DUBAI-MONITOR · AUSGABE 01 · SEPTEMBER 2026

Der Markt hat sich geteilt. Wer *finanziert*, steht auf der ruhigeren Seite.

Seit Dezember 2025 geben die Preise in Dubai nach, aber nicht überall gleich. Das fertiggestellte Segment, das als einziges bankfinanzierbar ist, hält sich. Off-Plan gibt stärker nach und kostet pro Quadratfuß trotzdem ein Viertel mehr. Diese Ausgabe zeigt, was das für einen Käufer aus Deutschland, Österreich oder der Schweiz konkret bedeutet, mit Zahlen aus amtlichen Quellen und einer durchgerechneten Finanzierung.

+1,91 % Preisindex fertiggestellter Wohnimmobilien gegenüber Vorjahr JULI 2026[6]	**−2,62 %** Preisindex aller Wohnimmobilien gegenüber Vorjahr JULI 2026[6]	**+24,9 %** Aufschlag je Quadratfuß, den Off-Plan gegenüber fertiger Ware kostet MEDIAN JULI 2026[6]
419,94 Mrd. AED Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2026 112.850 TRANSAKTIONEN[1]	**135.607** Mietvertragsverlängerungen im Q1 2026, mehr als Neuverträge STORNOS −25 %[3]	**10 Jahre** Golden Visa für Investoren ab AED 2 Mio. Immobilienwert VERLÄNGERBAR[2]

IN DIESER AUSGABE

01 Ein Rekordjahr, dann die Wende — Seite 2
02 Die Spaltung des Marktes, fertig gegen Off-Plan — Seite 3
03 Finanzierung im September 2026, durchgerechnet — Seite 4
04 Was Sie im Oktober tun sollten — Seite 5

Herausgeber **Nexus Bridge Capital** · IFZA-Lizenz 87814, Dubai
Redaktion **Denise Tanrikul** · Fachliche Prüfung **Martin Krygier**
Stand **11. September 2026**

Ein Rekordjahr, dann die Wende

Was die amtlichen Zahlen für 2025 und das erste Halbjahr 2026 zeigen

2025 war das stärkste Jahr, das der Dubaier Immobilienmarkt je hatte: mehr als 270.000 Transaktionen im Wert von **AED 917 Milliarden**, ein Plus von 20 Prozent gegenüber 2024. Rund 193.100 Investoren waren beteiligt, davon **129.600 zum ersten Mal**.[2]

2026 hat das Tempo gehalten. Allein im ersten Quartal wurden AED 252 Milliarden umgesetzt, 31 Prozent mehr Wert als im Vorjahresquartal bei nur 6 Prozent mehr Transaktionen.[1] Im ersten Halbjahr waren es **AED 419,94 Milliarden über 112.850 Transaktionen**.

Genau in dieser Zahl steckt aber schon der Hinweis auf die Wende: Der Wert stieg deutlich stärker als die Menge. Ein Markt, in dem die Preise schneller steigen als die Aktivität, läuft irgendwann in seine eigene Grenze. Im Dezember 2025 ist das passiert.

Verkäufe im ersten Halbjahr 2026 nach Segment

SEGMENT	WERT	TRANSAKTIONEN	Ø KAUFPREIS	ANTEIL AM WERT
Fertiggestellt	AED 146,69 Mrd.	27.160	≈ AED 5,40 Mio.	51,2 %
Off-Plan	AED 139,75 Mrd.	58.840	≈ AED 2,38 Mio.	48,8 %
Summe Verkäufe	AED 286,44 Mrd.	86.000	≈ AED 3,33 Mio.	100 %

Quelle: Dubai Land Department, erstes Halbjahr 2026.[1] Durchschnittspreise gerundet aus Wert und Anzahl errechnet.

> *Off-Plan macht mehr als zwei Drittel aller Kaufverträge aus, aber nur knapp die Hälfte des Geldes. Fertige Objekte werden seltener gehandelt, dafür in deutlich größeren Tickets.*

Für einen Käufer aus dem deutschsprachigen Raum ist das die erste praktische Erkenntnis dieser Ausgabe: Die Masse des Marktes, die Off-Plan-Verträge, ist nicht das, was Sie finanzieren können. Eine Bank in den VAE finanziert eine Immobilie erst, wenn sie fertiggestellt und übergabefähig ist. Bis dahin zahlen Sie den Ratenplan des Bauträgers aus Eigenmitteln. Wer also mit einer Bank plant, spielt automatisch im kleineren, ruhigeren Drittel des Marktes.

Die Spaltung des Marktes

Preisindex Dubai, Basis Januar 2012 = 100, Stand Juli 2026

Der Gesamtindex für Wohnimmobilien erreichte im **Dezember 2025** mit 223,16 seinen Höchststand. Im Juli 2026 lag er bei 205,98, ein Rückgang von **7,7 Prozent** in sieben Monaten und 2,62 Prozent unter dem Vorjahreswert.[6] Das ist die erste Abkühlung seit 2022.

Bemerkenswert ist nicht der Rückgang selbst, sondern wie ungleich er ausfällt:

SEGMENT (JULI 2026)	INDEX	ZUM VORMONAT	ZUM VORJAHR	MEDIAN JE SQFT	VERKÄUFE
Fertiggestellt	175,02	+0,04 %	+1,91 %	AED 1.378,83	2.576
Off-Plan	232,62	−1,98 %	+0,55 %	AED 1.722,26	7.005
Alle Wohnimmobilien	205,98	−2,08 %	−2,62 %	AED 1.671,97	9.581

Preis je Quadratfuß im Median



Ein Quadratfuß Off-Plan kostet im Median **24,9 Prozent mehr** als ein Quadratfuß fertige Ware, bezahlt für ein Objekt, das es noch nicht gibt.

Warum das für Sie eine gute Nachricht ist. Fertige Immobilien sind das einzige Segment, das eine Bank beleiht, und das Segment, das im Juli als einziges nicht nachgab. Sie kaufen etwas, das Sie besichtigen können, zu einem Quadratfußpreis ein Viertel unter dem Off-Plan-Median, in einem Markt, der nach drei Jahren Dauerlauf zum ersten Mal wieder Verhandlungsspielraum lässt. Und weil die Bank ohnehin den **niedrigeren Wert aus Kaufpreis und Gutachten** beleiht, diszipliniert ein ruhigerer Markt automatisch den Preis, den Sie zahlen.

Die Mieten sind nicht mitgefallen

Im ersten Quartal 2026 wurden in Dubai Mietverträge über **AED 32,2 Milliarden** geschlossen. **135.607 Verlängerungen** standen 118.385 Neuverträgen gegenüber, die Zahl der stornierten Verträge ging um 25 Prozent zurück.[3] Mehr Verlängerungen als Neuabschlüsse und weniger Stornos sind das Bild eines Mietmarkts, in dem Mieter bleiben, nicht eines, der wegbricht.

> *Kaufpreise 7,7 Prozent unter dem Höchststand, Mieten stabil: Rechnerisch steigt die Bruttoanfangsrendite um gut acht Prozent ihres eigenen Werts, aus 6,0 Prozent werden 6,5.*

Eine reine Rechenaussage bei unveränderter Miete, keine Renditeprognose. Was ein konkretes Objekt abwirft, entscheiden Lage, Zustand, Service Charges und Leerstand.

Finanzierung im September 2026

Was gilt, was es kostet, und was ein Zinsschritt ausmacht

Referenzzins für variable Hypotheken in den VAE ist der **EIBOR**, den die Zentralbank börsentäglich veröffentlicht.[4] Das Fixing vom 21. August 2026 lag für drei Monate bei **3,88 Prozent**, Anfang September bei rund **4,05 Prozent**. Weil der Dirham fest an den US-Dollar gebunden ist, folgt der EIBOR den US-Leitzinsen, nicht der EZB.

Der Rahmen, der für jede Bank gilt

REGEL	WERT	WER SETZT SIE
Maximale Laufzeit	25 Jahre	Zentralbank[5]
Schuldendienstquote (alle Raten zusammen)	max. 50 % des Bruttoeinkommens	Zentralbank[5]
Beleihung für Nicht-Residenten	i. d. R. 65 %, teils 50 %	Bankpolitik, Einzelfall
Nebenkosten aus Eigenmitteln	rund 7 bis 8 %	seit Februar 2025 nicht mitfinanzierbar

Durchgerechnet: fertige Wohnung für AED 1.800.000

POSITION	BETRAG	ANMERKUNG
Darlehen (65 %)	AED 1.170.000	niedrigerer Wert aus Preis und Gutachten
Eigenkapital (35 %)	**AED 630.000**	im ungünstigen Fall AED 900.000
Übertragungsgebühr DLD 4 %	AED 72.000	fest
Maklerprovision 2 %	AED 36.000	marktüblich
Hypothekenregistrierung 0,25 % + 290	AED 3.215	fest
Bearbeitung, Bewertung, Trustee	≈ AED 19.000	Praxiswert, bankabhängig
Liquidität insgesamt	**≈ AED 760.000**	rund 42 % des Kaufpreises

Die monatliche Rate. Bei 1.170.000 AED, 25 Jahren und 6,0 Prozent Zins, Dreimonats-EIBOR plus praxisüblicher Marge für Nicht-Residenten, liegt die Annuität bei rund **7.540 AED im Monat**. Für die Schuldendienstquote von 50 Prozent muss Ihr Bruttoeinkommen mindestens das Doppelte dieser Rate betragen, und zwar nach Abzug aller bestehenden Kreditraten in Deutschland.

Was ein Zinsschritt kostet. Steigt der Zins um 0,25 Prozentpunkte auf 6,25 Prozent, klettert die Rate auf rund 7.720 AED, etwa **180 AED mehr im Monat**, über 25 Jahre rund **54.000 AED**. Deshalb ist die Wahl zwischen Festzinsphase und variabler Bindung bei uns kein Nebensatz im Beratungsgespräch.

Alle Beträge in AED. Umrechnung: 1 Euro entspricht rund 4,26 AED, Stand 11. September 2026, abgeleitet aus dem EZB-Referenzkurs von 1,1592 US-Dollar je Euro und der festen Bindung von 3,6725 AED je US-Dollar. Der Kurs schwankt täglich. Regulatorische Angaben aus Primärquellen, Bankkonditionen sind Praxiswerte und ändern sich kurzfristig.

Was Sie im Oktober tun sollten

Die Reihenfolge, die in unseren Mandaten funktioniert

- ☐ **Einkommensnachweise und Bonitätsauskunft auf Englisch vorbereiten.** Deutsche Unterlagen, die eine Bank in Dubai nicht einordnen kann, sind der häufigste Verzögerungsgrund, nicht fehlende Bonität.
- ☐ **Mittelherkunft lückenlos dokumentieren.** In unseren Mandaten gehen rund 90 Prozent aller Verzögerungen auf diesen einen Punkt zurück, eigene Beobachtung, keine Bankenstatistik.
- ☐ **Vorab-Zusage einholen, bevor Sie besichtigen.** In einem Markt mit Verhandlungsspielraum zählt eine belastbare Zusage mehr als eine Absichtserklärung.
- ☐ **Konto in den VAE parallel aufsetzen.** Es trägt später Rate, Service Charges und Mieteinnahmen, und dauert länger, als die meisten erwarten.
- ☐ **Aufenthaltsfrage früh klären.** Ab AED 2 Mio. Immobilienwert gilt das Golden Visa für zehn Jahre, verlängerbar; finanzierte Objekte sind zulässig, die Bank stellt dafür eine Unbedenklichkeitsbestätigung aus.[7]

Vier Fehler, die uns in diesem Monat begegnet sind

1. **Die Nebenkosten mitfinanzieren wollen.**
   Seit Februar 2025 dürfen Banken die DLD-Gebühr und die Maklerprovision nicht mehr in das Darlehen nehmen. Wer mit 35 Prozent plant, plant rund 7 Prozent zu knapp.
2. **Off-Plan kaufen und Bankfinanzierung einplanen.**
   Die Bank kommt erst zur Übergabe ins Spiel. Bis dahin läuft der Ratenplan des Bauträgers aus Eigenmitteln.
3. **Beim Gutachten mit dem Kaufpreis rechnen.**
   Beliehen wird der niedrigere der beiden Werte. Liegt das Gutachten unter dem Preis, steigt Ihr Eigenkapitalbedarf, nicht das Darlehen.
4. **Die Rate ohne bestehende Kredite rechnen.**
   Die Schuldendienstquote von 50 Prozent umfasst alle laufenden Raten, auch die in Deutschland.

Wir arbeiten für Sie, nicht für die Bank

Wir sind kein Vermittler einer Bank und erhalten von keiner Bank eine Provision. Wir prüfen Ihr Profil, bereiten Ihre Unterlagen bankgerecht auf und begleiten Sie zur Bank, die Kreditentscheidung und damit die geforderte Eigenkapitalquote trifft immer das Institut. Unser Honorar zahlt der Kunde, nicht die Bank, und es wird vorab schriftlich vereinbart. Das Erstgespräch ist kostenlos.

Erstgespräch vereinbaren | **Per WhatsApp schreiben** | **info@nexusbridgecapital.de**

Quellen

[1] Dubai Land Department, Immobilientransaktionen Q1 2026 (AED 252 Mrd., +31 %)
[2] Dubai Media Office, Jahresbilanz 2025: AED 917 Mrd. über mehr als 270.000 Transaktionen
[3] Dubai Land Department, Mietmarkt Q1 2026: Verträge, Verlängerungen, Stornoquote
[4] UAE Central Bank, EIBOR-Fixings (tägliche Veröffentlichung)
[5] UAE Central Bank Rulebook, Mortgage Regulations (Beleihung, Laufzeit, Schuldendienstquote)
[6] PropertyIndex (PIX), Marktindex Dubai, Segmente fertig und Off-Plan, Stand Juli 2026
[7] Dubai Land Department, Golden Visa für Investoren (zehn Jahre ab AED 2 Mio.)

Herausgeber: NEXUSBRIDGE CAPITAL CONSULTING - FZCO, IFZA Business Park, Building A1, Dubai Digital Park, Dubai Silicon Oasis, IFZA-Lizenz 87814. Redaktion Denise Tanrikul, fachliche Prüfung Martin Krygier. Stand 11. September 2026. Allgemeine Information, keine Steuer- oder Rechtsberatung.