

Dubai Markt-Update

AUSGABE 2026 · DATEN: GESAMTJAHR 2025 · FAKTEN GEPRUEFT 07.07.2026

Wichtiger Hinweis

Dieses Update ist **allgemeine Marktinformation**. Es ist keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung und berücksichtigt keine persönlichen Umstände. Holen Sie fachliche Beratung ein, bevor Sie Kapital binden.

Jede Zahl trägt ihre **Quelle und ihr Prüfdatum**, direkt neben der Zahl. Die Werte gelten zum genannten Stand und ändern sich ohne Ankündigung. Prüfen Sie sie, bevor Sie handeln.

Alle Mietrenditen sind **brutto**, sofern nicht anders angegeben. Netto liegt nach Service Charges und laufenden Kosten typischerweise 1,5–2,5 Prozentpunkte niedriger.

Apartment in Dubai veröffentlicht, was es meint und warum – auch, was man nicht kaufen sollte. Wo wir eine Einschätzung abgeben, ist sie als solche markiert und wird ab dieser Ausgabe öffentlich abgerechnet.

So lesen Sie dieses Dokument

-  **AQUA - VERIFIZIERT.**
Eine geprüfte Zahl. Quelle und Datum stehen direkt daneben.
-  **SAFRAN - RISIKO.**
Warnungen, überhitzte Segmente und was wir nicht kaufen würden.
-  **SPEKTRALBAND.**
Eine Haarlinie. Sie erscheint einmal, wo ein Kapitel beginnt.

Inhalt

	01	Der Markt in Zahlen	03
	02	Renditen nach Lage	04
	03	Preise und Jahresveränderung	05
	04	Kosten, Steuern und Golden Visa	06
	05	Was Sie nicht kaufen sollten	07
	06	Track-Record: Basis-Ausgabe	08

DATENSTAND: GESAMTJAHR 2025 (GEPRÜFT 2026-06-16) ·
QUELLEN: BAYUT DUBAI SALES MARKET REPORT 2025 · DUBAI
LAND DEPARTMENT · PROPERTYFINDER · U.AE · UBS 2025

HERAUSGEBER: APARTMENT IN DUBAI
RECOM REAL ESTATE LLC · RERA ORN 30360
OFFICE 2604 THE PRISM TOWER, BUSINESS BAY,
DUBAI
APARTMENT-IN-DUBAI.COM · © 2026 · AUTOR: RENE
FLORIAN
AUSGABE 2026 · DATEN: GESAMTJAHR 2025 ·
FAKTEN GEPRUEFT 07.07.2026

01 – Der Markt in Zahlen

2025 war das stärkste je erfasste Jahr für Dubais Wohnimmobilien. Vier Zahlen tragen die Geschichte. Jede steht mit ihrer Quelle.

AED 917 Mrd.

Wert der Immobilientransaktionen in Dubai 2025 – ein Plus von 20 % gegenüber dem Vorjahr.

■ BAYUT DUBAI SALES MARKET REPORT 2025; DUBAI MEDIA OFFICE · 2025

270.000+

Kauftransaktionen, die 2025 im gesamten Emirat erfasst wurden.

■ BAYUT DUBAI SALES MARKET REPORT 2025; DUBAI MEDIA OFFICE · 2025

29%

Apartment-Preiswachstum in den stärksten Lagen (bis zu). Villen legten in der Spitze um bis zu 28 % zu.

■ BAYUT DUBAI SALES MARKET REPORT 2025; DUBAI MEDIA OFFICE · 2025

7,0%

Durchschnittliche Brutto-Mietrendite Apartments. Villen im Mittel 5,0 %; Spitzenlagen bis 10,0 %. Netto 1,5–2,5 Pp niedriger.

■ BAYUT DUBAI SALES MARKET REPORT 2025; ENGEL & VÖLKERS · 2025

BREITE STÄRKE · Das Wachstum verteilte sich 2025 auf beide Segmente. Apartments legten in der Spitze um bis zu 29 % zu, Villen um bis zu 28 %. Bei mehr als 270.000 Transaktionen und einem Volumen von AED 917 Mrd. war das keine einzelne heiße Ecke, sondern ein breiter Aufschwung.

WAS DIE RENDITE ANGEHT · Die durchschnittliche Brutto-Mietrendite lag bei 7,0 % für Apartments und 5,0 % für Villen, mit Spitzenlagen bis 10,0 %. Netto liegt das nach Kosten 1,5–2,5 Prozentpunkte darunter. Die nächste Seite zeigt, wo die Rendite tatsächlich am höchsten war.

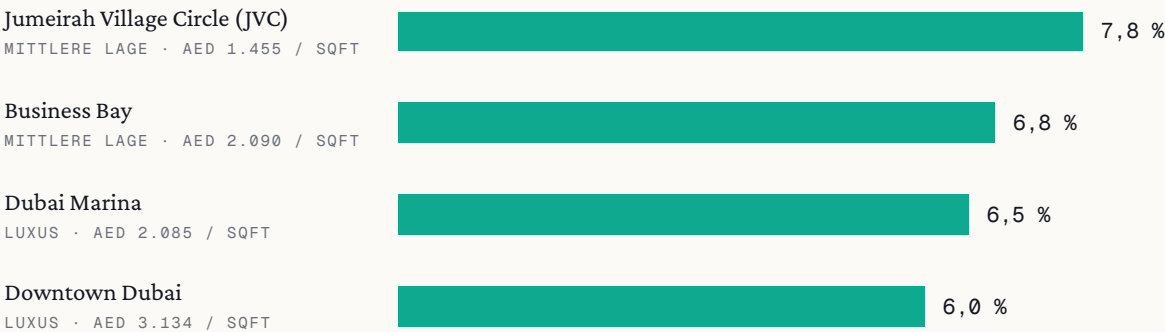
Breite Stärke, keine einzelne heiße Ecke.

02 – Renditen nach Lage

Die Brutto-Mietrendite steigt nicht mit dem Preis pro Quadratfuß. Die mittleren Lagen liegen 2025 vorn.

Brutto-Mietrenditen nach Lage, 2025

Mittlere Communities schlagen die Prime-Lagen bei der Rendite.



BRUTTO-RENDITEN · NETTO TYPISCH 1,5–2,5 PP NIEDRIGER NACH KOSTEN · QUELLE: BAYUT DUBAI SALES MARKET REPORT 2025; ENGEL & VÖLKERS · PREISE/SQFT: BAYUT 2025

WAS DIE ZAHLEN SAGEN · JVC führt 2025 mit 7,8 % brutto vor Business Bay mit 6,8 %. Downtown, die teuerste der vier Lagen bei AED 3.134 pro Quadratfuß, rentiert mit 6,0 % am niedrigsten. Ein höherer Kaufpreis pro Fläche bringt hier also die geringere laufende Rendite.

WAS BRUTTO NICHT ZEIGT · Alle Werte sind brutto. Service Charges, Verwaltung und Leerstand senken die Nettorendite typischerweise um 1,5–2,5 Prozentpunkte. Eine Kopfzahl von 7 %, die netto unter 5 % liegt, ist eine andere Investition. Der Unterschied steht in der Service-Charge-Abrechnung.

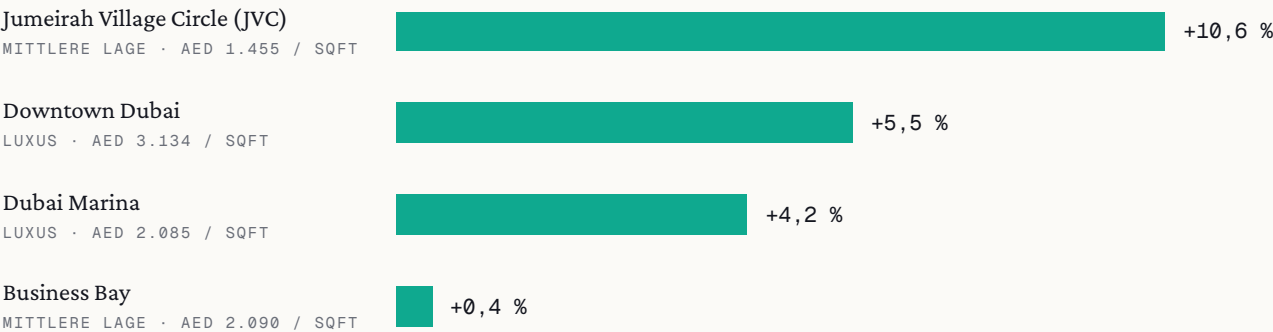
QUELLEN STEHEN NEBEN JEDER ZAHL. HAT EINE ZAHL KEINE QUELLE, DRUCKEN WIR SIE NICHT.

03 – Preise und Jahresveränderung

Vier Lagen, ein Durchschnittspreis pro Quadratfuß und die Veränderung zum Vorjahr.
Die größte Bewegung kam nicht aus dem Luxussegment.

Preisveränderung zum Vorjahr, 2025

JVC bewegte sich am stärksten, Business Bay blieb nahezu flach.



DURCHSCHNITTSPREIS PRO SQFT UND VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR · QUELLE: BAYUT DUBAI SALES MARKET REPORT 2025

MITTLERE LAGEN FÜHRTEN · JVC verband 2025 die stärkste Preisbewegung mit der höchsten Rendite: plus 10,6 % bei einem Preis von AED 1.455 pro Quadratfuß. Die etablierten Luxuslagen legten von einer höheren Basis moderater zu.

EINE SPREIZUNG · Zwischen plus 10,6 % in JVC und plus 0,4 % in Business Bay liegen mehr als zehn Prozentpunkte. Ein einzelner Marktdurchschnitt verdeckt diese Spanne. Wir prognostizieren keine künftigen Preise und drucken nur, was belegt ist.

Der Durchschnitt verdeckt die Spanne. Die Lage entscheidet.

04 – Kosten, Steuern und Golden Visa

Rechnen Sie die Nebenkosten in Ihr Budget ein, bevor Sie kaufen. Die folgenden Zahlen sind Sachinformation, keine Steuerberatung.

7–10%

Typische gesamte Nebenkosten beim Kauf, bezogen auf den Kaufpreis.

■ PROPERTYFINDER DLD FEES; ENGEL & VÖLKERS; DLD · 2025

4,0%

DLD-Übertragungsgebühr des Dubai Land Department. Dazu 2,0 % Maklerprovision plus 5 % VAT.

■ PROPERTYFINDER DLD FEES; ENGEL & VÖLKERS; DLD · 2025

AED 2,0 Mio.

Immobilienchwelle fürs Golden Visa – ein verlängerbarer 10-Jahres-Aufenthalt. Off-Plan und finanzierte Objekte qualifizieren seit 20.02.2026.

■ U.AE; DLD; PROPERTYFINDER · 2026-02-20

0%

Persönliche Einkommensteuer und jährliche Grundsteuer für private Eigentümer in Dubai.

■ APARTMENT IN DUBAI: COSTS & FEES; GOLDEN VISA · 2025

WAS SICH 2026 GEÄNDERT HAT · Die frühere Vorabzahlungsregel fürs Golden Visa über den Immobilienweg ist zum 20.02.2026 entfallen. Seither qualifizieren auch Off-Plan-Käufe und finanzierte Objekte ab der Schwelle von AED 2,0 Mio.

STEUERN ALS SACHINFO · Dubai erhebt keine persönliche Einkommensteuer und keine jährliche Grundsteuer für Privatpersonen. Ausländer können in ausgewiesenen Gebieten Freehold-Eigentum erwerben. Ob das für Sie steuerlich trägt, klärt Ihr Steuerberater.

05 – Was Sie nicht kaufen sollten

ÜBERHITZTE SEGMENTE · Ein so aktiver Markt bringt Produkt hervor, das für die Broschüre gebaut ist, nicht für die Bilanz. Das klarste Beispiel: Branded Launches in zweitrangigen Lagen zu erstklassigen Preisen. Der Marken-Aufschlag ist real, die Lage trägt ihn nicht. Steigt der ganze Markt, steigen diese Einheiten zuletzt und geben es zuerst wieder ab.

SERVICE-CHARGE-FALLEN · Lesen Sie die Service-Charge-Abrechnung so genau wie den Preis. In amenitätenreichen Türmen können die jährlichen Charges ein bis zwei Punkte der Bruttorendite aufzehren, bevor der erste Mieter einzieht.

OFF-PLAN IN ZWEITER REIHE · Ein Zahlungsplan verbessert kein Grundstück. Kaufen Sie Off-Plan bei Entwicklern mit Lieferbilanz, in Lagen mit belegter Wiederverkaufstiefe – oder kaufen Sie gar nicht Off-Plan. Der Ausstieg zählt mehr als das Rendering.

Ehrlichkeit über Risiko ist die Strategie, nicht der Kleingedruckte.

REALITY CHECK

Dubai liegt im Band mit erhöhtem Risiko

Der UBS Global Real Estate Bubble Index 2025 stuft Dubai als Markt mit **erhöhtem Risiko** ein. Das ist keine Crash-Prognose. Der Index misst, wie weit sich die Preise von Mieten und Einkommen entfernt haben, nicht wann sie korrigieren. Er bedeutet: Der Spielraum für Fehler ist enger geworden. Einstiegspreis, Service Charges und ehrliche Mietannahmen entscheiden das Ergebnis nun stärker als die Marktrichtung.

■ UBS GLOBAL REAL ESTATE BUBBLE INDEX · 2025

06 – Track-Record: Basis-Ausgabe

Ab dieser Ausgabe rechnen wir unsere Einschätzungen öffentlich ab. Diese Ausgabe legt die Basis fest. Ihre Aussagen werden in der nächsten Ausgabe gegen die Realität geprüft.

WARUM WIR ABRECHNEN · Die meisten Marktberichte notieren nie, was aus ihren Aussagen wurde. Wir schon. Jede Einschätzung dieser Ausgabe wird in der nächsten als Treffer oder Fehltreffer gedruckt, offen und nachprüfbar.

WAS ZUR BASIS GEHÖRT · Die Tabelle hält fest, was wir jetzt sagen. Sie trägt noch keine Ergebnisse, weil noch keine Zeit vergangen ist. Das Feld „Was geschah“ füllt die nächste Ausgabe.

TRACK-RECORD – WAS WIR SAGTEN / WAS GESCHAH

BASIS 2026

AUSGABE	WAS WIR SAGEN	WAS GESCHAH
2026	Mittlere Communities schlagen die Prime-Lagen bei der Brutto-Rendite. Basis: JVC 7,8 % vs. Downtown 6,0 %.	Wird in der Ausgabe 2027 abgerechnet.
2026	Die größte Preisbewegung kommt aus den mittleren Lagen, nicht aus dem Luxussegment. Basis: JVC +10,6 %.	Wird in der Ausgabe 2027 abgerechnet.
2026	Off-Plan in zweitrangigen Lagen bleibt das schwächste Segment beim Wiederverkauf.	Wird in der Ausgabe 2027 abgerechnet.

BASIS-AUSGABE 2026 – DIE ERGEBNISSE, TREFFER WIE FEHLTREFFER, ERSCHEINEN IN JEDER FOLGENDEN AUSGABE.

QUELLEN STEHEN NEBEN JEDER ZAHL. HAT EINE ZAHL KEINE QUELLE, DRUCKEN WIR SIE NICHT.

Das Update endet, die Zahlen bleiben prüfbar

NÄCHSTER SCHRITT

Sprechen Sie mit den Leuten, die das geschrieben haben

Wenn Sie eine konkrete Lage oder ein Objekt gegen diese Zahlen prüfen wollen, melden Sie sich. Sie erhalten eine unabhängige Einordnung, keine Verkaufsvorlage. Wir nennen auch, was Sie nicht kaufen sollten.

apartment-in-dubai.com RECOM REAL ESTATE LLC · RERA ORN 30360 · BUSINESS BAY, DUBAI

WIE DIESES UPDATE FINANZIERT WIRD

Dieses Update ist **kostenlos**. Apartment in Dubai wird über Vermittlungsprovisionen der Entwickler bezahlt, wenn Leser über uns kaufen. Unsere Einschätzungen hängen davon nicht ab. Wir drucken auch, was man nicht kaufen sollte, und rechnen unsere Aussagen ab der nächsten Ausgabe öffentlich ab.

Dieses Update ist allgemeine Marktinformation und keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung. Alle Renditen sind brutto. Die Zahlen gelten zum Datenstand Gesamtjahr 2025 (geprüft 2026-06-16).