

# Warum Grünheide JETZT? – Die Visionärs-Analyse“

Sichere dir heute den Preis von gestern für den Markt von morgen.

## 1. Der Zeit-Hebel: Kaufen unter Marktwert

Aktuell ist die Dachgeschoß Maisonette Wohnung bis 2030 vermietet, weshalb wir hier erstmal eine normale 3,7 % Rendite erzielen. Schaut man sich die Marktentwicklung an, steigen die Mieten de facto schneller als die Kaufpreise.

- **JETZT:** Du kaufst mit dem „Vermietet-Abschlag“.
- **SPÄTER:** In 3 Jahren kaufst du zum dann aktuellen (höheren) Marktpreis für freie Wohnungen.

## 2. Die Miet-Lücke als dein Cash-Geschenk

Der Durchschnittsmietpreis in Grünheide ist bereits auf 10,43 €/m<sup>2</sup> geklettert. Deine aktuelle Miete liegt bei ca. 8 €/m<sup>2</sup>.

- **Warum jetzt?** Diese Differenz ist dein Sicherheitspuffer. Sobald die Wohnung in 3 Jahren frei wird, hast du einen sofortigen Miet-Sprung von über 60 % (bei Neuvermietung) oder eine massive Ersparnis bei Eigennutzung.

## 3. Die „Tesla-Rente“ & Infrastruktur-Boom

Grünheide entwickelt sich vom Geheimtipp zum Hochtechnologie-Standort.

- **JETZT:** Die Infrastruktur wächst noch, die Preise sind „warm“.
- **SPÄTER:** Wenn die Erweiterungsstufen bei Tesla abgeschlossen und die soziale Infrastruktur (Kitas, Schulen, Ärzte) perfekt sind, ist der Markt „heiß“. Schnäppchen sind dann Geschichte.

## 4. Die energetische Sorglosigkeit (Heizung 2024)

Du kaufst heute ein Objekt, bei dem die Heizungsanlage bereits 2024/2025 neu installiert wurde.

- **Zustand:** Erstklassige Mieterpflege; keine unmittelbaren Instandsetzungsstaus im Sondereigentum bekannt.
- **WEG-Rücklage:** Regelmäßige Zuführung (ca. 900 € p.a. für diese Einheit).

Der Markt wartet nicht auf dich.

In 4 Jahren wirst du auf diesen Tag zurückblicken und sagen: „Hätte ich mal 2026 zugeschlagen. Heute sparst du die Käuferprovision, nutzt die Miet-Tilgung der nächsten 3 Jahre und sicherst dir eine 4-Zimmer-Maisonette, die es so kein zweites Mal gibt.“

**Wirst du nun zum Zuschauer oder zum Visionär?**