

Elena Schmied

WHITE & CO REAL ESTATE · DUBAI

INVESTMENT-EXPOSÉ · MOTOR CITY · AUGUST 2026

Binghatti SkyTerraces

Neubau-Studio in Dubai Motor City, direkt gegenüber dem Control Tower – dem Bürohaus, in dem ich selbst arbeite. Kompaktes Dubai-Investment mit einem klar identifizierbaren Mietermarkt vor der Haustür.

ab AED 600.000

ca. €142.700,
Sonderkonditionen je
nach
Zahlungsstruktur

bis -30,8 %

gegenüber dem
offiziellen Listenpreis
der Referenzeinheit

11,1–11,9 %

rechnerische
Bruttomietrendite bei
Vollzahlung

Dez. 2027

geplante
Fertigstellung laut
Portalangaben



Elena Schmied

Senior Property Consultant, White & Co Real Estate
CEO & General Managerin, TII MAN GROUP FZCO · +971 58 572 2805

Das Investment auf einen Blick.

Referenzeinheit: Studio BSKT-A3711, 37. Etage. Gesamtfläche ca. 38,9 m², davon ca. 8,0 m² private Terrasse.
Offizieller Listenpreis laut Sales Offer des Entwicklers: AED 866.999 (ca. € 206.300).

- **Kaufpreis ab AED 600.000** / ca. € 142.700 – abhängig von der Zahlungsstruktur
- **Gesamterwerbskosten ab AED 629.000** / ca. € 149.600 (inkl. 4 % DLD-Gebühr und AED 5.000 Verwaltungsgebühr)
- Bis zu **30,8 % unter dem offiziellen Listenpreis** der Referenzeinheit
- **40 Wohnetagen**, moderne Neubauqualität, hochwertige Gemeinschaftsbereiche
- **Direkte Lage gegenüber dem Control Tower**, dem Bürozentrum von Motor City
- Erwartete Jahresmiete bei Fertigstellung: **ca. AED 70.000–75.000** (ca. € 16.700–17.800), Premium-Szenario bis AED 80.000
- Rechnerische **Bruttomietrendite bei Vollzahlung: ca. 11,1–11,9 %**, Premium-Szenario bis ca. 12,7 %
- Erwartete Fertigstellung **Dezember 2027**, vorbehaltlich des Kaufvertrags, des Baufortschritts und der Bestätigung des Bauträgers

Aktuelle Kaufmöglichkeiten

Für die dargestellten Sonderkonditionen gibt es kein öffentliches Standardangebot. Einheit, Kaufpreis und Zahlungsplan werden individuell beim Bauträger angefragt und bestätigt. Abhängig von der Anfangszahlung bestehen derzeit diese Möglichkeiten:

Kaufoption	Kaufpreis	Zahlungsstruktur	Gesamterwerbskosten*
Option 1	AED 700.000 / ca. € 166.500	20 % / 20 % / 60 %	AED 733.000 / ca. € 174.400
Option 2	AED 650.000 / ca. € 154.600	30 % / 30 % / 40 %	AED 681.000 / ca. € 162.000
Option 3	AED 625.000 / ca. € 148.700	50 % / 20 % / 30 %	AED 655.000 / ca. € 155.800
Option 4	AED 600.000 / ca. € 142.700	vollständige Zahlung	AED 629.000 / ca. € 149.600

*Gesamterwerbskosten = Kaufpreis + 4 % Dubai-Land-Department-Gebühr + Verwaltungsgebühr AED 5.000 (ca. € 1.190). Nicht enthalten: Möblierung, Finanzierung, Bankgebühren, Wechselkurskosten. Je höher die Anfangszahlung, desto niedriger der Kaufpreis; die vollständige Zahlung bietet den größten Preisabschlag und den höchsten rechnerischen Renditespielraum.

Preisvorteil gegenüber dem Listenpreis der Referenzeinheit

Kaufpreis	in Euro	Preis pro m ²	Abschlag zur Referenzeinheit
AED 700.000	ca. € 166.500	ca. € 4.280/m ²	ca. 19,3 %
AED 650.000	ca. € 154.600	ca. € 3.980/m ²	ca. 25,0 %
AED 625.000	ca. € 148.700	ca. € 3.830/m ²	ca. 27,9 %
AED 600.000	ca. € 142.700	ca. € 3.670/m²	ca. 30,8 %

Bei vollständiger Zahlung liegt der Kaufpreis rund AED 267.000 bzw. ca. € 63.500 unter dem offiziellen Listenpreis der Referenzeinheit (AED 866.999, Studio, 37. Etage, 418,39 sq ft / ca. 38,87 m², davon Terrasse 85,57 sq ft / ca. 7,95 m²).

Der Mietmarkt: Belege statt Prospektzahlen.

Grundlage sind aktuelle Angebotsmieten auf Bayut und 25 offiziell registrierte Ejari-Mietverträge für Studios in Motor City (Property-Monitor-Auswertung), also tatsächlich geschlossene Verträge, nicht nur Inserate.

Höchstes aktuelles Studio-Angebot

AED 68.000 / Jahr

ca. € 16.200 jährlich. Barton House 1, 611 sq ft, älterer Bestand.
Weitere Angebote bei AED 60.000–65.000.

Höchster registrierter Mietvertrag

AED 72.000 / Jahr

ca. € 17.100. Höchste registrierte Miete pro sq ft: AED 105 (Ejari, Dubai Land Department)

Durchschnitt aus 25 Ejari-Verträgen

AED 55.015 / Jahr

ca. € 13.100 bei im Schnitt 665 sq ft (ca. 61,8 m²), mehrere Verträge zwischen AED 60.000 und 63.000

Einordnung

Älterer Bestand

Die Spitzenmieten stammen aus niedriggeschossigen Anlagen wie Barton House oder Regent House. Auf die kleinere Fläche gerechnet setzen die Szenarien einen deutlichen Aufschlag pro Quadratfuß gegenüber dem älteren Bestand voraus (registriert: AED 83–105/sq ft) – begründet mit Neubau, Ausstattung und Laufnähe, aber eine Annahme, keine Marktbeobachtung.

Erwartete Miete bei Fertigstellung

Konservativ

AED 65.000

ca. € 15.500 jährlich, ca. € 1.290 monatlich.
Klassische Jahresvermietung, kompaktere Fläche eingerechnet

Realistisches Neubau-Szenario

AED 70.000–75.000

ca. € 16.700–17.800 jährlich: gute Etage, attraktive Aussicht, hochwertige Ausstattung, professionelle Vermarktung

Premium / Corporate

bis AED 80.000

ca. € 19.000 jährlich: vollmöbliert, Corporate Housing oder flexible Mietstruktur; mögliches Szenario, keine garantierte Marktmiete

Rechnerische Bruttomietrendite nach Kaufoption

Kaufoption	Gesamterwerbskosten	Miete 70.000	Miete 75.000	Miete 80.000
20/20/60	AED 733.000	9,55 %	10,23 %	10,91 %
30/30/40	AED 681.000	10,28 %	11,01 %	11,75 %
50/20/30	AED 655.000	10,69 %	11,45 %	12,21 %
Vollzahlung	AED 629.000	11,13 %	11,92 %	12,72 %

Bruttorenditen vor Service Charges, Möblierung, Instandhaltung, Leerstand, Vermietungsprovisionen, Property-Management, Finanzierungs- und Betriebskosten. Berechnungsbasis: vollständige Erwerbskosten inklusive 4 % DLD-Gebühr und AED 5.000 Verwaltungsgebühr.

Geeignete Vermietungsstrategien

Klassische Jahresvermietung für dauerhaft in Motor City Beschäftigte · **möblierte Monatsvermietung** für neu eingestellte internationale Arbeitnehmer in der Visa- und Einarbeitungsphase · **Corporate Housing** für Unternehmen mit laufendem internationalem Recruiting · **Kurzzeitvermietung**, sofern bei Übergabe nach Gebäude- und Genehmigungsregeln zulässig; höhere Bruttoeinnahmen, aber auch höhere Kosten und Aufwand.

Der Standortvorteil: Control Tower direkt gegenüber.

SkyTerraces entsteht unmittelbar gegenüber dem Control Tower, dem etablierten Büro- und Unternehmenszentrum von Motor City (Union Properties, fertiggestellt 2009).

Das Bürohaus in Zahlen

- **38 Stockwerke**, 146 Büroeinheiten, 13 Retailflächen
- Mehr als **500.000 sq ft Bürofläche** und über 1.100 Parkplätze
- Geschätzt **1.500–2.500 Beschäftigte**; mit Besuchern täglich ca. 2.000–3.500 Personen (Standortschätzung, keine amtliche Zählung)
- Ansässig u. a.: **White & Co** (7., 8. und 20. Stock), **Allsopp & Allsopp**, **InsuranceMarket.ae** sowie weitere Immobilien-, Finanz- und Beratungsfirmen

Wachsender Bürostandort

- **Capital One**: 125 Büroeinheiten geplant, Potenzial für ca. 1.000–1.500 zusätzliche Arbeitnehmer
- **OINE District**: sechs geplante Grade-A-Bürotürme neben dem Autodrome; erster Turm „Dawn“ mit ca. 188.500 sq ft Bürofläche
- Langfristiges Potenzial im Umfeld: **ca. 11.800–17.800 Arbeitnehmer** (Hochrechnung, keine Zusage der Bauträger)

Die Nachfrage, aus erster Hand

Von unserer HR-Abteilung bei White & Co weiß ich: **Nahezu alle neu aus dem Ausland kommenden Mitarbeiter suchen zunächst eine möblierte Wohnung mit flexibler Mietdauer in Arbeitsplatznähe** – solange Visum, Emirates ID und Bankkonto noch in Arbeit sind und die ersten Gehälter ausstehen, will kaum jemand einen Jahresmietvertrag unterschreiben.

Ein Bewohner von SkyTerraces erreicht den Control Tower zu Fuß: kein Berufsverkehr, keine täglichen Taxikosten.

Beispielrechnung Nachfrage (nur ein Unternehmen)

Wenn von 30–40 Neueinstellungen pro Monat konservativ 10 % in Laufnähe wohnen wollen, ergeben sich

36–48 Mietinteressenten pro Jahr

; bei 20 % wären es 72–96. Keine Vermietungsprognose, aber ein wiederkehrender, konkret standortbezogener Nachfragefaktor.

Fahrzeiten laut Bauträger

Dubai Hills Mall ca. 12 Min. · Mall of the Emirates ca. 15 Min. · Dubai Marina ca. 17 Min. · Flughafen DXB ca. 25 Min. · Al Maktoum International laut Motor-City-Report ca. 19 Min.

Warum ich dieses Projekt **persönlich empfehle.**

Die Zahlen sind die halbe Begründung. Die andere Hälfte: Ich arbeite täglich direkt gegenüber.

- Ich arbeite bei **White & Co im Control Tower**, unsere Büros liegen im 7., 8. und 20. Stock – direkt gegenüber der Baustelle
- Ich kenne **Standort, Unternehmen und Mietermarkt** aus dem eigenen Arbeitsalltag, nicht aus Verkaufsunterlagen
- In SkyTerraces habe ich **bereits selbst verkauft** – eine Ladenfläche im Erdgeschoss für AED 2.865.570
- Ich sehe die **Baustelle von meinem Schreibtisch aus** und liefere laufend Fotos und Videos vom Baufortschritt
- Das internationale **Recruiting der ansässigen Firmen** – und damit die Zielgruppe für dieses Studio – erlebe ich im Alltag mit

Was Sie von mir bekommen

- Prüfung von **Verfügbarkeit, bestmöglichem Kaufpreis und Zahlungsplan** direkt mit dem Bauträger
- Transparente Darstellung aller Kauf- und Nebenkosten, **individuelle Renditeberechnung**
- Begleitung von Reservierung und Kaufvertrag **bis zur Übergabe**, danach auf Wunsch Möblierung, Vermietung, Verwaltung
- Beratung **auf Deutsch**, Antwort in der Regel innerhalb von 24 Stunden

Was ich Ihnen offen sage

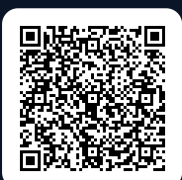
- Immobilienpreise und Mieten können **steigen oder fallen**; Renditeberechnungen sind keine Garantie
- **Fertigstellungen können sich verzögern**; Service Charges können angepasst werden
- Ein Wiederverkauf hängt von der **Marktnachfrage** ab; Off-Plan-Käufe sind an Bedingungen des Entwicklers gebunden
- **Wechselkursschwankungen** beeinflussen das Ergebnis europäischer Käufer
- Steuerliche Auswirkungen hängen von Ihrer individuellen Situation ab; die steuerliche Beratung erfolgt ausschließlich durch Steuerberater **Matthias Steger** bzw. die zuständige deutschen Steuerberater Matthias Steger beziehungsweise die von ihm verantwortete Berufsausübungsgesellschaft, separat beauftragt und abgerechnet; die TII MAN GROUP FZCO erbringt selbst keine Steuerberatung

Unterlagen auf Anfrage

Offizielles Sales Offer der Referenzeinheit (BSKT-A3711), Property-Monitor-Report mit 25 registrierten Ejari-Mietverträgen, offizielle Projektbroschüre des Entwicklers, aktuelle Fotos der Baustelle.

Das Fazit

Binghatti SkyTerraces kombiniert einen vergleichsweise niedrigen Einstiegspreis mit einem greifbaren Mietermarkt direkt gegenüber einem etablierten Bürostandort. Besonders interessant ist die vollständige Zahlung: Kaufpreis AED 600.000 (ca. € 142.700), Gesamterwerbskosten AED 629.000, Preisabschlag zur Referenzeinheit ca. 30,8 %, erwartete Jahresmiete AED 70.000–75.000 (ca. € 16.700–17.800), rechnerisch ca. 11,1–11,9 % Bruttomietrendite, im Premium-Szenario bis ca. 12,7 %. Dazu kommt der persönliche Vorteil: Ich arbeite direkt gegenüber, kenne die Mietnachfrage aus dem eigenen Haus und habe die Baustelle täglich im Blick.



Interesse? Sprechen wir über die Zahlen.

+971 58 572 2805 · WhatsApp & Anruf elena.schmied@whiteandcogroup.com

elena-schmied.higgsfield.app

Elena Schmied · Senior Property Consultant, White & Co Real Estate LLC · CEO & General Managerin, TII MAN GROUP FZCO · 7th Floor, Control Tower, Motor City, Dubai · Keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung. EUR-Werte gerundet, Basis 1 AED ≈ € 0,2379 (17.07.2026).