

„Im 21. Jahrhundert werden Berlin, Paris und London die drei wichtigsten Städte Europas sein.“

(A. McIntosh, Wirtschaftsexperte)

Das neue Berlin: Boomtown für Wirtschaft, Kultur und Politik

Der Standort

Es ist, als sei Berlin aus einem langen Dornrösenschlaf erwacht. Die einst kulturelle und politische Metropole hat – als ungeteilte Hauptstadt und nach der Ost-Erweiterung der EU – ihren alten Platz in der Mitte Europas wieder eingenommen. Doch Berlin boomt nicht nur politisch, es wird immer mehr auch zur kulturellen und wirtschaftlichen Hauptstadt Deutschlands. Und dies mit neuem Elan und ungeahntem Potenzial: Fast die Hälfte der über 3,3 Mio. Einwohner ist jünger als 35 Jahre. Immer mehr international führende Unternehmen wie DaimlerChrysler, die Deutsche Bahn AG und seit kurzem auch Coca Cola verlegen ihren Hauptsitz nach Berlin. Die Attraktivität der Hauptstadt als Investitionsstandort ist für viele Unternehmen zugleich ein Bekenntnis für die Zukunft Berlins. Und dennoch sind die Preise selbst für hochwertige Immobilien im Vergleich zu anderen europäischen Großstädten äußerst niedrig. Berlin ist eine lebendige Stadt, die für alle etwas zu bieten hat. Einerseits ein unentwegt pulsierendes Großstadtleben mit Shopping und vielfältigem Kulturregenuss. Andererseits erholsame Ruhe und Entspannung in den zahllosen Parkanlagen oder den umliegenden Naherholungsgebieten: Im Nordwesten liegt das Seengebiet der Oberhavel, im Südwesten der Grunewald mit Wannsee und Gasteiner Heide. Die mehr als 360 ausgewiesenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete nehmen fast ein Viertel der gesamten Stadtfläche ein.



Berlin-Reinickendorf: Der grüne Nordwesten der Metropole

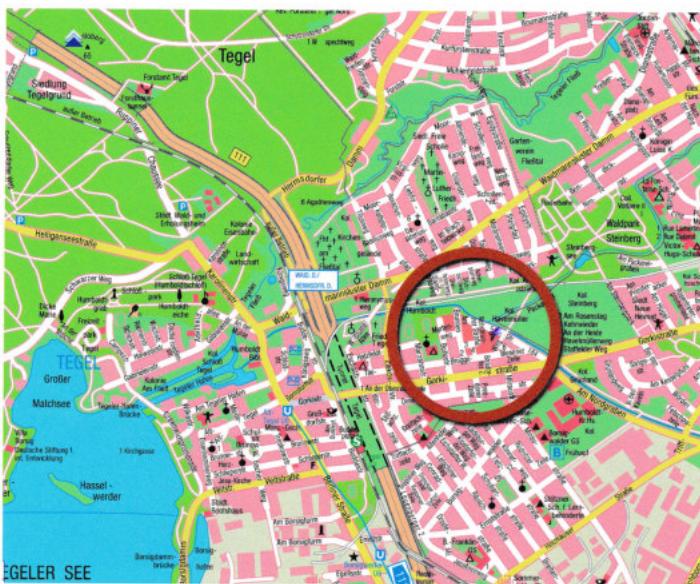
Reinickendorf, der nach Einwohnern zweitgrößte Bezirk Berlins, ist seit dem Jahr 1920 aus sechs eigenständigen Dörfern und vier städtischen Siedlungen entstanden.

Seinen besonderen Charme verdankt Berlins Nordwesten dem außergewöhnlichen Zusammenspiel aus historisch gewachsenen Strukturen, dem in Teilen noch dörflichen Charakter, riesigen Wasserflächen sowie weitläufigen Wäldern und seiner großstädtischen Geschäftigkeit.

Über 9.000 Unternehmen sind in Reinickendorf ansässig und mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 188.000 m² hat der Einzelhandel hier ein großes Warenangebot zu bieten. Die Tegeler City mit ihrer Fußgängerzone und die neu hergerichteten Hallen am Borsigturm mit über 120 Geschäften, Restaurants und Freizeitangeboten machen den Nordwesten zu einem eigenständigen Zentrum neben der Berliner City.

Die optimale Verkehrsanbindung des Objekts gewährleistet seinen Bewohnern Mobilität in jeder Hinsicht: Eine ca. 250 Meter entfernte Bushaltestelle sorgt für direkten Anschluss an das gut ausgebauten Verkehrsnetz. Die ca. 8 Gehminuten entfernte S-Bahn und U-Bahn ermöglicht die direkte Fahrt nach Berlin Mitte. Schnell hat man die hier in einem Tunnel verlaufende Autobahn erreicht, kaum 10 Minuten dauert die Fahrt zum südlich gelegenen Flughafen Tegel.

Beliebtes Ausflugsziel für Berliner wie Touristen gleichermaßen ist der Tegeler See mit einem breiten Angebot an Wassersportmöglichkeiten. Das zwei Kilometer von dem Objekt entfernte Tegeler Fließ ist einer der vielen geschützten Naturräume Berlins – ein idealer Ausgangspunkt zum Wandern, Rad fahren oder Joggen. Der sehenswerte Tegeler Hafen mit seinen Zeugnissen postmoderner Architektur, das Tegeler Schloss mit Humboldt-Museum, der historische Russisch-Orthodoxe Friedhof und nicht zuletzt die vielen denkmalgeschützten Gebäude machen die Umgebung des Objekts zu einem attraktiven Wohnort, in dem sich die Vorzüge der Metropole mit den Vorteilen der Randlage im Grünen vereinen.



Zwischen dörflicher Idylle und historischer Kultur.

Blick von der Promenade auf den See



Der Tegeler Hafen für Freizeit u. Job



In der Umgebung dominiert das Grün



Schloss Tegel, hier wohnte Humboldt



Aus Sicht der Gutachter ein Standort mit Zukunft.

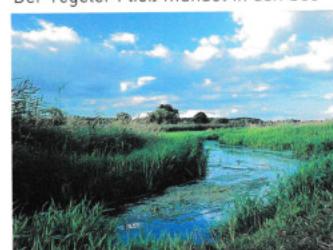
Die Fußgängerzone von Alt-Tegel



Der Flughafen Tegel



Der Tegeler Fließ mündet in den See



Die sonnigen Balkone zum Innenpark



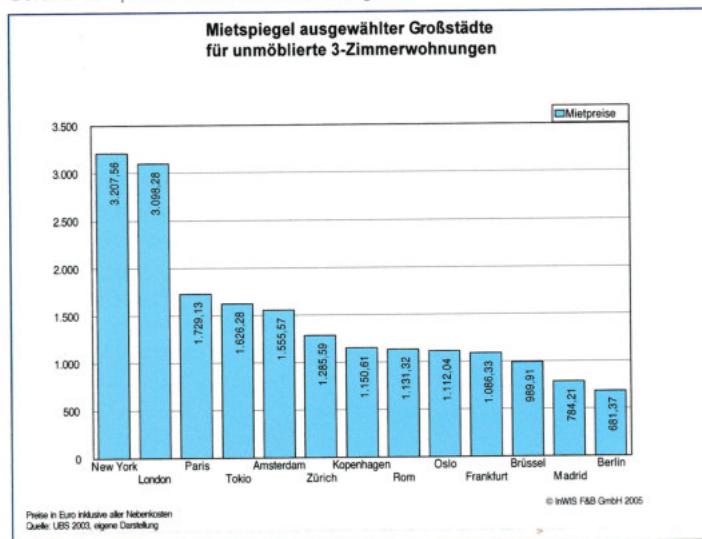
Zertifiziert vom Institut für Stadtentwicklung der Universität Bochum

InWIS - Das Institut zur unabhängigen Beratung für die Wohnungswirtschaft

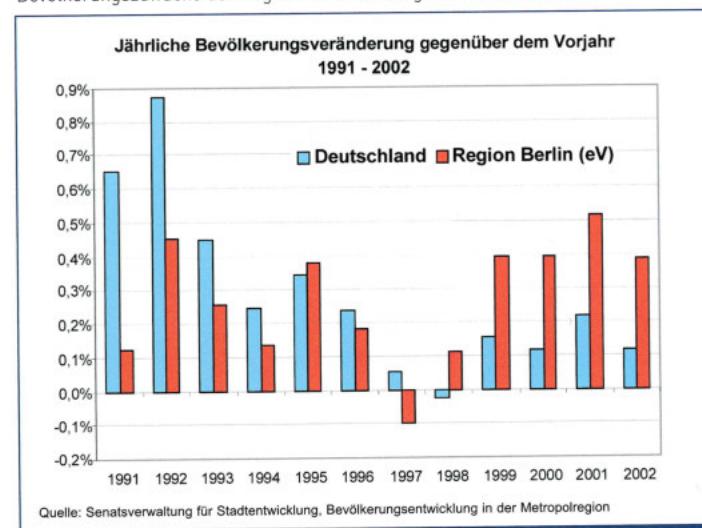
Als Forschungs- und Beratungsinstitut der Wohnungswirtschaft mit Anbindung an die Ruhr-Universität Bochum hat sich InWIS langjährige Erfahrung bei der Beurteilung von Wohnbauvorhaben und Wohnstandorten erworben. Das Institut ist bundesweit für eine Vielzahl von Unternehmen der Immobilienwirtschaft, Kommunen sowie Landes- und Bundesministerien tätig.

InWIS hat in unserem Auftrag ein unabhängiges Gutachten zur Zukunftsfähigkeit des Dr. Ochel Zins%Haus Berlin-Reinickendorf erstellt.

Berliner Mietpreise im internationalen Vergleich



Bevölkerungszuwachs der Region Berlin im Vergleich zu Deutschland





Forschung & Beratung GmbH

Bochum, 14. Juli 2005

Zusammenfassung der Markt- und Standortanalyse für den Wohnstandort Bollestraße/Havelmüllerweg/Tile-Brügge-Weg sowie dem angrenzenden Umfeld

Die international ausgerichtete Stadt Berlin ist nicht nur Bundeshauptstadt und Ort wichtiger politischer Entscheidungen, sondern sie konkurriert auch in zunehmendem Maß als zukunftsträchtige Dienstleistungsmetropole im weltweiten Wettbewerb. Die Investitionen in Kompetenzzentren innovativer Technologien erzielen für Berlin bedeutende Erfolge in Forschung und Entwicklung. Besonders die Branchen Biotechnologie, Bio- und Molekulärmedizin sowie Informations- und Kommunikationstechnologien werden in Zukunft weiter wachsen. Neben den wirtschaftlichen Stärken strahlt die Stadt Berlin als kulturelles Zentrum und Sitz von zahlreichen Universitäten und Bildungseinrichtungen, eine einzigartige Atmosphäre aus. Für nahezu alle Lebensbereiche und Interessensschwerpunkte hält Berlin ein breit gefächertes Angebot bereit.

Der Bezirk Berlin Reinickendorf befindet sich im ehemaligen Westteil der Stadt Berlin und ist als Wohnstandort bei der Berliner Bevölkerung sehr beliebt. Im nördlichen Stadtgebiet gelegen, bildet der Bezirk mit seinen großen Freiraumstrukturen und dem Tegeler See den Übergang zum reizvollen Berliner Forst.

Unweit dieser attraktiven Strukturen befinden sich die angebotenen Wohnungen zwischen der Bollestraße/Havelmüllerweg und dem Tile-Brügge-Weg in einem historisch gewachsenen Stadtquartier. Auch die Sozialstruktur im Bezirk ist im Berliner Vergleich positiv zu bewerten. Der Anteil an Transfereinkommensbeziehern liegt bei 6,4 Prozent und der Migrantenanteil bei nur geringen 8,9 Prozent. Mit einem durchschnittlichen Haushaltseinkommen von 2016 Euro im Monat, liegt der Verdienst im Bezirk Reinickendorf rund 200 Euro über dem Mittelwert der Stadt Berlin. Darüber hinaus sind alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. das Tegel-Center fußläufig oder durch die gute ÖPNV Anbindung schnell zu erreichen. Die Berliner Innenstadt mit ihren nahezu unbegrenzten Angeboten ist problemlos mit dem Auto oder über das U- und S-Bahnnetz zu erreichen.

Bereits heute sind rund 83 Prozent des angebotenen Wohnungsbestandes länger als 10 Jahre vermietet. Dies unterstreicht im Hinblick auf die gefestigte Sozialstruktur und die attraktive Wohnlage des Standortes, dass es sich bei den angebotenen Wohnungen aus heutiger Sicht um nachhaltige Investitionsobjekte handelt, die auch langfristig eine gute Rendite erzielen werden.

Michael Neitzel

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel
Geschäftsführer

Die InWIS Forschung und Beratung GmbH ist eine Tochtergesellschaft des InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum.

InWIS Forschung & Beratung
Springorumallee 20
44795 Bochum
Telefon: 02 34/94 47-7 00
Telefax: 02 34/94 47-7 77
E-Mail: info@inwis.de
Internet: www.inwis.de

Sitz der Gesellschaft: Bochum
HR B Nr. 6958

Geschäftsführer:
Dipl.-Volksw. Martin Schauerte
Dipl.-Oec. Michael Neitzel

Auf Wunsch kann die
komplette Standortanalyse
ausgehändigt werden.

Typisch Reinickendorf: Architektur in über- schaubarer Größe.

Schöne Fassaden und grüne Aussichten

Die Häuser

Mit ihren zumeist drei Etagen und der geschlossenen Bauweise fügen sich die im Jahr 1928 errichteten Wohnhäuser des Objekts in die für den Stadtteil typische Wohnbebauung ein. Die Häuser sind im gefragten Bauhaus-Stil erbaut und stehen unter Denkmalschutz.

Die großen Fenster und die verglasten Türen lassen viel Helligkeit ins Innere. Der Austritt auf den Balkon, Wintergarten oder die Loggia lässt einem die frische Berliner Luft um die Nase streifen; hier schmeckt das Frühstück doppelt so gut. Stilvolle Holzböden und hohe Decken erzeugen ein Gefühl großzügiger Wohnlichkeit. Die Wohnungsgrößen zwischen ca. 50 m² und 105 m² bieten sowohl Einzelpersonen wie Familien einen individuell nutzbaren Lebensraum.

Praktisch von jedem Fenster aus hat man einen Blick ins Grüne. Zur Straßenseite hin schaut man auf den Bachlauf im Nordgraben, zum Innenpark auf den alten Baumbestand der parkähnlichen Anlage, die mit Spazierwegen, Spielgeräten und Bänken versehen ist.

Das Dr. Ochel Zins%Haus Berlin hat die besten Voraussetzungen, um seinen Bewohnern auf lange Sicht Lebensqualität in der Metropole Berlin zu bieten. Die überwiegend langjährigen Mieter wissen die Vorteile dieses Objektes zu schätzen.



Urbane Lebensqualität mit viel Freiraum

Die Umgebung

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit einheitlicher Bebauung. Schulen, zwei Sportplätze und eine Sporthalle liegen in unmittelbarer Nähe. Das Naherholungsgrün beginnt direkt auf der anderen Bachseite parallel zum Havelmüllerweg. Nach einem kurzen Spaziergang durch eine der benachbarten Kleingärten gelangt man als Fußgänger schnell in den Steinbergpark und weiter in das Tegeler Fließtal sowie den Berliner Forst.

Die Tegeler City ist fußläufig weniger als 10 Minuten vom Objekt entfernt. Sie bietet eine städtische Infrastruktur mit einer Fußgängerzone und ein modernes Einkaufszentrum mit über 120 unterschiedlichen Geschäften, Cafés und Restaurants. Das kulturelle Angebot reicht vom Kino über Konzerte bis zu Ausstellungen und Lesungen in der Humboldt-Bibliothek. Die zentrale, aber doch ruhige Lage machen die Umgebung des Objekts zu einem attraktiven und lebenswerten Wohnstandort.

Die weitläufige, gepflegte Grünfläche auf der rückwärtigen Seite der Häuser bietet nicht nur den Kindern einen Freiraum für Freizeit. Die Bänke unter dem alten Baumbestand und an den Spielplätzen laden an den Sonnentagen ein, die nahe Natur bei einem guten Buch oder netten Plausch zu genießen.

Stadtrandlage und doch mitten im Leben: Berlins grüner Norden





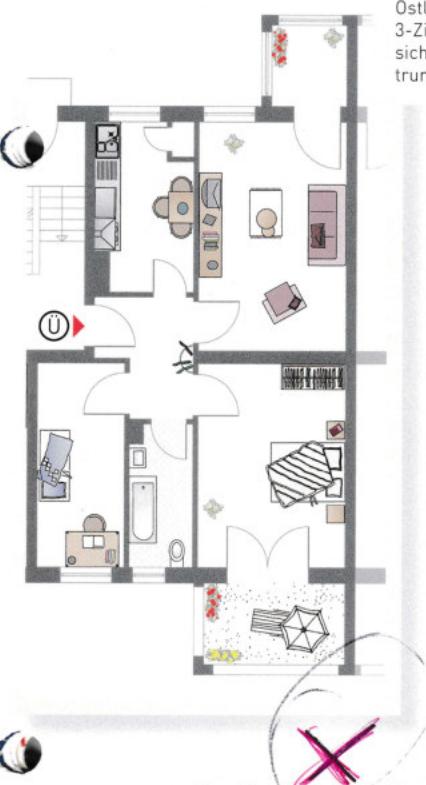
Wohnen in Berlin-Reinickendorf

Das Dr. Ochel Zins%Haus Berlin wurde 1928 erbaut. Die für Berlin typische geschlossene Bebauung mit grünem Innenhof gibt dem Wohngebäude ein besonderes Flair, das unterstützt wird von den kunstvollen Eingangsfasaden.

Die Nähe zum Tegeler See, dem Berliner Forst und den vielen kleinen Seen und Grünflächen einerseits und die sehr gute Infrastruktur andererseits prägen die Atmosphäre dieses Stadtviertels. Wir haben die verschiedenen Wohnungstypen des Dr. Ochel Zins%Haus Berlin daher nach lokal bekannten Orten oder Sehenswürdigkeiten benannt.

Typ Ü: Fontane-Haus

Östlich der ca. 73 m² großen 3-Zimmer Wohnung befindet sich das vielseitige Kulturzentrum von Reinickendorf.



Typ V: Borsighafen

Der kleine Yachthafen zwischen Tegeler See und Borsigturm ist nicht weit von der ca. 105 m²-Wohnung mit ihren 5 Zimmern entfernt.



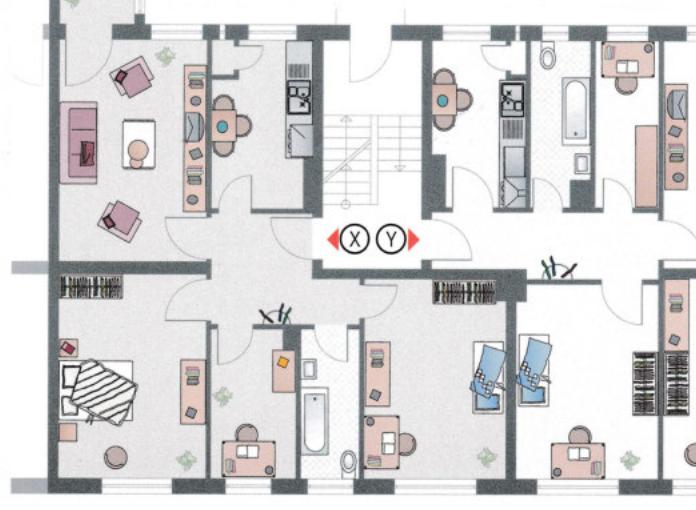
Typ X: Freie Scholle

Vielleicht ist für die Bewohner der 4 Zimmer dieser ca. 88 m²-Wohnung noch eine Scholle frei in der so genannten Reinickerdorfer Gartenkolonie.



Typ Y: Dicke Marie

Die 900 Jahre alte Eiche im Tegeler Forst erreicht man von der ca. 87 m² großen Wohnung mit 4 Zimmern bequem per Fahrrad.



Typ W: Ziegelei-See

An dem See im Nordosten der 4-Zimmer Wohnung mit ca. 93 m² liegt das Freibad Lübars.



Typ Z: Reiswerder

Mit Bus und Fähre gelangt man von der ca. 70 m² großen Wohnung mit 3 Zimmern auf die Insel mit Naherholungswert.

