prozent laufenden Kosten (Service Charges, Verwaltung) werden aus 4,65 % brutto rund 4,2 % netto, individuell nachrechenbar im [Szenario-Rechner](#). Für Euro-Anleger relevant: Der Dirham ist an den US-Dollar gebunden, nicht an den Euro; Mieterträge tragen also ein EUR/USD-Wechselkursrisiko.

Bruttomietrendite im Vergleich

Indikativer Städtevergleich • unterschiedliche Quellen und Methodik • Dubai: DLD/Ejari stadtwert • Städte: Numbeo Stadtzentrum, 07.08.2026

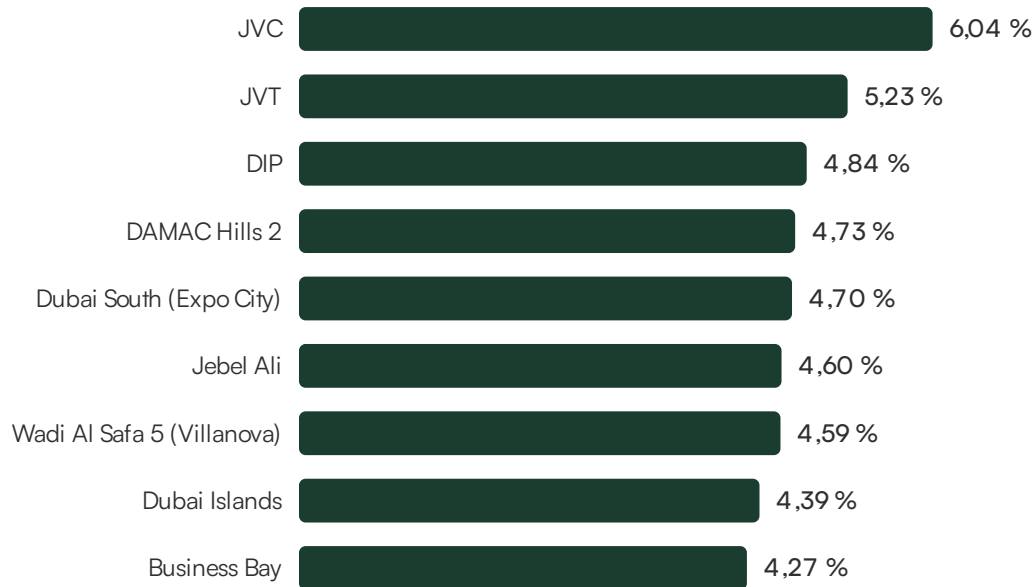


Dubai: eigene Auswertung aus DLD/Ejari-Registrierungen (Medianwerte, stadtwert, vor Kosten). Vergleichsstädte: Numbeo Property Investment Index, Stadtzentrum, abgerufen am 07.08.2026. Unterschiedliche Erhebungsmethoden, Näherungsvergleich.

Renditen nach Community, aus denselben Registrierungsdaten:

Bruttorendite nach Community

Median-Jahresmiete pro m² / Median-Kaufpreis pro m²



Quelle: DLD/Ejari, eigene Auswertung • Mieten: laufendes Jahr • Kaufpreise: Juli 2025 bis Juni 2026
• vor Kosten

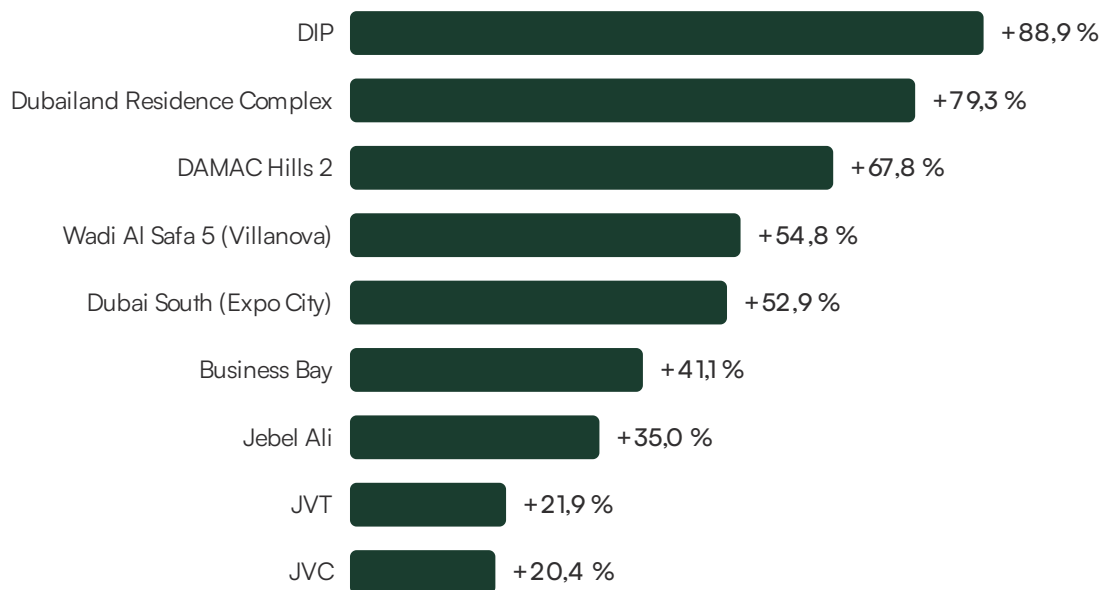
Was das heißt: Der Renditeabstand zu deutschsprachigen Städten ist real, aber brutto; entscheidend ist die Nettorechnung mit laufenden Kosten und Wechselkurs, siehe Szenario-Rechner.

Off-Plan-Aufpreis

75,1 % aller Wohnverkäufe im Zeitraum Juli 2025 bis Juni 2026 waren Off-Plan-Käufe, also Käufe vor Fertigstellung. Im Median lagen Off-Plan-Preise stadtweit **28,6 %** über Bestandsimmobilien. Hohe Aufpreise einzelner Communities spiegeln teils den Produktmix wider, etwa neue Premium-Projekte neben älterem Bestand.

Off-Plan vs. Bestand nach Community

Median AED/m², Aufpreis in Prozent



Quelle: DLD Open Data, eigene Auswertung • Juli 2025 bis Juni 2026 • Aufpreis = Median Off-Plan vs. Median Bestand je Community

Was das heißt: Drei von vier Käufen sind heute Projekte vor Fertigstellung; der Aufpreis kauft Neubau und Zahlungspläne, trägt aber Fertigstellungs- und Wiederverkaufsrisiko.

Community-Vergleich

Zwei Communities direkt nebeneinander: Preis, Entwicklung, Rendite, Off-Plan.

Community A Community B

Kennzahl	JVC	Dubai South (Expo City)
Median AED/m²	16.166	17.733
Median €/m²	3.814	4.183
Entwicklung 12M	+8,4 %	+4,5 %
Bruttorendite	6,04 %	4,7 %
Off-Plan-Aufpreis	+20,4 %	+52,9 %
Off-Plan-Anteil	66,5 %	95 %
Transaktionen	12.964	12.578

Quelle: DLD Open Data, eigene Auswertung • Juli 2025 bis Juni 2026

Szenario-Rechner

Vereinfachtes Brutto/Netto-Szenario. Vorbelegt mit stadtweiten Medianwerten; alle Angaben frei änderbar. Keine Anlageberatung.

Kaufpreis (AED)

1267000

Jahresmiete (AED)

58900

Laufende Kosten (% der Miete)

10

Bruttorendite: **4,65 %** • Nettorendite (nach 10 % Kosten): **4,18 %**

Kaufpreis ≈ 298.905 € zum EZB-Kurs • vereinfachte Rechnung ohne Kaufnebenkosten,
Finanzierung und Leerstand

Sie überlegen konkret, in Dubai zu kaufen?

Finden Sie in 3 Minuten heraus, welches Dubai-Immobilieninvestment zu Ihrer Situation passt: Budget, Renditeziel, Haltedauer und die passende Kaufstruktur.

Zur Investment-Analyse →

kostenfrei • 3 Minuten • Ergebnis sofort

Einordnung

Der Markt wächst weiter, aber langsamer und uneinheitlicher: +8,2 % im stadtweiten Median, mit Spannen von -6,1 % bis +28,5 % zwischen den großen Communities. Das Volumen konzentriert sich auf Off-Plan-Projekte in neuen Stadtteilen.

Für Käufer aus dem DACH-Raum bleibt der Renditeabstand das zentrale Argument: 4,65 % brutto in Dubai stehen indikativ 2 bis 4 Prozent in deutschen Großstädten gegenüber. Dem stehen Wechselkurs-, Fertigstellungs- und Wiederverkaufsrisiken gegenüber, die in keiner Bruttorendite sichtbar sind. Die steuerliche Behandlung von Mieterträgen hängt von Wohnsitz und individueller Situation ab und ist bewusst nicht Teil dieser Auswertung.

Risiken im Blick: Wechselkursrisiko (AED an USD gebunden, nicht an EUR) • Fertigstellungsrisiko bei Off-Plan • Liquiditäts- und Wiederverkaufsrisiko in jungen Communities • laufende Kosten, die Bruttorenditen mindern.

Vertiefung: [Immobilieninvestitionen in Dubai](#) [Golden Visa über Immobilien](#) [Halten über Holding-Strukturen](#) [Investmentrechner](#)

Sie möchten die Zahlen auf Ihre Situation beziehen? [Datenbesprechung für Käufer aus dem DACH-Raum](#)

Schnellantworten

Die wichtigsten Zahlen als vollständige Sätze, zur direkten Übernahme mit Quellenangabe.

Was kostet ein Quadratmeter Wohnfläche in Dubai?

Der Medianpreis für Wohnimmobilien in Dubai liegt bei 18.698 AED/m² (4.411 €/m²), Zeitraum Juli 2025 bis Juni 2026 (Quelle: DLD Open Data).

Wie haben sich die Immobilienpreise in Dubai entwickelt?

Immobilienpreise in Dubai sind im Jahresvergleich (Zeitraum Juli 2025 bis Juni 2026) im Median um +8,2 % gestiegen; die Spanne der Kaufpreise reicht von 15.046 AED/m² (25. Perzentil) bis 25.021 AED/m² (75. Perzentil).

Sind die Immobilienpreise in Dubai zuletzt gefallen?

Vom Höchststand aus: ja. Der monatliche stadtweite Median erreichte im April 2026 mit 20.057 AED/m² seinen bisherigen Höchstwert und lag im Juli 2026 bei 18.482 AED/m², also 7,9 % darunter. Im Jahresvergleich liegen die Preise zugleich +8,2 % über dem Vorjahreszeitraum. Berichte über deutlich stärkere Rückgänge beziehen sich meist auf einzelne Segmente oder auf Angebotspreise; diese Auswertung zählt ausschließlich registrierte Verkäufe (Quelle: DLD Open Data).

Wie hoch ist die Mietrendite in Dubai?

Die Bruttomietrendite in Dubai liegt stadtweit bei 4,65 % vor Kosten (DLD-Kaufpreise, Ejari-Mieten); bei 10 Prozent laufenden Kosten entspricht das rund 4,2 % netto.

Ist eine Mietrendite von 6 bis 8 Prozent in Dubai realistisch?

In einzelnen Communities ja: In JVC liegt die mediane Bruttorendite bei 6,04 %, in JVT bei 5,23 %; einzelne Objekte liegen darüber. Stadtweit beträgt der Median 4,65 % brutto. Höhere stadtweite Angaben beruhen meist auf Angebotsmieten statt registrierter Ejari-Verträge oder vermischen Brutto- und Nettowerte; der Median registrierter Verträge ist die konservativere Vergleichsbasis.

Wie groß ist der Off-Plan-Anteil in Dubai?

75,1 % der Wohnimmobilienkäufe in Dubai sind Off-Plan-Käufe; der mediane Off-Plan-Aufpreis gegenüber Bestand beträgt 28,6 %.

Kann ich als Deutsche oder Deutscher in Dubai eine Immobilie kaufen?

Ja. Ausländer können in den ausgewiesenen Freehold-Gebieten Dubais Volleigentum erwerben; für den Kauf genügt der Reisepass, ein Visum ist nicht erforderlich. 52,0 % der registrierten Wohnverkäufe im Zeitraum Juli 2025 bis Juni 2026 entfielen auf Freehold-Eigentum (Quelle: DLD).

Wie hoch sind die Kaufnebenkosten in Dubai?

Typischerweise rund 6 bis 8 Prozent des Kaufpreises: 4 Prozent DLD-Registrierungsgebühr, üblicherweise 2 Prozent Maklercourtage sowie Verwaltungs- und Treuhandgebühren; bei Finanzierung kommen Eintragungskosten hinzu. Eine jährliche Grundsteuer gibt es nicht, laufende Service Charges fallen jedoch an.

Was kosten Villen in Dubai im Vergleich zu Apartments?

Villen kosteten zuletzt im Median 16.676 AED/m² (3.934 €/m²), Apartments 18.779 AED/m² (4.430 €/m²), Zeitraum Juli 2025 bis Juni 2026 (Quelle: DLD).

Was kostet ein Apartment in Dubai?

Ein Apartment mit einem Schlafzimmer kostet in Dubai im Median 1.267.000 AED (≈ 299.000 €), mit zwei Schlafzimmern 2.268.000 AED (≈ 535.000 €).

Dubai Markimpulse

Kuratierte, quellenverlinkte Meldungen, die die Zahlen dieser Seite bewegen.

Aktualisierung wöchentlich oder anlassbezogen; kurze Zusammenfassungen, das Original beim jeweiligen Herausgeber.

MARKT & ANGEBOT 14.07.2026

Fachmedium

Hohe Volumina, flache Preise: Dubai South und JVC handeln seitwärts

Anfang Juli führte Dubai South mit über 1.000 Verkäufen bei nahezu unveränderten Medianpreisen; Business Bay zeigte bei kleiner Stichprobe deutliche Preisrückgänge, Dubai Marina legte zu.

Warum relevant: Hohes Volumen ohne Preisanstieg deutet auf Liquidität ohne Neubewertung hin. Für Käufer heißt das: In den volumenstärksten Communities ist derzeit Auswahl vorhanden, ohne dass Preise davonlaufen.

[Originalquelle öffnen: PalmObserver \(Datenanalyse auf DLD-Basis\) →](#)

Bezug: Dubai South (Expo City) • Business Bay • Preistabelle • geprüft am 26.07.2026

INFRASTRUKTUR 09.07.2026

Medien

Metro Blue Line: erste Tunnelphase abgeschlossen, Eröffnung 2029

Die erste Tunnelphase der 30 km langen Blue Line mit 14 Stationen ist fertiggestellt; bis Ende 2026 sollen rund 30 Prozent der Bauarbeiten abgeschlossen sein, Betriebsstart ist der 9. September 2029.

Warum relevant: Die Linie erschließt östliche Wohngebiete mit geplant rund einer Million Einwohnern. Metro-Anbindung war in Dubai bisher regelmäßig ein Preistreiber für angebundene Communities.

[Originalquelle öffnen: The National →](#)

Bezug: Infrastruktur • Creek Harbour • Silicon Oasis • geprüft am 26.07.2026

Alle bisherigen Markimpulse bleiben hier als Archiv erhalten; neue Meldungen erscheinen wöchentlich oder anlassbezogen.

Methodik

Datenquelle	Dubai Land Department (DLD) Open Data / Ejari; lokaler täglicher Abzug (DLD Open Data Portal). Rohdaten unterliegen der Dubai Open Data Licence ; diese Auswertung (Work Product): CC BY 4.0.
Beobachtungszeitraum	Verkäufe: Juli 2025 bis Juni 2026 (158.476 Transaktionen nach Filterung). Vorjahresvergleich: identische Kalendermonate ein Jahr zuvor. Mieten: Ejari-Registrierungen des laufenden Jahres.
Filter	DLD-Transaktionstyp 'Sales', Nutzung Residential, Apartments + Villen. Verkäufe vs. Angebotspreise: ausgewertet werden ausschließlich registrierte Verkäufe, keine Angebotspreise.
Ausreißer	Preise außerhalb 2,000-150,000 AED/m ² ausgeschlossen; Median statt Mittelwert.
Off-Plan-Regel	Off-Plan gemäss DLD-Kennzeichnung der Transaktion; Aufpreis = Median Off-Plan vs. Median Bestand im selben Gebiet und Zeitraum.
Rendite	Bruttorendite = Median-Jahresmiete pro m ² / Median-Kaufpreis pro m ² (vor Kosten). Ejari-Registrierungen, Jahresmiete/Wohnfläche, 100-10.000 AED/m ² /Jahr.
Bekannte Lücken	DLD-Datensatz 2023 unvollständig (wird deshalb nicht dargestellt); Mietdaten decken das laufende Jahr ab. Communitynamen sind auf Marktnamen normalisiert (z. B. DLD «Al Barsha South Fourth» = JVC).
Zeitreihe	Monatliche stadtweite Mediane ab Januar 2024; das Jahr 2023 ist im öffentlichen Datenabzug nur teilweise enthalten und wird deshalb nicht dargestellt.
Zimmerpreise	Median-Gesamtpreise (trans_value) registrierter Apartment-Verkäufe je Schlafzimmerklasse; Zellen mit weniger als 30 Verkäufen werden nicht ausgewiesen.
Stand	Daten bis 06.08.2026; Seite erstellt am 07.08.2026. Nächste Aktualisierung: monatlich.

Währungsumrechnung. 1 € = 4,2388 AED, berechnet aus dem EZB-Referenzkurs EUR/USD 1,1542 vom 06.08.2026 und der Dollarbindung des Dirham (1 USD = 3,6725 AED, Zentralbank der VAE). Euro-Werte sind gerundete Umrechnungen, keine Originaldaten.

Hinweis: Diese Seite enthält Marktdaten und allgemeine Einordnung, keine Steuer- oder Anlageberatung. Diese Auswertung ist ein unabhängiges Produkt von The Key Advisory. Sie steht in keiner Verbindung zum Dubai Land Department oder zur Regierung von Dubai und wird von diesen weder geprüft noch unterstützt.

Downloads und Zitierweise

Kaufpreise (CSV)

Median AED/m² und EUR/m²
je Community

Mietrenditen (CSV)

Miete, Kaufpreis,
Bruttorendite je Community

Off-Plan-Aufpreise (CSV)

Off-Plan vs. Bestand je
Community

Zeitreihe (CSV)

Monatlicher Median AED/m²
seit 2024

Preise nach Schlafzimmern (CSV)

Median-Gesamtpreise je
Community

Gesamtdatensatz (JSON)

Alle Kennzahlen samt
Zeitreihe und Methodik

Marktreport (PDF)

Diese Ausgabe als
Druckfassung

Neue Ausgabe automatisch erhalten

Einmal im Monat die aktuellen Dubai-Marktdaten ins Postfach: kein Spam, jederzeit abbestellbar.

Kostenfrei abonnieren

Anmeldung mit Bestätigungs-E-Mail (Double Opt-in). Hinweise zur Verarbeitung in der [Datenschutzerklärung](#).

► Datenlegende: Spalten der CSV/JSON-Dateien

Daten zitieren

Alle Zahlen dieser Seite dürfen mit Quellenangabe frei verwendet werden (CC BY 4.0).
Empfohlene Zitierweise:

The Key Advisory: Dubai Marktdaten, Ausgabe August 2026. Datenbasis:
Dubai Land Department Open Data.
<https://thekeyadvisory.com/de/invest/dubai-marktdaten/>

Für Journalistinnen und Journalisten: Auf Anfrage stellen wir Auswertungen zu einzelnen Communities oder Zeiträumen bereit: media@thekeyadvisory.com

THE KEY ADVISORY

Startseite

Invest in Dubai

Firmengründung Dubai

Wohnsitz Dubai

DIESE SEITE

Methodik

Zitierweise

Rohdaten (JSON)

AUSGABEN

Ausgabe August 2026 (Version 2026.08,
aktuell)

Datensatz dieser Ausgabe (permanent)

Jede Ausgabe bleibt unter `ausgaben/JJJJ-MM.json`
dauerhaft zitierbar; der Datensatz einer veröffentlichten
Ausgabe wird nicht mehr verändert.

© 2026 The Key Advisory FZE, Dubai. Marktdaten ohne Gewähr; keine Steuer- oder Anlageberatung.
Datenschutz