DUBAI MARKTDATEN • AUSGABE NOVEMBER 2026

Der Dubai-Immobilienmarkt in Zahlen

Wohnimmobilien in Dubai kosteten im Zeitraum November 2025 bis Oktober 2026 im Median **18.684 AED/m²** (4.551 €/m²), +5,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Bruttomietrendite liegt stadtweit bei **6,26 %** 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 →
Preisniveaus je Stadtteil in €/m²: zur Immobilienpreise-Seite →

Dieser Report zeigt die Marktbewegung im rollierenden Zwölfmonatsfenster; die Immobilienpreise-Seite zeigt Preisniveaus des laufenden Jahres. Die Mediane können daher leicht abweichen.

18.684 AED/m²
≈ 4.551 €/m²

Medianpreis Wohnen, November 2025 bis Oktober 2026

+5,4 %
gegenüber Vorjahreszeitraum

Preisentwicklung, 12 Monate

6,26 %
Neuvertragsmieten, vor Kosten

Bruttomietrendite

Quelle: Dubai Land Department Open Data / Ejari

Aktualisiert: 04.11.2026 • Registerdaten bis: 03.11.2026 136.612 Transaktionen ausgewertet

Methodik • Frei zitierbar (CC BY 4.0)

MARKTPULS · LETZTE 30 TAGE **9.296** Wohnverkäufe **17,5 Mrd. AED** Volumen

18.234 AED/m² Median

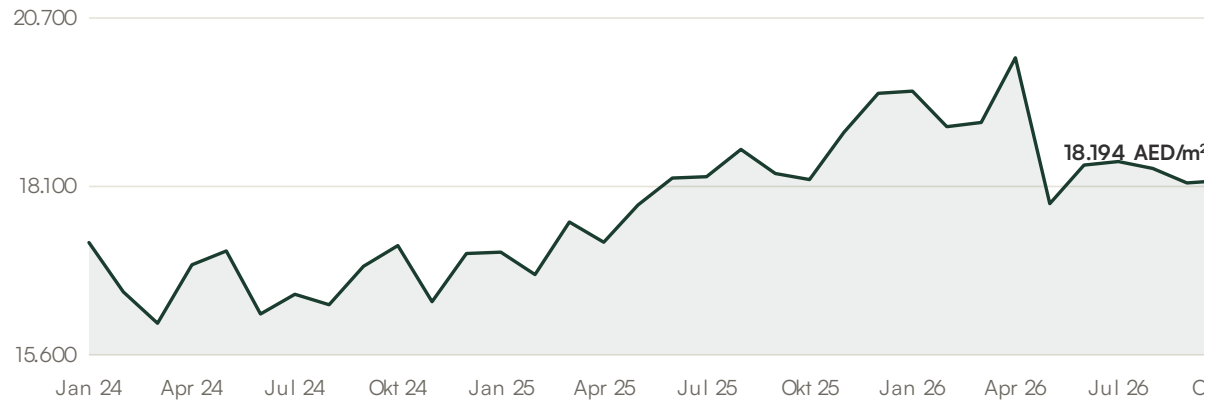
rollierend, täglich aktualisiert · nicht Teil der zitierfähigen Ausgabe

Kaufpreise

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

Preisentwicklung seit 2024

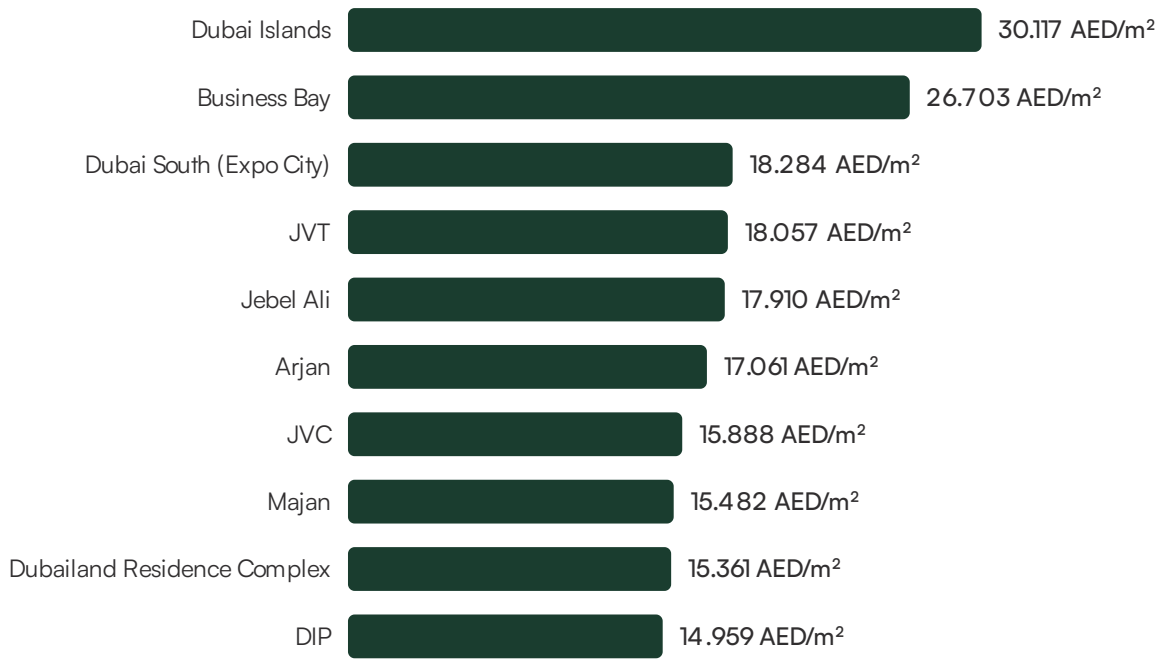
Stadtweiter Median AED/m² je Monat, alle Wohnverkäufe nach Filterung



Quelle: DLD Open Data, eigene Auswertung • monatliche Mediane ab Januar 2024 (2023 im Datenabzug unvollständig, siehe Methodik) • Datenstand 03.11.2026

Median-Kaufpreis pro m²

Top 10 Communities nach Transaktionszahl • Umrechnung zum EZB-Kurs 4,1055 vom 03.11.2026



Quelle: DLD Open Data, eigene Auswertung The Key Advisory • Zeitraum November 2025 bis Oktober 2026 • Median je Community • Datenstand 03.11.2026

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)	15.060	**18.684**	24.577	—	—
Dubai South (Expo City)	16.634	**18.284**	20.614	18.323	14.376
JVC	13.462	**15.888**	18.619	15.891	15.311
Business Bay	20.080	**26.703**	32.588	26.703	—
Dubailand Residence Complex	12.945	**15.361**	17.330	15.361	—
Majan	14.008	**15.482**	19.193	15.482	—
Dubai Islands	24.983	**30.117**	34.653	30.117	—
Jebel Ali	15.342	**17.910**	31.807	17.900	—
DIP	10.503	**14.959**	16.914	13.468	23.937
JVT	15.917	**18.057**	20.804	18.057	—
Arjan	14.597	**17.061**	19.529	17.061	—

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

Was kostet ein Apartment? Medianpreise nach Schlafzimmern

Median-Gesamtpreise registrierter Apartment-Verkäufe, November 2025 bis Oktober 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)	683.000 AED ≈ 166.000 €	1.247.000 AED ≈ 304.000 €	2.203.000 AED ≈ 537.000 €	3.950.000 AED ≈ 962.000 €
Dubai South (Expo City)	650.000 AED ≈ 158.000 €	1.186.000 AED ≈ 289.000 €	1.953.000 AED ≈ 476.000 €	2.500.000 AED ≈ 609.000 €
JVC	709.000 AED ≈ 173.000 €	1.100.000 AED ≈ 268.000 €	1.657.000 AED ≈ 404.000 €	2.244.000 AED ≈ 547.000 €
Business Bay	1.120.000 AED ≈ 273.000 €	2.000.000 AED ≈ 487.000 €	2.971.000 AED ≈ 724.000 €	4.654.000 AED ≈ 1.134.000 €
Dubailand Residence Complex	693.000 AED ≈ 169.000 €	1.046.000 AED ≈ 255.000 €	1.450.000 AED ≈ 353.000 €	1.823.000 AED ≈ 444.000 €
Majan	675.000 AED ≈ 164.000 €	1.090.000 AED ≈ 265.000 €	1.574.000 AED ≈ 383.000 €	2.138.000 AED ≈ 521.000 €

Community	Studio	1 Schlafzimmer	2 Schlafzimmer	3 Schlafzimmer
Dubai Islands	1.173.000 AED ≈ 286.000 €	2.353.000 AED ≈ 573.000 €	3.531.000 AED ≈ 860.000 €	5.744.000 AED ≈ 1.399.000 €
Jebel Ali	666.000 AED ≈ 162.000 €	1.472.000 AED ≈ 359.000 €	2.020.000 AED ≈ 492.000 €	2.860.000 AED ≈ 697.000 €
DIP	448.000 AED ≈ 109.000 €	1.046.000 AED ≈ 255.000 €	1.276.000 AED ≈ 311.000 €	1.481.000 AED ≈ 361.000 €
JVT	790.000 AED ≈ 192.000 €	1.215.000 AED ≈ 296.000 €	1.790.000 AED ≈ 436.000 €	2.800.000 AED ≈ 682.000 €
Arjan	720.000 AED ≈ 175.000 €	1.180.000 AED ≈ 287.000 €	1.659.000 AED ≈ 404.000 €	2.310.000 AED ≈ 563.000 €

Quelle: DLD Open Data, eigene Auswertung • nur Apartments (Units) • Zellen unter 30 Verkäufen ausgeblendet • Datenstand 03.11.2026

Die größten Wohnimmobilien-Verkäufe im Oktober 2026

Top 5 registrierte Verkäufe

Größte Einzeltransaktionen des letzten vollständigen Monats

#	Community	Typ	Fläche	Preis AED	≈ EUR	AED/m
1	Business Bay	Apartment	984 m²	67.973.340	16.557.000	69.05
2	Business Bay	Apartment	964 m²	66.075.065	16.094.000	68.51
3	Palm Jumeirah	Apartment • 5 SZ	1.293 m²	55.000.000	13.397.000	42.55
4	Palm Jumeirah	Apartment • 4 SZ	1.209 m²	53.700.555	13.080.000	44.43
5	Palm Jumeirah	Apartment • 4 SZ	681 m²	49.422.470	12.038.000	72.61

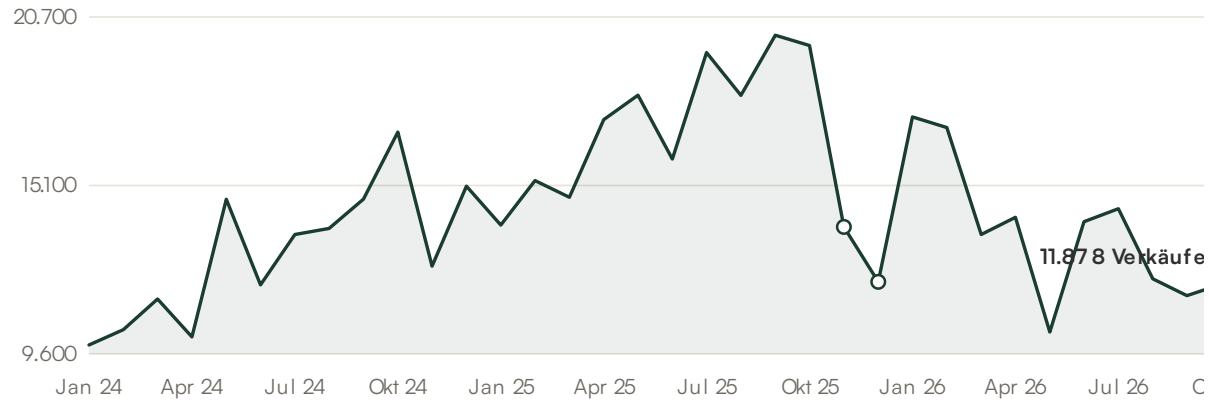
Quelle: DLD Open Data (anonymisierte Registerdaten), eigene Auswertung • Wohnimmobilien (Apartments und Villen)

Verkaufsvolumen und Transaktionswert

Zahl und Gesamtwert aller registrierten Verkäufe in Dubai, alle Objektarten. Im Oktober 2026 waren es **11.878 Verkäufe** mit einem Gesamtwert von rund **34,7 Mrd. AED** (≈ 8,5 Mrd. €).

Verkäufe je Monat seit 2024

Alle registrierten DLD-Verkäufe (alle Objektarten) • Gesamtwerte in der Tabelle



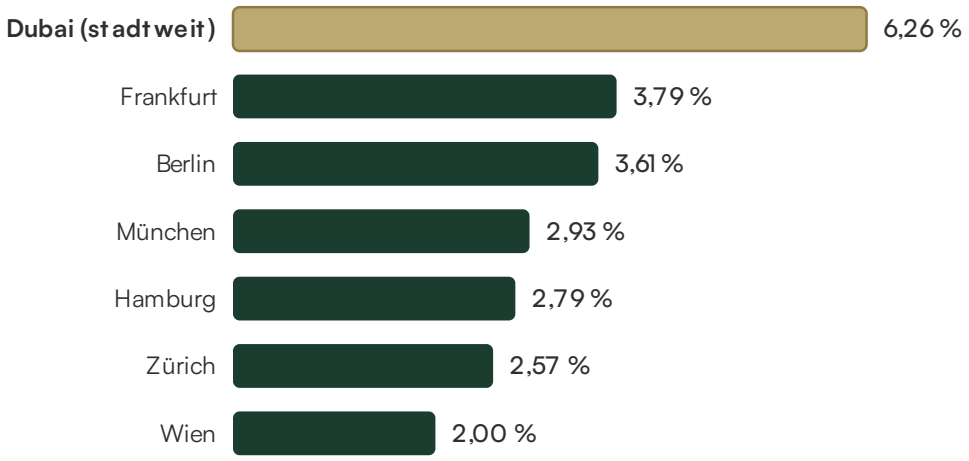
Quelle: DLD Open Data, eigene Auswertung • alle Objektarten, ohne Preisfilter (Abgrenzung siehe Methodik) • Datenstand 03.11.2026

Mietrendite: Dubai im Städtevergleich

Bruttomietrendite vor Kosten: Median-Jahresmiete **neuer Ejari-Mietverträge** geteilt durch den Median-Kaufpreis von Bestandsapartments (Gesamtobjekt). Bestandsverträge bleiben außen vor, weil der RERA-Mietindex sie deckelt; maßgeblich für Käufer ist die Miete bei Neuvermietung. Der Städtevergleich ist ein **indikativer Benchmark**: Dubai basiert auf Registrierungsdaten, die Vergleichsstädte auf Numbeo-Erhebungen (Stadtzentrum), keine statistische Gleichmessung. Alle Werte hier sind **Bruttorenditen**; die gemessenen Servicegebühren und die daraus folgende Nettorendite stehen im Abschnitt Servicegebühren (stadtweit 5,16 % 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 stadtweit • Städte: Numbeo Stadtzentrum, 04.11.2026

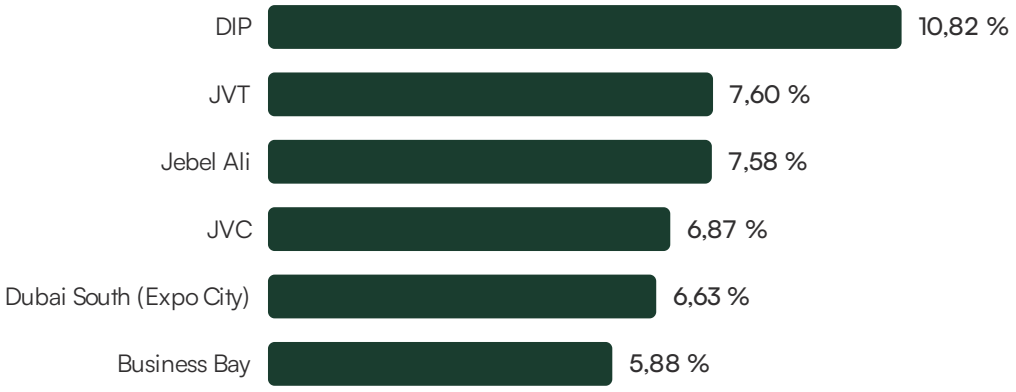


Dubai: eigene Auswertung aus DLD/Ejari-Registrierungen (Medianwerte, stadtweit, vor Kosten). Vergleichsstädte: Numbeo Property Investment Index, Stadtzentrum, abgerufen am 04.11.2026. Unterschiedliche Erhebungsmethoden, Näherungsvergleich.

Renditen nach Community, aus denselben Registrierungsdaten:

Bruttorendite nach Community

Median-Jahresmiete (Neuverträge) / Median-Kaufpreis (Bestandsapartments)



Quelle: DLD/Ejari, eigene Auswertung • Mieten: laufendes Jahr • Kaufpreise: November 2025 bis Oktober 2026 • Bruttorendite vor Kosten; Nettorendite nach gemessener Servicegebühr, wo für die Community ein RERA-Budget vorliegt

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

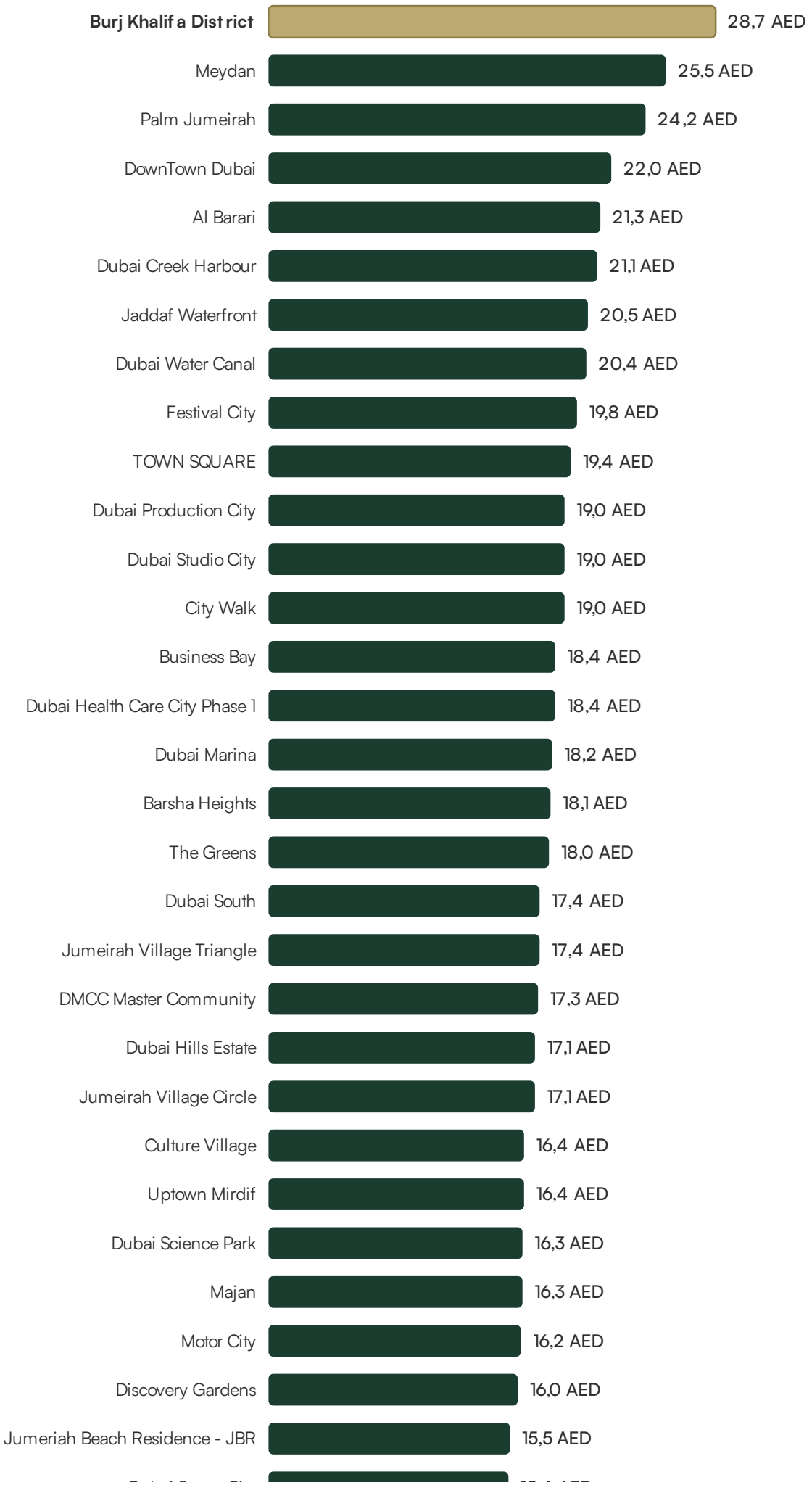
Servicegebühren: was von der Rendite übrig bleibt

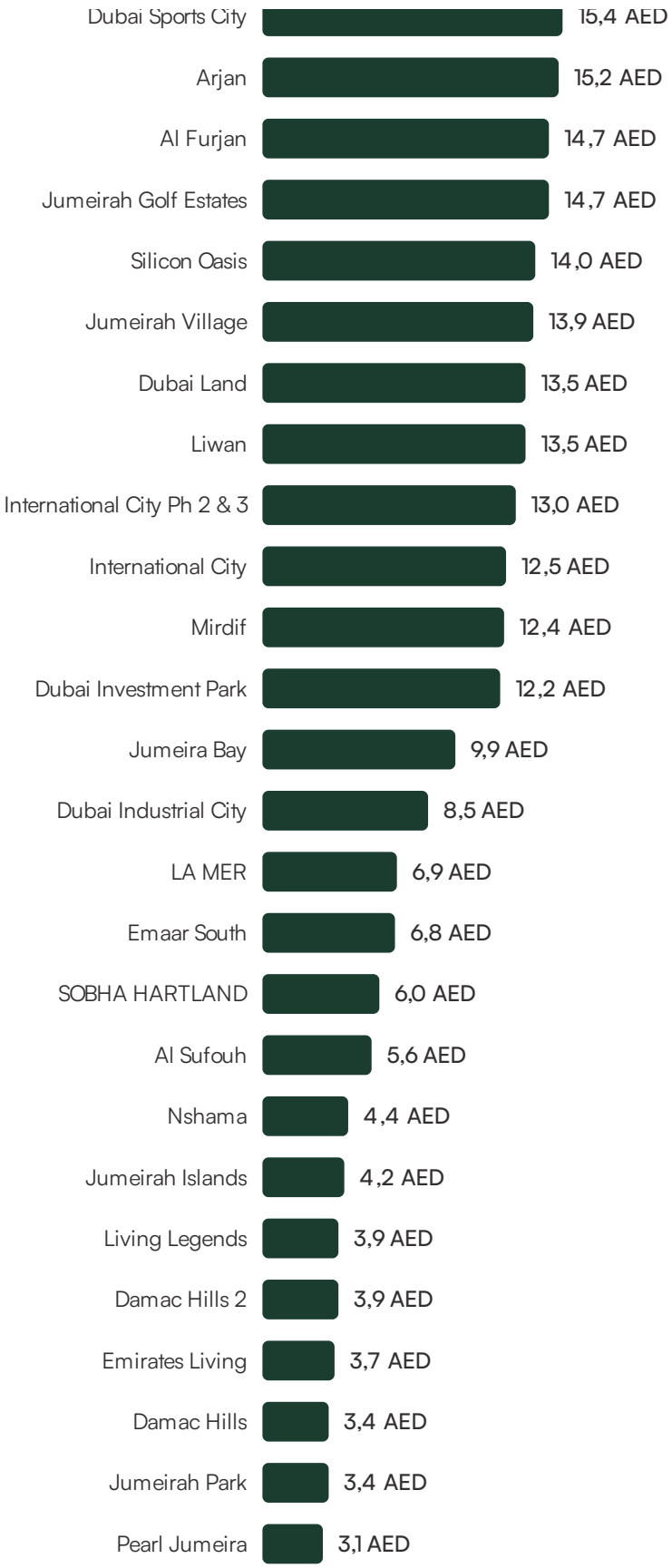
Die Servicegebühr (Service Charge) ist der größte laufende Kostenblock einer Dubaier Eigentumswohnung und wird pro Quadratfuß und Jahr berechnet. Die Zahlen stammen aus den **bei der RERA hinterlegten Budgets der Eigentümergemeinschaften** (Mollak), nicht aus Schätzungen oder Angeboten: 1.806 Budgets aus 56 Communities. Stadtweit liegt der Median bei **15,8 AED je Quadratfuß und Jahr** (170 AED/m²), die Spanne reicht von 12,1 bis 19,5 AED.

Auf die Rendite gerechnet: Stadtweit kostet die Servicegebühr rund **1,10 Prozentpunkte** Rendite, aus 6,26 % brutto werden **5,16 % netto** (vor Verwaltung, Leerstand, Instandhaltung der eigenen Wohnung und Steuern im Heimatland).

Servicegebühren nach Community

Median des gesamten Budgets je Anlage, AED je Quadratfuß und Jahr • Budgetjahr bis 2026


Burj Khalifa District 28,7 AED
Meydan 25,5 AED
Palm Jumeirah 24,2 AED
DownTown Dubai 22,0 AED
Al Barari 21,3 AED
Dubai Creek Harbour 21,1 AED
Jaddaf Waterfront 20,5 AED
Dubai Water Canal 20,4 AED
Festival City 19,8 AED
TOWN SQUARE 19,4 AED
Dubai Production City 19,0 AED
Dubai Studio City 19,0 AED
City Walk 19,0 AED
Business Bay 18,4 AED
Dubai Health Care City Phase 1 18,4 AED
Dubai Marina 18,2 AED
Barsha Heights 18,1 AED
The Greens 18,0 AED
Dubai South 17,4 AED
Jumeirah Village Triangle 17,4 AED
DMCC Master Community 17,3 AED
Dubai Hills Estate 17,1 AED
Jumeirah Village Circle 17,1 AED
Culture Village 16,4 AED
Uptown Mirdif 16,4 AED
Dubai Science Park 16,3 AED
Majan 16,3 AED
Motor City 16,2 AED
Discovery Gardens 16,0 AED
Jumeriah Beach Residence - JBR 15,5 AED



Quelle: DLD/RERA Mollak (Owners Association Service Charges, Open Data), eigene Auswertung • nur Wohnnutzung • Registerabzug: letzter verfügbarer Stand, Budgetjahre bis 2026 • Werte je Kostenblock im Register auf ganze Dirham gerundet

Woraus sich die Gebühr zusammensetzt

Median je Kostenblock über alle ausgewerteten Budgets. Nicht jede Anlage führt jeden Block: Kühlwasser (Unit A/C) etwa fällt nur dort an, wo die Klimatisierung über die Gemeinschaft abgerechnet wird, ist dann aber der teuerste Einzelposten.

Kostenblöcke einer Servicegebühr

AED je Quadratfuß und Jahr, Median

Kostenblock	Median AED/sqft/Jahr	Budgets mit dieser Position
Unit A/C (Charges)	4,8	254
Utilities Services	4,2	1.758
Services	3,1	1.805
Maintenance	2,9	1.805
Shared Services	2,7	307
Master Community	1,1	1.493
Management Services	1,1	1.786
Reserved Fund	1,0	1.790
Improvement	0,3	977
Insurance	0,3	1.683

Quelle: DLD/RERA Mollak, eigene Auswertung • Positionen Income und Adjustment ausgeschlossen (Verrechnungsposten, keine Zahllast)

Gebäude-Suche: was zahlt man in einer konkreten Anlage?

Der Community-Median hilft beim Vergleich, entscheidend ist aber das einzelne Gebäude. Diese Tabelle enthält **1.660 Anlagen** mit dem gesamten genehmigten Budget je Quadratfuß. Wo genug registrierte Verkäufe im Projekt vorliegen, steht daneben, wie viele Prozentpunkte Rendite die Gebühr kostet (229 Anlagen). Suche nach Gebäude oder Community:

z. B. Marina Gate, Reva Residences, JVC

Zeigt je eine Anlage aus 25 Communities von insgesamt 1660 Anlagen. Tippen, um zu suchen.

Gebäude / Anlage	Community	AED/sqft/Jahr	AED/m²/Jahr	Renditeabzug
Neighbourhood C1 Building - Neighbourhood C1 Building - C3	Al Barari	26,2	283	1,51 pp
Azizi Samia	Al Furjan	77,7	836	—
Al Khail Towers	Al Khail Towers	3,2	34	—
The One Jbr	Al Sufouh	32,2	347	—
Al Wasl District (Umm Amara) -	Al Wasl District	3,5	38	—

Vollständige Liste als CSV • Renditeabzug = Servicegebühr je m² geteilt durch den Median-Kaufpreis je m² im selben Projekt (nur Projekte mit mindestens 30 registrierten Bestandsverkäufen in November 2025 bis Oktober 2026) • Budgetjahre bis 2026

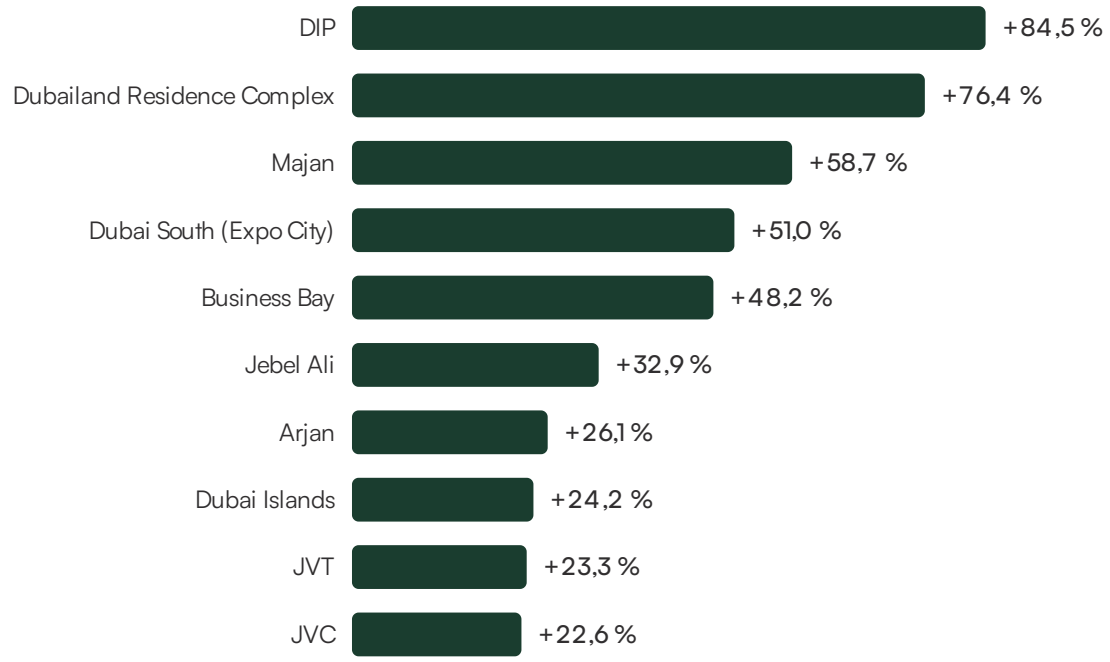
Was das heißt: Zwischen der günstigsten und der teuersten Community liegt mehr als das Fünffache an laufenden Kosten. Zwei Wohnungen mit identischer Bruttorendite können sich netto deutlich unterscheiden, und in Türmen mit zentraler Kühlung ist der Unterschied am größten. Wer eine Bruttorendite ohne die Servicegebühr des konkreten Gebäudes rechnet, rechnet zu optimistisch.

Off-Plan-Aufpreis

73,9 % aller Wohnverkäufe im Zeitraum November 2025 bis Oktober 2026 waren Off-Plan-Käufe, also Käufe vor Fertigstellung. Im Median lagen Off-Plan-Preise stadtweit **25,3 %** 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 • November 2025 bis Oktober 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	Dubai South (Expo City)	JVC
Median AED/m²	18.284	15.888
Median €/m²	4.453	3.870
Entwicklung 12M	+7,1 %	+2,8 %
Bruttorendite	6,63 %	6,87 %
Off-Plan-Aufpreis	+51 %	+22,6 %
Off-Plan-Anteil	98,6 %	59,9 %
Transaktionen	13.248	10.207

Quelle: DLD Open Data, eigene Auswertung • November 2025 bis Oktober 2026

Szenario-Rechner

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

Kaufpreis (AED)

1247000

Jahresmiete (AED)

78100

Laufende Kosten (% der Miete)

10

Bruttorendite: **6,26 %** · Nettorendite (nach 10 % Kosten): **5,64 %**

Kaufpreis ≈ 303.739 € 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: +5,4 % im stadtweiten Median, mit Spannen von -5,7 % bis +21,4 % 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: 6,26 % 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 Firmengründungen in Dubai: die Registerzahlen

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 18.684 AED/m² (4.551 €/m²), Zeitraum November 2025 bis Oktober 2026 (Quelle: DLD Open Data).

Wie haben sich die Immobilienpreise in Dubai entwickelt?
Immobilienpreise in Dubai sind im Jahresvergleich (Zeitraum November 2025 bis Oktober 2026) im Median um +5,4 % gestiegen; die Spanne der Kaufpreise reicht von 15.060 AED/m² (25. Perzentil) bis 24.577 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 Oktober 2026 bei 18.194 AED/m², also 9,3 % darunter. Im Jahresvergleich liegen die Preise zugleich +5,4 % 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 6,26 % vor Kosten (Basis: neue Ejari-Mietverträge und registrierte Kaufpreise von Bestandsapartments). Nach Abzug der tatsächlichen Servicegebühren aus den RERA-Budgets (170 AED/m² im Median, 1,10 Prozentpunkte) bleiben 5,16 % netto, vor Verwaltung, Leerstand und Steuern.

Wie hoch sind die Servicegebühren in Dubai?
Der Median liegt bei 15,8 AED je Quadratfuß und Jahr (170 AED/m²), ausgewertet aus 1.806 bei der RERA hinterlegten Budgets von Eigentümergemeinschaften. Die Spanne reicht von rund 3,1 AED in günstigen Lagen bis 28,7 AED in Burj Khalifa District. Budgetjahre bis 2026.

Ist eine Mietrendite von 6 bis 8 Prozent in Dubai realistisch?
Ja, auf Basis neuer Mietverträge: Stadtweit liegt der Median bei 6,26 % brutto, etablierte Investorenlagen liegen typischerweise zwischen rund 6 und 7,5 Prozent; günstige Randlagen wie DIP (10,82 %) erreichen im Median auch mehr. Wichtig: Das sind Bruttowerte aus registrierten Verkäufen und neuen Ejari-Verträgen, keine Angebotsmieten; nach laufenden Kosten liegt der Nettowert darunter, individuell nachrechenbar im Szenario-Rechner.

Wie groß ist der Off-Plan-Anteil in Dubai?
73,9 % der Wohnimmobilienkäufe in Dubai sind Off-Plan-Käufe; der mediane Off-Plan-Aufpreis gegenüber Bestand beträgt 25,3 %.

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. 81,4 % der registrierten Wohnverkäufe im Zeitraum November 2025 bis Oktober 2026 entfielen auf Freehold-Eigentum (Quelle: DLD).

Wie viele Immobilien werden in Dubai verkauft?
Im Oktober 2026 wurden in Dubai 11.878 Verkäufe mit einem Gesamtwert von rund 34,7 Mrd. AED registriert, über alle Objektarten (Quelle: DLD Open Data).

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 18.429 AED/m² (4.489 €/m²), Apartments 18.690 AED/m² (4.552 €/m²), Zeitraum November 2025 bis Oktober 2026 (Quelle: DLD).

Was kostet ein Apartment in Dubai?
Ein Apartment mit einem Schlafzimmer kostet in Dubai im Median 1.247.000 AED (≈

304.000 €), mit zwei Schlafzimmern 2.203.000 AED (≈ 537.000 €).

Dubai Marktimpulse

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 Marktimpulse 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: November 2025 bis Oktober 2026 (136.612 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/m² 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 neuer Mietverträge / Median-Kaufpreis von Bestandsapartments (Gesamtobjekt, vor Kosten; je Community nur bei mindestens 30 Miet- und 30 Kaufregistrierungen). Mieten: ausschließlich neue Ejari-Verträge (Apartments, 10.000 bis 2.000.000 AED/Jahr); Bestandsverträge sind durch den RERA-Mietindex gedeckelt und unterzeichnen das für Käufer erzielbare Marktniveau.
Servicegebühren	Quelle: Dubai Land Department / RERA, Mollak: genehmigte Budgets der Eigentümergemeinschaften (Owners Association Service Charges), Open Data über data.dubai. Einheit: AED je Quadratfuß und Jahr (umgerechnet AED/m²/Jahr). Ausgewertet werden 1.806 Budgets von Eigentümergemeinschaften; je Community wird der Median der Anlagen ausgewiesen. Budgetzeilen wiederholen sich je gebäude einer anlage; je anlage, jahr und kategorie wird der median gebildet, bevor die kategorien summiert werden. Nur

	residential; kategorien income und adjustment ausgeschlossen; budgets mit weniger als 4 kategorien oder außerhalb 3-80 aed/sqft verworfen; communities mit weniger als 3 anlagen nicht ausgewiesen. Die registerwerte sind je kategorie auf ganze dirham gerundet; die summe trägt dadurch eine unschärfe von wenigen dirham je quadratfuß. Vintage: je Anlage das jüngste im Register vorhandene Budgetjahr; das Register wird nicht für alle Anlagen jährlich aktualisiert; die jüngsten im offenen Register enthaltenen Budgetjahre reichen bis 2026, aktuelle Gebühren können höher liegen. Die ausgewiesene Nettorendite ist deshalb eher eine Obergrenze. Die Nettorendite je Community wird als Bruttorendite minus (Servicegebühr je m² / Kaufpreis je m² im Bestand) berechnet; die Wohnfläche kürzt sich dabei heraus.
Methodik-Änderung	Ausgabe August 2026: Renditebasis umgestellt von 'alle Ejari-Verträge, pro m²' (zuletzt 4,65 % stadtweit) auf 'Neuverträge, Gesamtobjekt'. Grund: RERA-gedeckelte Bestandsverträge unterzeichnen die Miete, die ein Käufer bei Neuvermietung erzielt.
Volumen	Verkaufsvolumen/Transaktionswert: alle registrierten 'Sales'-Transaktionen (alle Objektarten, ohne Preisfilter); Monatswerte wachsen durch Nachregistrierungen einige Tage nach Monatsende leicht nach. November und Dezember 2025 sind im verfügbaren Datenabzug nur unvollständig erfasst (laut DLD-Veröffentlichungen lagen die tatsächlichen Werte deutlich höher, Dezember 2025 war ein Rekordmonat); beide Monate sind entsprechend markiert. Medianpreise bleiben davon weitgehend unberührt, Zählwerte nicht..
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 03.11.2026; Seite erstellt am 04.11.2026. Nächste Aktualisierung: monatlich.

Währungsumrechnung. 1 € = 4,1055 AED, berechnet aus dem EZB-Referenzkurs EUR/USD 1,1179 vom 03.11.2026 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

Servicegebühren (CSV)

Median je Community aus den RERA-Budgets, AED/sqft und AED/m²

Off-Plan-Aufpreise (CSV)

Off-Plan vs. Bestand je Community

Zeitreihe (CSV)

Monatlicher Median AED/m² seit 2024

Volumen & Wert (CSV)

Verkäufe und Gesamtwert je Monat 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.

ihre@email.de

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 November 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

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