



Konzept / Finanzierung / Cash Flow

Seniorenwohngemeinschaftshaus Berlin
Grünbergallee 233
12524 Berlin
Germany

erstellt von Saskia Marquardt - 13.08.2026

Konzeptbeschreibung

Investor:

Seniorenwohngemeinschaftshaus Berlin

MECS Immobilien GmbH & Co.KG

Falkenbrunnstraße 26
12524 Berlin

Vermieter Wohnungen

MECS Immobilien GmbH & Co.KG

Falkenbrunnstraße 26
12524 Berlin

Standort:

Grünbergallee 233 12524 Berlin

Baubeginn circa

Jan 27

Fertigstellung:

Jul 27

Konzept:

Bau von einem zweigeschossigen Seniorenwohngemeinschaftshaus in Ziegelmodul-Bauweise. Hierbei entstehen unter Verwendung von insgesamt 62 Modulen 24 Wohneinheiten. Bestehend aus 2-Raum-Wohneinheiten mit 46 m² und 3-Raum-Wohneinheiten mit ca. 68 m². Alle Wohneinheiten sind mit einer hochwertigen Schreiner Küche und einem modernen Bad ausgestattet. Das Dachgeschoss verfügt über zwei separate Dachgärten, welche über das jeweilige Treppenhaus erreichbar sind. Der massive Ziegelbau erfüllt die höchsten Energie- und Förderstandards nach KfW 40 mit QNG Zertifikat und garantiert so attraktive KfW Finanzierungs- und Sonder-Abschreibungsmöglichkeiten bei niedrigsten Wartungs- und Sanierungskosten in der Zukunft.

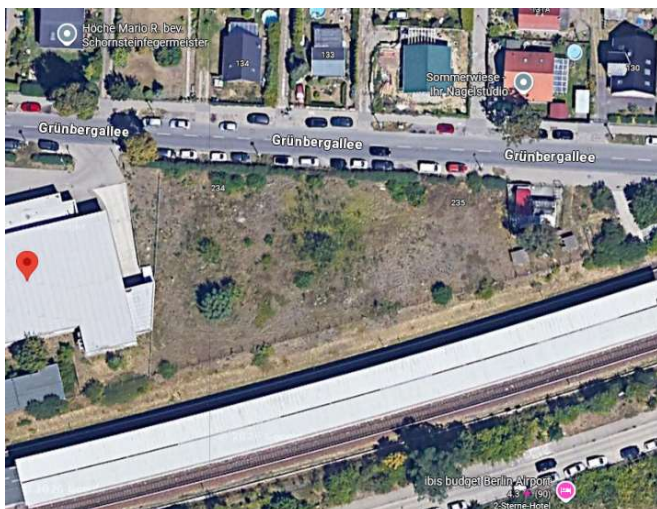
Individuelle Standortgründe

Hier handelt es sich um ein zukünftiges Senioren-Wohngemeinschaftshaus an der Grünbergallee 233, 12524 Berlin, in einer ruhigen, gut vernetzten Lage innerhalb eines gemischten Wohnquartiers. Die Umgebung besticht durch fußläufig erreichbare Nahversorgung (Supermärkte, Bäcker, Apotheken), diverse Gesundheits- und Pflegedienstleistungen sowie Bibliotheken und Begegnungszentren in der Nähe. Grünflächen, kleine Parks und einladende Außenbereiche bieten attraktive Erholungszonen direkt vor Ort.

Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend: Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe, mit schnellen Verbindungen zu weiterführenden U-/S-Bahn-Angeboten in benachbarten Kiezen. Radwege führen sicher durch das Quartier. Der Bahnhof Grünbergallee befindet sich direkt auf der gegenüberliegenden Seite der Straße. Der Berliner Flughafen (BER) ist in 25 Fahrminuten mit dem Auto erreichbar.

Bilder:

Standort



Außenansicht





Planrechnung Baukosten

Seniorenwohngemeinschaftshaus Berlin

Anzahl Wohnungseinheiten

24,00

Anzahl Gesamtmodule

62,00

Bezeichnung	Maße	Einzelpreis	Gesamtpreis	Bemerkungen
Grundstück		0 €	- €	
Grunderwerbssteuer	6,00%		- €	
Notar und Eintragung	1,50%		- €	
Maklerprovision	0,00%		- €	
Baugenehmigung			22.500,00 €	
Stromanschluss			15.000,00 €	
Telekommunikationsanschluss			1.000,00 €	
Wasser / Kanalanschluss			10.000,00 €	
Baukosten GU Angebot Wagner Möbel Mannufaktur GmbH & Co. KG			4.314.580,00 €	69.590,00 € pro Einheit
PV Anlage (ca. 50 kw; ohne Speicher) ohne Gründach			60.000,00 €	
Sonstiges (Solarlux Verkleidung, Terrassenerstellung inkl. Attika, Absturzsicherung)			269.400,00 €	
Abrissarbeiten			- €	
Tiefgarage			- €	
Gesamt			4.692.480,00 €	
Baukosten pro qm inkl. Ust inklusive Küche inklusive Beleuchtung innen / außen inklusive Bad, Badspiegel			3.729,72 €	

Dieses Angebot wurde auf Basis der aktuell verfügbaren Informationen, sowie marktüblicher Richtwerte erstellt.

Finale Gutachten und technische Detailprüfungen (insbesondere Bodenbeschaffenheit etc.) können projektbedingte Anpassungen in der Eingabeplanung erforderlich machen.



Finanzierung der Baumaßnahme

MECS Immobilien GmbH & Co.KG

Seniorenwohngemeinschaftshaus Berlin

Beschreibung	% Aufteilung	Zinssatz	Betrag
Gesamtkosten Baumaßnahme			4.692.480,00 €
Eigenmittel	13%		610.022,40 €
KNN Darlehen 296 35/1/10			
100 TEUR je Wohneinheit	51%	1,44%	2.400.000,00 €
Bankdarlehen 35/1/10	36%	4,10%	1.682.457,60 €
Summe			4.692.480,00 €

Darlehensverlauf KfW	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	2.400.000,00 €	34.560,00 €	34.560,00 €
2. Jahr	2.400.000,00 €	34.560,00 €	105.148,24 €
3. Jahr	2.329.411,76 €	33.543,53 €	104.131,76 €
4. Jahr	2.258.823,53 €	32.527,06 €	103.115,29 €
5. Jahr	2.188.235,29 €	31.510,59 €	102.098,82 €
6. Jahr	2.117.647,06 €	30.494,12 €	101.082,35 €
7. Jahr	2.047.058,82 €	29.477,65 €	100.065,88 €
8. Jahr	1.976.470,59 €	28.461,18 €	99.049,41 €
9. Jahr	1.905.882,35 €	27.444,71 €	98.032,94 €
10. Jahr	1.835.294,12 €	26.428,24 €	97.016,47 €

Darlehensverlauf Bankdarlehen	Darlehensbetrag	Zins	Annuität
1. Jahr Tilgungsfrei	1.682.457,60 €	68.980,76 €	68.980,76 €
2. Jahr	1.682.457,60 €	68.980,76 €	118.464,81 €
3. Jahr	1.632.973,55 €	66.951,92 €	116.435,96 €
4. Jahr	1.583.489,51 €	64.923,07 €	114.407,12 €
5. Jahr	1.534.005,46 €	62.894,22 €	112.378,27 €
6. Jahr	1.484.521,41 €	60.865,38 €	110.349,42 €
7. Jahr	1.435.037,36 €	58.836,53 €	108.320,58 €
8. Jahr	1.385.553,32 €	56.807,69 €	106.291,73 €
9. Jahr	1.336.069,27 €	54.778,84 €	104.262,89 €
10. Jahr	1.286.585,22 €	52.749,99 €	102.234,04 €

**Cash Flow / Ertragsrechnung**

Seniorenwohngemeinschaftshaus Berlin

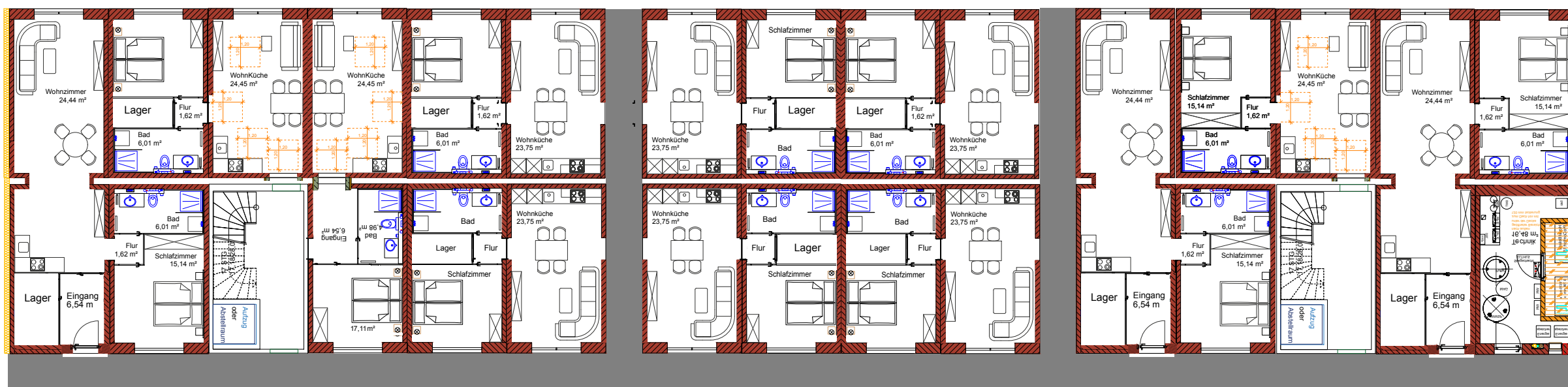
Mieteinnahmen	Geschoss	QM	Stück	Miete/QM Normal	Miete p.a. Normal
Miete Wohnung 1	EG, OG	45,52	18	17,50 €	172.065,60 €
Miete Wohnung 2	EG, OG	68,28	6	17,00 €	83.574,72 €
Stellplätze			0	- €	- €
Einheiten			24		255.640,32 €
Gesamt		1229,04			255.640,32 €
Aufwendungen					
Hausverwaltung	Preis/Monat			20,00 €	5.760,00 €
Abschreibung					431.458,00 €
Finanzierungskosten					103.540,76 €
Nettoertrag - zu versteuern				-	285.118,44 €
Tilgung					120.072,28 €
Abschreibung				-	431.458,00 €
Steuer				-	88.386,72 €
Cash Flow					114.653,99 €
Mietrendite pot. Käufer					5,45%
Eigenkapitalrendite Vermietung					23,99%





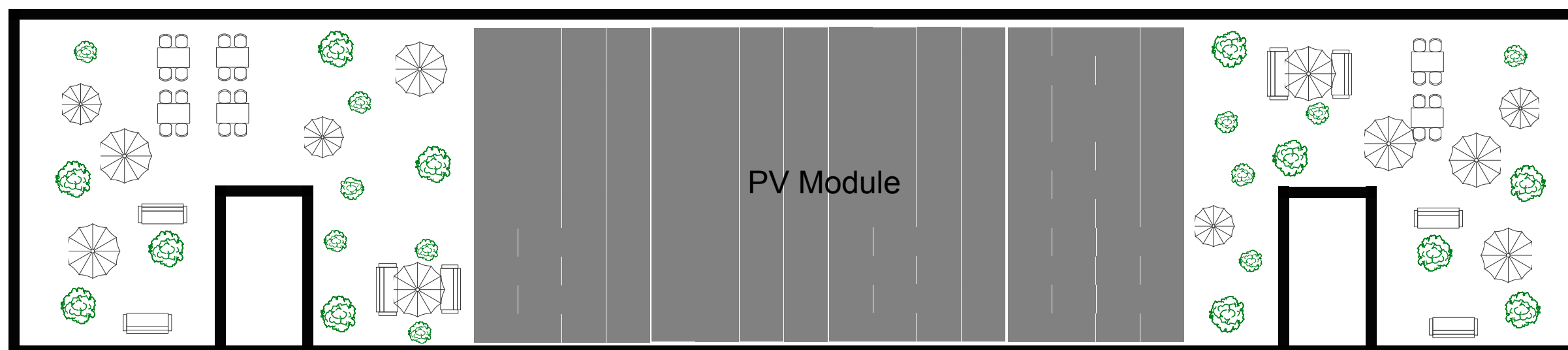
Erdgeschoß

Solarlux Schallschutz

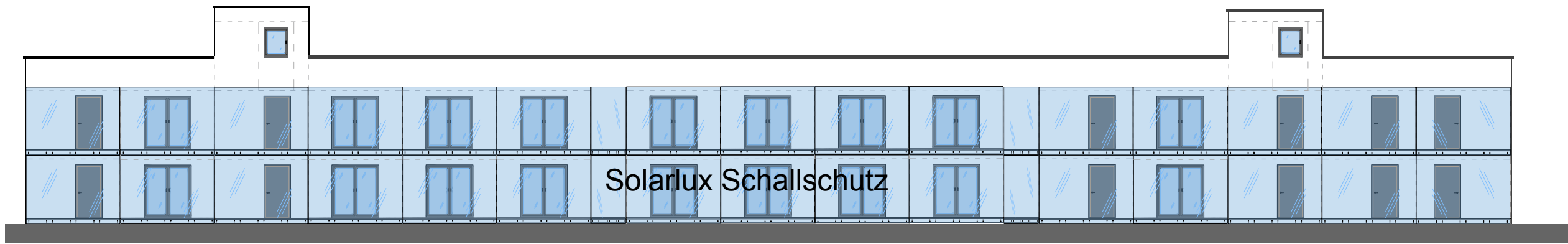


Obergeschoß

Solarlux Schallschutz



Dachgarten



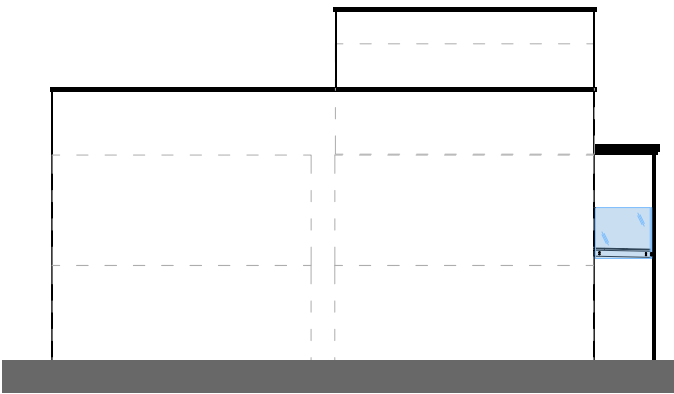
Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Osten