



Immobilienaufbau
Miete? Geht auf Dein Konto!



48 Bestandswohnungen mit Mietpool in der
Metropolregion Berlin als perfektes Basisinvestment

  www.immobilienaufbau.de #BerlinNorthside #BerlinEastside





Business-Idee

Mit den beiden Bestandsprojekten #BerlinNorthside (Hohen Neuendorf) und #BerlinEastside (Strausberg) bietet die Deutsche Wohnbau Invest ein solides Einstiegsinvestment im Siedlungsstern von Berlin – einer der wachstumsstärksten Metropolregionen Deutschlands.

Berlin wirkt als zentraler Wirtschafts- und Beschäftigungsmagnet und sorgt durch kontinuierlichen Zuzug für eine nachhaltig hohe Wohnraumnachfrage. Besonders profitieren davon die gut angebundenen Umlandstandorte im Norden und Osten der Stadt.

Investiert wird in ausgewählte Bestandsimmobilien, die über einen professionell bewirtschafteten Mietpool verwaltet werden. Dieser reduziert Leerstandsrisiken, stabilisiert die Erträge und macht das Investment ideal als Basisbaustein für den langfristigen Vermögensaufbau.

Ergänzt wird das Konzept durch eine sehr gute Energieeffizienzklasse, die laufende Nebenkosten senkt und zugleich die Zukunftsfähigkeit sowie nachhaltige Vermietbarkeit der Immobilien stärkt.

Willkommen in der Metropolregion Berlin

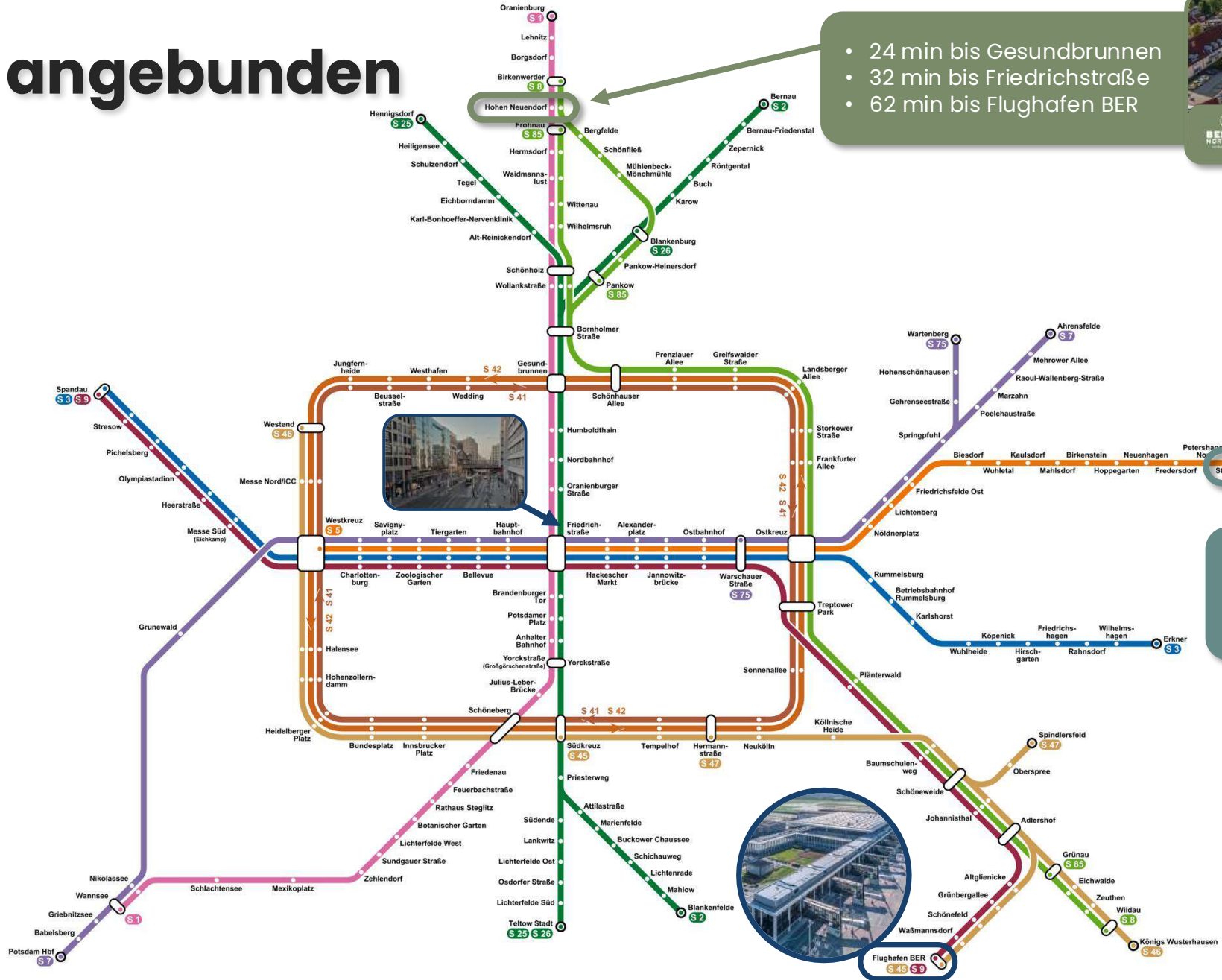


Siedlungsstern Berlin

- ~6,2 Mio. Einwohner in der Metropolregion
- Stärkste Zuzugsregion Deutschlands
- Bundeshauptstadt = Arbeitsplatz- & Verwaltungszentrum
- Hoher Pendleranteil → Nachfrage verlagert sich ins Umland
- Wohnraummangel im Kern → Preisdruck nach außen



Bestens angebunden



- 24 min bis Gesundbrunnen
- 32 min bis Friedrichstraße
- 62 min bis Flughafen BER



- 32 min bis Ostkreuz
- 52 min bis Friedrichstraße
- 64 min bis Flughafen BER



Berlin vereint Politik, Wirtschaft, Kultur & Innovation – und zieht dauerhaft Menschen an

Brandenburger Tor und Stadtblick



Reichstag



Museumsinsel



Siegessäule



Nachtleben

Mieten: Nachfrage übertrifft Angebot

Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt spitzt sich aktuell dramatisch zu: Der **Neubau stagniert** auf einem historisch niedrigen Niveau, während die Quadratmeterpreise der wenigen verfügbaren Mietwohnungen jenseits der 20-Euro-Marke weiter klettern.

Wer in diesen Zeiten in der Hauptstadt auf Wohnungssuche ist, braucht entweder **ein gut gefülltes Portemonnaie** oder aber viel Geduld – und nicht zuletzt starke Nerven.

Quelle: Berliner Zeitung (05.02.2026) – Wohnungssuche in Berlin

Die deutsche Hauptstadt Berlin gilt als hip. Viele, vor allem junge Menschen zieht es hierher. Die Schattenseite dieses "Booms":
Kaum jemand findet noch eine bezahlbare Wohnung.

*Quelle: www.dw.com, Wohnungssuche:
Wenn Wohnen zum Luxus wird (05.02.2026)*



BERLIN
EASTSIDE
STRAUSBERG



Eindrücke aus Strausberg



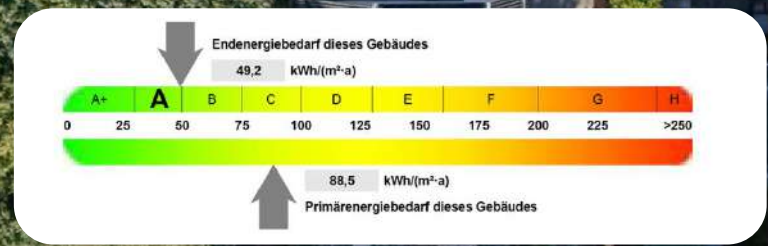
Ansicht auf das Stadt-Haus
im Zentrum von Strausberg

ERNST-THÄLMANN-STR. 60B

ERNST-THÄLMANN-STR. 61B

ERNST-THÄLMANN-STR. 60A

ERNST-THÄLMANN-STR. 61A





Immobilienaufbau

#BerlinEastside





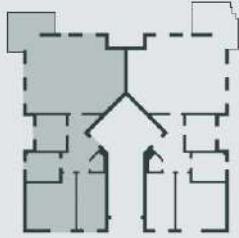
Immobilienaufbau

#BerlinEastside



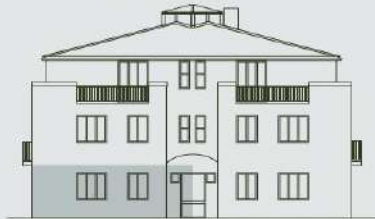
Berlin Eastside – Musterwohnung WE 20

LAGE IN ETAGE



TYP 2 • EG LINKS
WHG 02 | 08 | 14 | 20

FRONTANSICHT

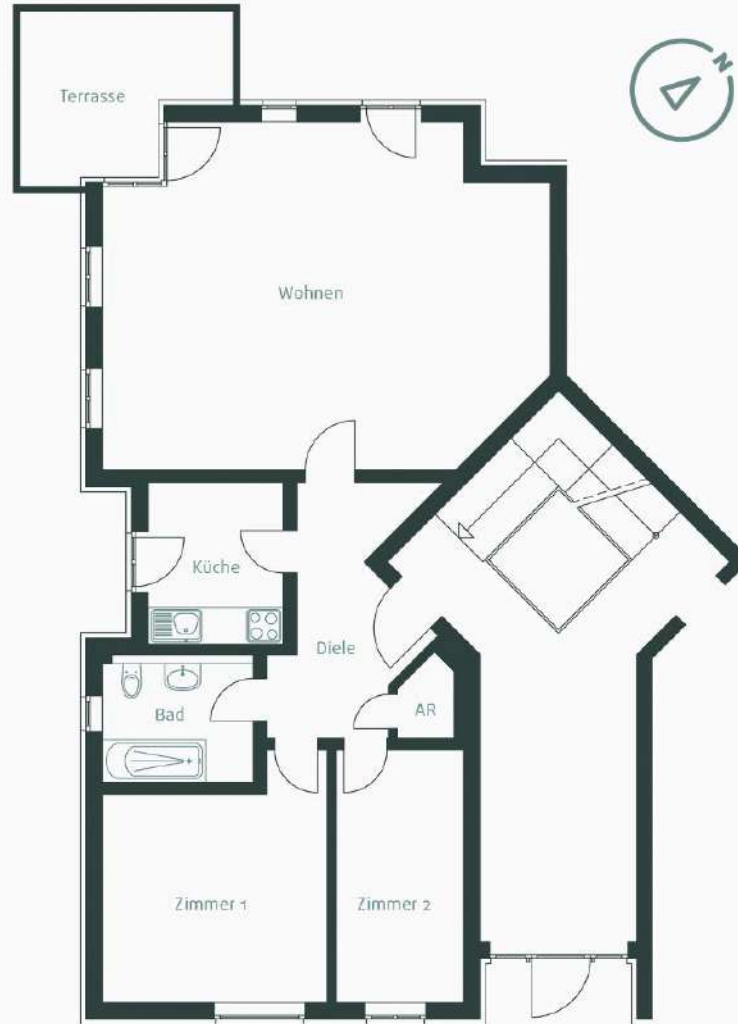


OG 2

OG 1

EG

WOHNEN	38,63 M ²
ZIMMER 1	8,72 M ²
ZIMMER 2	13,40 M ²
KÜCHE	6,12 M ²
DIELE	7,91 M ²
BAD	5,21 M ²
TERRASSE (50 %)	4,32 M ²
AR	1,09 M ²
GESAMTFLÄCHE	85,39 M²



Berlin Eastside – Bestand

100% Finanzierung

Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung WE 20

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 24.000 €
 mit 84,62 m² Kaufpreis 279.976 € inkl. Stellplatz

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	792 €	Zins 4,5 %	1.028 €
Steuerersparnis	252 €* <hr/>	Verwaltung & Rücklagen	106 € <hr/>
		Tilgung 1,5 %	372 € <hr/>
Einnahmen	1.044 €	Ausgaben	1.506 €

462 €
monatlicher Investitionsbetrag

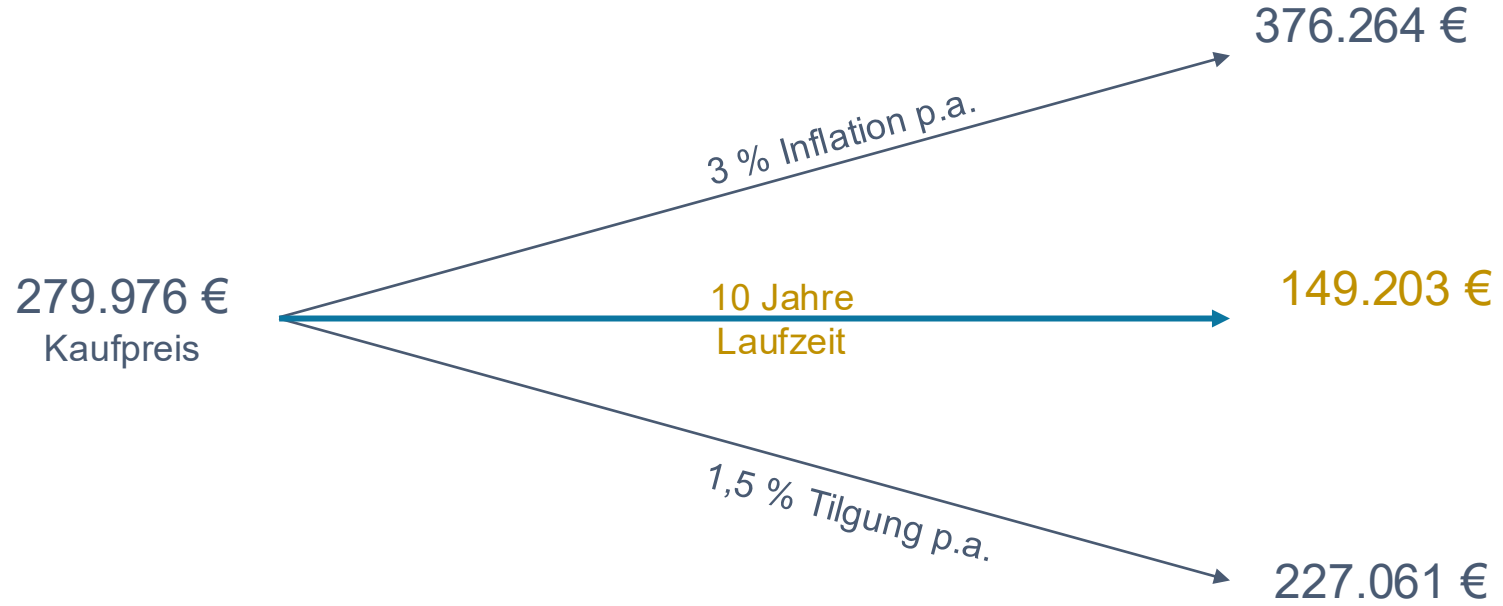
* 55T € zu versteuerndem Einkommen

Berlin Eastside – Bestand

Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung WE 20

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 24.000 €
mit 84,62 m² Kaufpreis 279.976 € inkl. Stellplatz

100% Finanzierung



69.763 € *
= 9,4 % p.a.



**BERLIN
NORTHSIDE**

HOHEN NEUENDORF

Eindrücke aus Hohen Neuendorf



In den letzten Jahren wurde die Wohngegend durch neue Wohnbauten zentral weiter erschlossen.



Golfplatzanlage nur wenige Minuten vom Objekt entfernt

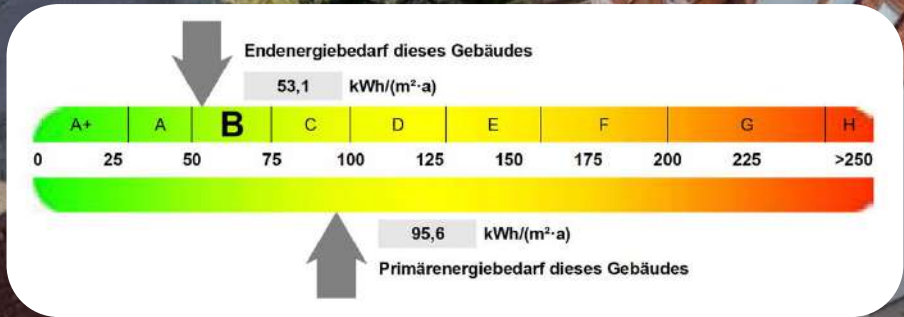


Rathaus Hohen Neuendorf

FRIEDRICHSAUER RING 7

FRIEDRICHSAUER RING 8

FRIEDRICHSAUER RING 9



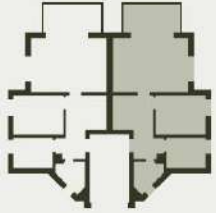






Berlin Northside – Musterwohnung WE 20

LAGE IN ETAGE



FRONTANSICHT



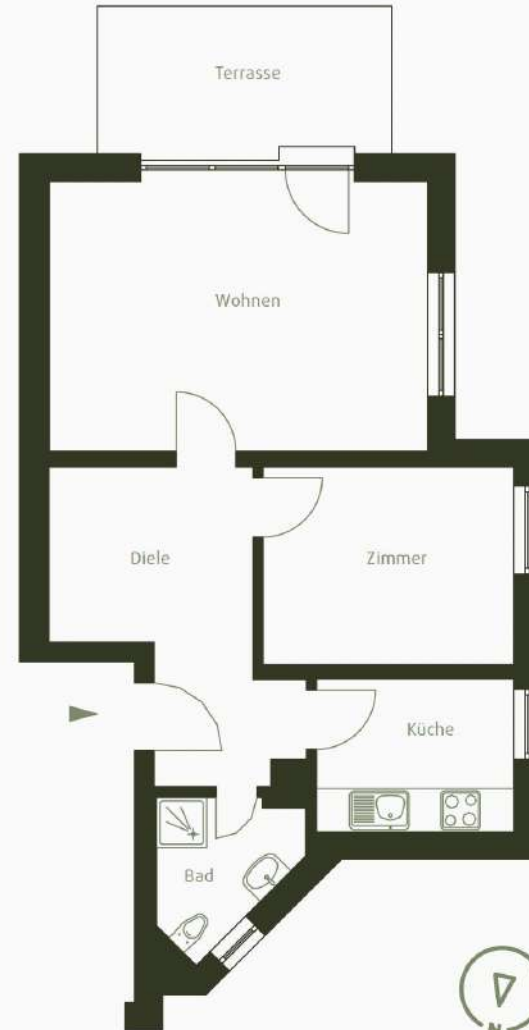
DG

OG 2

OG 1

EG

WOHNEN	20,07 M ²
ZIMMER	9,54 M ²
KÜCHE	5,81 M ²
DIELE	10,53 M ²
BAD	3,52 M ²
TERRASSE	4,19 M ²
GESAMTFLÄCHE	53,66 M²



Berlin Northside – Bestand

100% Finanzierung

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE 20

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 18.500 €
mit 53,66 m² Kaufpreis 216.720 € inkl. Stellplatz

⊕		⊖	
Mieteinnahmen	619 €	Zins 4,5 %	795 €
Steuerersparnis	204 €* <hr/>	Verwaltung & Rücklagen	88 €
		Tilgung 1,5 %	288 €
Einnahmen	823 €	Ausgaben	1.171 €

348 €
monatlicher Investitionsbetrag

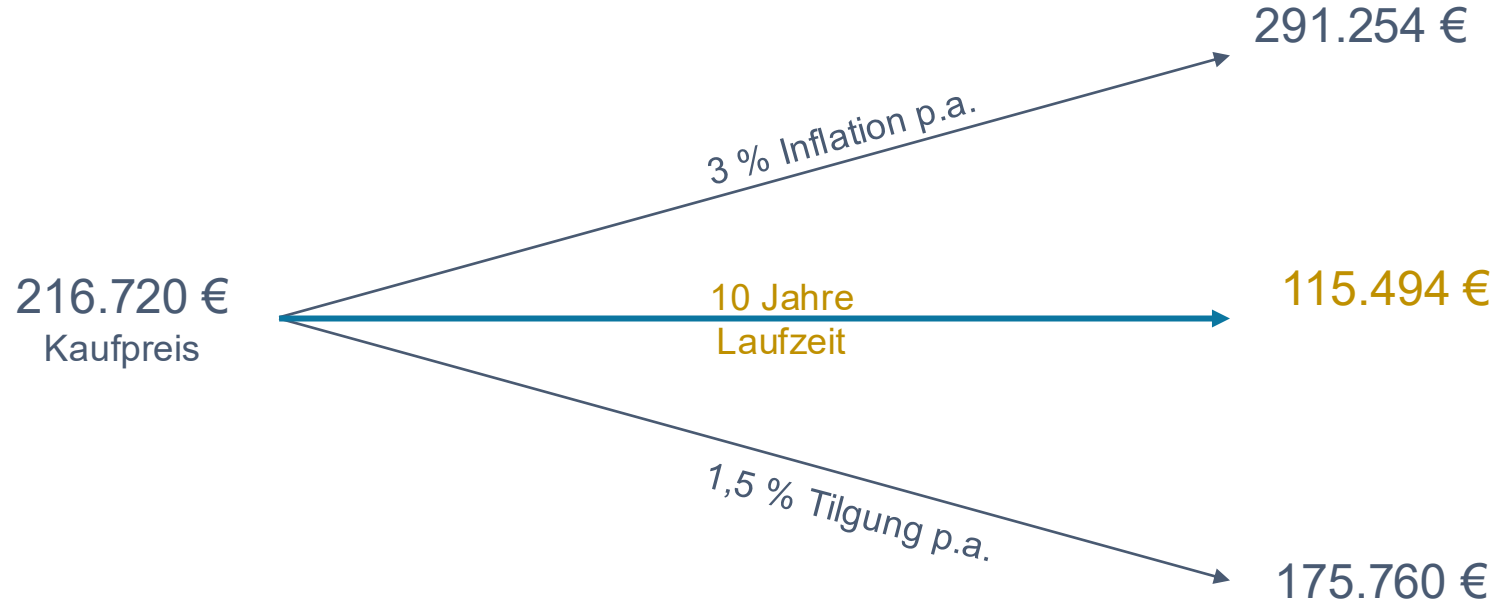
* 55T € zu versteuerndem Einkommen

Berlin Northside – Bestand

Beispielberechnung 2-Zimmer Eigentumswohnung WE 20

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 18.500 €
mit 53,66 m² Kaufpreis 216.720 € inkl. Stellplatz

100% Finanzierung



55.234 € *
= 9,66 % p.a.

Objektvorstellung

#BerlinNorthside #BerlinEastside

Unter diesem Link oder über den QR-Code erhalten Sie Zugriff auf die Aufzeichnung der exklusiven Objektvorstellung.



In dieser Aufzeichnung präsentieren wir Ihnen:

- einen umfassenden Überblick über das Projekt
- detaillierte Einblicke in die Businessidee der Immobilie

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören und in einem persönlichen Beratungsgespräch noch näher auf Ihre individuellen Fragen und Ziele einzugehen.

