

Was Dubai **wirklich** kostet.

Miete, Schule, Krankenversicherung, Strom und Alltag, aufgeschlüsselt für Alleinstehende, Paare und Familien. Jede Zahl als Spanne, jede Zahl mit Quelle.

4.900

AED im Monat, allein im Studio

20.200

AED im Monat, Familie zu viert

29.200

AED, dieselbe Familie gehoben

Warum hier überall eine Spanne steht

Weil jede einzelne Zahl zu diesem Thema falsch ist.

Zwischen der günstigsten und der teuersten Lage in dieser Aufstellung liegt bei derselben Zweizimmerwohnung mehr als das Dreifache, von 6.700 bis 16.400 AED im Monat. Wer eine einzige Zahl nennt, hat entweder die eigene Wohnlage verallgemeinert oder die Zahl aus einem Portal übernommen, das sie selbst nie erhoben hat.

Deshalb steht zu jedem Posten ein Von und ein Bis, und dahinter die Entscheidung, die den Unterschied macht. Bei der Schule ist es der Lehrplan, bei der Wohnung die Lage, beim Einkauf die Kette, bei der Krankenversicherung der Klinikzugang.

DIE VIER SÄTZE, DIE DIESE AUFSTELLUNG VON ANDEREN UNTERSCHIEDEN

1. Der angestellte Alleinstehende zahlt für seine Krankenversicherung nichts. **2.** Das Visum ist der kleinste Posten überhaupt, unter 130 AED im Monat für eine Familie. **3.** Beim Einzug werden rund 40 Prozent einer Jahresmiete auf einen Schlag fällig. **4.** Der Mietrückgang 2026 ist ein reines Premium-Phänomen, im mittleren Segment gibt es ihn nicht.

KAPITEL 2

Die Miete

Alle Werte sind im Ejari registrierte Verträge oder aktuelle Angebotspreise, in AED pro Monat.

WOHNUNGEN, SORTIERT VON GÜNSTIG NACH TEUER

Lage	Studio	1 SZ	2 SZ	3 SZ
Dubai Sports City	3.333 bis 3.628	5.000 bis 5.833	6.667 bis 7.500	8.333 bis 12.500
Dubai Silicon Oasis	3.583 bis 3.917	4.750 bis 5.500	7.000 bis 7.667	9.167 bis 10.417
Town Square	3.333 bis 3.792	5.000 bis 5.417	7.083 bis 9.167	10.417 bis 12.917
Discovery Gardens	3.815 bis 4.250	5.417 bis 5.583	7.083 bis 7.500	—
Jumeirah Village Circle	3.667 bis 4.241	5.000 bis 6.250	7.500 bis 9.417	10.000 bis 11.993
Al Furjan	3.500 bis 4.132	5.667 bis 7.083	8.333 bis 9.583	9.583 bis 13.750
Mirdif	—	—	7.271 bis 10.000	10.841 bis 13.750
Arjan	3.333 bis 4.583	5.833 bis 6.250	9.167 bis 10.000	12.083 bis 12.500
Jumeirah Lake Towers	4.167 bis 5.417	6.250 bis 7.500	7.500 bis 9.167	10.000 bis 16.250
Dubai Marina	4.167 bis 5.667	8.199 bis 11.250	9.583 bis 15.000	15.833 bis 20.417
Dubai Hills Estate	5.000 bis 6.162	6.667 bis 8.293	12.083 bis 14.167	18.750 bis 21.667
JBR	5.833 bis 6.692	7.417 bis 9.568	10.417 bis 13.333	12.083 bis 15.000
Downtown Dubai	6.389 bis 9.167	8.333 bis 10.000	11.667 bis 14.167	20.000 bis 26.667

Dubai Land Department über Bayut, registrierte Ejari-Verträge der letzten zwölf Monate, sowie Bayut-Marktbericht H1 2026 und Live-Inserate, abgerufen am 8. September 2026.

Ein Haus kostet im mittleren Segment kaum mehr als eine Wohnung

Ein Townhouse in Town Square liegt bei rund **12.480 AED** im Monat, eine Dreizimmerwohnung in JVC bei **11.993 AED**. In DAMAC Hills 2 kostet ein Haus mit drei Schlafzimmern **8.161 AED** und ist damit günstiger als fast jede Dreizimmerwohnung der Liste. Der Preis dafür ist die Entfernung.

WAS KEINE GÜNSTIGE VARIANTE IST

Ein geteiltes Zimmer oder eine unterteilte Wohnung ist seit dem 26. August 2026 verboten. Gesetz Nr. 4 von 2026 erlaubt die Vermietung nur Eigentümern und lizenzierten Betreibern, die Untervermietung durch Mieter ist ausdrücklich untersagt. Der Bußgeldrahmen reicht bis 500.000 AED, im Wiederholungsfall bis eine Million, dazu kommen Abschaltung von Strom und Wasser sowie Räumung.

Der Posten, den fast alle vergessen

EINMALIG BEIM EINZUG, BEISPIEL JVC MIT 100.000 AED JAHRESMIETE

Erster Scheck von vieren	25.000
Kaution, 5 Prozent, rückzahlbar	5.000
Maklergebühr, 5 Prozent	5.000
Steuer auf die Maklergebühr	250
Ejari-Registrierung	178
DEWA-Kaution, rückzahlbar	2.000
DEWA-Aktivierung	130
Summe am ersten Tag	37.558

u.ae, Stand 20. Januar 2026, sowie DEWA-Serviceverzeichnis. Rechtsgrundlage dafür, dass der Mieter die Gebühren trägt: Gesetz Nr. 26 von 2007, Artikel 22.

Die Schule

Reines Schulgeld pro Kind und Monat. Für 2026/27 gilt ein Gebührenstopp der KHDA, also null Prozent Erhöhung.

Lehrplan	Grundschule	ab Year 7	Oberstufe
Britisch	2.340 bis 6.990	2.720 bis 8.120	bis 9.320
IB	3.510 bis 7.410	5.230 bis 8.530	bis 10.290
Amerikanisch	1.850 bis 7.780	2.800 bis 7.780	bis 8.020

KHDA-Gebührenblätter der einzelnen Schulen für 2026/27, abgerufen am 8. September 2026.

Eine gute britische Schule gibt es ab rund 2.720 AED im Monat

Die GEMS Founders School in Al Barsha South ist von der KHDA mit **Very Good** bewertet und verlangt für 2026/27 in Year 7 bis 9 genau **32.624 AED** im Jahr. Zum Vergleich: das Jumeirah College, bewertet mit Outstanding, verlangt **88.813 AED**.

WAS SIE BEIM SPAREN AUFGEBEN, EHRlich GESAGT

Unter den 22 britischen Schulen mit Gebühren unter 50.000 AED ist **keine einzige** mit Outstanding bewertet. Belegt sind größere Klassen, eher 30 statt 20 Kinder, ein Betreuungsverhältnis von 1 zu 15 statt 1 zu 8, weniger Fachräume und ein schmaleres Wahlangebot bei IGCSE und A-Level. Viele günstige Schulen veröffentlichen ihre Prüfungsergebnisse zudem gar nicht.

Die Nebenkosten stehen in keinem Prospekt

Jede Schule muss ihre Zusatzgebühren bei der KHDA in einem Gebührenblatt hinterlegen. Dort steht, was der Prospekt verschweigt. Am Jumeirah College kostet allein die Position Stationery **7.900 bis 10.500 AED** im Jahr, mehr als das Doppelte dessen, was andere Schulen für Bücher und Material zusammen verlangen. Eine Transportgebühr weist dieselbe Schule gar nicht aus, weil der Busvertrag direkt mit dem Anbieter läuft. Das ist eine Lücke in der Planung, keine Ersparnis.

NEBENKOSTEN PRO KIND UND MONAT

Ohne Bus, Eltern fahren selbst	85 bis 210
Mit Schulbus, Uniform und Material	1.170 bis 2.170
Premium-Sekundarstufe	2.170 bis 4.580

Krankenversicherung, der teuerste Irrtum

In Dubai muss der Arbeitgeber nur den Angestellten versichern. Nicht die Familie.

Dubai Law No. 11 of 2013 verpflichtet den Arbeitgeber in Artikel 10, seine Angestellten zu versichern, und verbietet ihm ausdrücklich, die Kosten weiterzugeben. Artikel 11 weist Ehepartner und Kinder dem Sponsor zu, und Sponsor ist in aller Regel der Angestellte selbst. Für einen angestellten Alleinstehenden ist die Pflichtdeckung damit **kostenlos**.

In Abu Dhabi gilt das Gegenteil, dort muss der Arbeitgeber Ehepartner und bis zu drei Kinder unter 18 mitversichern. Derselbe Job im Nachbaremirat kann die Familienversicherung also vollständig auf den Arbeitgeber verschieben. Diese Frage gehört in jede Gehaltsverhandlung, bevor der Vertrag unterschrieben ist.

EIGENE KOSTEN PRO MONAT, JE NACH KONSTELLATION

Angestellt, allein	0
Beide angestellt, keine Kinder	0
Einer angestellt, Partner ohne eigene Anstellung	500 bis 2.100
Selbstständig oder Freezone-Inhaber	500 bis 2.100
Je Kind	500 bis 2.100

Untergrenze aus Presseangaben zum lokalen Mittelfeld fortgeschrieben, Obergrenze aus den veröffentlichten Einstiegspreisen internationaler Tarife. Kein Versicherer in den VAE veröffentlicht Prämientabellen, die Spanne ist deshalb als Größenordnung zu lesen.

WAS DEN PREIS WIRKLICH BESTIMMT

Nicht der Versicherer, sondern der Klinikzugang. Saudi German ist schon in der günstigsten Stufe enthalten. Mediclinic braucht die zweithöchste, das American Hospital Dubai ausschließlich die höchste. Wer sagt, er wolle ins American Hospital, kauft damit automatisch das teuerste Netz, unabhängig vom Anbieter.

Das Visum ist der kleinste Posten von allen

Die amtlichen Gebühren für Aufenthalt und Emirates ID liegen für eine vierköpfige Familie bei rund **1.300 bis 1.500 AED im Jahr**, also unter 130 AED im Monat. Die oft genannten 4.500 bis 6.500 AED pro Person sind Agenturpreise, keine Behördengebühren.

KAPITEL 5

Der Alltag

LEBENSMITTEL PRO MONAT, NACH HAUSHALT UND KETTE

Haushalt	Union Coop, Carrefour, LuLu	Spinneys	Waitrose
Allein	230	325	360
Paar	435	610	675
Familie, 1 Kind	545	765	845
Familie, 2 Kinder	665	935	1.035
Familie, 3 Kinder	790	1.105	1.225

Produktgenauer Warenkorb aus 14 Positionen, erhoben am 8. September 2026. Häufig zu lesen ist, Spinneys sei 62 Prozent teurer. Das trifft auf Waitrose zu. Spinneys selbst liegt bei plus 39 bis 43 Prozent.

INTERNET UND MOBILFUNK PRO MONAT

Haushalt	sparsam	mittel	komfortabel
Allein	372	766	1.102
Paar	503	1.081	1.627
Familie mit zwei Kindern	569	1.343	1.889

Reguläre Tarife von e& und du nach Ablauf der Aktionsmonate, brutto. Es gibt in den VAE keinen echten Familienrabatt: Der Family Plan teilt nur Datenvolumen und Kindersicherung, der einzige echte Mehrleitungsrabatt ist Emiratis vorbehalten.

Betreuung: ab dem zweiten Kind kippt die Rechnung

Nursery, 3 Tage halbtags, pro Kind	2.200 bis 2.625
Nursery, 5 Tage halbtags, pro Kind	2.840 bis 4.090
Nursery, 5 Tage ganztags, pro Kind	4.040 bis 4.850
Live-in-Nanny, für den ganzen Haushalt	2.900 bis 5.900

Die Nursery kostet pro Kind, die Nanny nicht. Bei drei Kindern stehen 6.600 bis 14.550 AED Nursery gegen unverändert 2.900 bis 5.900 AED für die Nanny.

FREIZEIT UND SPORT PRO MONAT

Haushalt	sparsam	mittel	komfortabel
Allein	400	780	2.110
Paar	780	1.340	3.290
Familie mit zwei Kindern	1.550	2.420	5.400

Fitnessstudio, Kinderschwimmen und Kinderfußball, Restaurantbesuche, Strandclub, alles aus veröffentlichten Preisen benannter Anbieter. Kino und Brunch fehlen bewusst, dafür ließ sich kein belastbarer Preis finden.

Strom, Wasser und Kühlung

Studio, Winter bis Sommer	165 bis 410
1 Schlafzimmer	250 bis 650
2 Schlafzimmer	395 bis 1.115
3 Schlafzimmer	610 bis 1.720

Aus den amtlichen DEWA-Tarifen gerechnet, Stand der Tarifseite 16. Mai 2026. Die Tarife sind amtlich, die Verbrauchsannahme dahinter ist geschätzt, realistische Streuung plus minus 40 Prozent. Steht im Inserat nicht chiller free, kommt eine eigene Kühlrechnung hinzu, bei einem Studio rund 200 bis 400 AED im Monat, bei drei Schlafzimmern 640 bis 1.375. Die Grundgebühr fällt auch dann an, wenn die Anlage nie läuft.

Die Summe

Alles zusammen, ohne Auto, ohne Rücklagen, in AED pro Monat.

Haushalt	sparsam	gehoben
Allein, angestellt, Studio in mittlerer Lage	4.900	9.500
Paar, beide angestellt, 1 Schlafzimmer	7.800	15.500
Familie zu viert, ein Kind in der Schule, 2 Schlafzimmer	20.200	29.200

Die Familienzeile ist der Grund, warum die oft genannte Grenze von 25.000 AED im Monat trägt. Sie liegt genau in der Mitte dieser Spanne. Wer darunter liegt, wohnt am unteren Rand mehrerer Posten gleichzeitig, und Rücklagen sind darin noch nicht enthalten.

Rechnen Sie Ihren eigenen Fall

Auf buchhaltung-dubai.de/lebenshaltungskosten-dubai stellen Sie Haushalt, Wohnlage, Schule und Lebensstil ein und bekommen Ihre eigene Spanne, einschließlich der Einmalkosten beim Einzug.

Wenn Sie den Schritt konkret planen und wissen wollen, was steuerlich auf Sie zukommt, sprechen wir eine halbe Stunde darüber, kostenlos und unverbindlich: buchhaltung-dubai.de/kontakt

Wozu dieses Dokument dient. Es informiert über Größenordnungen und ersetzt keine individuelle Beratung. Mieten stammen aus registrierten Verträgen und aus Angebotspreisen, beides bewegt sich. Schulgebühren gelten für 2026/27. Bei der Krankenversicherung veröffentlicht kein Versicherer in den VAE Prämiertabellen.

Quellen. Dubai Land Department über Bayut, Bayut-Marktbericht H1 2026, KHDA-Gebührenblätter der Schulen 2026/27, Dubai Law No. 11 of 2013, Gesetz Nr. 26 von 2007, Gesetz Nr. 4 von 2026, u.ae, DEWA, Empower, MOHRE, e& und du, Preislisten der genannten Händler und Anbieter. Alle Abrufe am 8. September 2026.

Ausdrücklich nicht verwendet: Numbeo, Expatistan, Mercer, ECA und vergleichbare Portalrechner. Numbeo stützt sich für Dubai auf rund 298 Beitragende, und eine Studie der National University of Singapore von April 2026 zeigt Abweichungen von bis zu 38 Prozent allein durch die Wahl des Datenlieferanten.