



Immobilienaufbau  
Miete? Geht auf Dein Konto!

# 64 Bestandswohnungen in Berlin Schönefeld als perfektes Einstiegsinvestment

  [www.immobilienaufbau.de](http://www.immobilienaufbau.de) #SchönefeldBestand





## Business-Idee

Die Business-Idee hinter #SchönefeldBestand ist klar: 64 Bestandswohnungen in der Metropolregion Berlin ermöglichen einen strategischen Einstieg in einen der angespanntesten Wohnungsmärkte Deutschlands. Der Neubau stagniert, die Nachfrage bleibt hoch – die Mietdynamik verlagert sich spürbar ins Umland, wovon Großziethen profitiert.

Die Nähe zu starken Arbeitgebern wie dem BER und der Tesla Gigafactory sichert nachhaltige Mieternachfrage. Gleichzeitig bietet der integrierte Mietpool ein Sicherheitsnetz: gebündelte Mieteinnahmen, reduziertes Leerstandsrisiko und planbarere Cashflows.

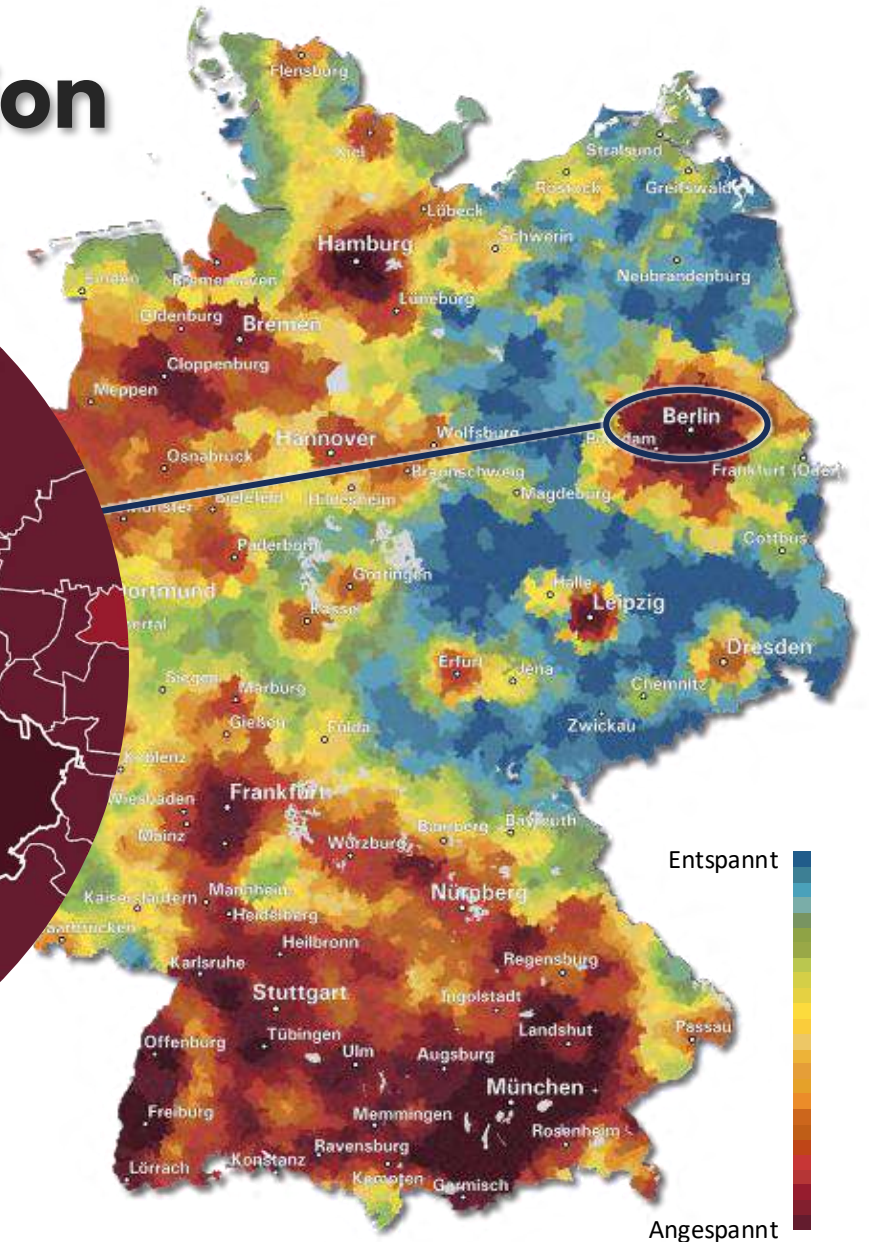
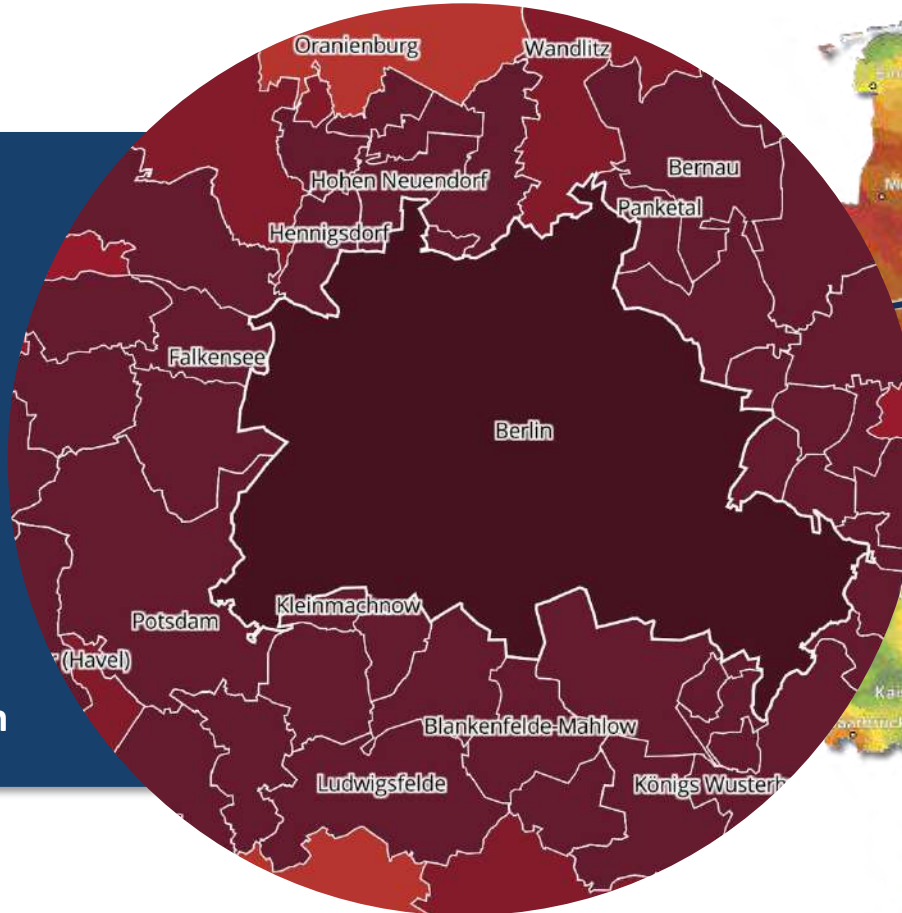
So entsteht ein entspanntes Erstinvestment mit stabilem Fundament und langfristigem Potenzial im Berliner Speckgürtel.

# Willkommen in der Metropolregion 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**



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

Brandenburger Tor und Stadtblick



Reichstag



Museumsinsel



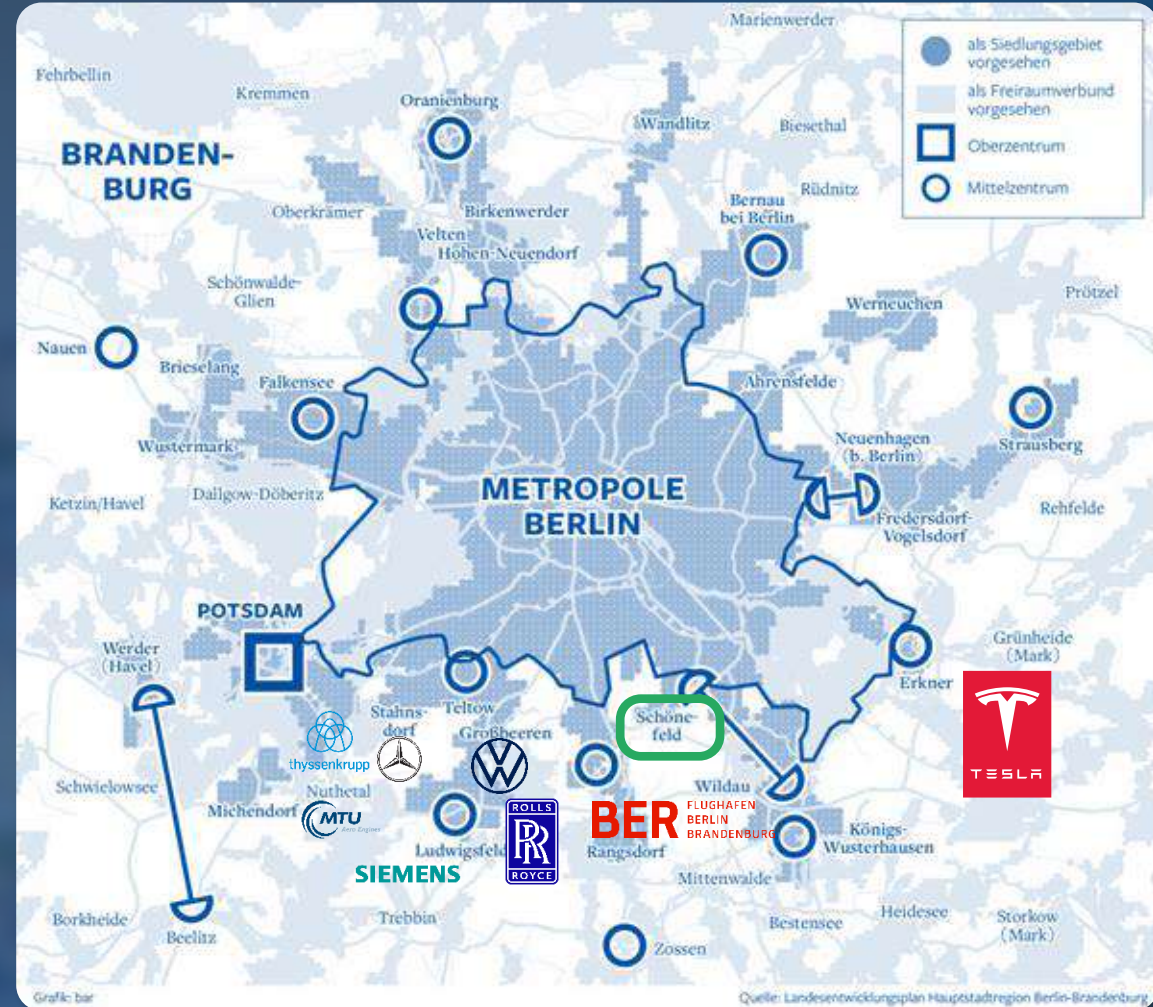
Siegessäule



Nachtleben

# 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



# 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](http://www.dw.com), Wohnungssuche:  
Wenn Wohnen zum Luxus wird (05.02.2026)*

# Perfekt positioniert zwischen Wirtschaft und Hauptstadt



In nur 16 Minuten  
in Neukölln

5 km

Alle Fahrzeiten vom Projektstandort aus

# Nur 17 Minuten mit dem Auto entfernt: Zugang zum Tor zur Welt dem BER

26,1 Millionen Fluggäste jährlich



Großarbeitgeber BER:  
ca. 20.000 Beschäftigte  
am Standort, davon  
rund 2.000 bei der  
Flughafengesellschaft



Direkte Anbindung an den ÖPNV  
und in nur 30 Minuten am Projekt  
#GroßziethenBestand.



# Tesla Gigafactory Berlin

Über 10.000 Mitarbeiter  
und größter regionaler  
Ausbildungsbetrieb

37 Minuten mit dem Auto  
vom Projekt entfernt

# Attraktive Freizeit- und Nahversorgungsangebote im direkten Umfeld

Gropius Passagen: 15 Min. Rad / 12 Min. Auto  
Eines der größten Einkaufszentren Berlins mit über 150 Shops und direkter U7-Anbindung



Neukölln Arcaden: 33 Min. Rad / 31 Min. Auto –  
Zentrales Shopping- und Freizeitcenter mit über 50 Shops, Kino und Dachterrasse „Klunkerkranich“.



Die Ruhe der Natur –  
die Nähe zur Metropole

Immobilienaufbau  
#SchönefeldBstand

# Mikrolage Nah dran am täglichen Leben



# Willkommen Am Lindengarten





Immobilienaufbau

#GroßziethenBestand

#### GEBÄUDEAUSSTATTUNG:

- Neue Gas-Zentralheizung aus 2024
- Tiefgarage unter der gesamten Anlage
- Energieeffizienzklasse C (Gas Zentralheizung)\*

\*Neue Heizung aus 2024 noch nicht im Energieausweis enthalten.

#### WOHNUNGSAUSSTATTUNG

- Alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- Erdgeschossseinheiten mit angrenzenden Gärten
- helle Wohneinheiten mit individuellen Blickachsen
- individuelle Ausstattung der Fußböden
- individuelle Ausstattung der Bäder

#### WOHNQUALITÄT:

- Rückseitig Weitblick über Wiesen und Felder
- Sehr gepflegte Wohnanlage
- durchgängig begrünte Wohnanlage
- offenes und ruhiges Ambiente
- Nur Anliegerverkehr in der Wohnanlage







# Grundriss Musterwohnung



## Berlin Schönefeld – Bestand

### Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung WE 102

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 19.000 €  
 mit 55,61 m<sup>2</sup> Kaufpreis 219.000 €

			
Mieteinnahmen	717 €	Zins 4,90 %	878 €
Steuerersparnis	197 €* <hr/>	Verwaltung & Rücklagen	106 € <hr/>
		Tilgung 1,50 %	290 € <hr/>
<b>Einnahmen</b>	<b>914 €</b>	<b>Ausgaben</b>	<b>1.274 €</b>

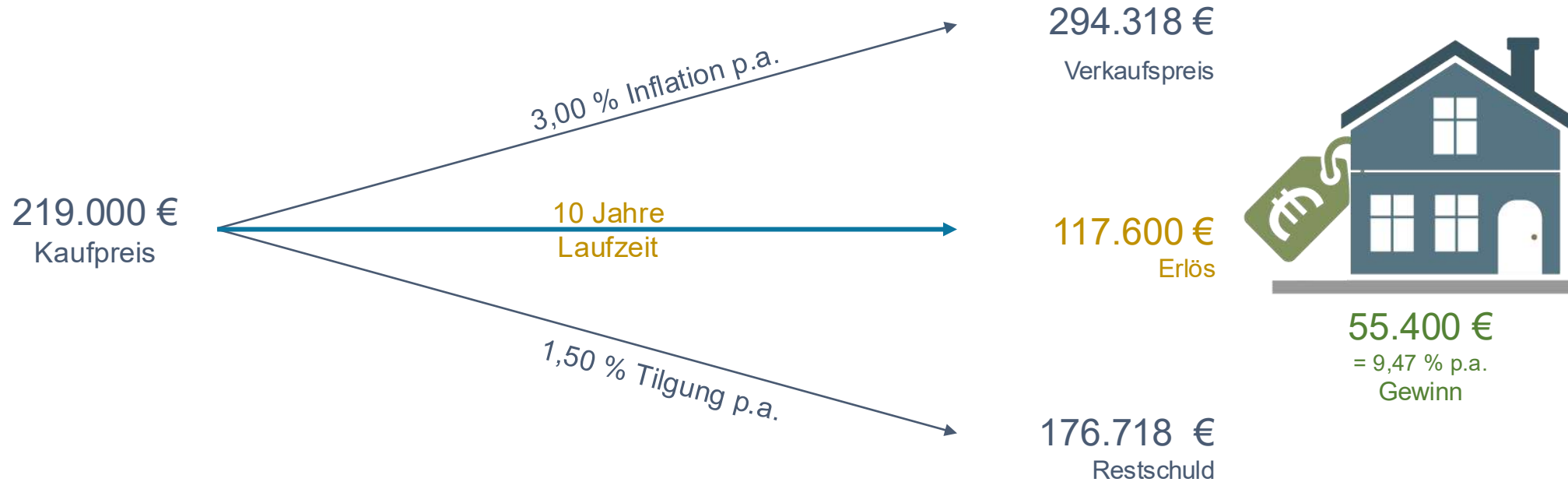
**360 €**  
**monatlicher Investitionsbetrag**

\* 55T € zu versteuerndes Einkommen

## Berlin Schönefeld – Bestand

### Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung WE 102

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 19.000 €  
mit 55,61 m<sup>2</sup> Kaufpreis 219.000 €



# Objektvorstellung #SchönefeldBestand

**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.

