

INVESTOR-STRATEGIE-CHECK

4-Zimmer-Maisonette Grünheide

Objekt: Hubertusstraße | 15537 Grünheide (Mark)

Status: Top-gepflegtes Investment mit massivem Wertsteigerungs-Hebel (2030)

1. DER IST-ZUSTAND (STATUS 2026)

Finanzielle Eckdaten:

- Angebotspreis (Auktionsstart): 240.000 € (ca. 2.400 €/m²)
- Käuferprovision: 0 % (Ersparnis von ca. 8.500 € gegenüber Marktstandard)
- Ist-Miete: 800,00 € Kaltmiete / 1.080,00 € Warmmiete mtl.
- Mietverhältnis: Zuverlässig vermietet seit 8 Jahren. Stabile Mieterstruktur.
- Hausgeld (laut WP): ca. 406,20 € mtl.
- Umlagefähige Kosten: ca. 270,00 € mtl. (durch Mieter gedeckt)
- Nicht umlagefähige Kosten: ca. 141,00 € mtl. (inkl. Instandhaltungsrücklage & Verwaltung)

Technik & Substanz:

- Energie-Update: Heizungstausch auf neue Brennwerttherme NEU (2024/25). Der größte Kostenblock der nächsten 20 Jahre ist erledigt.
- Ausstattung: Hochwertiges Fischgrätenparkett, Laminat und Fliesen.
- 100 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen (Maisonette) mit großer Sonnen-Loggia.
- WEG-Zustand: Professionell verwaltet, kein Sanierungsstau bekannt.



2. DIE TRANSFORMATIONS-PHASE (2026 – 2029)

In dieser Phase arbeitet das Investment für dich:

- Planungssicherheit: Mietbindung bis Ende 2030 (keine Mieterhöhung möglich, dafür garantierter Cashflow).
- Tilgungs-Turbo: In den nächsten 4 Jahren fließen ca. 38.400 € Kaltmiete direkt in deine Finanzierung.
- Standort-Effekt: Grünheide boomt weiter. Während du hältst, steigt der Bodenwert durch Tesla und den massiven Infrastrukturausbau im Berliner Speckgürtel.

3. DAS ZIEL-SZENARIO (AB 2030)

Der „Exit“ oder die „Neu-Positionierung“:

- Maßnahme: Nach Auszug der Mieter erfolgt eine gezielte Modernisierung (Küche, Bad-Update, Wände).
- Miet-Sprung: Anpassung auf aktuelle Marktpreise. Realistisch sind 11,00 € bis 14,00 €/m².
- Neuer Cashflow: Steigerung auf ca. 1.100 € bis 1.400 € mtl. Kaltmiete.
- Marktwert-Entwicklung: Unvermietete und modernisierte 4-Zimmer-Wohnungen in dieser Lage werden 2030 voraussichtlich die 350.000 €-Marke deutlich überschreiten.

4. WARUM DIESES INVESTMENT SINN ERGIBT

1. Sicherheits-Puffer: Du kaufst heute mit dem „Vermietet-Abschlag“. Der Marktwert für freie Wohnungen liegt jetzt schon weit über deinem Einstiegspreis.
2. Provisionsfreier Cash-Vorteil: Die gesparte Provision (8.500 €) ist dein sofortiger Eigenkapital-Hebel.
3. Energetische Sorglosigkeit: Dank neuer Heizung kaufst du keine „Sanierungspflichten“, sondern moderne Technik.
4. Steuervorteil: Nutze die Abschreibungen (AfA) und setze Modernisierungskosten ab 2030 steuerlich voll ab. Nach 10 Jahren Haltefrist ist der Wertzuwachs komplett steuerfrei.