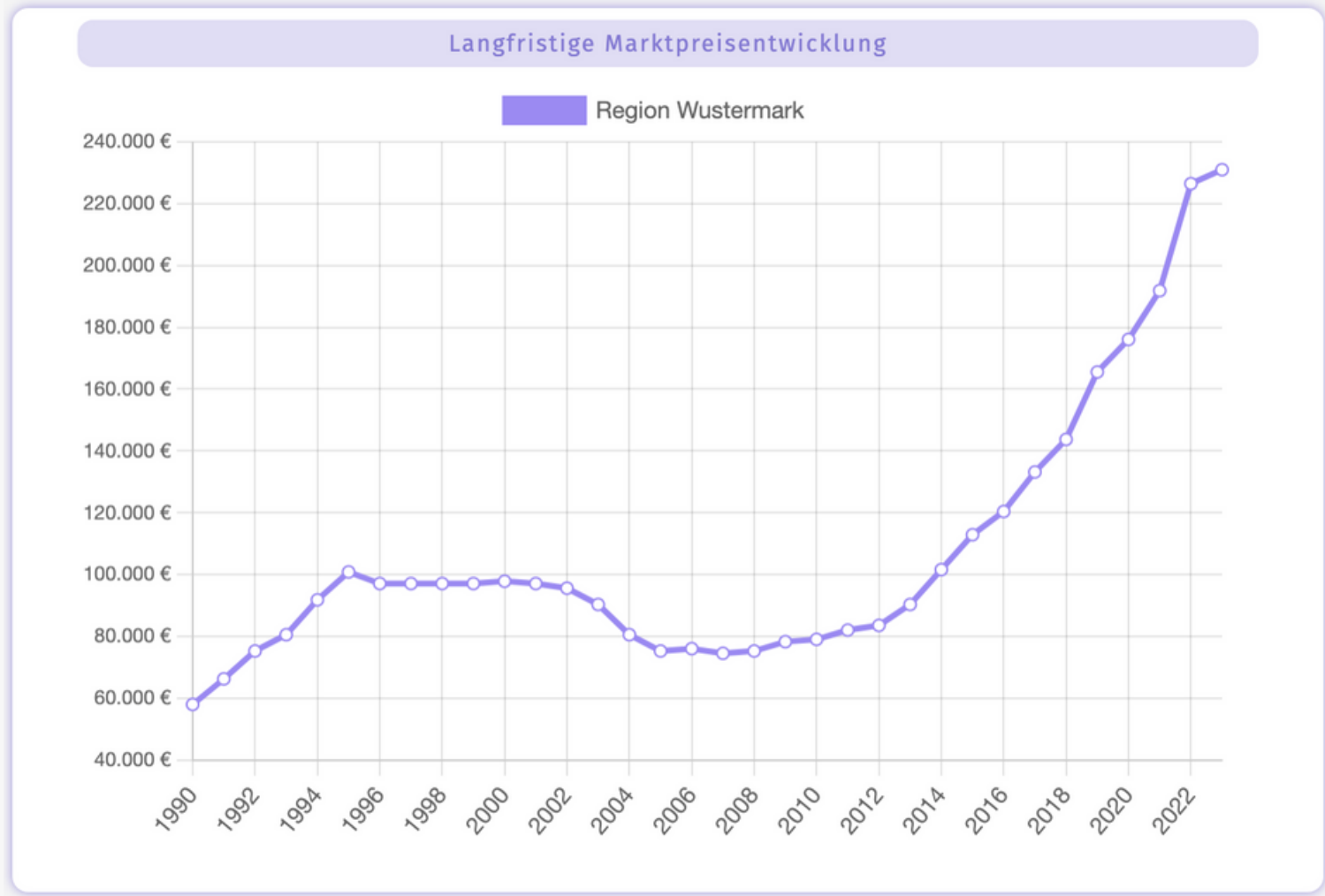


WARUM IN NAUEN INVESTIEREN?

Nauen ist eine Stadt im Landkreis Havelland des Landes Brandenburg. Bezogen auf ihre Einwohnerzahl von etwa 20.000 ist Nauen eine Kleinstadt, jedoch mit einer Gesamtfläche von über 268 km² seit dem Jahr 2003 eine der flächengrößten Gemeinden Deutschlands.

KAUFPREIS EINSCHÄTZUNG IN NAUEN.

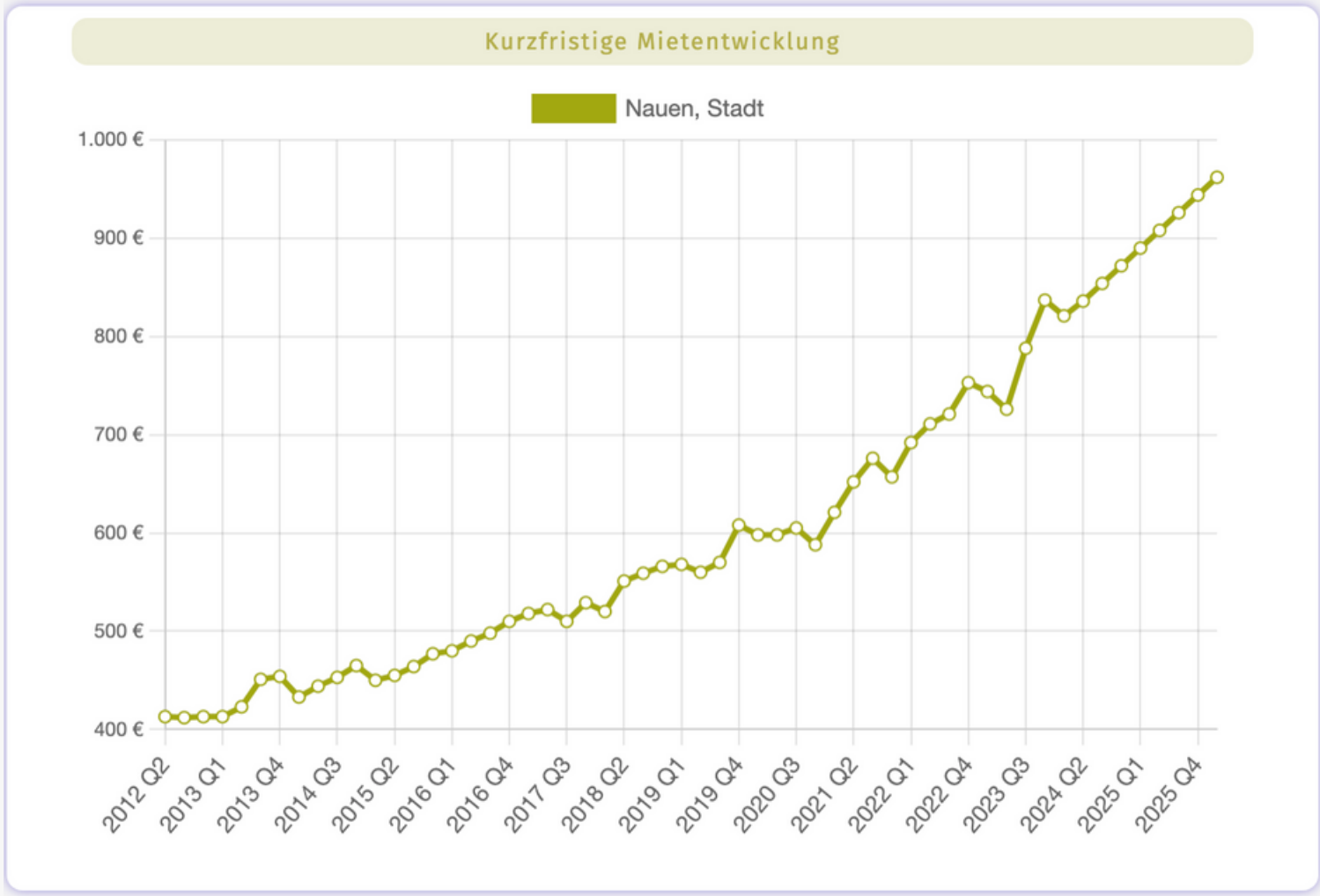


Marktpreis			
231.000 €			
MARKTPREIS			
3.056 €/m²			
194.000 €	286.000 €		
2.566 €/m²	3.783 €/m²		
MINIMALER PREIS	MAXIMALER PREIS		

Ausstattungsstandard			
★	★★	★★★	★★★★
★	★	★	★
220.000 €	231.000 €	251.000 €	285.000 €
2.910 €/m²	3.056 €/m²	3.320 €/m²	3.770 €/m²
EINFACH	MITTEL	GEHOBEN	STARK GEHOBEN
184.000 €	194.000 €	211.000 €	240.000 €
2.434 €/m²	2.566 €/m²	2.791 €/m²	3.175 €/m²
MIN PREIS	MIN PREIS		
273.000 €	286.000 €	311.000 €	351.000 €
3.611 €/m²	3.783 €/m²	4.114 €/m²	4.643 €/m²
MAX PREIS	MAX PREIS		

Quelle: IS24 - Standortanalyse, Sprengnetter

MIETPREISE IN NAUEN.



Miete

854 €

11,30 €/m²

MIETE

766 €

10,13 €/m²

MINIMALE MIETE

966 €

12,78 €/m²

MAXIMALE MIETE

Ausstattungsstandard

★ 804 € 10,63 €/m² EINFACH 721 € 9,54 €/m² 907 € 12,00 €/m²	★★ 854 € 11,30 €/m² MITTEL 766 € 10,13 €/m² MIN PREIS 966 € 12,78 €/m² MAX PREIS	★★★ 949 € 12,55 €/m² GEHOBEN 849 € 11,23 €/m² 1.076 € 14,23 €/m²	★★★★ 988 € 13,07 €/m² STARK GEHOBEN 883 € 11,68 €/m² 1.120 € 14,81 €/m²
---	--	--	---

Trend & Prognose

2023 - 2024	+ 8,3	+ 71	↑
2024 - 2025	+ 8,4	+ 72	↑
2025 - 2026	+ 8,1	+ 69	↑

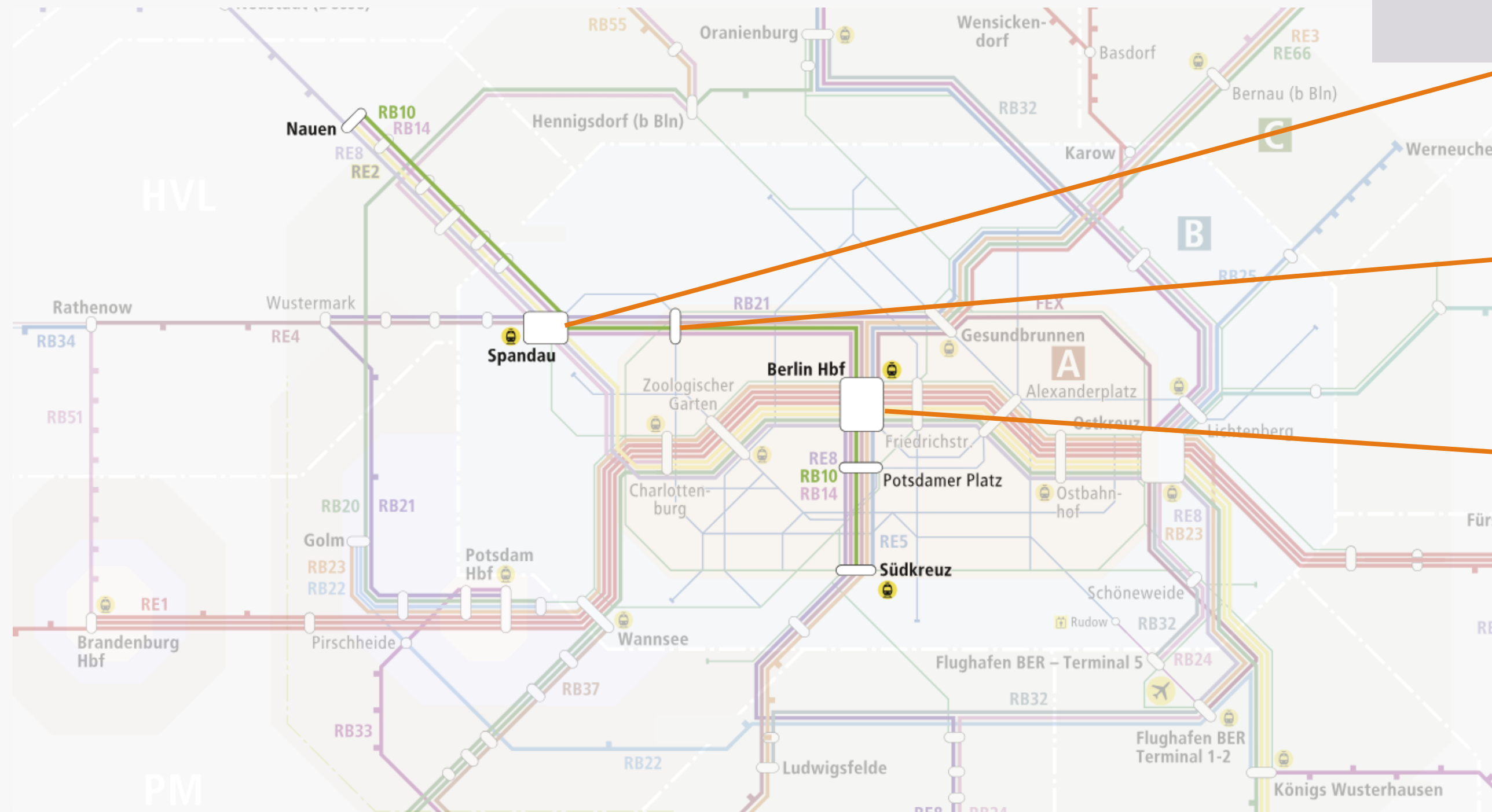
Quelle: IS24 - Standortanalyse, Sprengnetter

VERGLEICHSANGEBOTE IM NAHEN UMFELD.

Etagenwohnung	1997	62 m²	E			2022	ca. 258m	3.274 €/m²	
Eigentumswohnungs	2020	69 m²	B		Gehoben	2024	ca. 990m	4.275 €/m²	
Maisonette	1996	75 m²	D		Gehoben	2023	ca. 4496m	2.653 €/m²	
Etagenwohnung	1996	60 m²	k.A.		Mittel	2022	ca. 4496m	3.167 €/m²	
Maisonette	1996	75 m²	D		Mittel	2023	ca. 4497m	3.200 €/m²	
Maisonette	1996	90 m²	C		Mittel	2022	ca. 4515m	3.333 €/m²	
Etagenwohnung	1996	61 m²	D			2023	ca. 4516m	2.934 €/m²	
Eigentumswohnungs	1996	75 m²	k.A.			2023	ca. 4541m	3.053 €/m²	

Quelle: IS24 - Standortanalyse, Sprengnetter

ANBINDUNG AN DIE REGIONALBAHN NACH BERLIN.



Nauen bis Spandau:
25 min

Nauen bis
Charlottenburg:
35 min

Nauen bis Berlin HBF:
45 min

WARUM NAUEN?

- Lage unweit der Metropolregion Berlin, zahlreiche Pendler leben in Nauen und arbeiten in Berlin und Potsdam
- sehr gute Erreichbarkeit Berlin und Potsdams, durch die Lage an der B5
- der Bahnhof Nauen ist 10 Minuten entfernt, Regionalbahnanschluss nach Berlin (30 min)
- große Nachfrage am Mietmarkt nach modernen Wohnen, das aktuelle Angebot an Mietwohnungen ist meist sehr unmodern
- stetig steigende KP und Mietpreise über die letzten Monate und Jahre
- KfW-40: 100.000,- KfW-Kredit zu einem günstigen Zinssatz
- 5% degressive AfA als Kapitalanleger nutzbar:

Und so funktioniert's in der Praxis

- Wurde z. B. eine entsprechende Wohnimmobilie für 400.000 € gekauft (ohne Erwerbsnebenkosten), werden im ersten Jahr 20.000 € abgesetzt (5 % von 400.000 €), im zweiten Jahr 19.000 € (5 % von 380.000 € abzüglich der 19.000 € = 361.000 € Restwert) usw.
- Bei einer angenommenen Steuerbelastung von 40 % erzielen Investoren somit rund 8.000 € Steuerrückfluss.
- Die Kosten für Grund und Boden sind im Kaufpreis nicht enthalten – diese sind nicht abschreibungsfähig.