



Immobilienaufbau
Miete? Geht auf Dein Konto!

142 Bestandswohnungen in Berlin Treptow-Koepenick

  www.immobilienaufbau.de #BerlinGrüneck



Business Idee

Das Projekt #BerlinGrüneck in Berlin Treptow-Koepenick umfasst 18 Mehrfamilienhäuser aus dem Baujahr 1996. Die Lage verbindet eine schnelle Anbindung in die Berliner Innenstadt .

Die professionelle Verwaltung durch Domicil schafft klare Strukturen, reduziert Aufwand und sorgt für planbare Abläufe.

Ein Investment, das auf wachsende Mieteinnahmen und langfristigen Vermögensaufbau ausgerichtet ist.

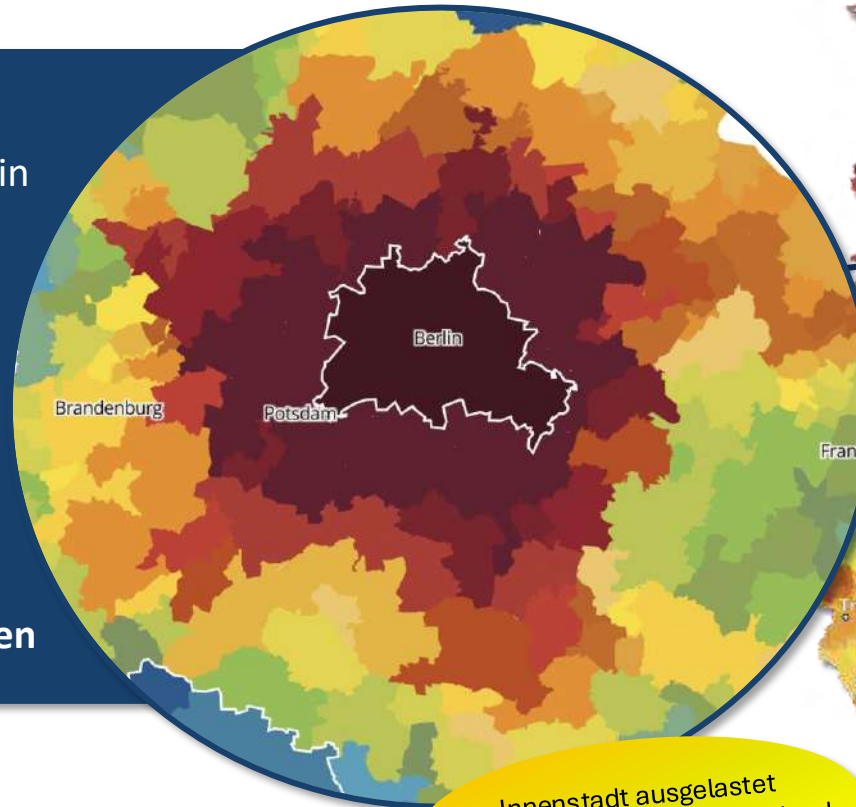


2

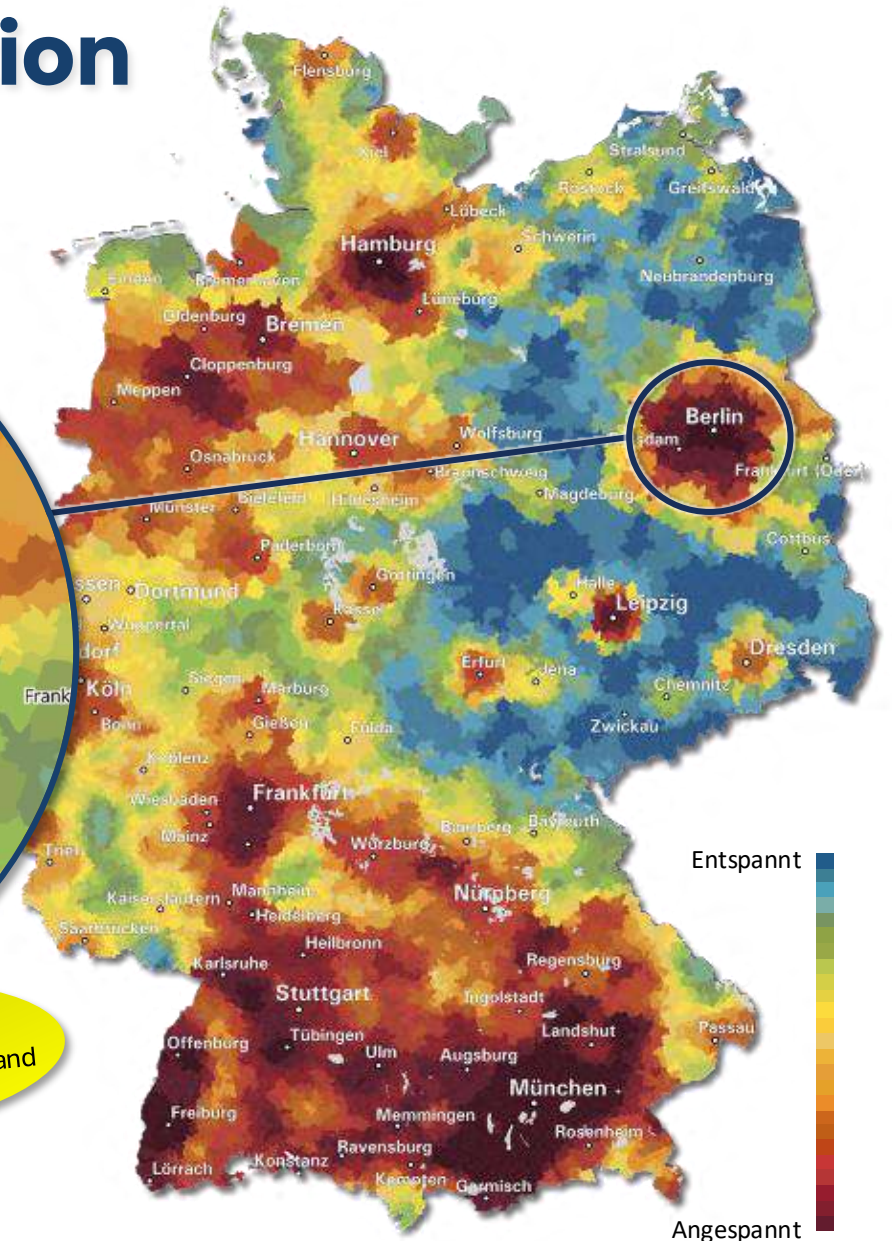
Marktsituation in Berlin

Angespannte Wohnsituation

- **Krisensicherer A-Standort:**
Metropolregionen sind weiterhin stark gefragt
- **Stark überlastete Wohnungsmärkte:**
Zu wenig Angebot bei hoher Nachfrage
- Wohnungsdruck im Umland stark gewachsen
- Langfristig hohes Potential an **Miet- und Kaufpreissteigerungen**



Innenstadt ausgelastet
& Nachfrage wächst im Umland



Bevölkerungswachstum in Berlin treibt Mietnachfrage

Entwicklung

15,2 %

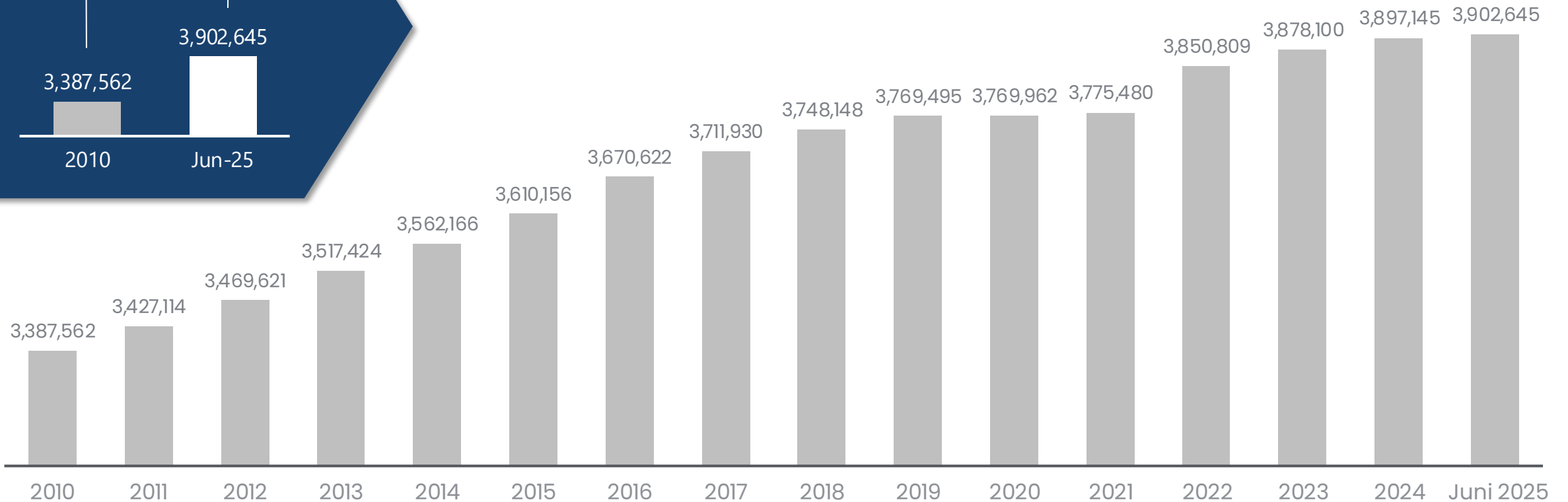


3,387,562

2010

3,902,645

Jun-25



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

Hohe Mietnachfrage
sichert Vermietbarkeit

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.**

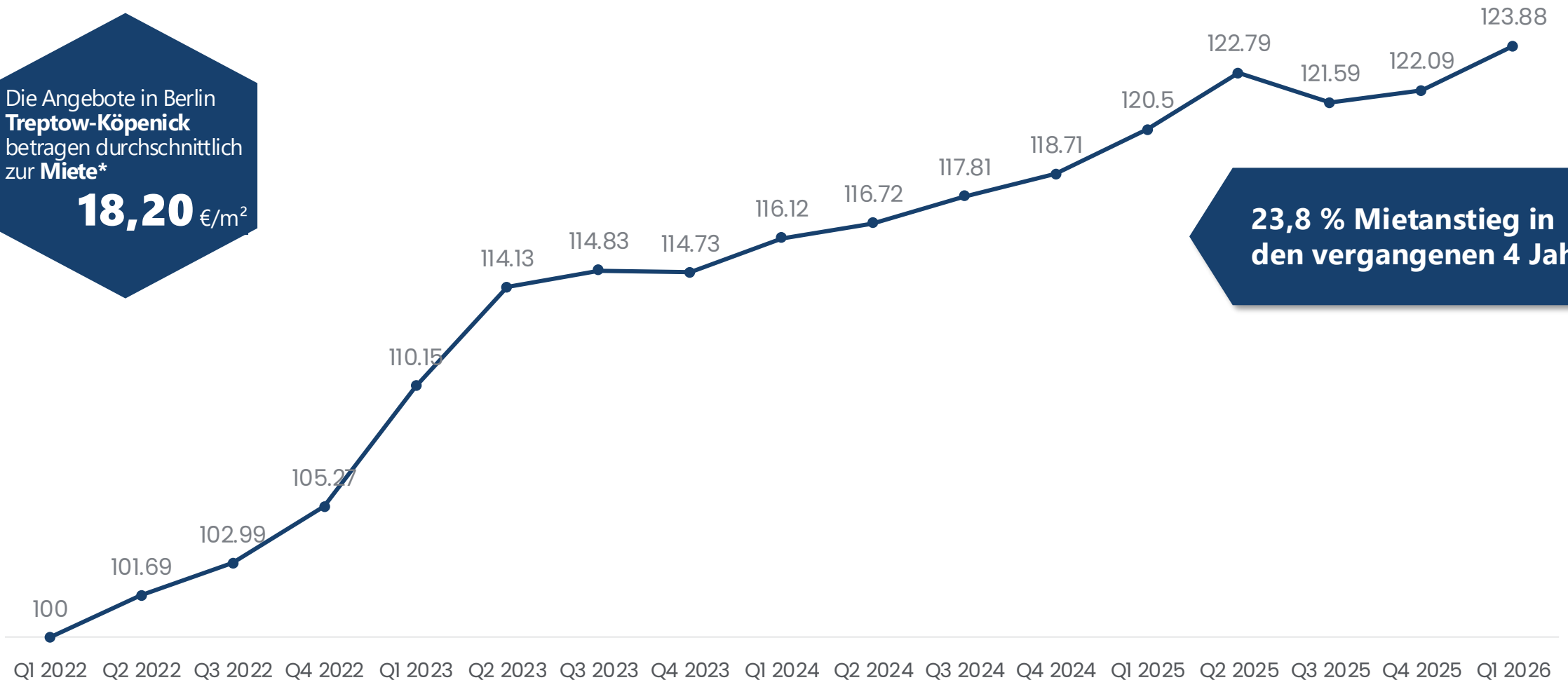
*Quelle: www.dw.com, Wohnungssuche:
Wenn Wohnen zum Luxus wird (05.02.2026)*

Nachhaltig steigende Mieten sorgen für planbare Erträge

Basisquartal Q1 2022 = 100, Berlin Treptow-Köpenick

Die Angebote in Berlin
Treptow-Köpenick
betragen durchschnittlich
zur **Miete***

18,20 €/m²



**23,8 % Mietanstieg in
den vergangenen 4 Jahren****

Sinkendes Wohnangebot sorgt für Kaufpreissteigerung

Die Angebote in Berlin
Treptow-Köpenick
betragen durchschnittlich
zum Kauf*
5.324 €/m²

SPIEGEL Wirtschaft

Immobilienpreise ziehen besonders in den Metropolen wieder deutlich an

Berlin, Frankfurt und Köln verzeichnen ein Plus von rund fünf Prozent: In Deutschlands Großstädten werden Immobilien wieder deutlich teurer. Schlechte Nachrichten gibt es für Mieter. (...) Im ersten Quartal waren Wohnimmobilien im bundesweiten Schnitt 3,6 Prozent teurer als ein Jahr zuvor. (...) An der Spitze lagen Köln und Frankfurt mit einem Plus von je 5,2 Prozent, gefolgt von **Berlin (4,9)**, Hamburg (4,6) und München (4,5).

12.05.2025

 tagesschau

Immobilienpreise steuern auf **neuen Höchststand** zu

Die Preise für Wohnungen und Häuser sind im dritten Quartal erneut gestiegen. Wenn sich der aktuelle Trend fortsetzt, erwarten Forscher des Instituts für Weltwirtschaft in zwei Jahren neue Höchststände. Von Juli bis September verteuerten sich Eigentumswohnungen um durchschnittlich 1,2 Prozent zum Vorquartal, die für Einfamilienhäuser um 1,3 Prozent, wie das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) mitteilte.

06.11.2025

rbb 24

Kaufpreise für Immobilien in Berlin ziehen wieder deutlich an

Die Preise für Häuser und Wohnungen in Deutschland ziehen wieder deutlich an - **vor allem in Berlin** und den anderen größten Städten. Das zeigen neue Zahlen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (VDP) (...). Demnach waren Wohnimmobilien im ersten Quartal im bundesweiten Schnitt 3,6 Prozent teurer als ein Jahr zuvor.

12.05.2025

3

Projektlage

Willkommen in der Metropolregion Berlin



Brandenburger Tor & Pariser Platz



Gendarmenmarkt



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

Brandenburger Tor und Stadtblick



Reichstag



Museumsinsel



Siegessäule



Nachtleben

Die Makrolage zeigt ihre Potenziale



Berlin bildet Zentrum der Metropolregion, weswegen überwiegend von **Hauptstadtregion Berlin/Brandenburg** gesprochen wird.

Flächenmäßig größte Metropolregion

in Deutschland und nach Rhein-Ruhr die bevölkerungsreichste Metropolregion.



Höchste Forschungsdichte in Deutschland und außerdem sehr **aktive Gründungsszene:**

Allein in Berlin schaffen Start-ups 60.000 Jobs und generieren einen Umsatz von über 8 Mrd. €.



Über **6,2 Mio.** Einwohner (2023).

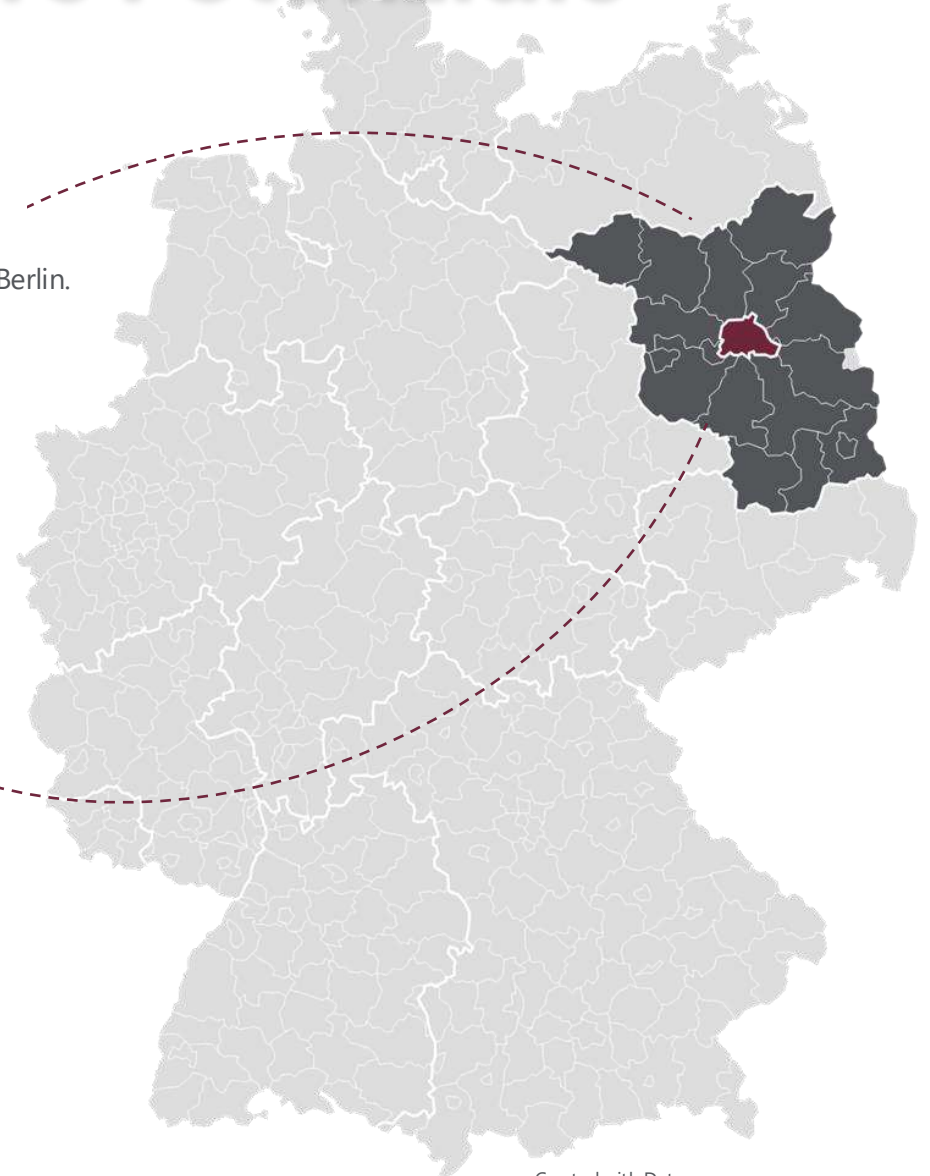
Davon leben ca. 60 % in Berlin.

Standort von mehr als **475.000 Unternehmen**, die wiederum über **3 Mio. Erwerbstätige** beschäftigen.



Berlin und Brandenburg weisen gemeinsam

über 1 Mio. Pendlerbewegungen auf und profitieren vom flächengrößten Verkehrsverbund Deutschlands (VBB = Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg).



Berlin ist ein starker Wirtschaftsstandort



Mobilitäts- und Transportkonzern
Deutsche Bahn AG
26.500



Gesundheit
**Charité –
Universitätsmedizin
Berlin**
24.300



Automobilhersteller
Mercedes-Benz Group
7.900



Öffentliche Nahverkehr
Berliner Verkehrsbetriebe
16.500



Gesundheit
**Johannesstift
Diakonie**
8.700



Einzelhandel
Rewe Markt GmbH
7.800



Gesundheit
Klinikgruppe Vivantes
20.200



Einzelhandel
Edeka-Gruppe
11.700



Bankwesen
Deutsche Bank
6.300



Logistik und Transport
Deutsche Post DHL
10.500



Online-Versandhändler
Zalando SE
7.800



Medien
Axel Springer SE
5.300



Dienstleistungen
**Berliner
Stadtreinigungsbetriebe BSR**
6.450



Elektrotechnik & Energie
Siemens
9.700

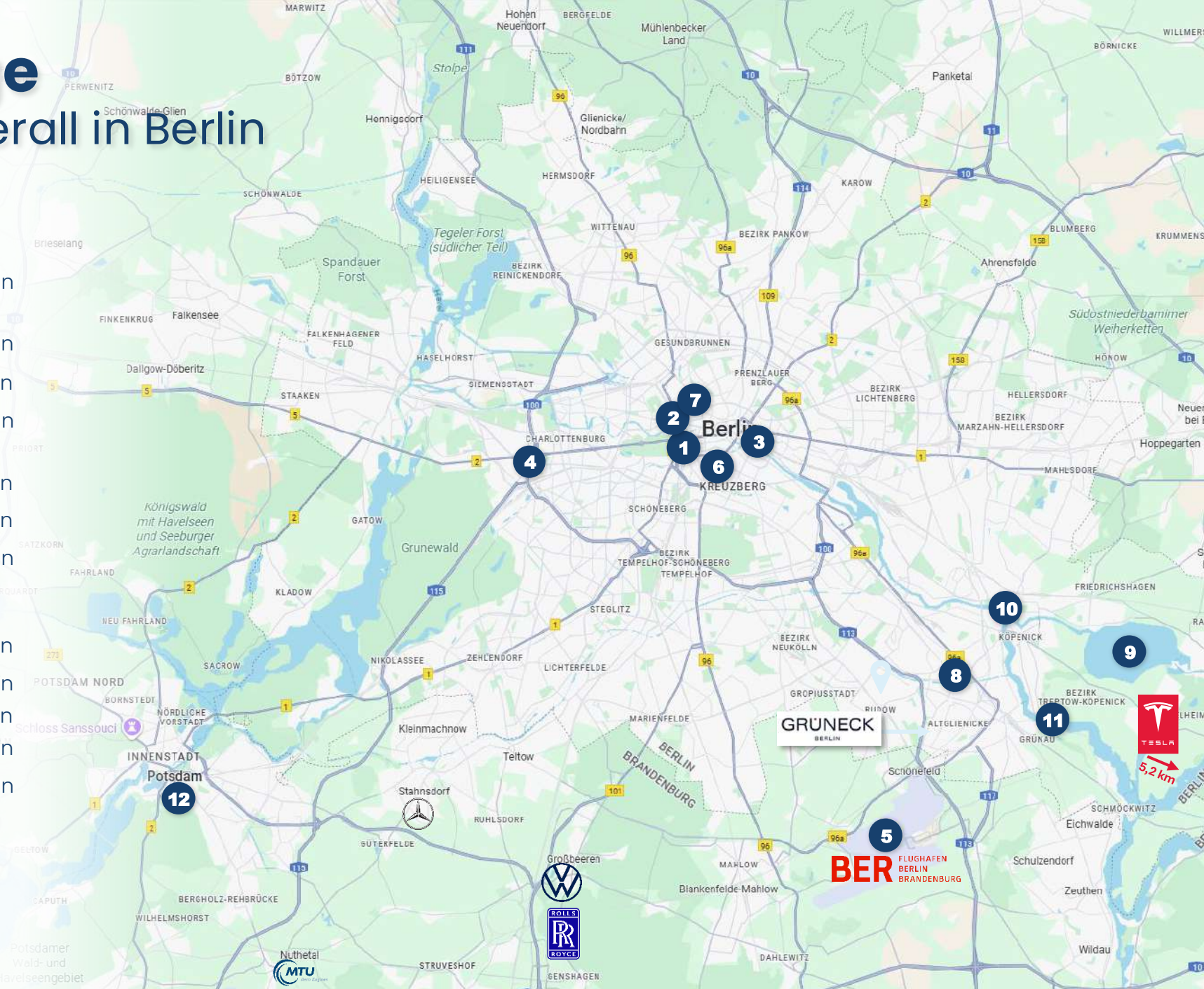


Gesundheit
Helios Kliniken
6.120

Makrolage In 30 min überall in Berlin



1) Brandenburger Tor	15,5 km	38 min	63 min
2) Hauptbahnhof	16,5 km	34 min	57 min
3) Alexanderplatz	14,0 km	28 min	53 min
4) ZOB	19,5 km	36 min	77 min
5) Flughafen & Bahnhof Schönefeld	2,8 km	13 min	28 min
6) Universitäten	14,2 km	30 min	82 min
7) Charité Universitätsmedizin	15,8 km	37 min	83 min
8) Wissenschafts- und Technologie-park Adlershof (WISTA)	1,8 km	11 min	16 min
9) Großer Müggelsee	6,5 km	25 min	55 min
10) Altstadt & Schloss Köpenick	4,4 km	16 min	35 min
11) Strandbad	4,5 km	16 min	44 min
12) Potsdam	31,3 km	41 min	104 min



Hoher Pendleranteil
→ steigende Nachfrage
im Umland

Wohnraumangel im
Zentrum → wachsender
Preisdruck nach außen



5,2 km

Mikrolage



Der Technologiepark Adlershof gehört zu den **15 größten Scienceparks weltweit**. Somit ist er auch Deutschlands größter Wissenschafts- und Technologiepark sowie **Berlins größter Medienstandort**.

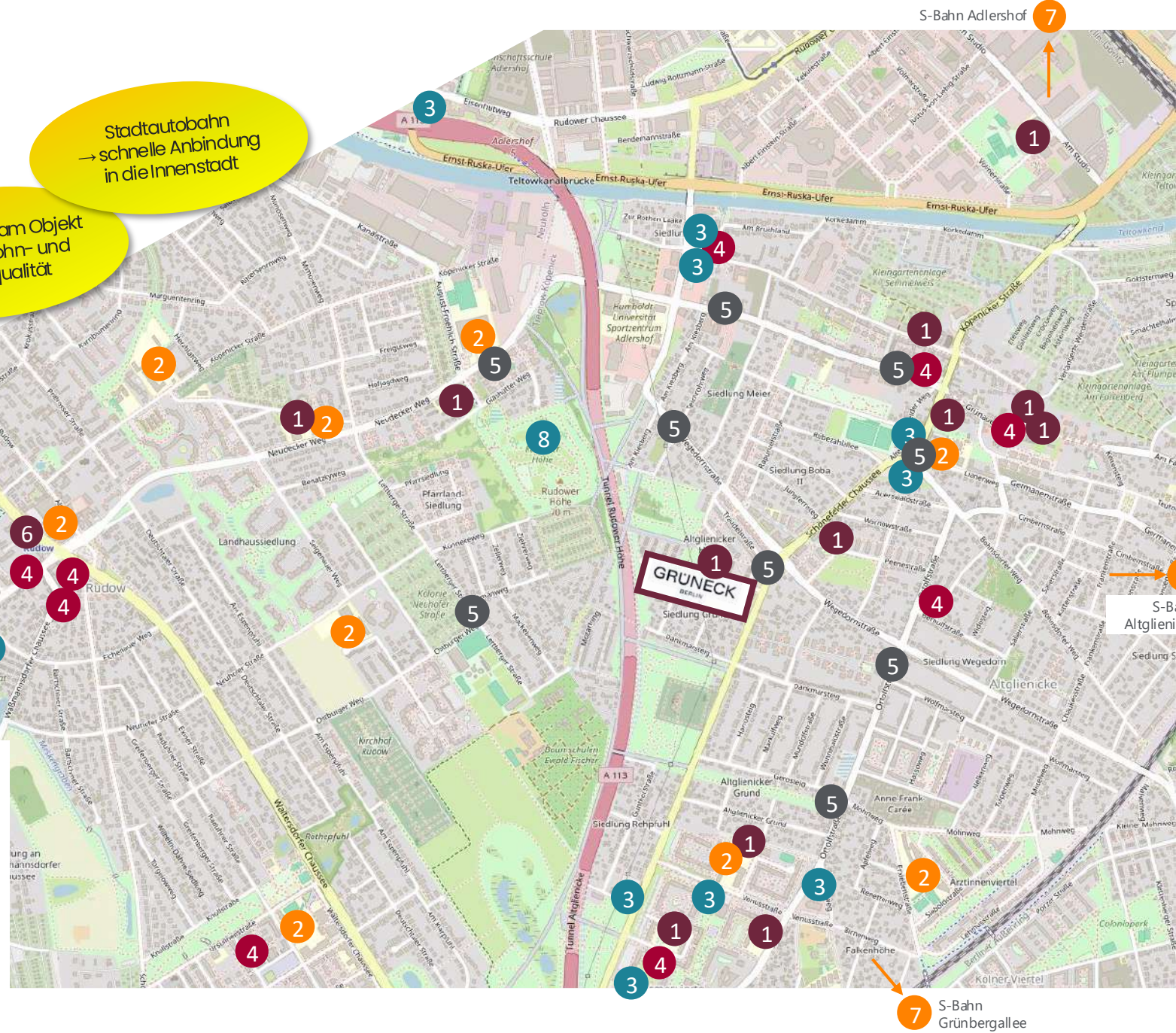
→ 29.100 Beschäftigte
→ ca. 6.300 Studierende

Stadtautobahn
→ schnelle Anbindung
in die Innenstadt

Direkter Park am Objekt
→ hohe Wohn- und
Lebensqualität

- Kindertagesstätten**
Entfernung 0,1 km
- (Grund-) Schule**
Entfernung 0,7 km
- Supermärkte**
Entfernung 0,7 km
- Ärzte**
Entfernung 0,6 km

- Bushaltestellen**
Entfernung 0,1 km
- U-Bahn**
Entfernung 2,8 km
- S-Bahn**
Entfernung 1,8 km
- Parkanlage mit Spielplatz & Rodelbahn**
Entfernung 1,0 km



7 S-Bahn
Grünbergallee

7 S-Bahn
Altglienicke



4

Projekt





Instandsetzung

- 2014: **Fenstertausch**
Einbau dreifachverglaster Aluminiumfenster in gesamten Anlage (ohne Dach- und Kellerfenster)
- 2020–2021: **Malerarbeiten** in allen **Hausaufgängen** inkl. Treppengeländer & Kellereingangstüren
- 2021–2025: z. T. **Dachteil-, Balkon-, Terrassen und Fassadensanierung**
- 2024: **Modernisierung der Wasserspeicher** der südlichen Erker der südlichen Häuser
- 2024: z. T. Austausch der **Zentralsteuerungen** in einzelnen Häusern und Zentraleinheit der Heizstation
- 2024: Erneuerung **Brenner der Heizkessel**
- 2024: z. T. **Kellerfenstertausch**







5

Musterwohnung

Impressionen

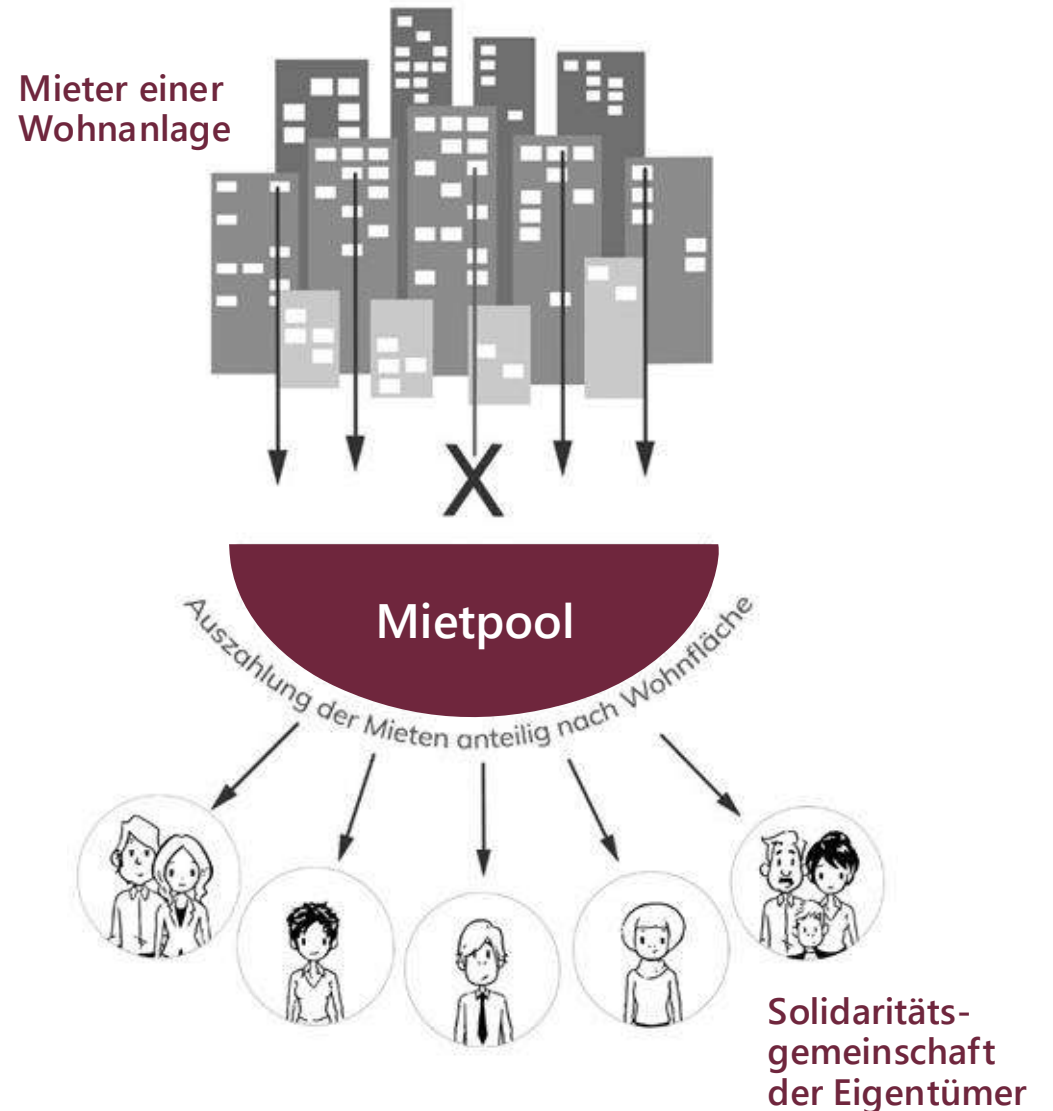


Mietpoolkonzept

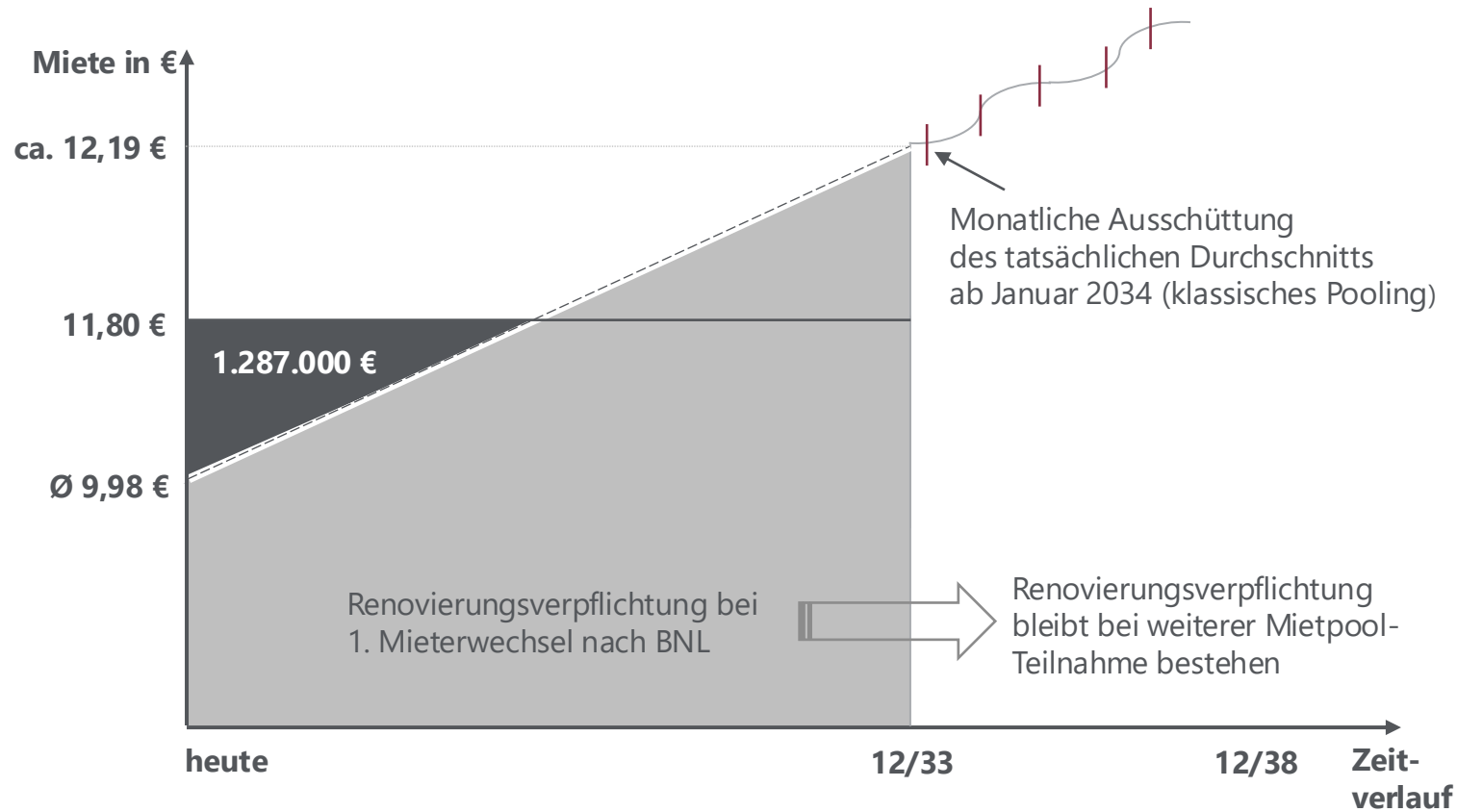
Wie umgehe ich das Leerstandsrisiko einer Wohnung?

Gerechtfertigte **Befürchtungen** von Kapitalanlegern umfassen den **mittel- und längerfristigen Leerstand** der Wohnimmobilie. Die damit einhergehenden Mietausfälle belasten die geplante Mietrendite.

Das **Domicil-Konzept** bietet bei seinen Objekten daher stets eine **Mietpool-Lösung** an. Dabei werden alle Mieten sprichwörtlich in einem „Topf“ gesammelt und jeder Eigentümer erhält seinen **anteiligen Durchschnitt als monatliche Miete** ausbezahlt.



Mietpoolkonzept



Funktionsweise des Mietpool-Konzepts der Domicil:

Durch die Stammeinlage in Höhe von 1.287.000 € werden für die Dauer von 7 Jahren konstant 11,80 €/m² ausbezahlt.

Am Ende der Mietpoolaufzeit (31.12.2033) werden Überschüsse oberhalb der Stammeinlage einmalig zu 80 % an die Eigentümer ausgegeben. 20 % erhält der Poolverwalter als Bonifikation.

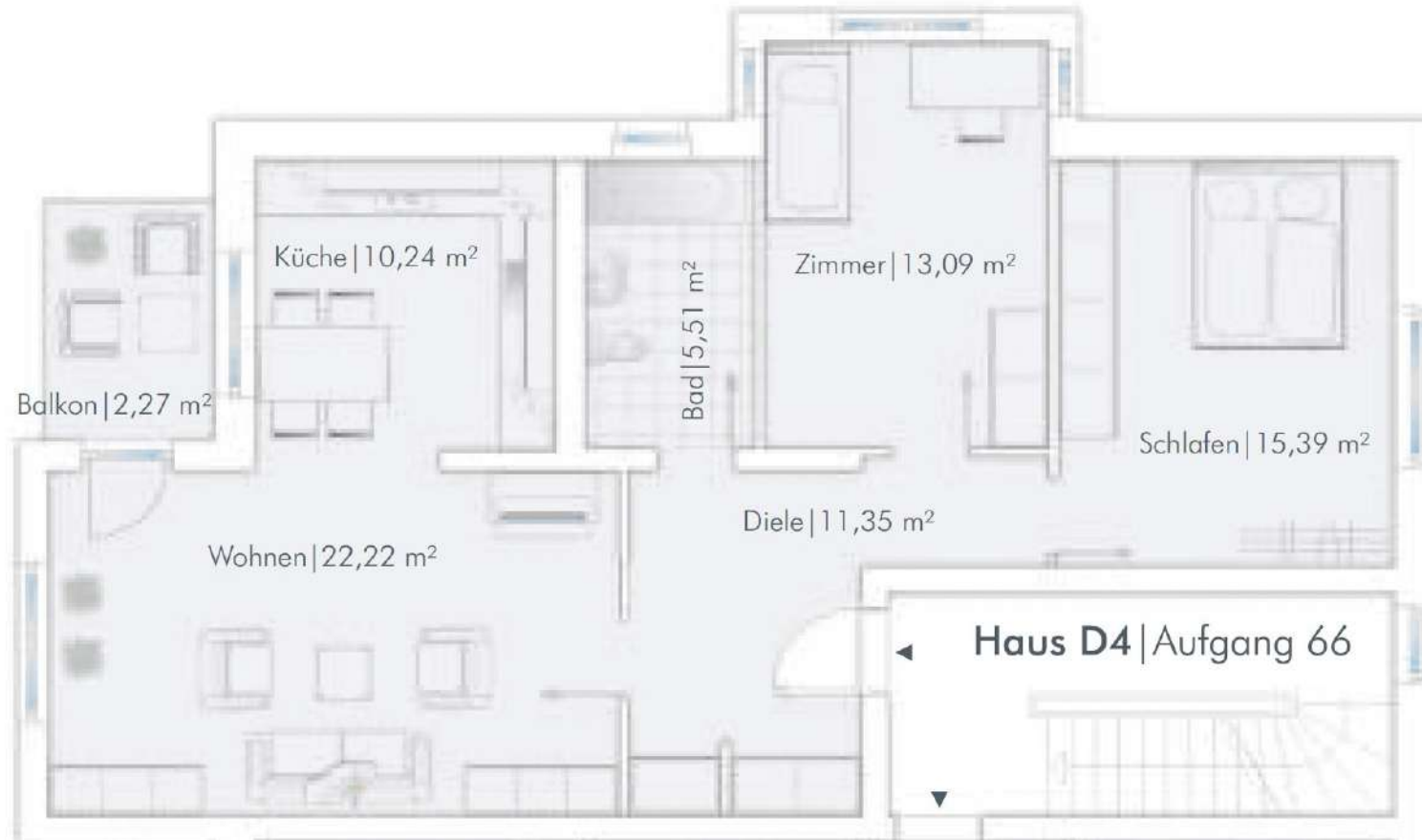
Danach verlängert sich der Mietpool jeweils um 5 Jahre.

Während der Dauer des Mietpools gibt es eine Schönheitsreparaturverpflichtung, sodass nach dem ersten Mieterwechsel ein vermietbarer Zustand gewährleistet ist. Die Mietverwaltung durch Domicil ist während dieser Zeit obligatorisch.

Berlin Grüneck – Domicil – Bestand

Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung WE 142



100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 25.500 €
mit 80,06 m² Kaufpreis 311.750 €



Berlin Grüneck – Domicil – Bestand

Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung WE 142

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 25.500 €
 mit 80,06 m² Kaufpreis 311.750 €

			
Mieteinnahmen	945 €	Zins 4,90 %	1.251 €
Steuerersparnis	337 €* <hr/>	Verwaltung & Rücklagen	119 €
		Tilgung 1,50 %	412 €
Einnahmen	1.282 €	Ausgaben	1.782 €

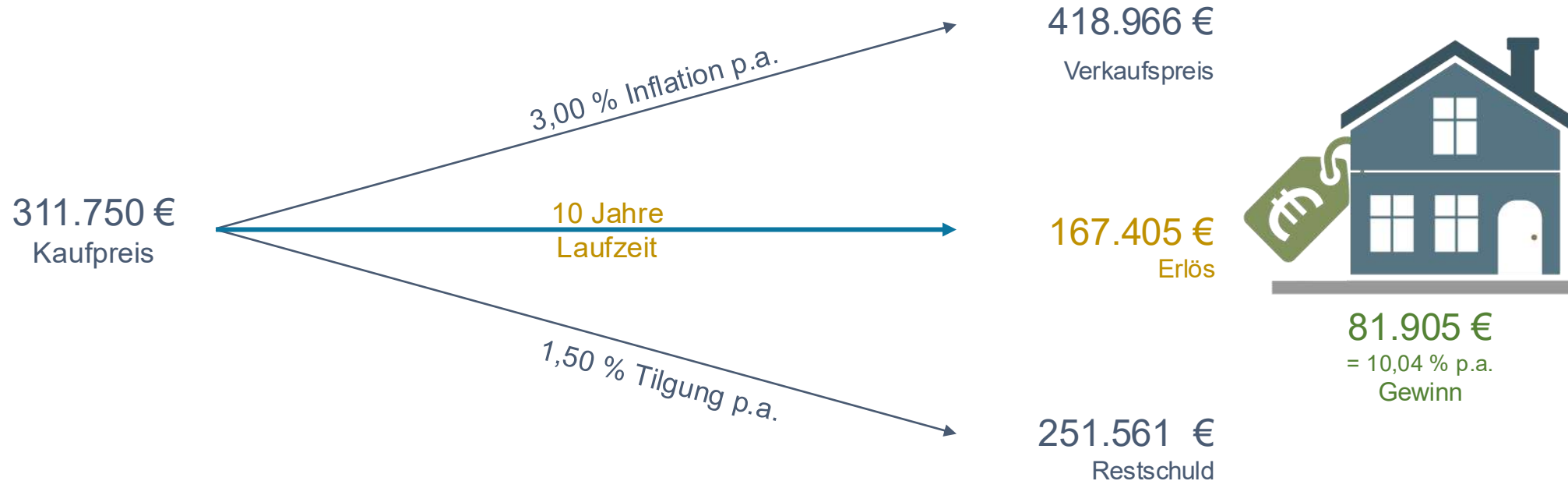
500 €
monatlicher Investitionsbetrag

* 70T € zu versteuerndes Einkommen

Berlin Grüneck – Domicil – Bestand

Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung WE 142

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 25.500 €
mit 80,06 m² Kaufpreis 311.750 €



Kundenstory Vergleichsprojekt Hamburg

Projektdetails #Hamburg-luv.part

Gemeinsam mit **195 weiteren Personen** hat Jan 2016 in dieses Bestandsprojekt investiert – begleitet durch unser Beratungskonzept.

 Hamburg

 196 Bestandsimmobilien

 Verkäufer: domicil

 Baujahr 2008

 Diese Wohnung hat Jan
im Dezember **2016 beurkundet:**



 75,95 qm, 3 Zimmer

 314.700 € mit Balkon
und Tiefgaragenstellplatz

Jan möchte mit der Immobilie...

1. ... Steuern sparen.
2. ... ein passives Einkommen aufbauen.
3. ... Rendite erzielen z.B. durch Kauf- und Mietpreissteigerungen.



Kundenstory Vergleichsprojekt Hamburg

Investmentübersicht 2016

Wir haben Jan bei der Finanzierung unterstützt.

	Kaufpreis 314.700 €	Eigenkapital sofort 20.500 €	finanzierte Summe 314.700 €
---	------------------------	---------------------------------	--------------------------------

+	-
Mieteinnahme 820 €	Zins 1,9 % / 15 Jahre 483 €
Steuerersparnis 70 €	Verwaltung und Rücklage 121 €
	Tilgung 2% 540 €
Einnahme 890 €	Ausgabe 1.144 €

Mit **254 € monatlichem Invest** nach Tilgung baut Jan mit Hilfe der Wohnung Vermögen auf.

Er baut Eigentum auf, nutzt Steuervorteile und profitiert von Wertsteigerung & Mieteinnahmen.

Marktentwicklung Hamburg seit 2016


In den vergangenen neun Jahren hat sich der Immobilienmarkt in Hamburg positiv für Immobilieninvestoren entwickelt:

Kaufpreisentwicklung



Mietentwicklung



 Quelle: ImmobilienScout24 – durchschnittliche Angebotsmieten und Kaufpreise in Hamburg Langenhorn, abgerufen am 26.12.2025. Die Werte sind konservativ kalkuliert – am Markt sind teils höhere Preise erzielbar.

Kundenstory Vergleichsprojekt Hamburg

Investmentübersicht Stand Dez 2025

Durch Mieterhöhung sinkt der mtl. Investbetrag.



Kaufpreis 314.700 € Eigenkapital sofort 20.500 € finanzierte Summe 314.700 €

+	-
Mieteinnahme 895 €	Zins 1,9 % / 15 Jahre 389 €
Steuerersparnis* 2 €	Verwaltung und Rücklage 121 €
	Tilgung 2% 634 €
Einnahme 897 €	Ausgabe 1.144 €

Mit **247 € monatlichem Invest** nach Tilgung baut Jan mit Hilfe der Wohnung Vermögen auf.

*Beim Annuitätendarlehen bleibt die Annuität gleich:
Sinkende Zinsen bedeuten weniger Steuerersparnis, dafür höhere Tilgung.

Wertentwicklung Dez 2016 bis Dez 2025



* Der Gesamtgewinn ergibt sich aus dem Gesamterlös abzüglich des sofort geleisteten Eigenkapitals und dem monatlichen Invest (47.500 €).
Eine Kapitalanlageimmobilie kann nach 10 Jahren steuerfrei verkauft werden.

Objektvorstellung #BerlinGrüneck

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.

