



GRÜNES
GEWÖLBE
SPANDAU
— HAUS 9 —





INHALT

04	VORWORT
07	ANGEBOT IM ÜBERBLICK
09	MAKROLAGE BERLIN
14	MIKROLAGE SPANDAU/STAAKEN
19	HISTORISCHE STERNSTUNDEN
21	OBJEKTENTWICKLUNG
22	PLANUNG
54	BAUBESCHREIBUNG
59	RISIKOHINWEISE
65	IMPRESSUM

FÜR EIN MEHR AN SICHERHEIT UND FREUDE!

Anlageimmobilien sind und waren eine Sache des gegenseitigen Vertrauens. Unsere Kompetenz, unsere Professionalität sowie unsere fundierten Marktkenntnisse und unsere innovativen Ideen stehen als wichtige Faktoren für Ihren und auch für unseren Erfolg.

Für uns ist seit nunmehr 25 Jahren die strikte Orientierung an Ihren Bedürfnissen ein maßgebliches Ziel, mit dem wir für Ihre Zufriedenheit in allen Belangen rund um Ihre Immobilie sorgen. Renommiert und persönlich auf Sie zugeschnitten kümmern wir uns um den Verkauf von Anlageimmobilien.

Dabei gilt für uns: Wir präsentieren die uns anvertrauten Objekte so, dass Anbieter und Käufer am Ende gleichermaßen rundum begeistert sind und beide Seiten davon profitieren. Denn: Immobilien bildeten und bilden schon immer ein wichtiges Fundament beim Vermögensaufbau.

Als konservativer Sachwert und als sogenanntes „Beton-gold“ schaffen sie ein Mehr an Sicherheit. Und nicht nur das: Sie sorgen ebenso für ein Mehr an Freude am Leben und Wohnen!

Nicht zuletzt erfreuen sich Immobilien aufgrund der aktuellen Niedrigzins-Situation weiterhin stetig steigender Beliebtheit. Konservative Anleger, die noch vor einigen Jahren ihr Geld auf dem Sparbuch oder als Tages- oder Festgeld parkten, investieren nun ihr Kapital zum größten Teil in Immobilien.

Wir überreichen Ihnen hiermit unser exklusives Exposé-Magazin, das wir in Zusammenarbeit mit den Eigentümern sorgfältig und mit ganz viel Liebe zum Detail erarbeitet haben. Professionelle Objekt-Fotografie, hochaufgelöste Drohnenaufnahmen sowie anschauliche 3D-Visualisierungen bieten so für Verkäufer und Käufer ein Ergebnis, das sich im wahrsten Sinne des Wortes „sehen lassen kann“!

Natürlich können wir Ihnen auf den folgenden Seiten nur eine kleine Übersicht von unserer aktuellen Immobilie präsentieren. Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf – wir stehen Ihnen jederzeit sehr gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Vertrauen Sie uns – auf eine gute und erfolgreiche Zusammenarbeit für Ihr Mehr an Sicherheit und Freude!

Herzlichst, Ihre Andrea Stilp



Geschäftsführerin
RMC Rendite Management Concept GmbH

Stand: September 2022





Unverbindliche Visualisierung

ANGEBOT IM ÜBERBLICK

PROJEKT

Umfassende Sanierung/Modernisierung eines denkmalgeschützten Gebäude-Ensembles

ANSCHRIFT

Metropolitan Park 40-44, 13591 Berlin | Haus 9

BAUJAHR

ca. 1935

ANBIETER

4A Immo GmbH & Co. KG
Deutenhof 4 | 93077 Bad Abbach

LAGE

Hauptstadt Berlin
Verwaltungsbezirk Spandau
Stadtteil Staaken

WOHNFLÄCHE

2.122,34 m²

EINHEITEN

24 Wohnungen
von 56,59 bis 144,18 m²

STELLPLÄTZE

21 Stellplätze

KAUFPREISE WOHNUNG

447.000 € bis 1.139.000 €, zzgl. Stellplatz

KAUFPREIS STELLPLATZ

20.000 €

ABSCHREIBUNG

Denkmalabschreibung – erhöhte AfA gemäß § 7i
EStG. 9 % über 8 Jahre und 7 % über 4 Jahre
(Der Sanierungsaufwand beträgt ca. 65 % vom
Kaufpreis.)

BAUGENEMIGUNG

liegt vor

KFW-FÖRDERUNG

Programm 261, 262 mit Förderkredit mit günstigen
Zinsen und Tilgungszuschuss
Der Tilgungszuschuss beträgt bis zu 6.000€
(abhängig vom KfW-Anteil) je Wohnung
(Stand August 2022)

*Verfügbarkeit ist abhängig von den Bestimmungen der Regierung und
der Fördermittel

FERTIGSTELLUNG

geplante Bezugsfertigkeit: 31.12.2024
garantierte Gesamtfertigstellung: 30.06.2025



SUPERLATIVE BERLIN

Die deutsche Hauptstadt Berlin ist geballte Historie gepaart mit den vielen weltbekannten Sehenswürdigkeiten, einer lebendigen Kultur- und Freizeitszene sowie zahlreichen Naherholungsgebieten. Kaum eine europäische Stadt spiegelt die deutsche Geschichte so intensiv wider wie Berlin. Und nicht nur das: Das politische Zentrum der Bundesrepublik ist vor allem eine der dynamischsten Wirtschaftsregionen im Herzen Europas.

Mit rund 3,7 Millionen Einwohnern und einem Einzugsgebiet von rund sechs Millionen Menschen ist Berlin die größte Stadt Deutschlands. Die hohe Lebensqualität bei vergleichsweise niedrigen Lebenshaltungskosten und das internationale Umfeld locken Talente aus dem In- und Ausland an die Spree. Jedes Jahr gewinnt die deutsche Hauptstadt etwa 40.000 neue Einwohner. Besonders junge Menschen im Alter von 18 bis 30 Jahren lieben Berlin.

Wirtschaftlich gesehen wächst Berlin rasant. Im bundesweiten Vergleich gehört die Stadt seit Jahren zu den Spitzenreitern. Auch beim Zuwachs von Arbeitsplätzen und der Gründung von Unternehmen liegt die Hauptstadt vorn. So hat sich die Stadt in den vergangenen Jahren zum wachstumsstärksten „Gründungshub“ in Deutschland entwickelt. Besondere Anziehungskraft übt die Hauptstadt auf Gründer aus der Kreativwirtschaft und der Technologiebranche aus.

Die Berliner Wirtschaft hat sich laut dem aktuell vorliegenden Wirtschafts- und Innovationsbericht 2018/2019



Bundeskanzleramt



Fernsehturm



Brandenburger Tor



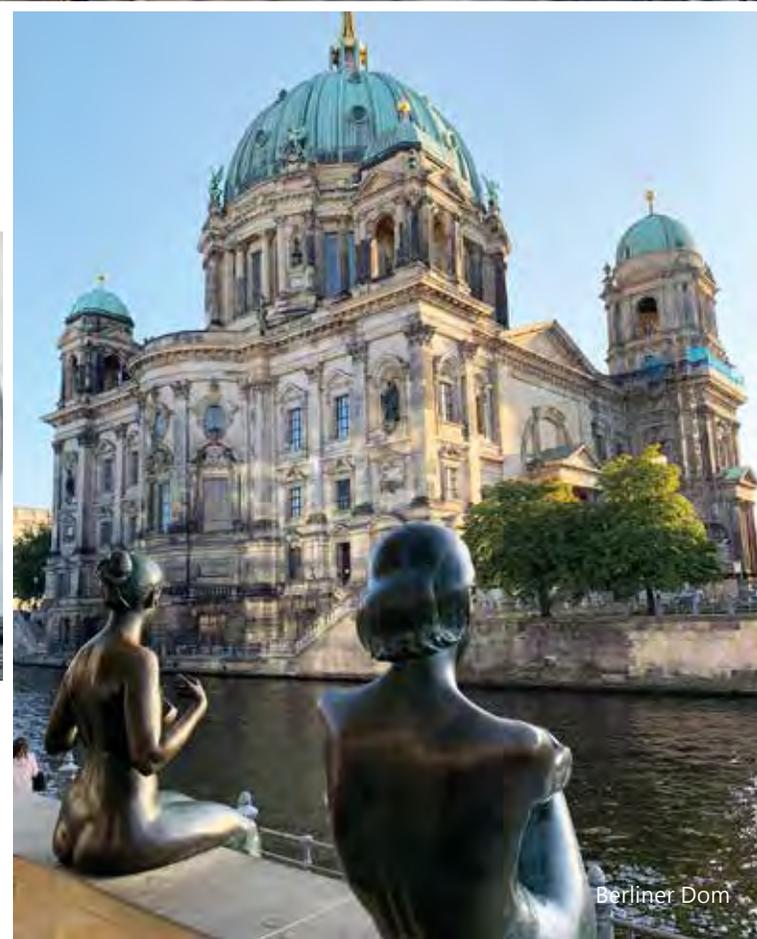
U-Bahn Bundestag



Architektur Regierungsviertel



Kuppel Reichstag



Berliner Dom

in den vergangenen fünf Jahren mit einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts von real 3,6 Prozent überdurchschnittlich gut entwickelt und lag somit deutlich über dem bundesweiten Schnitt von zwei Prozent. Die Hauptstadt wies für das Jahr 2018 ein Wachstum von 3,1 Prozent und eine Wirtschaftsleistung von 147,1 Milliarden Euro auf.

Der Dienstleistungssektor verzeichnete 2018 mit 85 Prozent den größten Anteil an der Bruttowertschöpfung. Berlin weist unter den Bundesländern in diesem Segment den höchsten Wert auf, der im Durchschnitt in Deutschland bei 68,2 Prozent lag. Die Industrieumsätze der Berliner Unternehmen beliefen sich 2018/19 auf rund 26 Milliarden Euro, wovon 56 Prozent im Ausland erwirtschaftet wurden. Während die inländischen Umsätze 2018 gegenüber dem Vorjahr um 6,4 Prozent zunahm, stiegen sie im Ausland trotz international schwierigen Wirtschaftsclagen leicht um 0,8 Prozent.

Die aufwärtsgerichtete Entwicklung im Baugewerbe hielt aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage, dem niedrigen Zinsniveau sowie der zunehmenden Bevölkerung weiterhin an. Es konnte im Jahr 2018 seine Umsätze erneut steigern, wobei die Dynamik im Wohnungsbau und im gewerblichen Bau mit zweistelligen Zuwachsraten besonders hoch ausfiel. Insgesamt stieg der Umsatz im Bauhauptgewerbe um 23,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Der Berliner Arbeitsmarkt hielt ebenso an der positiven Dynamik fest und entwickelte sich im Vergleich mit den anderen Bundesländern besonders gut. Im Jahr 2018 stieg die Zahl der Erwerbstätigen erstmals über die Zwei-Millionen-Marke (2,003 Millionen) und wuchs um 2,5 Prozent. Damit liegt Berlin im siebten Jahr in Folge beim Erwerbs-

tätigenwachstum auf der Spitzenposition unter allen Bundesländern. 2018 waren davon insgesamt 1,48 Millionen Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Berlin wird ebenso durch das Gründungsgeschehen unterstrichen. Im Jahr 2018 wurden rund 40.000 Unternehmen neu gegründet. Im Ländervergleich lag Berlin dabei mit 111 Neugründungen pro 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner auf dem ersten Platz, der Bundesdurchschnitt betrug 65.

Die klassischen volkswirtschaftlichen Kennzahlen reichen allerdings in der hochentwickelten und dienstleistungsorientierten Berliner Wirtschaft nicht mehr aus, um die ökonomische Wohlfahrt realitätsnah und umfassend zu bewerten. Vielmehr ist es notwendig, weitergehende Wohlfahrtsindikatoren in die Bewertung der Zukunftsfähigkeit der Berliner Wirtschaft einfließen zu lassen. Darüber hinaus geben die Investitionen auch Hinweise in Bezug auf das Vertrauen der Wirtschaftsakteure in die zukünftige Entwicklung des Wirtschaftsstandortes.

Im Jahr 2016, für das aktuelle Daten vorliegen, wurden 26,3 Milliarden Euro in Berlin investiert. Berlins Investitionsquote lag 2016 bei 19,7 Prozent, gegenüber 17,3 in 2010. Die Dynamik des Wirtschaftsstandortes Berlin unterstreicht, dass die Bruttoanlage-Investitionen zwischen 2010 und 2016 um real 35,7 Prozent gestiegen sind und damit deutlich stärker als der Bundesdurchschnitt mit 14,9 Prozent.

Die Betrachtung der rein materiell messbaren Größen muss im Sinne der nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung durch soziale Indikatoren ergänzt werden. Die Entwicklung der Erwerbstätigen-Quote in Berlin beispielsweise, bezogen auf die Bevölkerung im Alter von 20 bis 64 Jah-

ren, holt seit Jahren gegenüber den anderen Bundesländern auf und lag im Jahr 2018 bei 77,7 Prozent. In den letzten zehn Jahren stieg sie um 11,6 Prozentpunkte und verzeichnete damit das höchste Wachstum im Bundesländervergleich.

Die veränderte Wirtschaftsstruktur, die gute konjunkturelle Lage sowie die Maßnahmen zur Unterstützung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf tragen dazu bei, dass sich auch die Erwerbsmöglichkeiten für Frauen in Berlin immer weiter verbessern. Im Jahr 2018 lag deren Erwerbstätigen-Quote bei 74,4 Prozent, womit sich der Rückstand zum Bundesdurchschnitt auf 1,4 Prozentpunkte verringerte. Immer mehr Frauen im Alter zwischen 20 und 64 Jahren gehen mittlerweile einer Erwerbstätigkeit nach, so dass die Quote in den letzten zehn Jahren um 17 Prozent gestiegen ist. Im Bundesländervergleich verzeichnete hier Berlin das höchste Wachstum. Im Vergleich zur Erwerbstätigkeit von Frauen lag die Quote der Männer 2018 bei 80,9 Prozent (Bund: 83,9).

Ein nachhaltiges wirtschaftliches Wachstum ist aber auch mit entsprechender Verantwortung gegenüber der Natur verbunden. Wenngleich die Datenlage in diesem Bereich mit erheblichen Time-Lags verbunden ist und Daten aktuell nur bis zum Jahr 2016 verfügbar sind, ist in Berlin im langjährigen Vergleich ein positiver Trend zur ökologischen Nachhaltigkeit zu erkennen.

Der Primärenergieverbrauch (PEV), der den Energiegehalt aller im Inland eingesetzten Energieträger wiedergibt, konnte 2016 im Vergleich zum Basisjahr 1990 um 24,1 Prozent verringert werden. Der Verbrauch von Steinkohle sank zu 1990 um 55,5 Prozent; der Verbrauch von

Braunkohle sank um 74,1 Prozent. Daneben gewinnt das Angebot an erneuerbaren Energien in Berlin stetig an Bedeutung. Gegenüber 0,7 Prozent im Jahr 2000 stieg der Anteil der erneuerbaren Energien am Primärenergieverbrauch auf 4,0 Prozent im Jahr 2016 – Tendenz weiter wachsend.

Gleichzeitig bedeutet ökonomisches Wachstum, dass sich auch andere Standortfaktoren mit verändern. So wird es aus räumlicher Sicht enger in der Stadt. Die Konkurrenz zwischen unterschiedlichen Flächennutzungen nimmt zu. Mit dem neuen Stadtentwicklungsplan „StEP Wirtschaft 2030“ wird mit einer strategischen Flächenvorsorge die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Berlin langfristig erhalten und die Modernisierung der Berliner Industrie nachhaltig unterstützt.

Pro Jahr werden künftig rund 40 Hektar zusätzliche Flächen für die Wirtschaft bereitgestellt. Die Flächen sollen zügig aktiviert und effizient genutzt werden. Mit dem strategischen Ankauf von Grundstücken aus einem extra hierfür konzipierten Fonds soll der Verdrängung von kleinen Gewerbebetrieben aus der Innenstadt entgegengewirkt werden. Derzeit gibt es gut 4.500 Hektar gewerbliche Bauflächen in Berlin. Der StEP Wirtschaft 2030 sieht darunter ein langfristiges Potenzial von insgesamt rund 1.030 Hektar.

Die Klimakrise ist eine von vielen neuen Herausforderungen, mit denen sich Unternehmen heute konfrontiert sehen, die aber gleichzeitig auch eine Vielzahl neuer Möglichkeiten eröffnen. Innovationskultur ist dabei ein großer Wettbewerbsvorteil. Mit der innoBB 2025 schuf Berlin gemeinsam mit Brandenburg beste Voraussetzungen, neue Herausforderungen offensiv anzugehen

und so die wirtschaftliche Entwicklung der Hauptstadtregion auf ein noch zukunftsfesteres Fundament zu stellen.

Angelegt als Dachstrategie legte die innoBB 2025 die Grundlage dafür, die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der deutschen Hauptstadtregion weiter zu verbessern. Für die konkrete Umsetzung werden die Stärken der Region in den etablierten fünf länderübergreifenden Clustern „Gesundheitswirtschaft“, „Energietechnik“, „Verkehr“, „Mobilität und Logistik“, „IKT, Medien und Kreativwirtschaft“ sowie „Optik und Photonik“ gebündelt. Als cluster-übergreifende Schwerpunkte werden in den kommenden Jahren die Themen Digitalisierung, Arbeit 4.0 und Fachkräfte, Reallabore und Testfelder sowie Startups und Gründungen definiert.

Das Thema Digitalisierung spielt wie bei innoBB 2025 auch im Masterplan Industriestadt Berlin 2018 – 2021 (MPI) eine zentrale Rolle. „Industrie“ und „Stadt“ stellen heute keinen Widerspruch mehr dar – im Gegenteil: Urbane Produktion als Folge der Industrie 4.0-Umsetzungen ist eines der zentralen Themen dieses Jahrzehnts. Der geplante Innovations-Campus in Siemensstadt belegt dies.

Mit einer Investition von über 600 Millionen Euro wird das Unternehmen am Standort Berlin-Siemensstadt zusammen mit dem Bezirk und dem Senat auf einer Fläche von ca. 70 Hektar einen neuen Stadtteil entwickeln, der moderne Urbanität, also die Verbindung verschiedener Nutzungen wie Arbeiten, Wohnen und Freizeitgestaltung vereint. Im Projekt Siemensstadt 2.0 werden Synergien durch das Zusammenwirken von Wissenschaft und Wirtschaft entstehen, die in bestimmten,

für Siemens und Berlin wichtigen Innovationsfeldern und Schlüsseltechnologien zum Tragen kommen. Damit wird der Industriestandort gestärkt und gleichzeitig der Weg zur Smart City fortgesetzt.

Sehr erfolgreich angelaufen sind in 2018 auch die beiden neuen Förderprogramme „Wirtschaftsnahe Elektromobilität“ (WELMO) zur Unterstützung der Umstellung gewerblicher Flotten auf Elektromobilität sowie der GründungsBONUS, der Gründungsvorhaben innerhalb des ersten Jahres nach Gründung mit Zuschüssen bis zu 50 Prozent bzw. 50.000 Euro auf die Kosten für Investitionen, Betriebsmittel und Personal unterstützt. Seit Oktober 2019 stehen zudem die Wirtschaftsförderprogramme der IBB Unternehmen der „Sozialen Ökonomie“ zur Verfügung.

Seit Jahren ist der Tourismus eine der wichtigsten Schlüsselbranchen der Stadt mit einem jährlichen Umsatz von 11,5 Milliarden Euro und mehr als 235.000 Vollbeschäftigten. Das starke Wachstum der Branche in den vergangenen Jahren hat dazu geführt, dass sich die Rahmenbedingungen für den Tourismus grundlegend verändern. Das neue Tourismuskonzept 2018+ greift diese Aspekte auf und erweitert die Perspektive hin zu einem stadtverträglichen Tourismus. So finden sich im neuen Konzept beispielsweise Maßnahmen zur Sauberkeit oder zur Entzerrung der Tourismusströme von den Innen- hin zu den Außenbezirken – alles für eine erfolgreiche Fortführung der Berliner Geschichte.



Blick auf den Fernsehturm

SPANDAU – LEBENDIGE GESCHICHTE

Die Gewässer der Havel und der großen und kleinen Seen glitzern tiefblau in der Sonne. Wer heute auf dem Flughafen Tegel landet, fliegt über Spandau, dem fünften Verwaltungsbezirk der Bundeshauptstadt. Berlins tiefster Westen ist geprägt von grünen Wäldern, frischen Wiesen, alten und jungen Mauern und einer lebendigen Geschichte. Und der Blick von oben täuscht nicht.

Spandau legt Schwimmern, Paddlern und Radlern eine Wasserwelt zu Füßen. An den vielen Badestellen erfrischen sich Spandauer Familien, die Gewässerqualität ist ausgezeichnet. Wer leise durch idyllische Natur gleiten will, mietet sich ein Paddelboot und fährt auf den schmalen Havelkanälen durch Wiesen und Landschaftsschutzgebiete – Picknick auf der bewaldeten Halbinsel Pichelswerder inklusive.

Sportsfreunde und Landschaftsgenießer radeln an der Havel entlang, lassen hier und da die Beine im Wasser baumeln und erkunden auf ihrer Tour Richtung Norden ein Stück Geschichte: einen alten DDR-Grenzwachturm. Überhaupt gibt es in einem der größten Bezirke Berlins jede Menge Historisches zu entdecken.

Schon im 13. Jahrhundert als mittelalterliche Festungsstadt gegründet, hat Spandau quer durch die Zeiten vieles erlebt – Geschichte liegt quasi am Wegesrand. Das imposanteste Zeugnis türmt sich dabei gegenüber der Spandauer Altstadt auf: Die Zitadelle Berlin aus der Früh-Renaissance birgt hinter ihren bis zu vier Metern dicken Mauern nicht nur spannende Schätze, sondern ist

auch jedes Jahr Anflugziel für rund 10.000 Fledermäuse, die hier ihren Winterschlaf halten. Die ehemalige Festung wird heute vor allem für Konzerte und Unterhaltungsveranstaltungen genutzt.

Ein paar Schritte weiter schlendert man auf Kopfsteinpflaster durch die Gassen des Kolk, des ältesten Viertels der Spandauer Altstadt: Hier liegen verträumt am Ufer der Havel eine kleine Marienkirche, blumenberankte Fachwerkhäuser und ein Stück der alten Stadtmauer. So sehr die Spandauer Altstadt, übrigens die größte zusammenhängende Fußgängerzone Berlins, von lebendiger Vergangenheit erzählt, so modern und pulsierend ist der Bezirk: Spandau ist der größte Wirtschaftsstandort Berlins. BMW-Motorräder sind zum Beispiel alle „Made in Berlin“.

Von einer langen Tradition als Hochburg der Arbeit zeugen ebenso die Großsiedlung Siemensstadt, UNESCO Welterbe, deren westlicher Teil zu Spandau gehört und die Gartenstadt Staaken, welche zum Vorbild im Sozialen Wohnungsbau Berlins wurde.

Wer auf dem Fahrrad oder zu Fuß im grünen Süden Spandaus unterwegs ist, macht Station in den schönen alten Gutsparks. So besticht der Gutspark Neu-Kladow an der Havel mit seinen knorrigen Bäumen und seinen verschlungenen Pfaden. Im frühklassizistischen Gutshaus, in dem zu Beginn des 19. Jahrhunderts die Mutter von Otto von Bismarck wohnte, lädt heute das Kulturpark Café zu Kaffee und Kuchen ein. Der dazu gehörige

große Biergarten bietet einen herrlichen Blick über die Gewässer der Havel. Auch Gutspark Groß Glienicke liegt am Wasser und beeindruckt mit seiner besonderen Vergangenheit: Hier verlief – quer durch den See – die innerdeutsche Grenze, von der noch Reste sichtbar sind.

Der Bezirk Spandau besaß zum 31. Dezember 2019 inzwischen 243.977 Einwohner, ist aber damit der Berliner Bezirk mit der geringsten Einwohnerzahl, gefolgt von Treptow-Köpenick. Er wurde 1920 im Zuge der Bildung von Groß-Berlin aus dem Gebiet der bereits 1232 urkundlich erwähnten Stadt Spandau und mehreren umliegenden Gemeinden und Gutsbezirken gebildet.

Bedingt durch den relativ hohen Anteil von Wasser- und Waldflächen an der Gesamtfläche von knapp 92 Quadratkilometern lag am Stichtag die durchschnittliche Bevölkerungsdichte bei 2.655 Einwohnern pro Quadratkilometer. Die Arbeitslosenquote bezifferte sich im Juni 2020 auf 11,2 Prozent, das aktuelle Durchschnittsalter der Bevölkerung beträgt lediglich 42,6 Jahre. Die Bevölkerungsprognose 2016 nimmt an, dass die Bevölkerung in Spandau bis 2030 auf 248.000 wachsen wird.

Der Bezirk ist mit seinen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie dem Kraftwerk Reuter, der Biogasanlage und dem Klärwerk Ruhleben sowie zahlreichen Produktionsstätten, wie z. B. Siemens, Osram und BMW-Motorrad, ein bedeutender industriell geprägter Wirtschaftsstandort für Berlin. Mehr als 30 weitere Unternehmen haben dabei ihren Sitz im Thelen Technopark. Auf dem ehema-

ligen Flugplatz Staaken befindet sich zudem der größte Solarpark in der Metropolregion Berlin-Brandenburg. Die Anlage ging 2011 in Betrieb und erreicht eine maximale Leistung von 21 Megawatt.

Zum Ende des Jahres 2019 zählte das verarbeitende Gewerbe (Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten) im Bezirk 59 Betriebe mit 12.276 Beschäftigten. Sie erwirtschafteten dabei einen Jahresumsatz von sagenhaften 3.887 Millionen Euro, was nach dem Bezirk Mitte mit seinen 8.064 Millionen Euro aus 63 Betrieben mit 9881 Arbeitnehmern den zweiten Rang im gesamten Berliner Ranking bedeutete.

Auch die Verkehrsanbindungen sind und waren wichtige Gründe für die positive Entwicklung. So besaß die Stadt ab Juni 1892 eine erste Pferdebahn. 1894 wurde der Betriebsbahnhof angelegt und es kam die zweite Linie und 1896 die dritte Linie dazu. 1896 wurden alle Strecken elektrifiziert, 1909 kam die Spandauer Straßenbahn in Stadtbesitz. In den 1930er Jahren gab es einen O-Bus-Verkehr in Spandau. 1967 fuhr mit der Linie 55 die letzte West-Berliner Straßenbahn von Hakenfelde zum Bahnhof Zoo.

Durch Spandau führen heute die beiden Bundesstraßen B2 und B5, sechs Eisenbahnlinien, eine U-Bahn- und zwei S-Bahn-Linien, 17 Stadt- und Regionalbus-Linien, vier Metro-Bus-, vier Express-Bus- und sechs Nachtbuslinien. Zudem liegt der Bezirk an insgesamt acht ICE-, EC- und IC-Bahntrassen, die allesamt im Bahnhof Spandau Halt machen.

Die Anbindung an die Bundeswasserstraßen „Unter Havel-Wasserstraße“, „Havel-Oder-Wasserstraße“ und

„Spree-Oder-Wasserstraße“ ist weiterhin bestens. Der Spandauer Südhafen an der Havel ist der zweitgrößte Frachthafen Berlins. Der Bezirk ist zudem an zahlreiche nationale, internationale und regionale Radwanderwege, wie die europäische EuroVelo-Route von Norwegen bis Malta, den Radweg Berlin-Kopenhagen und den Havelradweg, bei dem man die großen und kleinen glitzernden Seen aus der Nähe bewundern kann, angeschlossen.



Zitadelle Berlin



Blick von der Zitadelle auf Wasserlandschaft Spandau



Altstadt Spandau



-  Schulen/Kitas
-  Gastronomie
-  Einkaufsmöglichkeiten
-  Ärzte/Apotheken
-  Bundesstraße
-  Straßenbahn
-  Bus

STAAKEN – KLEINSTÄDTISCHE ATMOSPHÄRE

Elegant und technisch perfekt gleitet sie übers Eis, holt so zweimal Gold bei den Olympischen Spielen 1984 und 1988, heimst 1984, 1985, 1987 und 1988 insgesamt vier Weltmeister-Titel ein und wurde sechsmal Europameisterin. Die Eiskunstläuferin Katharina Witt, geboren am 3. Dezember 1965, ist neben dem Volleyball-Rekordnationalspieler René Hecht zweifelsohne die berühmteste und bekannteste Persönlichkeit des traditionsreichen Berliner Stadtteils Staaken.

Staaken mit seiner Gesamtfläche von 10,9 Quadratkilometern und seinen 46.223 Einwohnern (Stand: 30. Juni 2019) gehört zum fünften Berliner Verwaltungsbezirk Spandau und ragt mit einem Großteil seines Territoriums in das brandenburgische Umland hinein. Geteilt zu DDR-Zeiten, wächst der Ortsteil inzwischen wieder zusammen. Schöne alte Siedlungen treffen dort auf neue Einfamilienhäuser und Großsiedlungen: Eine Gegend, die junge Familien und Senioren anzieht. Aber auch eine Gegend, die gefragt ist und nicht zuletzt durch ihre kleinstädtische Atmosphäre enormes Zukunftspotenzial besitzt.

Ganz im Westen Berlins gelegen, fernab des Trubels in Berlin-Mitte, gehörte der Bereich westlich von Bergstraße und Finkenkruger Weg in der Neuzeit zunächst politisch zum „Osten“: Von August 1945 bis Februar 1951 als Teil des West-Berliner Bezirks Spandau zum sowjetischen Sektor von Berlin, danach für ein gutes Jahr zum Ost-Berliner Bezirk Mitte, ehe es ab Mitte 1952 die eigenständige Gemeinde Staaken im DDR-Kreis Nauen wurde.

Ein kleiner historischer Rückblick an dieser Stelle: Im August 1945 – unmittelbar nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs – kam es zu dem ungewöhnlichen Gebietsaustausch zwischen den Briten und den Sowjets, die sonst die östlich gelegenen Bereiche Berlins für sich beanspruchten. Jetzt aber erhielt die Sowjetunion den westlichen Teil von Staaken, während der gesamte Bezirk Spandau unter britischer Vorherrschaft blieb. Der Grund dafür: Großbritannien konnte auf diese Weise den Flugplatz in Gatow nutzen, der auf dem russisch verwalteten Gebiet Brandenburgs gelegen hatte.

Am 1. Februar 1951 besetzte die Volkspolizei der DDR West-Staaken und regierte es von ihrem eigenen Bezirk Berlin-Mitte aus. Jedoch schon ein gutes Jahr später, am 1. Juni 1952, gliederte die Regierung den Stadtteil der Gemeinde und späteren Stadt Falkensee ein, was lediglich zehn Jahre andauern sollte.

1971 wurde der heutige Ortsteil wieder ausgegliedert und bildete bis 1989 die eigenständige Gemeinde Staaken in der DDR. Noch in der Nacht des Mauerfalls öffneten die Grenzbeamten auch den Übergang Heerstraße, einem wichtigen Kontrollpunkt im Transitverkehr zwischen West-Berlin und dem Bundesgebiet, von dem heute kaum noch etwas zu erkennen ist.

Die abwechslungsreiche Historie spiegelt sich auch in seinen ganz unterschiedlichen Vierteln wider: Die heute denkmalgeschützte Gartenstadt Staaken wurde vor über 90 Jahren für die Arbeiter der in Spandau gelegenen Rüs-

tungsbetriebe gebaut. Für Siemens entstanden ähnliche Siedlungen.

Ingenieure des ehemaligen Flugplatzes Staaken erhielten Wohnungen in den Doppelhaushälften der Siedlung Neu-Jerusalem zwischen Heerstraße und Nennhauser Damm. Heute prägen Kleingärten und Gegenden mit Einfamilienhäusern das Gebiet genauso wie die Hochhausbauten der Großsiedlung Heerstraße-Nord.

Apropos Geschichte: Das Fort Hahneberg, das sich ebenfalls in Staaken befindet, war die letzte Festungsanlage in Ziegelbauweise, die in Deutschland im 19. Jahrhundert errichtet wurde. In seiner unmittelbaren Nähe befindet sich der in den 1960er Jahren aufgeschüttete Hahneberg, von dem man aus einen Blick über große Teile Spandaus und Berlins hat.

Die wichtigsten Verkehrswege in Staaken sind zum einen die bereits erwähnte Heerstraße (B5) sowie die beiden Linien der Deutschen Bahn, die Berlin mit Hamburg (nördliche Trasse) und Hannover (südliche Trasse) verbinden.

Die Heerstraße durchschneidet den Bezirk im südlichen Drittel in Ost-West-Richtung und führt unter anderem als „Straße des 17. Juni“ und „Unter den Linden“ quer durch Berlin bis zur A114. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist vorhanden, die beiden Bahnlinien sind jederzeit und problemlos nutzbar.

Staaken gewinnt in den letzten Jahren durch seine Nähe zur Natur in Brandenburg und zur „Scharfen Lanke“, einem schönen See in Spandau, immer mehr an Bedeutung. Und nicht nur deswegen, sondern auch wegen der sehr guten Infrastruktur wie beispielsweise mit dem Staaken-Center, der Stadtteil-Bibliothek und dem Gemeinwesen-Zentrum.

Zudem richtet der Ortsteil seine kulturellen und sozialen Angebote vor allem auf Familien und Senioren aus. Regelmäßig wird vom Quartiersmanagement ein Familiencafé organisiert. Auch beim gemeinsamen Familienfrühstück sind Teilnehmer jeden Alters willkommen. Eine Familiendisko und Kochabende gehören ebenfalls zum Angebot, ebenso der Anschluss an das Berliner Erholungsgebiet „Grünzug Bullengraben“. Es handelt sich dabei um einen kultivierten Wassergraben, der als einzigartiges Biotop den Menschen für Sport, Spiel und Erholung zur Verfügung steht – im Winter, bei entsprechenden Temperaturen, auch für Eiskunstläufer!



HISTORISCHE STERNSTUNDEN

Es ist eine Sternstunde der deutschen Luftfahrt gewesen: Als Startpunkt des ersten transatlantischen Non-stop-Fluges einer Lufthansa-Maschine wurde Staaken weltberühmt. Es ist der 10. August 1938, 20.05 Uhr: Langsam rollt die Focke-Wulf 200 Condor D-ACON auf dem Rollfeld des Flugplatzes Staake zur Startbahn. Im Cockpit steuert Kapitän Alfred Henke die Maschine. Mit an Bord sind drei weitere Besatzungsmitglieder, jedoch keine Passagiere.

Ihr Ziel: der Flughafen Floyd Bennett Field in New York. Dort landet der Flieger in 24 Stunden, 56 Minuten und zwölf Sekunden, was einer Durchschnittsgeschwindigkeit von knapp 256 Stundenkilometern entsprach. Auf dem Rückflug vom Floyd Bennett Field nach Berlin-Tempelhof legte das Flugzeug eine Strecke von 6392 Kilometern in 19 Stunden und 55 Minuten zurück, was eine Durchschnittsgeschwindigkeit von 321 Stundenkilometern bedeutete. Hin- und Rückflug wurden damals von der Fédération Aéronautique Internationale (FAI) als Flugweg-Rekorde, 2. Kategorie (Rekord mit Besatzung), anerkannt.

Das ist nur ein Teil einer bewegten Geschichte, auf die das Areal in Staaken zurückblicken kann. Den Flugplatz und das Flugplatzgelände erwarb die Luftschiffbau Zeppelin GmbH 1915, um militärische Ausrüstung herstellen zu können. Das Kriegsministerium wollte den Bedarf des Militärs weitgehend decken. An die Produktionsstätte von Zeppelin-Luftschiffen erinnert heute jedoch nur noch der Name.

Zwölf Zeppeline wurden bis Kriegsende dann tatsächlich fertig gestellt. Außerdem baute man Riesenflugzeuge als Bomber („Zeppelin Staaken R VI“) und nach Kriegsende als Passagiermaschinen („Zeppelin Staaken E4/20“). Der Versailler Vertrag hatte Deutschland jede militärische Aktivität untersagt, der inzwischen ausgebaute Flughafen in Staaken konnte aber zivil genutzt werden.

Und nicht nur das: 1923 zogen in die Zeppelin-Werft die Filmwerke Staaken ein, die bis zu 42 Meter hohen Luftschiffhallen waren ein ideales Filmatelier. Bis zur Schließung im Jahre 1934 wurden hier berühmte Filme

gedreht, allen voran Fritz Langs „Metropolis“ und „M – eine Stadt sucht einen Mörder“, aber auch die „Dreigroschenoper“ und „Mata Hari“.

Bereits 1929 wurde davor das gesamte Gelände an Berlin verkauft. In der Zeit von 1933 bis 1945 avancierte der Flugplatz Staaken zum Hauptstandort der damaligen Lufthansa-Technik, so dass es sich unter den Gesichtspunkten Infrastruktur und Flugbewegungen um einen Großflughafen nach damaligen Maßstäben handelte. Zuweilen wurden in Staaken auch Staatsgäste empfangen, wie Joseph Vuillemin, Chef der französischen Armée de l'air.



Am 22. Juli 1936 landete auch Flugpionier Charles Lindbergh mit seiner Frau Anne Morrow Lindbergh (ebenfalls Flugpionierin) in dem von der britischen Royal Air Force geliehenen Zweisitzer „Miles Whitney Straight“ in Staaken, um von dort in seiner Funktion als Oberst des U.S. Army Air Corps seine erste Inspektionsreise in Deutschland zunächst mit einem Besuch des provisorisch in Staaken stationierten „Jagdgeschwaders Richthofen“ zu beginnen. Die Reise war von dem US-Militärattaché Truman Smith der US-Botschaft in Berlin arrangiert worden.

Und im gleichen Jahr, während der Olympischen Sommerspiele, wurde Segelfliegen als Demonstrationssportart in das Programm aufgenommen. Die Flugveranstaltungen einschließlich Kunstflug fanden am 4. August 1936 vom Flugplatz Staaken aus statt. Der ebenfalls teilnehmende Schweizer Pilot Hermann Schreiber wurde außerdem für einen Segelflug über die Alpen mit einer Goldmedaille ausgezeichnet.

Am Ende des Zweiten Weltkrieges wurde das Gelände am 26. April 1945 von Einheiten der 1. Weißrussischen Front besetzt und noch bis zum Ende der Kampfhandlungen von den sowjetischen Luftstreitkräften als Einsatzflugplatz genutzt. Während der Potsdamer Konferenz diente Staaken als Landeplatz für die anreisenden Delegationen der Teilnehmer und in diesem Rahmen stattfindender Kurierflüge. Auch nach Kriegsende wurde der Platz als Basis von verschiedenen russischen Flieger-einheiten belegt.

Die fliegenden Verbände wurde 1953 abgezogen, das Areal aber erst 1957 unter deutsche Verwaltung gestellt und der Flugplatz geschlossen. 1958 wurde das ehemalige Kasernengebäude in ein Krankenhaus umfunktio-niert. Auf dem restlichen Gelände wurde Stahl gelagert und zeitweise auch vom Automobilwerk Eisenach als Fahrzeugdepot genutzt.

Noch heute sind einzelne Flugplatzgebäude im südlichen Teil des damaligen Flugplatzes sowie Verwaltungsgebäude der damaligen Zeppelin-Werke und größtenteils das wegen der Asphalt- und Betonreste zumindest aus der Luft noch gut erkennbare Start- und Landebahn-system mehr oder weniger gut erhalten.



Foto und Copyright: KL-Dokumentation



Historisches Filmposter

OBJEKTENTWICKLUNG

ALLGEMEIN

Das zwölf Hektar große denkmalgeschützte Kasernenareal aus dem Jahr 1935, liegt unmittelbar neben dem ehemaligen Flugplatz Staaken. Bauherr und Auftraggeber war die Bauverwaltung der Luftwaffe/Reichsluftfahrtministeriums.

Die elf Kasernen-Gebäude, die um eine halbrunde Erschließungsstraße angeordnet sind, zeigen eine städ-

tebaulich markante und der Moderne zuzuordnende Architektursprache. Nach 1945 wurde die Anlage bis in die 1950er Jahre als Krankenhaus genutzt, seit 1998 stand sie leer.

DETAILS

Im Inneren des Scheitelpunktes der halbrunden Erschließungsstraße befindet sich das Haus 9, das sogenannte

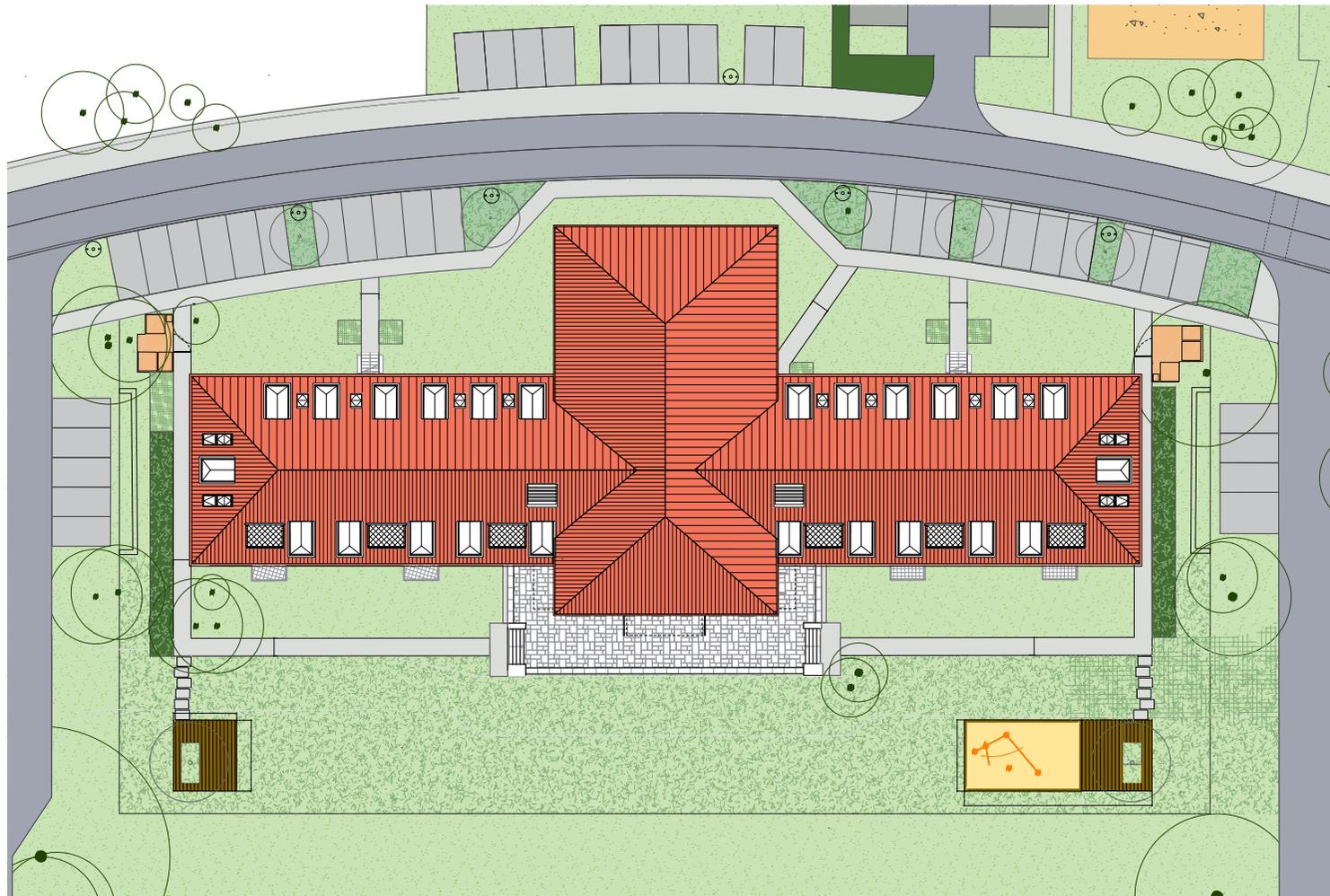
tete „Hindenburghaus“. Zusammen mit den anderen Gebäuden gruppiert es sich in einem Halbkreis um die Sportanlage am östlichen Rand des Flugfeldes.

Erbaut wurde es 1935 und es war das ehemalige Offiziers-Kasino des Fliegerhorstes Staaken. Die Adresse damals lautete: Brunsbütteler Damm 401, die heutige aktuelle Adresse lautet Metropolitan Park 52.



Bestand März 2022

FREIFLÄCHENPLAN



UNTERGESCHOSS



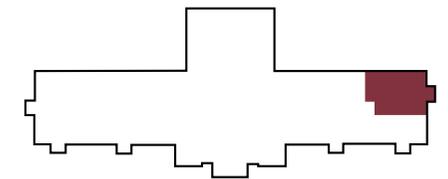
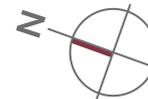
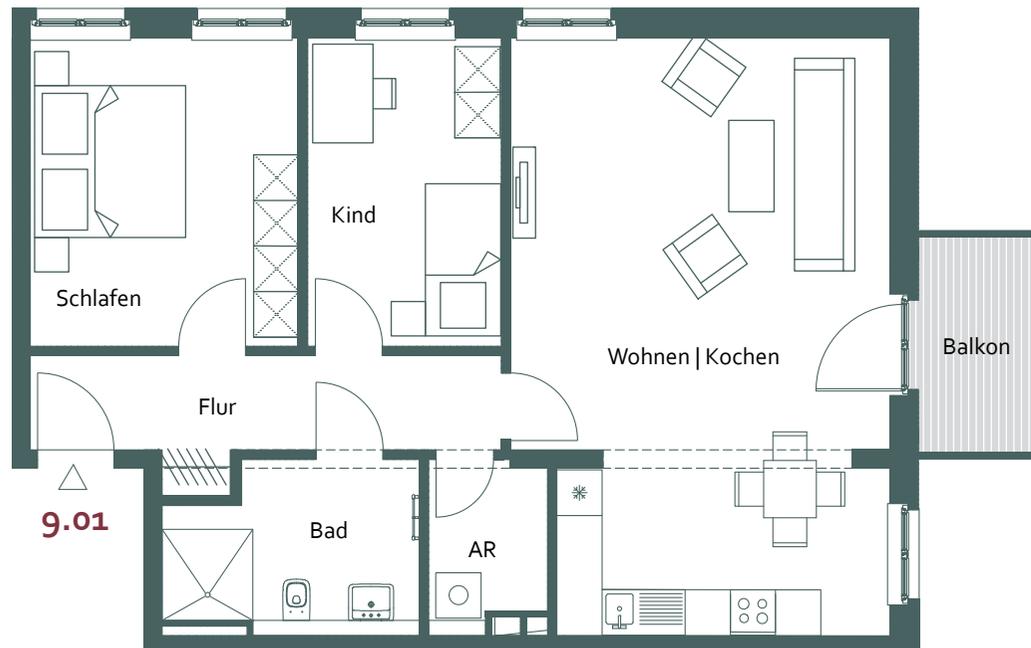
ERDGESCHOSS



WOHNFLÄCHEN Erdgeschoss

9.01	83,64 m ²	9.06	126,46 m ² (Mais.)	9.11	64,89 m ²
9.02	76,70 m ²	9.07	106,70 m ² (Mais.)	9.12	71,55 m ²
9.03	65,88 m ²	9.08	111,10 m ²	9.13	80,65 m ²
9.04	65,16 m ²	9.09	144,18 m ² (Mais.)		
9.05	106,18 m ² (Mais.)	9.10	74,46 m ²		

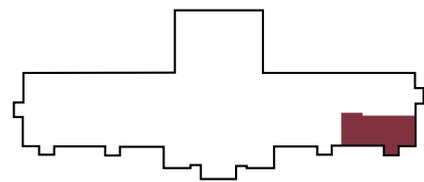
ERDGESCHOSS



WOHNUNG 9.01

Wohnen Kochen	37,98 m ²
Schlafen	14,41 m ²
Kind	10,39 m ²
Bad	7,02 m ²
Flur	8,30 m ²
Abstellraum	3,32 m ²
Balkon (1/2)	2,22 m ²
GESAMT	83,64 m²

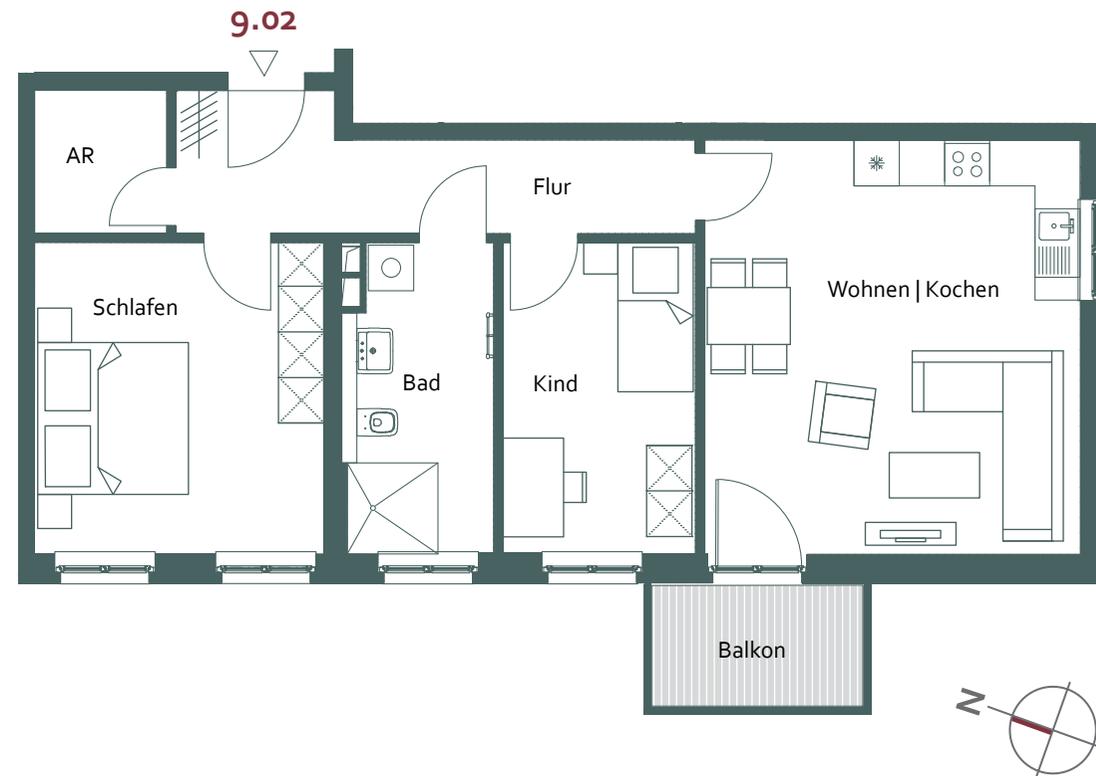
ERDGESCHOSS



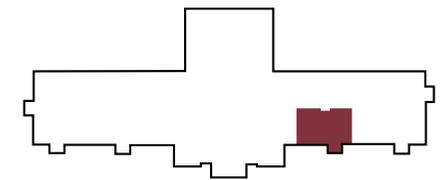
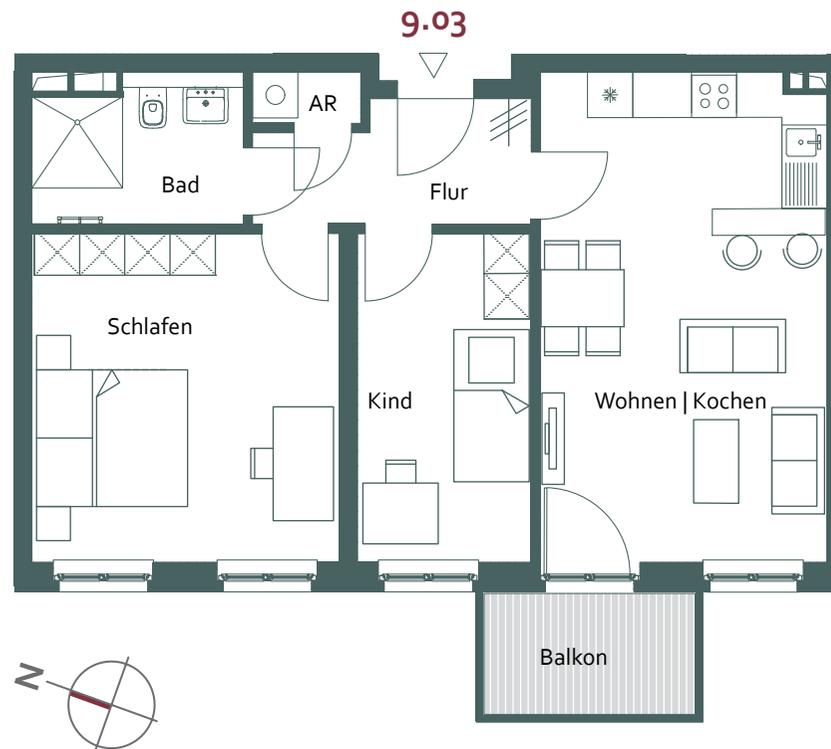
WOHNUNG 9.02

Wohnen Kochen	27,31 m ²
Schlafen	15,69 m ²
Kind	10,44 m ²
Bad	7,94 m ²
Flur	9,81 m ²
Abstellraum	3,29 m ²
Balkon (1/2)	2,22 m ²

GESAMT 76,70 m²



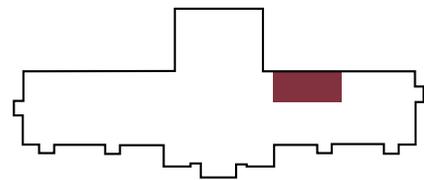
ERDGESCHOSS



WOHNUNG 9.03

Wohnen Kochen	24,55 m ²
Schlafen	17,64 m ²
Kind	9,95 m ²
Bad	5,20 m ²
Flur	5,39 m ²
Abstellraum	0,93 m ²
Balkon (1/2)	2,22 m ²
GESAMT	65,88 m²

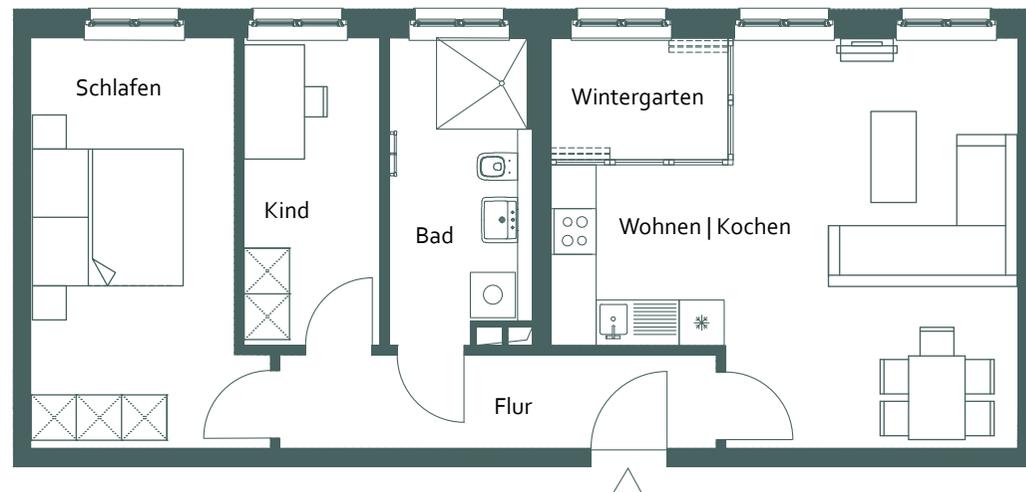
ERDGESCHOSS



WOHNUNG 9.04

Wohnen Kochen	26,35 m ²
Schlafen	15,17 m ²
Kind	7,32 m ²
Bad	7,33 m ²
Flur	7,11 m ²
Wintergarten (1/2)	1,88 m ²

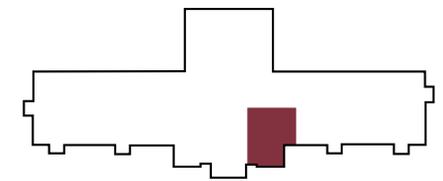
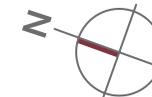
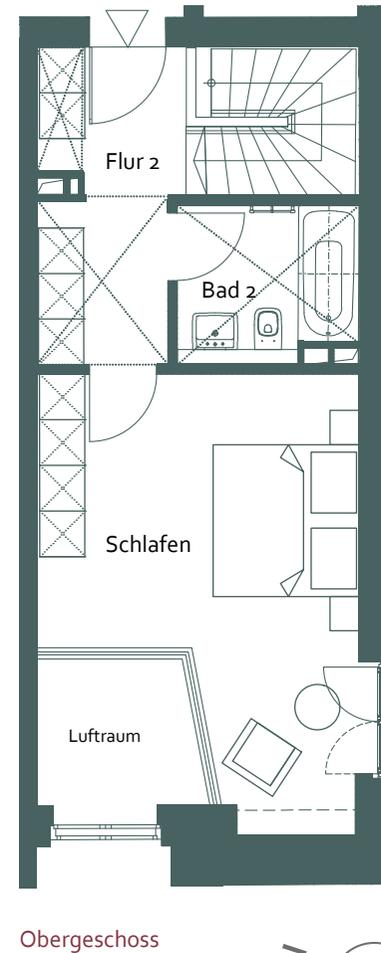
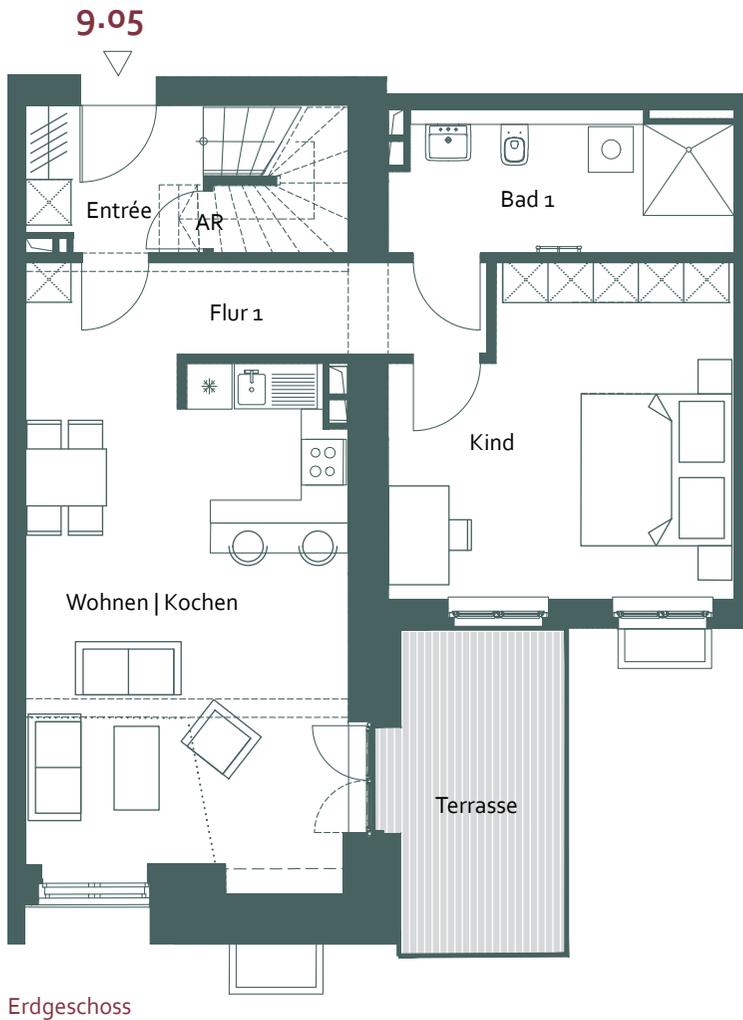
GESAMT 65,16 m²



9.04



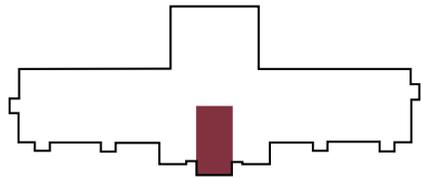
ERDGESCHOSS / 1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 9.05

Wohnen Kochen	31,33 m ²
Kind	18,38 m ²
Bad 1	8,22 m ²
Entrée	4,41 m ²
Flur 1	4,93 m ²
Abstellraum	1,02 m ²
Terrasse (1/2)	5,42 m ²
<hr/>	
Schlafen	20,18 m ²
Flur 2	7,50 m ²
Bad 2	4,79 m ²
<hr/>	
GESAMT	106,18 m²

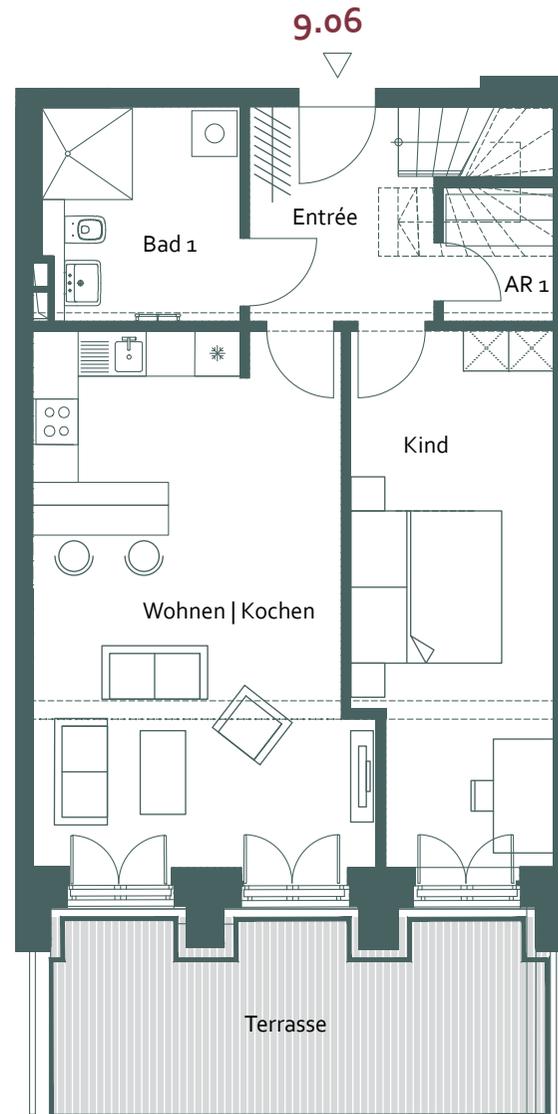
ERDGESCHOSS / 1. OBERGESCHOSS



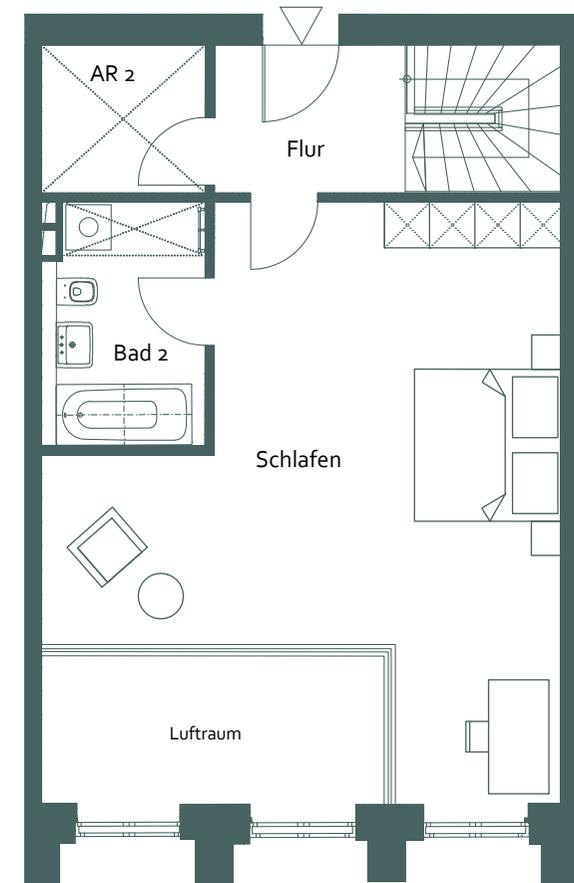
WOHNUNG 9.06

Wohnen Kochen	30,45 m ²
Kind	18,43 m ²
Bad 1	7,24 m ²
Entrée	6,44 m ²
Abstellraum 1	2,23 m ²
Terrasse (1/2)	8,57 m ²
Schlafen	37,24 m ²
Flur 2	4,92 m ²
Bad 2	6,73 m ²
Abstellraum 2	4,21 m ²

GESAMT 126,46 m²



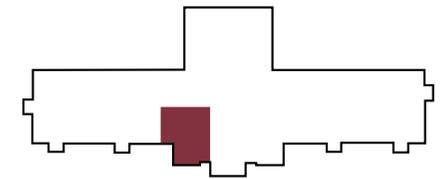
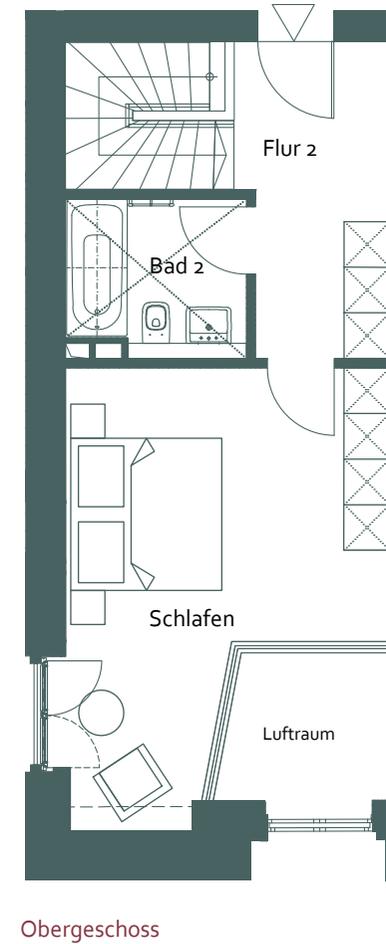
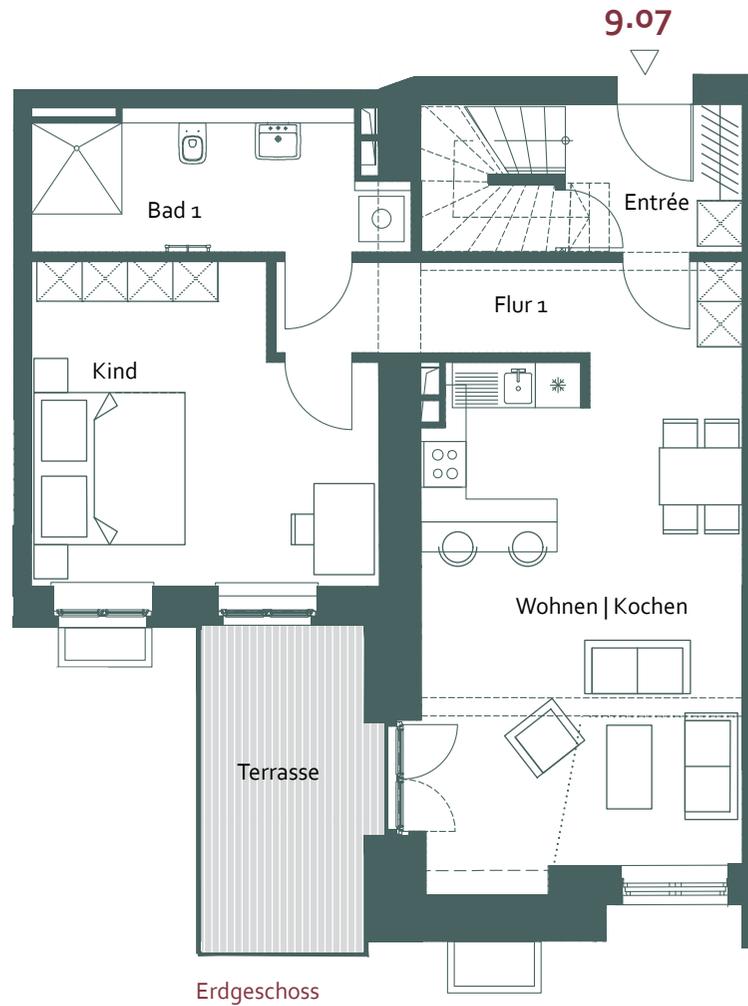
Erdgeschoss



Obergeschoss



ERDGESCHOSS / 1. OBERGESCHOSS



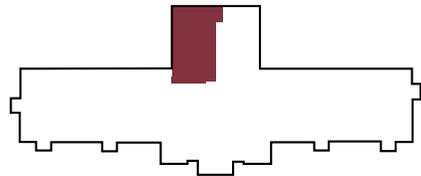
WOHNUNG 9.07

Wohnen Kochen	31,32 m ²
Kind	18,05 m ²
Bad 1	8,60 m ²
Entrée	4,56 m ²
Flur 1	5,01 m ²
Abstellraum	1,02 m ²
Terrasse (1/2)	5,42 m ²
Schlafen	20,12 m ²
Flur 2	7,80 m ²
Bad 2	4,80 m ²

GESAMT 106,70 m²



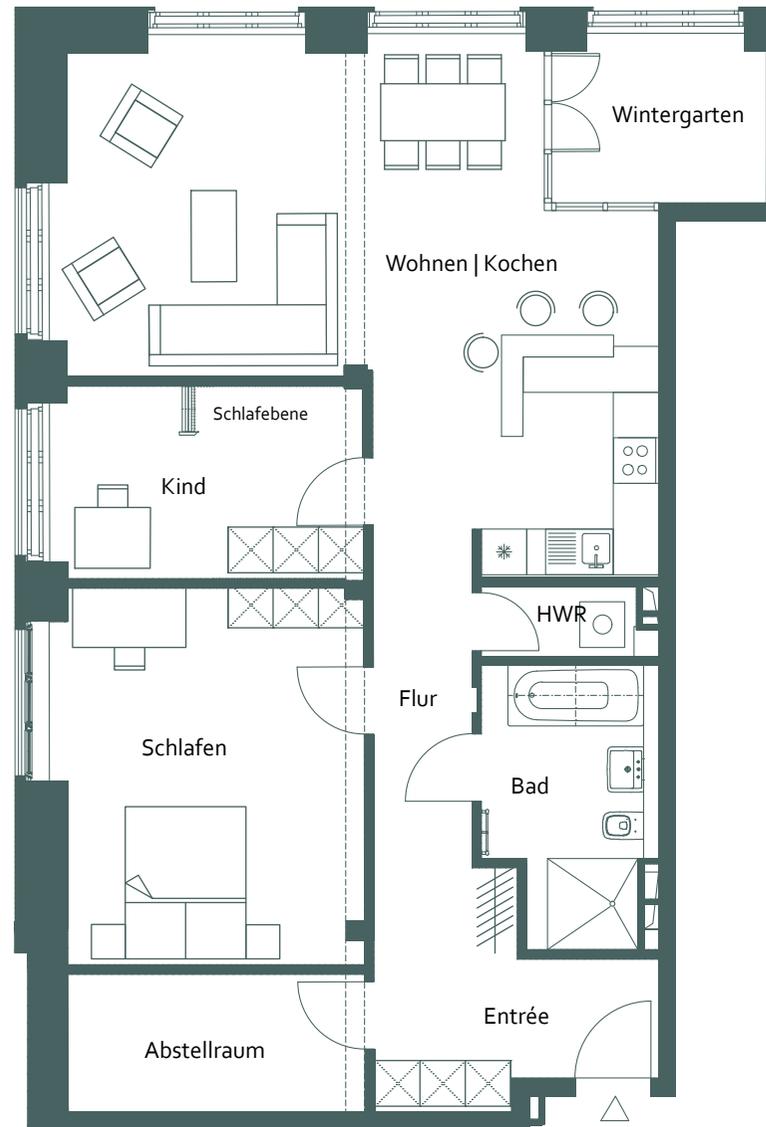
ERDGESCHOSS



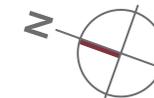
WOHNUNG 9.08

Wohnen Kochen	41,71 m ²
Schlafen	19,95 m ²
Kind	15,47 m ²
Bad	7,75 m ²
Entrée	8,99 m ²
Flur	5,00 m ²
Abstellraum	7,14 m ²
HWR	2,00 m ²
Wintergarten (1/2)	3,09 m ²

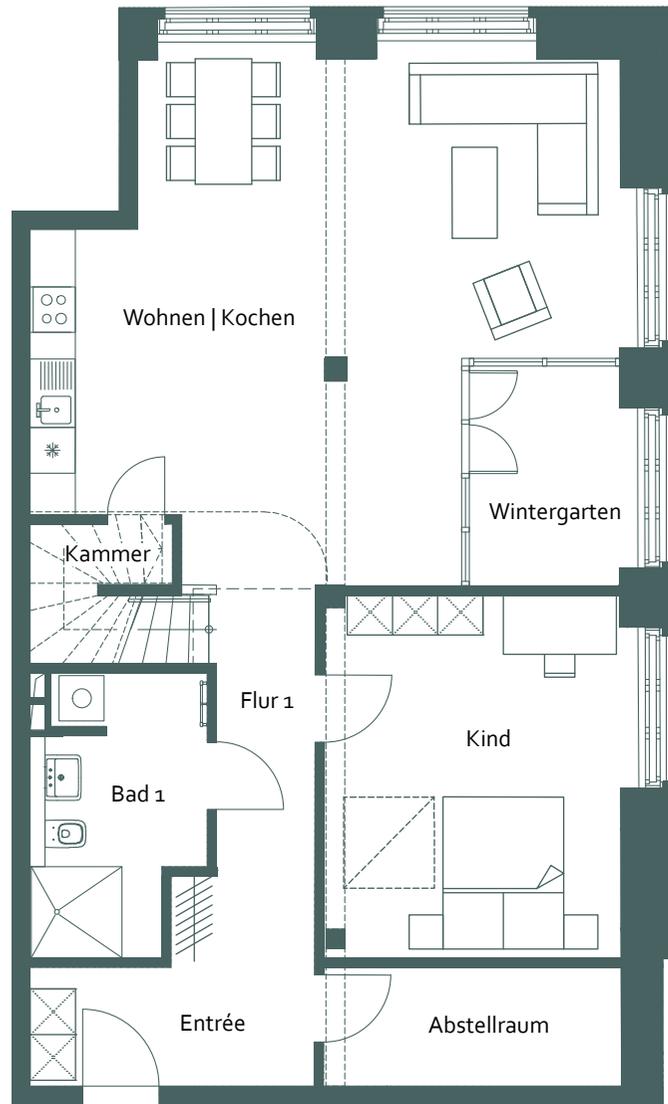
GESAMT 111,10 m²



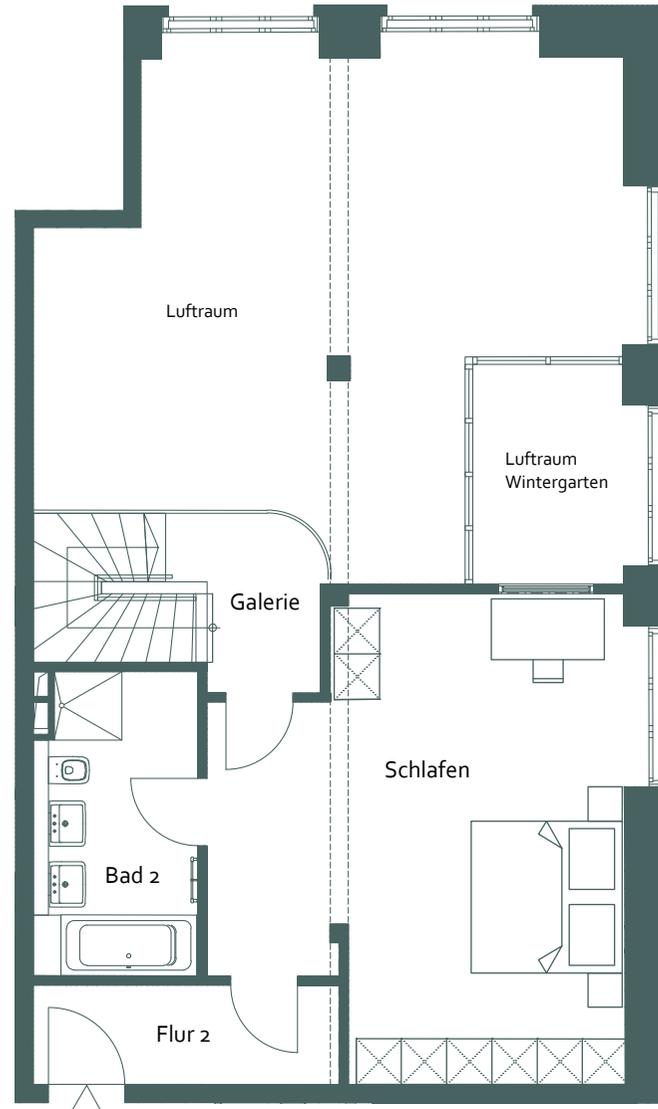
9.08



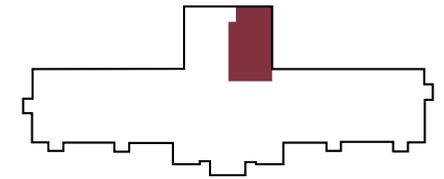
ERDGESCHOSS / 1. OBERGESCHOSS



9.09 Erdgeschoss



Obergeschoss

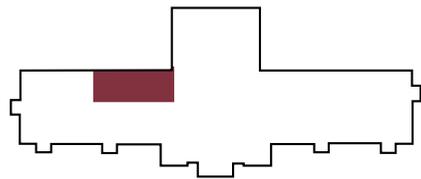


WOHNUNG 9.09

Wohnen Kochen	44,36 m ²
Kind	19,19 m ²
Bad 1	7,76 m ²
Entrée	8,17 m ²
Flur 1	4,99 m ²
Abstellraum	6,17 m ²
Kammer	1,46 m ²
Wintergarten (1/2)	3,14 m ²
<hr style="border-top: 1px dotted #000;"/>	
Schlafen	31,07 m ²
Galerie	4,14 m ²
Flur 2	5,29 m ²
Bad 2	8,44 m ²

GESAMT 144,18 m²

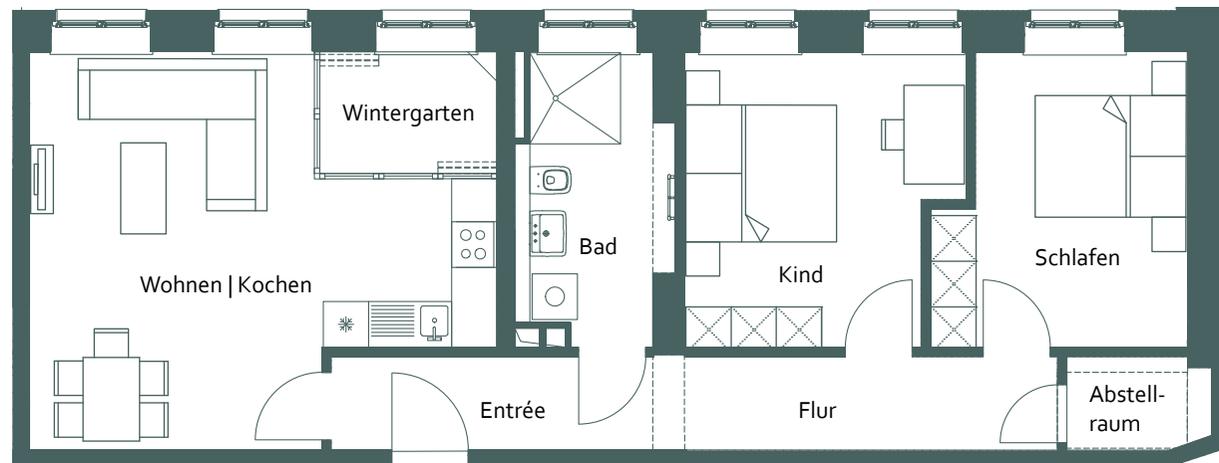
ERDGESCHOSS



WOHNUNG 9.10

Wohnen Kochen	25,60 m ²
Schlafen	13,62 m ²
Kind	12,09 m ²
Bad	7,21 m ²
Entrée	5,23 m ²
Flur	6,58 m ²
Abstellraum	2,25 m ²
Wintergarten (1/2)	1,88 m ²

GESAMT 74,46 m²



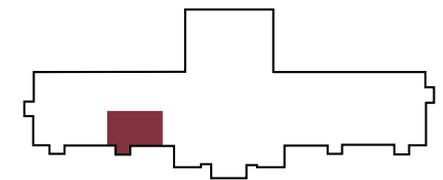
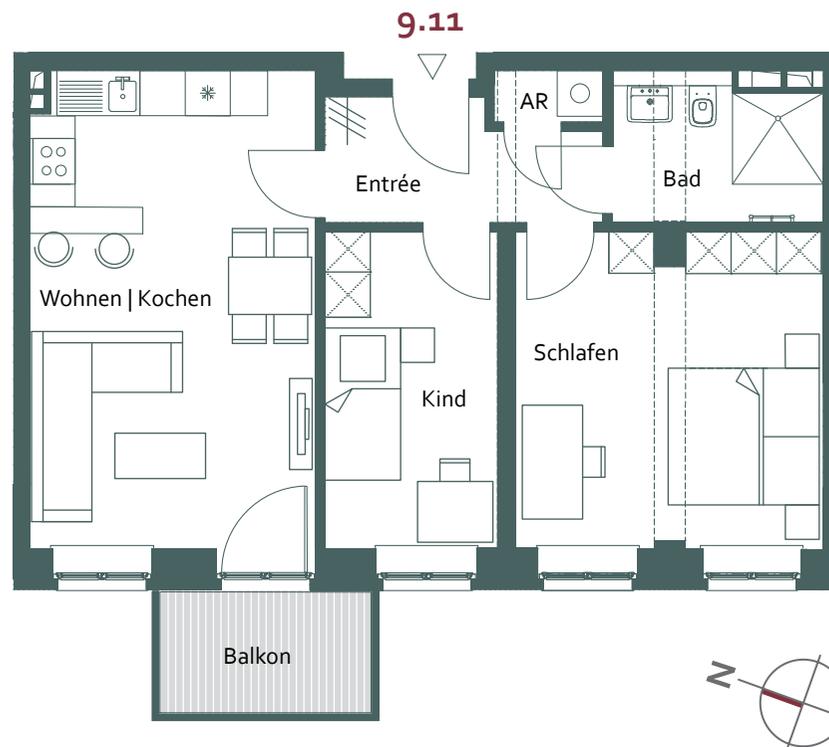


Unverbindliche Visualisierung Wohnung 9.11



Unverbindliche Visualisierung Wohnung 9.11

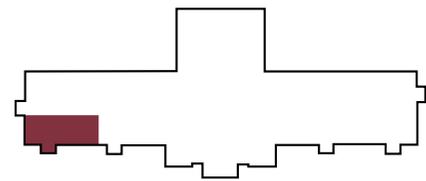
ERDGESCHOSS



WOHNUNG 9.11

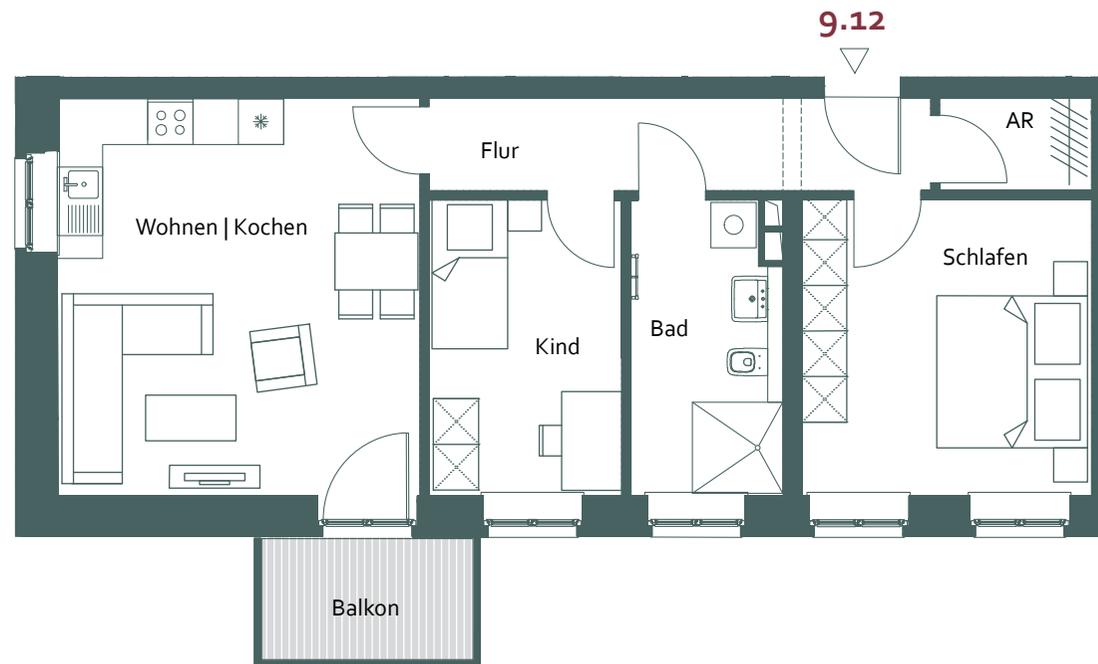
Wohnen Kochen	24,26 m ²
Schlafen	17,10 m ²
Kind	9,72 m ²
Bad	5,24 m ²
Entrée	5,38 m ²
Abstellraum	0,97 m ²
Balkon (1/2)	2,22 m ²
GESAMT	64,89 m²

ERDGESCHOSS

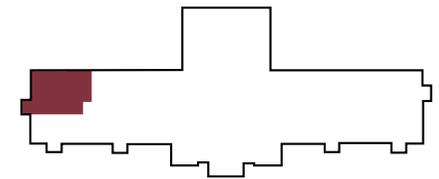
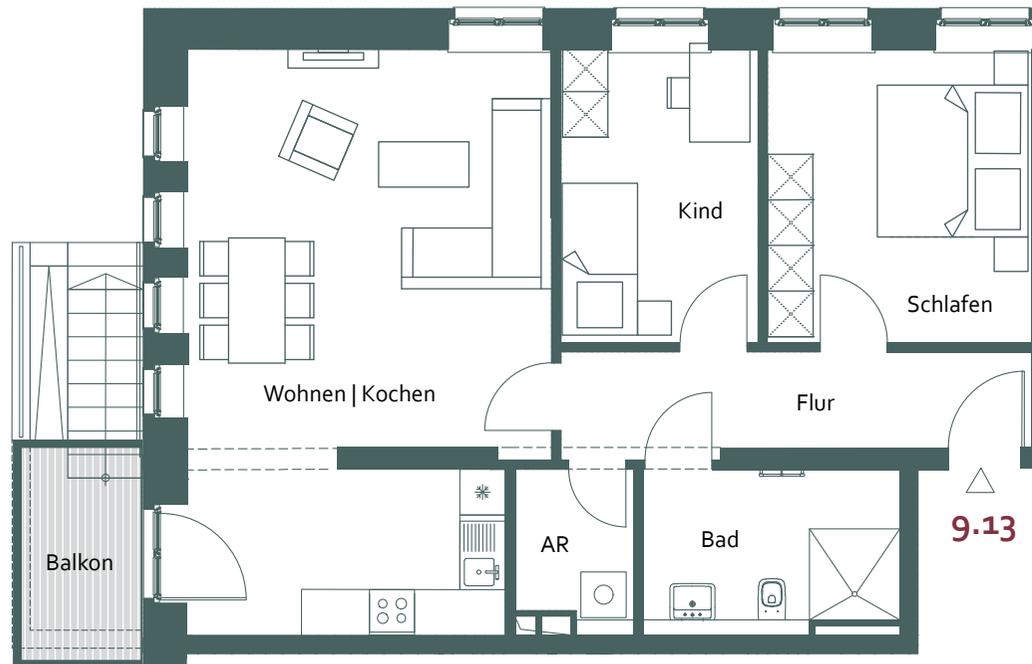


WOHNUNG 9.12

Wohnen Kochen	25,55 m ²
Schlafen	15,33 m ²
Kind	10,09 m ²
Bad	7,73 m ²
Flur	8,17 m ²
Abstellraum	2,46 m ²
Balkon (1/2)	2,22 m ²
GESAMT	71,55 m²



ERDGESCHOSS



WOHNUNG 9.13

Wohnen Kochen	35,95 m ²
Schlafen	13,69 m ²
Kind	10,17 m ²
Bad	7,23 m ²
Flur	8,22 m ²
Abstellraum	3,17 m ²
Balkon (1/2)	2,22 m ²
GESAMT	80,65 m²

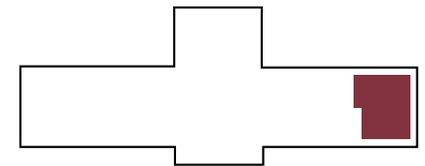
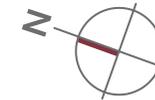
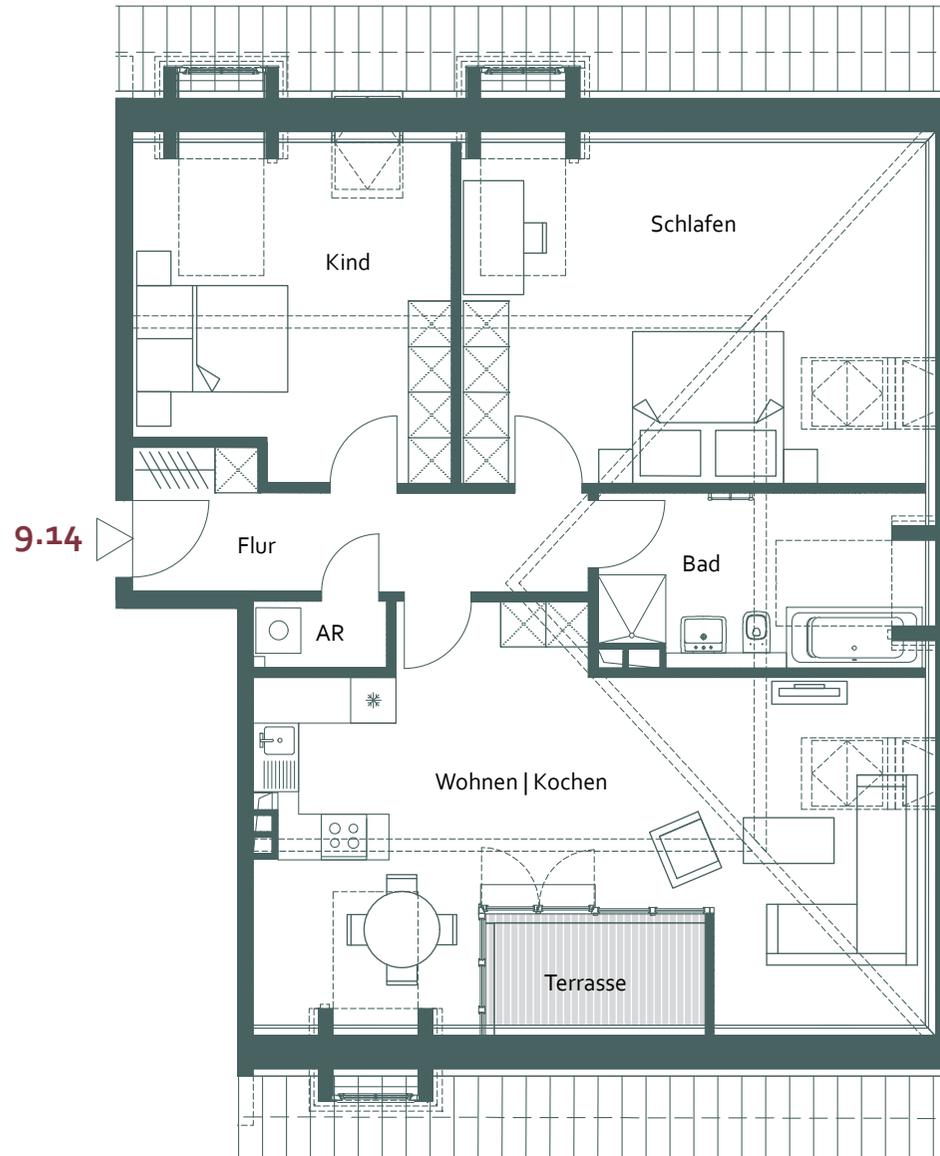
OBERGESCHOSS



WOHNFLÄCHEN Obergeschoss

9.05 106,18 m ² (Mais.)	9.14 102,17 m ²	9.18 91,43 m ²
9.06 126,46 m ² (Mais.)	9.15 89,18 m ²	9.19 87,47 m ²
9.07 106,70 m ² (Mais.)	9.16 108,47 m ²	9.20 97,82 m ²
9.09 144,18 m ² (Mais.)	9.17 56,59 m ²	

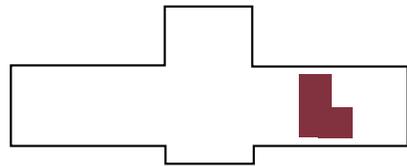
OBERGESCHOSS



WOHNUNG 9.14

Wohnen Kochen	36,19 m ²
Schlafen	25,49 m ²
Kind	17,56 m ²
Bad	9,82 m ²
Flur	8,85 m ²
Abstellraum	1,55 m ²
Terrasse (1/2)	2,71 m ²
GESAMT	102,17 m²

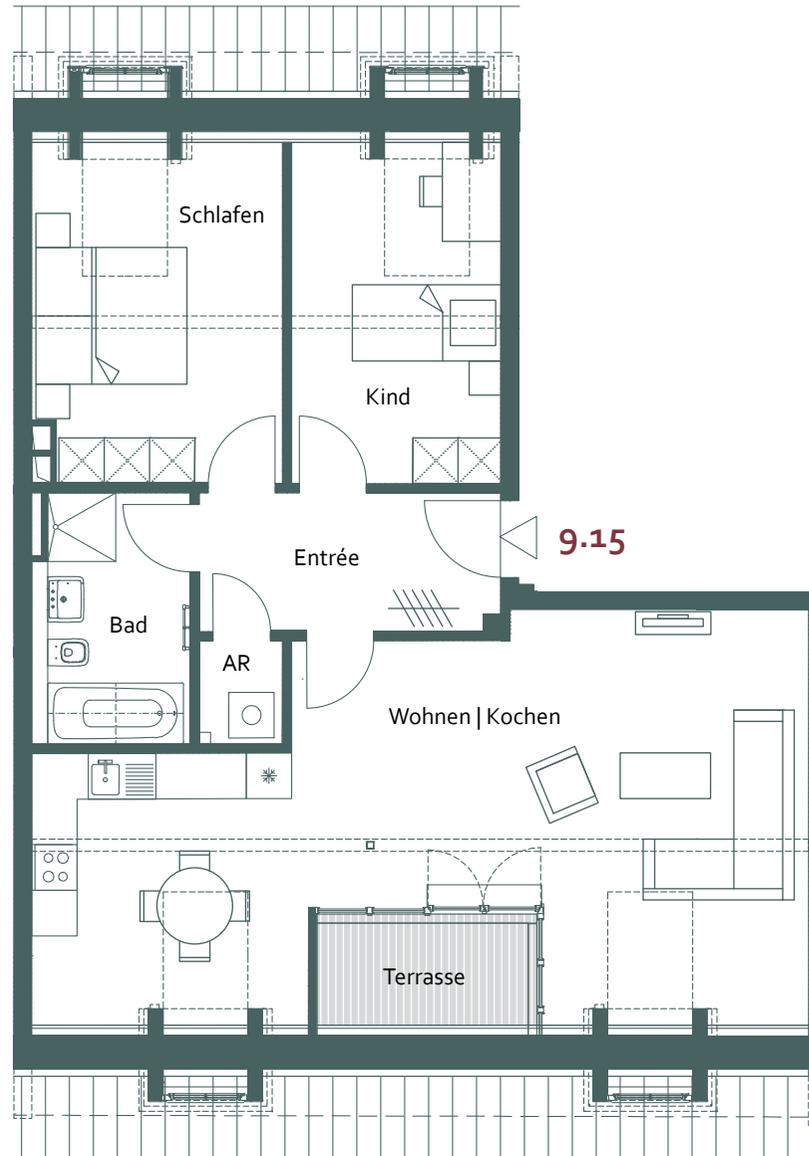
OBERGESCHOSS



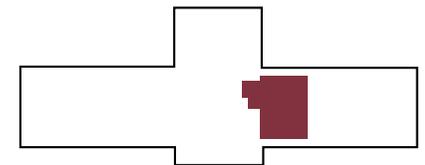
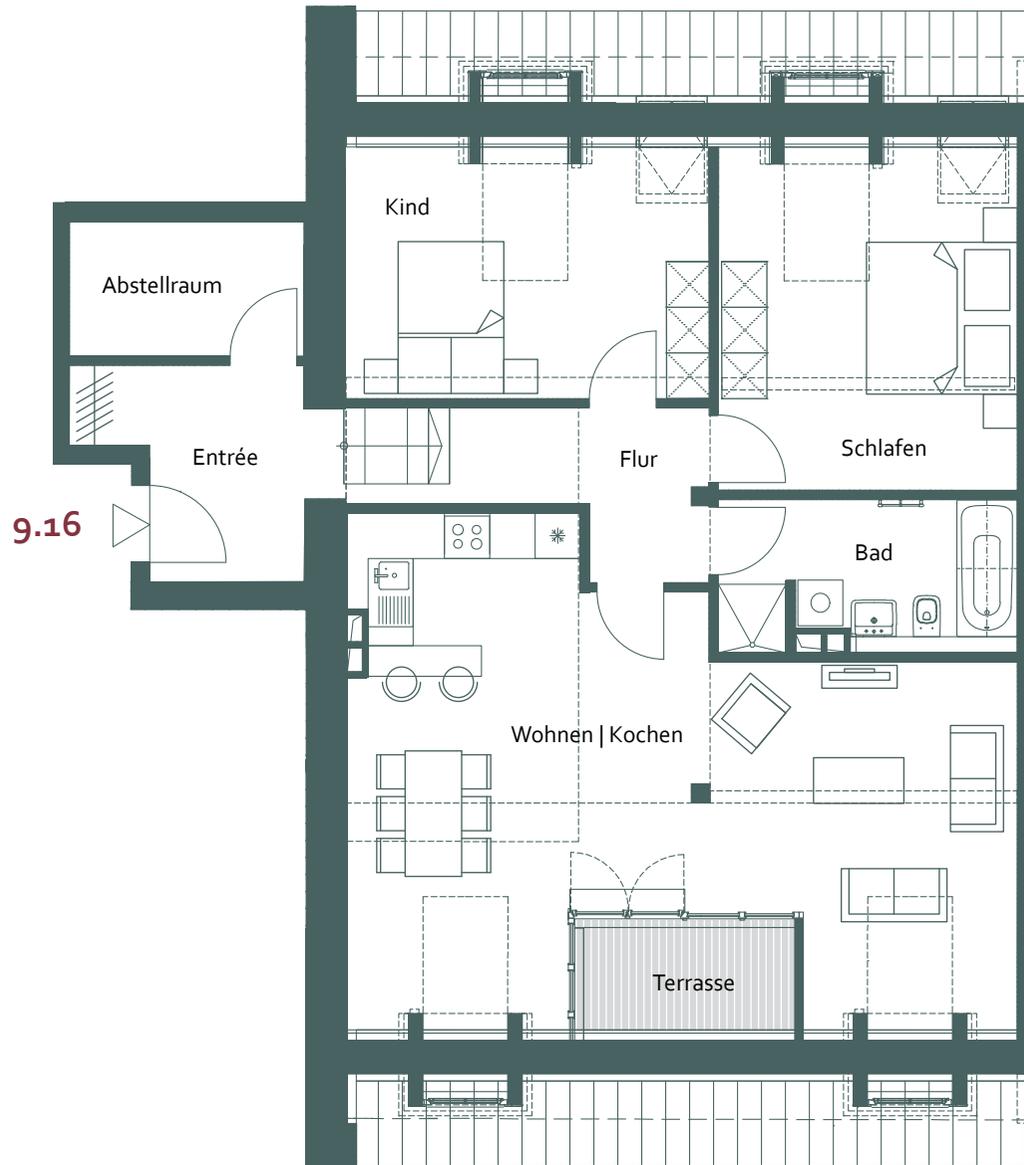
WOHNUNG 9.15

Wohnen Kochen	43,69 m ²
Schlafen	14,66 m ²
Kind	12,69 m ²
Bad	6,73 m ²
Entrée	7,22 m ²
Abstellraum	1,48 m ²
Terrasse (1/2)	2,71 m ²

GESAMT 89,18 m²



OBERGESCHOSS

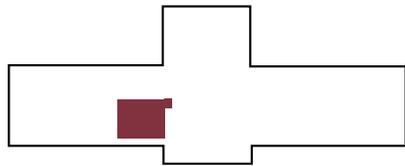


WOHNUNG 9.16

Wohnen Kochen	46,06 m ²
Schlafen	17,65 m ²
Kind	15,36 m ²
Bad	7,63 m ²
Entrée	7,58 m ²
Flur	5,96 m ²
Abstellraum	5,52 m ²
Terrasse (1/2)	2,71 m ²

GESAMT 108,47 m²

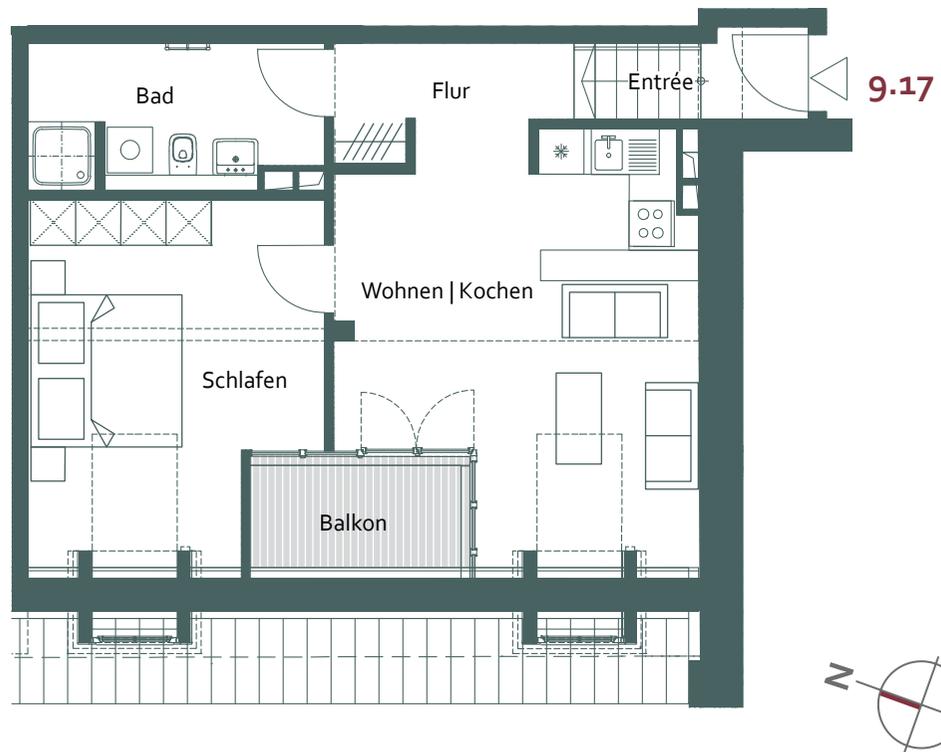
OBERGESCHOSS



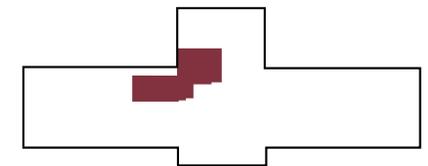
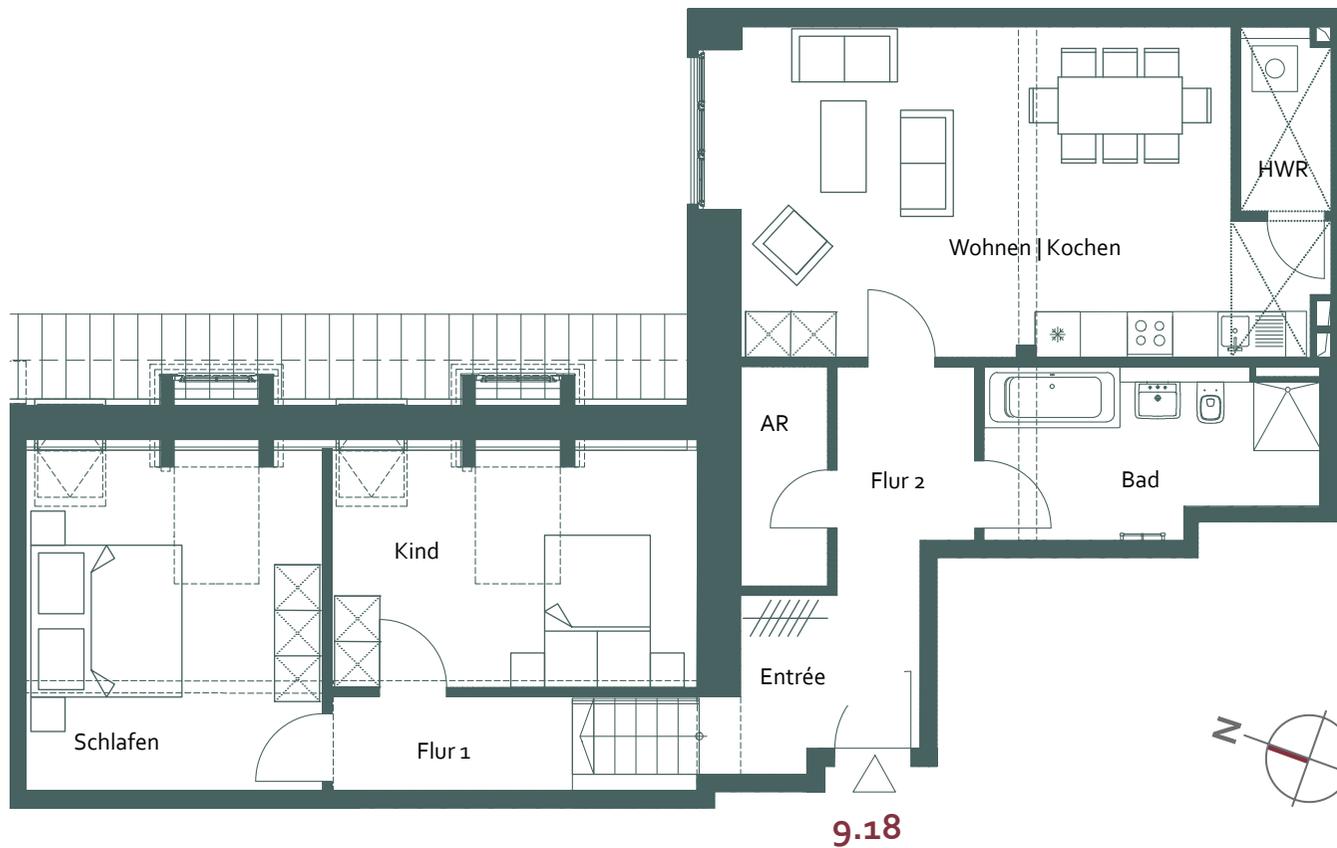
WOHNUNG 9.17

Wohnen Kochen	24,04 m ²
Schlafen	17,23 m ²
Bad	7,21 m ²
Entrée	1,68 m ²
Flur	3,72 m ²
Balkon (1/2)	2,71 m ²

GESAMT 56,59 m²



OBERGESCHOSS

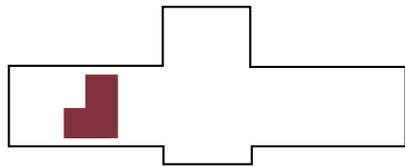


WOHNUNG 9.18

Wohnen Kochen	31,05 m ²
Schlafen	16,76 m ²
Kind	13,74 m ²
Bad	9,19 m ²
Entrée	5,64 m ²
Flur 1	3,92 m ²
Flur 2	4,97 m ²
Abstellraum	3,33 m ²
HWR	2,83 m ²

GESAMT 91,43 m²

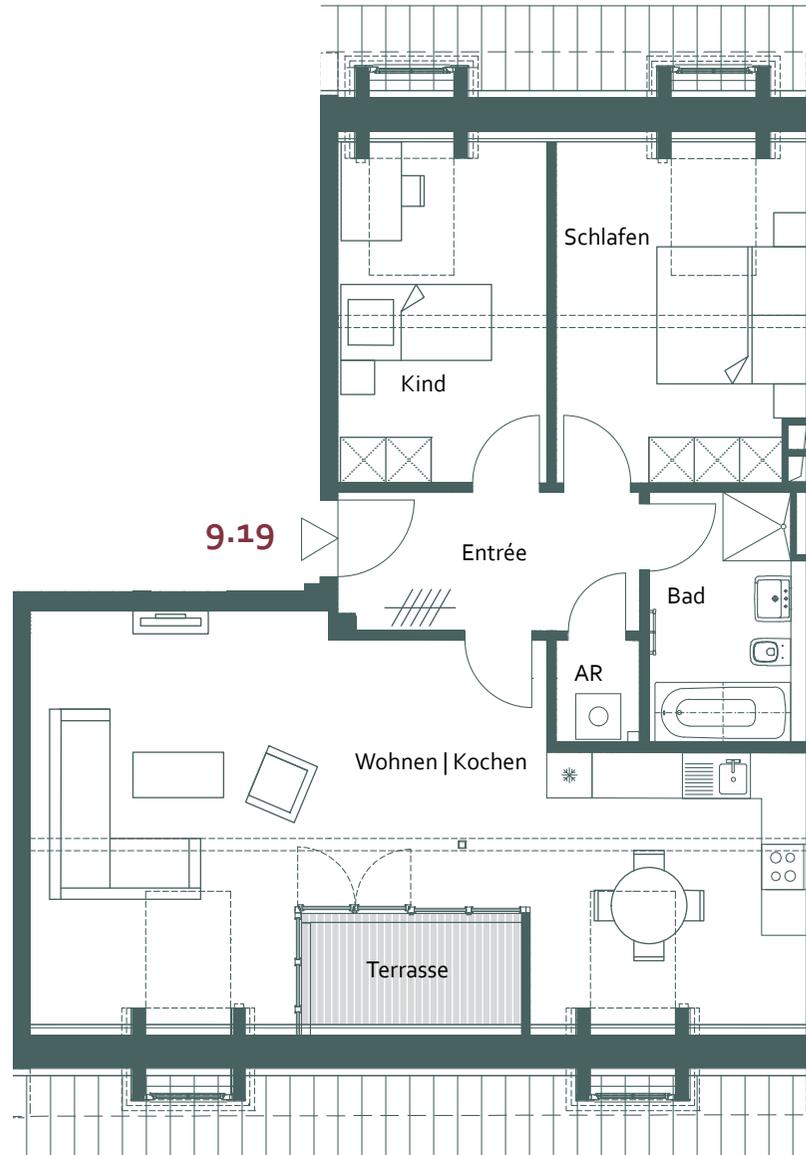
OBERGESCHOSS



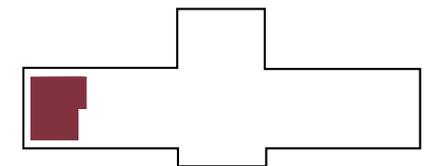
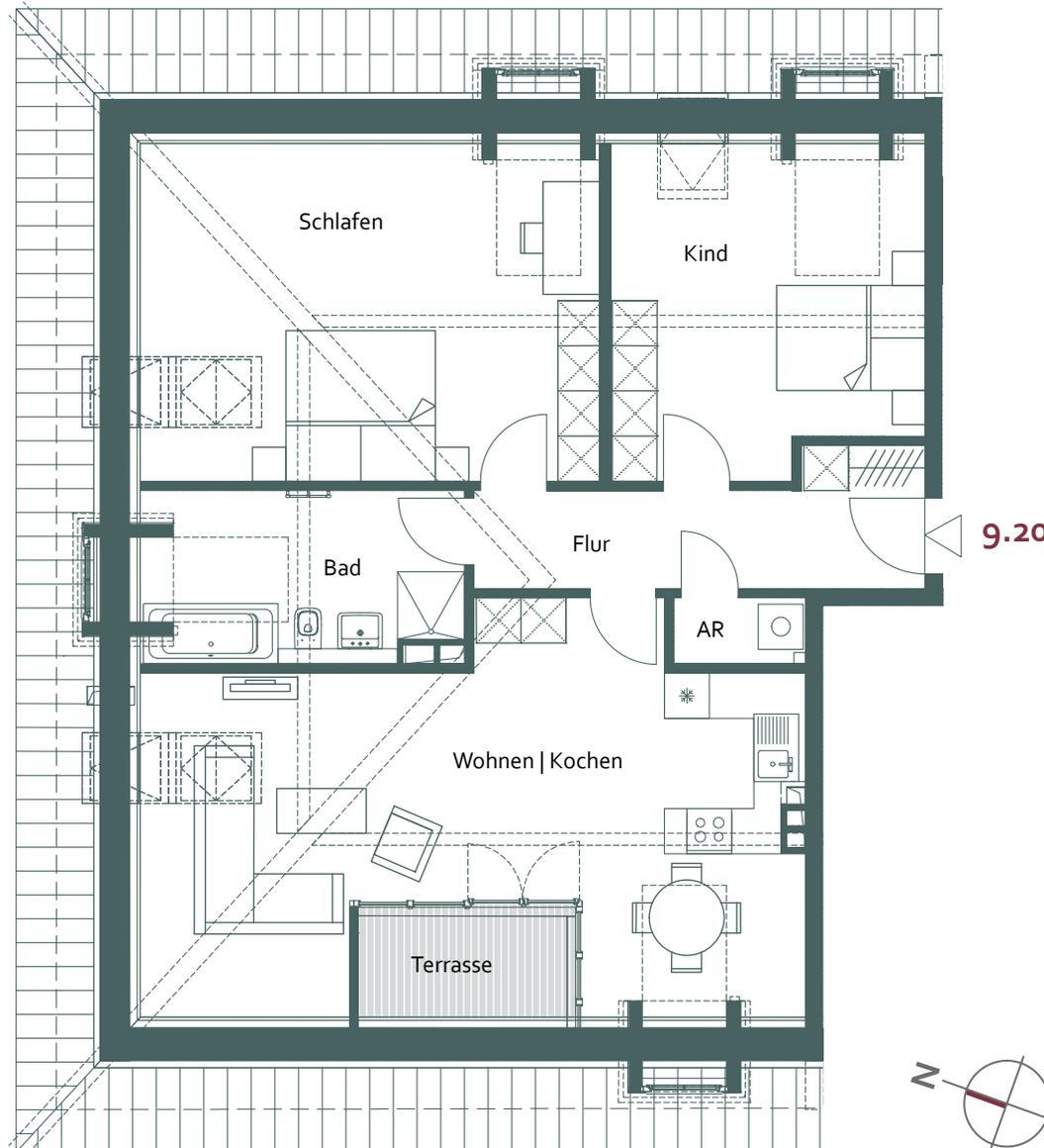
WOHNUNG 9.19

Wohnen Kochen	42,81 m ²
Schlafen	14,19 m ²
Kind	12,34 m ²
Bad	6,73 m ²
Entrée	7,21 m ²
Abstellraum	1,48 m ²
Terrasse (1/2)	2,71 m ²

GESAMT 87,47 m²



OBERGESCHOSS



WOHNUNG 9.20

Wohnen Kochen	34,42 m ²
Schlafen	23,58 m ²
Kind	16,89 m ²
Bad	9,81 m ²
Flur	8,86 m ²
Abstellraum	1,55 m ²
Terrasse (1/2)	2,71 m ²

GESAMT 97,82 m²

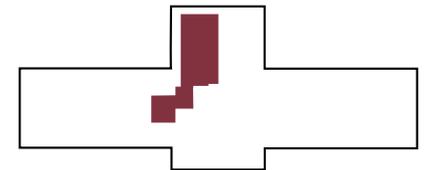
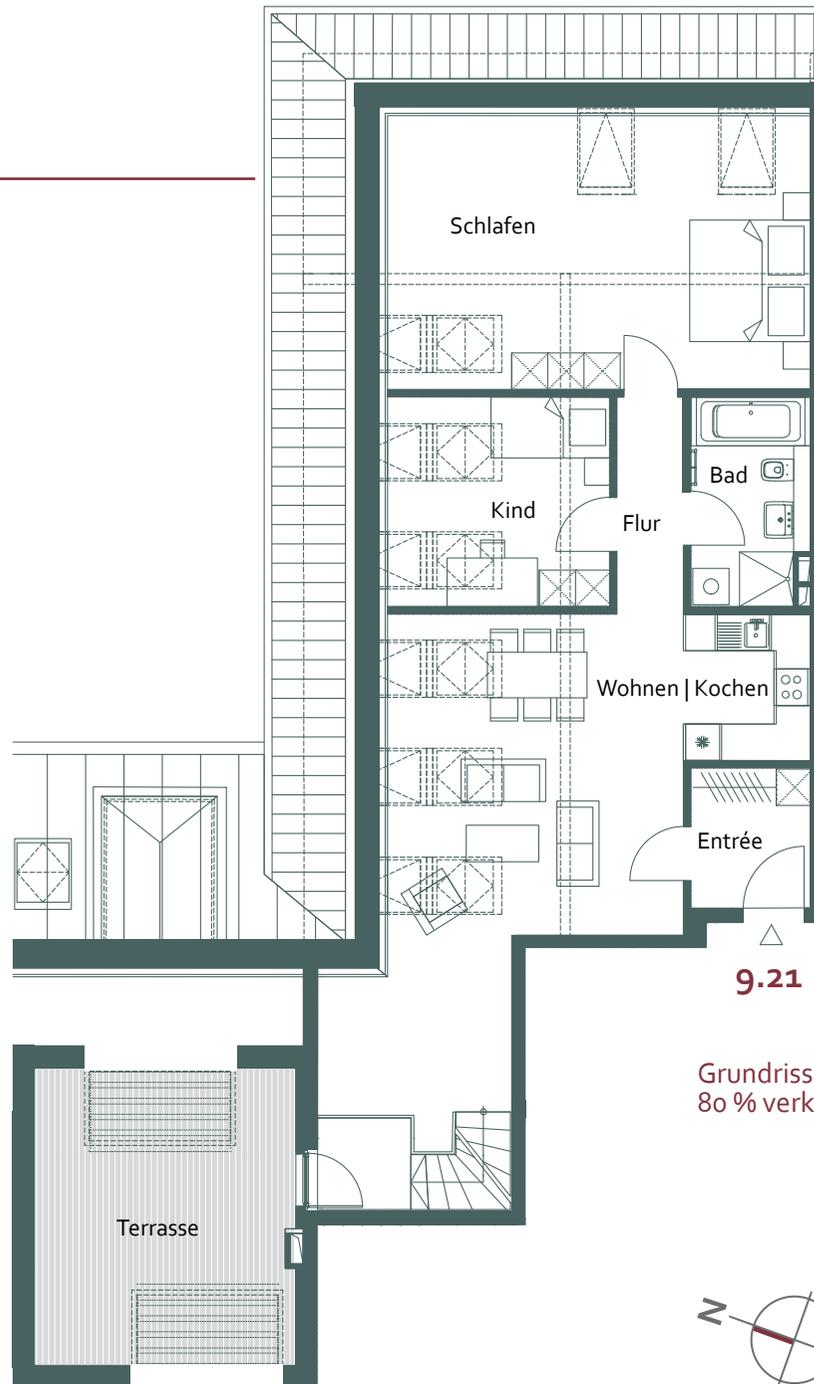
DACHGESCHOSS



WOHNFLÄCHEN Dachgeschoss

9.21	88,49 m ²	9.23	66,76 m ²
9.22	88,20 m ²	9.24	68,21 m ²

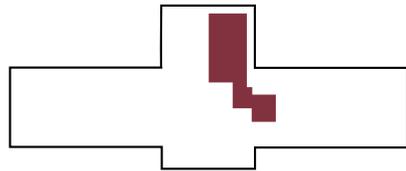
DACHGESCHOSS



WOHNUNG 9.21

Wohnen Kochen	31,86 m ²
Schlafen	24,04 m ²
Kind	10,44 m ²
Bad	6,57 m ²
Entrée	4,52 m ²
Flur	3,93 m ²
Terrasse (1/2)	7,13 m ²
GESAMT	88,49 m²

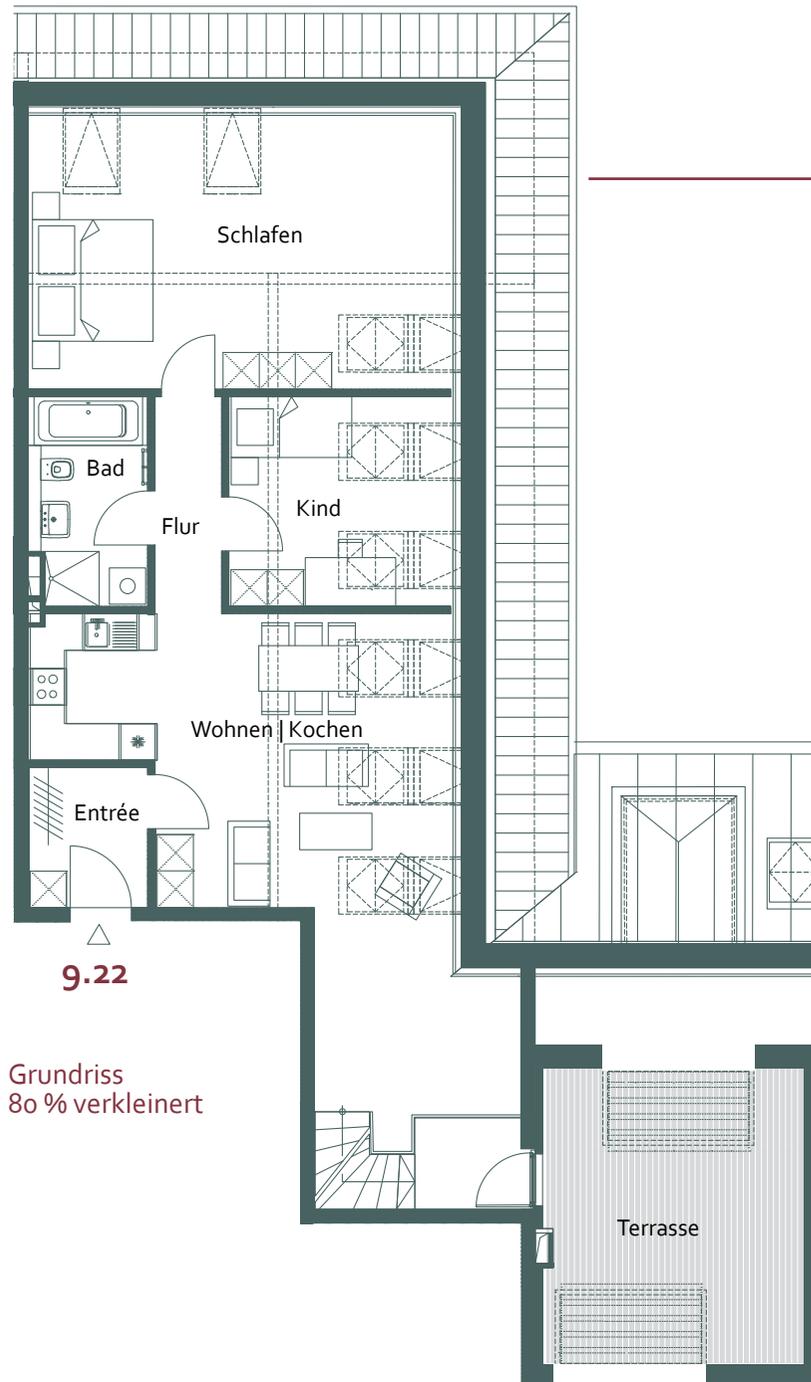
DACHGESCHOSS



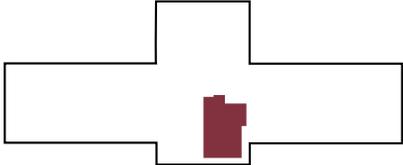
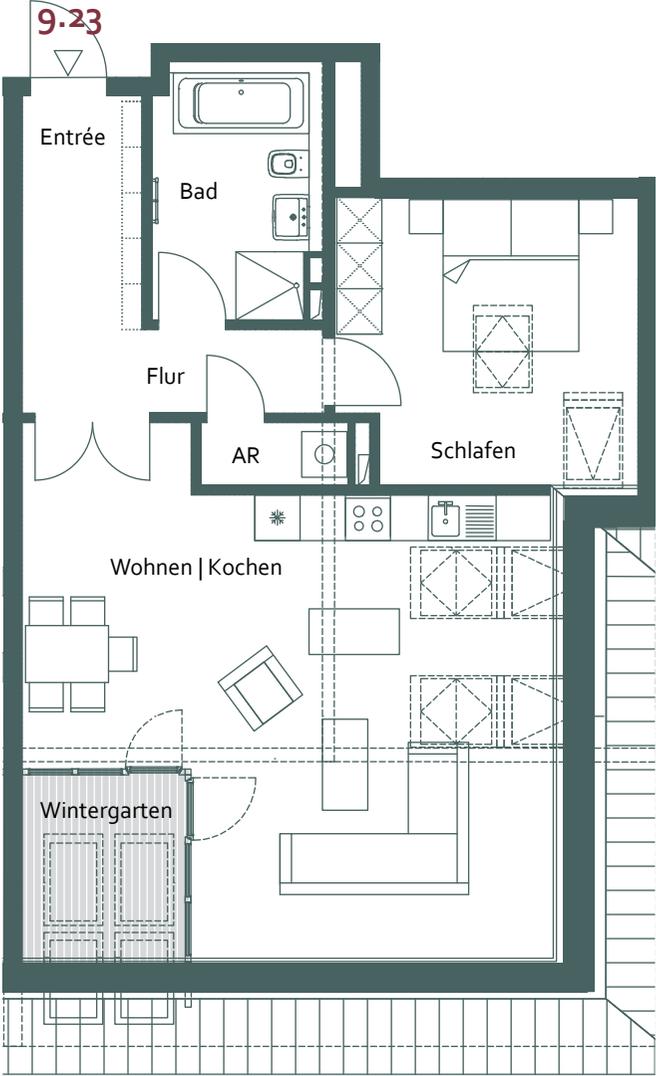
WOHNUNG 9.22

Wohnen Kochen	31,56 m ²
Schlafen	24,04 m ²
Kind	10,44 m ²
Bad	6,57 m ²
Entrée	4,53 m ²
Flur	3,93 m ²
Terrasse (1/2)	7,13 m ²

GESAMT 88,20 m²



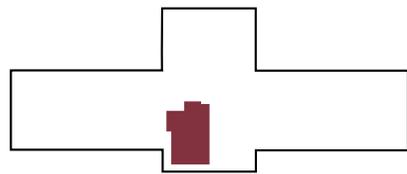
DACHGESCHOSS



WOHNUNG 9.23

Wohnen Kochen	32,39 m ²
Schlafen	13,71 m ²
Bad	7,47 m ²
Entrée	4,87 m ²
Flur	4,41 m ²
Abstellraum	1,63 m ²
Wintergarten (1/2)	2,28 m ²
GESAMT	66,76 m²

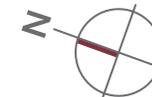
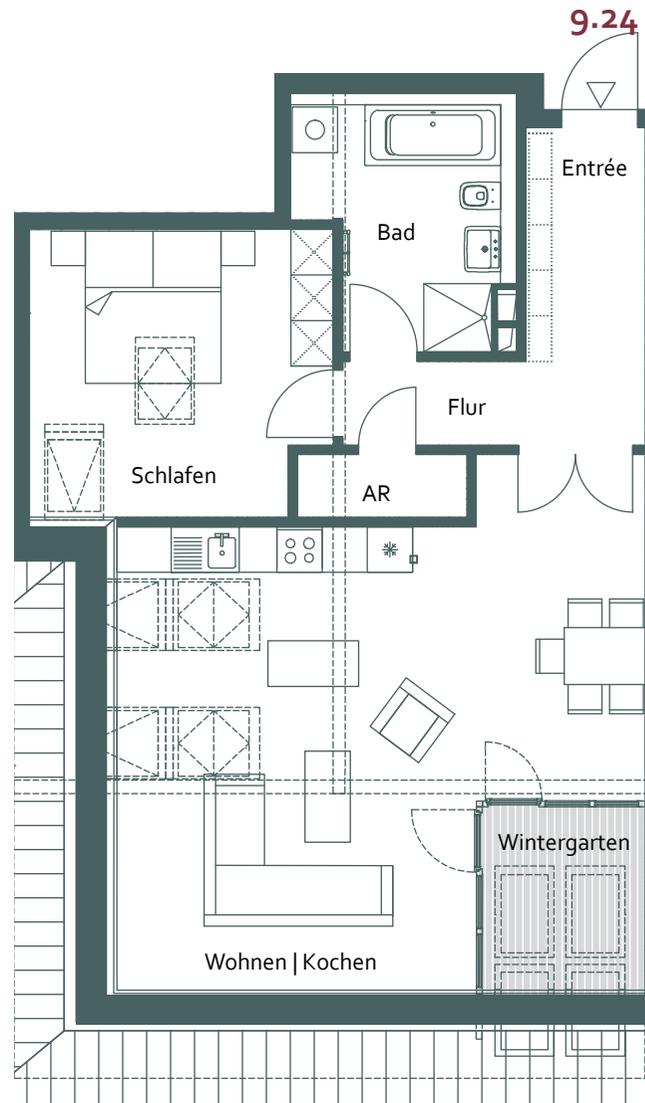
DACHGESCHOSS



WOHNUNG 9.24

Wohnen Kochen	32,39 m ²
Schlafen	13,71 m ²
Bad	8,70 m ²
Entrée	4,87 m ²
Flur	4,41 m ²
Abstellraum	1,85 m ²
Wintergarten (1/2)	2,28 m ²

GESAMT 68,21 m²





Unverbindliche Visualisierung Wohnung 9.11

BAUBESCHREIBUNG

ALLGEMEINES

Das bestehende Gebäude Haus 9 ist Bestandteil des ehemaligen Fliegerhorstes Staaken aus den Jahren 1935 bis 1938 am Metropolitan Park (Schulstraße 13 bis 21), Stadtbezirk Spandau im Ortsteil Staaken in Berlin. Es wird instandgesetzt, modernisiert und umfangreich saniert.

Zusammen mit weiteren Gebäuden des Ensembles ist es ein Teil des Denkmalsbereiches Fliegerhorst Staaken.

Es handelt sich um einen massiven Mauerwerksbau mit monoton-rhythmischen Lochfassaden in zurückhaltender Fassadengliederung und mit Putzdekor. Die Fassadengliederung wird nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde mit Kratzputz auf einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

Das gesamte Anwesen wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen (2023 bis 2025) umgebaut, instandgesetzt und nach zeitgemäßen Maßstäben modernisiert. Auch wird es einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Die aufgedeckten Schadstellen werden unter Berücksichtigung der Auflagen des Unteren Denkmalamtes beseitigt und in ordnungsgemäßen Zustand versetzt.

Dabei werden während der Krankenhausnutzung in Teilbereichen vorgenommenen Ein- und Umbauten rückgebaut. Der neue Entwurf sieht den Abriss des nachträglich errichteten Gebäudeteils Bauteil C vor, Bauteil C wird komplett in den Abmessungen der ursprünglichen, bau-

zeitlichen Planung und mit Mauerwerk neu errichtet. Zudem wird der Wiederaufbau der ursprünglichen Kubatur inklusiv des Walmdaches in den ursprünglichen Abmessungen versetzt.

Ziel der geplanten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ist in erster Linie der Erhalt der vorhandenen Denkmalsubstanz sowie der Umbau zu Wohnzwecken.

Bei den Sanierungsmaßnahmen werden die Grundrisse des Gebäudes verändert und den heutigen modernen Wohnbedürfnissen entsprechend angepasst. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Elektro, Wasser und Abwasser werden erneuert. Dies umfasst auch die Anschlüsse für Telefon, Internet und TV.

Nach der Sanierung werden insgesamt 24 Wohneinheiten entstehen. Fast alle Wohnungen erhalten als Wert- und Nutzungssteigerung eine Terrasse, Balkon oder Wintergärten, entsprechend den Auflagen des Unteren Denkmalamtes. Der hofseitige Garten wird des Weiteren gärtnerisch gestaltet und unmittelbar der Erschließungsstraße zugeordnet sind insgesamt 21 PKW-Stellplätze vorgesehen.

1. FASSADE

Soweit denkmalschutzrechtlich möglich und nach Vorlagen der KfW, den Bauteilnachweis des Energieberaters und unter den Auflagen des Unteren Denkmalamtes wird die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

2. UNTER- BZW. KELLERGESCHOSS

Der Nordflügel (Bauteil A) und Mitteltrakt (Bauteil B) sind komplett unterkellert. Der überwiegende Bauteil C (Südflügel) der bauzeitlichen Kellerräume wurde vermutlich im Zuge der Neuerrichtung des Flachbaus zugeschüttet und ist nur zum Teil unterkellert.

Die Grundrisse der Kellerabteile werden verändert, um zu jeder Wohneinheit ein Kellerabteil zur Verfügung stellen zu können. In jedem Kellerabteil wird, abzweigend von der jeweiligen Elektrozählereinheit der zugehörigen Wohnungen, ein neuer Stromanschluss gelegt. Die Gebäude- und Sanitärtechnik erhalten eigene Räumlichkeiten.

Die Wände und die Decken im Keller werden gesäubert oder sandgestrahlt und bleiben aus bauphysikalischen Gründen teilweise unverputzt oder werden mit diffusionsoffenem Putz behandelt.

Die Kellerabteile erhalten eine Stahlabtrennung. Der Heizraum und die Kellerzugänge werden mit Brandschutztüren versehen.

3. FENSTER

Alle Fenster und Fenstertüren im Gebäude werden nach der Sanierung als Holzfenster mit Isolierverglasung ausgestattet sein. Die Berechnung der Fenster erfolgt ebenfalls nach den Vorlagen der KfW, des Energieberaters und des Unteren Denkmalamtes.

Um den Charme des Altbestandes zu unterstreichen, sind entsprechend den Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde historisierende Profile vorgesehen.

Die Fenster, die als zweiter Rettungsweg dienen, können durch Vorgaben des Brandschutzes in der Ausführung abweichen. Es werden ein- und zweiflügelige Fenster sowie einflügelige Balkontüren nach Vorgabe des Denkmalschutzes eingebaut.

4. DACH

Der Dachstuhl wird einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Beschädigte Sparren und Balken werden in ordnungsgemäßen Zustand versetzt und gegebenenfalls ersetzt. Hauptziel ist es, den unter Denkmalschutz stehenden Dachstuhl weitestgehend im Originalzustand zu erhalten. Die Schal- und Wärmehaut sowie die Dacheindeckung werden komplett erneuert. Die Dachentwässerung wird entsprechend den Vorgaben

des Denkmalschutzes überarbeitet, bzw. neu erstellt. Nicht benötigte Schornsteine werden abgebrochen.

Im Bereich des Treppenhauses wird an oberster Stelle entsprechend den Brandschutzforderungen ein Dachflächenfenster mit Rauchabzugsfunktion (RWA) eingebaut.

5. BALKON/TERRASSE UND WINTERGARTEN

Gemäß der Planung und entsprechend den Auflagen des Denkmalschutzes werden Balkone, Terrassen und Wintergärten errichtet.

Die Balkonanlagen werden aus Stahlbeton oder als Stallbalkon mit Metall-Geländer errichtet. Die Terrassen und Wintergärten werden mit einem Plattenbelag belegt.

Die Terrassen, Balkone und Wintergärten werden, abweichend der Wohnflächenverordnung, mit 50 Prozent der tatsächlichen Flächen in Ansatz gebracht.

6. TREPPENHAUS

Die originären Hauszugangstüren werden entsprechend der Vorlagen des Denkmalschutzes bei Bedarf schreinermäßig ausgebessert oder stilgerecht nachgebaut.

Die geputzten Wände des Treppenhauses werden instandgesetzt und mit passender Farbgebung nach Vorgabe des Denkmalschutzes künstlerisch neugestaltet. Die Beleuchtung wird erneuert und dem wertvollen Gesamteindruck angepasst.

Die Podeste und Treppenstufen werden aufbereitet und bei Bedarf saniert. Nach Absprache der Denkmalschutzbehörde kommen Natursteine für Podeste und Treppenstufen zum Einsatz, Treppenhausflure werden mit einem Industrieboden (Vinyl) belegt.

Die Treppengeländer sowie die Handläufe werden geschliffen, aufgearbeitet und nach Bedarf saniert oder erneuert.



Unverbindliche Visualisierungen

Die Wohnungseingangstüren werden nach den Auflagen des Denkmalamtes und des Brandschutzamtes tischler- und malermäßig stilgerecht hergestellt.

Die Eingangsbereiche erhalten ein zentrales Klingeltableau mit elektrischem Türöffner und mit einer Gegensprechanlage zu den einzelnen Wohnungen. Das Klingeltableau und die Briefkastenanlage werden im Eingangsbereich angebracht.

7. AUSSENANLAGEN

Die Außenanlage wird bei der Gesamtplanung geräumt und neugestaltet. Grundsätzlich werden die Freianlagen, gemäß Freiflächengestaltungsplan, in Abstimmung mit der Stadt und der Unteren Denkmalschutzbehörde ausgeführt.

Der Bereich um den Haus- und Gartenzugang erhält eine über Bewegungsmelder gesteuerte Beleuchtung. Der Mülltonnenstellplatz wird mittels Pflaster und entsprechender Bepflanzung integriert.

8. WOHNUNGEN

Unter Einhaltung der Forderungen des Denkmalschutzes und Beachtung der vorhandenen Konstruktionen sind bei dem Gebäude umfassende Umbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Erreichen einer sehr guten Wohnqualität erforderlich. Hierbei helfen insbesondere die neuen modernen Grundrisse und die neu angebrachten Balkone/Terrassen sowie Wintergärten, die die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen verbessern.

8.1 Rohbaumaßnahmen

Aufgrund des bestehenden Altbaus erstrecken sich die

Rohbaumaßnahmen hauptsächlich auf Instandsetzungen der Decken und Wandflächen, sowie Bestandswände.

Die Grundrisse der Wohnungen werden aufgrund des Denkmalschutzes größtenteils in Trockenbauweise abgeändert, um sie den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechend anzupassen und neu zu gestalten.

Die geforderten brand- und schallschutztechnischen Maßnahmen werden ebenfalls teilweise in Trockenbauweise ausgeführt. Diese können durch den Altbestand aber nicht überall auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden.

Nicht mehr erforderliche Schornsteinzüge werden bis zum Fußboden im EG abgerissen oder als Installations-schacht für die Haustechnik genutzt, bzw. zur Stabilisierung von Wandabschnitten verfüllt.

Die bestehenden Geschossdecken werden entweder in Stahlbeton und/oder als Stahlsteindecken (Massivdecken), die im Bestand bleiben, ausgeführt. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde werden diese nach statischen und brandschutztechnischen Erfordernissen ertüchtigt und nur falls zwingend erforderlich erneuert.

8.2 Fußböden

Die Böden in den Bädern erhalten auf geeigneter Unterkonstruktion eine Abdichtung und einen keramischen Fußbodenbelag. In den Küchen wird auf den Böden ein Fliesenbelag aufgebracht oder alternativ Echtholzparkett.

Im restlichen Wohnraum wird ein Echtholzparkettboden mit entsprechenden Holzfußleisten verlegt, der in den Bereichen der Türen nach Möglichkeit schwellenlos ausgeführt wird.

Alle Böden der Wohnungen erhalten als Unterkonstruktion für den Echtholzparkett- oder für den Fliesenboden einen Anhydrit- oder Zementestrich auf einer drei bis fünf Zentimeter starken Dämmschicht. Durch die zusätzliche Dämmschicht, die Fußbodenheizung und dem neuen Estrich müssen eventuell im Eingangsbereich der Wohnungen erhöhte Schwellen angebracht werden. Dies hat eventuell auch bei den Fensterbrüstungen eine zusätzliche Absturzsicherung zur Folge.

8.3 Wände

Der Innenputz des gesamten Treppenhauses wird überprüft und bei Bedarf werden lose und hohle Putzfelder entfernt und erneuert.

Der Putz in den Wohnungen wird komplett erneuert oder mit Trockenputzplatten versehen. Trockenbauwände werden gespachtelt und geschliffen.

8.4 Decken

Vorhandene Decken mit verputzter Oberfläche werden instandgesetzt oder mit einer Unterhangdecke in Trockenbauform verkleidet. Sämtliche Decken werden gespachtelt, geschliffen und vom Maler behandelt und gestrichen.

8.5 Innentüren

Die noch intakten Türen werden ausgebaut und schreinermäßig aufgearbeitet. Defekte Türen werden nachgebaut und ersetzt. Um den Gesamteindruck der einzel-

nen Wohnungen zu erhalten, werden entweder alte und somit vom Maler aufgearbeitete oder neue Türen in die Wohnung eingebaut – jedoch nicht gemischt.

8.6 Fliesen- und Natursteinarbeiten

Die Böden in den Bädern werden mit Keramikfliesen belegt. Hierzu passend werden die Wände in den Bereichen der Duschen türhoch, in den übrigen Bereichen installationshoch, gefliest.

Die Wandbeläge werden in zeitlosem Design und passend zum Ton der Bodenfliesen ausgewählt.

8.7 Bad

In den Bädern sind entsprechend der Planung Sanitär-objekte der Firma Geberit oder gleichwertiger Hersteller vorgesehen. Alle Bäder erhalten eine Badewanne und/oder Dusche. Ebenfalls sind ein Spiegel und ein Unterschrank vorgesehen. Die Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser werden an geeigneter Stelle im Bad angeordnet.

Die Leitungen sowie die Anschlüsse werden ausgetauscht. Die Waschtisch-, Badewannenfüll- und Duscharmaturen mit Handbrause und Brauseschlauch werden mit Fabrikaten der Firma Hans Grohe oder gleichwertig ausgeführt. Innenliegende Bäder erhalten eine Entlüftung über das Dach.

Steckdosen und Schalter werden in ausreichender Zahl vorgesehen und installiert.

Die in der Planung dargestellten Sanitär-objekte haben rein informativen Charakter und können sich in Form

und Größe je nach der Bemusterung ändern.

Jede Wohnung wird mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet sein.

8.8 Küchen

Alle Wohnungen erhalten in den Küchen einen Wasseranschluss für die Spüle sowie zusätzlich einen Anschluss für den Geschirrspüler.

Steckdosen und Schalter werden in ausreichender Zahl installiert. Es ist zudem eine Herdanschlussdose vorgesehen.

8.9 Malerarbeiten

Trockenbauwände werden oberflächenfertig gespachtelt, geschliffen und mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Alle Decken und Wände werden malermäßig und im Einzelnen mit Vlies behandelt und ebenfalls mit Dispersionsfarbe gestrichen.

9. ELEKTROINSTALLATION/AUSSTATTUNG

Die Elektroinstallation wird gemäß den Bestimmungen der VDE, den technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Energieversorgers und den sonstigen Regeln der Technik neu ausgeführt. Alle Wohnungen erhalten eine Versorgung über Wechselstrom und neue Zähler. Darüber hinaus wird jede Wohnung mit einem neuen und unter Putz liegenden modernen Unterverteiler- und Multimediakasten ausgestattet.

Abstellräume, Flur/Gänge und die Bäder erhalten eine LED-Beleuchtung.

Die Wohnungsinstallationen Elektro, Telefon und TV entsprechen den Regeln der Technik. Es wird ein Schalter- und Steckdosensystem der Firma Gira oder einer gleichwertigen Ausführung – Anzahl der Steckdosen und Schalter gemäß VDE – verbaut.

Im Unter- bzw. Kellergeschoss wird ein neuer Zähler-schrank installiert. Von hier aus werden alle Zuleitungen zu den Wohnbereichen bis zu den Unterverteilungen in die einzelnen Wohnungen gelegt. Jede Wohnung erhält eine Wechsel-Sprechanlage mit Türöffnungs- und Gegensprechmöglichkeit zwischen Hauseingangstür und Wohnung.

10. HEIZUNGSANLAGEN/WARMWASSERVERSORGUNG

Die Heizung wird von einem Anbieter/Contractor durch einen Contracting-Vertrag zu ortsüblichen Konditionen zur Verfügung gestellt.

Die Auswahl der technischen Anlage erfolgt durch den Contractor in Abstimmung mit dem Bauträger. Laut aktuellem Planungsstand erfolgt die Beheizung durch ein Blockheizkraftwerk, einen Gasbrennwertkessel zur Abdeckung der Spitzenlast und einer Ausführung mit energieeffizienter Technik, elektronischer Steuerung und zentraler Warmwasseraufbereitung, die nach einer Wärmebedarfsrechnung laut DIN für das Haus ausgelegt wird.

Jede Wohnung wird mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet. Fast alle Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper. Die Wärmeverbrauchserfassung erfolgt durch Wärmemengenzähler je Wohnein-

heit. Die Messeinrichtungen werden von einem Service-dienstleister gemietet.

Die gesamte Sanitärtechnik wird erneuert.

Die Steigleitungen der Frischwasserleitungen und die Fallleitungen für Abwasser werden in Kunststoff, Edelstahl, oder anderen den Regeln der Technik entsprechenden Materialien und nach Erfordernissen des Brand- und Schallschutzes erstellt.

11. AUFZUG

Im Zuge der Sanierung ist in dem Gebäude eine Aufzug-anlage für zwei bis drei Personen vorgesehen.

12. SCHLUSSBEMERKUNG/SONSTIGES

Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und wohnungsbezogen vorbehaltlich der Auflagen der Baugenehmigung, einschließlich zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der Baumaßnahmen, Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde oder anderer Behörden, Änderungen infolge notwendiger Fachplanungen, Auflagen örtlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen, notwendigen Änderungen infolge gutachterlicher Untersuchungen und Bauausführungen, die zur Beseitigung von während der Baumaßnahmen erkannten Mängeln an der Bausubstanz durchgeführt werden müssen. Sämtliche Bauleistungen werden entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt und durch den Statiker und Architekten überwacht.

Altbauspezifische Abweichungen von Neubau-Normen und Ausführungen bleiben vorbehalten. Die Übergabe der Wohnanlage und der Wohnungen erfolgt im bau-

endgereinigten Zustand. Form, Struktur und Farbe aller Bauteile und deren Oberflächen werden vom Bauträger/ Architekten bemustert und entschieden.

Maßdifferenzen, welche sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Funktion der Wohnanlage sind, bleiben vorbehalten. Alle Maßangaben sind Zirka-Angaben.

In den Plänen eingezeichnete Möblierungen haben rein informativen Charakter und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

ÄNDERUNGEN

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im Rahmen der Sanierung als erforderlich erkannt werden und die Veränderungen keine Wertminderung darstellen. Die Maße in den Zeichnungen können sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen ändern (z. B. wegen zusätzlicher Installationsschächte, Verkleidungen, etc.). Änderungswünsche, was die Bemustering der Sanitärausstattung, Bodenbeläge, und Fliesen anbetrifft, sind im Kaufvertrag zu vereinbaren und müssen über Mehrkosten vom Käufer getragen werden.

Änderungen infolge behördlicher Auflagen und bautechnischer Maßnahmen bleiben vorbehalten, desgleichen die Verwendung anderer Baustoffe, soweit diese keine Wertminderung herbeiführen.

RISIKOHINWEISE ZUM IMMOBILIENERWERB

1. ANBIETERIN

Anbieterin/Eigentümerin der Immobilie ist die 4A Immo GmbH & Co. KG (Amtsgericht Regensburg, HRA 10324), Deutenhof 4 in 93077 Bad Abbach. Der persönlich haftender Gesellschafter ist 1A Immo Verwaltungs-GmbH, Bad Abbach (Amtsgericht Regensburg, HRB 14899).

Der Verkauf/Vertrieb der Immobilie erfolgt im Namen und auf Rechnung der Anbieterin/Eigentümerin. Die Anbieterin/Eigentümerin ist somit gleichzeitig die Verkäuferin der Immobilie.

2. ART DER VERMÖGENSANLAGE

Bei dem Erwerb einer Immobilie handelt es sich um eine langfristig orientierte Investition (15 bis 25 Jahre) und führt zum Eigentumserwerb der konkreten Wohnung (sog. Sondereigentum). Da es sich um eine Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus handelt, erwirbt der Käufer neben der Wohnung auch (Mit-) Eigentum an der entsprechenden (Gesamt-) Immobilie in Berlin (sog. Gemeinschaftseigentum). Die Erwerber und neuen Eigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft.

3. RISIKEN

Die nachfolgende Darstellung und Aufzählung der Risiken ist nicht abschließend. Dargestellt werden vielmehr nur die insbesondere zu erwartenden Risiken.

3.1. Standortrisiko

Die Wertentwicklung einer Immobilie hängt wesentlich von deren Lage/Standort ab. Einflussfaktoren hierauf

sind z. B. die Konjunktur, (soziale) Einwohnerstruktur sowie Lärm- und Umweltfaktoren und die wirtschaftliche sowie gesellschaftliche Prägung der Umgebung (z. B. Arbeitgeberstruktur und angesiedelte Unternehmen), als auch städte- und strassenbauliche Maßnahmen.

Aufgrund des Standortrisikos kann es zu einer möglichen Lageverbesserung aber auch einer möglichen Lageverschlechterung kommen. Auch bei sorgfältigster Abwägung der Faktoren kann dies nicht abschließend beurteilt werden.

Das Standortrisiko hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wert und/oder die Vermietbarkeit der Immobilie sowie die Höhe der erzielbaren Mieten. Auch kann ein erheblicher Investitionsaufwand zur Sicherstellung und Erhaltung der Vermietbarkeit erforderlich werden. Es kann möglich sein, dass der Erwerber diesen aus eigenen finanziellen Mitteln leisten muss und etwaige Mieteinnahmen hierfür nicht bestehen bzw. nicht ausreichen.

Es besteht weder eine Garantie für die Wertentwicklung, die Werthaltigkeit und/oder die Vermietbarkeit der erworbenen Immobilie. Die Anbieterin/Eigentümerin hat hierauf keinen Einfluss.

Das Standortrisiko ist ebenfalls davon abhängig, ob es sich um eine Immobilie in den sog. neuen Bundesländern oder den sog. alten Bundesländern handelt. In jedem Fall haben wirtschaftliche und städtebauliche Veränderungen unmittelbaren Einfluss auf den Standort und

damit die Werthaltigkeit und/oder die Wertentwicklung der Immobilie. Eine abschließende Beurteilung ist hier nicht möglich und liegt nicht im Verantwortungs- und Einflussbereich der Anbieterin/Eigentümerin.

3.2. Allgemeines Mietausfallrisiko/Allgemeines Vermieterrisiko

Vermietete Objekte erwirtschaften einen Teil ihrer Rendite aus den Mieteinnahmen. Die tatsächliche Entwicklung der Vermietbarkeit der Immobilie und die Höhe der erzielbaren Miete hängen insbesondere von der konkreten Situation am Mietmarkt ab; es ist erforderlich, jeweils konkret auf den Einzelfall abgestimmt zu reagieren, z.B. durch Mietsenkungen, um Leerstände zu verhindern.

Das bestehende Risiko des tatsächlichen Leerstandes und damit das Risiko eines etwaigen Mietausfalls trägt alleine der Erwerber. Im Falle des Leerstandes der Immobilie sind die sonst im Rahmen eines Mietverhältnisses umlagefähigen Nebenkosten (derzeit z. B. Hausreinigung, Hausmeister, Müllentsorgung, Grundsteuer, (Ab-) Wasser, Aufzug, Heizkosten, Schornsteinfeger, etc.) vom Erwerber zu tragen. In einem solchen Fall hat der Erwerber unter Umständen Eigenmittel zur Finanzierung aufzuwenden.

Eine rechtliche Änderung der umlagefähigen Nebenkosten kann (un-)mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete und damit die Vermietbarkeit sowie auf die im Falle des Leerstandes zu tragenden Kosten haben.

Die Anbieterin/Eigentümerin garantiert weder die Vermietbarkeit an sich noch die Höhe der erzielbaren Mieten im Einzelfall; eine diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Der Erwerber trägt zudem das Risiko, dass die Mieterträge nicht oder nicht in vollem Umfang dem Marktumfeld (z. B. dem Zinsniveau) angepasst werden können; auch besteht das Risiko, dass im Fall eines Mieterwechsels die Mietverträge nicht mehr zu den gleichen Konditionen wie bisher, sondern zu schlechteren Konditionen, geschlossen werden können. Die Mieteinnahmen können geringer ausfallen, als durch den Erwerber geplant bzw. erwartet.

Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit der vermieteten Immobilie unterliegen ausschließlich dem gültigen Mietrecht und können langwierige und z. T. kostenintensive Rechtsstreitigkeiten begründen. Es empfiehlt sich, eine Rechtsschutzversicherung für solche Fälle abzuschließen. Darüber hinaus unterliegt das Mietrecht einem stetigen Wandel; Gesetzesänderungen sind jederzeit denkbar und möglich.

Das Bonitätsrisiko der Mieter trägt alleine der Erwerber.

3.3. Einmalige Kosten

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie entstehen neben der Kaufpreiszahlung weitere einmalige Kosten, z.B. Grunderwerbsteuer, Notarkosten oder ggf. (Makler-)Provision(en). Die Kosten sind vom Erwerber zu tragen und dem angegebenen Kaufpreis hinzuzurechnen.

Die Höhe der Kosten richtet sich nach dem Einzelfall und kann durch die Anbieterin/Eigentümerin nicht pauschal genannt werden.

Dies ist bei einer geplanten Fremdfinanzierung der Immobilie zu berücksichtigen.

3.4. Laufende Kosten/Investitionen

Neben den einmaligen Anschaffungs- und Erwerbskosten sind mit dem Immobilienkauf insbesondere laufende Kosten/Investitionen verbunden.

Hierunter fallen z. B. Kosten für die Erhaltung der Immobilie und/oder Modernisierungskosten im Zusammenhang mit der konkreten Wohneinheit. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen Neubau oder eine gebrauchte Immobilie handelt, denn Immobilien sind regelmäßig instandzusetzen und instandzuhalten.

Es empfiehlt sich gerade bei Reparaturen/Instandsetzungen von Verschleißteilen, z.B. Dach, Fenster, Fassade, Heizung, etc. ausreichende Rücklagen zu bilden; zu geringe Rücklagen können Auswirkungen auf die Rendite der Immobilie (z. B. aus Mieteinnahmen) haben.

Über die Höhe dieser laufenden Kosten/Investitionen kann durch die Anbieterin/Eigentümerin keine Aussage getroffen werden; diese sind vom jeweiligen Einzelfall abhängig.

Um die Einhaltung ggf. zu beachtender Denkmalschutzvorschriften hat sich der Erwerber selbst zu kümmern. Auch hier besteht die Möglichkeit, dass sich die gesetzgeberischen Grundlagen ändern. Dies liegt

außerhalb des Einflussbereichs der Anbieterin/Eigentümerin.

3.5. Wertentwicklung

Der Immobilienmarkt unterliegt ständigen Schwankungen, die im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt werden. So kann z. B. ein Überangebot an vergleichbaren Immobilien zu einer Reduzierung der Mieterträge bzw. der Immobilienpreise führen. Um einen solchen Wertverlust abzufangen oder auszugleichen, kann es ggf. erforderlich werden, weitere Investitionen aus Eigenmitteln zu tätigen.

Bei dem Immobilienerwerb handelt es sich um eine langfristige Investition in Sachwerte mit der langfristigen Chance zur Gewinnrealisierung. Ein kurzfristiger Verkauf der Immobilie (z. B. nach ein oder zwei Jahren) kann ggf. zu einem (hohen) (Wert-) Verlust führen, da z.B. der ursprünglich gezahlte Kaufpreis nicht erreicht werden kann/wird und/oder die beim ursprünglichen Kauf angefallenen Nebenkosten durch den Weiterverkauf nicht gedeckt werden können. Ein (Wert-) Verlust kann jedoch auch bei einem langfristigen Besitz der Immobilie nicht ausgeschlossen werden.

Die Erreichung eines bestimmten (Mindest-) Kaufpreises – unabhängig davon, wann und nach welcher Zeitspanne der Weiterverkauf erfolgen soll – kann durch die Anbieterin/Eigentümerin nicht garantiert werden.

Die Wertentwicklung unterliegt ständigen Marktschwankungen und steht im unmittelbaren Zusammenhang insbesondere mit dem Standortrisiko des Erwerbers. Eine Wertsteigerung kann wohl nur im langfristigen Bereich

gesehen werden, wobei auch hier erneut das Standortrisiko zu berücksichtigen ist. Auf das Standortrisiko hat die Anbieterin/Eigentümerin keinen Einfluss.

Ebenso liegt das Inflationsrisiko beim Erwerber und außerhalb des Verantwortungsbereichs der Anbieterin/Eigentümerin.

Es handelt sich bei allen möglicherweise gegebenen Prognosen um reine Momentaufnahmen und rein unverbindliche Darstellungen, sowie um einen ausschließlich unverbindlichen Ausblick auf eine möglicherweise eintretende Entwicklung. Änderungen in rechtlicher, steuerlicher und/oder wirtschaftlicher Hinsicht können zum derzeitigen Stand nicht abgesehen und/oder erfasst werden. Für den Fall des Nichteintritts der Prognosen übernimmt die Anbieterin/Eigentümerin keine Haftung.

3.6. Hausverwaltung und Wohnungseigentümergeinschaft

Es ist vorgesehen, dass die Hausverwaltung einem Unternehmen übertragen wird.

Die Hausverwaltung umfasst dabei nur – vorbehaltlich einer abweichenden schriftlichen Vereinbarung – diejenigen Belange, die im Zusammenhang mit der gesamten Immobilie stehen (sog. Gemeinschaftseigentum). Nicht von der Hausverwaltung gedeckt ist in der Regel (vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung) die Verwaltung des Sondereigentums (d. h. das Wohnungseigentum); dies obliegt ausschließlich dem Erwerber als Wohnungseigentümer und beinhaltet insbesondere Fragen zur Miete bzw. dem Mietverhältnis, individuelle Instandsetzungen/Reparaturen der Wohnung, etc.

Was Sondereigentum und was Gemeinschaftseigentum ist, ergibt sich aus dem jeweiligen Kaufvertrag und den jeweiligen notariellen Urkunden, insbesondere der notariellen Teilungserklärung. Auf diese wird verwiesen. Einzelheiten zur Hausverwaltung, insbesondere Inhalt und Vergütung, ergeben sich aus dem jeweiligen (Haus) Verwaltervertrag für Wohnungseigentum.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft und haften untereinander und gegenüber Dritten als Gesamtschuldner, sofern Belange der Eigentümergeinschaft betroffen sind (Gemeinschaftseigentum). Untereinander sind die Wohnungseigentümer insbesondere zur Leistung des sog. Hausgeldes verpflichtet. Kann ein Eigentümer diese Zahlung nicht leisten, dann müssen die übrigen Eigentümer für dessen ausgefallenen Anteil – ggf. unter Einsatz von Eigenmitteln – einstehen.

Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, insbesondere mit den sich ergebenden Rechten und Pflichten richtet sich nach dem Wohnungseigentümergegesetz (sog. WEG) und der notariellen Teilungserklärung.

3.7. Bausubstanz

Es handelt sich bei der erworbenen Immobilie um einen Altbau (im Sanierungsgebiet) mit entsprechender Bausubstanz.

Die Sanierung erfolgt im Rahmen der zum Zeitpunkt der Sanierung gültigen gesetzlichen Regelungen (insbesondere des Denkmalschutzes) und nach dem derzeitigen Stand der Technik.

Trotz sorgfältiger Prüfung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass an dem Objekt versteckte Mängel vorhanden sind, die im Zeitpunkt der Sanierung nicht erkennbar waren. Eine Haftung für solche versteckten Mängel besteht nur dann, wenn diese der Anbieterin/Eigentümerin im Zeitpunkt des Immobilienverkaufs bekannt waren und diese arglistig verschwiegen wurden. Die diesbezügliche Beweislast liegt beim Erwerber.

Für die Abnutzung von Bauteilen und damit verbundene möglicherweise entstehende Instandhaltungskosten bzw. Reparaturkosten durch den Erwerber übernimmt die Anbieterin/Eigentümerin keine Haftung.

Es kann des Weiteren nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt Altlasten bzw. Verunreinigungen auf dem Grundstück gefunden werden, die zum Zeitpunkt des Verkaufs und Eigentumserwerbs des Erwerbers nicht erkennbar waren. Dies kann zu einem Wertverlust der Immobilie bzw. zu Mieteinbußen führen. Für Altlasten übernimmt die Anbieterin/Eigentümerin keine Haftung.

3.8. Steuerliche Risiken

Ein möglicherweise durch den Erwerber der Immobilie beabsichtigter und/oder realisierbarer Steuervorteil ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall, insbesondere der konkreten Einkommenssituation des Erwerbers. Eine Änderung der Einkommensverhältnisse kann Auswirkungen auf die individuellen Steuervorteile haben. Über die Höhe der möglichen Steuervorteile kann die Anbieterin/Eigentümerin keine Angaben machen. Diese werden im jeweiligen Einzelfall durch die zuständigen Finanzämter bestimmt.

Gewinne aus der Veräußerung einer im Privatbesitz gehaltenen Immobilie sind einkommenssteuerpflichtig, wenn die Immobilie innerhalb von derzeit weniger als 10 Jahren nach Anschaffung veräußert wird (sog. Haltefrist).

Ob ein konkret zu versteuernder Gewinn vorliegt, wird durch das jeweils zuständige Finanzamt beurteilt und festgesetzt. Dies kann dazu führen, dass auch ein Verkaufserlös, der unter dem selbst gezahlten Kaufpreis liegt, einen steuerlichen Gewinn darstellen kann.

Es ist dringend anzuraten, im Zusammenhang mit der Immobilie und allen damit auftretenden Fragestellungen (z. B. Erwerb, Besitz, Veräußerung, Anerkennung von Aufwendungen und/oder Abschreibungen) eine steuerrechtliche Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.

Die Entwicklung des geltenden deutschen Steuerrechts unterliegt einem stetigen Wandel. Die Anbieterin/Eigentümerin hat keinen Einfluss darauf, dass die zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs geltenden steuerlichen Vorschriften und die zu ihrer Ausführung erlassenen steuerlichen Verwaltungsanweisungen, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form während der gesamten Besitzdauer des Erwerbers fortbestehen.

Zukünftige Gesetzesänderungen oder geänderte Gesetzesauslegungen können nicht ausgeschlossen werden. Im Fall einer Änderung kann die steuerliche Behandlung des Immobilieneigentums negativ beeinflusst werden, sodass dies beim Erwerber zu steuerli-

chen Mehrbelastungen bzw. sinkenden Steuervorteilen führen kann. Für die vom Erwerber beabsichtigten steuerlichen Ziele ist allein dieser selbst verantwortlich. Die Anbieterin/Eigentümerin übernimmt hierfür weder eine Garantie noch eine Haftung.

Die Höhe einer etwaigen Steuerabschreibung (Sanierungsgebiet) unterliegt einer abschließenden Festsetzung und Überprüfung durch das jeweils zuständige Finanzamt und wird von diesem bzw. vom jeweils zuständigen Finanzamt festgesetzt.

Etwaige Steuervorteile stellen keine verbindlichen Werte, sondern nur Prognosen dar, die einer abschließenden Festsetzung durch die jeweils zuständigen (Finanz-) Behörden bedürfen. Auch hier ist der Rat eines Steuerberaters oder eines anderen Angehörigen der steuerberatenden Berufe einzuholen. Eine Haftung für den Eintritt der Prognose wird durch die Anbieterin/Eigentümerin nicht übernommen.

Die Anbieterin bzw. Eigentümerin nimmt ausdrücklich keine steuerliche Beratung vor und hat eine solche auch nicht abzugeben.

3.9. Finanzierung

Bei einer (teilweisen) Fremdfinanzierung der Immobilie durch einen Darlehensvertrag, trägt der Erwerber das Risiko, dass die Einnahmen aus einer möglichen Vermietung und/oder möglicher erwarteter Steuervorteile nicht ausreichen, um die laufenden Finanzierungskosten (insbesondere Zins- und Tilgungsleistungen aus dem Darlehensvertrag) zu decken. Gleiches gilt bei einem möglichen Mietausfall.

Der Bestand des Darlehensvertrages zur Fremdfinanzierung ist von dem finanziellen Ertrag aus der Immobilie grundsätzlich unabhängig.

Der Erwerber wird zudem darauf hingewiesen, dass bereits während der Bauzeit bzw. Sanierungsphase der Immobilie Zins- und/oder Tilgungszahlungen auf das Darlehen zu leisten sein können. Während dieser Bau- bzw. Sanierungsphase können in der Regel keine Mieteinnahmen erzielt werden, so dass die Zins- und/oder Tilgungsleistungen in der Regel aus Eigenmitteln zu finanzieren sind.

Das Risiko eines ausreichenden finanziellen Ertrags bzw. das Risiko von Deckungslücken trägt ausschließlich der Erwerber. Die Anbieterin/Eigentümerin übernimmt keine Garantie für eine kostendeckende oder gar gewinnbringende Nutzung bzw. Veräußerung der Immobilie. Der Erwerber kann unter Umständen weitere Eigenmittel aufwenden müssen.

Auch Änderungen im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag (z. B. Änderungen der Zinshöhe – nach oben oder unten – aufgrund Ablauf der Zinsbindungsfrist) haben (un-)mittelbare Auswirkungen auf die finanzielle Belastung des Erwerbers und stellen ausschließlich sein eigenes Risiko dar.

Da Darlehensverträge in der Regel Zinsfestschreibungen von bis zu 10 Jahren (oder mehr) haben können, können ein Verkauf der Immobilie und die damit verbundene vorzeitige Ablöse des Darlehensvertrags mit der Verpflichtung zur Zahlung einer sog. Vorfälligkeitsentschädigung verbunden sein. Dies stellt in der

Regel eine finanzielle Mehrbelastung des Erwerbers dar, die ggf. nicht durch die Mieteinnahmen und/oder den Verkaufserlös der Immobilie gedeckt sein kann. Die konkrete Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall und ergibt sich nur aus dem Vertragsverhältnis mit der finanzierenden Bank.

Ebenfalls zum alleinigen Risikobereich des Erwerbers gehört es, wenn bei einem sog. endfälligen Darlehen (d. h. während der Laufzeit des Darlehensvertrages werden nur Zahlungen auf die Zinsen und nicht auf die Tilgung erbracht und die Tilgung erfolgt dann zum Laufzeitende des Darlehensvertrags) nicht ausreichend Geldmittel zur Verfügung stehen, da z. B. die Ablauffleistung aus dem gewählten Tilgungsersatzmodell (z. B. kapitalbildende oder fondsgebundene Lebensversicherung oder Bausparvertrag) nicht ausreicht. Den sich in diesem Fall möglicherweise ergebenden Fehlbetrag hat der Erwerber aus eigenen finanziellen Mitteln zu tragen.

Die Anbieterin/Eigentümerin gibt keine Empfehlung oder Beratung insbesondere in Bezug auf den Abschluss und Inhalt des Darlehensvertrages ab. Eine solche schuldet die Anbieterin/Eigentümerin auch nicht. Inhalt und Abschluss des Darlehensvertrages werden ausschließlich im Verhältnis des Erwerbers zur finanzierenden Bank abgestimmt.

3.10. Zufälliger Untergang/Vandalismus/Höhere Gewalt

Es ist möglich, dass die Immobilie in ihrem Bestand und ihrer Nutzungsmöglichkeit durch äußere Ereignisse,

wie z. B. Krieg, Erdbeben, Flut oder Terrorismus, ganz oder teilweise beeinträchtigt oder gar ganz oder teilweise zerstört wird.

Es besteht die Möglichkeit, derartige Risiken möglicherweise durch Versicherungen abzudecken, wobei jedoch in jedem Einzelfall individuell zu prüfen ist, welcher konkrete Versicherungsschutz besteht.

In jedem Fall ist aber davon auszugehen, dass derartige Ereignisse wohl zu Mietausfällen und/oder Instandsetzungs- bzw. Reparaturaufwendungen führen können. Diese sind ggf. bis zur endgültigen Klärung der Kostenübernahme durch eine möglicherweise eintrittspflichtige Versicherung zunächst vom Erwerber in Vorleistung zu tragen. Der Einsatz von Eigenmitteln durch den Erwerber kann nicht ausgeschlossen werden.

Gleiches gilt für Schaden durch Vandalismus und andere mutwillige Zerstörungen/ Beeinträchtigungen der Immobilie.

3.11. Weiterverkauf der Immobilie

Der im Fall der Weiterveräußerung der Immobilie möglicherweise erzielbare Kaufpreis hängt insbesondere von der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Marktsituation ab und kann deshalb zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden. Dennoch getroffene Aussagen stellen reine unverbindliche Prognosen dar, die von der tatsächlichen Entwicklung abweichen können. Die Bewertung der Immobilie erfolgt stets und ausschließlich stichtagsbezogen.

Der (gewinnbringende) Weiterverkauf der Immobilie hängt von vielen – sich ggf. wechselseitig beeinflussen-

den – Faktoren, insbesondere Konjunktur, Zinsumfeld sowie Angebot und Nachfrage, ab. Auf diese Faktoren hat die Anbieterin/Eigentümerin keinen Einfluss. Das Risiko des (gewinnbringenden) Weiterverkaufs trägt ausschließlich der Erwerber der Immobilie.

Weder der erfolgreiche Weiterverkauf, die Höhe eines Weiterverkaufserlöses noch der Zeitraum für einen möglichen Weiterverkauf kann durch die Anbieterin/Eigentümerin garantiert werden. Eine diesbezügliche Haftung der Anbieterin/Eigentümerin besteht nicht.

3.12. Risiken aus gesetzgeberischen/behördlichen Vorgaben

Geänderte gesetzgeberische oder behördliche Vorgaben können dazu führen, dass sich der Erwerber künftig nicht wie geplant mittels Mieteinnahmen und/oder Steuerersparnissen ausreichend mit Kapital versorgen kann, da diese geringer ausfallen können als erwartet oder im schlimmsten Fall sogar ganz ausbleiben können. Dies kann dazu führen, dass bestehende Verbindlichkeiten des Erwerbers durch diesen nicht oder nicht rechtzeitig oder nur unter Einsatz von Eigenmitteln bedient werden können.

Hierbei sind nicht nur gesetzliche Regelungen im Finanz- und Kapitalmarktbereich relevant, sondern auch Bestimmungen anderer Rechtsgebiete. So können sich gesetzgeberische Maßnahmen auf europäischer, nationaler, regionaler und kommunaler Ebene negativ auf die wirtschaftliche Situation des Erwerbers auswirken.

3.13. Prognoserisiko

Die Planung der Anbieterin/Eigentümerin stützt sich

auf zukunftsgerichtete Annahmen, die sich mitunter auch auf nicht historische und/oder gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Annahmen, die sich auf die zukünftige finanzielle Entwicklung und die zukünftige Ertragslage sowie auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen und rechtliche Entwicklungen und sonstige relevante Rahmenbedingungen beziehen.

Solche zukunftsgerichteten Annahmen beruhen auf gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Anbieterin/Eigentümerin, die sich als fehlerhaft erweisen können. Der Erwerber kann aus diesem Grund daran gehindert werden, seine eigenen finanziellen und seine eigenen strategischen mit dem Immobilienerwerb verbundenen Ziele zu erreichen. Dies kann negative Auswirkungen auf seine wirtschaftliche Lage haben.

3.14. Außergewöhnliche Ereignisse

Es ist nicht auszuschließen, dass unvorhersehbare äußere Ereignisse im In- und Ausland die Geschäftstätigkeit der Anbieterin/Eigentümerin beeinflussen und sich so negativ auf deren wirtschaftliche Situation auswirken. Im schlimmsten Fall kann die Anbieterin/Eigentümerin zur Einstellung ihrer Geschäftstätigkeit gezwungen sein. Dies kann (un-) mittelbare Auswirkungen auf den Erwerb der Immobilie haben. Der Erwerber trägt das Insolvenzrisiko der Anbieterin/Eigentümerin.

3.15. Kumulation von Risiken

Sämtliche der vorstehend beispielhaft genannten Risiken können sich einzeln, aber auch in Kombination miteinander verwirklichen. Besondere Verlustrisiken,

maximal in Form des Totalverlustes, für den Erwerber entstehen aus der Kombination dieser Risiken sowie aus der Realisierung möglicher weiterer Risiken, die heute möglicherweise noch nicht absehbar sind.

INITIATOR | BAUTRÄGER | EIGENTÜMER

4A Immo GmbH & Co. KG
Deutenhof 4 | 93077 Bad Abbach

VERTRIEB

Rendite Management Concept GmbH
Deutenhof 4 | 93077 Bad Abbach
Tel.: 09405 | 956 65-0
www.rmc-immobilien.de
service@rmc-finance.de

LAYOUT | SATZ

YK Consult & Coaching GmbH
Römerweg 57
86199 Augsburg
www.yk-cc.de
info@yk-cc.de

QUELLEN UND BILDNACHWEISE EXTERNER URHEBER

Makro- und Mikrolage / Objekt:

<https://de.wikipedia.org/wiki/Berlin>

<https://www.berlin.de/>

<https://de.wikipedia.org/wiki/Berlin-Spandau>

<https://de.wikipedia.org/wiki/Berlin-Staaken>

<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

<https://www.visitberlin.de>

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de>

<https://www.immoscout24.de>

https://www.wikipedia.org/wiki/Focke-Wulf_Fw_200

<https://www.flugrevue.de/klassiker/new-york-nonstop-und-in-etappen-nach-tokio-die-rekordfluege-der-focke-wulf-fw-200-condor/>

NOTIZEN

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

