FIRST CLASS STR INDEX · Q3 2026

Kurzzeitvermietung in Dubai: Die Erholung hat begonnen

Tagespreise stabil, Angebot geschrumpft, die Hochsaison zu höheren Preisen gebucht – und warum professionell geführte Ferienwohnungen fast 30 Prozentpunkte über dem Markt ausgelastet sind.

Verfasst von Rohollah Rohparwar · First Class Property Management · Q3 2026 (1. Juli – 30. September) · Q4-Buchungsstand 1. Oktober 2026

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Q3 2026 war das Quartal, in dem der Markt gedreht hat: Der Ertrag pro verfügbarer Nacht (RevPAR) lag 15 % unter Vorjahr. Im zweiten Quartal waren es noch −46,5 %.
- Der Tagespreis hielt mit AED 350 (≈ 82 €) das Vorjahresniveau. Gefallen ist allein die Auslastung – von 64,9 % auf 56,0 %.
- Das Angebot hat sich angepasst: 32.367 aktive Ferienwohnungen im September, 11,4 % weniger als im Januar. Weniger Wettbewerb für jede Wohnung, die am Markt bleibt.
- Das First-Class-Portfolio in Dubai (615 Wohnungen) war zu 85,8 % ausgelastet – 29,8 Prozentpunkte über dem Markt und 7,5 Punkte über dem eigenen Vorjahr.
- Der Winter ist zu höheren Preisen gebucht: Für Oktober liegen die gebuchten Tagespreise 12 % über Vorjahr, für November 19 %, für Dezember 18 %. Bei den gebuchten Nächten liegt bisher nur der Dezember vorn.

AKT 1 · DIE PERFORMANCE

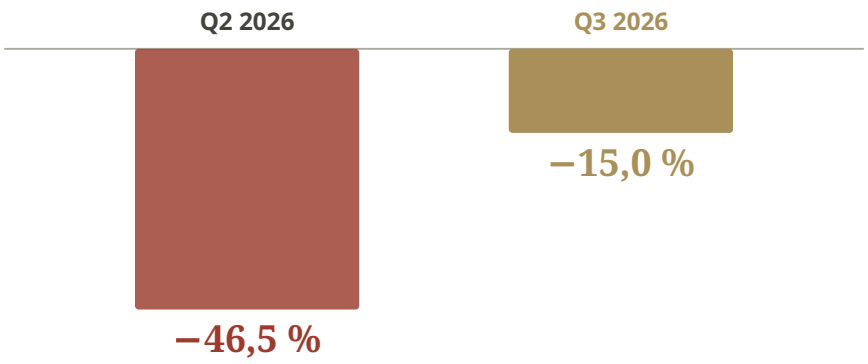
Der Preis hält, die Auslastung entscheidet

Für Eigentümer einer Ferienwohnung zählt am Ende eine Zahl: Was bringt eine Wohnung pro verfügbarer Nacht? Im dritten Quartal 2026 waren das im Dubai-Durchschnitt AED 195, rund 46 Euro. Ein Jahr zuvor waren es AED 230. Bemerkenswert ist, woher der Rückgang kommt: nicht vom Preis, sondern allein von der Auslastung.

AED 350	56,0 %	AED 195
Tagespreis (ADR) Markt · +0,2 % zum Vorjahr	Auslastung Markt · −9,0 Prozentpunkte zum Vorjahr	RevPAR Markt · −15,0 % zum Vorjahr

Die Lücke zum Vorjahr hat sich mehr als halbiert

RevPAR Dubai-Markt — Abstand zum Vorjahresquartal in %



RevPAR Dubai-Markt zum Vorjahresquartal · Quelle: First Class STR Index Q2 und Q3 2026

Markt gegen professionelles Management

Der Abstand zwischen Markt und First-Class-Portfolio ist die eigentliche Geschichte dieses Quartals. Bei gleicher Lage und gleichem Wohnungstyp entscheidet die Steuerung über die Rendite: Preisgestaltung, Vertriebskanäle, Gästemix und die Fähigkeit, zwischen Ferien-, Mittel- und Langzeitaufenthalten zu wechseln.

Q3 2026	DUBAI-MARKT	FIRST CLASS DUBAI	DIFFERENZ
RevPAR	AED 195	AED 283	**+45 %**
Auslastung	56,0 %	85,8 %	**+29,8 Pp.**
RevPAR Vorjahr (Q3 2025)	AED 230	AED 297	–
Auslastung Vorjahr (Q3 2025)	64,9 %	78,2 %	–

Quelle: First Class STR Index Q3 2026. First Class Dubai: 615 Wohnungen mit Gästeaufenthalt im Quartal. Der Vergleich zum Vorjahr ist beim Portfolio nicht eins zu eins, weil sich das Aufenthaltsmodell im März 2026 geändert hat.

Tagespreise nach Wohnungsgröße

In jeder Wohnungsgröße gaben die Tagespreise leicht nach, am stärksten bei drei Schlafzimmern. Weil sich der Mix verschoben hat, blieb der Durchschnitt trotzdem stabil. Die Gäste bleiben länger: Der Median liegt bei 6 Nächten, 2 mehr als im Vorjahr. Und Dubai bucht spät – die Hälfte aller Buchungen kommt innerhalb von zwei Tagen vor Anreise.

WOHNUNGSTYP	ADR (AED)	≈ EUR	VS. VORJAHR	AUFENTHALT (MEDIAN)
Studio	206	48 €	**−0,5 %**	8 Nächte
1 Schlafzimmer	266	63 €	**−4,1 %**	6 Nächte
2 Schlafzimmer	426	100 €	**−4,9 %**	5 Nächte
3 Schlafzimmer	578	136 €	**−8,0 %**	4 Nächte
Größer / Villen	1.015	239 €	**−2,6 %**	4 Nächte

Quelle: First Class STR Index Q3 2026, Dubai-Markt. Umrechnung 1 AED = 0,235 €.

> *Der Markt hat nicht den Preis verloren, sondern die Gäste. Und die Gäste kommen zurück.*

AKT 2 · ANGEBOT UND NACHFRAGE

Weniger Wohnungen, längere Aufenthalte, Gäste aus aller Welt

Das Angebot hat sich bereinigt

Im September waren in Dubai 32.367 Ferienwohnungen aktiv, nach 33.063 im Juni und 36.539 im Januar. Rund 4.200 Wohnungen sind vom Markt verschwunden – meist in die Langzeitvermietung oder in den Verkauf. Jede Wohnung, die bleibt, geht mit weniger Konkurrenz in den Winter.

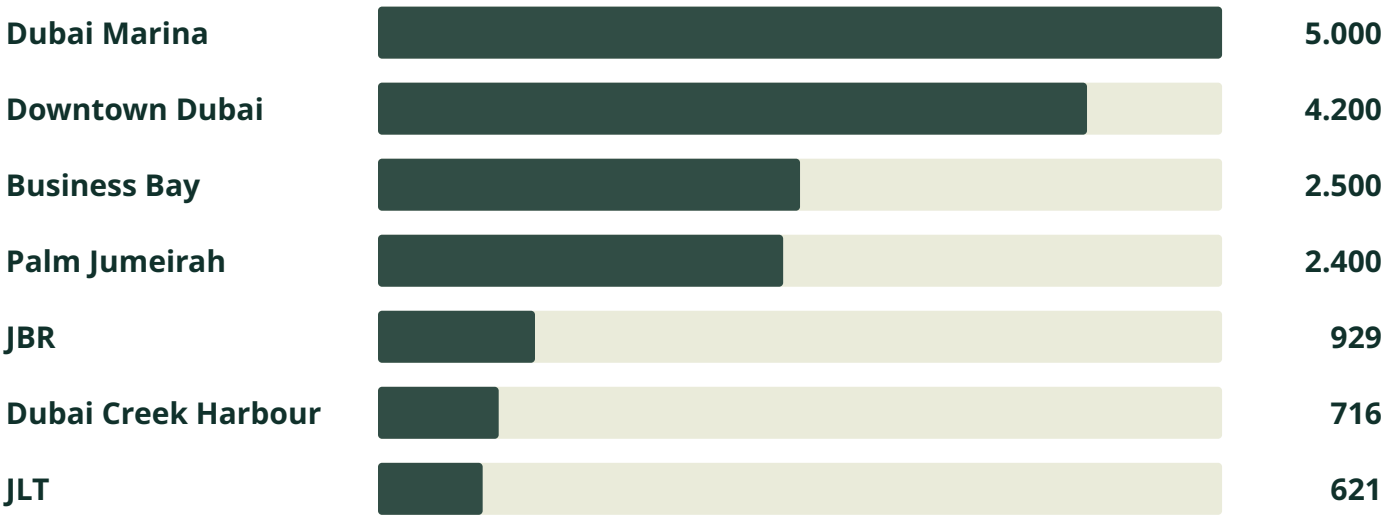
32.367
aktive Ferienwohnungen Dubai, September 2026

−11,4 %
gegenüber dem Höchststand im Januar 2026 (36.539)

48.380
Wohneinheiten mit Fertigstellung in den nächsten 12 Monaten (alle Nutzungen, DLD)

Die Pipeline von 48.380 Einheiten bis September 2027 umfasst alle Wohnformen und ist keine Prognose für Ferienwohnungen. Weitere 62.910 Einheiten in 204 Projekten haben noch kein veröffentlichtes Fertigstellungsdatum.

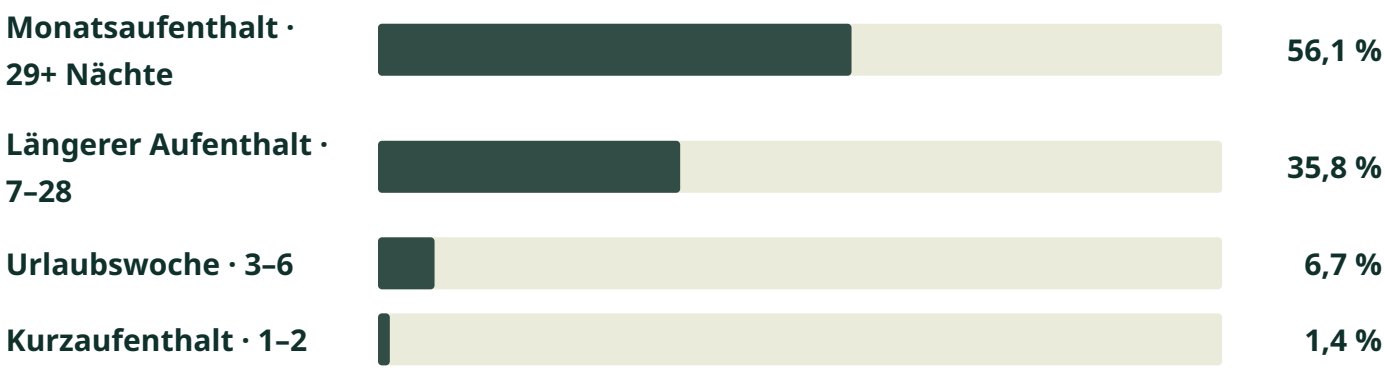
Wo die Ferienwohnungen stehen



Aktive Kurzzeitvermietungs-Inserate nach ausgewählten Lagen, gerundet. Quelle: First Class STR Index Q3 2026.

Über 90 Prozent der Nächte aus Aufenthalten ab einer Woche

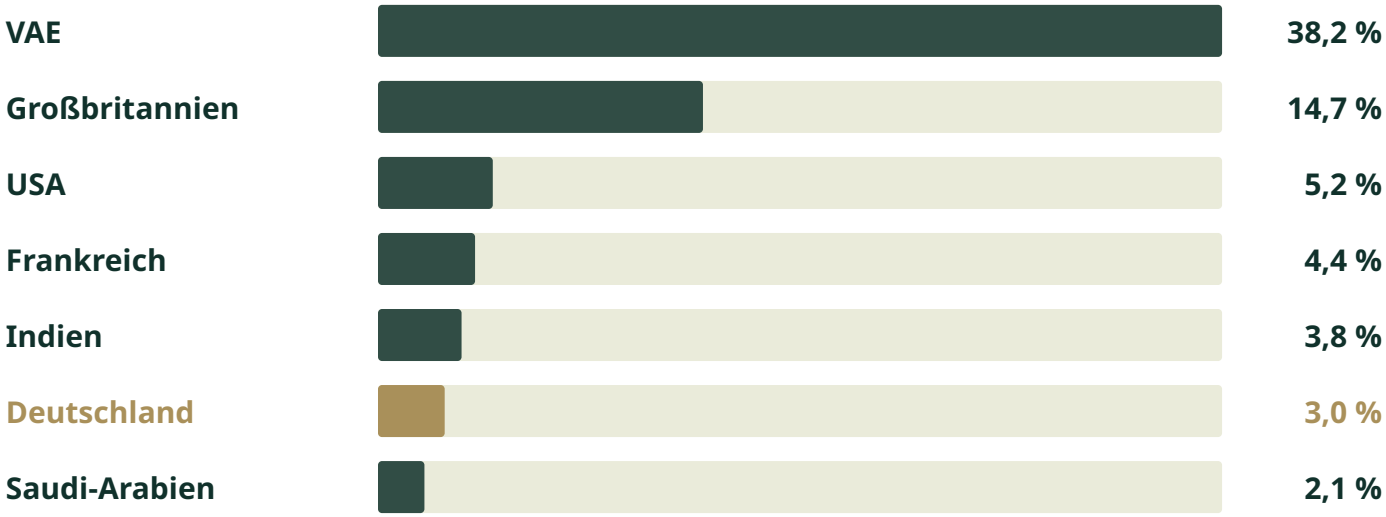
Im First-Class-Portfolio kamen 91,9 % aller Gästenächte aus Aufenthalten von mindestens sieben Nächten. Monatsaufenthalte machten 56,1 % aus – nach 69,4 % im zweiten Quartal. Die Touristen holen sich also wieder einen größeren Anteil. Ein Portfolio, das sich gleichzeitig aus Residents und Touristen füllt, ist robuster als eines, das nur von Urlaubern lebt. Die mittlere Aufenthaltsdauer im Portfolio lag bei 13,3 Nächten.



Anteil an den Gästenächten im First-Class-Portfolio, Q3 2026.

Woher die Gäste kommen

Die Nachfrage ist breit gestreut. Gäste aus den VAE selbst und aus Großbritannien stellen mehr als die Hälfte aller Gästekontakte. Deutschland liegt auf Platz sechs – und mit der Rückkehr von Lufthansa und SWISS ab Ende Oktober dürfte dieser Anteil im Winter wachsen.



Anteil an den Gästekontakten im First-Class-Portfolio, Q3 2026. Türkei und Russland je 1,5 %, Sonstige 25,6 %.

Die Besucherzahlen ziehen wieder an

Im August kamen 869.000 internationale Übernachtungsgäste nach Dubai – der stärkste Monat seit Februar, und das im üblicherweise ruhigsten Monat des Jahres. Die Hotelauslastung stieg auf 66 %, nach 36 % im März. Über die ersten acht Monate liegt Dubai mit 6,97 Millionen Besuchern zwar 44,4 % unter Vorjahr, doch die Richtung stimmt.

EMIRAT	KENNZAHL	WERT
Dubai	Internationale Übernachtungsgäste Jan–Aug	6,97 Mio. **(−44,4 %)**
Dubai	Internationale Übernachtungsgäste August	869.000
Abu Dhabi	Hotelgäste August	512.000 **(−5,2 %)**
Ras Al Khaimah	Besucher Jan–Jun	670.000+ **(Rekord)**

Quellen: DET (13.09.2026), DCT Abu Dhabi via Skift (16.09.2026), RAKTDA (Juli 2026).

AKT 3 · DIE LAGEN

Palm Jumeirah führt beim Preis, Downtown bei der Auslastung

Für Investoren ist die Lage die wichtigste Entscheidung – und die Unterschiede sind groß. Palm Jumeirah erzielt mit AED 621 den höchsten Tagespreis und liegt als eine der wenigen Lagen über Vorjahr. Downtown Dubai erreicht mit 71 % die höchste Auslastung unter den Premiumlagen. Rechnet man Preis und Auslastung zusammen, liegen beide Lagen beim Ertrag pro verfügbarer Nacht klar vorn.

LAGE	ADR (AED)	AUSLASTUNG	≈ REVPAR	ADR VS. VJ.	INSERATE
Palm Jumeirah	621	57 %	354	**+3 %**	2.368
Downtown Dubai	492	71 %	349	**−2 %**	4.232
Jumeirah 1	433	59 %	255	–	194
JBR	398	51 %	203	**−8 %**	929
DIFC	371	42 %	156	**−28 %**	253
Dubai Marina	359	58 %	208	**−8 %**	4.997
Dubai Creek Harbour	348	75 %	261	**−6 %**	716
Business Bay	313	66 %	207	**−6 %**	2.465
Damac Hills	308	58 %	179	**−6 %**	247
JVT	295	45 %	133	**−25 %**	204
Al Furjan	281	53 %	149	–	102

Quelle: First Class STR Index Q3 2026, Dubai-Markt. RevPAR = ADR × Auslastung, gerundet und von uns berechnet. 57 % aller Ferienwohnungen in Dubai haben ein Schlafzimmer.

Zwei Muster fallen auf. Erstens: Die etablierten Tourismuslagen am Wasser und im Zentrum halten ihre Preise am besten. Zweitens: Wo Geschäftsreisende fehlen, wie im Finanzviertel DIFC, oder wo das Angebot stark gewachsen ist, wie in JVT, fallen die Preise deutlich. Genau deshalb kaufen wir für unsere Kunden ausschließlich in touristisch dichten Lagen, die zum Konzept der Kurzzeitvermietung passen.

Premium-Chancen jenseits von Dubai

Mit Yas Island in Abu Dhabi und Al Marjan Island in Ras Al Khaimah entstehen zwei weitere Premiumkorridore. Für beide Lagen liegen noch keine erzielten Werte vor, sondern Angebotspreise – sie zeigen das Preisniveau, nicht die tatsächliche Performance.

ANGEBOTSPREIS PRO NACHT (MEDIAN)	STUDIO	1 ZIMMER	2 ZIMMER	3 ZIMMER
Al Marjan Island · RAK	AED 325	AED 528	AED 1.051	–
Yas Island · Abu Dhabi	–	AED 772	AED 1.249	AED 1.527

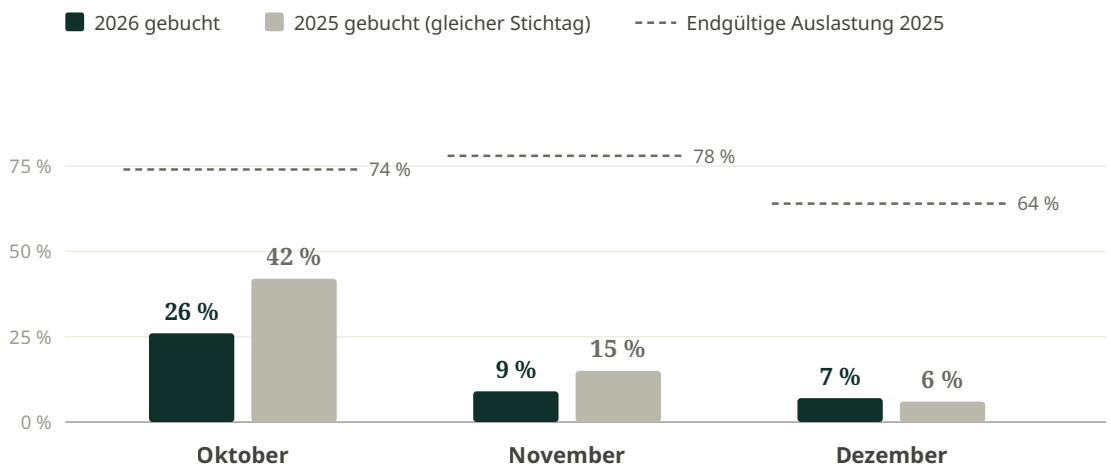
Quelle: First Class STR Index Q3 2026, 338 Inserate Al Marjan und 346 Inserate Yas Island, erfasst am 28.09.2026. Angebotspreise, keine erzielten Tagespreise.

AKT 4 · DER AUSBLICK

Der Winter ist zu höheren Preisen gebucht

Zum Stichtag 1. Oktober lagen die Preise der bereits gebuchten Aufenthalte im Dubai-Markt deutlich über dem Vorjahr. Gleichzeitig ist für Oktober und November ein kleinerer Teil der Nächte gebucht als vor einem Jahr. Die Botschaft: Die Preise führen, die Nächte müssen noch folgen. Der Dezember liegt als einziger Monat bereits bei beidem vorn.

Bereits gebuchte Nächte im Dubai-Markt — Stand 1. Oktober



Anteil gebuchter an verfügbaren Nächten, Dubai-Markt · Stichtag 1. Oktober · Quelle: First Class STR Index Q3 2026

AUFENTHALTSMONAT	GEBUCHTER PREIS 2026	2025	PREIS VS. VJ.	GEBUCHTER REVPAR 2026 / 2025
Oktober	AED 711	AED 636	**+11,8 %**	184 / 268 **(−31,3 %)**
November	AED 926	AED 777	**+19,2 %**	87 / 116 **(−25,0 %)**
Dezember	AED 1.223	AED 1.037	**+17,9 %**	88 / 65 **(+35,4 %)**

Dubai-Markt, Stand 1. Oktober im jeweiligen Jahr. Preise bereits gebuchter Aufenthalte, keine Angebotspreise. Gebuchter RevPAR = gebuchter Umsatz pro verfügbarer Nacht.

Wie viel davon noch kommt, zeigt ein Blick ins eigene Portfolio: Im vergangenen Jahr wurden mehr als drei Viertel (76,2 %) unserer Nächte im vierten Quartal erst nach dem 1. Oktober gebucht. Der Oktober ging von 45 % gebucht auf 76 % tatsächlich belegt. Dubai bucht spät – das letzte Wort über das vierte Quartal ist noch nicht gesprochen.

Die Katalysatoren des Winters

14.–28. SEP Die Anbindung kehrt zurück

flydubai bedient wieder 85 % seines Netzes: über 125 Ziele in 56 Ländern, rund 2.200 Flüge pro Woche. Am 28. September wurde der Passagierbahnhof Dubai Station eröffnet, der das nationale Bahnnetz mit der Metro verbindet.

25.–27. OKT Lufthansa und SWISS fliegen wieder

Lufthansa ab München am 25. Oktober und ab Frankfurt am 26. Oktober, SWISS ab Zürich am 27. Oktober. Westeuropa war von Januar bis August mit 20 % der Besucher Dubais größter Herkunftsmarkt.

OKT–JAN Der Eventkalender

Global Village (ab 14. Oktober), Dubai Fitness Challenge, Dubai Design Week, UAE National Day (2. Dezember), Formel-1-Grand-Prix in Abu Dhabi (4.–6. Dezember), GITEX Global (7.–11. Dezember) und das Dubai Shopping Festival (4. Dezember bis 17. Januar). Auf Yas Island liegen die Preise in der Grand-Prix-Woche 184 % über den umliegenden Tagen, auf Al Marjan in der Festtagswoche 37 %.

Was wir beobachten

Die Nächte müssen den Preisen folgen

Für Oktober und November sind weniger Nächte gebucht als im Vorjahr. Das entscheidende Signal: ob der gebuchte Anteil im November die 15 % des Vorjahres noch vor Ende Oktober überholt.

Füllen sich die neuen Flüge?

Die Buchungen aus Westeuropa in der ersten Novemberhälfte zeigen, ob die zurückgekehrten Sitzplätze auch belegt werden. Air France und KLM folgen erst nach dem 24. Oktober, Cathay Pacific bleibt bis Ende Januar ausgesetzt.

Unsere Einordnung

Das dritte Quartal markiert den Wendepunkt der Kurzzeitvermietung in Dubai. Die Tagespreise haben gehalten, das Angebot ist geschrumpft, und die Hochsaison ist zu höheren Preisen gebucht. Eine Rückkehr auf das Rekordniveau von 2025 ist aber noch nicht erreicht: Die Auslastung im Markt liegt neun Punkte unter Vorjahr.

Für Eigentümer und Investoren heißt das: Die Lage bestimmt das Potenzial, das Management bestimmt, wie viel davon ankommt. Ein Abstand von fast 30 Prozentpunkten bei der Auslastung zwischen Markt und professionell geführtem Portfolio ist kein Zufall, sondern das Ergebnis von Preissteuerung, Gästemix und Flexibilität zwischen kurzen und langen Aufenthalten. Die Rendite entsteht nicht beim Kauf, sondern im Betrieb.

Was bringt Ihre Wohnung?

Wenn Sie wissen möchten, wie Ihre Immobilie im Vergleich zu Markt und Lage abschneidet – oder welche Lage zu Ihren Zielen passt –, beginnt das mit einem vertraulichen Gespräch auf Deutsch.

Gespräch beginnen

Zur Datengrundlage. Der First Class STR Index verbindet eigene Buchungs- und Betriebsdaten des First-Class-Portfolios mit aggregierten Marktdaten zur Kurzzeitvermietung, offiziellen Transaktions- und Lizenzdaten sowie Tourismus- und Wirtschaftsstatistiken der Emirate. Zeitraum: 1. Juli bis 30. September 2026, Vergleich mit denselben Monaten 2025. Portfolio-Auslastung: 615 gebuchte Wohnungen in Dubai, 44.104 gebuchte Nächte; Eigentümeraufenthalte, Wartung und technische Sperren sind aus den verfügbaren Nächten herausgerechnet. Marktvergleiche umfassen Studios bis 10 Schlafzimmer, 32.400 aktive Inserate. Q4-Buchungsstand: 1. Oktober, Vorjahr am selben Stichtag.

Definitionen. ADR = durchschnittlicher Tagespreis (Umsatz ÷ bezahlte Nächte). Auslastung = bezahlte ÷ verfügbare Nächte. RevPAR = Umsatz pro verfügbarer Nacht (ADR × Auslastung). Die Q2-Marktwerte wurden auf der neuen Datenbasis neu berechnet (RevPAR −47,9 % statt veröffentlicht −46,5 %). Beträge in AED, Euro-Werte zum festen Kurs 1 AED = 0,235 €.

Hinweis. Dieser Bericht ist eine allgemeine Markteinordnung und stellt keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung dar. Portfolio-Kennzahlen beziehen sich auf das First-Class-Portfolio und sind nicht repräsentativ für den Gesamtmarkt. Vergangene Entwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Der vollständige englische Index mit allen Grafiken erscheint unter hellofirstclass.com/reports; die nächste Ausgabe (Q4 2026) erscheint im Januar 2027.