

Ein Drittel. Oder die Hälfte.

Der Dubai-Wohnungsmarkt im August 2026. Warum dieselbe Marktzahl zwei sehr verschiedene Ergebnisse liefert, je nachdem wer mitgezählt wird.

Der Befund

Im August 2026 wurden 10.306 Wohnimmobilien in Dubai verkauft, –36,7 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Diese Zahl ist korrekt und sie ist irreführend. Ein einzelner Entwickler stellt 22,7 % aller Kauffälle des Monats. Im Vorjahresmonat waren es 2,1 %. Rechnet man ihn heraus, bleiben 7.968 Kauffälle und der Markt fällt nicht um ein Drittel, sondern um –50,0 %.

KAUFFÄLLE	MEDIANPREIS	TYPISCHER KAUFPREIS	OFF-PLAN-AUFSCHLAG
10.306 Vorjahr 16.273 MoM –17,2 % · YoY –36,7 %	1.695 AED je Quadratfuß MoM +0,5 % · YoY –2,4 %	1,15 Mio AED, Median MoM +5,4 % · YoY –15,6 %	22,1 % gegenüber Bestand MoM –13,3 % · YoY –46,9 %

MoM = Veränderung zum Vormonat (Juli). YoY = Veränderung zum Vorjahresmonat. Beim Off-Plan-Aufschlag ist ein Minus die Annäherung von Neubau und Bestand, deshalb grün.

Ein Anbieter, fast jede vierte Wohnung

Der Anteil dieses Entwicklers am Gesamtmarkt lag im März und April bei 1,7 %. Seit Mai liegt er zwischen 16 und 27 %. In seiner Kernlage stellt er 77,9 % aller Kauffälle.

Wir haben drei Erklärungen geprüft, die diesen Sprung entwerten würden, und keine trifft zu. Es ist **keine Sammelregistrierung**: Die Fälle verteilen sich über den Monat wie der Gesamtmarkt, die stärksten drei Tage machen 20,9 % aus gegenüber 17,4 % im Markt. Es ist **kein Einmaleffekt**: Das Niveau hält seit vier Monaten und geht im August sogar leicht zurück. Und es ist **kein Zuordnungsfehler**: Alle Projekte dieses Entwicklers tragen seinen Namen, in den sechzehn größten Projekten des Monats findet sich kein weiteres von ihm.

Einordnung gegen die veröffentlichten Zahlen

Unsere Volumenzahl deckt sich mit dem, was für den August berichtet wurde. Die Marktberichte nennen einen Rückgang von rund 37 % zum Vorjahr, wir messen –36,7 % im Wohnsegment. Die absoluten Zahlen unterscheiden sich, weil dort alle Immobilienarten gezählt werden und bei uns nur Wohnobjekte.

Der Unterschied liegt also nicht in der Zahl, sondern in dem, was in ihr steckt. In keinem der gesichteten Berichte wird die Konzentration auf einen einzelnen Anbieter ausgewiesen. Die dort gezogene Schlussfolgerung, der Markt werde selektiver und Käufer griffen gezielter zu, ist mit unseren Daten schwer vereinbar: Das Wachstum im Einstiegssegment stammt aus einem Verkaufsprogramm, nicht aus einer Verschiebung der Nachfrage.

Was sich damit auflöst

Drei Kennzahlen sahen nach einer Verschiebung der Nachfrage aus. Sie verschwinden, sobald dieser eine Anbieter herausgerechnet wird.

KENNZAHL	VORJAHR	AUGUST	OFFIZIELL	OHNE DEN ANBIETER
Typische Wohnfläche (sqft)	785	729	-7,2 %	+0,5 %
Studio-Anteil	25,0 %	36,8 %	+47,2 %	+0,4 %
Typischer Kaufpreis (Mio AED)	1,36	1,15	-15,6 %	-5,7 %

Die Wohnungen werden nicht kleiner. Ohne diesen Anbieter liegt die typische Wohnfläche +0,5 % zum Vorjahr, also praktisch unverändert. **Der Studio-Anteil steigt nicht.** Bereinigt liegt er bei 24,3 % nach 24,2 % im Vorjahr. 50,1 % aller Studio-Kauffälle des Monats entfallen auf diesen einen Entwickler, im Vorjahr waren es 5,4 %.

Wer diese drei Zahlen unbereinigt veröffentlicht, beschreibt nicht den Markt, sondern das Verkaufsprogramm eines Anbieters.

Die Tendenz: Volumen fällt, Preis läuft seitwärts

Über die letzten sechs Monate liegt das Volumen -15,5 %. Der Medianpreis bewegt sich seit 14 Monaten in einer Spanne von 1.633 bis 1.826 AED je Quadratfuß, das sind 11,8 % zwischen tiefstem und höchstem Monat. Die Preise schwanken, aber sie brechen nicht aus.

Der höchste Monat der Reihe hatte 18.113 Kauffälle, der niedrigste 9.330. Der aktuelle Monat liegt näher am unteren Ende.

MONAT	KAUFFÄLLE	MEDIAN AED/SQFT
01/26	14.393	1.782
02/26	14.489	1.759
03/26	12.191	1.734
04/26	12.429	1.826
05/26	9.330	1.633
06/26	11.919	1.693
07/26	12.445	1.687
08/26	10.306	1.695

Der Durchschnitt verdeckt die Bewegung

Ein Median über alle Wohnobjekte ist ein Mittelwert über sehr ungleiche Teilmärkte. Zerlegt man ihn, verschwindet die Ruhe sofort. Zwei- und Dreizimmerwohnungen verlieren im Jahresvergleich

zweistellig, Studios und Einzimmerwohnungen kaum, Villen und Reihenhäuser legen zu. Im Monatsvergleich sind die Bewegungen dagegen klein: Der Einbruch ist ein Jahres-, kein Monatsphänomen.

SEGMENT	MEDIAN AUGUST	MOM	YOY	ANTEIL HEUTE	ANTEIL VORJAHR
Studio	1.750	+0,7 %	-4,7 %	36,8 %	25,0 %
1 Zimmer	1.601	+0,4 %	-2,6 %	37,9 %	46,6 %
2 Zimmer	1.641	-0,3 %	-13,7 %	19,9 %	22,7 %
3 Zimmer	1.912	-0,9 %	-13,2 %	4,7 %	5,0 %

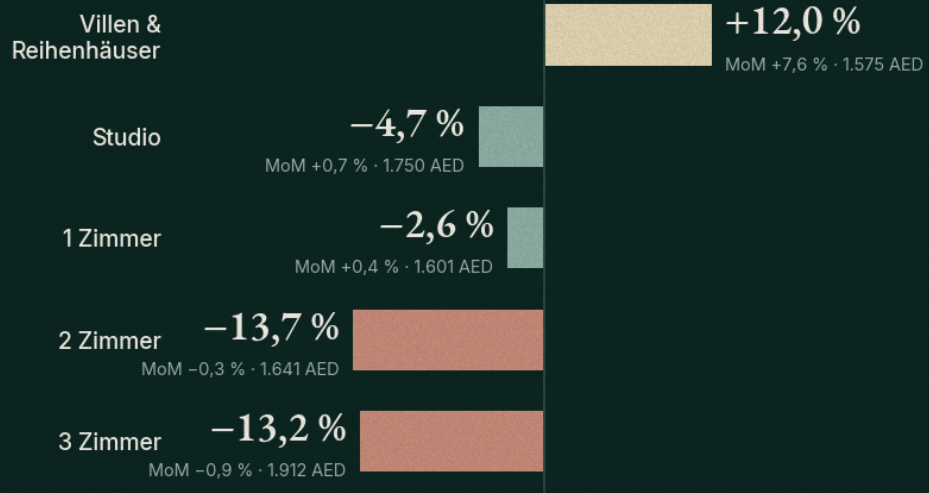
Medianpreis je Quadratfuß in AED, Apartments nach Zimmerzahl. Anteil = Anteil an allen Apartment-Kauffällen des Monats. Quelle: DLD-Kaufregister.

Zwei Dinge passieren gleichzeitig. Erstens verlieren die größeren Wohnungen im Jahresvergleich tatsächlich an Preis. Zweitens verschiebt sich der Mix: Der Studio-Anteil liegt bei 36,8 % nach 25,0 % im Vorjahr, der Anteil der Einzimmerwohnungen bei 37,9 % nach 46,6 %. Die typische verkaufte Wohnung misst 729 Quadratfuß, -7,2 % zum Vorjahr.

AUGUST 2026 · MEDIANPREIS JE SEGMENT

Nicht der Markt fällt. Ein Teil des Marktes fällt.

Balken: Veränderung zum Vorjahresmonat. Darunter der Vergleich zum Vormonat und der aktuelle Medianpreis je Quadratfuß.



GESAMTMARKT · MEDIAN

-2,4 %

zum Vorjahr · MoM +0,5 %

1.695 AED je Quadratfuß

KAUFFÄLLE

-36,7 %

zum Vorjahr · MoM -17,2 %

10.306 statt 16.273 im Vorjahr

Quelle: DLD-Kaufregister (Sales), eigene Auswertung, Stand 07.09.2026.

Wohnsegment = Apartments plus Villen und Reihenhäuser. Median statt Mittelwert.



Veränderung des Medianpreises je Segment. Balken zum Vorjahr, darunter der Vormonatsvergleich.

Der Off-Plan-Aufschlag halbiert sich

Der auffälligste Einzelbefund steht nicht in der Volumenzahl. Käufer zahlten im August des Vorjahres einen Aufschlag von 41,6 % dafür, vom Plan zu kaufen statt aus dem Bestand. Jetzt sind es 22,1 %, –13,3 % allein gegenüber dem Vormonat.

	MEDIAN HEUTE	MOM	YOY	VORJAHR
Off-Plan	1.729	–0,2 %	–8,5 %	1.890
Bestand	1.416	+2,6 %	+6,1 %	1.335
Aufschlag	22,1 %	–13,3 %	–46,9 %	41,6 %

Medianpreis je Quadratfuß in AED, Wohnsegment gesamt. Quelle: DLD-Kaufregister.

Die Bewegung läuft in zwei Richtungen: Off-Plan-Preise geben im Jahresvergleich nach, Bestandspreise ziehen an. Für Käufer, die Dubai bisher fast automatisch mit Neubau gleichgesetzt haben, ist das die relevanteste Zahl des Monats. Der Preisvorsprung, den Bestand bot, schmilzt von zwei Seiten.

Was im Register sonst auffällt

- **Fast jede zweite Wohnung kostet unter einer Million.** 42,4 % der Kauffälle lagen unter 1 Mio AED, im Vorjahr 27,2 %. Gegenüber dem Vormonat ist der Anteil allerdings –8,4 %: Das Einstiegssegment trägt den Markt, aber es wächst gerade nicht weiter.
- **Villen bewegen sich gegen den Trend.** 705 Kauffälle, –28,2 % zum Vorjahr, aber der Medianpreis +12,0 % auf 1.575 AED je Quadratfuß, im Monatsvergleich +7,6 %.
- **Die teuerste Wohnung des Monats** ging für 79 Mio AED in Palm Jumeirah weg, ORLA Infinity by OMNIYAT, 4 B/R auf 8.392 Quadratfuß. Umgerechnet 9.414 AED je Quadratfuß, das 5,6-fache des Marktmedians.
- **Der typische Kaufpreis steigt gegenüber dem Vormonat** um 5,4 % auf 1,15 Mio AED, liegt aber –15,6 % unter dem Vorjahr. Auch das spricht gegen einen freien Fall.

Wo der Markt einbricht

Rechnet man die Kauffälle absolut nach Preisklassen, zeigt sich zunächst ein Wachstum im Einstiegssegment. Auch dieses verschwindet bei der Bereinigung.

PREISKLASSE	VORJAHR	AUGUST	OFFIZIELL	OHNE DEN ANBIETER
unter 800k AED	2.622	3.573	+36,3 %	–24,7 %
800k bis 1 Mio AED	1.725	797	–53,8 %	–62,4 %

1 bis 2 Mio AED	6.856	3.404	-50,4 %	-55,7 %
2 bis 5 Mio AED	4.295	2.136	-50,3 %	—
über 5 Mio AED	775	396	-48,9 %	—

Kauffälle im Wohnsegment, absolut. Quelle: DLD-Kaufregister.

Unterhalb von 800.000 AED wächst der Markt scheinbar um mehr als ein Drittel. Bereinigt fällt auch diese Klasse um ein Viertel. **Oberhalb von 800.000 AED bricht jede einzelne Preisklasse um rund die Hälfte ein**, gleichmäßig bis in das Segment über fünf Millionen.

Damit korrigiert sich auch eine naheliegende Fehldeutung: Der steigende Anteil kleiner Wohnungen ist keine Wanderung von Käufern nach unten. Das Einstiegssegment ist ohne diesen Anbieter nicht gewachsen, sondern geschrumpft. Es wirkt größer, weil ein Entwickler es füllt und alles darüber weggebrochen ist.

Was der Bereinigung standhält

Zwei Befunde bleiben, und einer wird durch die Bereinigung sogar deutlicher.

Die Preise je Segment. Die Veränderungen der Medianpreise nach Zimmerzahl verschieben sich durch die Bereinigung um höchstens 3,6 Prozentpunkte und behalten in jedem Segment ihr Vorzeichen. Zwei- und Dreizimmerwohnungen verlieren zweistellig, Villen legen zu. **Der Off-Plan-Aufschlag.** Er fällt offiziell von 41,6 auf 22,1 %, bereinigt von 44,4 auf 22,2 %. Der Befund ist ohne den Anbieter also nicht schwächer, sondern stärker.

Der Medianpreis je Quadratfuß fällt offiziell -2,4 %, bereinigt -4,7 %. Auch hier verstärkt die Bereinigung den Befund, statt ihn aufzulösen.

Die andere Hälfte des Marktes

Ein Kaufregister zeigt nur, wer kauft. Ob die Nachfrage nach Wohnraum selbst nachlässt, steht im Mietregister. Dort ist das Bild ein anderes.

KENNZAHL	VORJAHR	AUGUST	YOY
Median Neuvertrag (AED/Jahr)	81.000	80.000	-1,2 %
Median Verlängerung (AED/Jahr)	64.000	66.990	+4,7 %
Miete je Quadratfuß (AED/Jahr)	90	92	+2,7 %
Aufschlag Neuvertrag gegen Verlängerung	26,6 %	19,4 %	-27,1 %

Quelle: Ejari-Mietregister, Wohnnutzung. **Vertragsmengen werden bewusst nicht ausgewiesen:** Ejari-Registrierungen laufen mit erheblichem Verzug nach, dadurch sind die Mengen zwischen den Datenständen nicht vergleichbar. Die Mediane sind davon nicht betroffen, sie liegen über alle geprüften Monate zwischen 70.000 und 81.000 AED.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt, die nach Eigentum nicht. Während die Kauffälle um –36,7 % einbrechen, liegt die Median-Neuvertragsmiete –1,2 % zum Vorjahr und die Miete je Quadratfuß sogar +2,7 %. Wer in Dubai wohnen will, wohnt weiter dort. Er kauft nur seltener.

Was das für Vermieter heißt

Aus beiden Registern zusammen ergibt sich die Bruttorendite. Sie liegt bei 6,61 %, im Vorjahr waren es 6,76 %.

	KAUFPREIS JE SQFT	MIETE JE SQFT	BRUTTORENDITE
Bestand kaufen und vermieten	1.395	92	6,61 %
Zum Off-Plan-Preis kaufen	1.729	92	5,30 %

Kaufseite nur Bestand, Mietseite nur Neuverträge, beides Median je Quadratfuß. Brutto, also vor Service Charge, Leerstand und Verwaltung. Off-Plan ist nicht vermietbar; die zweite Zeile zeigt, welche Rendite bliebe, wenn man zum heutigen Off-Plan-Preis kauft und zur heutigen Marktmiete vermietet.

Die Rendite hat sich kaum bewegt, obwohl das Transaktionsvolumen um die Hälfte gefallen ist. Der Unterschied zwischen beiden Zeilen ist die eigentliche Zahl: **rund 1,3 Prozentpunkte**. So viel kostet es, den Neubaufaufschlag zu zahlen und dieselbe Marktmiete zu erzielen.

Einordnung

Eine Marktzahl ist nur so gut wie die Frage, wer sie erzeugt hat. Der Dubai-Wohnungsmarkt fällt im August 2026 um –36,7 %. Ohne den größten Anbieter um –50,0 %. Beide Zahlen stimmen. Nur die zweite beschreibt, was mit der Nachfrage passiert.

Für eine Kaufentscheidung heißt das dreierlei. Wer eine Zwei- oder Dreizimmerwohnung sucht, trifft auf einen Markt, in dem die Zahl der Abschlüsse in diesem Segment um rund die Hälfte gefallen ist. Wer Off-Plan kaufen will, sollte den Aufschlag gegen vergleichbaren Bestand rechnen, statt ihn als gegeben hinzunehmen. Und wer eine Lage anhand von Transaktionszahlen beurteilt, sollte prüfen, wie viele davon aus einem einzigen Projekt stammen.

Was diese Daten nicht sagen: warum. Ob Finanzierungskosten, Zurückhaltung internationaler Käufer oder ein verändertes Angebot dahinterstehen, lässt sich aus einem Kaufregister nicht ableiten.

METHODIK

Grundlage ist das Kaufregister des Dubai Land Department, Stand 07.09.2026. Ausgewertet wurden ausschließlich Kauffälle (Sales), ohne Hypotheken und Schenkungen. Das Wohnsegment umfasst Apartments (Unit/Flat) sowie Villen und Reihenhäuser. Villen werden quellenrobust erfasst, weil die Exportformate sie unterschiedlich kodieren. Preise sind Medianwerte je Quadratfuß, nicht Mittelwerte, und daher unempfindlich gegen einzelne Spitzenverkäufe. Preisangaben unter 100 und über 20.000 AED je Quadratfuß werden als Erfassungsfehler ausgeschlossen. Jede Kennzahl wird gegen den Vormonat und den Vorjahresmonat ausgewiesen, weil beide Vergleiche unterschiedliche Fragen beantworten. Vor Veröffentlichung wird die Kernzahl gegen externe Marktberichte gespiegelt; für den August 2026 stimmen unsere -36,7 % mit den dort berichteten rund 37 % überein. Für die Bereinigung wird der größte Projekt-Cluster des Monats bestimmt (erstes Wort des Projektnamens, in der DLD-Erfassung üblicherweise der Entwickler) und die Kennzahlen werden ohne ihn erneut berechnet. Der Anbieter wird nicht namentlich genannt, weil der Befund von der Person unabhängig ist. Auf Vergleiche einzelner Lagen zum Vorjahr wird verzichtet: Der aktuelle Export führt Community-Namen, das historische Register DLD-Katasterbezeichnungen. Die Namensräume sind nicht deckungsgleich.

THE ACCESS HOUSE

Wir bereiten den Dubai-Markt für deutschsprachige Käufer auf, mit eigener Auswertung des Kaufregisters statt mit Zahlen aus Broschüren. Wenn Sie prüfen möchten, was dieser Markt für Ihre konkrete Situation bedeutet: theaccess.house