

Der Dubai- Immobilien-Guide

AUSGABE 2026 · DATEN: GESAMTJAHR 2025 · FAKTEN GEPRÜFT 07.07.2026

Wichtiger Hinweis

Dieser Guide ist **allgemeine Marktinformation**. Er ist keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung und berücksichtigt keine persönlichen Umstände. Holen Sie geregelte Beratung ein, bevor Sie Kapital binden.

Zur deutschen Seite der Besteuerung (Mieteinnahmen, Veräußerungsgewinne, Wegzug) ziehen Sie einen **deutschen Steuerberater** hinzu. Die Steuerfreiheit in Dubai gilt vor Ort und sagt nichts über Ihre Pflichten im Wohnsitzland aus.

Jede Zahl in diesem Dokument trägt **Quelle und Datenstand** direkt daneben. Angaben beziehen sich auf den genannten Stand und ändern sich ohne Ankündigung. Prüfen Sie sie, bevor Sie handeln.

Alle Renditen sind **Bruttowerte**, sofern nicht anders angegeben. Netto bleiben nach Service Charges und laufenden Kosten typischerweise 1,5–2,5 Prozentpunkte weniger.

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, dort wo ein Kapitel beginnt.

Inhalt

	01	Warum Dubai, warum jetzt	03
	02	Der Markt in Zahlen	05
	03	Lagen & Renditen	07
	04	Kaufprozess & Off-Plan-Sicherheit	09
	05	Was Sie NICHT kaufen sollten	11
	06	Kosten, Steuern & Golden Visa	13

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

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 GEPRÜFT 07.07.2026

01 — Warum Dubai, warum jetzt

Drei Dinge halten internationale Käufer bei Dubai: Volleigentum für Ausländer, keine laufende Besteuerung vor Ort und ein Aufenthaltstitel, der an die Immobilie geknüpft ist. Keiner der drei Punkte ist ein Verkaufsargument. Es sind Rahmenbedingungen.

VOLLEIGENTUM · Ausländische Staatsangehörige können in den ausgewiesenen Freehold-Gebieten Dubais Immobilien als Volleigentum halten. Voller Titel, kein lokaler Sponsor. Das gilt seit Jahren und ist der Grund, aus dem der Markt für DACH-Investoren überhaupt zugänglich ist.

KEINE LAUFENDE STEUER VOR ORT · Dubai erhebt keine persönliche Einkommensteuer und keine jährliche Grundsteuer für Privatpersonen. Die wesentlichen Kosten fallen einmalig beim Kauf an. Was in Ihrem Wohnsitzland zu versteuern ist, entscheidet Ihr Wohnsitzland, nicht Dubai. Zur deutschen Seite gehört ein deutscher Steuerberater.

AUFENTHALT ÜBER DIE IMMOBILIE · Ein qualifizierender Kauf ab AED 2 Mio. kann ein verlängerbares Golden Visa für 10 Jahre eröffnen. Seit dem 20.02.2026 kommen auch Off-Plan- und finanzierte Immobilien infrage. Details dazu in Kapitel 06.

WARUM JETZT · 2025 war das stärkste Jahr, das der Dubai-Wohnimmobilienmarkt in Zahlen vorweisen kann. Das ist ein Grund, genauer hinzusehen, kein Grund, blind zu kaufen. Ein aktiver Markt produziert auch Produkt, das nur im Prospekt gut aussieht. Welches, steht in Kapitel 05.

Rahmenbedingungen entscheiden, ob ein Markt zugänglich ist. Der Einstiegspreis entscheidet, ob er sich lohnt.

Vier Kennzahlen fassen die Ausgangslage. Jede trägt ihre Quelle. Sie wiederholen sich im nächsten Kapitel mit mehr Kontext.

AED 917 Mrd.

Volumen der Dubai-Immobilientransaktionen 2025 — ein Plus von 20 % gegenüber dem Vorjahr.

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

270.000+

Verkaufstransaktionen, die 2025 im gesamten Emirat registriert wurden.

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

7,0 %

Durchschnittliche Brutto-Apartmentrendite. Villen im Schnitt 5,0 %; Top-Apartment-Lagen bis 10,0 %. Netto 1,5–2,5 pp weniger.

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

AED 2 Mio.

Immobilienschwelle für das Golden Visa — ein verlängerbarer 10-Jahres-Aufenthalt. Off-Plan und finanzierte Objekte qualifizieren seit dem 20.02.2026.

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

EINORDNUNG

Ein starkes Jahr ist keine Garantie für das nächste

Die 20 % Wachstum von 2025 beschreiben, was war, nicht was kommt. Renditen hängen von Lage, Einstiegspreis und Service Charges ab und sind nie garantiert. Dieser Guide ist redaktionell, keine Anlageberatung. Wo wir eine Auffassung vertreten, kennzeichnen wir sie als Auffassung.

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

QUELLEN STEHEN NEBEN JEDER ZAHL. ZAHLEN OHNE QUELLE DRUCKEN WIR NICHT.

02 — Der Markt in Zahlen

2025 war das stärkste Jahr, das der Dubai-Wohnimmobilienmarkt in Zahlen vorweisen kann. Preise stiegen breit, in Top-Lagen zweistellig. Die Spannen zeigen, wie unterschiedlich einzelne Segmente liefen.

bis 29%

Preiswachstum von Apartments 2025 in den stärksten Lagen. Villen erreichten bis zu 28 %.

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

+20%

Wachstum des Transaktionsvolumens gegenüber 2024, auf AED 917 Mrd. über rund 270.000 Verkäufe.

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

Durchschnittspreis pro sqft nach Lage, 2025 *Luxus kostet mehr pro Fläche; die Rendite folgt nicht mit.*



DURCHSCHNITTSPREIS / SQFT · BALKEN RELATIV ZUR TEUERSTEN LAGE · QUELLE: BAYUT DUBAI SALES MARKET REPORT 2025

QUELLEN STEHEN NEBEN JEDER ZAHL. ZAHLEN OHNE QUELLE DRUCKEN WIR NICHT.

Zwei Zahlen entscheiden mehr über das Ergebnis als die Marktrichtung: die Rendite, die tatsächlich netto übrig bleibt, und der Preis, zu dem Sie einsteigen.

BRUTTO IST NICHT NETTO · Alle Renditen in diesem Guide sind Bruttowerte. Nach Service Charges und laufenden Kosten bleiben typischerweise 1,5 bis 2,5 Prozentpunkte weniger. Eine 7-%-Schlagzeile, die netto unter 5 % liegt, ist eine andere Anlage. Der Unterschied steht in der Service-Charge-Abrechnung, nicht im Verkaufsdeck.

DIE SPANNE INNERHALB DES MARKTS · Der Durchschnitt verdeckt die Streuung. 2025 legte JVC im mittleren Segment um 10,6 % zu, während Business Bay mit 0,4 % nahezu stagnierte, obwohl beide preislich dicht beieinander liegen. Lage schlägt Segment-Etikett.

WAS DIE SCHWELLE BEDEUTET · Die AED-2-Mio.-Golden-Visa-Schwelle liegt exakt im Bereich einer soliden Zwei-Zimmer-Wohnung in guter Lage oder einer größeren Einheit im mittleren Segment. Sie ist erreichbar, aber sie ist kein Einstiegsbudget. Rechnen Sie die 7–10 % Nebenkosten von Anfang an mit.

Der Markt stieg 2025 breit. Ob Ihre Einheit mitsteigt, entscheidet die Lage, nicht die Überschrift.

EINORDNUNG

Service Charges sind der stille Renditefresser

In Gebäuden mit vielen Amenities können die jährlichen Service Charges ein bis zwei Renditepunkte aufzehren, bevor der erste Mieter einzieht. Lesen Sie die Abrechnung so genau wie den Preis. Sie ist der Grund, warum zwei Wohnungen mit gleicher Bruttorendite völlig unterschiedlich abschneiden.

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

03 — Lagen & Renditen

Die höchste Rendite liegt nicht in der teuersten Lage. Communities im mittleren Segment erzielen die höheren Bruttorenditen; die Prime-Distrikte liefern Wertstabilität und Wiederverkaufstiefe.

Brutto-Mietrendite nach Lage, 2025

Das mittlere Segment schlägt die Prime-Distrikte bei der Rendite.



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

bis 10,0 %

Bruttorendite in Top-Apartment-Lagen. Der Marktschnitt bei Apartments liegt bei 7,0 %.

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

5,0 %

Durchschnittliche Brutto-Villenrendite. Villen kosten pro Fläche weniger, rentieren aber niedriger als Apartments.

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

Vier Lagen, zwei Logiken. Wer Rendite priorisiert, sucht im mittleren Segment. Wer Wertstabilität und einfachen Wiederverkauf will, zahlt dafür in Prime.

JVC · AED 1.455 / sqft, 7,8 % Bruttorendite, +10,6 % im Jahr. Die höchste Rendite und das stärkste Preiswachstum der vier Lagen. Mittleres Segment, breite Mieternachfrage, viel Neubau. Achten Sie hier besonders auf Service Charges und Fertigstellungsstand.

BUSINESS BAY · AED 2.090 / sqft, 6,8 % Bruttorendite, +0,4 % im Jahr. Zentrale Lage neben Downtown, solide Rendite, 2025 aber preislich nahezu flach. Ein Beispiel dafür, dass Nähe zur Prime-Lage allein kein Preistreiber ist.

DUBAI MARINA · AED 2.085 / sqft, 6,5 % Bruttorendite, +4,2 % im Jahr. Etablierte Luxus-Lage mit tiefem Mietmarkt und verlässlichem Wiederverkauf. Rendite unter dem mittleren Segment, dafür Liquidität.

DOWNTOWN DUBAI · AED 3.134 / sqft, 6,0 % Bruttorendite, +5,5 % im Jahr. Die teuerste der vier Lagen und die niedrigste Rendite. Man kauft hier Adresse und Wertstabilität, nicht Cashflow.

Prime kauft man für den Wiederverkauf. Das mittlere Segment kauft man für die Miete.

EINORDNUNG

Diese vier Lagen sind Richtwerte, keine Auswahlliste

Die Zahlen sind verifizierte Durchschnitte je Community, keine Prognose und keine Empfehlung für ein konkretes Objekt. Innerhalb jeder Lage streuen Preis, Rendite und Qualität erheblich. Ein einzelnes Objekt kann deutlich besser oder schlechter abschneiden als der Community-Schnitt.

■ BAYUT DUBAI SALES MARKET REPORT 2025 · 2025

04 — Kaufprozess & Off-Plan-Sicherheit

Der Kauf läuft in fünf Schritten vom Budget bis zur Eigentumsurkunde. Off-Plan folgt derselben Logik, verschiebt aber Zahlung und Risiko in die Zukunft.

KAUFPROZESS – FÜNF SCHRITTE

SCHRITT	WAS PASSIERT	WORAUF ES ANKOMMT
01	Budget & Ziel definieren. Budget inklusive 7-10 % Nebenkosten.	Vorrang klären: Mietrendite, Wertsteigerung oder Golden Visa.
02	Lage & Objekttyp wählen. Communities nach Preis/sqft und Rendite vergleichen.	Off-Plan (Zahlungsplan, Neubau) gegen Bezugsfertig (sofort vermietbar) abwägen.
03	Reservieren & unterschreiben. MOU / Form F, Anzahlung bei Bezugsfertig meist 10 %.	Konditionen und Zahlungsplan vor der Unterschrift prüfen.
04	NOC & Übertragung. Developer stellt No Objection Certificate aus.	Übertragung im DLD-registrierten Trustee-Büro, nicht privat.
05	Registrieren & Title Deed. DLD-Gebühr zahlen, Transaktion registrieren.	Qualifizierender Kauf: anschließend Golden-Visa-Antrag möglich.

ALLGEMEINER, REDAKTIONELLER ÜBERBLICK · QUELLE: DUBAI LAND DEPARTMENT; PROPERTYFINDER · 2025

QUELLEN STEHEN NEBEN JEDER ZAHL. ZAHLEN OHNE QUELLE DRUCKEN WIR NICHT.

Keiner der beiden Wege ist grundsätzlich besser. Es kommt auf Zeithorizont, Kapital und Ziel an. Off-Plan senkt den Einstieg und verschiebt das Risiko; Bezugsfertig kostet mehr und liefert sofort.

OFF-PLAN · Niedrigerer Einstiegspreis, Zahlungspläne über die Bauzeit, Neubau mit aktuellen Grundrissen. Der Preis dafür: keine sofortigen Mieteinnahmen und ein Fertigstellungsrisiko. Ein Zahlungsplan verbessert kein Grundstück. Kaufen Sie Off-Plan von Entwicklern mit Lieferbilanz, in Lagen mit belegter Wiederverkaufstiefe.

BEZUGSFERTIG · Sofortige Mieteinnahmen, Wohnung und Community vor Ort besichtigbar, keine Baurisiken. Der Preis dafür: höherer Kapitaleinsatz zu Beginn und in manchen Lagen älterer Bestand. Sie sehen, was Sie kaufen.

DIE TRUSTEE-ÜBERTRAGUNG · Die Eigentumsübertragung läuft immer über ein DLD-registriertes Trustee-Büro, nie privat. Der Developer stellt zuvor ein No Objection Certificate aus. Erst nach Zahlung der DLD-Gebühr und Registrierung erhalten Sie den Title Deed auf Ihren Namen.

Der Ausstieg zählt mehr als das Rendering. Kaufen Sie die Lage, nicht den Prospekt.

EINORDNUNG

Off-Plan verlangt einen Entwickler mit Lieferbilanz

Der Zahlungsplan macht Off-Plan attraktiv, deckt aber das Fertigstellungsrisiko nicht ab. Prüfen Sie die Lieferhistorie des Entwicklers und die Wiederverkaufstiefe der Lage, bevor Sie einen Plan unterschreiben. In zweitklassigen Lagen ohne belegte Nachfrage würden wir Off-Plan nicht kaufen. Mehr dazu im nächsten Kapitel.

■ DUBAI LAND DEPARTMENT; PROPERTYFINDER · 2025

05 — Was Sie NICHT kaufen sollten

ÜBERHITZTE SEGMENTE · Jeder so aktive Markt produziert Produkt, das für den Prospekt gemacht ist, nicht für die Bilanz. Das klarste Muster: Branded Launches in zweitklassigen Lagen zu Preisen der ersten Reihe. Der Markenaufschlag ist real; die Lage, die ihn tragen soll, ist es nicht. Steigt der Markt breit, steigen diese Einheiten zuletzt und geben zuerst nach.

SERVICE-CHARGE-FALLEN · Lesen Sie die Service-Charge-Abrechnung so genau wie den Preis. In Gebäuden mit vielen Amenities können die jährlichen Gebühren ein bis zwei Renditepunkte aufzehren, bevor der erste Mieter einzieht. Eine 7%-Schlagzeile, die netto unter 5 % liegt, ist eine andere Anlage.

OFF-PLAN IN DER ZWEITEN REIHE · Ein Zahlungsplan verbessert kein Grundstück. Kaufen Sie Off-Plan von Entwicklern mit Lieferbilanz, in Distrikten 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 Haftungsausschluss.

REALITY CHECK

Dubai liegt im Bereich erhöhten Risikos

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 Preise von Mieten und Einkommen entfernt haben, nicht wann sie korrigieren. Er bedeutet, dass der Spielraum für Fehler kleiner geworden ist. Einstiegspreis, Service Charges und ehrliche Mietannahmen entscheiden das Ergebnis jetzt stärker als die Marktrichtung.

■ UBS GLOBAL REAL ESTATE BUBBLE INDEX · 2025

Wer über Risiko schreibt, sollte seine eigenen Aussagen an der Wirklichkeit messen lassen. Wir drucken unsere Calls und werten sie in der Folgeausgabe aus, Treffer wie Fehlgriffe.

WAS WIR MEIDEN · Wir empfehlen keine erfundene Knappheit und keine Renditeversprechen. Wo ein Segment überhitzt wirkt, sagen wir das. Wo wir früh lagen, sagen wir auch das. Ein Guide, der nur Treffer druckt, ist ein Verkaufsprospekt.

WIE SIE DAS PRÜFEN · Jede Aussage in diesem Kapitel lässt sich gegen die verifizierten Zahlen aus Kapitel 02 und 03 halten. Die Renditespanne zwischen JVC (7,8 %) und Downtown (6,0 %) belegt den Kernpunkt: das mittlere Segment rentierte 2025 höher als Prime.

TRACK RECORD – WAS WIR SAGTEN / WAS GESCHAH

MUSTER

AUSGABE	WAS WIR SAGTEN	WAS GESCHAH
2024	Beispiel-Call – „Das mittlere Segment rentiert 2025 höher als Prime.“	Beispiel-Ergebnis – JVC führte die Bruttorenditen mit 7,8 %; Downtown lag bei 6,0 %. Bewertung: TREFFER.
2024	Beispiel-Call – „Off-Plan-Aufschläge kühlen bis Mitte 2025 ab.“	Beispiel-Ergebnis – taten sie nicht; wir waren zu früh. Bewertung: FEHLGRIFF, festgehalten.

MUSTERZEILEN FÜR DIESE AUSGABE – DER VOLLE TRACK RECORD, TREFFER UND FEHLGRIFFE, ERSCHEINT IN JEDER AUSGABE.

QUELLEN STEHEN NEBEN JEDER ZAHL. ZAHLEN OHNE QUELLE DRUCKEN WIR NICHT.

06 — Kosten, Steuern & Golden Visa

Rechnen Sie 7 bis 10 % Nebenkosten auf den Kaufpreis. Das Rechenbeispiel zeigt einen Barkauf für AED 2 Mio., Position für Position.

NEBENKOSTEN – BARKAUF FÜR AED 2.000.000

GEBÜHR	BEMESSUNGSGRUNDLAGE	BETRAG (AED)
DLD-Transfergebühr	4,0 % des Kaufpreises	80.000
Maklerprovision	2,0 % des Kaufpreises	40.000
VAT auf Provision	5,0 % der Provision	2.000
Trustee-Registrierung	Immobilie ≥ AED 500.000	4.000
VAT auf Trustee-Gebühr	5,0 % der Trustee-Gebühr	200
Title-Deed-Verwaltung	Fixe DLD-Gebühr	580
Gesamte Nebenkosten	≈ 6,3 % des Kaufpreises	126.780

BARKAUF OHNE HYPOTHEK · BEI FINANZIERUNG +0,25 % HYPOTHEKENREGISTRIERUNG PLUS CA. AED 290 · QUELLE: PROPERTYFINDER DLD FEES; ENGEL & VÖLKERS; DLD · 2025

STEUERN VOR ORT · Dubai erhebt keine persönliche Einkommensteuer und keine jährliche Grundsteuer für Privatpersonen. Auf den Kaufpreis von Wohnimmobilien fällt keine VAT an; 5 % VAT gelten für Dienstleistungen wie Maklerprovision und Trustee-Registrierung.

DIE DEUTSCHE SEITE · Die Steuerfreiheit gilt in Dubai. Über Ihre Pflichten in Deutschland sagt sie nichts. Mieteinnahmen, Veräußerungsgewinne und Fragen des Wohnsitzes können dort steuerlich relevant sein. Klären Sie das mit einem deutschen Steuerberater. Dieser Guide ist keine Steuerberatung.

GOLDEN VISA · Eine qualifizierende Immobilie ab AED 2 Mio. berechtigt zu einem verlängerbaren 10-Jahres-Aufenthalt, erweiterbar auf Ehepartner, Kinder und Eltern. Es besteht keine Mindestaufenthaltspflicht.

WAS SICH 2026 ÄNDERTE · Seit dem 20.02.2026 ist die 50-%-Vorauszahlungsregel entfallen. Damit qualifizieren auch Off-Plan- und finanzierte Immobilien, nicht nur voll bezahlte.

NÄCHSTER SCHRITT

Sprechen Sie mit den Leuten, die das geschrieben haben

Rechnen Sie Ihr Budget selbst durch, oder besprechen Sie unverbindlich, welche Lage und welches Objekt zu Ihren Zielen passen. Sie erhalten eine unabhängige Einschätzung, einschließlich dessen, was wir nicht kaufen würden.

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

WIE DIESER GUIDE FINANZIERT IST

Dieser Guide ist **kostenlos**. Apartment in Dubai wird über Vermittlungsprovisionen der Entwickler vergütet, wenn Leser über uns kaufen. Unsere Empfehlungen hängen davon nicht ab: Wir drucken auch, was man nicht kaufen sollte, und wir werten unsere Aussagen in jeder Ausgabe gegen die Wirklichkeit aus.

QUELLEN STEHEN NEBEN JEDER ZAHL. ZAHLEN OHNE QUELLE DRUCKEN WIR NICHT.