



SAMONIG
— BERLIN —

FÜRSTENPLATZ 2

Herzlich willkommen...

...lassen Sie sich von den folgenden Seiten inspirieren.
Wir wünschen Ihnen eine informative und anregende Lektüre!



Sehr geehrte Damen und Herren,

es hat sich längst herumgesprochen, dass sich Berlin seit der Wiedervereinigung prächtig entwickelt hat und heute eine der beliebtesten Städte Deutschlands ist. Dies spiegelt sich im Berliner Wohnimmobilienmarkt, der einen großartigen Wandel vollzogen hat. Bezirke wie Nord-Neukölln und der Wedding sind beliebte Sanierungsgebiete. Lokale mit Herz und (finanziellem) Schmerz sind sichere Indikatoren für zukünftige Wertentwicklungen. Investoren interessieren sich aber auch für die vielen gutbürgerlichen Viertel in Berlin, die innenstadtnahe und dennoch ruhige Wohninseln in der quirligen Stadt sind.

Der Fürstenplatz ist ein zu Beginn des letzten Jahrhunderts angelegter Platz mit Spazierwegen, Blumenbeeten und Parkbänken im Charlottenburger Neu-Westend. Der kleine Park wird von gepflegten Altbauten und Wohnhäusern neueren Datums eingefasst.

Das Gebäude Fürstenplatz 2 nenne ich gerne „Wolf im Schafspelz“. Es handelt sich um ein herrschaftliches Art déco Wohnhaus von 1928. Weil die damaligen Eigentümer nach dem Krieg nur ein flaches Notdach errichten ließen, sieht das Haus – auch wegen der Metall-Fensterrahmen – heute aus, als sei es in den 60er Jahren erbaut worden. Innen befinden sich 1-4 Zimmer Wohnungen, die im Berliner Wohnungsaufbauprogramm der 1950er Jahre entworfen wurden. Die ursprünglichen Deckenhöhen sind erhalten geblieben und

teilweise sogar das Original-Parkett. Vor dem Wohnhaus liegt der Fürstenplatz, dahinter ein privat genutzter Park. Unser grün gelegenes Haus liegt am westlichen Rand von Berlins Zentrum.

In 5 Minuten sind Sie mit dem Auto am Kurfürstendamm oder in 20 Minuten mit der U-Bahn am KaDeWe. In der nahen Reichsstraße finden Sie hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Cafés.

SAMONIG Berlin wird das Wohnhaus Fürstenplatz 2 energetisch sanieren. Die Allgemeinflächen werden modernisiert und instandgesetzt. Wir setzen auf zeitgemäßes Wohnen und schaffen ein frisches Ambiente mit Balkonbauten, gepflegte Außenanlagen und mehr. Dieser wunderbare Altbau bekommt wieder, was ihm gebührt: Top-Wohnungen in einem hochwertigen Gebäude auf dem neusten technischen Stand.

Die Projekte der SAMONIG Berlin in Nord-Neukölln, dem Wedding und Steglitz bestätigen die erfolgreiche Investitionsstrategie unseres Unternehmens.

Übrigens: Die kalkulierte Rendite der bisher abgeschlossenen Sanierungsprojekte hatte sich bereits bei Abschluss der Bauarbeiten vermehrt. Unsere Käufer konnten Mieten erzielen, die sie vorher nicht erwartet haben. Auch diejenigen Erwerber, die als Selbstnutzer in den SAMONIG Berlin Objekten leben, haben ihre Ideen zur Grundrissgestaltung



und zum Ausbau, soweit technisch möglich, umsetzen können. Dabei wurden sie von uns fachmännisch begleitet.

Unabhängig davon, ob Sie als Eigennutzer oder als Kapitalanleger eine Eigentumswohnung kaufen möchten, gilt die schlichte Wahrheit: Gewohnt wird immer. Und am besten in besonders guten Lagen. Leider sind die meisten Altbauten immer noch als schwarze Schafe zu bezeichnen, wenn es um die Energiebilanz geht. Bei den Sanierungsmaßnahmen der SAMONIG Berlin werden die Gebäude energetisch wieder flott gemacht. In einem unserer Referenzobjekte sparen die Eigentümer das Öl-Äquivalent von einem Tanklastwagen jährlich. Davon profitieren die Eigentümer, die Umwelt und auch das Portemonnaie von Mietern.

Nehmen Sie sich Zeit, die Broschüre anzuschauen und sorgfältig zu prüfen. Übrigens: Die SAMONIG Berlin kauft nur da, wo Werte wachsen.

Ihr Karl Samonig

Vorstandsvorsitzender der SAMONIG Berlin

SAMONIG Berlin

Unsere Immobilien-Projekte sind deshalb erfolgreich, weil unsere Kunden langfristig zufrieden sind. Auch für Ihr Immobilien-Investment engagieren wir uns über das Übliche hinaus. Lassen Sie sich überzeugen.

Pragmatisch

Von Anfang an liegt unser Fokus auf der energetischen Sanierung von Berliner Wohnimmobilien mit hohem Potenzial. Für unsere Immobilienprojekte prüfen wir die Altbauten im Vorfeld eingehend. Nur wenn Lage, Bausubstanz und Konzept vielversprechend sind, unternehmen wir weitere Schritte.

In der Altbausanierung gibt es immer Überraschungen. Unser Blick ist seit jeher auf das Machbare gerichtet. Uns interessieren die intelligenten Lösungen und pragmatischen Ideen. Mit frischem und kreativem Denken gestalten wir erfolgreiche Immobilien-Investments. Unser Rezept: Ein Pool von Fachleuten und ein sehr guter Teamgeist.

Erfahren

Nichts kann Erfahrung ersetzen – vor allem nicht auf dem Immobilienmarkt. Diese bringt unser Vorstand Karl Samonig in die SAMONIG

Berlin ein: Mit seinem hervorragenden Gespür für Wertentwicklungen erkennt er immer wieder aufs Neue die aktuellen Trends, die den Immobilienmarkt vorantreiben.

Von unserem Sitz im Berliner Zentrum haben wir interessante Referenzprojekte abgewickelt, die unser Können als Bauträger unter Beweis stellen.

SAMONIG Berlin konzentriert sich auf beliebte Gebiete mit solider, sozialer Struktur wie Steglitz oder Charlottenburg. Außerdem prüfen wir Sanierungsgebiete und Szeneviertel, die kurz vor dem Boom stehen. Dazu gehörten zuletzt Neukölln und der Wedding, wo wir ebenfalls Referenzprojekte vorweisen können. Unser Fokus ist es, Ihrem Immobilien-Engagement als Eigennutzer oder Kapitalanleger ein solides, sicheres und ertrageiches Fundament zu geben.

Kompetent

Wir fragen uns fortwährend: „Wie können wir besser werden?“ Deshalb haben wir beschlossen, die SAMONIG Berlin zu einem integrierten Bauträgerunternehmen weiterzuentwickeln. Damit sorgen wir dafür, dass Qualität drin ist, wo SAMONIG drauf steht. Wir entwickeln unsere Immobilien-Projekte aus einer Hand und nach unserem anspruchsvollen Güte-Verständnis. Zur SAMONIG Berlin gehören deshalb unter anderem ein Bau-Steuerungsunternehmen

für Planungsleistungen und die Bauleitung vor Ort, eine Hausverwaltung mit Wohnungseigentümer (WEG)-Verwaltung, und ein interner Vertrieb.

Der handverlesene Aufsichtsrat unseres Unternehmens bringt über Jahre gesammelte Kompetenz in den Bereichen Management, Finanzen und dem Immobilienmarkt ein. Auch darauf sind wir stolz.

Sie und Ihre Anliegen beim Immobilien-Kauf stehen bei uns im Mittelpunkt. Unser Interesse ist es, nachhaltige Beziehungen zu unseren Partnern und Kunden aufzubauen, um ebenso nachhaltige Projekte und Investitionen umzusetzen.

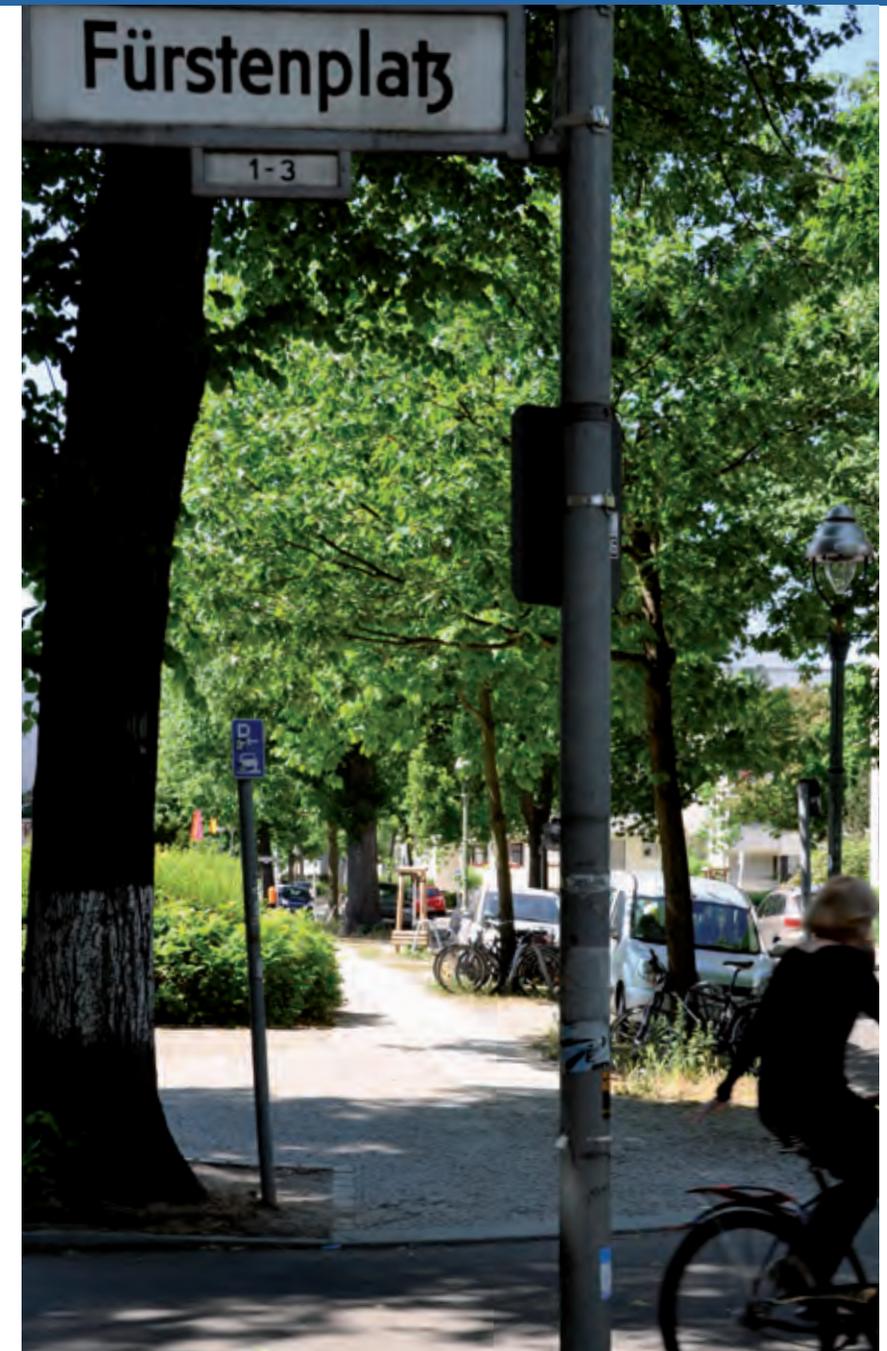
Besuchen Sie uns im Web. Mehr Informationen zu SAMONIG Berlin online:

www.samonig.ag



Inhalt

”“	<i>Vorwort</i>	5
i	<i>Die SAMONIG AG stellt sich vor</i>	6
👁️	<i>Das Angebot im Überblick</i>	8
?	<i>FAQ - häufig gestellte Fragen</i>	10
🏠	<i>Immobilienmarkt Deutschland</i>	12
🗺️	<i>Berlin!</i>	14
!	<i>Charlottenburg - Wilmersdorf</i>	16
📍	<i>Lage: Westend und Neu-Westend</i>	20
🏠	<i>Grundrisse</i>	26
📷	<i>Aus dem Energiegutachten</i>	32





Das Angebot im Überblick

In diesem Verkaufsprospekt stellt Ihnen die SAMONIG Fürstenplatz 2 GmbH & Co. KG erneut eine spannende Immobilien-Investition vor. Als Eigentümerin und Verkäuferin in Bauträgereigenschaft bieten wir 38 Eigentumswohnungen und eine Gewerbeinheit in Berlin Charlottenburg zum Verkauf an. Selbstverständlich stellen wir Ihnen neben dieser Broschüre eine persönliche Beratung und unverbindliche Berechnung sowie das dazugehörige Vertragswerk zur Verfügung.

Das angebotene Projekt Fürstenplatz 2 liegt am südlichen Rand des Fürstenplatzes, einer innerstädtischen Parkanlage. Das Wohnviertel gehört zum zentral gelegenen Bezirk Charlottenburg, in dem auch die City West zu finden ist. Neu-Westend bietet Charlottenburger Flair. Städtisches vermischt sich elegant mit einer ruhigen und naturnahen Lebensqualität. Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ist einer der strukturstärksten und wohlhabendsten Bezirke der Hauptstadt. Neu-Westend liegt in unmittelbarer Nähe zum Grunewald mit Teufelsberg und Teufelssee, dem Olympiastadion und der Waldbühne sowie dem Messegelände mit RBB-Standort und dem Funkturm. In nächster Nähe liegen bekannte Wahrzeichen des westlichen Berlins.

Die geplanten Baumaßnahmen zielen auf eine nachhaltige energetische Sanierung und

Modernisierung des in der Zeit des Art déco gebauten Mehrfamilienhauses ab. Dies umfasst die Fassadendämmung und den Austausch der Fenster zur Verbesserung der Energiebilanz. Das energetische Sanierungskonzept sieht den KfW-Effizienzhaus 100 Standard vor. Dadurch haben unsere Käufer interessante Möglichkeiten der zinsverbilligten Teil-Finanzierung bzw. Bezuschussung durch die Förderprogramme der KfW (z.B. Energieeffizient Sanieren), die mit der finanzierenden Bank zu klären sind.

Außerdem werden wir bauliche Maßnahmen zur Modernisierung der Allgemeinflächen auf den heutigen Standard ergreifen. Die Treppenhäuser werden saniert. Zusätzlich erhalten die Bewohner eine weitere innenliegende Außenaufzugsanlage im hinteren Teil des Hauses. Der triste Lichthof wird aufgehellt und begrünt. Mit einem neuen Dachgeschoss werden wir das Notdach aus der Nachkriegszeit ersetzen. Auch im Erdgeschoss planen wir Vielversprechendes: Dort entstehen charmante Wohnungen, die jeweils über eine Terrasse verfügen. Außerdem sind kleine Gartenabteile vorgesehen, wo dies machbar ist. Durch diese Maßnahmen werden wir wieder an die Geschichte dieses Gebäudes anknüpfen und ein modernes, hochwertiges Wohnhaus mit exklusivem Wohnwert erschaffen.

Der Altbau wird in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Etliche Einheiten stehen bereits leer. Diese Wohnungen eignen sich vor allem für Eigennutzer. Alle Käufer profitieren davon, dass sie die Sanierungsarbeiten in bewährte und

fachgerechte Hände legen können. Solange der Projektfortschritt dies zulässt, können Sie als Erwerber Ihre eigenen Vorstellungen bei der Wohnungsgestaltung einbringen.

Jene Wohnungen mit gültigem Mietvertrag und solventen Mietern verkaufen wir als Immobilien-Kapitalanlage. Unser Angebot wendet sich an Kapitalanleger, die Wohnungs- bzw. Teileigentum zur langfristigen Sachwert-Investition erwerben wollen. Der Fokus der Kapitalanlage zielt auf Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung und somit auf die Kapitalsicherung und / oder Alters- und Zukunftsversorgung. Kapitalanleger, die sich für vermietete Wohnungen interessieren, können sich auf die hervorragende Vermietbarkeit verlassen. Dennoch: Beachten Sie die Risikohinweise in diesem Prospekt und berücksichtigen Sie diese in Ihrer Anlageentscheidung.

Haben Sie kurzfristige, spekulative oder festverzinsliche Anlageziele, dann ist dieses Angebot nicht geeignet. Der Kauf der jeweiligen Wohnungseigentumsseinheit erfolgt mittels notariell zu beurkundendem Bauträgervertrag und auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen. Die Finanzierung sowie die damit verbundenen Gegebenheiten liegen in der Verantwortung des Käufers und sind nicht Teil des Angebots.





Ihr Vertragspartner

SAMONIG Fürstenplatz 2 GmbH & Co. KG,
Schwalbenweg 7, 12529 Schönefeld

Objekt

Wohnhaus mit Platzlage im alt-westberliner
Bezirk

Geplante Maßnahmen

Energetische Sanierung, Dämmung, Fenster-
tausch, Sanierung und Modernisierung der
Wohnungen, Instandsetzungsmaßnahmen
der Allgemeinflächen, Gestaltung von
Terrassen, Anbau von Balkonen, Einbau eines
zweiten innenliegenden Aufzugs, Ausbau der
Dachflächen als Staffelgeschoss

Baujahr, Fertigstellung

Baujahr um 1928, geplante Fertigstellung der
Modernisierungs-, Um- und Ausbaurbeiten
Ende 2016

Grundstück

1.780 m² (Gebäude- und Freifläche), geplante
Wohnfläche von ca. 2.810 m², geplante
Gewerbefläche von ca. 65 m², bestehend aus
38 Wohneinheiten und 1 Gewerbeinheit

Kaufpreise

Entnehmen Sie bitte Ihrem Exposé

Größe der Wohneinheiten

1 bis 3 Zimmer, Küche und Bad bei einer Größe
von ca. 28 m² bis ca. 150 m²

Nebenkosten des Erwerbs

Die Grunderwerbsteuer beträgt 6,0 % des
Kaufpreises, hinzukommen Notar- und
Gerichtskosten in Höhe von ca. 2 % des
Gesamtkaufpreises, zzgl. Finanzierungskosten
wie Grundschuldbestellung und -eintragung.

Einnahmen

Bei Fremdvermietung: Mieteinnahmen, be-
stehend aus Nettokaltmiete zzgl. Voraus-
zahlungen für Betriebs- und Heizkosten. Es
wird jährlich abgerechnet. Ein Mietausfall-
wagnis ist kalkulatorisch einzuplanen.

Ausgaben

Wohngeldzahlungen einschließlich Voraus-
zahlungen für die umlagefähigen Betriebs-
und Heizkosten, Honorar für die WEG-
Verwaltung, eventuelle Verwaltungs-Sonder-
tätigkeiten, mögliche Instandhaltungs- und
Reparaturkosten. Das Wohngeld haben wir
mit ca. 3,25 €/m² kalkuliert (inklusive Instand-
haltungsrücklage).

Änderungen vorbehalten.



FAQ - häufig gestellte Fragen

Wie werden Erwerber über den Baufortschritt informiert?

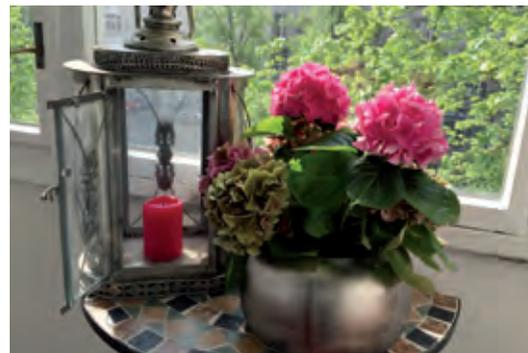
Wir informieren die Erwerber von Eigentumswohnungen in unseren Projekten laufend über die Sanierungsarbeiten. Ihnen steht der Zugang zu einem Foto-Blog zur Verfügung, der bequem über die Webseite aufgerufen werden kann. Hier dokumentieren wir Impressionen vom Objekt. Anders als beim Neubau kann man bei der Altbausanierung nicht nur vom grünen Tisch aus planen und bauen. Die Fortschritte in der Sanierung sind häufig weniger offensichtlich. Wir möchten Ihnen die Arbeiten, die sich teilweise im (verborgenen) Bestand abspielen, nachvollziehbar machen.

Wer verwaltet das Objekt im Anschluss an die Aufteilung und Sanierung?

Wir werden als teilende Eigentümerin nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der Teilungserklärung die Firma SAMONIG Hausverwaltung GmbH & Co. KG zur ersten Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG-Verwalterin) bestellen, beauftragen und bevollmächtigen. Die Verwalterbestellung gilt zunächst für die Dauer von drei Jahren.

Sie kann anschließend durch Beschluss der Eigentümerversammlung verlängert werden.

Die WEG-Verwalterin kümmert sich um die wirtschaftlichen und organisatorischen Belange der Wohnungseigentümergeinschaft, z. B. die wohnungsübergreifenden Versorgerverträge, Zahlungen an Versorgungsunternehmen (für beispielsweise Wasser, Hausstrom, Versicherung), die Instandhaltungsrücklage, Wirtschaftspläne und Abrechnungen. Außerdem wird die Pflege und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums durch die WEG-Verwalterin sichergestellt. Hierfür steht ein Hausmeister zur Verfügung. Als besonderen Service bieten wir unsere Hotline an, die Ihnen 24 Stunden an 7 Tagen wöchentlich zu Verfügung steht. Einmal jährlich wird eine WEG-Versammlung durchgeführt. Dafür bereiten wir die Beschlüsse der WEG-Versammlung vor und sorgen für deren Umsetzung. Für Kapitalanleger bieten wir eine Sondereigentumsverwaltung, die Vermietung, Bonitätsprüfung der Wohnungs-Bewerber und Vertragsangelegenheiten umfasst.



Wie profitiert die WEG durch die energetische Sanierung?

Beim Projekt Fürstenplatz 2 wird die Immobilie energetisch saniert. Das heißt, dass die Außenfassade, das Dach sowie die Kellergeschossdecken gedämmt werden. Darüber hinaus werden die Fenster im gesamten Haus erneuert. Allein diese Maßnahmen tragen zu einer erheblichen Einsparung der Energiekosten für die Bewohner bei. Die genaue Ausführung entnehmen Sie bitte dem energetischen Gutachten im hinteren Teil dieses Prospekts.

Grundsätzlich gilt: Kosten für Strom und Heizung steigen stetig an. Eine schlechte Außendämmung ist der größte Kostenfaktor und hat zugleich das größte Einsparpotenzial bei den Lebenshaltungskosten. Viele Haushalte lassen die Energie für Heizungswärme und Warmwasser in der Luft verpuffen. Durch die energetische Sanierung können die Bewohner bis zu 90 % der Energiekosten sparen.

Abgesehen davon sorgen wir mit der energetischen Sanierung dafür, dass das Haus seinen Altbaucharme behält, jedoch technisch den gesetzlichen und ästhetischen Erfordernissen unserer Zeit entspricht.

Die Erwerber profitieren von einer neuwertigen, wertstabilen Grundsubstanz des Objekts. Die Instandhaltungsrücklagen der WEG können in Ruhe für später angespart werden.

Können Erwerber zinsgünstige KfW Kredite in Anspruch nehmen?

Erwerber haben grundsätzlich die Möglichkeit, einen Antrag auf zinsgünstige Kredite und Tilgungszuschüsse bei der KfW Bank zu stellen. Die von SAMONIG Berlin geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen werden durch das Förderprogramm für „Energieeffizient Sanieren“ unterstützt. Genaue Informationen zu den Förderprogrammen erhalten Sie direkt bei der KfW Bank, siehe auch www.kfw.de.

Kann ich Einfluss auf den Ausbau meiner Wohnung nehmen?

Sie können Ihre erworbene Eigentumswohnung im Rahmen der bautechnischen Erfordernisse ganz nach Ihrem Geschmack ausbauen. In dem Verkaufsbüro im 1. Obergeschoss des Wohnhauses zeigen wir Ihnen Modernisierungsvarianten. Hier können Sie sich in Ruhe Visualisierungen, Grundrisse, und Fußböden ansehen und auf sich wirken lassen. Sie bekommen einen Eindruck vom Potenzial der Wohnungen. Wir freuen uns, wenn wir Ihnen einen Vorgeschmack von unserer Bauqualität und der unserer Partner geben können.

Aber Geschmäcker sind unterschiedlich. Solange es der Bauablauf zulässt, haben Sie die Möglichkeit Ihre Sonderwünsche einzubringen. Sie möchten Wohnungen

zusammenlegen? Sie finden andere Fliesen schöner? Sprechen Sie uns an und wir überlegen gemeinsam, wie wir Ihnen entgegenkommen können.

Sollte ich einen Bausachverständigen in meine Kaufentscheidung einbeziehen?

Dieser Prospekt kann den Wert des individuellen Gesprächs, der persönlichen Präsentation und die weitergehende Unterlagenprüfung nicht ersetzen. Jedem Erwerber einer unserer Immobilienangebote empfehlen wir, sich darüber hinaus fachkundigen Rat von unabhängigen Spezialisten einzuholen. Gleichzeitig stehen wir Ihnen und Ihren Rechtsanwälten und Bausachverständigen bei Fragen zur Erwerbsentscheidung gern zur Verfügung.

Wie kann ich mir ein Bild über die Bauqualität bei der SAMONIG Gruppe machen?

SAMONIG Berlin verfügt über Referenzobjekte. Sie zeigen anschaulich unsere Arbeit und Qualitätsstandards. Natürlich sieht man nicht alles – Holzschutz oder Feuchtigkeitssanierungen zum Beispiel. Dennoch: Wir zeigen Ihnen unsere vorherigen Foto-Blogs, mit denen wir die Baumaßnahmen dokumentiert haben. Außerdem nennen wir Ihnen die Adressen unserer Referenzobjekte.

Wie wirkt sich die Mietpreisbremse bei der Wiedervermietung aus?

Da die Wohneinheiten im Objekt grundlegend modernisiert und saniert werden, gilt die Mietpreisbremse nicht. Am Fürstenplatz 2 finden die mietrechtlichen Regelungen für Neubauten Anwendung. In der Mietpreisgestaltung bleiben Sie nach wie vor frei.

Die Fachleute der SAMONIG Hausverwaltung stehen Ihnen gerne mit Know-how bei der Mietvertragsgestaltung zur Seite. Gerne empfehlen wir Ihnen auch einen Rechtsanwalt vor Ort. Unabhängig von der Mietpreisbremse erwarten wir auch zukünftig steigende Immobilienkaufpreise in Berlin.





Immobilienmarkt Deutschland

Unabhängig davon, ob Sie sich als Eigennutzer oder Kapitalanleger eine Immobilie kaufen möchten, ist es ratsam sich mit den grundsätzlichen Marktgegebenheiten auseinanderzusetzen. Daher geben wir Ihnen einen Überblick zu derzeitigen Tendenzen auf dem deutschen Immobilienmarkt.

Gewohnt wird immer

Jeder benötigt Wohnraum, um seine sozialen und ökonomischen Bedürfnisse befriedigen zu können. Daher wird es immer Nachfrage nach Wohnraum geben. Dieser Nachfrage steht in etlichen Teilen Deutschlands nur ein begrenztes Angebot gegenüber. Dazu kommt, dass die steigende Lebenserwartung und die anhaltende Tendenz zu kleineren Haushalten insbesondere in Ballungsräumen zu einer immer weiteren Verknappung des Angebots führen. Der Wohnungsmarkt wird von demografischen, politischen und wirtschaftlichen Faktoren beeinflusst.



Wohnen in Deutschland - Tradition und Sicherheit

Im europäischen Vergleich beweist der deutsche Immobilienmarkt gerade auch in wirtschaftlich turbulenten Zeiten, wie der Eurokrise, eine hohe Stabilität. Ausschlaggebend dafür sind sozialpolitische Aspekte sowie die Strukturen und Ausrichtungen des deutschen Mietrechts. Nicht zuletzt deshalb gilt die deutsche Wohnimmobilie als krisenbeständige Vermögensanlage, die auch über zyklische Wirtschaftsphasen hinweg hohe Kontinuität und Beständigkeit sowohl des Mieter-, als auch des Käufermarktes bietet.

Angesichts der Auswirkungen der internationalen Finanzkrise und weltweit herrschenden Verunsicherung der Aktien- und Anleihemärkte suchen Privatanleger und Finanzinvestoren nach derart soliden Kapitalanlagen. Dies hat den Sachwert von Wohngebäuden deutlich ansteigen lassen. Davon profitiert besonders der Eigentumswohnungsmarkt, gestützt auch von historisch günstigen Finanzierungskonditionen. Immer mehr Menschen setzen auf ein Immobilien-Investment als Teil ihrer Anlagestrategie.

Wohnraum bleibt ein Thema

Das Problem steigender Mieten hat die Politik auf Regional- und Bundesebene erfasst. Zum ersten Mal seit langer Zeit stehen Themen wie Miete und die Schaffung von Wohnraum

wieder ganz oben auf der Tagesordnung.

Anhand der Baugenehmigungen lässt sich auf die Neubauquote, die dem Nachfragedruck begegnen soll, schließen. Von Januar bis Juni 2014 wurde in Deutschland der Bau von 1.368.000 Wohnungen genehmigt. Damit wurden 9,6 % bzw. 12.000 mehr Wohnungen genehmigt als im gleichen Zeitraum 2013. Die Neubautätigkeit deckt dennoch längst nicht den Bedarf in den stark nachgefragten Orten.

Wohnungsmarktforscher sprechen von einem Schwarmverhalten der Menschen. Es sind zunächst die 20- bis unter 30-Jährigen, die es in attraktive Städte, in der Regel mit Universität, zieht. Schwarm-Städte wie Regensburg, Freiburg, Hamburg und Berlin stoßen aufgrund ihrer Kapazitäten längst an ihre Grenzen, dort wo die Mieten günstig waren, entstehen Szeneviertel. Nachfolgende Investitionen in das Wohnumfeld wirken sich auf die Mieten aus. Es entstehen Jobs und vor allem die Kreativwirtschaft floriert. Nach den Start-ups sind es etablierte Unternehmen, die ihre Standorte dorthin verlegen, wo sie die passenden Mitarbeiter finden und binden können. Die Städte verändern sich von innen heraus.

Steigende Wohnflächennachfrage

Auch wenn die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland insgesamt rückläufig ist, so führen der Trend zu kleineren Haushalten und der steigende Wohnflächenbedarf pro Kopf allen Erwartungen zu Folge zu einer weiter



steigenden Nachfrage. Der prognostizierte jährliche Bedarf an Wohnraum liegt bis 2025 laut aktuellen Studien der Immobilienwirtschaft bei rund 400.000 Wohneinheiten. Im Schnitt hatte in 2013 jeder Einwohner etwa 46,3 m² Wohnfläche zur Verfügung. Der Trend auf dem deutschen Wohnungsmarkt geht hin zu übersichtlichen Wohnungsgrößen mit praktischen und wohnlichen Grundrissen.

Wohnraumqualität spielt eine Rolle

Es geht also nicht nur um Quantität beim Wohnraum: Oftmals ist die Nutzung bestehenden Wohnraums durch energetische Mängel oder unzeitgemäße Grundrisse eingeschränkt.

Deswegen ist es nicht nur der Neubau von Wohnungen, der für die Versorgung Deutschlands mit Wohnraum wichtig ist. Auch Sanierungsmaßnahmen spielen hier eine wichtige Rolle und sind politisch gewollt. Die Gesetze, die die energetische Sanierung regeln, wurden erneuert und entsprechende Verfahren vereinfacht. Idealerweise behält die Stadt ihr Altbaugesicht und bietet ein modernes, komfortables Wohnen unter ökologischen Gesichtspunkten.



Also: Investieren, wo die Nachfrage hoch ist

Die Bevölkerungswanderungen führen zu unterschiedlichen Entwicklungen der Wohnflächennachfrage in deutschen Städten. Eine Investition lohnt sich vor allem in den Städten, in denen eine Zunahme der Wohnflächennachfrage zu erwarten ist. Hierfür ist die Stadt Berlin eine der sichersten Anwärter in ganz Deutschland. Berlin ist eine der begehrtesten Städte in Deutschland und die Entwicklung ist noch längst nicht ausgereizt.

Investitionstrend

Bei nationalen und internationalen institutionellen Anlegern sowie Privatinvestoren ist das Interesse an deutschen und Berliner Wohnimmobilien gestiegen. Marktgerechte Wohnungspreise, ein historisch günstiges Finanzierungsumfeld und eine erwartete große Wohnraumnachfrage bieten heute vielversprechende und günstige Investitionsbedingungen für Wohnimmobilien.

Kurz gesagt: Die steigende Wohnraumnachfrage, ein sich verknappendes Angebot und die Reurbanisierung, die gerade in Berlin deutlich zu spüren ist, machen Berliner Wohnimmobilien zu einem besonders lohnenden Investitionsziel.





Berlin!

Berlin ist sowohl für Investoren als auch für deren Bewohner eine der attraktivsten Städte Deutschlands. Aus einer Studie der Hertie School of Governance vom November 2014 ging hervor, dass 93 % der Befragten gerne Berlin ihr Zuhause nennen. Dass sich auch die

zugezogenen Neu-Berliner schnell einleben und wohlfühlen, liege am weitgefächerten Freizeit- und Kulturprogramm und hänge mit der wachsenden Berliner Wirtschaft zusammen. Die Identifikation mit der Stadt ist sehr hoch. Zwei Drittel der Bewohner sehen die Zukunft der Stadt sehr optimistisch. Berlin wird außerdem immer

internationaler. 17 % der Berliner haben der Studie zufolge einen Migrationshintergrund, wobei sowohl Deutsche (83 %) als auch ausländische Bewohner (72 %) angaben, das Zusammenleben sehr zu schätzen. Anders als an anderen Orten Deutschlands spielen traditionell-bürgerliche Werte in Berlin eine geringere Rolle.





Berlin: Ein Immobilienmarkt als Magnet für Investitionen

Sowohl deutsche als auch ausländische Investoren haben das Potential von Berliner Immobilien erkannt. Die Hauptstadt erlebt einen Nachfrageboom, der sich sehr positiv auf Immobilien-Vermögen auswirkt.

Besonders die beliebten Bezirke Mitte, Kreuzberg-Friedrichshain und Prenzlauer Berg lieferten in der Vergangenheit eine beeindruckende Wertentwicklung. Eine Preis-Ralley hat auch in Neukölln, dem neueren In-Bezirk Berlins, stattgefunden. Zwei unserer Referenzobjekte liegen in der „Upper East Side“ von Berlin. Investitions-Geheimtipps sind Bezirke wie der Wedding, wo wir ebenfalls ein Immobilien-Projekt abgeschlossen haben. Es gibt etliche andere Wohnquartiere in Berlin, die noch im Dornröschenschlaf dämmern.

Internationale und deutsche Investoren sehen in Berlin eine aufgeweckte, interessante Stadt, in der immer noch vergleichsweise niedrige Immobilien-Preise aufgerufen werden. Statistiken zur Wertentwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen der letzten fünf Jahre weisen einen Anstieg von etwa 54 % in zentralen Wohnvierteln in Berlin auf. Dieser Statistik ist hinzu zu fügen, dass sich Berlin aus einem extrem niedrigen Preisniveau entwickelt hat. Bestands-Mietverträge mit Brutto-Kaltnieten von 2,50 bis 4,00 Euro pro Quadratmeter waren keine Seltenheit. Sie liegen nun mit 7,70 Euro immer noch unter

dem Niveau anderer deutscher Metropolen (München 14,40 Euro, Frankfurt 12,00 Euro). Immobilienexperten beschreiben den Immobilienmarkt als stabil und sehen keine Preisblase. Grundsätzlich lohnt es sich, in Berliner Immobilien-Eigentum zu investieren.

Berlin: Die besondere Stadt

Die politische Sonderrolle, die Berlin bis 1989 einnahm, hat auch auf dem Immobilienmarkt der Stadt ihre Spuren hinterlassen. Inzwischen gilt Berlin als eine der dynamischsten Städte Europas.

In einem Artikel über die DFG-finanzierte Elite-Studie stellt der wissenschaftliche Leiter Prof. W. Bürklin fest, dass „die Stadt eine spektakuläre Anziehungskraft auf viele Intellektuelle, Kulturschaffende, Wissenschaftler und Medienvertreter entwickelt hat. Seit Jahren ungebrochen ist die große Wanderbewegung der intellektuellen Sinnstifter in die Metropole.“ Die meisten Wirtschaftsverbände und etliche Stiftungen haben ihren Hauptsitz in Berlin. Meinungsbildende Talk Shows werden aus der Hauptstadt gesendet. Printmedien schicken ihre einflussreichsten Journalisten nach Berlin.

Obwohl die intellektuelle Elite in Berlin längst angekommen ist, residiert die wirtschaftliche Oberschicht in den anderen

großen deutschen Metropolen. Es ist ein Erbe der Teilung Deutschlands, dass die Industrie nicht (wieder) wie früher in Berlin vertreten ist. Der vormalig Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit hat insofern den Nagel auf den Kopf getroffen als er sagte: „Berlin ist arm aber sexy.“

Wirtschaftlich ist die Stadt im Wandel: Immer mehr erfolgreiche Unternehmen und Dienstleister siedeln sich an und schaffen Arbeitsplätze. Berlin ist der europäische Hot Spot der kreativen Start-up-Szene, vor allem im IT-Bereich. Zwischen 2005 und 2013 stieg das Bruttoinlandsprodukt in Berlin um jahresdurchschnittlich 2,2 % gegenüber der bundesweiten Entwicklung von jahresdurchschnittlichen 1,4 %. Berlin wurde vom Foreign Direct Investment Magazine als einer der attraktivsten Investitionsstandorte in ganz Europa gewählt.

Ob privat oder institutionell: Investoren und Anleger sind von Berlin überzeugt.

Drehkreuz zwischen Ost und West

Wirtschaftlich entwickelt sich Berlin weiter positiv. Dies ist auch der geografischen Lage der Stadt zu verdanken. Zu Recht gilt sie jetzt schon als Drehkreuz zwischen Ost- und Westeuropa. Damit wird sie auch in Zukunft immer mehr Einwohner und Investoren anziehen.



Charlottenburg- Wilmersdorf

aus immobilienwirtschaftlicher Sicht

Eine erfolgreiche Anlage in Wohngebäude-Sachwerten baut auf drei Faktoren auf: Der Lage, der Bauqualität der Immobilie (inklusive ihres energetischen Zustands) und dem Vorhandensein eines kompetenten Partners. Sehen wir uns die Lage unseres Projekts, den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, genauer an:

Charlottenburg-Wilmersdorf hat mit 318.000 Einwohnern und sieben Unterbezirken die Größe einer Stadt innerhalb der Stadt. Im Bezirk wird das zweithöchste Durchschnittseinkommen in Berlin verdient. Die alten Bezirksteile Charlottenburg und Wilmersdorf bilden die City West mit dem Kurfürstendamm, dem Zoologischen Garten sowie den zwei Universitäten TU und UdK Berlin. Außerdem befinden sich das Charlottenburger Schloss, die Villenviertel Grunewald und Westend im Bezirk. Etwa die Hälfte des Bezirkes besteht aus Wasser oder Waldflächen. Mit 120 Metern ist der Teufelsberg der höchste Berg in Berlin.

Die Bebauung von Charlottenburg-Wilmersdorf ist durch die Mischung von Altbauten aus der Kaiserzeit und der Gründerzeit sowie der Nachkriegsbebauung





überwiegend aus den Jahrzehnten des 20sten Jahrhunderts bis zu modernsten Hochhäusern geprägt. Etliche Wohnhäuser weisen die hochherrschaftliche Ausstattung des typischen Berliner Altbaus aus. Dort wohnt man mitunter auf 320 m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Bezirk beträgt 79,4 m².

In Charlottenburg-Wilmersdorf ist die Wohnflächen-Nachfrage auf hohem Niveau stabil, so dass sich jede Möglichkeit zur Neubebauung, Modernisierung und Verdichtung (Dachgeschosse) zügig genutzt wird. Die Erwerber sind in der Regel zahlungskräftig und schätzen den urbanen Charakter sowie die zentrale Lage des Bezirkes mit dem entsprechenden Wertsteigerungspotenzial. Die Bevölkerungsstruktur ist mit einem Durchschnittsalter von 45,7 Jahren etwa drei Jahre älter als der Berliner Durchschnitt.

Das Berliner Wirtschaftswachstum liegt mit 1,4 % über dem der Bundesrepublik. Der attraktive Investitions- und Wirtschaftsstandort Berlin macht sich auf dem regionalen Immobilienmarkt durch Wohnraumverknappung bemerkbar. Dies hat sich in den vergangenen Jahren in

der Preisentwicklung für Immobilien ausgewirkt. Die Stadt ist beliebt und wächst kontinuierlich. Die Zuversicht in die weitere positive Entwicklung ist ungebrochen stark. Der Kauf einer Eigentumswohnung in Berlin und insbesondere in einem Bezirk wie Charlottenburg-Wilmersdorf, ist ein lohnendes Investment mit Wertsteigerungspotenzial und sehr guter Vermietbarkeit.

Die günstigen Zinsen wirken sich darüber hinaus positiv für alle aus, die mit dem Gedanken spielen, sich eine Immobilie anzuschaffen. Wie die LBS errechnet hat, ist auch im ersten Quartal 2014 „die Finanzierung einer selbst genutzten Wohnung in Berlin weiter günstig“. Beim Kauf einer Eigentumswohnung kann die finanzielle Belastung geringer als bei einem entsprechenden Mietverhältnis sein. Wenn man von weiteren Mietsteigerungen in der Zukunft ausgeht, dann wird deutlich, dass sich diese Schere weiter öffnen muss.

Die Infrastruktur in Charlottenburg-Wilmersdorf ist hervorragend. Der Bezirk wird durch große Straßenachsen wie dem Kaiserdamm, die zentrale Stadtbahn und

die Stadtautobahn erschlossen. Es gibt 26 U-Bahnhöfe, 15 S-Bahnhöfe. Manche Bewohner verzichten gänzlich auf ein Auto und steigen im Bedarfsfall auf das Car-Sharing um. Dieser innerstädtische Bezirk weist die höchste Ärztedichte Berlins auf, bietet 32 Bühnen, 159 Sportanlagen, über 25.000 Unternehmen, Kinos, Museen, Shoppingmeilen und vieles mehr.

SAMONIG Berlin legt besonderen Wert darauf, nicht nur energetisch zu sanieren, sondern auch ein lebenswertes und angenehmes Ambiente für die Bewohner der Immobilien-Projekte zu schaffen. Auch am Fürstenplatz 2 legen wir Wert auf Ausstattungsmerkmale wie Terrassen, Balkone und gepflegte Außenanlagen, die sich positiv auswirken – nicht nur auf die Vermietbarkeit. Ein niedriger Energieverbrauch wird von Eigennutzern und Mietern ebenfalls als immer bedeutender eingestuft.



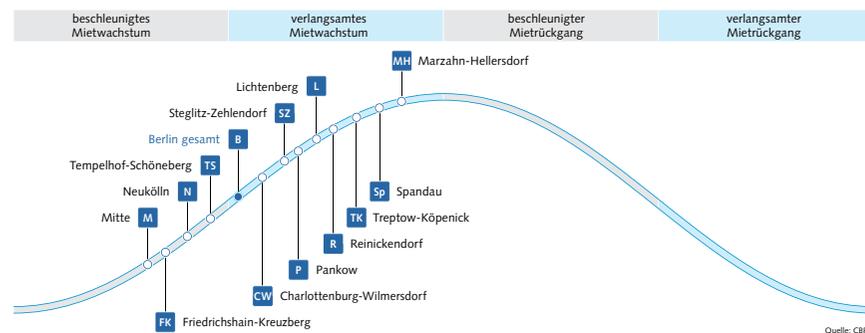


Entwicklung der Mieten

Steigende Mieten als Argument für den Immobilien-Kauf.

Die Angebotsmieten für Wohnraum sind in Berlin während der vergangenen Jahre kontinuierlich gestiegen. Wohnungen, die früher mehrfach inseriert werden mussten, erscheinen heute nicht einmal mehr als Angebot im Internet. Der geringe Leerstand führt auch in Charlottenburg zu Mietpreissteigerungen. Im Mittelwert beträgt die Angebotsmiete 9,86 Euro/ m² (Gesamt Berlin 8,05 Euro/ m²), wobei sich die Spanne der Mieten zwischen 7,11 Euro/m² im etwas schwächeren Norden des Bezirks und 14,60 Euro/m² in den Villengegenden wie Westend bewegt. Auch diese Werte liegen etwa 2 Euro über dem Berliner Durchschnitt. Besonders attraktiv und nachgefragt sind großzügige Wohnungen in ruhiger, grüner Lage. Es wird davon ausgegangen, dass der Preisdruck auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt weiterhin bestehen bleibt.

Mietwohnungen: Aktuelle Position im Marktzyklus
2012



Die Grafik zeigt die Position der Bezirke und der Gesamtstadt im Zyklus des Mietmarkts, abgeleitet aus Marktdaten und Trendprognosen. Die Bezirke ganz links befinden sich am Beginn eines Mietanstiegs; in den Bezirken weiter oben rechts in der Kurve ist er zum Teil bereits geschehen.

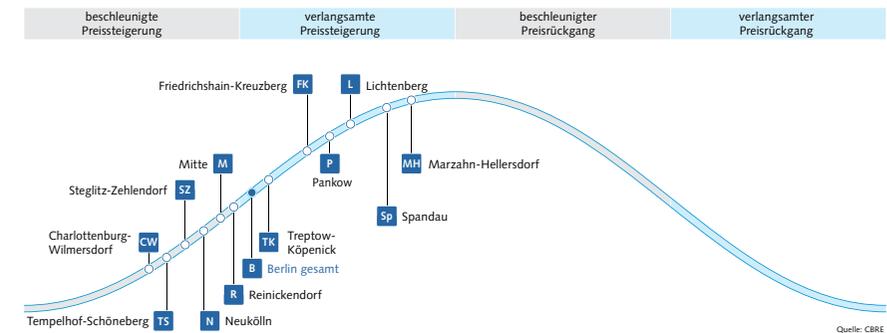
Quelle: Wohnmarktbericht 2013 GSW / CBRE

Marktentwicklung Kaufpreise €/m²

Berlin ist im Vergleich noch preiswert, aber die Preisentwicklung ist rasant.

Das Interesse an Berliner Wohnungsimmobilien ist ungebrochen hoch und nimmt stetig zu. Im September 2014 gab es 3,5 Millionen Berliner, 41.600 mehr als im Jahr davor. Das Angebot attraktiver Arbeitsplätze sorgt für steigende Zuzüge in die Hauptstadt. In Charlottenburg-Wilmersdorf wird für 2011 – 2030 ein Bevölkerungswachstum von 6,4 % geschätzt, damit liegt der Bezirk leicht unter dem Berliner Durchschnitt. Eigentumswohnungen im oberen Marktsegment, zu dem die Lage am Fürstenplatz zählt, haben 2013 im Mittelwert einen Wertzuwachs von knapp 12 % verzeichnet. Wir erleben einen Nachfragedruck, dem ein begrenztes Angebot gegenüber steht. Wir gehen davon aus, dass diese Entwicklung nachhaltig ist, zumal Charlottenburg-Wilmersdorf Bestlagen im westlichen Zentrum Berlins bieten.

Eigentumswohnungen (ETW): Aktuelle Position im Zyklus
2012



Die Grafik zeigt die Position der Bezirke und der Gesamtstadt im Zyklus der Kaufmärkte für Eigentumswohnungen, abgeleitet aus Marktdaten und Trendprognosen. Die Bezirke ganz links befinden sich danach am Beginn eines Preisanstiegs; in den Bezirken weiter oben in der Kurve ist er zum Teil bereits geschehen. Die Bezirke rechts vom Gipfel sind von Preisrückgängen betroffen und die ganz rechts unten dürften sich vom Tiefpunkt im Zyklus bald wieder nach oben arbeiten.

Quelle: Wohnmarktbericht 2013 GSW / CBRE



Neu gebaute Wohnungen in Berlin

Das Angebot schrumpft dramatisch.

Obwohl sich der Berliner Wohnungsmarkt weiter verengt, reagiert der Markt im Neubausegment verzögert. 2012 wurden 7.600 Baugenehmigungen für Neubauwohnungen erteilt, davon 5.718 in Mehrfamilienhäusern. Von 4.180 neuen Wohnungen wurden 2.194 im Geschosswohnungsbau fertiggestellt. Ungebrochen bleibt daher der hohe Bedarf an modernisierten Altbauwohnungen. Diese stehen mit ihrem Charme, ihrer Größe und Deckenhöhe nach wie vor hoch im Kurs.

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl	6.183	4.697	3.263	3.557	3.249	2.850	3.380	3.048	2.950	3.650	3.517



Anzahl der Käufe von Eigentumswohnungen

Investoren setzen auf Berlin.

Der Berliner Immobilienmarkt für Wohnungen bleibt spannend. Viele Leute haben erkannt: Die Investition in Sachwerte ist vernünftig und hat großes Potenzial zur Wertsteigerung. Seit der Euro-Krise sind auf dem Immobilienmarkt Berlin vermehrt Kapitalanleger aus dem Ausland aktiv. Aber auch die Berliner besinnen sich zunehmend angesichts des engen Mietmarktes und steigender Mietpreise auf den Kauf einer Eigentumswohnung. Durch niedrige Zinsen und interessante Förderprogramme der KfW Bank profitieren Sie direkt. Es ermöglicht einem ein Vermögensaufbau (das sogenannte Beton-Gold), den Sie als Mieter und Bank-Sparer derzeit eher nicht erreichen werden.

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl	11.364	11.447	11.675	15.946	22.370	18.045	16.669	15.879	19.600	24.417





Westend und Neu-Westend

Ein Bezirk mit Geschichte

Ursprünglich war Westend eine bewaldete Fläche vor den Toren Berlins, bis die Besatzungstruppen von Napoleon 1806 die Gegend für ihr ausgedehntes Lager rodeten. Jahrzehntlang passierte danach nicht viel in Westend, bis schließlich ein Bierbrauer dort seinen kleinen Ausschank, den „Spandauer Bock“, eröffnete. Die eigentliche Geschichte von Westend beginnt ab 1860. Der Name für das Land wurde damals dem noblen Londoner Westend entlehnt. Das Land in Westend wurde zügig parzelliert und bebaut oder unbebaut veräußert. Es dauerte allerdings bis Ende der 1870er Jahre, bis die neu entstandene Villenkolonie bei den Berlinern beliebt wurde. Zwei wesentliche Faktoren spielten diesbezüglich eine Rolle: Die Bevölkerungszahlen der preußischen Hauptstadt explodierten und mit dem Bahnhof Westend erhielten die Bewohner Anschluss an die Ringbahn.

Als 1908 die U-Bahn-Anbindung über den Reichskanzlerplatz (heute: Theodor-Heuss-Platz) fertig gestellt wurde, war Westend endgültig verkehrsgünstig gelegen und gut zu erreichen. Zu dieser Zeit entstand auch Neu-Westend. Eine Trabrennbahn auf dem Gelände wurde verlegt und es wurden großzügige Mietshäuser und Einfamilienhäuser errichtet.





Weitere U-Bahnstationen folgten, unter anderem der U-Bahnhof Neu-Westend, der 1913 fertig war und kriegsbedingt im Jahr 1922 in Betrieb ging.

Ab den 1920er Jahren entstanden etliche markante Bauwerke, unter anderem der Funkturm, das Haus des Rundfunks und später das Olympiastadion mit Waldbühne und Glockenturm.

Das Besondere an Neu-Westend

Das Herzstück von Neu-Westend bildet die begrünte Allee Reichsstraße. Das Viertel zieht sich rechts und links entlang der Einkaufsstraße bis zur südlich gelegenen Heerstraße und nördlich bis zum Spandauer Damm. Etliche Straßen sind nach den Ländern des Deutschen Reichs benannt, zum Beispiel Bayernallee, Preußenallee oder Badenallee.

Heute ist Neu-Westend eines der beliebtesten Wohnviertel im westlichen Berlin. In der Reichsstraße können Sie den alltäglichen Einkauf erledigen und in Geschäften für den gehobenen Anspruch Pralinen, Parfum, Schreibwaren und vieles mehr finden. Restaurants und das alteingesessene Wiener Café am Steubenplatz geben der Lage seine besonders angenehme Atmosphäre mit einer Mischung aus Großstadt und gemütlichem Wohnviertel.

Wohnen: gehoben, grün und verkehrsgünstig

Vom großzügigen Theodor-Heuss-Platz aus kann man die Sichtachse des Kaiserdamms genießen. Sie sehen bis zur Siegessäule, dem Brandenburger Tor und bis zum Fernsehturm und Roten Rathaus. Die Zufahrt zum Berliner Stadtring und der Avus A115 liegt direkt hinter dem Messegelände, etwa 2 Minuten Fahrt vom Fürstenplatz entfernt. Dadurch kommen Sie bequem zu den Flughäfen Tegel (ca. 20 Minuten) und Schönefeld (ca. 30 Minuten) sowie nach Potsdam oder in das Berliner Umland.

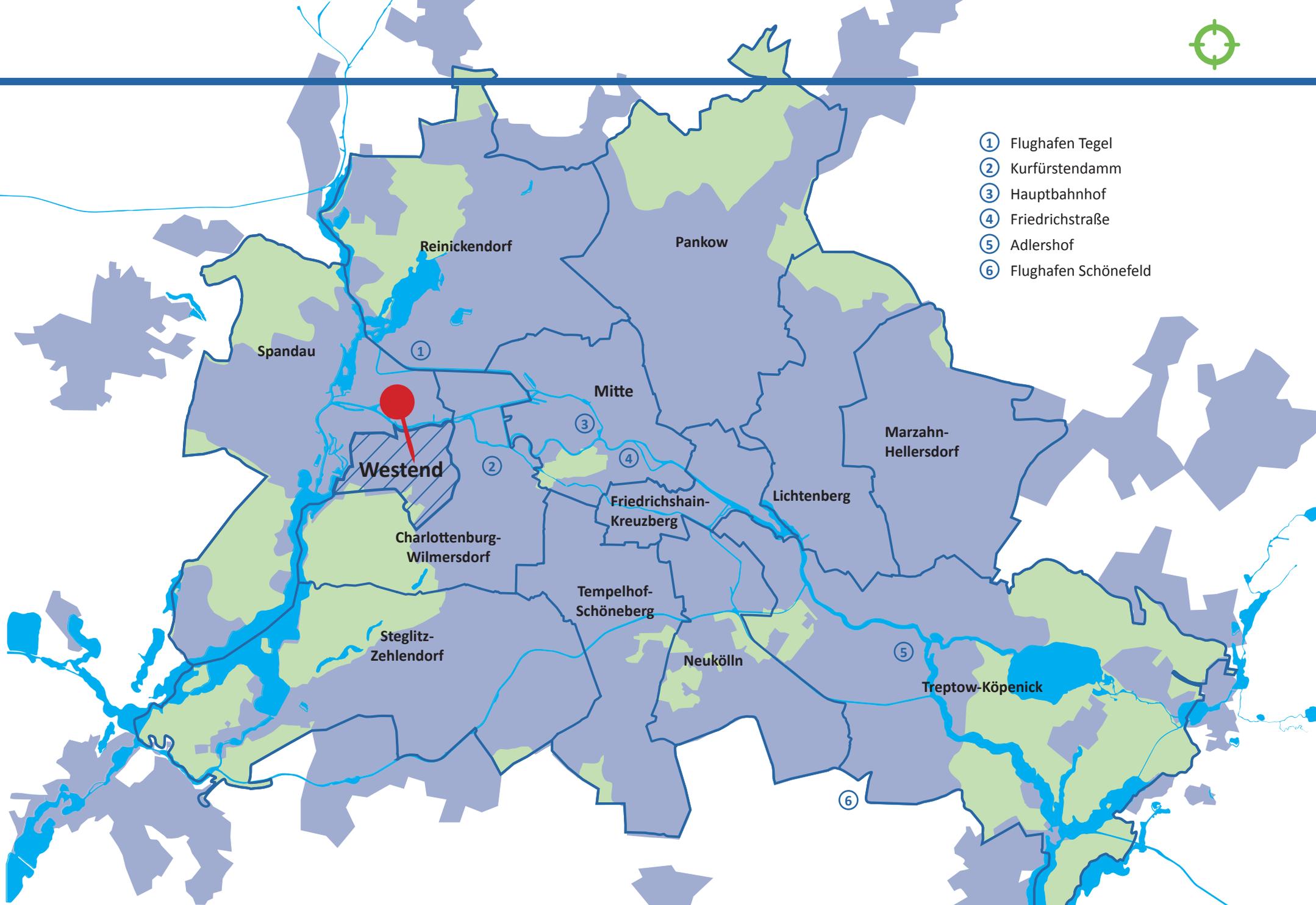
Mit Bussen, der S-Bahn (Heerstraße) und U-Bahn (Neu-Westend, Theodor-Heuss-Platz) sind Sie auch ohne Auto mobil. Selbst mit der U-Bahn braucht man nur 20 Minuten zum KaDeWe in der City West.

Wenn Ihnen nach Spaziergängen zumute ist, läuft man in kürzester Zeit vom Fürstenplatz zum Grunewald mit dem nahe gelegenen Teufelssee. Der Teufelsberg eignet sich als „Gipfel“ für einen beeindruckenden Panoramablick über Berlin. Im Herbst ist er ein populäres Ziel für große und kleine Drachensteiger. Bei vielen Besuchern ist auch das Ökowerk im ehemaligen Wasserwerk von 1872 beliebt, das am Waldrand liegt.

Begehrte und solide

Die Kaufkraft je Haushalt in Neu-Westend liegt bei durchschnittlich 3.193 Euro monatlich. Die soziale Struktur des Ortsteils ließe sich vereinfachend als gehoben und solide bezeichnen. Es ist ein begehrter Ort für alle, die stabile Immobilien-Investments suchen. In der Gegend um den Fürstenplatz wurden in den vergangenen Jahren so gut wie keine Altbau-Wohnhäuser mehr gehandelt. Unser Projekt ist ein großer Glücksfall! Die wichtigste Daumenregel für den Immobilien-Kauf heißt: Es zählt die Lage, die Lage, die Lage. Und die spricht am Fürstenplatz für sich.



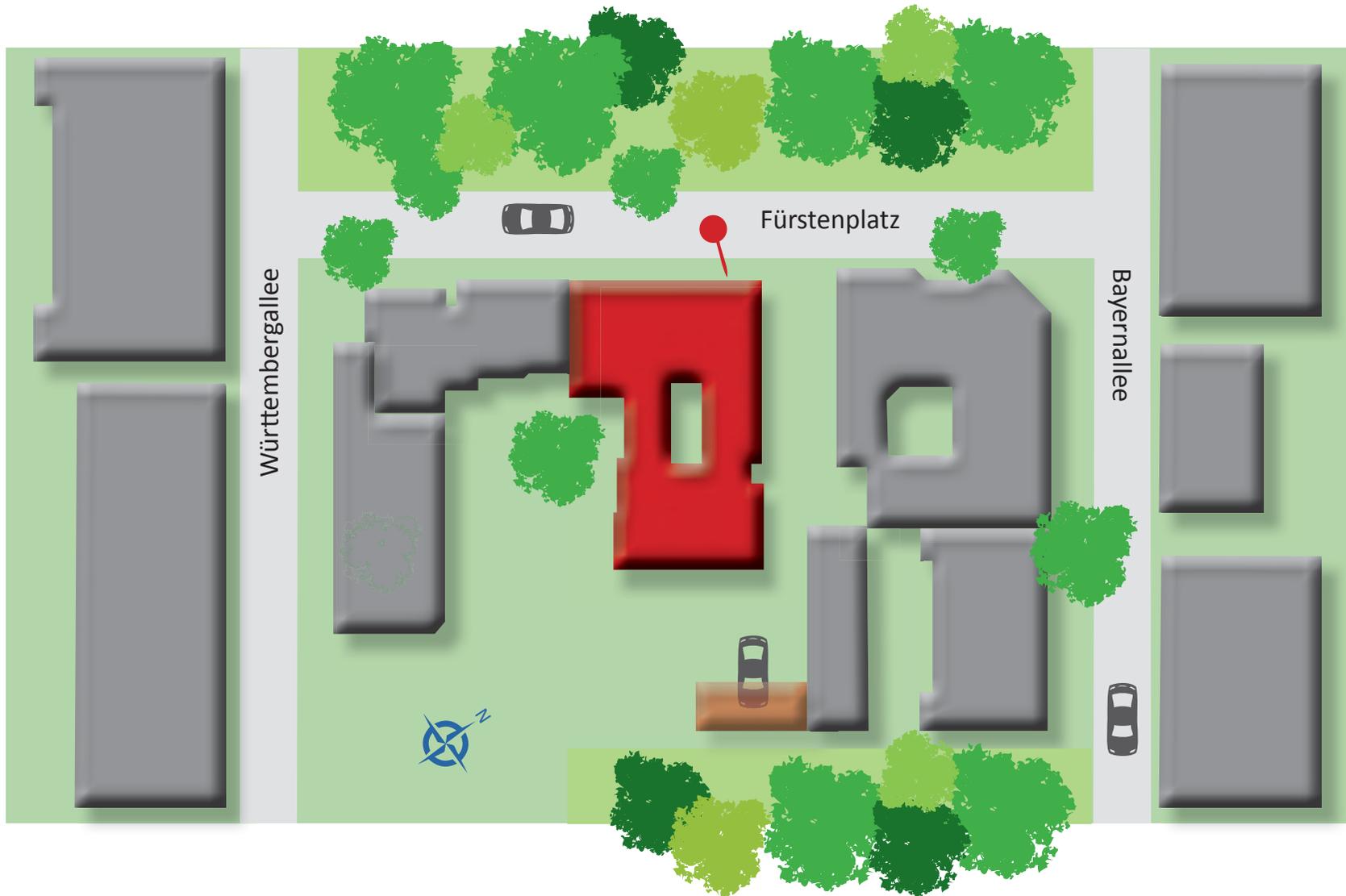


- ① Flughafen Tegel
- ② Kurfürstendamm
- ③ Hauptbahnhof
- ④ Friedrichstraße
- ⑤ Adlershof
- ⑥ Flughafen Schönefeld





Lage am Fürstenplatz



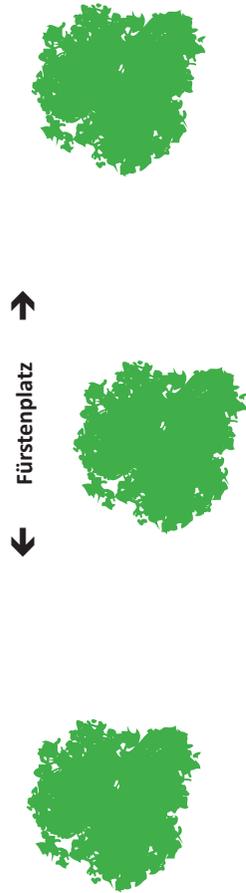


Grundrisse im Erdgeschoss



Illustration unmaßstäblich, stark vereinfacht, Küche und Bad: Möblierung illustrativ

Grundrisse im 1. Obergeschoss



↑
Fürstenplatz
↓

Illustration unmaßstäblich, stark vereinfacht, Küche und Bad: Möblierung illustrativ

Grundrisse im 2. Obergeschoss

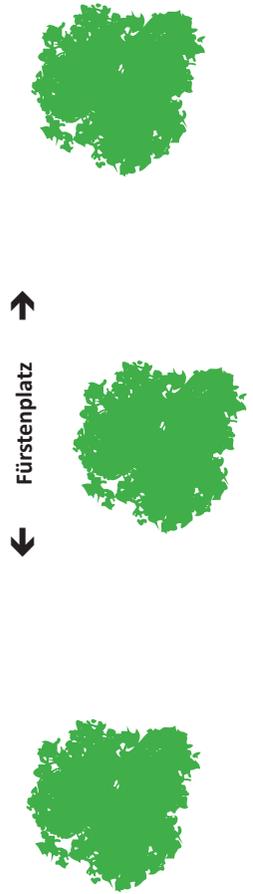
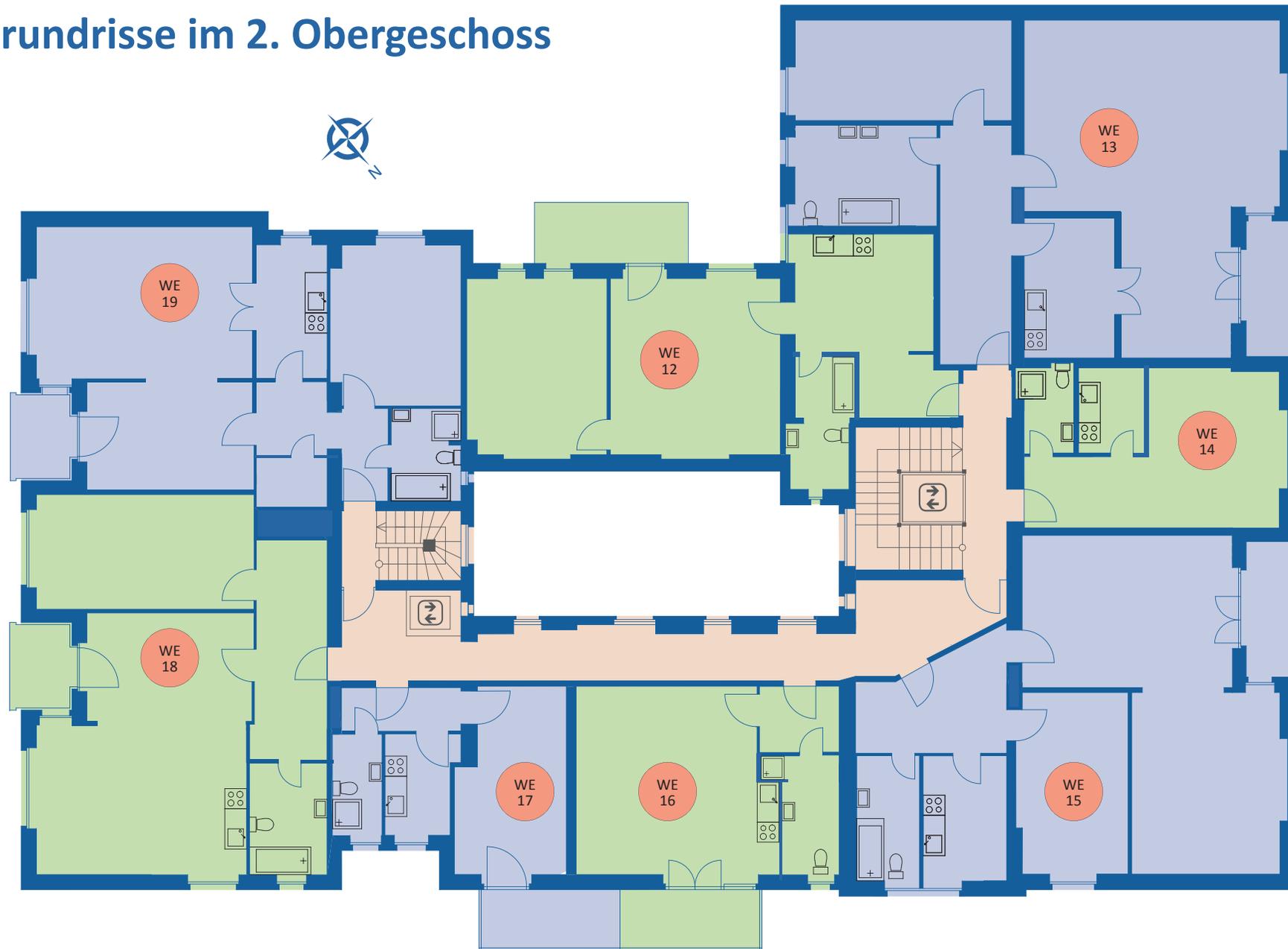


Illustration unmaßstäblich, stark vereinfacht, Küche und Bad: Möblierung illustrativ



Grundrisse im 3. Obergeschoss

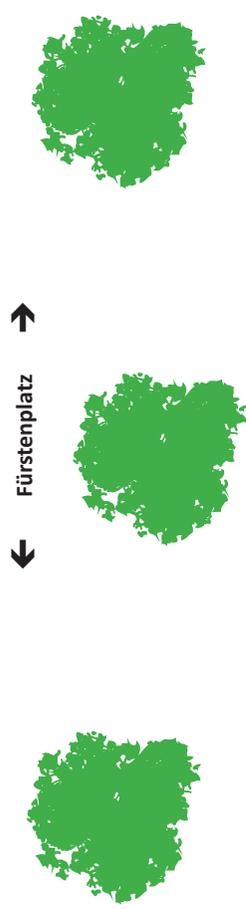
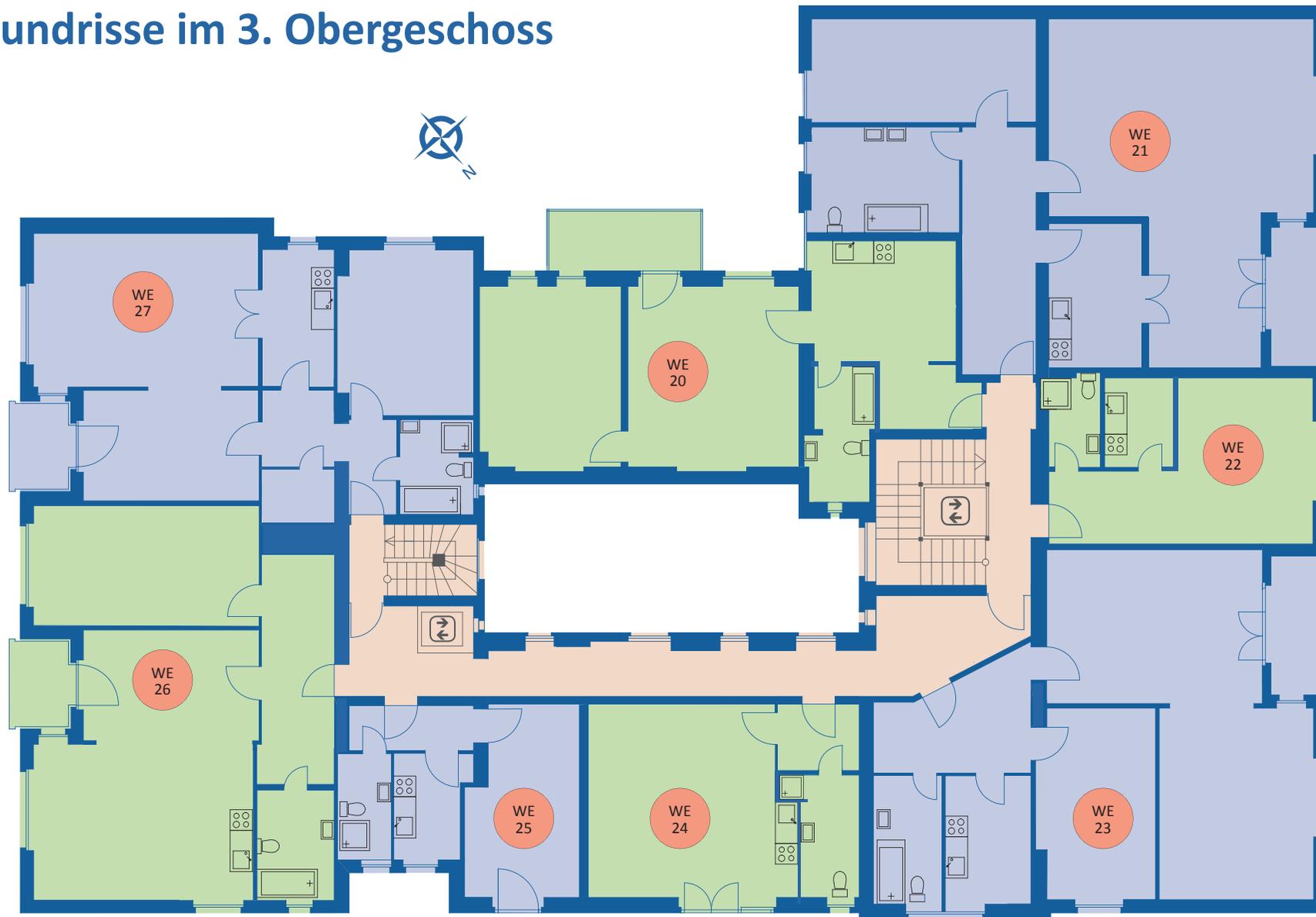
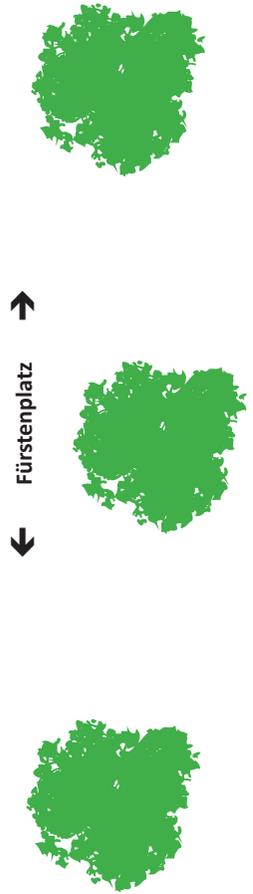
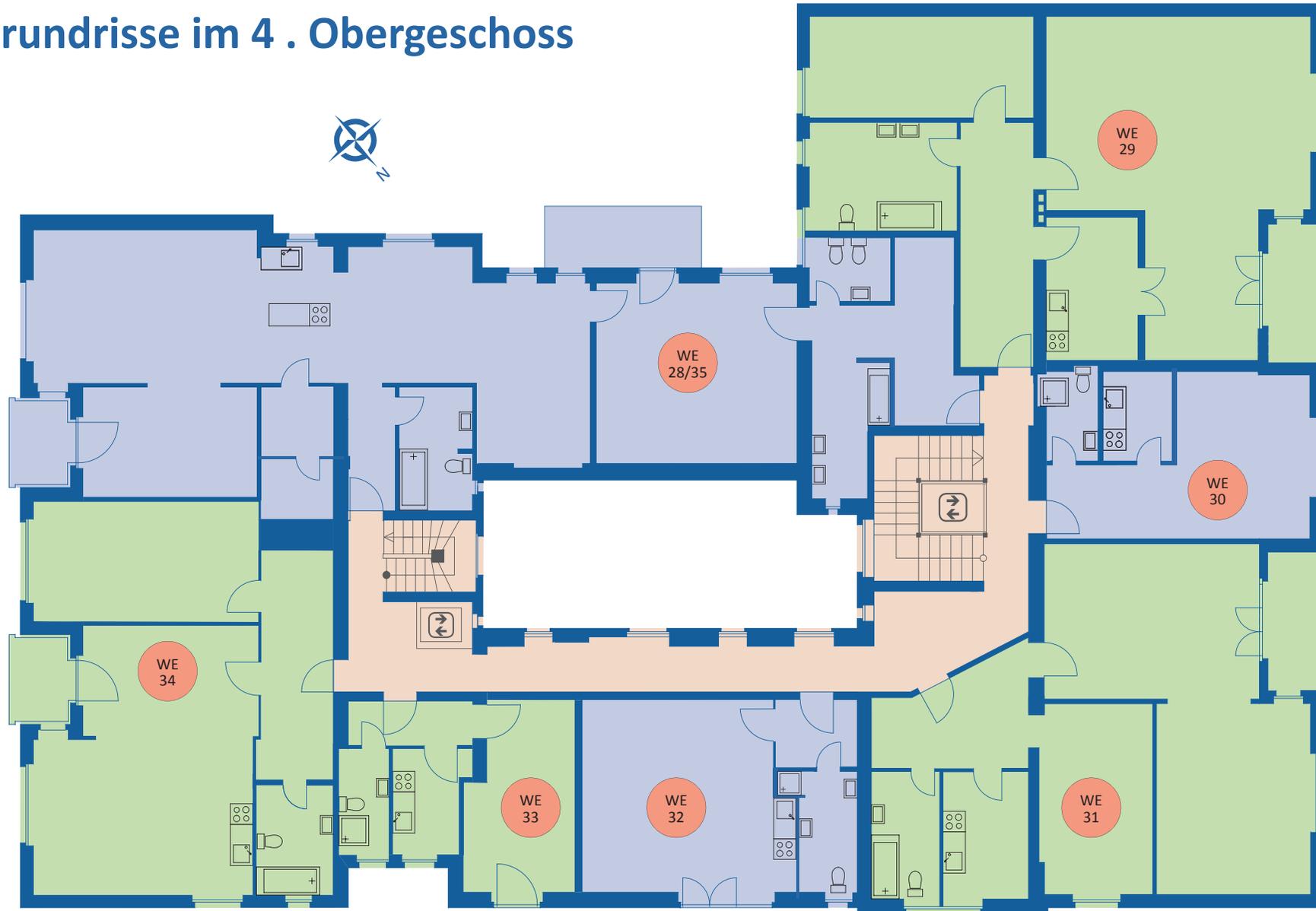


Illustration unmaßstäblich, stark vereinfacht, Küche und Bad: Möblierung illustrativ

Grundrisse im 4. Obergeschoss



↑
Fürstenplatz
↓

Illustration unmaßstäblich, stark vereinfacht, Küche und Bad: Möblierung illustrativ

Grundrisse im Dachgeschoss

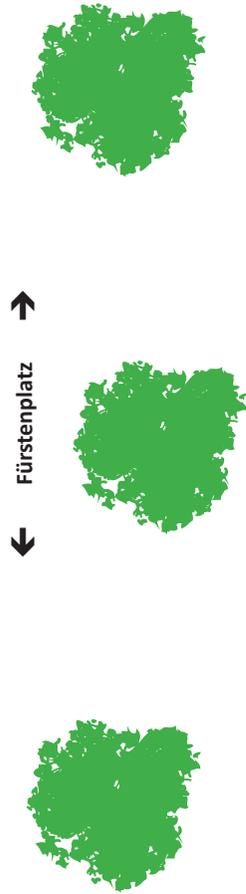
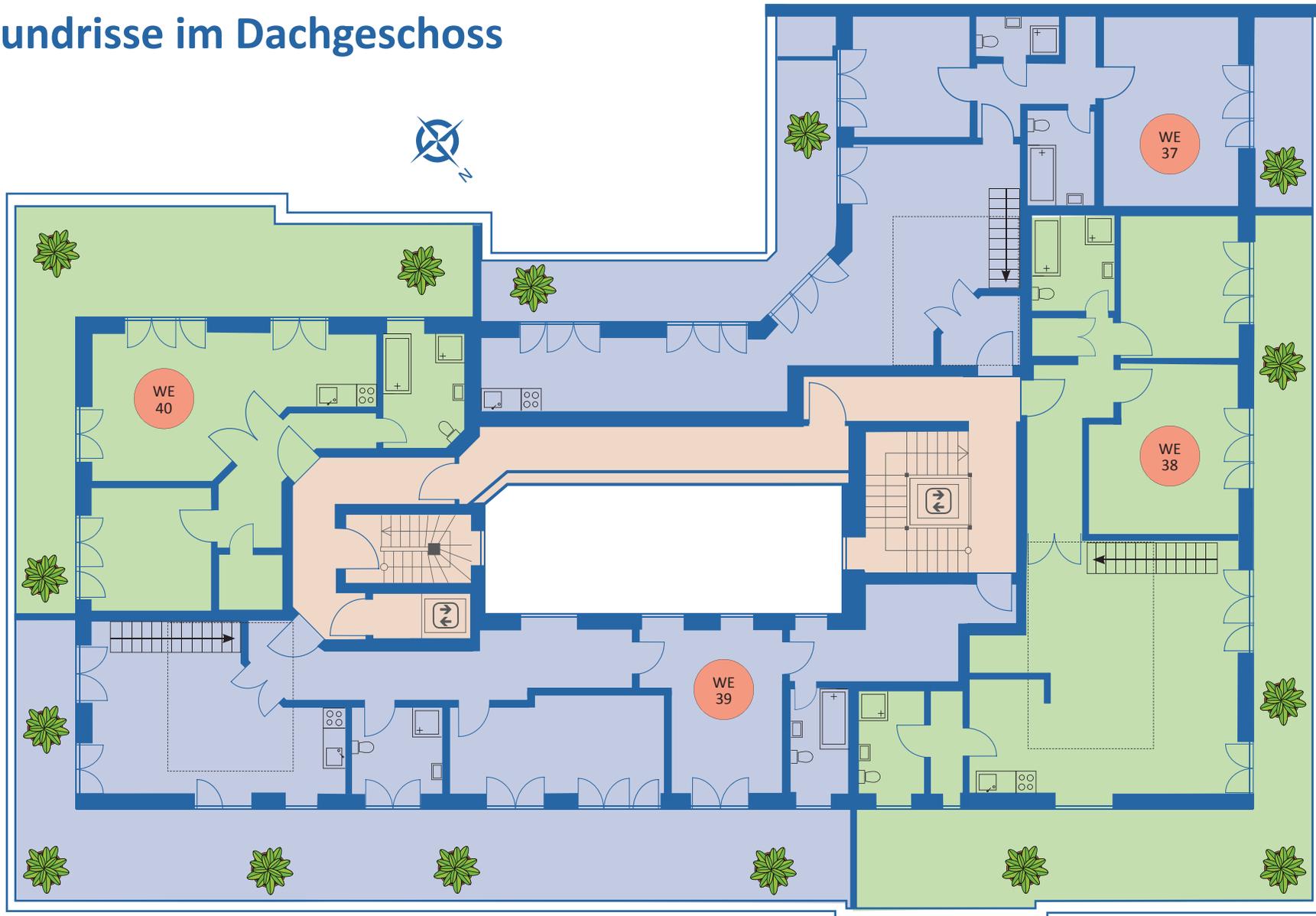


Illustration unmaßstäblich, stark vereinfacht, Küche und Bad: Möblierung illustrativ



Aus dem Energiegutachten

Darauf sind wir stolz:

Mit den geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen im „Wohnen am Fürstenplatz 2“ ermöglichen wir eine wesentlich effektivere Energieausnutzung im Gebäude. Der Brennstoffverbrauch, gemessen in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr, wird durch die Arbeiten auf ca. ein Drittel des ursprünglichen Verbrauchs sinken. Das hat die Berechnung des Gutachters entsprechend der Energie Einsparverordnung (EnEV 2014) ergeben.

Sie bekommen ein KfW-Effizienzhaus 100!

Unser Objekt wird nach den geplanten Umbauten als KfW-Effizienzhaus 100 taxiert werden. Das hat das Energiegutachten ergeben. Das KfW-Effizienzhaus 100 entspricht beim Primärenergieverbrauch den Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2014 für einen Neubau.

Das bedeutet, dass das im Jahre 1928 erbaute Altbaugeschäft durch die energetischen Sanierungsmaßnahmen auf die gleiche Energieeffizienz gebracht wird, wie wir sie bei vielen Neubauten haben. Eine hervorragende Energiebilanz!

Qualitätsmerkmal: Energie sparen

Mit der geplanten energetischen Sanierung sorgen wir für ein energie- und damit kosteneffizientes Wohnen. Die Energieeffizienz ist ein werterhaltendes Merkmal und damit ein wichtiges Entscheidungskriterium bei jeder Immobilien-Investition. Sie sparen durch den optimalen Wärmeschutz jeden Monat bares Geld. Außerdem tragen Sie durch aktives Energiesparen zum Klimaschutz bei und sorgen gleichzeitig dafür, dass der Wohnkomfort im Objekt erheblich verbessert wird.

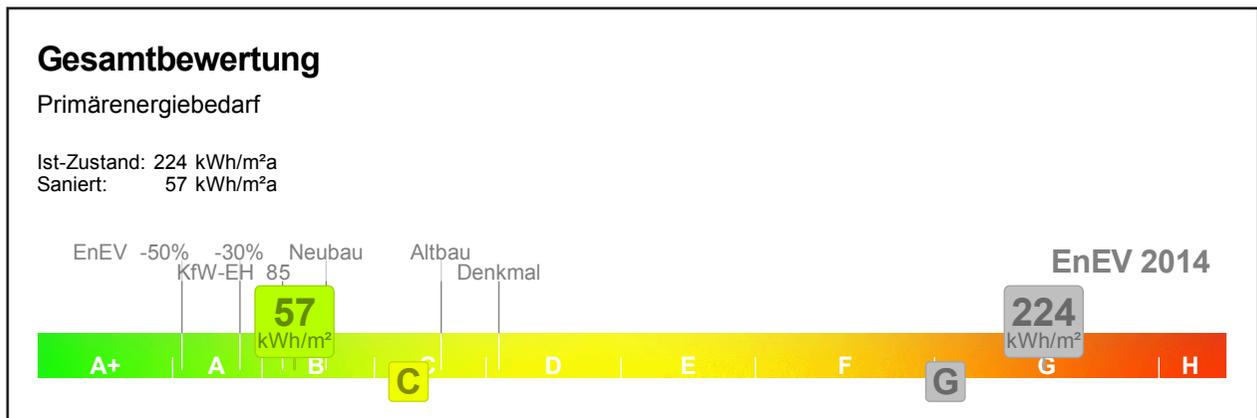
Die Förderung

Die Bundesregierung fördert über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eine Vielzahl an energetischen Maßnahmen, die zum KfW-Effizienzhaus-Standard führen. Im Einzelnen gehören dazu die wärmedämmenden Maßnahmen, die an der Außen-

fassade sowie dem Dach durchgeführt werden, zudem auch die Erneuerung der Fenster und der Außen- sowie Balkontüren. Des Weiteren wird die Erneuerung oder Optimierung der Heizungsanlage sowie die Erneuerung oder der Einbau einer Lüftungsanlage gefördert.

Eine Beratung bei der KfW gibt Ihnen einen Überblick über die zinsgünstigen KfW-Darlehen, Förderungsprogramme und Investitionszuschüsse, von denen Sie profitieren können. Besonders vorteilhaft sind hierbei die Tilgungszuschüsse der KfW, die Ihr Darlehen reduzieren und die Laufzeit verkürzen. Je besser der KfW-Effizienzhaus-Standard der Immobilie nach der Sanierung ist, desto höher sind Ihre Vorteile.

Beispielsweise erhalten Sie bei dem KfW-Effizienzhaus 100 einen 5%-igen Tilgungszuschuss bezogen auf die Darlehenssumme.





Disclaimer

Haftungsausschluss

Die vorliegende Broschüre präsentiert ausschließlich das Objekt Fürstenplatz 2 in Berlin-Charlottenburg.

Die Angaben in dieser Broschüre wurden mit großer Sorgfalt, auf Grundlage der zum Herausgabezeitpunkt vorliegenden Informationen, unseres Wissens nach richtig und ohne Auslassung wesentlicher Umstände zusammengestellt. Irrtümer können dennoch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Die vorliegenden Informationen dienen Ihrem ersten Überblick und stellen keine Rechts-, Steuer-, oder Wirtschaftsberatung dar. Bezüglich des Inhaltes wird keine Haftung übernommen.

Auch die Grundrisszeichnungen und Visualisierungen in dieser Broschüre dienen ausschließlich der Illustration. Dies gilt auch für eingezeichnete Möblierungen. Diese gehören nicht zum jeweiligen Verkaufsgegenstand und sind insofern ebenso wie Gebäudevisualisierungen und Fotos nur als illustrative Einrichtungsvorschläge zu verstehen.

Maße und die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten können ebenso von den Grundrisszeichnungen abweichen und stehen zudem unter dem Vorbehalt jederzeit möglicher Veränderung.

Eventuell zusätzliche oder abweichende Angaben Dritter sind keine Vertrags- oder Haftungsgrundlage.

Dies schließt auch mit dem Verkauf des Objektes beauftragte Vertragspartner ein.

Die Nennung gesetzlicher Vertreter der beteiligten Gesellschaften erfolgt nur zur rechtlichen Information. Es wird keine persönliche Vertrauenswerbung bezweckt.

Maßgeblich sind allein die Aus- und Zusagen des Kaufvertrages sowie die darin enthaltenen Regelungen. Diese Vertragsgrundlagen können als Muster/ Entwurf auf Wunsch gern ausgehändigt werden.

Die Broschüre ist somit nur im Zusammenhang mit den Vertragsentwürfen gültig und vollständig. Bei Widersprüchen aller Art gilt ausschließlich der Kaufvertrag.

Der interessierte Erwerber hat jederzeit die Möglichkeit, sich von der Herausgeberin dieser Broschüre über den jeweiligen aktuellen Sachstand Informationen einzuholen, um sich über eventuell seit Broschürenherausgabe eingetretene Veränderungen zu informieren.



Erstellt und herausgegeben, Schönefeld, im Juli 2015.

SAMONIG Fürstenplatz 2 GmbH & Co. KG

Karl Samonig

(Geschäftsführer der Komplementärin)

Ein Projekt der
SAMONIG Unternehmensgruppe

Ein Projekt der:

SAMONIG
—BERLIN—

Unternehmensgruppe

Kurfürstendamm 36
10719 Berlin

Telefon +49 (030) - 54 70 74 8 - 0

Telefax +49 (030) - 54 70 74 8 - 25

samonig.ag

vertrieb@samonig.ag

Fotos:

Helen Haße

www.helen-photography.com

info@helen-photography.com

