



DUBAI MARKTDATEN • AUSGABE SEPTEMBER 2026

Der Dubai-Immobilienmarkt in Zahlen

Wohnimmobilien in Dubai kosteten im Zeitraum September 2025 bis August 2026 im Median **18.665 AED/m²** (4.435 €/m²), +6,8 % gegenüber dem Vorjahr. Die Bruttomietrendite liegt stadtweit bei **6,37 %** 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.

**18.665
AED/m²**

≈ 4.435 €/m²

Medianpreis Wohnen,
September 2025 bis
August 2026

+6,8 %

gegenüber
Vorjahreszeitraum

Preisentwicklung, 12
Monate

6,37 %

Neuvertragsmieten, vor
Kosten

Bruttomietrendite

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

Aktualisiert: 20.09.2026 • Registerdaten bis: 19.09.2026

152.759 Transaktionen ausgewertet

Methodik • Frei zitierbar (CC BY 4.0)

MARKT PULS • LETZTE 30 TAGE

9.894 Wohnverkäufe

16,8 Mrd. AED Volumen

18.285 AED/m² Median

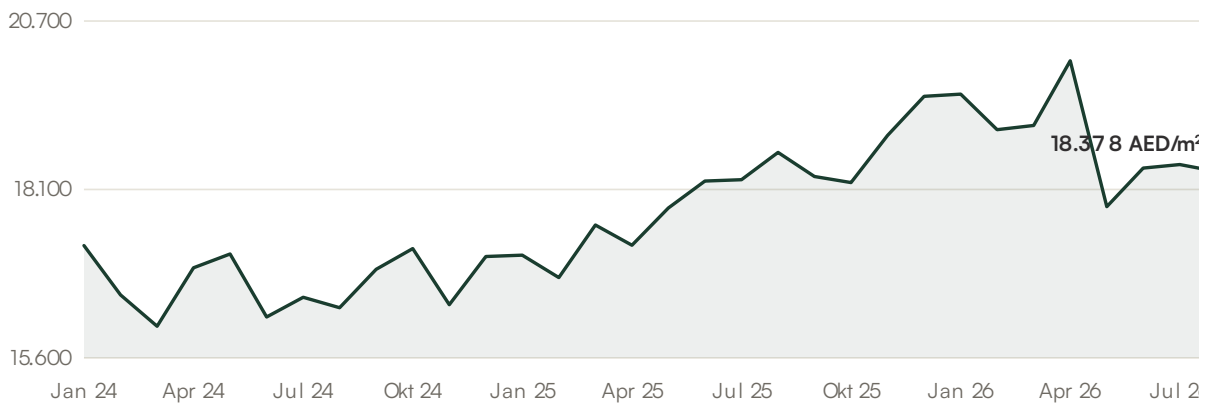
rollierend, täglich aktualisiert • nicht Teil der zitierfähigen Ausgabe

Kaufpreise

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

Preisentwicklung seit 2024

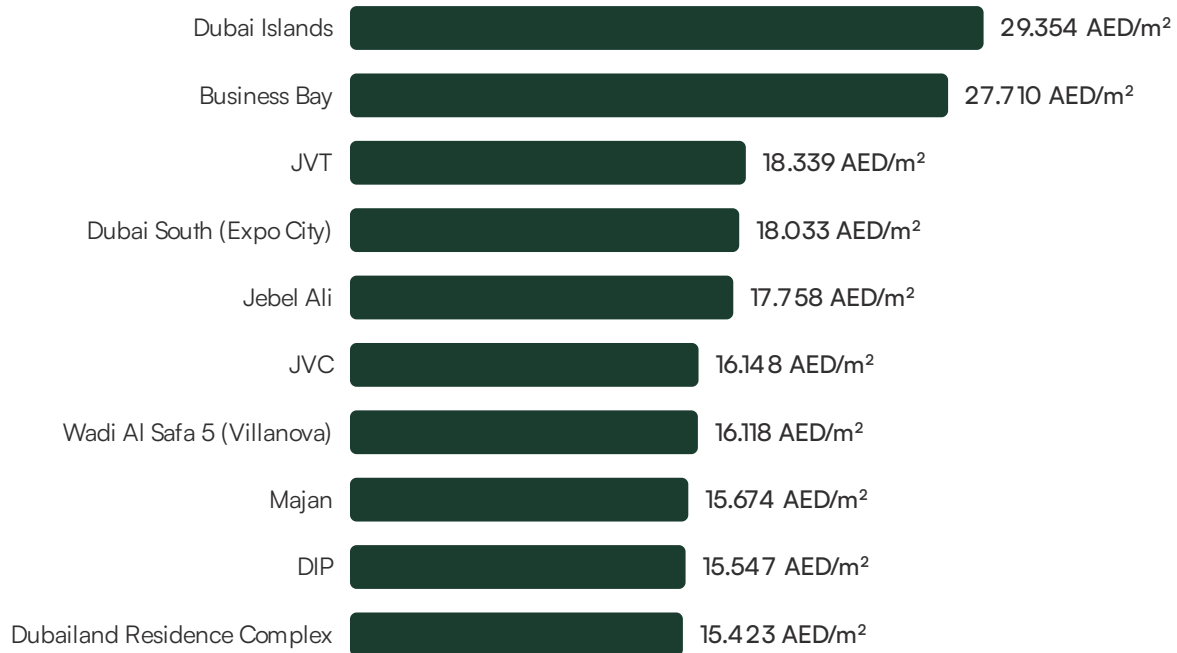
Stadtweiter Median AED/m² je Monat, alle Wohnverkäufe nach Filterung



Quelle: DLD Open Data, eigene Auswertung • monatliche Mediane ab Januar 2024 (2023 im Datenabzug unvollständig, siehe Methodik) • Datenstand 19.09.2026

Median-Kaufpreis pro m²

Top 10 Communities nach Transaktionszahl • Umrechnung zum EZB-Kurs 4,2087 vom 18.09.2026



Quelle: DLD Open Data, eigene Auswertung The Key Advisory • Zeitraum September 2025 bis August 2026 • Median je Community • Datenstand 19.09.2026

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)	15.095	18.665	24.721	—	—
Dubai South (Expo City)	16.022	18.033	20.441	18.192	14.424
JVC	13.869	16.148	18.737	16.146	16.792
Business Bay	21.749	27.710	32.289	27.710	—
Dubai Islands	24.636	29.354	33.989	29.354	—
JVT	16.366	18.339	21.470	18.339	—
DIP	13.525	15.547	16.927	15.396	22.575
Dubailand Residence Complex	13.013	15.423	17.391	15.423	—
Jebel Ali	15.099	17.758	31.269	17.747	18.791
Majan	13.745	15.674	19.607	15.674	—
Wadi Al Safa 5 (Villanova)	13.646	16.118	18.098	16.010	17.102

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

Was kostet ein Apartment? Medianpreise nach Schlafzimmern

Median-Gesamtpreise registrierter Apartment-Verkäufe, September 2025 bis August 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)	696.000 AED ≈ 165.000 €	1.259.000 AED ≈ 299.000 €	2.240.000 AED ≈ 532.000 €	4.000.000 AED ≈ 950.000 €
Dubai South (Expo City)	650.000 AED ≈ 154.000 €	1.178.000 AED ≈ 280.000 €	1.900.000 AED ≈ 451.000 €	2.490.000 AED ≈ 592.000 €
JVC	711.000 AED ≈ 169.000 €	1.118.000 AED ≈ 266.000 €	1.656.000 AED ≈ 393.000 €	2.261.000 AED ≈ 537.000 €
Business Bay	1.168.000 AED ≈ 278.000 €	2.034.000 AED ≈ 483.000 €	3.085.000 AED ≈ 733.000 €	4.990.000 AED ≈ 1.186.000 €
Dubai Islands	1.178.000 AED ≈ 280.000 €	2.322.000 AED ≈ 552.000 €	3.502.000 AED ≈ 832.000 €	5.618.000 AED ≈ 1.335.000 €
JVT	850.000 AED ≈ 202.000 €	1.281.000 AED ≈ 304.000 €	1.970.000 AED ≈ 468.000 €	2.858.000 AED ≈ 679.000 €

Community	Studio	1 Schlafzimmer	2 Schlafzimmer	3 Schlafzimmer
DIP	453.000 AED ≈ 108.000 €	1.136.000 AED ≈ 270.000 €	1.457.000 AED ≈ 346.000 €	1.866.000 AED ≈ 443.000 €
Dubailand Residence Complex	697.000 AED ≈ 166.000 €	1.047.000 AED ≈ 249.000 €	1.450.000 AED ≈ 345.000 €	1.806.000 AED ≈ 429.000 €
Jebel Ali	665.000 AED ≈ 158.000 €	1.477.000 AED ≈ 351.000 €	1.992.000 AED ≈ 473.000 €	2.543.000 AED ≈ 604.000 €
Majan	686.000 AED ≈ 163.000 €	1.100.000 AED ≈ 261.000 €	1.555.000 AED ≈ 369.000 €	2.123.000 AED ≈ 504.000 €
Wadi Al Safa 5 (Villanova)	693.000 AED ≈ 165.000 €	1.115.000 AED ≈ 265.000 €	1.635.000 AED ≈ 388.000 €	3.012.000 AED ≈ 716.000 €

Quelle: DLD Open Data, eigene Auswertung • nur Apartments (Units) • Zellen unter 30 Verkäufen ausgeblendet • Datenstand 19.09.2026

Die größten Wohnimmobilien-Verkäufe im August 2026

Top 5 registrierte Verkäufe

Größte Einzeltransaktionen des letzten vollständigen Monats

#	Community	Typ	Fläche	Preis AED	≈ EUR	AED/m²
1	JBR	Apartment • 5 SZ	1.682 m²	86.000.000	20.434.000	51.1
2	Palm Jumeirah	Apartment • 4 SZ	780 m²	79.000.000	18.771.000	101.3
3	Jumeirah	Apartment • 4 SZ	725 m²	65.000.000	15.444.000	89.6
4	Business Bay	Apartment • 4 SZ	631 m²	63.000.000	14.969.000	99.9
5	Jumeirah	Apartment • 2 SZ	355 m²	57.555.304	13.675.000	161.9

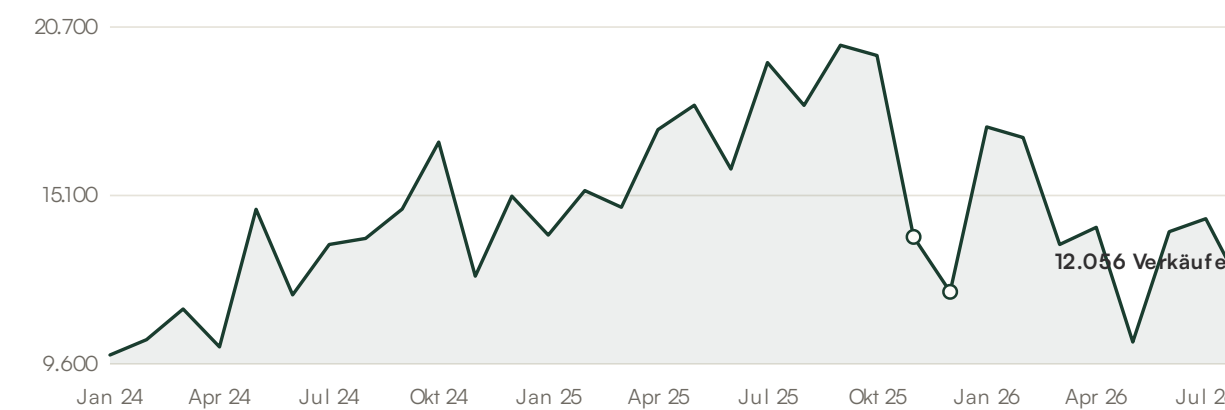
Quelle: DLD Open Data (anonymisierte Registerdaten), eigene Auswertung • Wohnimmobilien
(Apartments und Villen)

Verkaufsvolumen und Transaktionswert

Zahl und Gesamtwert aller registrierten Verkäufe in Dubai, alle Objektarten. Im August 2026 waren es **12.056 Verkäufe** mit einem Gesamtwert von rund **28,8 Mrd. AED** (≈ 6,8 Mrd. €).

Verkäufe je Monat seit 2024

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



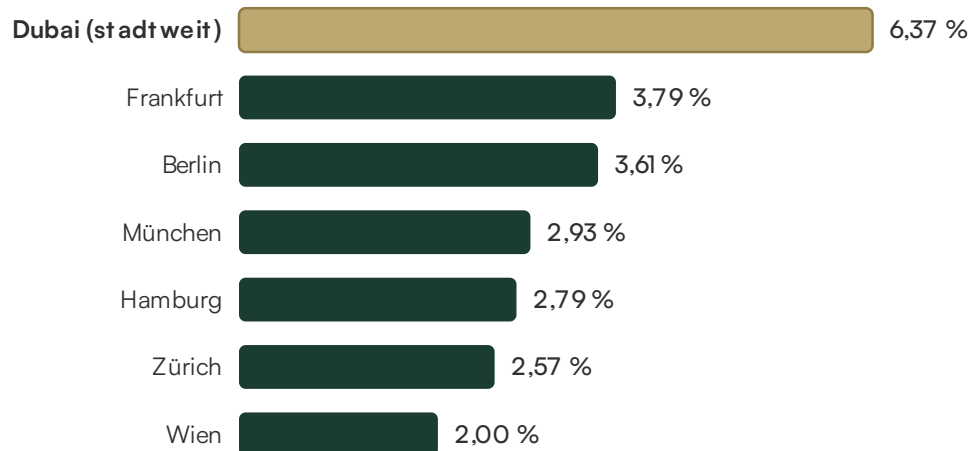
Quelle: DLD Open Data, eigene Auswertung • alle Objektarten, ohne Preisfilter (Abgrenzung siehe Methodik) • Datenstand 19.09.2026

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 5,46 % 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, 20.09.2026

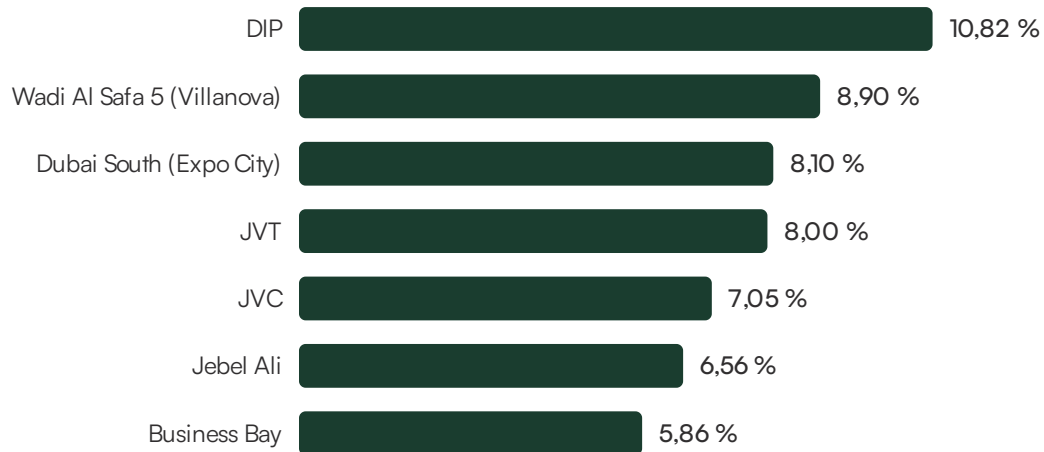


Dubai: eigene Auswertung aus DLD/Ejari-Registrierungen (Medianwerte, stadtweit, vor Kosten).
Vergleichsstädte: Numbeo Property Investment Index, Stadtzentrum, abgerufen am 20.09.2026.
Unterschiedliche Erhebungsmethoden, Näherungsvergleich.

Renditen nach Community, aus denselben Registrierungsdaten:

Bruttorendite nach Community

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



Quelle: DLD/Ejari, eigene Auswertung • Mieten: laufendes Jahr • Kaufpreise: September 2025 bis August 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.

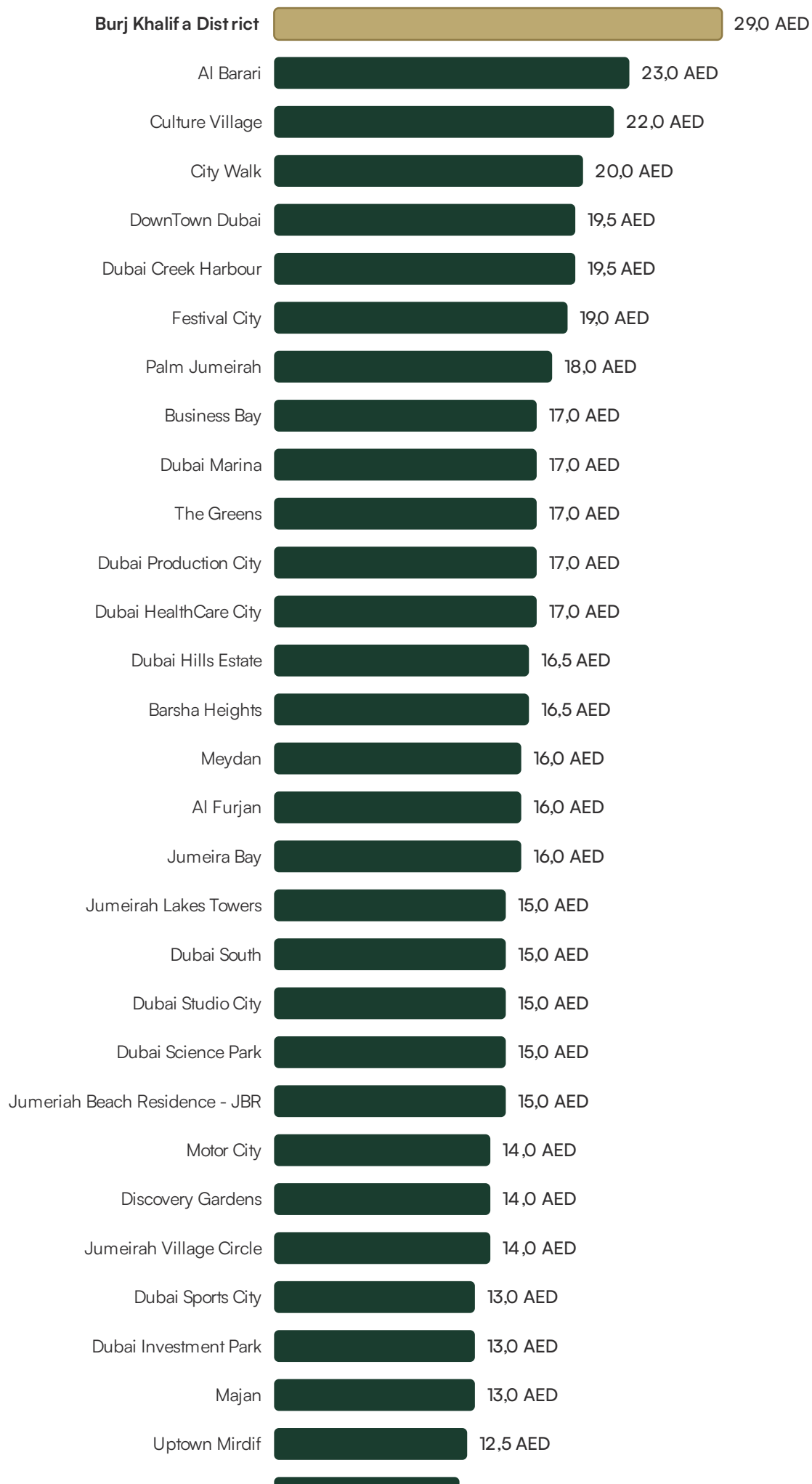
Servicegebühren: was von der Rendite übrig bleibt

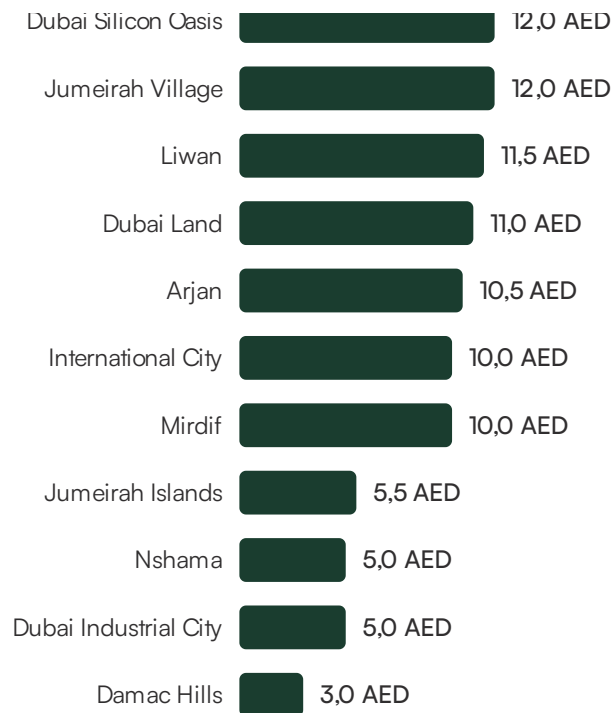
Die Servicegebühr (Service Charge) ist der größte laufende Kostenblock einer Dubaier Eigentumswohnung und wird pro Quadratfuß und Jahr berechnet. Die Zahlen stammen aus den **bei der RERA hinterlegten Budgets der Eigentümergemeinschaften** (Mollak), nicht aus Schätzungen oder Angeboten: 1.531 Budgets aus 41 Communities. Stadtweit liegt der Median bei **13,0 AED je Quadratfuß und Jahr** (140 AED/m²), die Spanne reicht von 10,0 bis 16,0 AED.

Auf die Rendite gerechnet: Stadtweit kostet die Servicegebühr rund **0,91 Prozentpunkte** Rendite, aus 6,37 % brutto werden **5,46 % 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 2024





Quelle: DLD/RERA Mollak (Owners Association Service Charges, Open Data), eigene Auswertung • nur Wohnnutzung • Registerabzug: letzter verfügbarer Stand, Budgetjahre bis 2024 • 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)	5,0	219
Utilities Services	3,0	1.479
Services	3,0	1.530
Maintenance	2,0	1.530
Shared Services	2,0	198
Reserved Fund	1,0	1.506
Management Services	1,0	1.507
Master Community	1,0	1.424
Insurance	0,0	1.433
Improvement	0,0	858

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 **1.499 Anlagen** mit dem gesamten genehmigten Budget je

Quadratfuß. Wo genug registrierte Verkäufe im Projekt vorliegen, steht daneben, wie viele

Prozentpunkte Rendite die Gebühr kostet (469 Anlagen). Suche nach Gebäude oder

Community:

z. B. Marina Gate, Reva Residences, JVC

Zeigt je eine Anlage aus 25 Communities von insgesamt 1499 Anlagen. Tippen, um zu suchen.

Gebäude / Anlage	Community	AED/sqft/Jahr	AED/m²/Jahr	Renditeabzug	Bu
Ashjar F1	Al Barari	24,0	258	1,38 pp	
Azizi Samia	Al Furjan	76,0	818	7,13 pp	
The One Jbr	Al Sufouh	25,0	269	—	
Samana Hills - Samana Hills - Pool Units	Arjan	21,0	226	—	
Badrah	Badra	3,0	32	—	

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 September 2025 bis August 2026) • Budgetjahre bis 2024

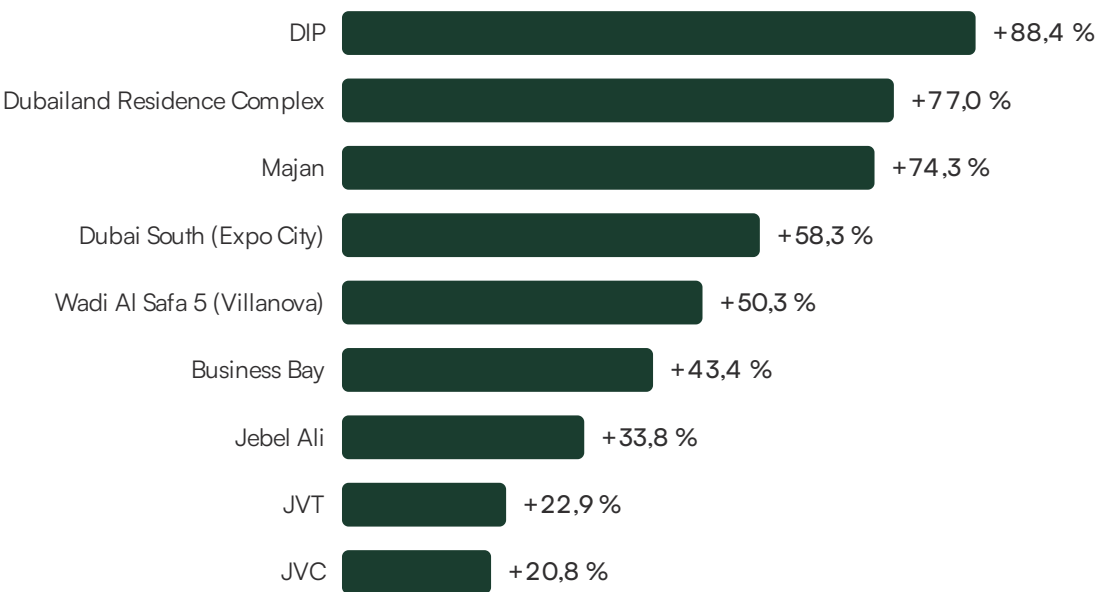
Was das heißt: Zwischen der günstigsten und der teuersten Community liegt mehr als das Fünffache an laufenden Kosten. Zwei Wohnungen mit identischer Bruttorendite können sich netto deutlich unterscheiden, und in Türmen mit zentraler Kühlung ist der Unterschied am größten. Wer eine Bruttorendite ohne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

Off-Plan-Aufpreis

74,8 % aller Wohnverkäufe im Zeitraum September 2025 bis August 2026 waren Off-Plan-Käufe, also Käufe vor Fertigstellung. Im Median lagen Off-Plan-Preise stadtweit **26,7 %** 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 • September 2025 bis August 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	18.033	16.148
Median €/m²	4.285	3.837
Entwicklung 12M	+5,6 %	+7,4 %
Bruttorendite	8,1 %	7,05 %
Off-Plan-Aufpreis	+58,3 %	+20,8 %
Off-Plan-Anteil	96,2 %	64,9 %
Transaktionen	13.647	12.188

Quelle: DLD Open Data, eigene Auswertung • September 2025 bis August 2026

Szenario-Rechner

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

Kaufpreis (AED)

1259000

Jahresmiete (AED)

80200

Laufende Kosten (% der Miete)

10

Bruttorendite: **6,37 %** • Nettorendite (nach 10 % Kosten): **5,73 %**

Kaufpreis ≈ 299.142 € 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: +6,8 % im stadtweiten Median, mit Spannen von -5,2 % bis +25,6 % 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: 6,37 % 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 18.665 AED/m² (4.435 €/m²), Zeitraum September 2025 bis August 2026 (Quelle: DLD Open Data).

Wie haben sich die Immobilienpreise in Dubai entwickelt?

Immobilienpreise in Dubai sind im Jahresvergleich (Zeitraum September 2025 bis August 2026) im Median um +6,8 % gestiegen; die Spanne der Kaufpreise reicht von 15.095 AED/m² (25. Perzentil) bis 24.721 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 August 2026 bei 18.378 AED/m², also 8,4 % darunter. Im Jahresvergleich liegen die Preise zugleich +6,8 % 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 6,37 % vor Kosten (Basis: neue Ejari-Mietverträge und registrierte Kaufpreise von Bestandsapartments). Nach Abzug der tatsächlichen Servicegebühren aus den RERA-Budgets (140 AED/m² im Median, 0,91 Prozentpunkte) bleiben 5,46 % netto, vor Verwaltung, Leerstand und Steuern.

Wie hoch sind die Servicegebühren in Dubai?

Der Median liegt bei 13,0 AED je Quadratfuß und Jahr (140 AED/m²), ausgewertet aus 1.531 bei der RERA hinterlegten Budgets von Eigentümergemeinschaften. Die Spanne reicht von rund 3,0 AED in günstigen Lagen bis 29,0 AED in Burj Khalifa District. Budgetjahre bis 2024.

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

Ja, auf Basis neuer Mietverträge: Stadtweit liegt der Median bei 6,37 % 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?

74,8 % der Wohnimmobilienkäufe in Dubai sind Off-Plan-Käufe; der mediane Off-Plan-Aufpreis gegenüber Bestand beträgt 26,7 %.

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. 60,6 % der registrierten Wohnverkäufe im Zeitraum September 2025 bis August 2026 entfielen auf Freehold-Eigentum (Quelle: DLD).

Wie viele Immobilien werden in Dubai verkauft?

Im August 2026 wurden in Dubai 12.056 Verkäufe mit einem Gesamtwert von rund 28,8 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 17.096 AED/m² (4.062 €/m²), Apartments 18.710 AED/m² (4.446 €/m²), Zeitraum September 2025 bis August 2026 (Quelle: DLD).

Was kostet ein Apartment in Dubai?

Ein Apartment mit einem Schlafzimmer kostet in Dubai im Median 1.259.000 AED (≈

299.000 €), mit zwei Schlafzimmern 2.240.000 AED ($\approx$ 532.000 €).

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: September 2025 bis August 2026 (152.759 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 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/m ² /Jahr). Ausgewertet werden 1.531 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 2024, 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 19.09.2026; Seite erstellt am 20.09.2026. Nächste Aktualisierung: monatlich.

Währungsumrechnung. 1 € = 4,2087 AED, berechnet aus dem EZB-Referenzkurs EUR/USD 1,1460 vom 18.09.2026 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.

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 September 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

Dubai Firmendaten

Wohnsitz Dubai

DIESE SEITE

Methodik

Zitierweise

Rohdaten (JSON)

AUSGABEN

Ausgabe September 2026 (Version 2026.09, 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