



Quelle: ImmobilienScout24

Traumhaus am See mit Bootssteg, Terrasse und Einliegerwohnung mit separatem Eingang, Ausbaupotential

Assetfy AI Investment-Analyse **BETA**

16.02.2026 18:59

Traumhaus am See mit Bootssteg, Terrasse und Einliegerwohnung mit separatem Eingang, Ausbaupotential

1.790.000 € 🏠 217 m² Wohnfläche 📐 1.004 m² Grundstück 🛏️ 8 Zi.

📅 Baujahr 1927 📍 12527 Berlin Schmöckwitz

Deutlich über Marktniveau

Schwache Rendite (2 %)

Premium-Seelage mit Bootssteg

Einliegerwohnung vorhanden

Ausbaupotential

8.249 €/m²

Kaufpreis pro m²
Wohnfläche

+31,5 %

Abweichung zum
Marktdurchschnitt (Ø
6.274 €/m²)

~2,0 %

Bruttomietrendite (lt.
Inserat)

1.783 €/m²

Grundstückspreis
(Kaufpreis ÷
Grundstücksfläche)

1. EXECUTIVE SUMMARY

Das Objekt ist ein modernisiertes Haus am See (Baujahr 1927) in **Berlin-Schmöckwitz** – einer der wenigen echten Wasserlagen innerhalb Berlins. Der Kaufpreis von **1,79 Mio. €** liegt mit **8.249 €/m²** erheblich über dem lokalen Durchschnitt von 6.274 €/m². Der Aufpreis wird primär durch die direkte Seelage mit eigenem Bootssteg begründet, ist aber

auch im Vergleich zu anderen Wasserlagen-Objekten im Umkreis (z. B. 965.000 € für 249 m² = 3.876 €/m²) außerordentlich hoch. Die Bruttomietrendite von ca. 2 % ist für einen privaten Investor als reines Renditeobjekt **unattraktiv**. Als Lifestyle-/Eigennutzungsobjekt mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial kann es dennoch interessant sein – allerdings nur mit erheblichem Verhandlungsspielraum beim Kaufpreis.

Rendite-Bewertung:	● Rot – 2 % Bruttomietrendite deckt nach Kosten kaum die Kapitalbindung. Netto-Rendite voraussichtlich nahe 0 % oder negativ.
Preis-Markt-Verhältnis:	● Rot – +31,5 % über Marktdurchschnitt; auch gegenüber vergleichbaren Seelage-Objekten im Umkreis deutlich überteuert (Faktor ~2x beim m ² -Preis).

2. PREIS & KOSTEN

Kaufpreiseinordnung

Kaufpreis	1.790.000 €
Preis/m ² Wohnfläche	8.249 €/m ²
Ø Marktpreis/m ² (PLZ 12527)	6.274 €/m ²
Theoretischer Marktwert (217 m ² × 6.274 €)	~1.361.500 €
Premium-Aufschlag (Seelage/Bootssteg)	+428.500 € (+31,5 %)

Kaufnebenkosten (Berlin)

Grunderwerbsteuer (Berlin: 6,0 %)	107.400 €
Notar- und Grundbuchkosten (~1,5 %)	26.850 €
Maklerprovision	lt. Inserat: keine
Gesamtnebenkosten (~7,5 %)	~134.250 €
Gesamtinvestition	~1.924.250 €

Finanzierungsstruktur (80 % EK)

Eigenkapital (80 %)	~1.539.400 €
Fremdkapital (20 %)	~384.850 €
Monatliche Rate (3,8 % Zins + 2 % Tilgung, geschätzt)	~1.860 €/Monat

Mietrendite-Kalkulation

Angenommene Kaltmiete ($13 \text{ €/m}^2 \times 217 \text{ m}^2$)	2.821 €/Monat = 33.852 €/Jahr
Bruttomietrendite (auf Kaufpreis)	1,89 % (~2,0 %)
Bruttomietrendite (auf Gesamtinvestition)	~1,76 %
Geschätzte Nettomietrendite (nach Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfall)	~1,0 – 1,3 %
Kaufpreisfaktor (Vervielfältiger)	52,8× Jahresnettokaltmiete

Ein Kaufpreisfaktor über 30 gilt gemeinhin als teuer. 52,8× ist selbst für Berlin-Lagen extrem hoch und nur bei starker Wertsteigerungserwartung oder Eigennutzung vertretbar.

3. LAGE & POTENZIAL

Makrolage – Berlin-Schmöckwitz (12527)

- **Berliner Bezirk Treptow-Köpenick:** Einer der grünen und wasserreichsten Bezirke Berlins, anhaltend beliebter Wohnstandort.
- **Verkehrsanbindung:** Tram 68 (Endstation Schmöckwitz), S-Bahn Grünau ca. 6 km entfernt – periphere Lage, Pkw-Abhängigkeit.
- **Infrastruktur:** Begrenzte Nahversorgung vor Ort, stärkere Versorgung in Köpenick/Grünau (ca. 10–15 Min. Fahrt).
- **Preistrend Berlin:** Wohnimmobilienpreise in Berlin haben sich nach der Korrektur 2022/23 stabilisiert; periphere Wasserlagen profitieren vom Lifestyle-Trend.

Mikrolage – Imkerweg / Seezugang

- **Direkte Seelage** mit eigenem Bootssteg – seltenes Alleinstellungsmerkmal in Berlin, kaum reproduzierbar.
- **Ruhige Wohnlage** in einer gewachsenen Siedlungsstruktur, hoher Freizeitwert (Wasser, Wald, Natur).
- **Grundstück 1.004 m²**: Großzügige Fläche mit Ausbaupotenzial (z. B. Aufstockung, Erweiterung der Einliegerwohnung).
- **Limitierter Markt**: Nur 18 aktive Angebote im PLZ-Gebiet – geringes Angebot stützt langfristig die Preise, kann kurzfristig aber auch die Veräußerbarkeit erschweren.

Wertsteigerungspotenzial

- Die Knappheit von Seelage-Grundstücken in Berlin ist ein struktureller Vorteil. Neue Wassergrundstücke entstehen faktisch nicht.
- Das Ausbaupotenzial (lt. Inserat) kann die Wohnfläche erhöhen und den m²-Preis nachträglich senken – hierzu Baurecht/B-Plan prüfen.
- Berlin als Hauptstadt mit langfristigem Bevölkerungswachstum stützt die Grundnachfrage.

4. CHANCEN & RISIKEN

CHANCEN	RISIKEN	KONKRETE MITIGATION
Einzigartige Lage: Seezugang mit Bootssteg in Berlin – nicht reproduzierbar, langfristig steigende Nachfrage nach Wasserlagen.	Überhöhter Kaufpreis: +31,5 % über Marktdurchschnitt; Vergleichsobjekte mit Wasserlage kosten ~3.900 €/m ² (vs. 8.249 €/m ²).	Aggressive Preisverhandlung anstreben: Zielpreis ~1.350.000–1.500.000 € (entspricht ~6.200–6.900 €/m ²). Verhandlungsbasis: Vergleichsobjekte im Umkreis.
Einliegerwohnung: Separater Eingang ermöglicht Teilvermietung oder Ferienvermietung → zusätzliche Einnahmen.	Baujahr 1927: Trotz Modernisierung muss mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand gerechnet werden (Dach, Leitungen, Feuchtigkeit).	Umfassendes Baugutachten vor Kauf beauftragen. Instandhaltungsrücklage von mind. 15–20 €/m ² /Jahr einplanen (~3.250–4.340 €/Jahr).
Ausbaupotenzial: Erweiterung der Wohnfläche möglich → senkt den effektiven m ² -Preis und steigert den Gesamtwert.	Periphere Lage: Schwache ÖPNV-Anbindung, Pkw notwendig. Geringer Mietmarkt vor Ort kann Vermietung erschweren.	Vor Kauf B-Plan und Baurecht prüfen (max. GFZ/GRZ, Denkmalschutz?). Einliegerwohnung als Ferienwohnung kalkulieren (höhere Rendite, aber Genehmigungspflicht Berlin prüfen: Zweckentfremdungsverbot).
Kein Erbpacht: Volleigentum am Grundstück – keine laufenden Erbpachtzinsen, volle Verfügungsgewalt.	Geringe Rendite: ~2 % brutto / ~1 % netto macht das Objekt als reines Investment unwirtschaftlich; Opportunitätskosten vs. alternative Anlagen.	Nur als Eigennutzer-Objekt mit Lifestyle-Komponente erwerben. Reine Rendite-Investoren sollten Abstand nehmen.

Provisionsfrei: Keine Maklercourtage spart bei 1,79 Mio. € potenziell ~54.000–64.000 €.	Illiquider Markt: Nur 18 Angebote im PLZ-Gebiet – bei Wiederverkauf enger Käuferkreis, lange Vermarktungszeiten möglich.	Langfristigen Anlagehorizont einplanen (mind. 10–15 Jahre). Liquiditätsreserve vorhalten.
--	---	---

5. FAZIT & HANDLUNGSEMPFEHLUNG

⚠ Empfehlung: KAUF NUR MIT ERHEBLICHEM PREISNACHLASS – KEIN RENDITE-INVESTMENT

Begründung:

- 1. Als Renditeobjekt ungeeignet:** Mit einer Bruttomietrendite von ~2 % und einer geschätzten Nettomietrendite von ~1 % liegt das Objekt weit unter der kritischen Schwelle von 3,5–4 % brutto, die für ein tragfähiges Miet-Investment in Berlin notwendig wäre. Der Kaufpreisfaktor von 52,8 ist extrem hoch. Bei aktuellen Finanzierungskosten von ~3,5–4 % erwirtschaftet das Objekt einen negativen Cashflow.
- 2. Deutliche Überbewertung:** Der m²-Preis von 8.249 € liegt +31,5 % über dem lokalen Durchschnitt und ist selbst im Vergleich zu anderen Wasserlagen-Objekten in der Nachbarschaft (3.277–3.876 €/m²) **mehr als doppelt so hoch**. Selbst unter Berücksichtigung des Bootssteg-Premiums erscheint ein Abschlag von mindestens 15–25 % gerechtfertigt.
- 3. Potenzial für Eigennutzer:** Die direkte Seelage, der Bootssteg, 8 Zimmer mit Einliegerwohnung und das große Grundstück bieten einen hohen Lifestyle-Wert, der sich nicht rein quantitativ abbilden lässt. Für einen Eigennutzer mit langfristigem Horizont und ausreichend Eigenkapital kann das Objekt attraktiv sein.

Konkrete Handlungsschritte:

1	Preisverhandlung: Zielkorridor 1.350.000–1.500.000 € (~6.200–6.900 €/m²). Argumentation: Vergleichsobjekte, Baujahr, Instandhaltungsbedarf, periphere Lage.
2	Due Diligence: Bausachverständigengutachten (Substanz, Feuchtigkeit, Dachzustand), Grundbuchauszug (Lasten, Wegerechte, Wasserleitungsrechte), B-Plan prüfen (Ausbaumöglichkeiten, Denkmalschutz).
3	Bootssteg-/Wasserrechte prüfen: Bestehen dauerhaft gesicherte Nutzungsrechte für den Bootssteg? Uferbenutzungsrecht im Grundbuch eingetragen? WSA-Genehmigung vorhanden?
4	Energetischen Zustand klären: Energieeffizienzklasse fehlt – bei Baujahr 1927 potenziell hohe Heizkosten. Modernisierungsumfang und GEG-Pflichten abklären.
5	Entscheidung: Kauf nur bei Preisreduktion auf ≤1.500.000 € UND positivem Baugutachten UND gesicherten Wasserrechten. Andernfalls: Objekt beobachten – bei 3 Tagen Insertionsdauer besteht kein Zeitdruck.

Hinweis: Diese Analyse basiert auf den bereitgestellten Inseratsdaten und öffentlich verfügbaren Marktdaten. Sie ersetzt keine persönliche Beratung durch einen Sachverständigen, Steuerberater oder Rechtsanwalt. Bodenrichtwerte, aktuelle Mietspiegelwerte und baurechtliche Details sollten vor einer Kaufentscheidung individuell geprüft werden.