DUBAI-MONITOR · AUSGABE 02 · OKTOBER 2026

Das *finanzierbare* Segment dreht zuerst.

Im August 2026 gibt der Gesamtindex für Wohnimmobilien in Dubai weiter nach. Fertiggestellte Objekte tun das nicht: Sie legen zum Vormonat zu und stehen als einziges Segment wieder über dem Vorjahr. Off-Plan steht erstmals leicht im Minus und kostet je Quadratfuß trotzdem ein Viertel mehr. Diese Ausgabe zeigt, was das für einen Käufer bedeutet, der mit einer Bank plant, und rechnet eine Finanzierung über AED 1,25 Mio. durch.

+0,95 % Preisindex fertiggestellter Wohnimmobilien zum Vormonat AUGUST 2026[1]	**+1,10 %** dasselbe Segment zum Vorjahr, als einziges im Plus AUGUST 2026[1]	**−2,59 %** Preisindex aller Wohnimmobilien zum Vorjahr AUGUST 2026[1]
+25,3 % Aufschlag je Quadratfuß, den Off-Plan gegenüber fertiger Ware kostet MEDIAN AUGUST 2026[1]	**3,96 %** Dreimonats-EIBOR, Referenz für variable Hypotheken FIXING 4. SEPTEMBER 2026[2]	**22,3 %** Anteil fertiger Objekte an allen Wohnungsverkäufen im August 2.253 VON 10.100[1]

IN DIESER AUSGABE

01 Marktlage: der Rückgang verliert an Tempo — Seite 2
02 Kernanalyse: warum das fertige Segment zuerst dreht — Seite 3
03 Finanzierung über AED 1,25 Mio., durchgerechnet — Seite 4
04 Checkliste, vier Fehler und eine Korrektur — Seite 5

Herausgeber **Nexus Bridge Capital** · IFZA-Lizenz 87814, Dubai
Redaktion **Denise Tanrikul** · Fachliche Prüfung **Martin Krygier**
Datenstand **PIX August 2026, EIBOR 4. September 2026**

Der Rückgang verliert an Tempo

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

Der Index für alle Wohnimmobilien lag im August 2026 bei **203,61**. Das sind **0,19 Prozent** weniger als im Juli und **2,59 Prozent** weniger als vor einem Jahr.[1] Im Juli hatte der Rückgang zum Vormonat noch rund 2,5 Prozent betragen. Die Bewegung nach unten ist also nicht vorbei, sie hat aber deutlich an Tempo verloren.

SEGMENT (AUGUST 2026)	INDEX	ZUM VORMONAT	ZUM VORJAHR	MEDIAN JE SQFT	VERKÄUFE
Fertiggestellt	173,98	+0,95 %	+1,10 %	AED 1.376,78	2.253
Off-Plan	251,83	+0,01 %	−0,21 %	AED 1.725,03	7.847
Alle Wohnimmobilien	203,61	−0,19 %	−2,59 %	AED 1.694,07	10.100

Quelle: PropertyIndex, Marktindex Dubai, Stand August 2026.[1] Die Segmentwerte addieren sich nicht zum Gesamtindex, weil dieser die Segmente nach Volumen gewichtet.

Wie weit die Segmente vom eigenen Höchststand entfernt sind

SEGMENT	HÖCHSTSTAND	WERT	AUGUST 2026	ABSTAND
Alle Wohnimmobilien	Januar 2026	216,61	203,61	−6,00 %
Fertiggestellt	März 2026	182,74	173,98	−4,79 %
Off-Plan	April 2026	264,35	251,83	−4,74 %

> *Sechs Prozent unter dem Höchststand ist keine Krise. Es ist der erste Markt seit drei Jahren, in dem ein Käufer wieder verhandeln kann.*

Der Rahmen: ein Rekordjahr und ein starkes Halbjahr

2025 war das stärkste Jahr, das der Dubaier Markt je hatte: mehr als 270.000 Transaktionen im Wert von **AED 917 Milliarden**.[7] 2026 hat das Tempo zunächst gehalten. Im ersten Quartal wurden AED 252 Milliarden umgesetzt, 31 Prozent mehr Wert bei nur 6 Prozent mehr Transaktionen.[4] Im ersten Halbjahr waren es **AED 419,94 Milliarden über 112.850 Transaktionen**, davon AED 286,44 Milliarden reine Verkäufe.[5] Der Wert stieg also deutlich schneller als die Menge. Genau das korrigiert sich seit dem Frühjahr über den Preis und nicht über die Aktivität.

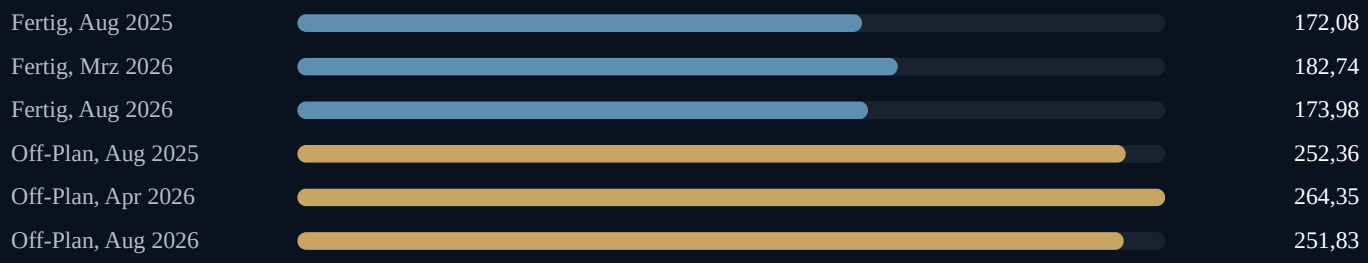
Neu seit dem 3. September 2026. Das Dubai Land Department hat die Plattform **Initial Registration** gestartet. Sie führt Projektregistrierung, Transaktionsregistrierung und die Treuhandkonten der Bauträger in einem Ablauf zusammen und gibt der Behörde mit der Übersicht Project 360 Frühwarnindikatoren zu einzelnen Projekten.[6] Am Kaufvorgang selbst ändert sich für Sie nichts. Die Aufsicht über die Treuhandkonten wird damit aber enger, und das betrifft genau das Geld, das Off-Plan-Käufer vor der Übergabe einzahlen.

Warum das fertige Segment zuerst dreht

Die Kernanalyse dieser Ausgabe

Im August ist zum ersten Mal in diesem Abschwung ein Segment wieder gestiegen: der Index für **fertiggestellte Wohnimmobilien** legte um **0,95 Prozent** zum Vormonat zu und steht mit **plus 1,10 Prozent** wieder über dem Vorjahr.[1] Off-Plan bewegte sich mit plus 0,01 Prozent praktisch nicht und liegt im Jahresvergleich mit **minus 0,21 Prozent** erstmals im Minus.

Zwölf Monate Preisindex, fertiggestellt gegen Off-Plan



Balkenlänge im Verhältnis zum höchsten dargestellten Wert. Quelle: PropertyIndex, Stand August 2026.[1]

Die Erklärung liegt in der Menge, nicht in der Stimmung. Im August wurden 7.847 Off-Plan-Einheiten verkauft und nur 2.253 fertige. Off-Plan stellt damit **77,7 Prozent** der Verkäufe.[1] In diesem Segment bestimmt der Bauträger den Preis selbst und verteidigt seine Preisliste; er verlängert eher den Ratenplan, als dass er den Preis senkt. Ein fertiges Objekt verkauft dagegen ein Privateigentümer, der sich dem Gebot des Marktes stellen muss. Deshalb fällt das fertige Segment früher und stärker, und es erreicht seinen Boden auch früher.

> *Ein Quadratfuß Off-Plan kostet im Median AED 1.725,03, ein Quadratfuß fertige Ware AED 1.376,78. Das sind 25,3 Prozent Aufschlag für ein Objekt, das es noch nicht gibt.*

Was daraus für Sie folgt. Eine Bank in den VAE beleiht ein Objekt erst, wenn es fertiggestellt und übergabefähig ist; für nicht fertiggestellte Objekte sieht die Hypothekenverordnung der Zentralbank ohnehin nur die Hälfte des Wertes vor.[3] Wer mit einer Bank plant, kauft also im fertigen Segment. Das ist im August das Segment mit dem niedrigeren Quadratfußpreis und zugleich das einzige, das wieder steigt. Wir leiten daraus keine Prognose ab, ein einzelner Monat ist noch keine Wende. Die Richtung passt aber zu dem, was wir seit dem Frühjahr in Mandaten sehen: mehr Verhandlungsspielraum bei fertigen Wohnungen als bei Bauträgerpreisen. Das ist unsere eigene Beobachtung und keine amtliche Angabe.

Die Mieten tragen die Rechnung weiter

Im ersten Quartal 2026 wurden in Dubai Mietverträge über AED 32,2 Milliarden geschlossen. Dabei standen 135.607 Verlängerungen 118.385 Neuverträgen gegenüber, und die Zahl der stornierten Verträge ging um 25 Prozent zurück.[8] Mehr Verlängerungen als Neuabschlüsse sind das Bild eines Mietmarkts, in dem Mieter bleiben. Fällt der Kaufpreis und bleibt die Miete, steigt die Bruttorendite rechnerisch. Was ein konkretes Objekt abwirft, entscheiden dennoch Lage, Zustand, Service Charge und Leerstand.

Finanzierung, durchgerechnet

Fertige Wohnung für AED 1.250.000, Stand 4. September 2026

Referenzzins für variable Hypotheken in den VAE ist der **EIBOR**, den die Zentralbank börsentäglich veröffentlicht.[2] Am 4. September 2026 lag das Fixing für drei Monate bei **3,9631 Prozent**, für sechs Monate bei 4,0952 Prozent und für zwölf Monate bei 4,3427 Prozent. Weil der Dirham fest an den US-Dollar gebunden ist, folgt der EIBOR den US-Leitzinsen und nicht der EZB.

Die Kurve steigt, der Dreimonatssatz allein täuscht. Zwischen dem Dreimonats- und dem Zwölfmonatssatz liegen am 4. September 0,38 Prozentpunkte.[2] Wer eine variable Rate nur am kürzesten Satz misst, rechnet sich den Kredit schön. Für die Belastbarkeit ist die Frage richtiger, was passiert, wenn der Zins um einen viertel Punkt steigt.

Der Rahmen, der für jede Bank gilt

REGEL	WERT	WER SETZT SIE
Maximale Laufzeit	25 Jahre	Zentralbank[3]
Schuldendienstquote, alle Raten zusammen	max. 50 % des Bruttoeinkommens	Zentralbank[3]
Beleihung für Nicht-Residenten	i. d. R. 65 %, teils 50 %	Bankpolitik, Einzelfall
Nicht fertiggestellte Objekte	max. 50 %	Zentralbank[3]
Nebenkosten aus Eigenmitteln	rund 7 bis 8 %	seit Februar 2025 nicht mitfinanzierbar

Rund 900 Quadratfuß zum Medianpreis des fertigen Segments

POSITION	BETRAG	ANMERKUNG
Kaufpreis	AED 1.250.000	rund 900 sqft zu AED 1.376,78 je sqft[1]
Darlehen 65 %	AED 812.500	niedrigerer Wert aus Preis und Gutachten
Eigenkapital 35 %	**AED 437.500**	im ungünstigen Fall AED 625.000
Übertragungsgebühr DLD 4 %	AED 50.000	fest
Maklerprovision 2 %	AED 25.000	marktüblich
Hypothekenregistrierung 0,25 % + 290	AED 2.321	fest
Bearbeitung, Bewertung, Trustee	rund AED 16.000	Praxiswert, bankabhängig
Liquidität insgesamt	**rund AED 531.000**	42,5 % des Kaufpreises

Die monatliche Rate. Bei AED 812.500, 25 Jahren und 6,00 Prozent Zins, also dem Dreimonats-EIBOR plus einer praxisüblichen Marge für Nicht-Residenten, liegt die Annuität bei rund **AED 5.235 im Monat**. Damit die Schuldendienstquote von 50 Prozent eingehalten ist, muss Ihr Bruttoeinkommen mindestens **AED 10.470 im Monat** betragen, und zwar nach Abzug aller bestehenden Kreditraten in Deutschland, Österreich oder der Schweiz.

Was ein Zinsschritt kostet. Steigt der Zins um 0,25 Prozentpunkte auf 6,25 Prozent, klettert die Rate auf rund **AED 5.360**. Das sind etwa **AED 125 mehr im Monat** und über die volle Laufzeit rund **AED 37.500**. Bei 6,50 Prozent wären es rund AED 5.486 im Monat. Deshalb ist die Wahl zwischen Festzinsphase und variabler Bindung bei uns kein Nebensatz im Gespräch.

Alle Beträge in AED. Die 6,00 Prozent sind ein Praxiswert aus Mandaten und kein Angebot; die Marge über dem EIBOR setzt jede Bank selbst. Regulatorische Angaben stammen aus Primärquellen, Bankkonditionen ändern sich kurzfristig. Die Kreditentscheidung und damit die geforderte Eigenkapitalquote trifft immer die Bank.

Checkliste, Fehler und eine Korrektur

Die Reihenfolge, die in unseren Mandaten funktioniert

- ☐ **Vorab-Zusage vor der Besichtigung einholen.** Sie legt Ihr Budget fest, bevor ein Objekt es tut, und zählt in Verhandlungen mehr als eine Absichtserklärung.
- ☐ **Mit dem Gutachten planen, nicht mit dem Kaufpreis.** Beliehen wird der niedrigere der beiden Werte. Der Puffer gehört auf das Eigenkapital, nicht auf das Darlehen.
- ☐ **Mittelherkunft lückenlos dokumentieren.** In unseren Mandaten gehen rund 90 Prozent aller Verzögerungen auf diesen einen Punkt zurück. Das ist unsere eigene Beobachtung und keine Bankenstatistik.
- ☐ **Konto in den VAE parallel aufsetzen.** Es trägt später Rate, Service Charge und Miete und dauert länger als erwartet.
- ☐ **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.[9]

Vier Fehler, die uns in diesem Monat begegnet sind

1. **Den Ratenplan für einen Rabatt halten.**
   Off-Plan kostet im Median 25,3 Prozent mehr je Quadratfuß. Der Ratenplan verteilt die Zahlung, er senkt den Preis nicht.
2. **Mit dem Gesamtindex argumentieren statt mit dem Segment.**
   Minus 2,59 Prozent zum Vorjahr gilt für den Markt als Ganzes. Das Segment, das Sie finanzieren können, steht bei plus 1,10 Prozent.
3. **Die variable Rate am Dreimonatssatz messen.**
   Zwischen drei und zwölf Monaten lagen am 4. September 0,38 Prozentpunkte. Der kürzeste Satz rechnet die Belastung zu niedrig.
4. **Die Rate ohne bestehende Kredite rechnen.**
   Die Schuldendienstquote von 50 Prozent umfasst alle laufenden Raten, auch die im Heimatland.

Korrektur zu Ausgabe 01. Ausgabe 01 nannte für Juli 2026 einen Gesamtindex von 205,98, Off-Plan 232,62 und den Höchststand im Dezember 2025. Dieselbe Reihe weist am 7. September 2026 für Juli 204,01 und Off-Plan 251,81 aus, den Höchststand im Januar 2026 bei 216,61.[1] Sie wird also rückwirkend nachgeführt. Maßgeblich ist der hier ausgewiesene aktuelle Stand; Ausgabe 01 bleibt unverändert stehen, damit nachprüfbar ist, was wir wann geschrieben haben.

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 zu den führenden Banken der VAE. Die Kreditentscheidung 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] PropertyIndex (PIX), Marktindex Dubai nach Segment, Stand August 2026
[2] UAE Central Bank, EIBOR-Fixings, Stand 4. September 2026
[3] UAE Central Bank Rulebook, Mortgage Regulations
[4] Dubai Land Department, Transaktionen Q1 2026
[5] Dubai Land Department, Halbjahreszahlen 2026, berichtet am 20. Juli 2026
[6] Dubai Land Department, Plattform Initial Registration, 3. September 2026
[7] Dubai Media Office, Jahresbilanz 2025
[8] Dubai Land Department, Mietmarkt Q1 2026
[9] Dubai Land Department, Golden Visa für Investoren

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