

# Berliner Zinshäuser

Aktuelle Marktinformation zum Zinshausmarkt Berlin

März 2014



„Die Berlin-Nachricht“

## Tempelhofer (Konflikt-)Feld

Eine weitläufige Freifläche mitten in Berlin, die aus Sicht von Investoren und Regierung hervorragend für den Wohnungsbau geeignet ist – doch trotz Wohnraumknappheit in der Stadt und steigender Mieten wehren sich die Berliner gegen die Bebauung. Was wie ein unglaublicher Widerspruch klingt, ereignet sich aktuell in Berlin. Gegenstand der Diskussion ist das Tempelhofer Feld, das Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof.

Auf einer Seite stehen die Befürworter einer Bebauung, darunter der Berliner Senat. Sie sehen vor allem die Potenziale, die es für den Wohnungsbau bietet. Mit seiner interessanten Historie, der innerstädtischen Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hat das Tempelhofer Feld den übrigen rar gesäten Baugrundstücken Berlins etwas voraus. Neben Gewerbeflächen und einer neuen Zentral- und Landesbibliothek könnten hier bis 2022 bis zu 4.700 Wohnungen entstehen. Das gibt die Tempelhof Projekt GmbH bekannt, die im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und gemeinsam mit der Grün Berlin GmbH die Entwicklung des Tempelhofer Feldes plant.

### Städtebaulicher Rahmenplan der Tempelhof Projekt GmbH für die Bebauung des Tempelhofer Feldes



Quelle: Tempelhof Projekt GmbH,  
[www.tempelhoferfreiheit.de](http://www.tempelhoferfreiheit.de)

Demnach sind viele kleinere Wohnungen geplant, die der hohen Nachfrage nach Singlewohnungen entgegenkommen sollen. Außerdem sehen die Planer Studentenwohnungen, eine große Zahl an Familienwohnungen, genossenschaftlichen Wohnungen und einige generationsübergreifende Wohnprojekte vor. Die Bebauung soll sich dabei nur auf den Rand des Feldes beschränken, der Rest des Areals soll frei bleiben.

Der Bürgerinitiative „100 Prozent Tempelhofer Feld“ ist das jedoch nicht genug. Sie will das komplette Areal in seinem aktuellen Zustand erhalten. Die Berliner sollen dort weiterhin Sport treiben und sich erholen können. Um ihre Ziele

durchzusetzen, startete die Initiative Ende 2013 ein Volksbegehren gegen die Bebauung. Es war erfolgreich: Mehr als 185.000 gültige Unterschriften kamen zusammen. Die meisten davon kamen von Berlinern aus Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln. Mit dem Wahlergebnis ist nun der Weg frei für einen Volksentscheid zur Bebauung des Tempelhofer Feldes. Zeitgleich mit der Europawahl entscheiden die Berliner am 25. Mai darüber, ob das Feld in seinem bisherigen Zustand erhalten bleibt oder bebaut wird. Der Berliner Senat und die Investoren sprechen sich derweil deutlich für eine Bebauung aus.

## Interview

mit Daniel Riedl,  
BUWOG Group

### „Die Berliner Lebensqualität ist unschlagbar“

Der Berliner Wohnungsmarkt ist heterogen: Während in den Innenstadtlagen teilweise ein Nachfrageüberhang besteht, ist der Markt außerhalb des S-Bahn-Rings oft deutlich entspannter. Randlage ist jedoch nicht gleich Randlage, meint Daniel Riedl, CEO der BUWOG Group. Er erklärt, wo seiner Ansicht nach künftig die Musik im Berliner Wohnungsmarkt spielen wird.

**In Berlin ist Wohnraum in Citylagen sehr gefragt: Vor allem Neu-Berliner suchen eine Wohnung innerhalb des S-Bahn-Rings. Wird dieser Trend in den kommenden Jahren anhalten?**

Wir treffen keine strenge Unterteilung in S-Bahn-Ring und Äußeren Ring, denn das ist eine Differenzierung, die unseres Erachtens nicht die kommenden Entwicklungen abbildet. Die elementare Grundlage für den Wohnungsmarkt Berlin ist der Zuzug. Dieser erfolgt überall dort, wo Lebensqualität oder wirtschaftliche Dynamik besteht und Wohnen bezahlbar ist: also sowohl innerhalb des S-Bahn-Rings als auch außerhalb entlang der Entwicklungsachsen dieser Stadt.

**In welchen Lagen werden Wohnungen künftig gefragt sein?**

Schauen Sie sich die Entwicklungen auf der Süd-Ost-Achse an. Sie werden künftig am Flughafen BER landen und fahren von dort aus in Richtung Alexanderplatz. Sie passieren sich neu definierende, urbane Lagen mit ungeheurem Zuzugspotential. Die Flächen, die in den kommenden Jahren gefragt sein werden, repräsentieren aus unserer Sicht die etablierten „Landepunkte“ dieser Stadt wie Mitte, Prenzlauer Berg und Charlottenburg-Wilmersdorf. Dazu zählen weiter die großen Konversionen wie das gesamte Gebiet rund um den Hauptbahnhof, entlang der ÖPNV-Achsen, aber vor allem der dynamische



„Die elementare Grundlage für den Wohnungsmarkt Berlin ist der Zuzug.“

Süd-Ost-Raum mit BER und Dahme/Spree. In diesem Zuzugsraum hat sich BUWOG-Meermann, eine Tochter der BUWOG Group, mit dem Projekt „Neue Wasserliebe“ und dem Bauvorhaben an der Lindenstraße in Köpenick einige der attraktivsten Wasserlagen gesichert und entwickelt darauf die Vielfalt ganzer Stadtquartiere.

**Welche Arten von Wohnungen werden in den kommenden Jahren in Berlin gefragt sein?**

Bei insgesamt steigenden Kosten für das Wohnen werden wir uns kompakteren Grundrissen nicht verschließen können. Dabei werden vor allem flexible Nutzungsmöglichkeiten, Anpassung an die unterschiedlichen Lebensphasen und variable Grundrisse von hoher Bedeutung sein. Schallschutz, zeitgemäße Haustechnik, Energieeffizienz und Tiefgaragen mit Fahrrad- und Kfz-Stellplätzen inklusive Ladestationen sind Komfotelemente, die den Neubau vom Bestand deutlich absetzen werden.

**Wie wird sich die Nachfrage nach Berliner Wohnungen in den kommenden Jahren entwickeln?**

Die elementare Grundlage für den Wohnungsmarkt Berlins wird der nicht nachlassende Zuzug sein. Die dynamische Nachfrage wird den Markt zahlenmäßig stimulieren. Die Zuzügler sind zunehmend gut verdienend, sodass auch die Budgets für die Miete oder den Eigentumserwerb marktfähig sind. Wir glauben an die Hauptstadtstory und entwickeln deshalb in Wien und in Berlin. Die Berliner Lebensqualität ist unschlagbar und als Wohnimmobiliengruppe mit Hauptsitz in Wien kennen wir uns damit besonders gut aus.

## Kolumne

**„Nichts darf sich verändern“**

von Dr. Rainer Zitelmann



„Nichts darf sich verändern, alles muss beim Alten bleiben, lautet die Devise.“ So brachte DER SPIEGEL Anfang Februar die Politik der Bezirke in Berlin auf den Punkt. In Friedrichshain-Kreuzberg, so berichtet das

Magazin, wurde einem Immobilieneigentümer verboten, Balkone an ein Mehrfamilienhaus anzubauen. „Mit den geplanten 6,5 Quadratmetern werde der Wohnwert unangemessen erhöht, mehr als vier Quadratmeter seien nicht erlaubt“, so die Begründung. Ein anderer Immobilieneigentümer, so berichtet DER SPIEGEL weiter, wollte zwei Wohnungen zusammensetzen, damit seine Familie mit zwei Kindern mehr Platz hat. Auch hier musste der Anwalt seinen Mandanten darauf hinweisen, dass das Amt die Grundrissänderung höchstwahrscheinlich nicht genehmigen werde.

„Die Stadtentwickler in Friedrichshain-Kreuzberg“, so DER SPIEGEL, „haben haarklein aufgelistet, was sie als luxuriös erachten und deshalb ablehnen: Dazu gehört der Einbau einer Gästetoilette oder die Vermietung der Wohnung als Ferienapartment. Ebenfalls auf dem Index stehen der zweite Balkon und das Doppelwaschbecken. Sogar die Einbauküche ist tabu.“ Basis all dieser Eingriffe in das Eigentumsrecht ist § 172 des Baugesetzbuches, in dem auch der sogenannte Milieuschutz geregelt ist.

Aber die Milieuschutzsatzungen sind nur ein Symptom für eine investorenfeindliche Politik vieler Bezir-

ke in Berlin. Ende Januar stellten bei einer Veranstaltung der Berliner Immobilienrunde neun Projektentwickler ihre Projekte vor. Vielen Vorträgen war die Verzweiflung über Ämter und Bezirksversammlungen anzuhören.

In einem Fall wurde ein Projekt neun Mal auf die Tagesordnung der Bezirksversammlung gesetzt. In einem anderen Fall hatte sich der Investor mit dem Anliegen der „Piraten“ auseinanderzusetzen. Wieder ein anderer Projektentwickler berichtet, dass er die Mitarbeiter der Behörde eingeladen habe, demnächst das zehnjährige Jubiläum seit der ersten Befassung mit dem Projekt „feierlich“ zu begehen.

Berlin braucht dringend neue Wohnungen. Es wird viel zu wenig gebaut. Aber statt Investoren freudig

---

**„Berlin braucht dringend neue Wohnungen. Aber statt Investoren freudig zu begrüßen, werden sie unter den Generalverdacht gestellt, profitgierige Immobilienhaie zu sein.“**

zu begrüßen, werden sie in Berlin unter den Generalverdacht gestellt, profitgierige Immobilienhaie zu sein, denen man das Leben so schwer wie möglich machen müsse. Bereits einige Ausgaben zuvor

hatte ich von einem Artikel in der SÜDDEUTSCHEN ZEITUNG berichtet, in dem es hieß: „In Berlin wird der Wohnraum knapp. Doch wer neu baut, wird bekämpft.“ Von einem „Krieg gegen Investoren“ berichtete die SÜDDEUTSCHE ZEITUNG. Dass inzwischen nicht nur wirtschaftsfreundliche Medien wie FAZ und HANDELSBLATT, sondern auch linksliberale Blätter wie DER SPIEGEL und die SÜDDEUTSCHE ZEITUNG die investorenfeindliche Stimmung und Politik in der Hauptstadt kritisch begleiten, eröffnet eine Chance, die bisher von Projektentwicklern leider nicht genutzt wurde: Jeder schlägt sich alleine mit Ämtern und Bezirkspolitikern herum, statt gemeinsam zu versuchen, die Öffentlichkeit gegen die investorenfeindliche Politik zu mobilisieren.

## Marktentwicklungen

# Investieren im größten deutschen Zinshausmarkt

von Jürgen Michael Schick, MRICS



Für den Immobilienstandort Berlin sprechen viele gute Gründe. Die deutsche Hauptstadt wächst spürbar und dauerhaft. Zudem wird Berlin allgemein ein sehr hohes Nachholpotenzial bei Preisen, bei der Eigentumsbildung und

beim Wohnflächenkonsum zugebilligt.

Diese Gründe sorgen dafür, dass seit mehreren Jahren wieder ein sehr lebendiges Immobiliengeschäft an der Spree stattfindet. Ein weiterer Aspekt ist für mich aber ebenso wichtig. Berlin ist ein besonders fungibler Markt, an dem überproportional viele Transaktionen stattfinden und Immobilien im Veräußerungsfall auch wieder auf eine große Nachfrage treffen. Das ist nicht in allen deutschen Teilmärkten gleichermaßen gegeben.

Der jüngste Zinshausmarktbericht 2013/2014 des Immobilienverbandes IVD hat ergeben, dass der Handel mit Wohn- und Geschäftshäusern, also mit den Immobilien, die wir als Zinshäuser bezeichnen, in Berlin etwa vier Mal so hoch ist wie in München und etwa fünf Mal so hoch wie in Hamburg. Im Ranking der deutschen Großstädte hat sich übrigens erstmals Düsseldorf vor München und Hamburg auf Platz 2 geschoben. Aber auch die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt hat einen Zinshaus-

markt, der nur etwa 30 Prozent des Umsatzes in Berlin ausmacht.

Für Investoren ist das in zweierlei Hinsicht eine gute Nachricht. Erstens bedeutet das hohe Berliner Transaktionsvolumen, dass der hiesige Markt nicht völlig leer gefegt ist wie andernorts und Kaufinteressenten noch immer auf ein verhältnismäßig breites Angebot stoßen. Natürlich ist die Auswahl an attraktiven Investments kleiner als vor einigen Jahren, und auch in Berlin herrscht unbestreitbar ein struktureller Nachfrageüberhang. Aber allein die Größe des hiesigen Marktes sorgt dafür, dass sich Investoren bei systematischer Suche und mit professioneller Begleitung sehr gut allokkieren können.

Zweitens bedeutet diese Nachricht aber auch, dass eine Desinvestition, wenn sie eines Tages vorgenommen werden sollte, in Berlin auf eine dauerhaft hohe Nachfrage treffen würde. Die Gründe für einen möglichen Verkauf sind vielfältig: Portfolien können auf Einzelobjektebene erfolgreich veräußert werden, Gewinnmitnahmen lassen sich in der heutigen Zeit naturgemäß sehr gut realisieren, und manchmal sind es schlicht die Haltedauern im Businessplan oder private Gründe, die für eine Veräußerung sprechen.

Glücklich kann sich schätzen, wer dann auf eine große Zahl kaufwilliger Marktteilnehmer trifft. Und das ist der zweite Grund, weswegen das sehr hohe Berliner Umsatzvolumen eine besondere Beachtung verdient. Wer möchte schon ein Investment, bei dem er sich nicht sicher sein kann, dass er bei einem möglichen Wiederverkauf seiner Immobilie auch wirklich auf ein großes Interesse stößt?

---

**„Berlin ist ein besonders fungibler Markt, an dem überproportional viele Transaktionen stattfinden und Immobilien im Veräußerungsfall auch wieder auf eine große Nachfrage treffen. Das ist nicht in allen deutschen Teilmärkten gleichermaßen gegeben.“**

---



Ein schöner Beweis für diese These ergibt sich übrigens, wenn man die Umsätze je 1.000 Einwohner vergleicht. In Berlin werden im Zinshausbereich im Jahr ca. 1,22 Mio. Euro je 1.000 Einwohner realisiert, berichtet der IVD-Zinshausmarktbericht. In München oder Köln sind es nur ca. 0,7 Mio. Euro

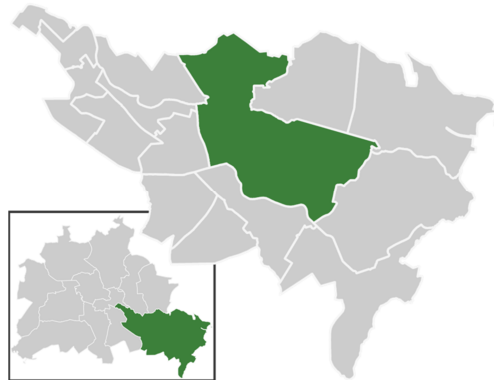
Umsatz je 1.000 Einwohner. Selbst Aachen, Freiburg oder Wiesbaden haben in diesem Vergleich mit ca. 0,8 Mio. Euro höhere Umsätze. Allerdings sind diese Standorte bei den allermeisten Playern schon längst nicht mehr auf dem Einkaufsradar.

## Ortsteil-Porträt: Köpenick

### Geschichte am Wasser

Mit dem Berliner Ortsteil Köpenick im Bezirk Treptow-Köpenick dürften viele Bundesbürger das Theaterstück „Der Hauptmann von Köpenick“ von Carl Zuckmayer verbinden. In dem Drama werden der Militarismus und das Obrigkeitsdenken der Gesellschaft des deutschen Kaiserreichs kritisiert. Hauptakteur ist der ehemalige Gefängnisinsasse Wilhelm Voigt, dem eine Militäruniform in die Hände fällt. Damit ausgestattet bringt er eine kleine Gruppe Soldaten dazu, mit ihm das Rathaus zu besetzen. Anschließend verhaftet er den Bürgermeister und bemächtigt sich des Geldes in der Stadtkasse.

Auch wenn ein Großteil des Dramas erfunden ist – die Besetzung des Rathauses durch Wilhelm Voigt fand wirklich statt. Das Rathaus, in dem sich die Geschichte zugetragen hat, ist heute noch zu bewundern. Das charmante Backsteingebäude wurde in den Jahren 1901 bis 1905 erbaut und in den dreißiger und vierziger Jahren erweitert. Heute steht es unter Denkmalschutz. Damit zählt es zu einer langen Liste von Kulturdenkmälern in Köpenick. Viele Altbauten aus dem 17. bis 19. Jahrhundert, die meisten davon sorgfältig restaurierte Wohnhäuser, verleihen der Altstadt des Ortsteils ein gemütliches Flair.



**Der Ortsteil Köpenick liegt im Bezirk Treptow-Köpenick im Südosten Berlins (Urheber: Jwn-abd)**

### Das Köpenicker Schloss

In der Aufzählung historischer Denkmäler in Köpenick darf das Schloss Köpenick selbstverständlich nicht fehlen. Das Gebäude im Barockstil liegt eindrucksvoll in der Nähe der Altstadt auf einer Spreeinsel an der Dahme-Mündung. Wohl nicht zuletzt deshalb blickt das herrschaftliche Gebäude auf eine lange Historie zurück, die auch die Geschichte Köpenicks spiegelt.

Die Schlossinsel Köpenick ist einer der wenigen Orte innerhalb des heutigen Berliner Stadtgebiets, die schon zu frühgeschichtlicher Zeit besiedelt wurden. Im achten und neunten Jahrhundert errichteten dann slawische Siedler hier eine Burg, die im 16. Jahrhundert durch ein Jagdschloss im Renaissance-Stil ersetzt wurde. Ab 1677 ließ König Friedrich I. von Preußen das Bauwerk zu einem Barockschloss ausbauen, wodurch es sein heutiges Aussehen erhielt. Derzeit können in dem Schloss Kunstausstellungen bewundert werden.

Die Lange Brücke über die Dahme in der Nähe der Schlossinsel gehört ebenfalls zu den Köpenicker Baudenkmalern. Die Straßenbrücke verbindet die Köpenicker Altstadt mit den neueren Stadtvierteln. Sie wurde 1892 errichtet und ersetzte eine Brücke aus Holz, die schon im 15. Jahrhundert schriftlich erwähnt wurde. Die Lange Brücke wurde früher auch „Seufzerbrücke“ genannt. Diese Bezeichnung ver-

weist auf eine Sage aus dem 13. Jahrhundert, die das tragische Ende eines Liebespaares beschreibt.

### Der blaue Ortsteil

Eine Brücke als Kulturdenkmal – das scheint typisch für Köpenick zu sein. Denn Wasserflächen spielen hier eine wichtige Rolle. Der Bezirk Treptow-Köpenick ist nicht nur der flächenmäßig größte Bezirk der Hauptstadt. Dem Bezirksamt zufolge ist er auch der grünste und wasserreichste. Im Ortsteil Köpenick mündet die Dahme in die Spree. Zudem gehört der Große Müggelsee teilweise zum Gebiet des Ortsteils.



**Das Köpenicker Rathaus wurde Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet und steht unter Denkmalschutz (Urheber: Andreas Steinhoff).**

Die vielen Wasserflächen machen Köpenick zu einem beliebten Ziel für Sportler. Der Müggelsee lädt zum Surfen, Segeln und Schwimmen ein. Das Gewässer erreicht an manchen Stellen eine Tiefe von acht Metern, und an stürmischen Tagen kommt es zu nicht unerheblichem Wellengang. Bei Nebel sollen Spaziergänger am Großen Müggelsee manchmal sogar den Eindruck haben, am Meer zu sein: Das gegenüberliegende Ufer ist dann oft nicht zu sehen.

### Nachbarschaft zu BER

Der Ortsteil im Südosten Berlins hat nicht nur Natur und historische Gebäude zu bieten. Einer der Pluspunkte Köpenicks, die den Standort auch aus unter-

nehmerischer Sicht interessant machen, ist die gute Verkehrsanbindung. Neben dem guten Zugang zum öffentlichen Nahverkehr liegt Köpenick nicht weit vom Flughafen Berlin-Schönefeld und damit vom neuen Flughafen BER entfernt.

Wann der neue Flughafen seinen Betrieb aufnimmt, ist bekanntermaßen noch nicht gewiss. Erst kürzlich wurde eine weitere Verzögerung gemeldet. Der Grund: Die Nordbahn, die derzeit vom Flughafen Schönefeld genutzt wird, soll saniert werden. Während der Bauarbeiten, die ab Juli 2014 vorgesehen sind, sollen die Flugzeuge auf die Südbahn des Flughafens BER ausweichen. Diese Pläne drohen jedoch an Einwänden der Fluglärm-Kommission zu scheitern: Die Südbahn könne noch nicht genutzt werden, da die umliegenden Häuser noch nicht ausreichend schallgeschützt seien.

Das ist ein Problem, für das Köpenick in Zukunft eine Lösung finden muss. Denn gleichzeitig mit dem BER kommt zwangsläufig der Fluglärm. Oliver Igel, Bezirksbürgermeister von Treptow-Köpenick, erklärt im Interview mit der BERLINER MORGENPOST, dass darüber bei den Einwohnern große Verunsicherung herrsche. Er fordert von der Regierung, ausreichend Gelder in den Schutz der Anwohner vor Fluglärm zu



**Viele Grün- und Wasserflächen machen den Reiz von Köpenick aus. Besonders der Große Müggelsee ist ein beliebtes Ziel für Sportler und Spaziergänger (Urheber: Andreas Steinhoff).**

investieren. Hohe Ausgaben für Lärmschutz seien nun einmal der Preis eines so zentralen Flughafenstandortes.



**Der Flughafen BER bringt, wenn er eröffnet wird, für Köpenick eine Menge Vorteile, aber auch den Nachteil des Fluglärms (Urheber: Fridolin freudenfett (Peter Kuley)).**

**Bezahlbar Wohnen in Köpenick**

Trotz des Risikos Fluglärm kann Köpenick nicht über mangelnden Zuzug klagen. Viele Unternehmen siedeln sich dort an, was Arbeitsplätze schafft. Die vielen Grün- und Wasserflächen machen Köpenick vor allem für Familien interessant. Zudem sind die Mieten in Treptow-Köpenick vergleichsweise niedrig. Das dürfte den Bezirk vor allem für Menschen interessant machen, für die die Mieten in der City zu hoch sind.

Nach Angaben des IVD Berlin-Brandenburg beträgt die Miete in genanntem Bezirk in Standardlagen 6,50 Euro pro Quadratmeter, in Vorzugslagen acht Euro pro Quadratmeter. Damit liegt sie knapp unter dem Berliner Mittel von 6,87 Euro beziehungsweise 8,38 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich der Bezirke ist Treptow-Köpenick in den hinteren Rängen vertreten: Nur in Lichtenberg, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf sind Mietwohnungen noch günstiger zu haben.

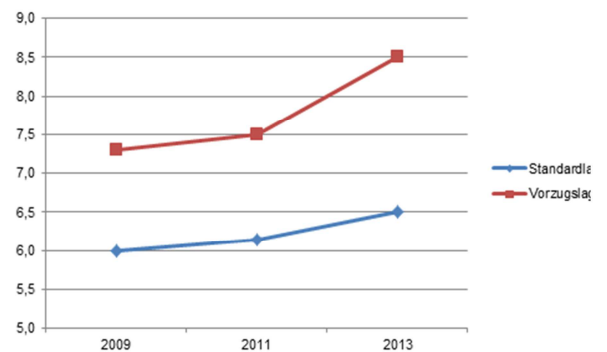
Auch die Dynamik der Mietsteigerung kann mit den meisten anderen Bezirken nicht mithalten. Seit Mitte

2011 sind die Mieten demnach um 5,7 Prozent in Standard- und um 6,7 Prozent in Vorzugslagen angestiegen. Das erscheint auf den ersten Blick beträchtlich – der Wert verblasst jedoch im Vergleich mit den Steigerungen von rund 16 Prozent im Nachbarbezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Dem IVD zufolge hat Treptow-Köpenick hier jedoch noch Potenzial: Ein Aufwärtstrend ist abzusehen. Möglicherweise gewinnt der Südosten Berlins an Beliebtheit, da es sich als Ausweichregion für Familien anbietet, denen die Mieten in der Innenstadt zu teuer geworden sind.

**„Neue Wasserliebe“: Wohnen am Fluss**

Das könnte einer der Gründe sein, die Köpenick für Investoren interessant machen. Laut Bezirksamt Treptow-Köpenick sind im Bezirksgebiet bis 2020 rund 10.000 neue Wohnungen von verschiedenen Investoren und Projektentwicklern geplant. Einer davon ist BUWOG-Meermann. Das Projekt „Neue Wasserliebe“ greift die Bedeutung des Wassers für Köpenick auf. Unter dem Motto „Abwechslungsreich wohnen am Wasser“ errichtet der Projektentwickler Wohnungen, Maisonettes und Penthouses, alle mit Blick aufs Wasser. Baubeginn soll noch dieses Jahr sein.

**Mietentwicklung in Treptow-Köpenick von 2009 bis 2013 [in Euro/qm]**



Quelle: IVD Berlin-Brandenburg



## Zinshäuser des Monats

### Kernsanierter Altbau nahe Volkspark Friedrichshain



Dieses voll sanierte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in beliebter Lage im Zentrum Berlins in Prenzlauer Berg, in unmittelbarer Nähe zum Volkspark Friedrichshain. Renovierte Gründerzeithäuser, viel Grün und eine Unterhaltungs- und Gastronomieszene prägen die Umgebung. Die Infrastruktur und die Verbindungen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind sehr gut. Das ca. 1915 erbaute Zinshaus besteht aus einem Vorderhaus, einem Seitenflügel und Gartenhaus. Die Wohnungen haben modernen Standard und verfügen überwiegend über Balkone. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 55 m<sup>2</sup> und 152 m<sup>2</sup> und sind sehr gut vermietbar. Es gibt vier Gewerbeeinheiten im Objekt. Die aktuelle Durchschnittsmiete beträgt etwa 6,86 EUR/m<sup>2</sup>. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor. Alle Einheiten sind derzeit vermietet.

Kaufpreis: € 4.500.000,00 zzgl. 7,14 % Käuferprovision (inkl. MwSt.), Kaufpreis/m<sup>2</sup>: € 2.660,00

### Attraktives Mietwohnhaus in Hermsdorf



Das Objekt liegt in Berlin-Reinickendorf, einem grünen Stadtbezirk im Nordwesten Berlins, und hier im Ortsteil Hermsdorf. Das Haus liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße. Die Innenstadt erreichen Sie über die A111 in kürzester Zeit. Wir bieten Ihnen ein im Jahr 1992 errichtetes, voll unterkellertes Mietwohnhaus zum Kauf an. Das repräsentative Gebäude beinhaltet neun Wohneinheiten. Außerdem gehören zum Objekt drei Pkw-Stellplätze, welche alle vermietet sind. Sämtliche Wohneinheiten verfügen über Balkone bzw. Terrassen.

Kaufpreis: € 960.000,00 zzgl. 7,14 % Käuferprovision (inkl. MwSt.), Rendite: 6 %

### Vermietetes 30er-Jahre-Dreifamilienhaus in Friedrichshagen



Das landschaftlich reizvolle Köpenick ist ein Berliner Bezirk mit stetig steigender Einwohnerzahl. Der Ortsteil Friedrichshagen gehört zu den begehrtesten und attraktivsten Wohngebieten von Köpenick. Die Mieter dieser Liegenschaft wohnen direkt am Wald, der Große Müggelsee befindet sich in unmittelbarer Nähe. Bei dem Objekt handelt es sich um einen sehr gepflegten, sogenannten Würfelbau aus den 30er Jahren. Das Haus ist in drei separate Wohneinheiten aufgeteilt. Es verfügt über einen schön gestalteten und gepflegten Garten und eine Garage. Es besteht kein Instandhaltungsrückstau.

Kaufpreis: € 360.000,00 zzgl. 7,14 % Käuferprovision (inkl. MwSt.), Rendite: 4 %

#### Impressum

Dr. ZitelmannPB. GmbH, Rankestraße 17, 10789 Berlin  
Vertretungsberechtigt: Dr. Rainer Zitelmann / HRB 130452 B

Michael Schick Immobilien – Investmentmakler, Rheinbabenallee 40, 14199 Berlin  
Vertretungsberechtigt: Jürgen Michael Schick

Telefon: 030 / 254 93 167, E-Mail: [info@berliner-zinshaeuser.de](mailto:info@berliner-zinshaeuser.de)

**Fotos:** Dr. ZitelmannPB. GmbH, Michael Schick Immobilien, BUWOG Group, Jwnabd, Andreas Steinhoff, Fridolin freudenfett (Peter Kuley)