THE ACCESS HOUSE · MARKTUPDATE

Die Menschen kommen zurück. Gekauft wird fertig.

Der Dubai-Wohnungsmarkt im Oktober 2026. Die Besucher kommen zurück, der Markt wächst trotzdem nicht, und der Anteil des fertigen Bestands steigt.

Auswertung des DLD-Kaufregisters · Stand 03.11.2026 · 9.538 Kauffälle im Wohnsegment

THE ACCESS HOUSE

Der Befund

Im Oktober 2026 wurden 9.538 Wohnimmobilien in Dubai verkauft, −0,7 % gegenüber dem September und −45,3 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Die Gesamtzahl ist damit flach; ohne Binghatti, das nach einem starken September deutlich weniger verkaufte, läge sie bei +2,1 %. Der September ist einschließlich seiner Nachmeldungen gerechnet; auch der Oktober wird durch Nachmeldungen noch leicht zulegen. Nicht mitgezählt ist eine Sammelregistrierung: 160 Wohneinheiten im Projekt QPoint Liwan (Plot R062), eingetragen am 29. und 30. Oktober, alle zu exakt 1.000 AED je Quadratfuß. Ein einheitlicher Preis über 160 Einheiten ist kein Marktpreis; mitgezählt hätte der Block die Bestandszahl und mehrere Preiswerte verzerrt.

Darunter laufen zwei Bewegungen gegeneinander. Fertiger Bestand wurde 3.149-mal verkauft, +15,3 % zum Vormonat und so oft wie seit dem Juli nicht. Off-Plan kam auf 6.389 Verkäufe, −7,0 %, so wenig wie zuletzt im Februar 2024. Der Gesamtmarkt bleibt flach, aber der Anteil des Bestands steigt von 28,4 auf 33,0 Prozent.

KAUFFÄLLE

9.538

Vorjahr 17.428

MoM −0,7 % · YoY −45,3 %

BESTANDSVERKÄUFE

3.149

fertige Objekte

MoM +15,3 % · YoY −34,9 %

OFF-PLAN-VERKÄUFE

6.389

Neubau vom Bauträger

MoM −7,0 % · YoY −49,3 %

MEDIANPREIS

1.676

AED je Quadratfuß

MoM +1,3 % · YoY −0,9 %

MoM = Veränderung zum Vormonat (September). YoY = Veränderung zum Vorjahresmonat.

Gekauft wird fertig

Unsere Lesart: Eine Bestandswohnung kauft man in der Regel nach einer Besichtigung, also vor Ort. Off-Plan lässt sich aus der Ferne kaufen, nach Grundriss, Rendering und Zahlungsplan. Wenn die Käufer nicht ins Land kommen, sollten deshalb zuerst die Bestandskäufe fehlen. Das Register zeigt seit Kriegsbeginn Ende Februar einen Verlauf, der dazu passt. Herkunft und Aufenthalt der Käufer erfasst es nicht.

MONAT	BESTAND	YOY	OFF-PLAN	YOY
Februar 2026	4.442	+1,1 %	10.047	+15,0 %
März 2026	2.881	−32,9 %	9.310	+6,0 %
April 2026	2.650	−44,1 %	9.779	−1,4 %

Mai 2026	2.166	−55,7 %	7.164	−28,1 %
Juni 2026	2.728	−32,2 %	9.191	−3,8 %
Juli 2026	3.313	−29,2 %	9.132	−25,8 %
August 2026	2.781	−25,5 %	7.526	−40,0 %
September 2026	2.732	−33,6 %	6.872	−50,9 %
Oktober 2026	**3.149**	−34,9 %	**6.389**	−49,3 %

Kauffälle im Wohnsegment je Monat. Quelle: DLD-Kaufregister.

Der Bestand hat seinen Boden im Mai gefunden. Damals lag er 55,7 Prozent unter dem Vorjahresmonat. Seit Juni pendelt er zwischen 25 und 35 Prozent darunter. Der Oktober ist mit 3.149 Verkäufen der stärkste Monat seit dem Juli. Eine Wende ist das noch nicht: Nach dem Juli ist der Bestand auch wieder gefallen.

Parallel kommen die Besucher zurück. Nach Angaben des Dubai Department of Economy and Tourism lag die Hotelauslastung im März bei 36 Prozent, im August bei 66 Prozent und damit bei 89 Prozent des Vorjahresniveaus. Im August kamen 869.000 internationale Übernachtungsgäste, der höchste Monatswert seit Februar, aber noch rund ein Drittel unter dem August 2025. Für September lagen zum Redaktionsschluss keine Zahlen vor.

Was das nicht belegt. Touristen kaufen keine Bestandswohnungen. Beide Kurven drehen nach demselben Ereignis, dem Ende der akuten Kriegsphase, und in dieselbe Richtung. Das ist ein Gleichlauf, kein gemessener Zusammenhang. Off-Plan, der Kauf aus der Ferne, liegt so tief wie zuletzt im Februar 2024. Den Rückgang zum Vormonat tragen allerdings vor allem Binghatti und Valia, beide nach einem starken September. Ohne beide liegt Off-Plan −0,9 % zum Vormonat. Der Befund für Off-Plan ist deshalb das Niveau, nicht der Monatsschritt.

Wie dramatisch minus 45 Prozent wirklich sind

Der Vergleichsmonat ist nicht irgendein Monat. Der Oktober 2025 war der drittstärkste Monat in der Geschichte des Dubaier Wohnungsmarktes, und alle zehn stärksten Monate überhaupt liegen in den Jahren 2024 und 2025.

JANUAR BIS OKTOBER	KAUFFÄLLE	2026 GEGEN DIESES JAHR
2019	25.446	+358,4 %
2020	21.536	+441,6 %
2021	38.141	+205,8 %

2022	59.394	+96,4 %
2023	90.904	+28,3 %
2024	130.206	−10,4 %
2025	**149.188**	−21,8 %
2026	**116.645**	—

Januar bis Oktober je Jahr, weil 2026 noch nicht abgeschlossen ist. Wohnsegment, Quelle: DLD-Kaufregister.

Über die ersten zehn Monate liegt 2026 21,8 Prozent unter dem Rekordjahr 2025 und 10,4 Prozent unter 2024, aber 28,3 Prozent über 2023. Der Oktober allein liegt nur 3,4 Prozent unter dem Oktober 2023, also praktisch auf dessen Niveau. In der September-Ausgabe lag das Jahr noch 4,6 Prozent unter 2024; der Abstand wächst, weil der Oktober 2024 mit 17.996 Fällen selbst einer der stärksten Monate war.

Über das Jahr gesehen hat der Bestand stärker verloren. Über die rollierenden zwölf Monate November 2025 bis Oktober 2026 fallen die Kauffälle insgesamt um 14,0 Prozent, Off-Plan um 9,9, der fertige Bestand um 23,5. Die Verschiebung im Oktober ist ein Monatsbefund, noch kein Jahrestrend.

Neue Mieter zahlen weniger

In Dubai zahlte ein neu einziehender Mieter lange mehr als einer, der seinen Vertrag verlängert. Für Käufer ist dieser Abstand der Preis einer vermieteten Wohnung: Sie übernehmen die Verlängerungsmiete, nicht die Marktmiete.

MONAT	NEUVERTRAG GEGEN VERLÄNGERUNG	ZELLEN
Mittel März 2025 bis Februar 2026	+9,6 %	—
Januar 2026	+9,3 %	364
Februar 2026	+10,1 %	375
März 2026	+8,6 %	279
April 2026	+4,3 %	214
Mai 2026	−0,6 %	272
Juni 2026	−1,8 %	326
Juli 2026	−2,0 %	336

August 2026	−2,9 %	679
September 2026	−2,5 %	844
Oktober 2026	−1,8 %	**867**

Median über Zellen aus gleichem Projekt und gleichem Flächenband (150 sqft), je Zelle Neuvertrag je Quadratfuß geteilt durch Verlängerung je Quadratfuß, minus eins. Mindestens drei Verträge je Seite. Quelle: Ejari-Mietregister.

Seit Mai ist der Abstand negativ. Im selben Gebäude und in derselben Größenklasse zahlen neue Mieter weniger als jene, die verlängern. Der Tiefpunkt lag im August bei −2,9 %, im Oktober sind es −1,8 %. Die Neuvertragsmieten steigen seit September wieder zum Vormonat, um +1,7 % und +0,8 %, liegen aber 10,4 Prozent unter dem Vorjahr.

Korrektur zur September-Ausgabe. Dort stand an dieser Stelle ein Abstand von knapp 28 Prozent nach knapp 40. Diese Rechnung verglich alle Neuverträge des Marktes mit allen Verlängerungen. Neuverträge und Verlängerungen verteilen sich aber unterschiedlich auf Gebäude und Lagen; frisch übergebene Gebäude etwa tauchen nur bei den Neuverträgen auf. Die Rechnung verglich also nicht dieselben Wohnungen. Ab dieser Ausgabe rechnen wir ausschließlich Gebäude gegen sich selbst. Die Richtung bleibt dieselbe, die Größenordnung nicht: Der Nachteil eines übernommenen Mieters ist nicht nur kleiner geworden, er ist derzeit verschwunden.

Was diese Zahlen nicht sagen. Das Kaufregister führt kein Merkmal vermietet oder leer, und Kauf- und Mietvertrag lassen sich nicht auf Einheitenebene verbinden. Die belastbare Aussage lautet: Ein übernommener Mieter zahlt derzeit nicht weniger als ein neuer. Nicht: Vermietete Objekte kosten heute dasselbe wie leere.

Die andere Hälfte des Marktes

KENNZAHL	OKTOBER 2026
Median Neuvertrag	75.000 AED im Jahr
Median Verlängerung	66.990 AED im Jahr
Miete je Quadratfuß, Neuvertrag	93,6 AED im Jahr
Neuvertrag gegen Verlängerung, gleiche Gebäude	−1,8 %

Quelle: Ejari-Mietregister, Wohnnutzung, Mediane des Monats.

Warum der Marktmedian allein nicht reicht. Ejari-Registrierungen laufen mit erheblichem Verzug nach, und der Erfassungsgrad zieht den Median mit (r = 0,81 über zwölf Monate). Die Werte oben sind deshalb Momentaufnahmen. Für Zeitvergleiche nehmen wir gleiche Gebäude.

Gesamtmarkt und gleiche Gebäude widersprechen sich. Rechnerisch liegt die Neuvertragsmiete je Quadratfuß über den ganzen Markt +0,4 % zum Vorjahr, in gleichen Gebäuden −10,4 %. Das Plus im Gesamtmarkt ist ein Erfassungseffekt: Verträge ohne Projektnamen haben einen niedrigen Median von 75 AED je Quadratfuß, und ihr Anteil sank von 49,8 auf 42,3 Prozent. Über Verträge mit Projektnamen liegt der Median −4,1 % zum Vorjahr. Maßgeblich ist der Wert aus gleichen Gebäuden. Die Mieten haben im Krieg Federn gelassen, und sie holen erst seit September wieder auf.

Neubau hält den Preis, der Aufpreis sinkt

	MEDIAN HEUTE	MOM	YOY	VORJAHR
Off-Plan	1.768	+3,2 %	−0,8 %	1.781
Bestand	1.441	+2,0 %	+5,9 %	1.360
Aufschlag	22,7 %	+1,4 Pp.	−8,2 Pp.	30,9 %

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

Off-Plan-Preise liegen −0,8 % zum Vorjahr, Bestandspreise +5,9 %. Der Aufschlag für Neubau ist kleiner als vor einem Jahr, 22,7 statt 30,9 Prozent: Im Verhältnis zum Bestand ist Neubau günstiger geworden. Gekauft wird er trotzdem seltener als vor einem Jahr. Gegenüber dem September ist der Aufschlag wieder gestiegen, von 21,3 auf 22,7 Prozent. Ein einzelner Monat bewegt diesen Wert stark, je nachdem, welche Projekte verkauft werden; aussagekräftig ist der Jahresvergleich.

Der Durchschnitt verdeckt die Bewegung

Zerlegt man den Median nach Wohnungsgröße, verlieren die großen Wohnungen am stärksten: Wohnungen mit drei Schlafzimmern um 11,1 Prozent, mit zwei um 2,9 Prozent, Studios um 2,7 Prozent, mit einem Schlafzimmer um 0,9 Prozent, jeweils zum Vorjahr. Villen und Reihenhäuser legen zu.

SEGMENT	MEDIAN OKTOBER	MOM	YOY	ANTEIL HEUTE	ANTEIL VORJAHR
Studio	1.718	+3,0 %	−2,7 %	30,6 %	26,8 %
1 Schlafzimmer	1.590	−2,9 %	−0,9 %	41,2 %	45,3 %
2 Schlafzimmer	1.745	+3,0 %	−2,9 %	22,3 %	22,0 %
3 Schlafzimmer	1.843	−2,9 %	−11,1 %	5,1 %	5,1 %

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

Dazu verschiebt sich der Mix: Der Studio-Anteil liegt bei 30,6 % nach 26,8 % im Vorjahr, die typische verkaufte Wohnung misst 747 Quadratfuß, 4,1 Prozent weniger als vor einem Jahr. Der Villenwert schwankt mit der Mischung: Im Oktober wurden 27,5 Prozent mehr Villen verkauft als im September.



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

Wo der Markt einbricht

PREISKLASSE	VORJAHR	OKTOBER	YOY	MOM
unter 800k AED	3.575	2.508	−29,8 %	−8,6 %
800k bis 1 Mio AED	1.757	870	−50,5 %	+1,2 %
1 bis 2 Mio AED	6.586	3.256	−50,6 %	+0,6 %
2 bis 5 Mio AED	4.464	2.432	−45,5 %	+1,5 %

über 5 Mio AED	1.046	472	−54,9 %	+28,6 %

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

Keine Klasse hält, die günstigste verliert am wenigsten. Unter 800.000 AED fällt der Markt um 29,8 Prozent, die anderen Klassen um 45,5 Prozent bis 54,9 Prozent. Der Anteil der günstigsten Klasse steigt dadurch von 20,5 auf 26,3 Prozent. Das ist keine Wanderung der Käufer nach unten: Auch diese Klasse schrumpft, nur langsamer.

Über fünf Millionen fällt zum Vorjahr am stärksten, um 54,9 Prozent, legt zum Vormonat aber um 28,6 Prozent zu. Ein Monat ist dort zu wenig für eine Aussage.

Die Tendenz: das Volumen pendelt seit Mai

Über die letzten sechs Monate, gemessen vom Tiefpunkt im Mai, liegt das Volumen +2,2 %. Seit Mai pendelt es zwischen rund 9.300 und 12.400 Fällen, zuletzt flach. Der Medianpreis bewegt sich seit 14 Monaten in einer Spanne von 1.633 bis 1.826 AED je Quadratfuß, 11,8 % zwischen tiefstem und höchstem Monat.

Der höchste Monat der Reihe hatte 18.113 Kauffälle, der niedrigste 9.330.

MONAT	KAUFFÄLLE	MEDIAN AED/SQFT
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	10.307	1.696
09/26	9.604	1.655
10/26	9.538	1.676

Gegenprobe

Für den Oktober lag zum Redaktionsschluss kein Monatsbericht der großen Häuser vor. Eine unabhängige Auswertung derselben DLD-Daten mit Stand 29. Oktober kommt für Wohneinheiten auf einen Median von rund 1.700 AED je Quadratfuß und einen Off-Plan-Aufschlag von rund 25 Prozent. Wir messen 1.676 AED über Wohnungen und Villen und 22,7 Prozent. Niveau und Aufschlag decken sich. Den Off-Plan-Anteil beziffert diese Auswertung mit 58 Prozent, wir mit 67,0; dort sind Grundstücke und ganze Gebäude enthalten, die überwiegend als fertig registriert werden.

Was im Register sonst auffällt

- **Gut ein Drittel der Kauffälle liegt unter einer Million.** 35,4 % der Kauffälle lagen unter 1 Mio AED, im Vorjahr 30,6 %, zum Vormonat −2,1 Pp..
- **Villen bewegen sich gegen den Trend.** 1.006 Kauffälle, −35,8 % zum Vorjahr, aber der Medianpreis +8,5 % auf 1.753 AED je Quadratfuß. Die Höhe hängt an der Projektmischung: ohne jeweils ein einzelnes Projekt läge sie zwischen +2,2 % und +13,3 %.
- **Der teuerste Kauf im Wohnsegment** ging für 79 Mio AED in The World weg, Zaya Zuha Island, 6 B/R auf 41.067 Quadratfuß registrierter Fläche.
- **Ein Erfassungsfehler, der in keine Zahl eingeht.** Das Register führt für den 12. Oktober eine Wohnung mit einem Schlafzimmer in Dubai Marina mit 761 Quadratfuß zu 919,8 Mio AED. Weil der Kaufpreis offensichtlich falsch ist, zählen wir den Fall nicht mit. Allgemein gehen Einträge unter 100 oder über 20.000 AED je Quadratfuß in keinen Preiswert ein.
- **Der typische Kaufpreis** liegt bei 1,24 Mio AED, −0,4 % zum Vormonat und −7,5 % zum Vorjahr.

Was das für Vermieter heißt

Aus beiden Registern zusammen ergibt sich die Bruttorendite für eine Bestandswohnung im Oktober: 6,63 %.

	KAUFPREIS JE SQFT	MIETE JE SQFT	BRUTTORENDITE
Bestandswohnung kaufen und vermieten	1.411	93,6	6,63 %

Kaufseite nur Bestandswohnungen, Mietseite nur Neuverträge, beides Median je Quadratfuß. Brutto, also vor Service Charge, Leerstand und Verwaltung.

Off-Plan rechnet anders. Bis zur Übergabe fließt keine Miete, dafür bindet der Zahlungsplan in dieser Zeit nur einen Teil des Kaufpreises, und die Maklerprovision trägt der Bauträger. Eine Bruttorendite auf den vollen Off-Plan-Preis wäre deshalb kein fairer Vergleich. Fair ist der Aufpreis gegenüber Bestand, und der liegt mit 22,7 Prozent unter dem Vorjahreswert von 30,9.

Einordnung

Der Dubai-Wohnungsmarkt liegt im Oktober 2026 45,3 Prozent unter einem der stärksten Monate seiner Geschichte und bleibt zum Vormonat flach. Über zehn Monate liegt das Jahr 10,4 Prozent unter 2024 und 28,3 Prozent über 2023. Der Markt ist kleiner geworden, er steht nicht still.

Die Preise haben den Stresstest bestanden. Der Medianpreis liegt 0,9 Prozent unter dem Vorjahr, fertiger Bestand 5,9 Prozent darüber, bei 45,3 Prozent weniger Transaktionen. **Die**

Mieten haben Federn gelassen. Neuverträge im selben Gebäude liegen 10,4 Prozent unter dem Vorjahr, auch wenn sie seit September wieder steigen.

Für eine Kaufentscheidung heißt das dreierlei. Erstens: Wer vermietet kauft, übernimmt derzeit keine Miete unter Markt; im selben Gebäude zahlt der Bestandsmieter im Median etwas mehr als ein neuer. Zweitens: Neubau ist im Verhältnis zum Bestand günstiger geworden. Der Aufpreis gegenüber Bestand liegt bei 22,7 statt 30,9 Prozent vor einem Jahr, während der Absatz der Bauträger so tief liegt wie zuletzt im Februar 2024. Drittens: Eine Rendite rechnet man mit den heutigen Neuvertragsmieten, nicht mit denen des Vorjahres.

Was diese Daten nicht sagen: warum Off-Plan fällt. Ob weniger Projektstarts, vorsichtigere Investoren aus dem Ausland oder Finanzierungskosten dahinterstehen, lässt sich aus einem Kaufregister nicht ableiten.

METHODIK

Grundlage ist das Kaufregister des Dubai Land Department, Export vom 03.11.2026. Ausgewertet wurden ausschließlich Kauffälle (Sales), ohne Hypotheken und Schenkungen. Das Wohnsegment umfasst Apartments (Unit/Flat) sowie Villen und Reihenhäuser. Preise sind Medianwerte je Quadratfuß; Angaben unter 100 und über 20.000 AED je Quadratfuß werden als Erfassungsfehler ausgeschlossen. Jede Kennzahl wird gegen den Vormonat und den Vorjahresmonat ausgewiesen. Die Vorjahreswerte stammen aus einem ausgereiften Register, der aktuelle Monat aus einem frischen Export; Nachmeldungen verschieben den Jahresvergleich leicht zu Lasten des aktuellen Monats, gemessen am August um 2,1 % nach einem Monat. Jede berichtete Veränderung wird auf einzelne Developer, Projekte und Registrierungstage geprüft, die sie tragen; wo das der Fall ist, steht es im Text. Sammelregistrierungen zu einem Einheitspreis zählen nicht mit (im Oktober QPoint Liwan, siehe Befund). Flächen sind durchgehend Verfahrensflächen des Registers. Den Berlin-Vergleich zur Transaktionsdichte führt die September-Ausgabe; er wird nicht monatlich wiederholt. Die Mietlücke wird seit dieser Ausgabe ausschließlich innerhalb gleicher Projekte und Flächenbänder gerechnet; die Gesamtmarkt-Rechnung früherer Ausgaben ist damit nicht vergleichbar. Jahresvergleiche der Kauffälle laufen über Januar bis Oktober. Besucherzahlen und Hotelauslastung stammen vom Dubai Department of Economy and Tourism, Stand August, und sind nicht aus dem Register. Auf Vergleiche einzelner Lagen zum Vorjahr wird verzichtet, weil die Namensräume von Export und historischem Register nicht deckungsgleich sind.

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