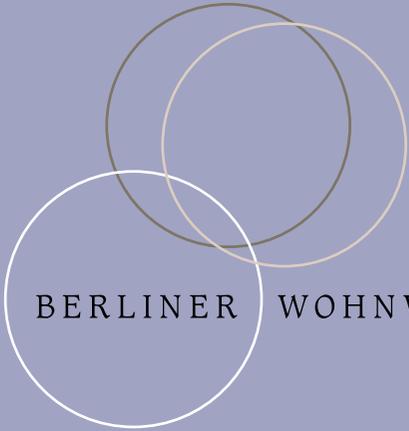




SCHÖNEBERG | Kurzexposé



BERLINER WOHNWELTEN

Wohnungen, die wirklich gebraucht werden





Wohnwelten, die Freude machen

2

Maßgeschneidert fürs Leben

Gut 3,4 Millionen Menschen leben in Berlin, verteilt auf fast 2 Millionen Haushalte. Hier reicht das Spektrum von der Luxusvilla in Zehlendorf bis zum sozialen Wohnungsbau in bescheidenen Kiezen.

In den Berliner Wohnwelten wurden ausgesuchte Wohnungen aus dem gesunden Mittelfeld in einem Pool zusammengestellt. Die Geschäftsleitung der Berner Group Berlin weiß aus ihren Erfahrungen mit über 20.000 verkaufter Wohnungen vorwiegend im Altbaubereich sehr genau, dass ein Sa-

nierungskonzept nur dann erfolgreich für Anleger ist, wenn es sich nach dem Bedarf der Bewohner richtet. In Berlin zum Beispiel gibt es mehr Single-Haushalte als Mehrpersonenhaushalte. Daraus folgt ein steigender Bedarf an kleineren Wohnungen.

Hinter dieser Entwicklung steht auch eine weitgehende Differenzierung der Lebensstile: Singles sind, entgegen der öffentlichen Wahrnehmung, nicht immer jung, sondern oft schon etwas älter.

Die Berliner Wohnwelten

Der Pool der Berliner Wohnwelten besteht aus rund 140 Wohnungen, die in verschiedenen, infrastrukturell gut entwickelten, Berliner Bezirken liegen.

Doch allen Wohnungen ist etwas gemeinsam:

Es sind solide Wohnungen mit soliden Mieten und hoher Instandhaltungsrücklage im Gemeinschafts- und Sondereigentum. Es sind Wohnungen, die in Berlin gebraucht werden: 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen mitt-

lerer Größe mit ruhigen Gartenhöfen. Wohnungen in gepflegten Häusern mit sehr guter Bausubstanz. Wohnungen, die auf ihre Bewohner zugeschnitten sind, so unterschiedliche Leben diese auch führen.

Die Berliner Wohnwelten möchten Ihnen mit dem vorliegenden Exposé einige Bewohner und deren Bedürfnisse etwas näherbringen.

Rechnen Sie mit Berlin, rechnen Sie mit einer guten Investition.



Berlin bietet alles. Grenzenlos.



Hauptstadt ohne Allüren

Natürlich ist Berlin eine Großstadt mit Weltklasse-Niveau. Nach dem Fall der Mauer avancierte die Stadt zu einer Metropole, die anderen europäischen Hauptstädten rasch den Rang ablief. Durch seine einzigartige Geschichte und die hohe Lebensqualität zog Berlin mehr Menschen an als London und Paris. Und sie kamen nicht nur als Touristen, viele blieben auch zum Wohnen.

Dass es hier nichts gibt, was es nicht gibt, mag Berlin mit vielen anderen pulsieren-

den Großstädten gemeinsam haben. Doch Berlin ist dabei oft auch noch erfrischend unkompliziert. Grundsätzlich lautet die Devise: Erlaubt ist, was gefällt. Dünkel ist Berlinern eher fremd. Hier darf jeder sein, wie er ist. Die Stadt und ihre Bürger präsentieren sich in weiten Teilen direkt und unumwunden, ganz im Stil der „Berliner Schnauze“, an deren herbe Herzlichkeit sich so mancher Neuberliner erst gewöhnen muss. Berlin macht einem das Metropolen-Leben einfach.



Einkaufen am Winterfeldtplatz – West-Berlins schönster Wochenmarkt



Grüne Straße in Friedenau

Made in Schöneberg: „Ich bin ein Berliner“



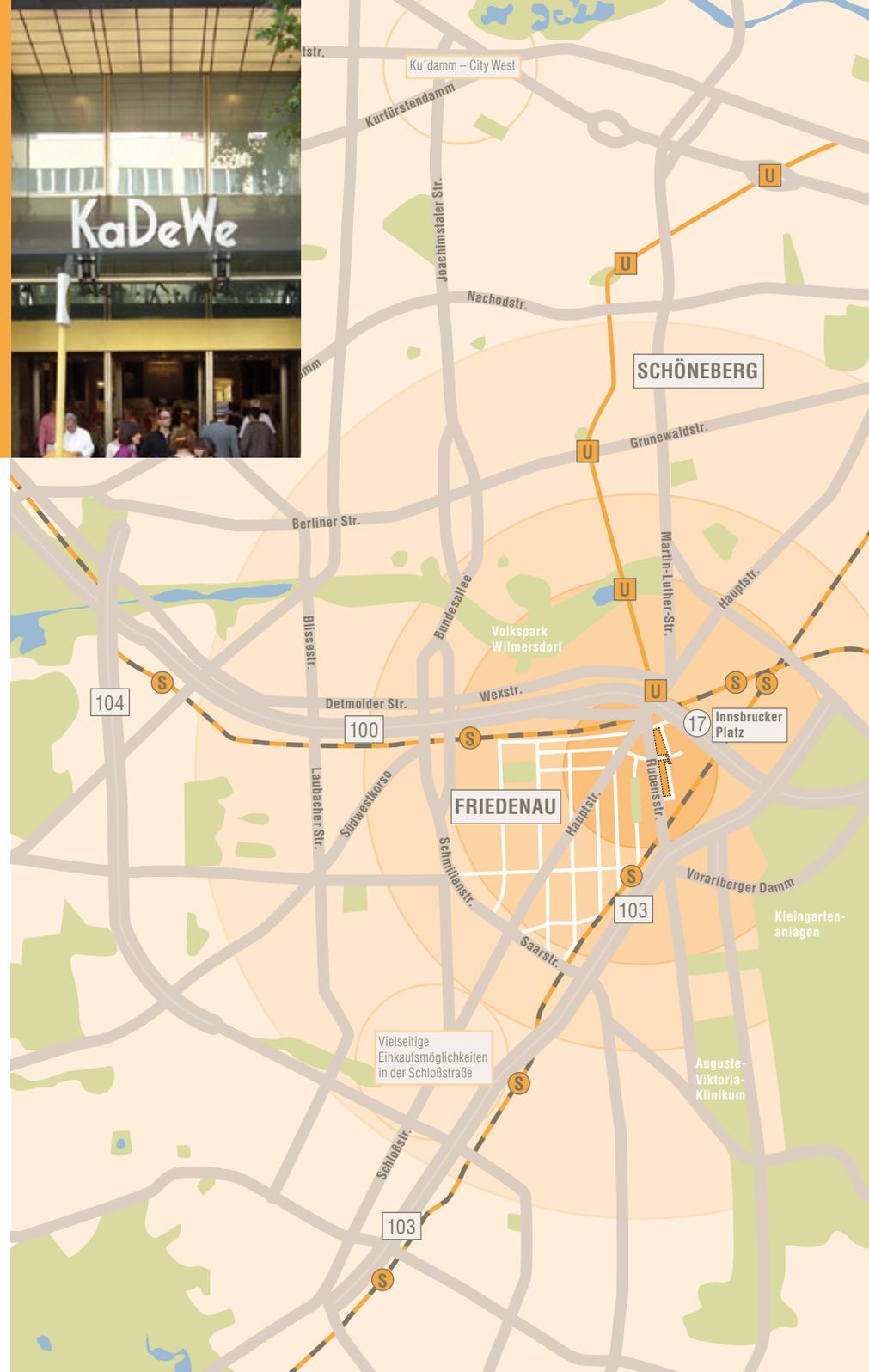
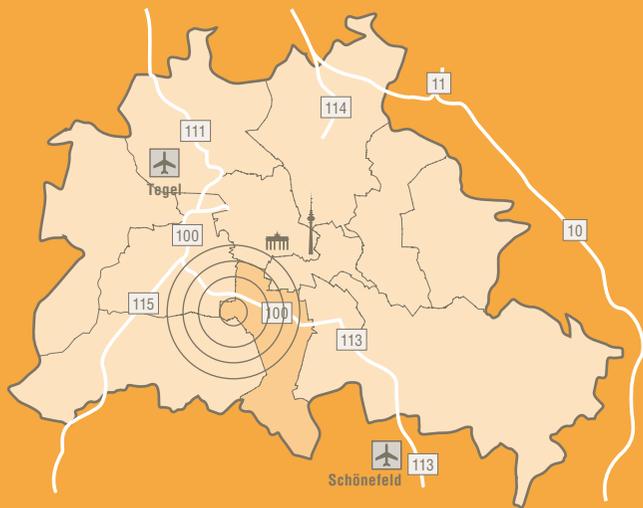
John F. Kennedy bei seiner berühmten Rede vor dem Schöneberger Rathaus

Ein Bezirk schreibt Weltgeschichte

In den Zeiten des geteilten Deutschlands war Schöneberg das politische Zentrum West-Berlins. Mehrmals zog das bezirkseigene Rathaus die Blicke der Weltöffentlichkeit auf sich: 1963 zum Beispiel hielt US-Präsident John F. Kennedy hier seine berühmte Rede. Am 10. November 1989 sprach Willy Brandt am selben Ort vom Mauerfall.

Friedenau – ruhig und stilvoll

Hier ist man mitten in der City, kann es aber trotzdem auch ganz ruhig haben. So zum Beispiel im südwestlichen Bezirksteil Friedenau, einer beschaulichen Wohngegend, in der Villen und Gründerzeithäuser dominieren. Oder in einer der zahlreichen Schöneberger Grünanlagen. Ob im Kleistpark, Rudolf-Wilde-Park oder dem Natur-Park Südgelände: Überall lässt es sich herrlich entspannen.

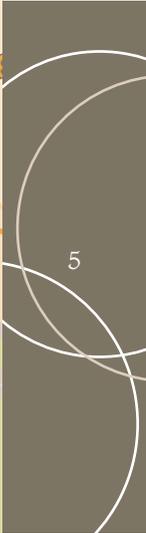


Kieze mit Gesicht

Schöneberg verströmt ein Flair von solidem Freigeist. Der Bezirk steht für attraktives und abwechslungsreiches Wohnen. Seine Kieze sind mal elegant und großbürgerlich, mal bunt und vital, mal szenig und schrill, mal belebt und mal ruhig.

Seine Bewohner lieben oft Kleinkunst und Bücher, Cafés und internationale Küche, Biobrot und frisches Gemüse vom Markt. Aber auch das Nachtleben darf bei vielen nicht zu kurz kommen. Gut, dass Schöneberg von all dem viel zu bieten hat.

Sollte man Schöneberg mit einem einzigen Wort beschreiben, dann ist es sicher die Vielfalt. Hier zu wohnen heißt Berlin zu erleben.





Außen die Metropole –

6

Vier Flügel und nicht abgehoben

Das Objekt besteht aus zwei miteinander verbundenen Komplexen. Die beiden Wohnanlagen bilden ein gepflegtes Ensemble in einer Gegend mit guter Infrastruktur. Sie sind nahe am Innsbrucker Platz gelegen, jedoch in ruhigen Seitenstraßen abseits von der Hauptverkehrsader. Dennoch bieten sie alle denkbaren Anbindungen an den Nahverkehr – vom Bus bis zur Stadtautobahn. Nach Süden hin schließt sich an die Objekte der ruhige Stadtteil Friedenau an, nach Norden gelangt man sofort in die Hauptstraße, eine belebte Einkaufsmeile Schönebergs.

Die beiden Komplexe entstanden 1930 als traditionelle Mauerwerksbauten. Die meisten der dazugehörigen, in geschlossener Bauweise errichteten Häuser sind viergeschossig, es gibt aber auch welche mit fünf oder sechs Obergeschossen. Fast alle Gebäude werden von Satteldächern bedeckt, zum Teil zu den Giebeln abgewalmt. Nur wenige der Häuser haben ein Flachdach. Eine Bestandsbegutachtung ist eine Präventivmaßnahme, die der Sicherstellung des hohen Standards der Berner Group Berlin dient.





innen Idylle

Das Objekt:

Zwei Wohnanlagen in einem

Jede der beiden Gebäudegruppen wurde als Vierflügelanlage mit einem großzügig und einladend begrünten Hof im Innern errichtet.

WEG 1 wird dabei von Rubens-, Eisack- und Traegerstraße gesäumt. Ein Verbindungsflügel über die Traegerstraße (die daher eine Sackgasse ist) führt hinüber zu WEG 2. Diese wird von Traeger-, Rubens- und Otzenstraße umschlossen.



Grüne Höfe mit altem Baumbestand

Großer Markt für kleine Wohnungen

Singles stürmen den Wohnungsmarkt

In vielen Orten galten kleine Wohnungen lange Zeit als Auslaufmodell. Junge Familien suchten große geräumige Wohnungen oder am besten gleich ein Häuschen am Stadtrand. Doch mit dem zunehmenden Trend zu Single-Haushalten ändert sich die Situation grundlegend.

Seit Jahrzehnten werden die Haushalte in Deutschland immer kleiner. Mittlerweile gibt es mehr Einpersonenhaushalte als

andere Haushaltsgrößen. Ihr Anteil nimmt beständig zu, während der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen stetig sinkt.

Die Großstadt lockt

Besonders deutlich fällt die Dominanz der kleinen Haushalte in den großen Städten aus. In Berlin beispielsweise stieg die Zahl der Einpersonenhaushalte von 1999 bis 2008 um fast 23 Prozent auf über 53 Prozent.*

* Quelle: Statistisches Bundesamt



Beste Anbindung für Ungebundene

Wenn es um die Lage ihrer Wohnung geht, zählt für junge Leute vor allem dies: mobil sein, flexibel sein und schnell zu Arbeit, Uni oder Freunden kommen. Besser als am Innsbrucker Platz kann man es da gar nicht treffen. Die Anbindungen hier sind erstklassig: Busse, U- und S-Bahn halten vor der Tür, Züge der Bundesbahn fahren vom nahe gelegenen Südkreuz und mit dem Auto ist man sofort auf dem Berliner Ring. Noch dazu ist Schöneberg so zentral, dass das Fahrrad oft eine erfrischende Alternative zu den öffentlichen Verkehrsmitteln bietet. Egal wohin es gehen soll, der erste Schritt ist hier schnell gemacht.



Länger mitten im Leben

Jeder Weg eine Kurzstrecke

Nicht nur junge Menschen, auch Senioren wissen die ausgezeichnete Verkehrsanbindung am Schöneberger Wohn-Ensemble zu schätzen. Weitere Pluspunkte der Gegend sind für sie der große Supermarkt an der U-Bahn-Station und die zahlreichen anderen Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung in der Hauptstraße. Wer etwas eleganter shoppen möchte, fährt mit dem Bus in 12 Minuten zur Einkaufspassage im Steglitzer Stadtschloss.

Alt werden, jung bleiben

Senioren sind oft vor allem eines: aktiv. Ein Kiez, in dem alle Altersgruppen vertreten sind und Jung und Alt zusammen leben, bietet dafür denkbar gute Voraussetzungen. Doch auch, wer rund ums Schöneberger Wohn-Ensemble speziell nach Aktivitäten für ältere Semester sucht, wird sofort fündig: Direkt auf der anderen Seite der Hauptstraße lockt eine moderne Seniorenfreizeitstätte mit Yoga, Tai-Chi, Sprach- und Computerkursen und vielem mehr.



Beispielrechnung für Kapitalanleger¹

Rubensstraße 3, Wohnung 108, 4 Zimmer			
Anschaffungskosten			
Kaufpreis Wohnung*	139.000,00	EUR	
Erwerbsnebenkosten (ca.7,5 % d. Kaufpreises) = Eigenkapital	10.425,00	EUR	
Gesamtkosten	149.425,00	EUR	
zu finanzierende Gesamtkosten	139.000,00	EUR	
Steuerliche Betrachtung			
Abschreibung auf Altbausubstanz (2 % linear auf 50 Jahre)	-1.245,00	EUR p. a.	-103,75 EUR p. M.
Zinsen ⁴ Kaufpreisfinanzierung 4,75 %	-6.602,50	EUR p. a.	-550,21 EUR p. M.
Verwaltergebühren	-249,96	EUR p. a.	-20,83 EUR p. M.
Sondereigentumsverwaltung	-285,60	EUR p. a.	-23,80 EUR p. M.
Gf Mietenpool GbR	-71,40	EUR p. a.	-5,95 EUR p. M.
Mieteinnahmen ⁵ 6,20 EUR/m ²	+ 6.398,40	EUR p. a.	+ 533,20 EUR p. M.
Verluste aus Vermietung und Verpachtung =	-2.056,06	EUR p. a. =	-171,34 EUR p. M.
daraus resultierende Steuerersparnis ²	976,11	EUR p. a.	81,34 EUR p. M.
Liquiditätsbetrachtung			
Mieteinnahmen ⁵ 6,20 EUR/m ²	+ 6.398,40	EUR p. a.	+ 533,20 EUR p. M.
Zinsen ⁴ Kaufpreisfinanzierung 4,75 %	-6.602,50	EUR p. a.	-550,21 EUR p. M.
Tilgung 1 %	-1.390,00	EUR p. a.	-115,83 EUR p. M.
Verwaltergebühren	-249,96	EUR p. a.	-20,83 EUR p. M.
Instandhaltungsrücklage	-258,00	EUR p. a.	-21,50 EUR p. M.
Sondereigentumsverwaltung	-285,60	EUR p. a.	-23,80 EUR p. M.
Gf Mietenpool GbR	-71,40	EUR p. a.	-5,95 EUR p. M.
Steuerersparnis ²	+ 976,11	EUR p. a.	+ 81,34 EUR p. M.
Unterdeckung = zu erbringende Eigenleistung	= -1.482,95	EUR p. a. =	-123,58 EUR p. M.

* Im Jahr der durchgeführten Renovierung kann ein Betrag in Höhe von 8.000 EUR (siehe Preisliste Exposé Anteil Renovierung) als anschaffungsnahe Herstellungsaufwand als Bestandteil der Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden.

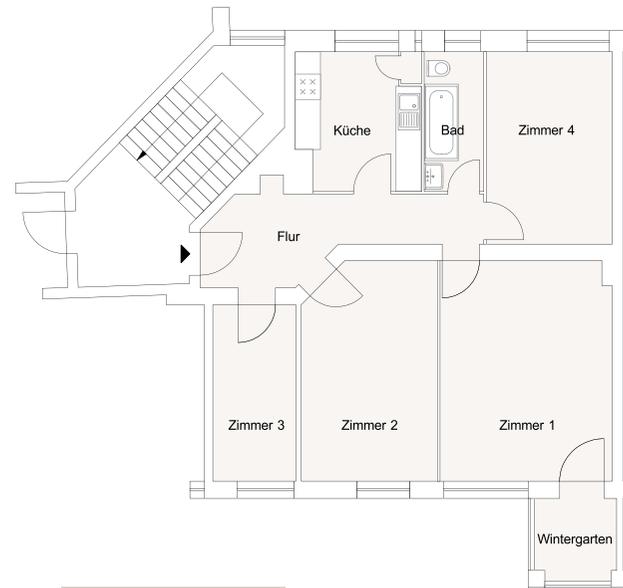
¹ Gerne erstellen wir Ihnen eine persönliche Berechnung für Eigennutzer.

² 47,475 % Höchststeuersatz einschl. Soli, KiSt

³ ohne Wohngeld

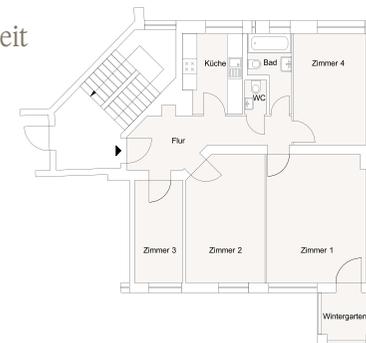
⁴ Zinsbindung 10 Jahre

WEG 1 - Wohnung 108
Rubensstraße 3
1. OG rechts
Wohnfläche: 86,00 m²



Mustergrundriss

Umbaumöglichkeit
(gegen Aufpreis)



Dynamischer Baustein Ihrer privaten Altersvorsorge

Aufgrund der kontinuierlich steigenden Nachfrage nach Wohnraum erwarten Experten in Berlin bereits mittelfristig stark steigende Preise und Mieten für Immobilien, vor allem in begehrten Wohnlagen.

Eine beruhigende Perspektive, falls Sie Ihr Eigenheim tatsächlich einmal verkaufen oder vermieten wollen.

Vermögen bilden – bei überschaubarer Monatsbelastung!

Selten zuvor war „Kauf statt Mieten“ so gewinnbringend wie jetzt: Dank des aktuellen Zins-Tiefs profitieren Sie vom mittel- und langfristigen Wertzuwachs Ihres Eigenheims. Nutzen Sie die über 35 Jahre Erfahrung der Berner Group Berlin!

Für eine Preisliste und weitere Informationen sprechen Sie uns an – am besten noch heute!



Umbauvariante Podest

Frische Brise für die Wohnung



Musterwohnung

Durchdachte Umbauvarianten

Die Grundrisse präsentieren für viele Wohnungen Umbauvarianten, die vom Bestand abweichen. Zwar sind diese nicht im Preis inbegriffen, doch wollen wir Ihnen damit das Potenzial der Wohnungen verdeutlichen – ein Potenzial, das mit relativ einfachen Mitteln zu entfalten ist. Fehlt zum Beispiel

ein Balkon, kann ein raffiniertes Podest das Freiluftgefühl einer Loggia in die Wohnung holen.

Eine andere Umbauvariante ermöglichen die Wohnungen mit dem originellen dreieckigen Erker. Hier kann ein kleiner Wintergarten zu einer individuellen Wohnsituation werden.



Berner Group Berlin GmbH & Co.
Immobilien-Consulting KG
Wundtstraße 48/50
14057 Berlin

Allgemeine Vertriebsanfragen:
Tel. 030 889 16-231

Musterwohnung:
Eisackstraße 11 · 10827 Berlin

www.berliner-wohnelten.de

überreicht durch: