

Die Mietlücke schließt sich. Vermietet kaufen kostet weniger.

Der Dubai-Wohnungsmarkt im September 2026. Warum der Abstand zwischen Neuvertrag und Sitzmiete um knapp ein Drittel geschrumpft ist, und was das für Käufer heißt.

Der Befund

Im September 2026 wurden 9.511 Wohnimmobilien in Dubai verkauft, $-47,5\%$ gegenüber dem Vorjahresmonat. Diese Zahl ist korrekt, sie braucht aber einen Bezug: Der Vergleichsmonat ist der stärkste Monat, den Dubai je hatte. Und sie ist nicht die Nachricht des Monats.

Die steht im Mietregister. Wer eine vermietete Wohnung kauft, erbt einen Mieter, der unter Markt zahlt, und die Mietpreisbremse begrenzt, wie schnell er aufholt. Genau dieser Abstand ist gesprungen: Zwölf Monate lang lag er bei $38,4\%$ je Quadratfuß, seit März 2026 bei $27,6\%$. Der Nachteil, einen Mieter zu übernehmen, ist um knapp ein Drittel kleiner geworden. Parallel dazu schmilzt der Aufschlag für Neubau: von $33,7\%$ auf $22,4\%$ Prozent, weil Off-Plan-Preise $-4,9\%$ nachgeben und Bestandspreise $+3,9\%$ anziehen.

KAUFFÄLLE	MEDIANPREIS	TYPISCHER KAUFPREIS	OFF-PLAN-AUFSCHLAG
9.511	1.650	1,24	22,4 %
Vorjahr 18.113	AED je Quadratfuß	Mio AED, Median	gegenüber Bestand
MoM $-7,7\%$ · YoY $-47,5\%$	MoM $-2,7\%$ · YoY $-3,0\%$	MoM $+7,9\%$ · YoY $-6,2\%$	MoM $+3,7\%$ · YoY $-33,5\%$

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

Die Mietlücke schließt sich

In Dubai zahlt ein neu einziehender Mieter mehr als ein Mieter, der seinen Vertrag verlängert. Dieser Abstand ist der Preis dafür, eine vermietete Wohnung zu kaufen: Der Käufer übernimmt die Verlängerungsmiete, nicht die Marktmiete. Je größer der Abstand, desto teurer kommt ihn der übernommene Mieter.

ZEITRAUM	ABSTAND JE SQFT	SPANNE	ABSTAND IN AED
März 2025 bis Februar 2026 (zwölf Monate)	$38,4\%$	34,9 bis 43,0 %	23,4 %
März 2026 bis Juli 2026	$27,6\%$	25,0 bis 30,8 %	16,4 %

Median Neuvertrag geteilt durch Median Verlängerung, minus eins. Quelle: Ejari-Mietregister, Wohnnutzung. Monate mit weniger als 40.000 erfassten Verträgen sind ausgeschlossen, weil dort noch nachgemeldet wird.

Es ist ein Sprung, keine Drift. Die beiden Spannen überlappen sich nicht: Der niedrigste Wert der zwölf Monate davor liegt bei 34,9 Prozent, der höchste seit März 2026 bei 30,8. Beide Maße zeigen dasselbe: je Quadratfuß 28,1 Prozent, in absoluten Mieten 29,9 Prozent.

Warum dieser Wert einen Zeitvergleich aushält, der Median allein aber nicht. Das Ejari-Register meldet mit Verzug nach, und der Erfassungsgrad korreliert mit dem Median mit $r = 0,81$. Bei einem Verhältnis zweier Mediane derselben Quelle kürzt sich dieser Fehler weitgehend heraus. Gemessen: Der September wurde am 26. desselben Monats bei 66.470 Verträgen auf 14,3 Prozent beziffert, am Monatsersten danach bei 75.997 Verträgen auf 15,1 Prozent. 14 Prozent mehr Daten bewegen den Abstand um 0,8 Punkte.

Was diese Zahlen nicht sagen. Belegt ist der ökonomische Grund, nicht der Preisaufschlag selbst. Das Kaufregister führt kein Merkmal vermietet oder leer, und Kauf- und Mietvertrag lassen sich nicht auf Einheitenebene verbinden, weil in beiden Quellen die Einheitennummer fehlt. Die belastbare Aussage lautet: Der Nachteil eines übernommenen Mieters ist kleiner geworden. Nicht: Vermietete Objekte kosten heute dasselbe wie leere.

Wie dramatisch minus 47 Prozent wirklich sind

Der Vergleichsmonat ist nicht irgendein Monat. Der September des Vorjahres ist der stärkste Monat in der Geschichte des Dubaier Wohnungsmarktes, und alle zehn stärksten Monate überhaupt liegen in den Jahren 2024 und 2025. Wer gegen diesen Monat misst, misst gegen die Spitze.

JANUAR BIS SEPTEMBER	KAUFFÄLLE	2026 GEGEN DIESES JAHR
2019	21.436	+399,2 %
2020	18.424	+480,8 %
2021	34.207	+212,8 %
2022	52.098	+105,4 %
2023	81.035	+32,1 %
2024	112.210	-4,6 %
2025	131.760	-18,8 %
2026	107.014	—

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

Über die ersten neun Monate liegt 2026 –18,8 % unter dem Rekordjahr 2025, aber nur –4,6 % unter 2024 und +32,1 % über 2023. Der Markt hat den Überschuss des Rekordjahres abgegeben und liegt wieder dort, wo er 2024 war, als dieses Niveau selbst ein Rekord war.

Der Rückgang sitzt nicht gleichmäßig. Über die rollierenden zwölf Monate Oktober 2025 bis September 2026 fallen die Kauffälle insgesamt um 9,8 Prozent. Off-Plan verliert dabei nur 5,3 Prozent, der fertige Bestand 20,5. Der Einbruch ist weit überwiegend ein Bestandsmarkt-Phänomen, und damit genau dort, wo sich auch die Mietlücke bewegt.

Ein Maßstab von außen: Berlin

Absolute Transaktionszahlen sagen wenig, solange man sie nicht gegen etwas hält. Wir vergleichen mit Berlin, weil der dortige Gutachterausschuss notariell beurkundete Kaufverträge zählt, also denselben Vorgang, den das Dubai Land Department registriert. Neubauverkäufe vom Bauträger laufen auch in Berlin über einen Kaufvertrag und sind enthalten, die Off-Plan-Hälfte Dubais hat damit ein Gegenstück. Das britische Grundbuch zählt dagegen die Übergabe; ein Off-Plan-Kauf taucht dort erst Jahre später auf, weshalb ein London-Vergleich systematisch verzerrt wäre.

	KAUFVERTRÄGE	EINWOHNER	JE 1.000 EINWOHNER
Dubai, alle Käufe (Oktober 2025 bis September 2026)	158.495	4.800.000	33,0
Dubai, nur fertiger Bestand	41.413	4.800.000	8,6
Berlin, gesamter Immobilienmarkt 2025	22.912	3.685.265	6,2

Quellen: DLD-Kaufregister, Wohnsegment · Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Kaufverträge 2025 · Dubai Statistics Center · Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

Bewusst konservativ gerechnet: Berlin steht mit dem gesamten Immobilienmarkt in der Tabelle, inklusive Gewerbe und unbebauter Grundstücke, Dubai nur mit Wohnungen und Villen. Berlin 2025 war außerdem ein Erholungsjahr mit zehn Prozent mehr Kaufverträgen, also kein schwaches Vergleichsjahr. Selbst dann handelt Dubai 5,3-mal so viele Objekte je Einwohner. Und selbst wenn man in Dubai ausschließlich fertigen Bestand zählt und die gesamte Off-Plan-Hälfte streicht, liegt der Wert noch über dem Berliner Gesamtmarkt.

Was diese Zahl misst. Liquidität, nicht Gesundheit. Berlin ist eine Mieterstadt mit niedriger Eigentumsquote, Dubai ein Investoren- und Zuzugsmarkt. Die Zahl sagt, wie schnell ein Bestand den Eigentümer wechselt, und damit, wie gut ein Käufer wieder herauskommt. Sie sagt nicht, welcher Markt der bessere ist.

Einordnung gegen die veröffentlichten Zahlen

Für den September lag zum Redaktionsschluss kein Monatsbericht externer Häuser vor. Geprüft haben wir deshalb eine einzelne Woche: Für den 7. bis 11. September meldet Edwards & Towers 2.931 Verkäufe über alle Immobilienarten, unser Export zählt 2.783, also fünf Prozent weniger. Die Wertsumme liegt bei uns dreizehn Prozent darunter. Die Stückzahl deckt sich damit, die Wertsumme nicht. Wir spiegeln nach außen deshalb Stückzahlen und Mediane, keine Summen.

Für den August meldet dasselbe Haus 1.636 AED je Quadratfuß und einen Rückgang von 1,7 % zum Vorjahr, den ersten Jahresrückgang seit Februar 2021. Wir messen für den August 2,4 % Rückgang im Median des Wohnsegments. Die Richtung deckt sich, das Niveau nicht: Dort wird ein Durchschnitt über alle Objektarten gerechnet, bei uns ein Median über Wohnobjekte.

Warum der Medianpreis nachgibt

Der Medianpreis je Quadratfuß liegt -3,0 % unter dem Vorjahr. Das ist weniger ein Preis- als ein Mischungseffekt: Es werden andere Wohnungen verkauft als vor einem Jahr.

KENNZAHL	VORJAHR	SEPTEMBER	YOY
Typische Wohnfläche (sqft)	778	754	-3,1 %
Studio-Anteil	26,0 %	31,2 %	+20,0 %
Typischer Kaufpreis (Mio AED)	1,32	1,24	-6,2 %
Medianpreis je Quadratfuß (AED)	1.700	1.650	-3,0 %

Der Studio-Anteil steigt von 26,0 auf 31,2 Prozent, die typische verkaufte Wohnung ist -3,1 % kleiner, der typische Kaufpreis -6,2 % niedriger. Wer mehr kleine Wohnungen verkauft, drückt den Median, auch wenn keine einzelne Wohnung billiger wird.

Ein einzelner Anbieter verstärkt das: Er stellt 11,7 Prozent aller Kauffälle des Monats, aber 23,0 Prozent aller Studio-Käufe. Wir rechnen ihn nicht heraus, denn er ist Teil dieses Marktes. Aber wer aus den -3,0 % einen Preisverfall im Bestand liest, liest die Zahl falsch.

Die Tendenz: Volumen fällt, Preis läuft seitwärts

Über die letzten sechs Monate liegt das Volumen –23,5 %. 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
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	10.307	1.696
09/26	9.511	1.650

Der Durchschnitt verdeckt die Bewegung

Ein Median über alle Wohnobjekte ist ein Mittelwert über sehr ungleiche Teilmärkte. Zerlegt man ihn, verschwindet die Ruhe sofort. Dreizimmerwohnungen verlieren im Jahresvergleich zweistellig, Studios und Zweizimmerwohnungen jeweils knapp neun Prozent, Einzimmerwohnungen legen leicht zu, Villen und Reihenhäuser deutlich. Im Monatsvergleich sind die Bewegungen dagegen klein: Der Einbruch ist ein Jahres-, kein Monatsphänomen.

SEGMENT	MEDIAN SEPTEMBER	MOM	YOY	ANTEIL HEUTE	ANTEIL VORJAHR
Studio	1.664	–5,0 %	–8,9 %	31,2 %	26,0 %
1 Zimmer	1.632	+1,8 %	+1,4 %	40,9 %	46,9 %
2 Zimmer	1.673	+1,4 %	–8,9 %	21,6 %	21,7 %
3 Zimmer	1.882	–1,7 %	–16,6 %	5,4 %	4,7 %

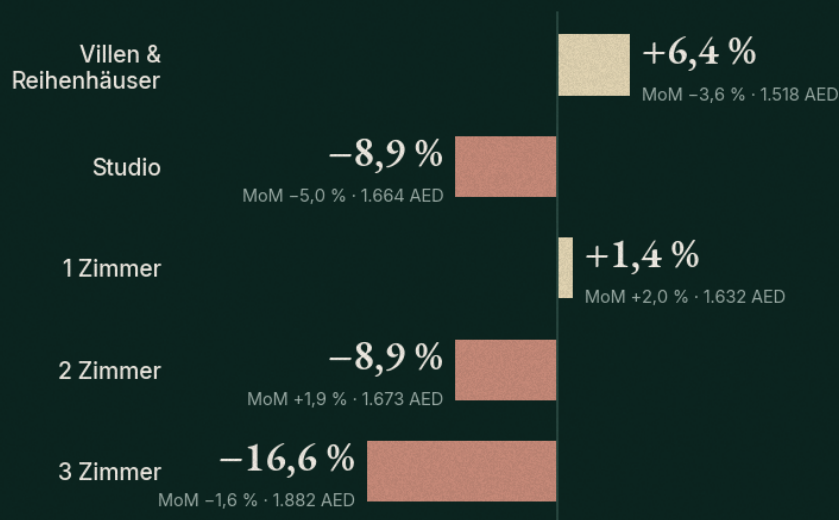
Medianpreis je Quadratfuß in AED, Apartments nach Zimmerzahl. Anteil = Anteil an allen Apartment-Kauffällen des Monats. Quelle: DLD-Kaufregister.

Zwei Dinge passieren gleichzeitig. Erstens verlieren die größeren Wohnungen im Jahresvergleich tatsächlich an Preis. Zweitens verschiebt sich der Mix: Der Studio-Anteil liegt bei 31,2 % nach 26,0 % im Vorjahr, der Anteil der Einzimmerwohnungen bei 40,9 % nach 46,9 %. Die typische verkaufte Wohnung misst 754 Quadratfuß, –3,1 % zum Vorjahr.

SEPTEMBER 2026 · MEDIANPREIS JE SEGMENT

Apartments geben nach. Häuser ziehen an.

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



GESAMTMARKT · MEDIAN

-3,0 %

zum Vorjahr · MoM -2,7 %

1.650 AED je Quadratfuß

KAUFFÄLLE

-47,5 %

zum Vorjahr · MoM -7,7 %

9.511 statt 18.113 im Vorjahr

Quelle: DLD-Kaufregister (Sales), eigene Auswertung, Stand 01.10.2026.

Der Studio-Wert ist der unsicherste der Reihe: ein einzelner Anbieter stellt 23,0 Prozent aller Studio-Käufe des Monats und verkauft unterhalb des Marktniveaus.



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

Neubau wird billiger, Bestand wird teurer

Käufer zahlen in Dubai mehr für eine Wohnung, die sie drei Jahre lang nicht nutzen können, als für eine fertige. Das ist der Off-Plan-Aufschlag, und er existiert wegen der Zahlungspläne und der erwarteten

Wertsteigerung bis zur Übergabe. Im September des Vorjahres lag er bei 33,7 %. Jetzt sind es 22,4 %. Gegenüber dem Vormonat ist der Aufschlag mit +3,7 % praktisch unverändert: Das ist eine Jahres-, keine Monatsbewegung.

	MEDIAN HEUTE	MOM	YOY	VORJAHR
Off-Plan	1.710	-1,2 %	-4,9 %	1.798
Bestand	1.397	-1,8 %	+3,9 %	1.345
Aufschlag	22,4 %	+3,7 %	-33,5 %	33,7 %

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

Die Bewegung läuft in zwei Richtungen: Off-Plan-Preise geben im Jahresvergleich -4,9 % nach, Bestandspreise ziehen +3,9 % an. Für Käufer, die Dubai bisher fast automatisch mit Neubau gleichgesetzt haben, ist das die relevanteste Zahl des Monats. Der Aufpreis für Neubau schmilzt von zwei Seiten zugleich. Auf der Mietseite läuft dieselbe Bewegung, siehe das Kapitel zur Mietlücke: Dort fällt der Abstand zwischen Neuvertrag und Verlängerung von 38,4 auf 27,6 Prozent je Quadratfuß.

Was im Register sonst auffällt

- **Vier von zehn Wohnungen kosten unter einer Million.** 38,4 % der Kauffälle lagen unter 1 Mio AED, im Vorjahr 28,4 %. Gegenüber dem Vormonat ist der Anteil allerdings -9,4 %: Das Einstiegssegment trägt den Markt, aber es wächst gerade nicht weiter.
- **Villen bewegen sich gegen den Trend.** 775 Kauffälle, -33,0 % zum Vorjahr, aber der Medianpreis +6,4 % auf 1.518 AED je Quadratfuß, im Monatsvergleich -3,6 %.
- **Die teuerste Wohnung des Monats** ging für 260 Mio AED in Palm Jumeirah weg, EOME, 6 B/R auf 26.551 Quadratfuß. Umgerechnet 9.792 AED je Quadratfuß, das 5,9-fache des Marktmedians.
- **Der typische Kaufpreis steigt gegenüber dem Vormonat** um 7,9 % auf 1,24 Mio AED, liegt aber -6,2 % unter dem Vorjahr. Auch das spricht gegen einen freien Fall.

Wo der Markt einbricht

Rechnet man die Kauffälle absolut nach Preisklassen, fällt jede einzelne Klasse. Der Unterschied liegt im Ausmaß.

PREISKLASSE	VORJAHR	SEPTEMBER	YOY	MOM
unter 800k AED	3.186	2.724	-14,5 %	-23,8 %
800k bis 1 Mio AED	1.909	851	-55,4 %	+6,8 %
1 bis 2 Mio AED	7.425	3.209	-56,8 %	-5,7 %

2 bis 5 Mio AED	4.587	2.370	-48,3 %	+10,9 %
über 5 Mio AED	1.006	357	-64,5 %	-9,8 %

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

Keine Klasse hält. Auch die günstigste nicht: Unterhalb von 800.000 AED verliert der Markt ein Siebtel. Herausgedrängt wird die Mitte zwischen 800.000 und zwei Millionen, die mehr als die Hälfte verliert.

Die Klasse zwischen zwei und fünf Millionen fällt dagegen praktisch im Markttempo und hält ihren Anteil: 25,3 Prozent aller Kauffälle im Vorjahr, 24,9 Prozent heute. Wer sagt, oberhalb einer bestimmten Schwelle breche der Markt weg, beschreibt die Mitte, nicht das obere Segment. Nur über fünf Millionen trifft es stärker als den Markt.

Damit korrigiert sich auch eine naheliegende Fehldeutung in die andere Richtung: Der steigende Anteil kleiner Wohnungen von 17,6 auf 28,6 Prozent ist keine Wanderung von Käufern nach unten. Das Einstiegssegment schrumpft ebenfalls, nur langsamer. Es wirkt größer, weil der Rest stärker weggebrochen ist.

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	SEPTEMBER 2026
Median Neuvertrag	80.000 AED im Jahr
Median Verlängerung	69.500 AED im Jahr
Miete je Quadratfuß, Neuvertrag	95 AED im Jahr
Aufschlag Neuvertrag gegen Verlängerung	15,1 %

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

Warum hier kein Zeitvergleich steht. Ejari-Registrierungen laufen mit erheblichem Verzug nach. Wir haben geprüft, ob das nur die Mengen betrifft: Über zwölf Monate derselben Quelle korreliert die Zahl der erfassten Verträge mit dem Median der Miete je Quadratfuß mit $r = 0,81$. Der Erfassungsgrad zieht also auch den Preis. Ein Vorjahresvergleich wäre damit nicht belastbar, weil im aktuellen Monat mehr Verträge erfasst sind als im Vorjahresmonat. Wir weisen die Mietwerte deshalb ausschließlich als Momentaufnahme aus.

Das ist der Unterschied zu Marktberichten, die Mietvolumina und Preisveränderungen nebeneinander stellen, ohne diese Abhängigkeit zu prüfen.

Eine Ausnahme gibt es, und sie steht oben. Was über die Zeit vergleichbar bleibt, ist nicht der Median selbst, sondern das Verhältnis zweier Mediane derselben Quelle desselben Monats: der Abstand zwischen Neuvertrag und Verlängerung. Dort kürzt sich der Erfassungsgrad weitgehend heraus, nachgemessen an zwei Stichtagen desselben Monats. Nur deshalb trägt das Kapitel zur Mietlücke einen Zeitvergleich, dieses hier aber nicht.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt, die nach Eigentum nicht. Während die Kauffälle um -47,5 % einbrechen, bewegt sich der Mietmarkt davon unabhängig. 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 für den September: 6,95 %.

	KAUFPREIS JE SQFT	MIETE JE SQFT	BRUTTORENDITE
Bestand kaufen und vermieten	1.372	95	6,95 %
Zum Off-Plan-Preis kaufen	1.710	95	5,55 %

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.

Der Unterschied zwischen beiden Zeilen ist die eigentliche Zahl: **rund 1,4 Prozentpunkte**. So viel kostet es, den Neubaufaufschlag zu zahlen und dieselbe Marktmiete zu erzielen. Beide Werte sind Momentaufnahmen des Monats; zum Vorjahr wird aus dem oben genannten Grund nicht verglichen.

Einordnung

Der Dubai-Wohnungsmarkt fällt im September 2026 um -47,5 %, gemessen am stärksten Monat seiner Geschichte. Über neun Monate liegt das Jahr nur -4,6 % unter 2024 und handelt je Einwohner noch immer 5,3-mal so viele Objekte wie Berlin. Der Markt ist kleiner geworden, nicht illiquide.

Die Nachricht des Monats steht im Mietregister. Der Abstand zwischen Neuvertrag und Verlängerung ist von 38,4 auf 27,6 Prozent je Quadratfuß gefallen. Wer eine vermietete Wohnung kauft, übernimmt damit einen deutlich kleineren Nachteil als noch vor einem Jahr.

Parallel schmilzt der Neubau-Aufschlag von 33,7 auf 22,4 %, weil Off-Plan-Preise nachgeben und Bestandspreise anziehen.

Für eine Kaufentscheidung heißt das dreierlei. Erstens: Ein vermietetes Objekt pauschal abzuwerten, rechnet sich nicht mehr so wie früher, auch wenn sich der Preisabschlag selbst aus dem Register nicht belegen lässt. Zweitens: Wer Off-Plan kaufen will, sollte den Aufschlag gegen vergleichbaren Bestand rechnen, statt ihn als gegeben hinzunehmen. Drittens: Wer eine Lage anhand von Transaktionszahlen beurteilt, sollte prüfen, wie viele davon aus einem einzigen Projekt stammen; in Majan sind es 79,4 %.

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 05.10.2026. 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 Kennzahl gegen externe Quellen gespiegelt; für den September 2026 lag zum Redaktionsschluss kein Monatsbericht vor, geprüft wurde deshalb eine einzelne Woche gegen eine externe Wochenmeldung. Die Vorjahreswerte stammen aus einem ausgereiften Register, der aktuelle Monat aus einem Export vom Monatsersten; Nachmeldungen verschieben den Jahresvergleich daher leicht zu Lasten des aktuellen Monats, gemessen am August um 1,7 % nach einem Monat. Jede Kennzahl wird zusätzlich ohne den größten Projekt-Cluster des Monats gerechnet (erstes Wort des Projektnamens, in der DLD-Erfassung üblicherweise der Entwickler). Das ist ein Prüfschritt, kein zweites Ergebnis: Er zeigt, ob eine Aussage von einem einzelnen Anbieter getragen wird. Im September 2026 verschiebt er die Zahl der Kauffälle um drei Prozentpunkte, im August waren es dreizehn. Wir weisen die bereinigten Werte deshalb diesen Monat nicht gesondert aus. Was die Prüfung auffällig macht, steht im Text: der Medianpreis und der Studio-Wert. Für die Mietlücke gilt eine eigene Abgrenzung: Verglichen wird der Median des Neuvertrags mit dem Median der Verlängerung, beides je Quadratfuß und aus derselben Quelle desselben Monats. Nur so kürzt sich der Nachmeldeverzug des Ejari-Registers heraus; der Median allein ist für Zeitvergleiche nicht belastbar. Monate mit weniger als 40.000 erfassten Wohn-Mietverträgen bleiben außen vor. Die Reihe aus dem Bestandsregister und die Werte aus den Monatsexporten werden nicht gemischt, weil das Bestandsregister langsamer nachfüllt und im Niveau systematisch darunter liegt. Jahresvergleiche der Kauffälle laufen über Januar bis September, weil das laufende Jahr nicht abgeschlossen ist. Der Berliner Vergleichswert stammt vom dortigen Gutachterausschuss und zählt notariell beurkundete Kaufverträge; Berlin ist mit dem Gesamtmarkt angesetzt, Dubai nur mit dem Wohnsegment, der Vergleich fällt also zu Berlins Gunsten aus. 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