

Case Study 360 | Ankauf, Planung und Bau, Vermietung, Verwaltung, Verkauf

# Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Wedding

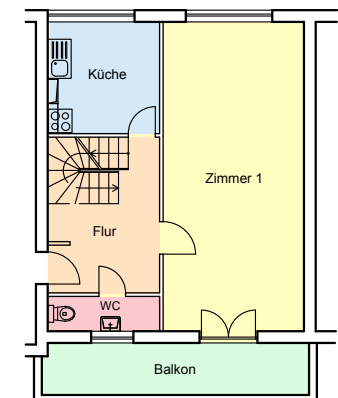
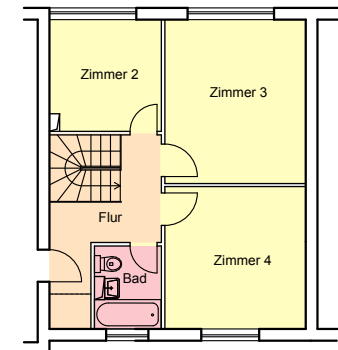
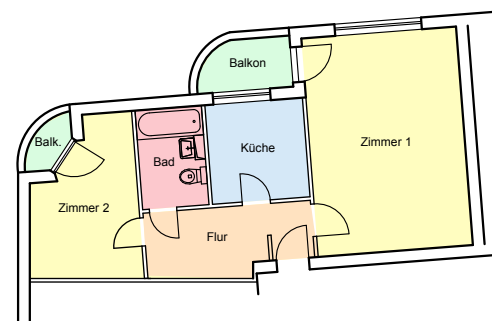
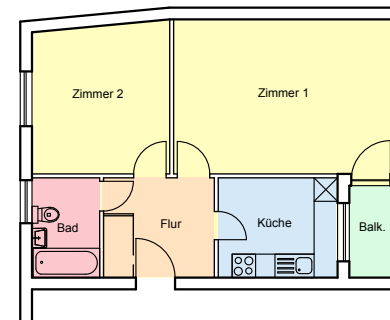


## Objektbeschreibung und -lage

Zum Bezirk Berlin-Mitte – in dem sich unter anderem Regierungsviertel, Brandenburger Tor und der Boulevard Unter den Linden befinden – gehört auch der Ortsteil Wedding, in dem das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus liegt. Das traditionsreiche Arbeiterquartier wandelte sich in den letzten Jahren vom industriell dominierten Stadtbezirk zu einem bunten Standort für Kultur, Wissenschaft, Forschung und moderne Dienstleistungen. Der Wedding ist einer der am dichtesten besiedelten Stadtteile der Hauptstadt, bietet Erholungssuchenden aber auch mehrere große Parks und Grünanlagen, wie z.B. die „grüne Lunge“ des Bezirks, den Volkspark Humboldthain.

Das Objekt liegt in der Nähe von Leopoldplatz und Müllerstraße, den vitalen Einkaufs- und Freizeitzentren des Stadtteils, die mit ihrem abwechslungsreichen Angebot auch viele Menschen aus den benachbarten Bezirken anziehen. Mehrere U- und S-Bahn- sowie Buslinien liegen in der Nähe und auch die Autobahn und der Flughafen Tegel sind in wenigen Minuten zu erreichen. Im Gebäude befinden sich 24 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten, die alle an eine Öl-Zentralheizung angeschlossen sind. Die Wohnungen sind unter anderem mit Holzisoliertglasfenstern, Wannenbädern, Balkonen und Gegensprechanlagen ausgestattet. Zwei Personenaufzüge und eine Tiefgarage mit 18 Stellplätzen erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.

Baujahr:	1977
Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Grundstücksgröße:	768 qm
Mietflächen:	1.397 qm Wohnfläche 230 qm Gewerbefläche
Baukosten/Investitionen:	ca. 130.000 Euro
Bauzeit:	März-Mai 2007



## Baumaßnahmen

IdealWert hat das Wohn- und Geschäftshaus 2007 – kurz nach dem Erwerb im Rahmen einer Zwangsversteigerung – in nur drei Monaten aufwendig saniert. Dabei haben unsere Mitarbeiter alle Baumaßnahmen geplant, gesteuert, geprüft und abgerechnet. Unter anderem wurden die stark verschmutzten Fassaden, Treppenhäuser und Flure renoviert und die Fenster tischler- und malermäßig instand gesetzt. Außerdem sanierten wir die leer stehenden Wohnungen und brachten sie auf einen zeitgemäßen technischen Standard. Gut geschnittene, helle Räume, Laminat, geflieste Wannebäder mit Fenster und weitere Details sorgen dafür, dass die Bewohner sich rundum wohlfühlen können. Um den Wohnwert zusätzlich zu erhöhen, legten wir außerdem besonderen Wert darauf die Außenanlagen neu und angenehm zu gestalten. So wurde beispielsweise eine neue Stellfläche für die Mülltonnen geschaffen und die Tiefgarage wurde entkernt und neu aufgebaut.

Objektzustand vor den Baumaßnahmen



Objektzustand nach den Baumaßnahmen



## Verwaltung, Vermietung

Bevor wir das Objekt erworben hatten, betrug der Leerstand 43%. Durch die Baumaßnahmen konnten wir die Attraktivität des Hauses so stark steigern, dass wir innerhalb kurzer Zeit alle Einheiten vermieten konnten. Zu diesem Erfolg trugen unter anderem eine aufmerksamkeitsstarke Beschilderung des Objekts sowie Anzeigen in Tageszeitungen und im Internet bei.

## Verkauf

Das wirtschaftlich und technisch sanierte Objekt wurde 2007 als Bestandteil eines umfangreichen bundesweiten Immobilienportfolios an einen internationalen Investor veräußert. Der Käufer beauftragte die IdealWert AG anschließend damit, das Objekt weiterhin zu verwalten.

## Kontakt

IdealWert AG

Telefon: +49 (30) 310 11-0, E-Mail: [info@idealwert.de](mailto:info@idealwert.de)

