

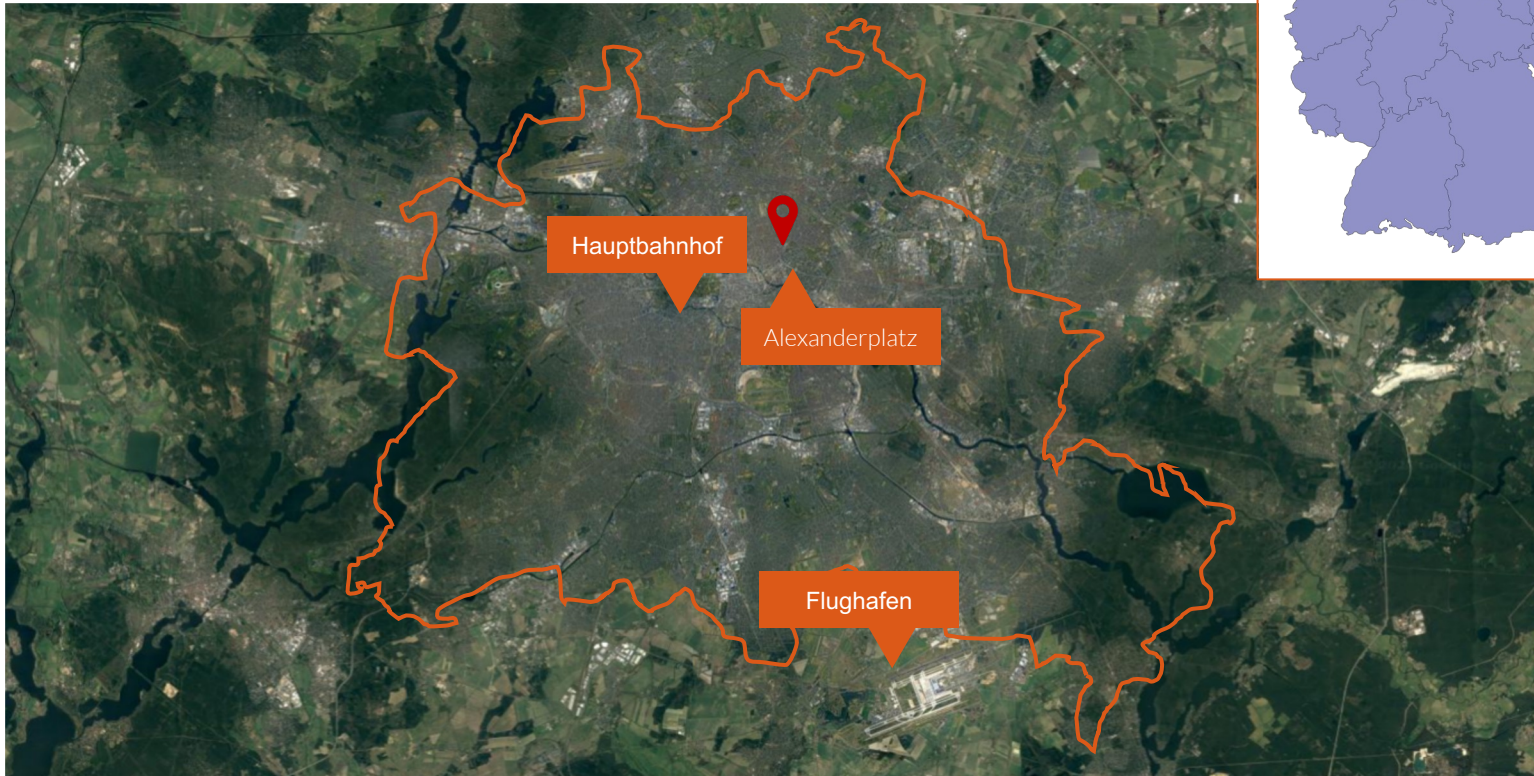
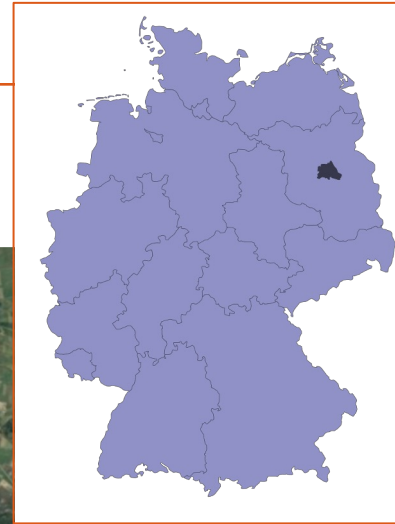


ANKLAMER STRASSE
25

BERLIN-MITTE

DIE LAGE IM BEZIRK MITTE WERTET DEN STANDORT ERHEBLICH AUF




MAKROSTANDORT BERLIN



Google Maps

LAND: DEUTSCHLAND
STADT: BERLIN
BEZIRK: MITTE (385.692 EINWOHNER)

ENTFERNUNG VOM OBJEKT (AUTOMINUTEN)

Alexanderplatz	8 min	
Hauptbahnhof	10 min	
Flughafen BER	30 min	

DIE ZENTRALE LAGE SOWIE GASTRONOMISCHE VIELFALT SORGEN FÜR EINEN ATTRAKTIVEN WOHNSTANDORT

MIKROSTANDORT: ANKLAMER STRASSE 25



Google Maps, GeoMap



ENTFERNUNG VOM OBJEKT (GEHMINUTEN)

ANBINDUNG	6 min	
BILDUNG	1 min	
NAHERHOLUNG	2 min	
GASTRONOMIE	2 min	
FREIZEIT	6 min	
EINKAUFEN	9 min	

DETAILLIERTE BETRACHTUNG DER ANGEBOTSPREISE 2021

MARKTENTWICKLUNG DER KAUF- UND MIETPREISE IN BERLIN MITTE

Preissteigerungen ETW - saniert

+ 24 %

Von 2021 bis 2022

Kaufangebote - saniert

1.354

2021

Angebotspreise sanierter Bestand

7.563 €/M²

2021 - 75% Quantil

Mietpreissteigerung - saniert

+ 6 %

Von 2021 bis 2022

Mietangebote - saniert

1.056

2021

Angebotsmieten sanierter Bestand

Ø 17,70 €/M²

Jahr - 75% Quantil

IN UNMITTELBARER NÄHE WURDEN 4 VERSCHIEDENE EINHEITEN MIT EINEM Ø PREIS VON 9.279 €/M² IDENTIFIZIERT

WETTBEWERBSANALYSE – SANIERT, UNVERMIETET, UNMÖBLIERT – 1KM RADIUS*

Einheit 1

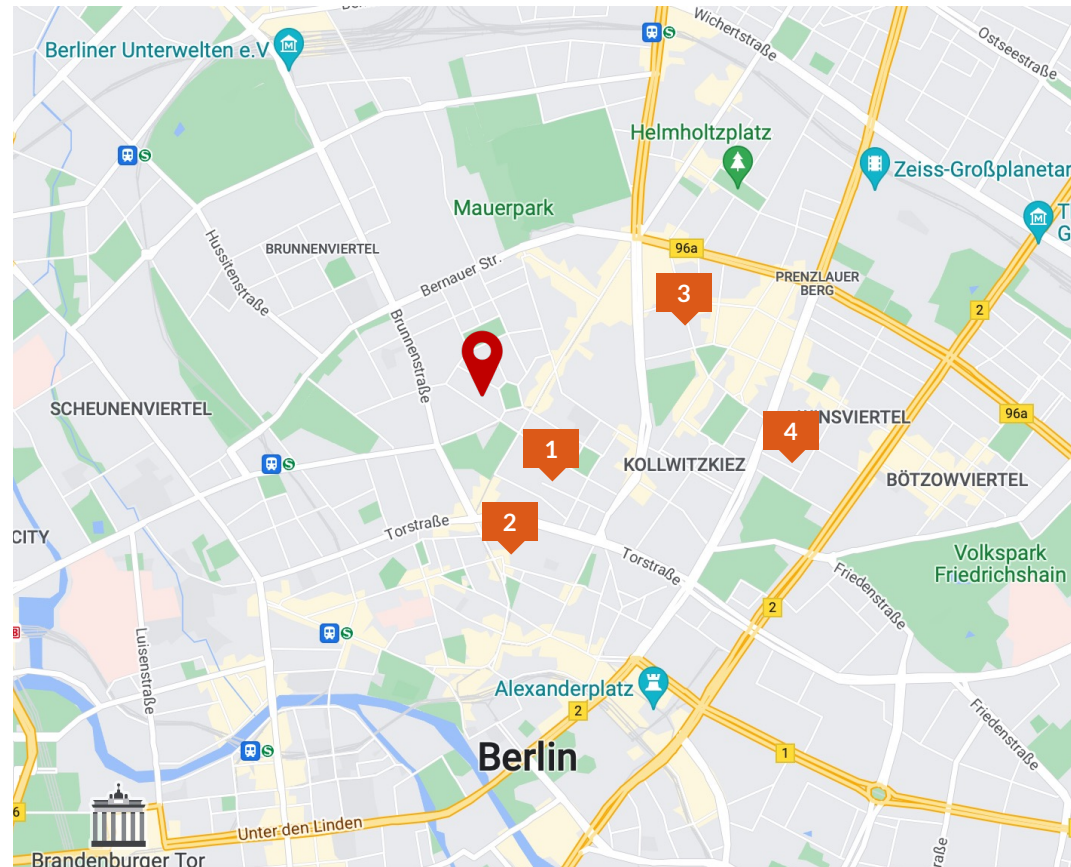


- Kaufpreis: 899.000
- Wohnfläche: 89 m²
- **10.101 €/m²**
- Baujahr: 1900
- Sanierung: 2009

Einheit 2



- Kaufpreis: 998.000
- Wohnfläche: 104 m²
- **9.596 €/m²**
- Baujahr: 1911
- Sanierung: 2013



Einheit 3



- Kaufpreis: 650.000
- Wohnfläche: 76 m²
- **8.553 €/m²**
- Baujahr: 1874
- Sanierung: 1998

Einheit 4



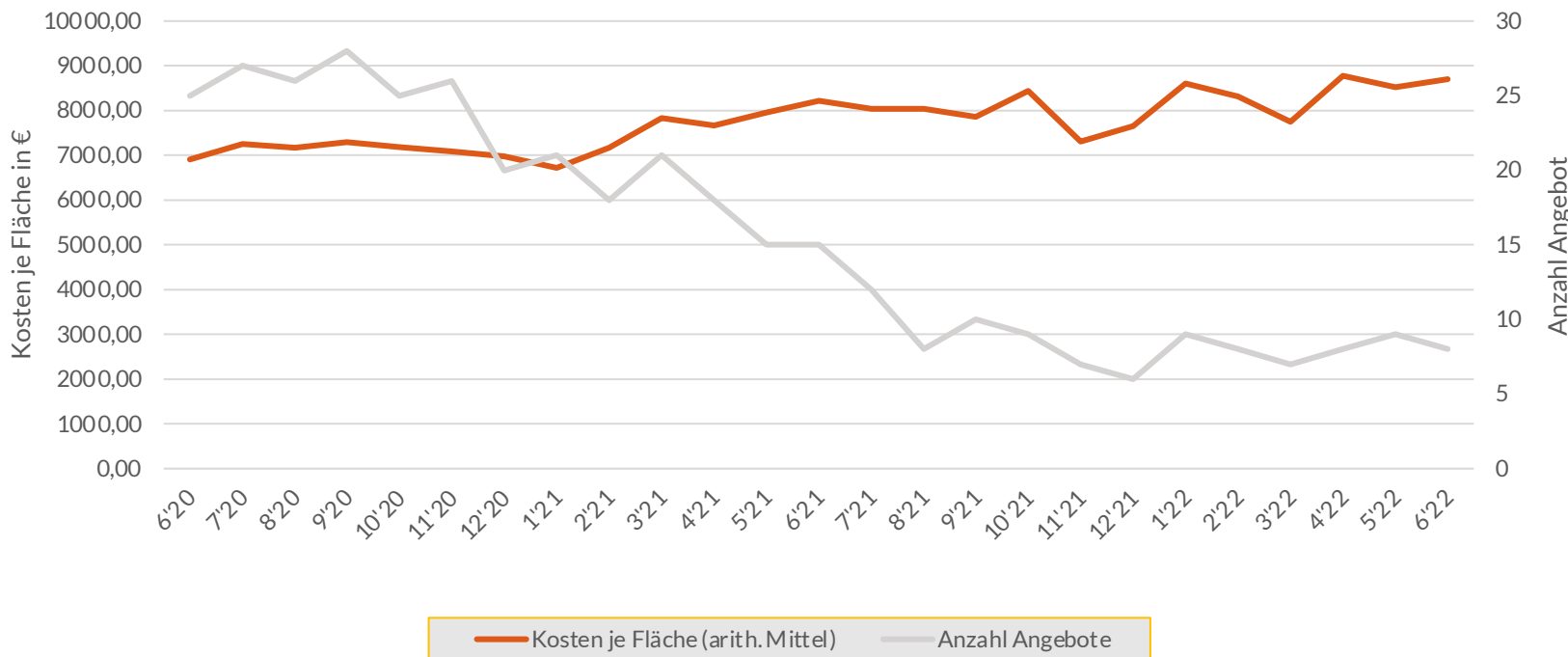
- Kaufpreis: 399.000
- Wohnfläche: 45 m²
- **8.867 €/m²**
- Baujahr: 1876
- "Frisch" saniert

*Explizite Suchkriterien: ETW, sanierter Altbau, unvermietet, ohne Lift

INNERHALB DER LETZTE ZWEI JAHRE IST EIN PREISANSTIEG VON +26% ZU VERZEICHNEN

MARKTENTWICKLUNG (KAUF) - SANIERT, UNVERMIETET, UNMÖBLIERT - 2KM RADIUS

Preisentwicklung der Kaufpreise in den letzten 2 Jahren



Datengrundlage: VALUE Marktdatenbank

PREISSTEIGERUNG

JUNI 2020 - JUNI 2022

+ 26 %

ANGEBOTSPREISE

JUNI 2021 - JUNI 2022

75% Quantil **8.897 €/m²**

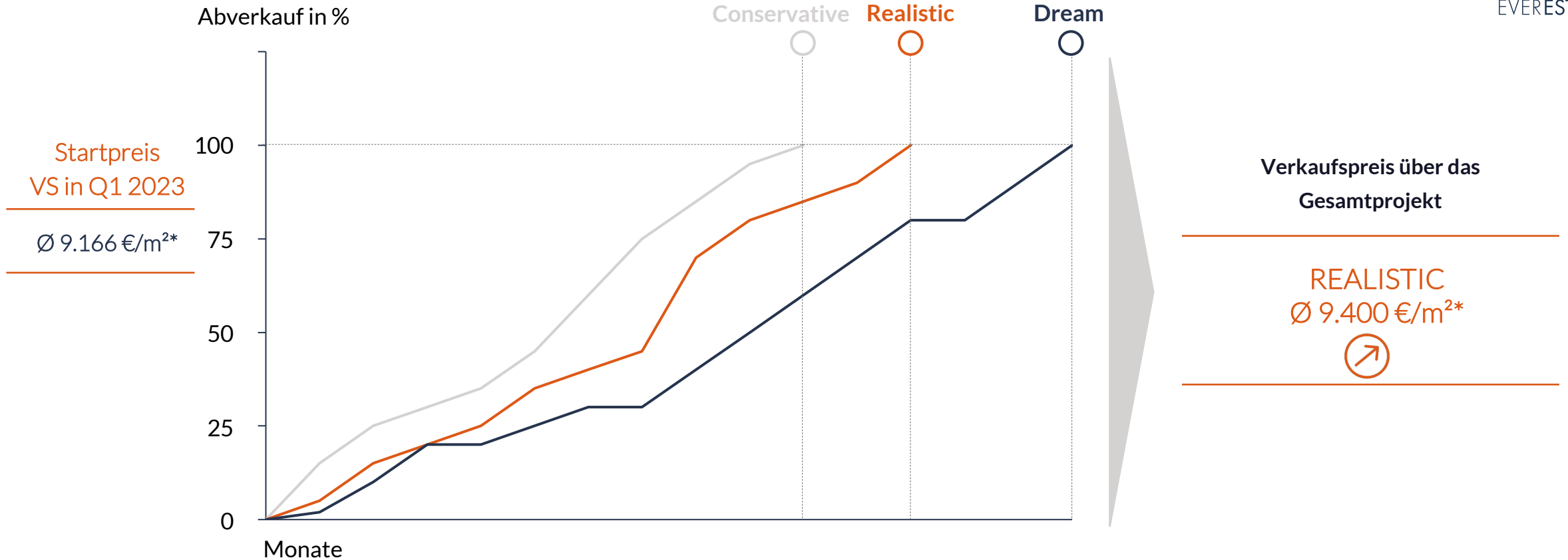
90% Quantil **10.219 €/m²**

Laufzeit **24 Wochen**

Fläche **79,68 m²**

9.400 €/M² SIND IM DURCHSCHNITT FÜR DAS PROJEKT REALISTISCH ERZIELBAR

VERTRIEBSDAUER & VERKAUFSPREISE – BESTAND; SANIERT, UNVERMIETET, UNMÖBLIERT



Quelle: Ziegert EverEstate (Datengrundlage: Value Analyst)

IN UNMITTELBARER NÄHE WURDEN 4 VERSCHIEDEN EINHEITEN MIT EINEM Ø PREIS VON 10.664 €/M² IDENTIFIZIERT

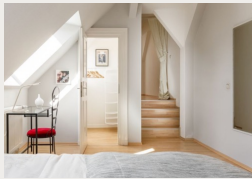
WETTBEWERBSANALYSE – MÖBLIERTE APARTMENTS – 2KM RADIUS*

Einheit 1

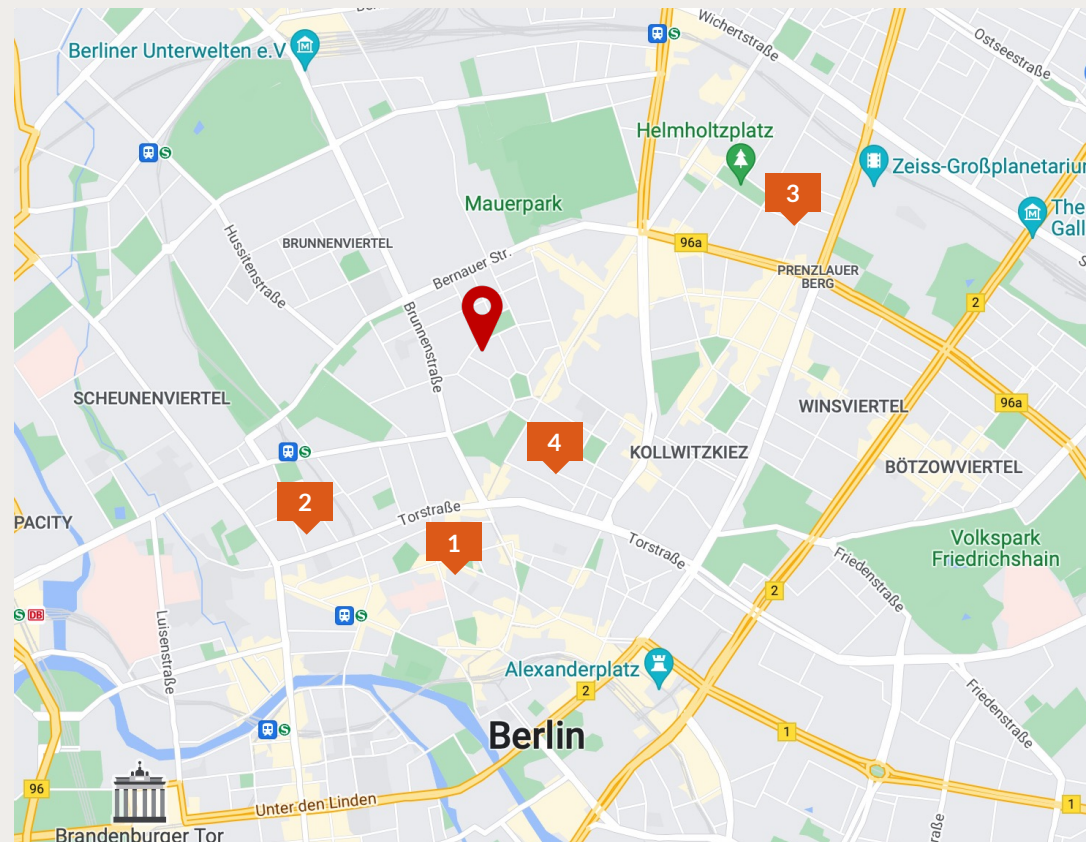


- Kaufpreis: 725.000
- Wohnfläche: 70 m²
- **10.357 €/m²**
- Objektzustand: neuwertig
- Ausstattung: gehobene Qualität

Einheit 2



- Kaufpreis: 395.000
- Wohnfläche: 45 m²
- **8.777 €/m²**
- Objektzustand: gepflegt
- Sanierung: 1998



Einheit 3



- Kaufpreis: 765.000
- Wohnfläche: 73 m²
- **10.479 €/m²**
- Objektzustand: gepflegt
- Ausstattung: gehobene Qualität

Einheit 4



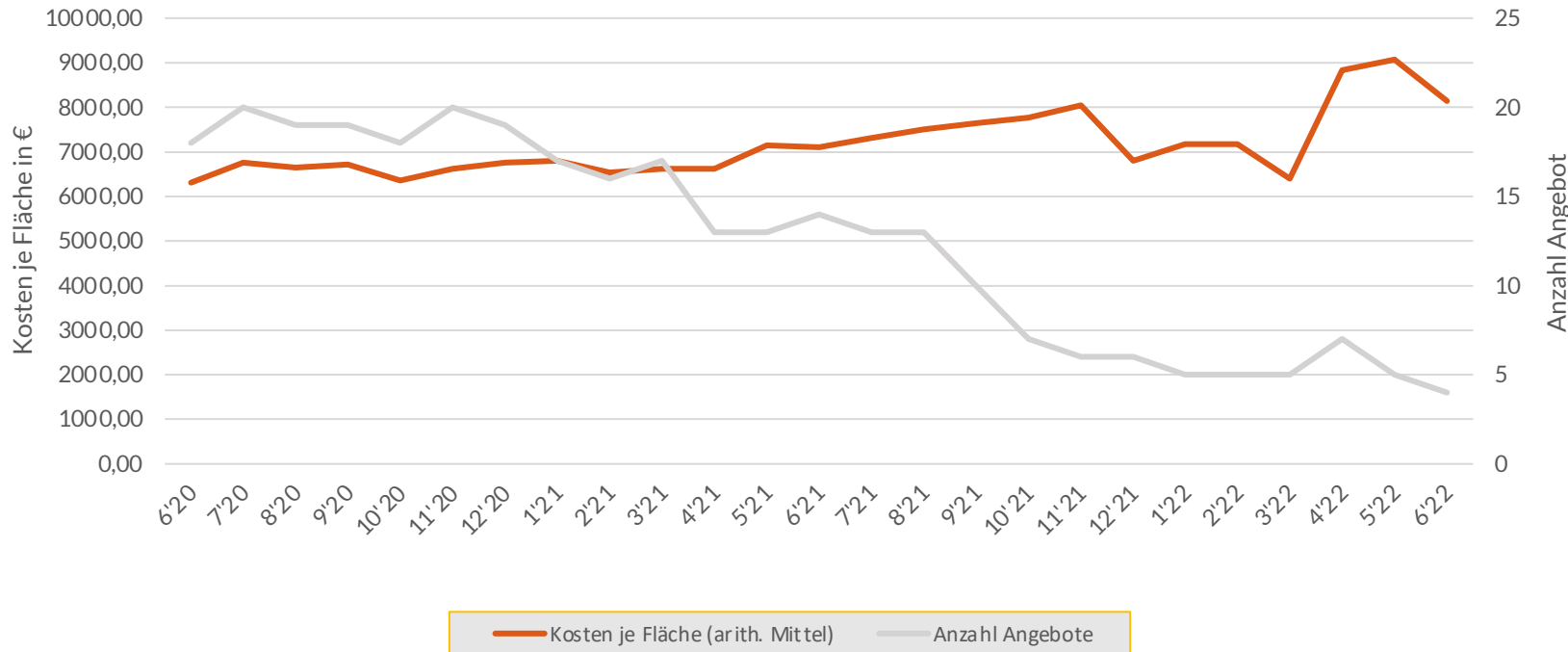
- Kaufpreis: 639.000
- Wohnfläche: 49 m²
- **13.041 €/m²**
- Objektzustand: saniert (2020)
- Ausstattung: sehr gehobene Qualität

*Explizite Suchkriterien: ETW, unvermietet, möbliert

DIE PREISE SIND INNERHALB DER LETZTEN ZWEI JAHRE UM +29% GESTIEGEN

MARKTENTWICKLUNG (KAUF) - MÖBLIERTE APARTMENTS - 2KM RADIUS

Preisentwicklung der Kaufpreise in den letzten 2 Jahren



Datengrundlage: VALUE Marktdatenbank

PREISSTEIGERUNG

JUNI 2020 - JUNI 2022

+ 29 %

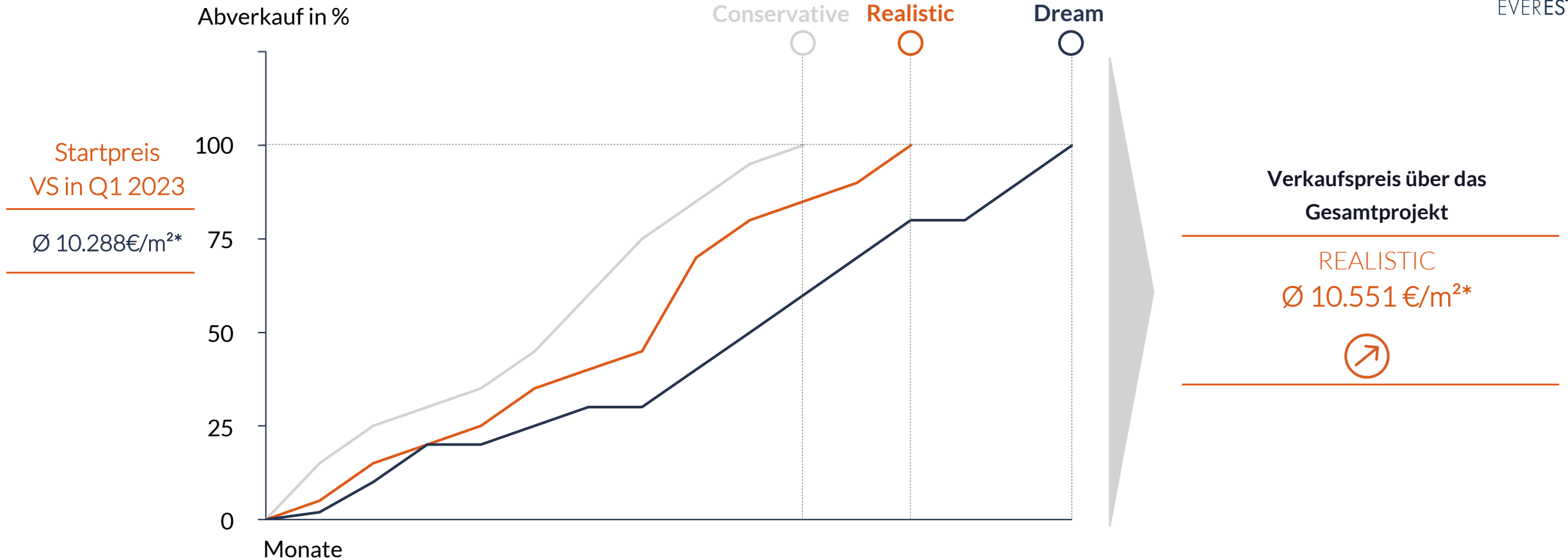
ANGEBOTSPREISE

JUNI 2021 - JUNI 2022

75% Quantil	9.154 €/m²
85% Perzentil	9.886 €/ m²
90% Quantil	11.180 €/ m²
Laufzeit	12 Wochen

10.551 €/M² SIND FÜR DAS PROJEKT DURCHSCHNITTLLICH REALISTISCH ERZIELBAR

VERTRIEBSDAUER & VERKAUFSPREISE - MÖBLIERTE APARTMENTS



Quelle: Ziegert EverEstate (Datengrundlage: Value Analyst)

IN UNMITTELBARER NÄHE WURDEN 4 VERSCHIEDEN EINHEITEN MIT EINEM Ø PREIS VON 12.665 €/M² IDENTIFIZIERT

WETTBEWERBSANALYSE – DACHGESCHOSS – 2KM RADIUS*

Einheit 1

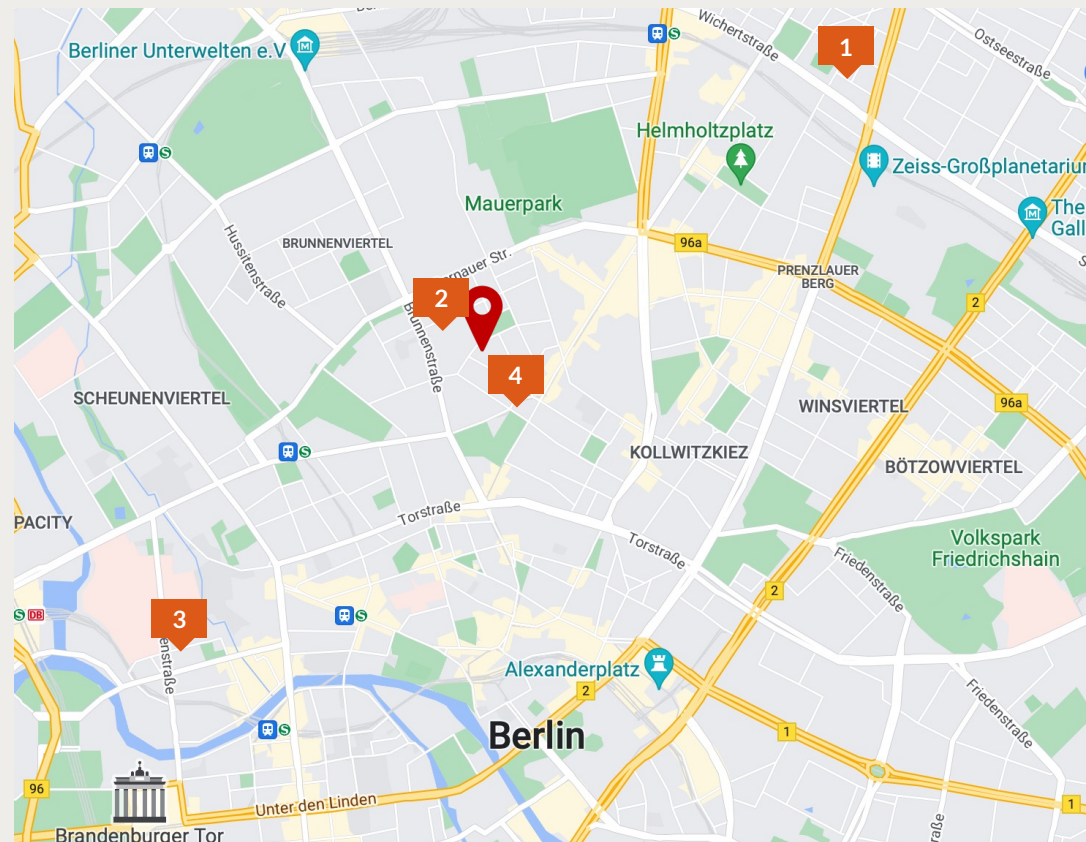


- Kaufpreis: 1.833.221
- Wohnfläche: 154 m²
- **11.927 €/m²**
- Sanierung: 2022
- Erstbezug nach Sanierung

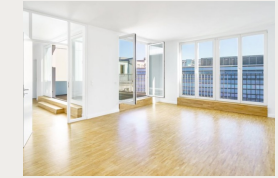
Einheit 2



- Kaufpreis: 1.859.000
- Wohnfläche: 146 m²
- **12.733 €/m²**
- Objektzustand: neuwertig



Einheit 3



- Kaufpreis: 1.520.000
- Wohnfläche: 132 m²
- **11.515 €/m²**
- Sanierung: 1996
- Objektzustand: vollwertig renoviert

Einheit 4



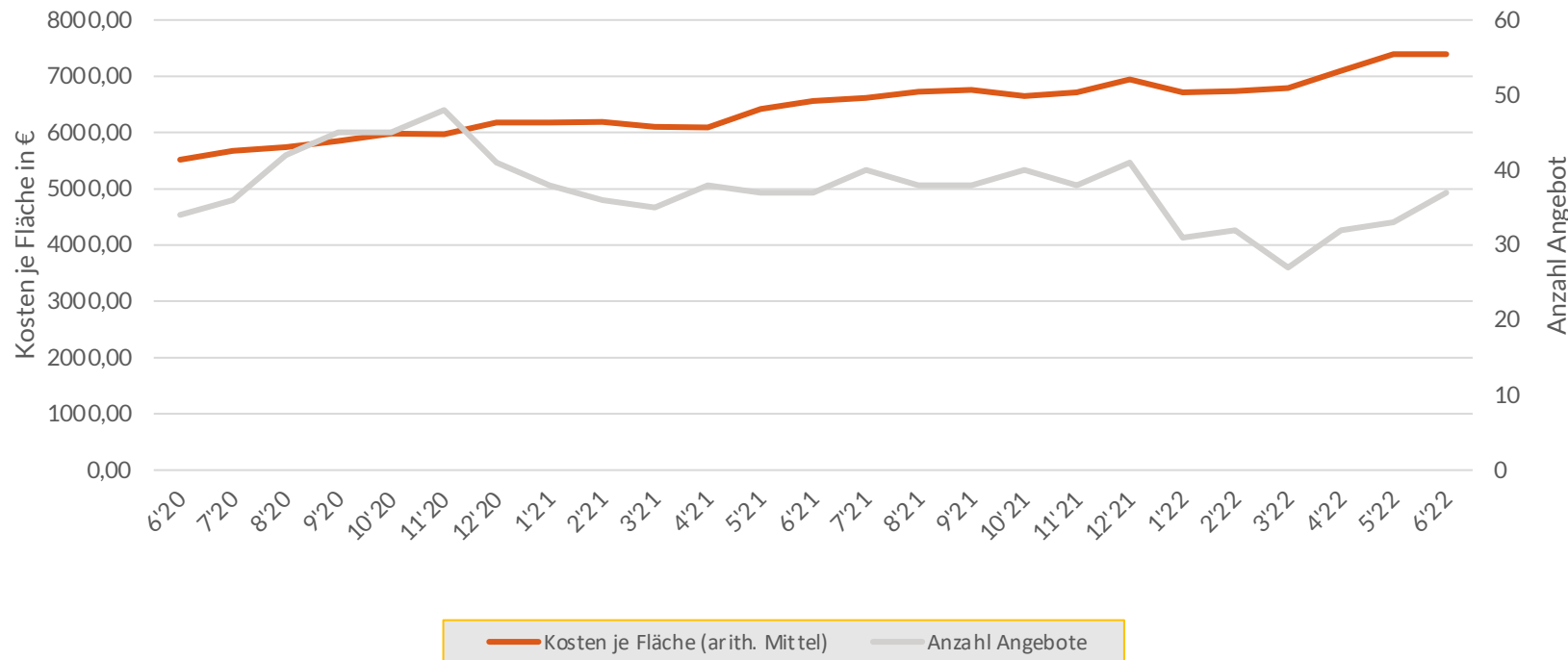
- Kaufpreis: 1.535.260
- Wohnfläche: 106 m²
- **14.484 €/m²**
- Sanierung: 2022
- Erstbezug nach Sanierung

*Explizite Suchkriterien: ETW, Dachgeschoss, unvermietet

IN DEN LETZTEN 2 JAHREN IST EINE POSITIVE PREISENTWICKLUNG VON 68% ZU VERZEICHNEN

MARKTENTWICKLUNG (KAUF) - DACHGESCHOSS - 2KM RADIUS

Preisentwicklung der Kaufpreise in den letzten 2 Jahren



Datengrundlage: VALUE Marktdatenbank

PREISSTEIGERUNG

JUNI 2020 - JUNI 2022

+ 68 %

ANGEBOTSPREISE

JUNI 2021 - JUNI 2022

75% Quantil **11.638 €/m²**

90% Quantil **13.567 €/m²**

Laufzeit **23 Wochen**

Fläche **110,48 m²**

ALLES IM BLICK: DIE SZENARIEN ZUSAMMENGEFASST

VERTRIEBSSZENARIEN-ZUSAMMENFASSUNG

	Unvermietet saniert, unmöbliert	Unvermietet saniert, möbliert	Dachgeschoss
Startpreisempfehlung Q1 2023	9.166 €/m ²	10.288 €/m ²	/
Durchschnittlicher Vertriebspreis im Realistic Case	9.400 €/m ²	10.551 €/m ²	12.998 €/m ²

VERMARKTUNGSKONZEPT ALLER EINHEITEN AUFGETEILT AUF DREI PAKETE

PROPOSAL VERTRIEBSSTRATEGIE

1. Hybrid-Nutzer

- / Sofortiger Vertriebsstart*
(ab Feb 2023)
- / **Sanierte Einheiten** (ca. 7 WE)
 - / Vermietet für Kapitalanleger
(ca. 3% Rendite)
 - / Unvermietet für Eigenbedarf

2. Eigennutzer

- / Vertriebsstart nach Ablauf des
Mietvertrages*
(Feb/Juli 2023)
- / **Sanierte Einheiten** (ca. 3 WE)

3. Future Invest

- / Vermarktung der vermieteten
Einheiten für Kapitalanleger in einem
(oder zwei) Paketen
 - / Ca. 3% Rendite, KPF 33
- / **Bestandseinheiten** (ca. 8 WE)

∅ Angebotspreis ca. 10.551 €/m²
Transaktionsvolumen ca. 3.500.000 €

∅ Angebotspreis ca. 10.551 €/m^{2**}
Transaktionsvolumen ca. 1.500.000 €

∅ Angebotspreise 2.600 – 3.600 €/ m²
Transaktionsvolumen ca. 1.300.000 €

* Vertriebsstart unter Voraussetzung des sanierten Gemeinschaftseigentums

** Upside potential durch hohe Mieteinnahmen

Preise unter Vorbehalt. Finale Preise werden noch auf
Wohnungsebene eingewertet.

DIE ANKLAMER STRASS IST AKTUELL NICHT VOM MILIEUSCHUTZ BETROFFEN

BESONDERHEIT - ERHALTUNG DER STÄDTEBAULICHEN EIGENART

Status Quo

- Anklamer Straße 25 verortet im Gebiet „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart“
- Genehmigungen dürfen nur versagt werden wenn...

... die bauliche Anlage (das Objekt) das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild bedeutend prägt

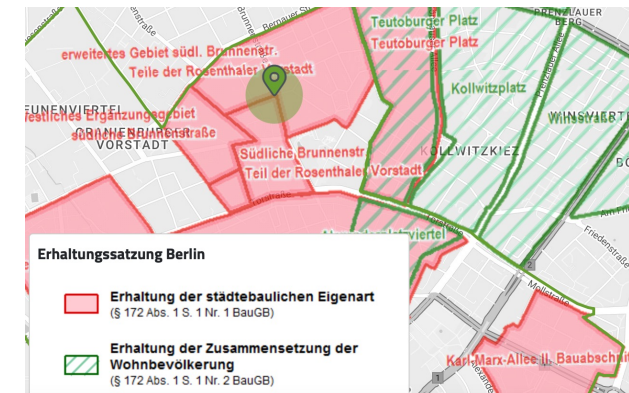
... die bauliche Anlage einen besonderen künstlerischen oder geschichtlichen Hintergrund aufweist

...die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die bauliche Anlage beeinträchtigt wird



„erweitertes Gebiet der südlichen Brunnenstraße – Teile der Rosenthaler Vorstadt“

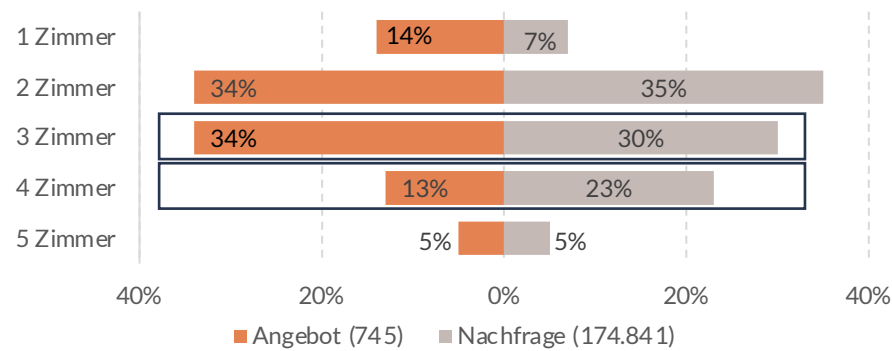
- Lift:
 - Anfrage beim Bezirksamt
 - Der Anbau darf keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Eigenart haben → Anbau im Hinterhof
 - In die Umgebung „einfügen“



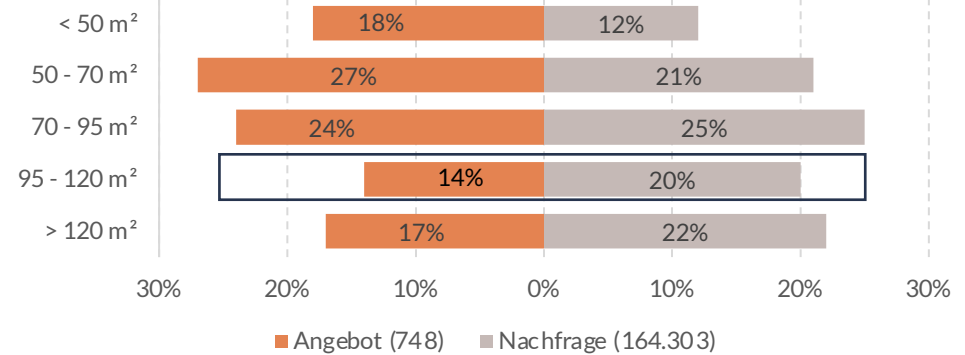
NACHFRAGEÜBERHANG

ANGEBOT UND NACHFRAGE IM 1KM RADIUS (ETW UND MIETE)

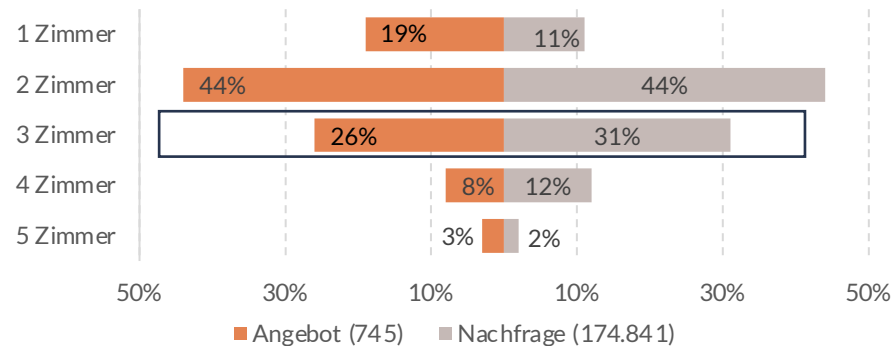
ETW - Zimmeranzahl



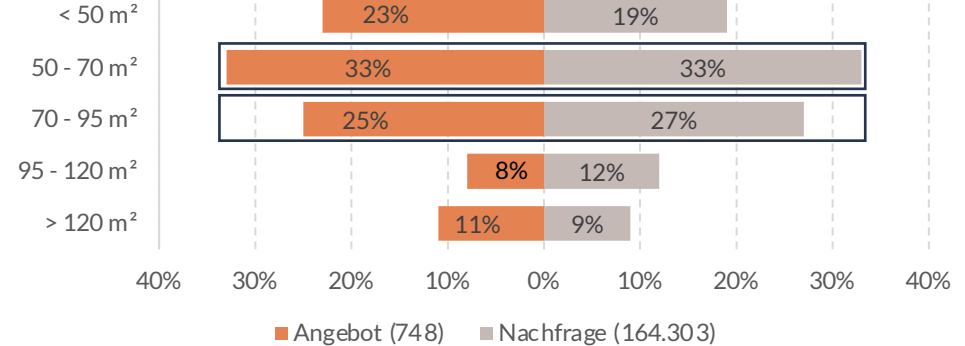
ETW - Wohnfläche



Miete - Zimmeranzahl



Miete - Wohnfläche



WIR HABEN EINEN GUTEN PLAN

1. WIR KENNEN IHRE KÄUFER
2. WIR REALISIEREN 100% ABVERKAUF
3. PRODUKTKOMPETENZ, STORYTELLING & LEIDENSCHAFT



UNSERE ANSPRECHPARTNER



Gabriel Seifert
Head of Acquisition



Rita Friedberg
Sr. Investment Manager



Lena Drozak
Acquisition Manager



Luise Ebeling
Acquisition Manager



Antonia Pöpke
Market Analyst

