dieimmoinvestoren



28 WOHNEINHEITEN. 2 MEHRFAMILIENHÄUSER.
1 KAPITALANLAGE.

VELTEN

INVESTIEREN IN BESTÄNDIGKEIT.
WOHNEN MIT PERSPEKTIVE.

Inhalt

Bundesland Brandenburg	4 - 5
Velten - Wirtschaftskraft. Lebensqualität. Perspektive.	6 - 13
Trimodale Verkehrsanbindung	14 - 17
Das Objekt	18 - 21
Impressionen, Eindrücke	22 - 33
Baukurzbeschreibung	34 - 36
Etagenpläne	37 - 45
Grundrisse Wohnungen	46 - 56
Rechtliche Grundlagen, Pflichten & Risiken	58 - 63
Kontakt	64

Reicher wird man nicht durch das, was man verdient, sondern durch das, was man besitzt.

- Henry Ford



die**immo**investoren
Experten für professionelle Immobilien-Investments

Herzlich Willkommen

Sie möchten in Immobilien investieren –
professionell, durchdacht und rentabel?
Dann sind Sie bei den Immoinvestoren genau richtig.

Ob einzelne Eigentumswohnung, mehrere Einheiten oder gleich ein ganzes Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage – genau darauf haben wir uns spezialisiert. Wir begleiten Sie von der Auswahl bis zur Umsetzung mit Erfahrung, Marktkenntnis und einem klaren Blick für nachhaltige Rendite.

Unsere Experten identifizieren bundesweit attraktive Wohnimmobilien ab Baujahr 1990 und entwickeln für jedes Objekt eine maßgeschneiderte Investmentstrategie. Dabei legen wir besonderen Wert auf solide Standortanalysen, stabile Mieteinnahmen und eine langfristige Wertentwicklung.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen eines unserer ausgewählten Investmentobjekte näher vor.
Lassen Sie uns gemeinsam den nächsten Schritt in Richtung erfolgreiches Immobilieninvestment gehen – wir freuen uns auf Sie.

Ingo Roth

Matthias Heißner



Ingo Roth
Geschäftsführender Gesellschafter,
Dipl. Kaufmann,
seit 20 Jahren in der Immobilienbranche



Matthias Heißner
Geschäftsführender Gesellschafter,
Bankkaufmann,
seit 20 Jahren in der Immobilienbranche



Havellandschaft

Brandenburg – Wachstum, Innovation und Natur.

Brandenburg hat rund 2,55 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von etwa 29.654 km². Das Land umschließt Berlin vollständig und nimmt dadurch eine besondere Rolle in der Hauptstadtregion ein: Es verbindet Metropolnähe, verfügbare Flächen, industrielle Entwicklung, Naturräume und eine wachsende Bedeutung als Energie-, Logistik- und Produktionsstandort. Die amtliche Bevölkerungsvorausberechnung geht bis 2040 von einem leichten Anstieg auf etwa 2,57 Millionen Menschen aus; dabei wächst vor allem das Berliner Umland, während periphere Räume stärker unter demografischem Druck stehen.

Wirtschaftliche Entwicklung

Brandenburg hat sich in den vergangenen Jahren von einem klassischen Flächenland zu einem dynamischen Transformationsstandort entwickelt. Die Wirtschaftsleistung lag 2024 bei rund 97,5 Milliarden Euro. Während die gesamtdeutsche Wirtschaft 2024 leicht schrumpfte, zeigte Brandenburg über den Zehnjahreszeitraum eine insgesamt leicht positive Entwicklung. Wichtige Treiber sind Industrieansiedlungen, Logistik, Energie, Mobilität, Gesundheitswirtschaft, Ernährungswirtschaft sowie die Nähe zu Berlin.

Ein zentrales Merkmal ist die Innovationsstrategie innoBB 2025 plus, mit der Brandenburg gemeinsam mit Berlin länderübergreifende Cluster stärkt. Dazu zählen unter anderem Gesundheitswirtschaft, Energietechnik, Verkehr/Mobilität/Logistik, IKT/Medien/Kreativwirtschaft sowie Optik und Photonik. Ergänzend unterstützt Brandenburg landesspezifische Cluster, um die Besonderheiten als Flächenland wirtschaftlich zu nutzen.

Arbeitsmarkt und Beschäftigung

Der Arbeitsmarkt Brandenburgs profitiert von der Nähe zu Berlin, neuen Unternehmensansiedlungen und einer breiten mittelständischen Struktur. Gleichzeitig bleibt die Fachkräftesicherung eine zentrale Herausforderung. Im April 2026 waren in Brandenburg 87.862 Menschen arbeitslos, die Arbeitslosenquote lag bei 6,5 Prozent. Damit zeigt sich ein stabiler, aber regional unterschiedlich ausgeprägter Arbeitsmarkt.

Besonders wichtig ist die Fachkräfteentwicklung. Das Land setzt dabei auf Ausbildung, Weiterbildung, Zuwanderung von Fach- und Arbeitskräften sowie die bessere Nutzung vorhandener Arbeitsmarktpotenziale. Der Brandenburger Ausbildungskonsens verfolgt das Ziel, allen ausbildungsfähigen und ausbildungswilligen Jugendlichen einen Ausbildungsplatz anzubieten.

	Deutschland	Brandenburg	Velten
Fläche	357.022 km²	29.654 km²	23,2 km²
Einwohner	ca. 83 Mio.	ca. 2,57 Mio.	ca. 12.700
BIP (2025)	4,47 Bio. €	104,1 Mrd. €	k.A.
Arbeitslosenquote	6,4 %	6,5 %	ca. 5,5 %

Natürliche Vielfalt und Lebensqualität

Brandenburg verfügt über eine außergewöhnlich starke landschaftliche Vielfalt. Das Land besitzt elf Naturparks, drei Biosphärenreservate und den Nationalpark Unteres Odertal. Diese Nationalen Naturlandschaften schützen wertvolle Lebensräume, prägen die Erholungsqualität und sind ein wichtiger Standortfaktor für Wohnen, Tourismus und Lebensqualität.

Auch der Tourismus zeigt die Attraktivität des Landes: 2024 kamen rund 5,4 Millionen Gäste nach Brandenburg, die Zahl der Übernachtungen lag bei 14,4 Millionen. Damit erreichte Brandenburg erneut ein hohes touristisches Niveau.

Kultur und Identität

Brandenburgs Identität wird durch Schlösser, Parks, Industriekultur, märkische Landschaften, historische Städte, Seenlandschaften und regionale Kulturorte geprägt. Die kulturpolitische Strategie des Landes formuliert bis 2030 das Ziel einer starken, vielfältigen und gut vernetzten Kulturlandschaft. Kultur wird dabei nicht nur als Freizeitangebot verstanden, sondern als Bestandteil von Daseinsvorsorge, regionaler Identität und Standortqualität.



Neue Palais im Park Sanssouci in Potsdam

Velten

Wirtschaftskraft. Lebensqualität. Perspektive.



Rathaus Velten, Baujahr 1922

Velten auf einen Blick

Velten liegt im Landkreis Oberhavel im Norden der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und zählt rund 12.700 Einwohner auf einer Fläche von etwa 23,2 km². Die Stadt befindet sich direkt an der Berliner Stadtgrenze und gehört zum offiziell geförderten Regionalen Wachstumskern O-H-V (Oranienburg–Hennigsdorf–Velten) – einer der wichtigsten Entwicklungs- und Wirtschaftsregionen Brandenburgs.

Was Velten besonders macht, ist die ungewöhnliche Kombination aus:

- industrieller Stärke,
- moderner Infrastruktur,
- Wissenschaftsanbindung,
- hoher Lebensqualität,
- unmittelbarer Nähe zur Metropole Berlin.

Die Stadt verbindet traditionelle Industriekompetenz mit Zukunftsbranchen wie Schienenverkehrstechnik, Logistik, Wissens- und Technologietransfer. Gleichzeitig bietet Velten vergleichsweise bezahlbaren Wohnraum, Natur- und Wasserlagen sowie kurze Wege in die Hauptstadtregion. Genau diese Mischung macht Velten zunehmend attraktiv für Unternehmen, Fachkräfte, Familien und Investoren.

Wirtschaftsstandort

Velten ist Teil eines staatlich geförderten Wachstumsclusters.

Das Land Brandenburg verfolgt seit 2004 die Strategie „Stärken stärken". Dabei wurden sogenannte Regionale Wachstumskerne definiert — wirtschaftliche Schwerpunktregionen mit besonderer Förderung.
Velten gehört gemeinsam mit Hennigsdorf und Oranienburg zum Wachstumskern O-H-V.

Das wussten Sie noch nicht! Velten...

Gefördert werden insbesondere:

- Schienenverkehrstechnik,
- Kunststoff- und Chemieindustrie,
- Metallindustrie,
- Biotech/Life Sciences,
- Logistik.

Für eine Stadt dieser Größe ist Velten außergewöhnlich stark industriell geprägt — mit international tätigen Unternehmen und direkter Einbindung in die Berliner Wirtschaftsregion.

Die Wirtschaftsregion O-H-V bezeichnet sich selbst als: „einer der attraktivsten Wirtschaftsstandorte in der deutschen Hauptstadtregion."

Infrastruktur und Erreichbarkeit

Velten entwickelt sich im Berliner Norden zu einem bedeutenden Verkehrsknotenpunkt. Die Stadt profitiert von der direkten Nähe zum Berliner Ring (A10), der Anbindung an die A111 sowie einem Regionalbahnanschluss mit direkter Verbindung nach Berlin. Ergänzt wird die Infrastruktur durch Güter- und Logistikachsen, eine Wasserstraßenanbindung sowie die gute Erreichbarkeit des Flughafens Berlin Brandenburg (BER). Diese multimodale Vernetzung macht den Standort besonders attraktiv für Industrie, Logistik und wirtschaftsnahe Unternehmen.

Standortstudien des Landkreises Oberhavel betonen zudem die leistungsfähige Breitbandversorgung, verfügbare Gewerbeflächen und die Nähe zur Metropole Berlin. Trotz seiner vergleichsweise kleinen Größe besitzt Velten damit direkten Zugang zu wichtigen Wirtschafts- und Transportkorridoren zwischen Berlin, Hamburg, der Ostsee und Polen.

Arbeitsmarkt und Fachkräfte

Der Landkreis Oberhavel zählt zu den dynamischsten Wachstumsregionen Brandenburgs. Insbesondere der Berliner Norden verzeichnet seit Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum. Velten profitiert dabei von einer starken industriellen Basis, Arbeitsplätzen in Logistik und Bahnindustrie, einem leistungsfähigen Mittelstand sowie der unmittelbaren Nähe zum Berliner Arbeitsmarkt.

Besonders interessant ist die Verbindung zweier wirtschaftlicher Strukturen, die sonst häufig getrennt auftreten: regionale Industrie und die wissensbasierte Ökonomie Berlins. Dadurch entsteht ein hybrider Arbeitsmarkt mit vergleichsweise hoher Stabilität und vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten.

... gehört offiziell zu Brandenburgs wichtigsten Wachstumsregionen
Nicht symbolisch — sondern als staatlich definierter Wachstumskern mit gezielter Förderung.

...ist eine Kleinstadt mit direkter Hochschulanbindung
Die Präsenzstelle O-H-V schafft direkte Verbindungen zwischen Wissenschaft und regionaler Wirtschaft.

...war einst technologischer Spezialstandort Europas
Die Ofen- und Keramikindustrie war international führend.

...**profitiert vom Berliner Norden** der zu Brandenburgs dynamischsten Entwicklungsräumen zählt.



Beispielbild Baden im Bernsteinsee Velten

Lebensqualität und Stadtentwicklung

Velten vereint die Nähe zur Metropole Berlin mit den landschaftlichen Vorzügen des Naturraums Oberhavel. Wasserlandschaften, Seen und weitläufige Grünflächen prägen die Umgebung und schaffen eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der guten Erreichbarkeit Berlins und kurzen Wegen in die Hauptstadtregion.

Im Vergleich zu vielen Berliner Randlagen bietet Velten weiterhin ein angenehmes Wohnumfeld mit gewachsenen Strukturen, moderater Bebauung und hoher Naherholungsqualität. Familien schätzen insbesondere die ruhige Wohnlage, die gute Infrastruktur sowie das ausgewogene Verhältnis zwischen urbaner Anbindung und naturnahem Wohnen.

Durch kontinuierliche Investitionen in Stadtentwicklung, Mobilität und öffentliche Infrastruktur entwickelt sich Velten zunehmend zu einem attraktiven Wohnstandort im Berliner Norden – ideal für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig von mehr Ruhe und Lebensqualität profitieren möchten.

Kultur und Identität

Europas bedeutendes Zentrum der Ofenindustrie

Die Stadt Velten entwickelte sich im 19. Jahrhundert zu einem europaweit bekannten Zentrum der Ofen- und Keramikproduktion.

Historische Dokumentationen des Landkreises Oberhavel beschreiben:

- 43 Ofenfabriken und keramische Werkstätten,
- industrielle Spezialisierung,
- internationale Bekanntheit der „Veltener Kachel“.

Velten war nicht einfach ein Industriestandort — sondern ein hoch spezialisierter europäischer Technologiestandort seiner Zeit.

Die industrielle Keramikproduktion machte die Stadt international bekannt.



Zukunft und Perspektiven

Der Berliner Norden zählt zu den Zukunftsregionen der Hauptstadtmetropole. Im Zuge des anhaltenden Wachstumsdrucks Berlins rückt insbesondere der Landkreis Oberhavel zunehmend in den Fokus regionaler Entwicklungsstrategien. Themen wie Bevölkerungswachstum, Unternehmensansiedlungen, Mobilitätsausbau, Wissensnetzwerke und nachhaltige Industrieentwicklung prägen die positive Entwicklung der Region.

Velten profitiert dabei unmittelbar von der Dynamik der Hauptstadtregion. Während viele kleinere Städte in Ostdeutschland mit Bevölkerungsrückgang konfrontiert sind, verzeichnet die Stadt eine stabile Nachfrage und wachsende Standortattraktivität. Dadurch ergeben sich langfristig besonders interessante Perspektiven für Wohnen, Infrastruktur und wirtschaftliche Entwicklung im Berliner Norden.



Life Sciences und Technologietransfer Veltens wachsendes Potenzial

Velten entwickelt sich zunehmend zu einem interessanten Standort im Bereich Biotech und Life Sciences – nicht nur durch große Forschungscampi direkt vor Ort, sondern auch durch seine Einbindung in den Innovationsraum Berlin-Brandenburg. Als Teil des Regionalen Wachstumskerns O-H-V profitiert die Stadt von gezielten Landesförderungen in Zukunftsbranchen wie Gesundheitswirtschaft, Medizintechnik und angewandter Forschung. Besonders bemerkenswert ist die Präsenzstelle O-H-V | Velten, eine gemeinsame Initiative mehrerer Hochschulen Brandenburgs, die Wissenschaft, Unternehmen und Fachkräfte direkt miteinander vernetzt. Dadurch entsteht in Velten ein moderner Wissens- und Technologietransfer, der klassische Industrie mit Innovation verbindet. Die Nähe zu Berliner Forschungseinrichtungen, der Charité und den Life-Science-Clustern der Hauptstadtregion macht Velten damit zu einem zukunftsorientierten Innovationsstandort im Berliner Norden.



Berliner Arbeitgeber schaffen Nachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum in Velten wird nicht allein durch die örtliche Wirtschaft getragen.
Einen wesentlichen Standortvorteil bildet vielmehr die unmittelbare Nähe zu Berlin – einem der größten und vielfältigsten Arbeitsmärkte Deutschlands. Mit rund 1,69 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vereint die Hauptstadt eine außergewöhnlich breite Wirtschaftsstruktur, die von Industrie und Mobilität über Technologie und Forschung bis hin zu Gesundheitswirtschaft, Verwaltung, Handel und Logistik reicht. Diese Vielfalt sorgt für eine hohe wirtschaftliche Stabilität und schafft eine dauerhaft breite Nachfrage nach Wohnraum in der gesamten Hauptstadtregion.

Besonders stark vertreten ist der Bereich Mobilität und Industrie. Unternehmen wie die Deutsche Bahn, Siemens Mobility, Alstom, Stadler Rail, Mercedes-Benz und BMW Motorrad beschäftigen zehntausende Mitarbeiter in Berlin und Brandenburg. Ergänzt wird dieser Sektor durch die traditionsreiche Bahn- und Schienenverkehrstechnik im Regionalen Wachstumskern O-H-V, wodurch Velten zusätzlich von einem starken industriellen Umfeld profitiert.
Ebenso prägend ist der Bereich Technologie und Digitalisierung. Berlin hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der wichtigsten Innovationsstandorte Europas entwickelt. Internationale Konzerne wie Siemens, SAP, Deutsche Telekom, Amazon, Google, Microsoft, NVIDIA und Zalando unterhalten hier bedeutende Niederlassungen oder Entwicklungsstandorte. Hinzu kommt eine der größten Start-up-Szenen Europas, die kontinuierlich neue Arbeitsplätze schafft und hochqualifizierte Fachkräfte in die Region zieht.

Ein weiterer Wachstumsmotor ist die Gesundheitswirtschaft und Life-Science-Branche. Einrichtungen wie die Charité – Universitätsmedizin Berlin, das Vivantes Netzwerk für Gesundheit, Berlin-Chemie, Bayer, Pfizer und Biotronik zählen zu den bedeutenden Arbeitgebern der Hauptstadtregion. Gleichzeitig gehört die Gesundheitswirtschaft zu den offiziellen Branchenschwerpunkten des Regionalen Wachstumskerns O-H-V und stärkt damit auch die wirtschaftliche Entwicklung des Berliner Nordens.

Internationales Renommee besitzt Berlin zudem als Wissenschafts- und Forschungsstandort. Mit der Technischen Universität Berlin, der Humboldt-Univer-



Regierungsviertel Berlin



MOBILITÄT & INDUSTRIE

1 Deutsche Bahn (Hennigsdorf)
2 Siemens Mobility (Hennigsdorf)
3 Alstom (Oranienburg)
4 Stadler Rail (Velten/Oranienburg)
5 Mercedes-Benz (Berlin-Marienfelde)
6 BMW Motorrad (Berlin-Spandau)

TECHNOLOGIE & DIGITALISIERUNG

7 Siemens (Berlin-Charlottenburg)
8 SAP (Berlin-Wilmersdorf)
9 Deutsche Telekom (Berlin-Bonnstr.)
10 Zalando (Berlin-Mitte)
11 Amazon (Berlin-Friedrichshain)
12 Google (Berlin-Kreuzberg)
13 Microsoft (Berlin-Mitte)
14 NVIDIA (Berlin-Mitte)

GESUNDHEITSWIRTSCHAFT & LIFE SCIENCES

15 Charité – Universitätsmedizin Berlin (Mitte)
16 Vivantes Netzwerk für Gesundheit (Standorte in Berlin)
17 Bayer (Berlin-Wedding)
18 Berlin-Chemie (Berlin-Tempelhof)
19 Pfizer (Berlin-Wedding)
20 Biotronik (Berlin-Spandau)
21 Krankenhaus Hennigsdorf (Oberhavel Kliniken)

WISSENSCHAFT & FORSCHUNG

22 Technische Universität Berlin (Berlin-Charlottenburg)
23 Humboldt-Universität zu Berlin (Mitte)
24 Freie Universität Berlin (Berlin-Dahlem)
25 Fraunhofer-Institute (verschiedene Standorte in Berlin)
26 Max-Planck-Institute (verschiedene Standorte in Berlin)
27 Helmholtz-Zentren (Berlin-Adlershof)

ÖFFENTLICHE VERWALTUNG & BUNDESINSTITUTIONEN

28 Deutscher Bundestag (Berlin-Mitte)
29 Bundesministerien (verschiedene Standorte in Berlin)
30 Bundeskriminalamt (Berlin-Treptow-Köpenick)
31 Bundesdruckerei (Berlin-Mitte)
32 Landesverwaltung Berlin (verschiedene Standorte in Berlin)

LOGISTIK & HANDEL

33 Deutsche Post DHL (Berlin-Spandau)
34 EDEKA Zentrallager (Bernau)
35 REWE Logistikzentrum (Werneuchen)
36 Hermes Logistikzentrum (Berlin-Schönefeld)
37 Amazon Logistik (Berlin-Tempelhof)
38 Amazon Logistik (Wustermark/Berlin-Spandau)

Kartenmaterial KI-generiert

sität, der Freien Universität Berlin sowie zahlreichen Instituten der Fraunhofer-Gesellschaft, der Max-Planck-Gesellschaft und der Helmholtz-Gemeinschaft konzentriert sich hier eines der größten Forschungsnetzwerke Europas. Diese Einrichtungen ziehen Wissenschaftler, Studierende und hochqualifizierte Fachkräfte aus dem In- und Ausland an und bilden die Grundlage für zahlreiche Ausgründungen und innovative Unternehmen.

Auch die öffentliche Verwaltung stellt einen bedeutenden Beschäftigungsfaktor dar. Als Bundeshauptstadt beherbergt Berlin den Deutschen Bundestag, die Bundesministerien, die Landesverwaltung Berlin, die Bundesdruckerei sowie zahlreiche Bundesbehörden. Diese Institutionen sorgen unabhängig von konjunkturellen Schwankungen für eine kontinuierliche Beschäftigungsbasis und unterstreichen die langfristige Stabilität des Standorts.

Ergänzt wird die Wirtschaftsstruktur durch die Bereiche Logistik und Handel. Unternehmen wie Deutsche Post DHL, EDEKA, REWE, Hermes und Amazon Logistik betreiben in Berlin und Brandenburg umfangreiche Logistik- und Distributionszentren. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über Straße, Schiene und Wasserwege stärkt diese Branche zusätzlich und macht die Hauptstadtregion zu einem der wichtigsten Logistikstandorte Deutschlands.

Gerade diese außergewöhnlich breite Branchenvielfalt unterscheidet Berlin von vielen anderen Wirtschaftsstandorten. Während einzelne Regionen häufig von wenigen Großunternehmen oder einer dominierenden Industrie abhängig sind, verteilt sich die Beschäftigung in der Hauptstadtregion auf zahlreiche Zukunftsbranchen. Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies eine vergleichsweise stabile und breit diversifizierte Nachfragebasis.

Velten profitiert dabei gleich doppelt: Zum einen eröffnet die hervorragende Verkehrsanbindung den Zugang zum Berliner Arbeitsmarkt mit seinen vielfältigen Beschäftigungsmöglichkeiten. Zum anderen ist die Stadt selbst Teil des Regionalen Wachstumskerns Oranienburg–Hennigsdorf–Velten (O-H-V), einer der bedeutendsten Wirtschaftsregionen Brandenburgs mit den Branchenschwerpunkten Mobilität, Industrie, Gesundheitswirtschaft, Logistik sowie Kunststoffe und Chemie.

Für Kapitalanleger entsteht daraus ein wesentlicher Standortvorteil. Die Nachfrage nach Wohnraum stützt sich nicht auf einen einzelnen Arbeitgeber oder eine einzelne Branche, sondern auf die wirtschaftliche Stärke einer gesamten Metropolregion.
Diese Kombination aus Berliner Arbeitsmarkt, regionaler Industrie und kontinuierlicher Standortentwicklung schafft belastbare Rahmenbedingungen für eine langfristig attraktive Wohnungsnachfrage und macht Velten zu einem interessanten Investitionsstandort im Berliner Norden.


Schnell verbunden. Optimal angebunden.

Velten - ein Standort mit trimodaler Verkehrsanbindung

Gut Vernetzt

Velten verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung innerhalb der Metropolregion Berlin-Brandenburg. Die Nähe zur **A10** (Berliner Ring), zur A111 sowie zur B96 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit Berlins, des Berliner Umlands und wichtiger Wirtschaftsstandorte der Region.

Der **Bahnhof** Velten bietet direkte Regionalbahnverbindungen unter anderem nach Berlin Gesundbrunnen, Spandau und Neuruppin. Über Hennigsdorf besteht Anschluss an das Berliner S-Bahn-Netz. Die geplante Verlängerung der S-Bahn bis Velten wird die Attraktivität des Standorts künftig zusätzlich erhöhen.

Mehrere **Buslinien** gewährleisten eine gute regionale Vernetzung innerhalb des Landkreises Oberhavel und verbinden Velten zuverlässig mit den umliegenden Städten und Gemeinden.

Auch die Anbindung an den **Flughafen** Berlin Brandenburg (BER) ist ein wichtiger Standortvorteil. Der internationale Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in gut erreichbarer Distanz gelegen.

Ein besonderes Merkmal Veltens ist der vorhandene **Binnenhafen** mit Anschluss an das Wasserstraßennetz der Havel. Dadurch bestehen zusätzliche Möglichkeiten für Gütertransport und Logistik auf dem Wasserweg – ein zunehmend wichtiger Vorteil für Unternehmen mit hohem Transportaufkommen.

Die Wasseranbindung bietet insbesondere für Industrie-, Produktions- und Logistikbetriebe interessante Perspektiven: Transporte können effizient, kostengünstig und vergleichsweise umweltschonend abgewickelt werden. Gleichzeitig eröffnet die trimodale Anbindung über Straße, Schiene und Wasser eine hohe Flexibilität für Warenströme und Unternehmenslogistik.





Durch die Kombination aus Straßen-, Schienen-, Luft- und Wasseranbindung bietet Velten hervorragende Voraussetzungen als Wohn-, Gewerbe- und Wirtschaftsstandort im Berliner Umland.

Kulturelle Besonderheiten

Velten ist als historische „Ofenstadt“ bekannt und besitzt eine bedeutende Tradition in der Ofen- und Keramikindustrie. Die Stadt entwickelte sich zu einem wichtigen Zentrum keramischer Produktion und Gestaltung in Brandenburg.

Besondere Highlights:

- Ofen- und Keramikmuseum Velten – eines der bedeutendsten Ofenmuseen Deutschlands
- Hedwig-Bollhagen-Museum mit Werken der bekannten Bauhaus-Keramikerin
- Historische Industriearchitektur und keramisch geprägtes Stadtbild
- Ausgangspunkt der „Deutschen Tonstraße“

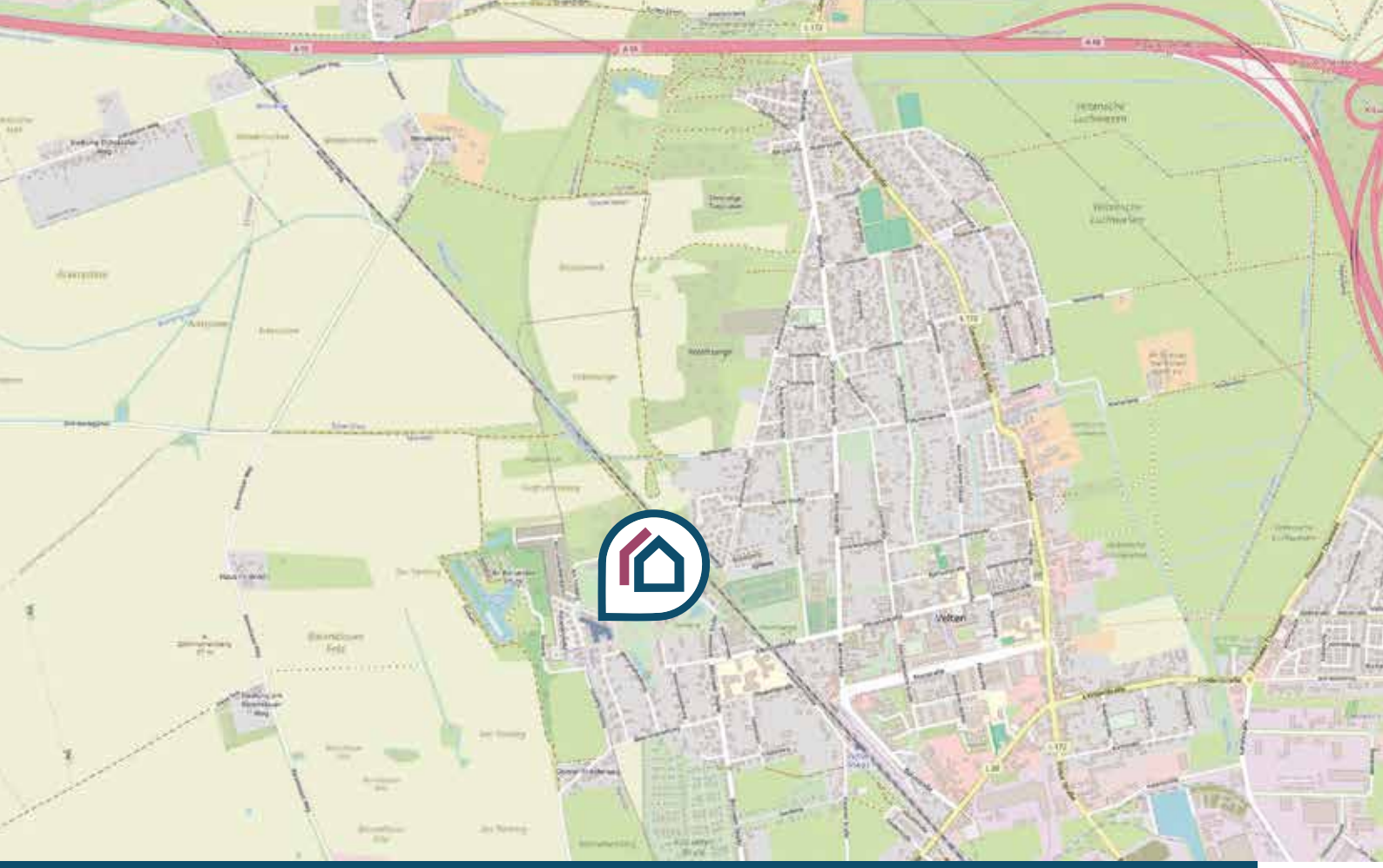
Die enge Verbindung zu Design, Bauhaus und keramischer Handwerkskunst verleiht Velten bis heute eine besondere kulturelle und wissenschaftlich-historische Bedeutung.

Innovationsstandort

Die Wirtschaftsregion Oranienburg-Hennigsdorf-Velten zählt zu den wachsenden Life-Science-Standorten der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Schwerpunkte liegen in den Bereichen Biotechnologie, Medizintechnik, Diagnostik, Präzisionsmedizin und E-Health.

In der Region sind rund 60 internationale Unternehmen, Forschungs- und Technologieunternehmen sowie innovative Start-ups angesiedelt. Mit dem geplanten „BioTech Campus Hennigsdorf“ entsteht zusätzlich ein moderner Entwicklungs- und Forschungsstandort für Life Sciences und Gesundheitswirtschaft.

Velten profitiert dabei unmittelbar von der engen wirtschaftlichen Vernetzung innerhalb des Regionalen Wachstumskerns O-H-V und der Nähe zu den Technologie- und Forschungsstandorten im Berliner Norden.



Velten – entspannt wohnen vor den Toren Berlins.

Die Immobilie befindet sich in der Hedwigpromenade 3,4 in Velten, einer attraktiven Wohnlage im Landkreis Oberhavel nördlich von Berlin. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, verkehrsberuhigten Straßen und einer angenehmen Nachbarschaft. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger.

Umfassende Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Velten bietet zudem ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot sowie zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung.

Optimale Anbindung

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Velten ermöglicht eine schnelle Anbindung an Berlin und die umliegenden Städte. Darüber hinaus sorgen die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnanschlüsse für eine komfortable Erreichbarkeit mit dem Pkw. Die Berliner Stadtgrenze ist in kurzer Zeit erreichbar, sodass sich die Lage ideal für Pendler eignet.

		Erreichbarkeit		
	Distanz	Fahrrad	ÖPNV	Auto
Berlin	32 km	90 Min.	75 Min.	45 Min.
Spandau	28 km	65 Min.	65 Min.	35 Min.
Oranienburg	13 km	45 Min.	50 Min.	20 Min.
Hennigsdorf	8 km	25 Min.	40 Min.	13 Min.

Hohe Wohn- und Standortqualität

Insgesamt verbindet die Lage der Immobilie eine hohe Wohnqualität mit den Vorzügen einer gewachsenen Stadtstruktur und der Nähe zur Metropole Berlin. Dies macht die Hedwigpromenade 3, 4 zu einem attraktiven Wohnstandort mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial.



Starker Wirtschaftsstandort und gute Beschäftigungsmöglichkeiten

Velten profitiert von seiner Lage in der wirtschaftsstarken Metropolregion Berlin-Brandenburg und bietet vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten. Zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Produktion, Handwerk, Handel und Dienstleistungen haben sich in Velten und den umliegenden Gewerbegebieten angesiedelt. Darüber hinaus befinden sich mit Hennigsdorf, Oranienburg und Berlin weitere bedeutende Wirtschaftsstandorte in unmittelbarer Nähe. Dank der guten Verkehrs- und Bahnanbindung erreichen Berufstätige zahlreiche Arbeitsplätze in der Region innerhalb kurzer Zeit, was den Standort besonders attraktiv für Pendler macht.



Sonnenaufgang in Brandenburger Auenlandschaft



28 WOHNEINHEITEN. ZWEI GEBÄUDE.
EINE STARKE KAPITALANLAGE.

Hedwigpromenade 3+4

DAS OBJEKT IM ÜBERBLICK

Die Wohnanlage Hedwigpromenade 3 und 4 besteht aus zwei architektonisch zusammengehörenden Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 28 Eigentumswohnungen, 4 Hobbyräumen sowie 28 Tiefgaragenstellplätzen.

Die im Jahr 1996 errichteten Gebäude befinden sich auf einem rund 1.314 m² großen Grundstück und verfügen über eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 2.084 m².

Die Häuser sind vollständig unterkellert und verfügen über:
4 Etagen und Dachgeschoss, die alle mittels Aufzug erreichbar sind.

Beheizt werden die Gebäude über Fernwärme. Die Fassaden wurden 2024 vollständig neu gestrichen. Die Tiefgarage befindet sich auf dem benachbarten Grundstück.

Eigentümerin der Wohnanlage ist die Plan B GmbH, Überlingen. Mit dem Verkauf wurde die “Die Immoinvestoren GmbH” beauftragt.

AUFTEILUNG & GEBÄUDESTRUKTUR

Die Zuordnung der Wohnungsnummern erfolgte mittels Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung in:

» **Hedwigpromenade 3:**
Wohnungsnummern 1-14 und Hobbyräume 25+26
» **Hedwigpromenade 4:**
Wohnungsnummern 15-28 und Hobbyräume 32+33

Die beiden Häuser bilden in Zukunft eine neue gemeinsame WEG.

Jedes Gebäude verfügt über:

» Kellergeschoss
» Erdgeschoss
» 1. Obergeschoss
» 2. Obergeschoss
» 3. Obergeschoss
» Ausgebautes Dachgeschoss

Pro Haus befinden sich:

» 14 Wohnungen mit Terrasse bzw. Balkon
» 2 Hobbyräume
» eigener Personenaufzug
» 14 Kellerräume
» Technik- und Waschräume

Insgesamt umfasst die zum Verkauf stehende Anlage:

» 28 Wohnungen mit Terrasse bzw. Balkon
» 4 Hobbyräume
» 28 Tiefgaragenstellplätze
» 28 Kellerräume
» 6 zuzuordnende Gartenflächen

Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen 65 m² und 89 m² und bieten:

» 2- und 3-Zimmer-Grundrisse
» Balkon oder Terrasse
» Erdgeschosswohnungen mit eigenem Gartenanteil

Die Gebäude befinden sich auf den Flurstücken Nr. 338, 339, 340 und 341.
Die Tiefgarage liegt auf dem benachbarten Flurstück 75/44 mit insgesamt 143 Stellplätzen. Jeder Tiefgaragenstellplatz besitzt ein eigenes Teileigentumsgrundbuch.

AUSSTATTUNG & TECHNIK

Die Wohnanlage wurde 1996 in massiver Bauweise errichtet und entspricht einer für diese Bauzeit hochwertigen und soliden Bauausführung. Die Gebäude sind voll unterkellert, verfügen über vier Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und sind jeweils mit einem Personenaufzug ausgestattet.

Die Konstruktion basiert auf tragfähigem Poroton-Mauerwerk, Stahlbetondecken und massiven Treppenanlagen. Eine wärmegedämmte Gebäudehülle (WDVS), Holz- und Kunststoff-Isolierfenster sowie eine zentrale Fernwärmeversorgung sorgen für eine zeitgemäße energetische Grundausstattung. Die Fenster wurden im Jahr 2024 instand gesetzt, teilweise bereits gegen moderne Kunststofffenster ausgetauscht. Ebenfalls wurde die Fassade 2024 vollständig überarbeitet.

Die Wohnungen verfügen über zeitlose Ausstattungsmerkmale wie überwiegend Laminatböden, geflieste Bäder und Küchen sowie Balkone oder Terrassen.
Die Erdgeschosswohnungen profitieren zusätzlich von Gartenanteilen, die gemäß Teilungserklärung zugeordnet werden.

Das Baujahr 1996 gilt aus heutiger Sicht als vorteilhaft. Gebäude dieser Generation profitieren bereits von deutlich höheren technischen und energetischen Standards als ältere Bestandsimmobilien aus den 1960er- bis 1980er-Jahren, ohne die hohen Baukosten heutiger Neubauten aufzuweisen. Massive Bauweise, Fernwärmeversorgung, Wärmedämmverbundsystem

1996	28	28	5
Baujahr	*Wohneinheiten*	*Tiefgaragenstellplätze*	*Etagenzahl*

und Aufzugsanlagen entsprechen einer langlebigen und wertstabilen Bauqualität. Durch die jüngsten Instandhaltungsmaßnahmen an Fassade und Fenstern präsentiert sich die Wohnanlage insgesamt in einem gepflegten Zustand mit einer soliden technischen Basis für die kommenden Jahre.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE & TEILUNGSERKLÄRUNG

Die Wohnanlage wurde gemäß Teilungserklärung UR-Nr. 1648/2026 vom 22.07.2026 in Wohnungseigentum aufgeteilt.

Hedwigpromenade 3

» Wohnungen 1- 14 mit Terrassen bzw. Balkon
» Hobbyräume 25 und 26

Hedwigpromenade 4

» Wohnungen 15- 28 mit Terrassen bzw. Balkon
» Hobbyräume 32 und 33

Zusätzlich erhalten:

» sämtliche Wohnungen einen eigenen Kellerraum
» Erdgeschosswohnungen (Nr. 1- 3 und 15 - 17) Sondernutzungsrechte an Gartenflächen

Die Häuser bilden künftig eine gemeinsame Wohnungseigentümergemeinschaft.

VERWALTUNG & RÜCKLAGEN

WEG-Struktur

Die Wohnanlage ist Teil der Gesamtanlage Parkstadt Velten.

Es bestehen künftig drei Ebenen:

» Obergemeinschaft “Parkstadt Velten”
» WEG “Hedwigpromenade 3 & 4”
» WEG “Tiefgarage 44”

Die WEG Hedwigpromenade 3 & 4 wird neu gegründet.

Verwaltung

Die Obergemeinschaft sowie die Tiefgarage werden bereits durch die “Dr. Giessmann Immobilien GmbH” verwaltet. Für die neue WEG ist ebenfalls die Bestellung dieser Verwaltung vorgesehen.
Hier erteilt der jeweilige Käufer Vollmacht im Rahmen des Kaufvertrages für den Verkäufer zur Bestellung.

Aktuelle Verwaltungskosten:

» 29,75 € monatlich je Wohnung

Optional:
Optional kann der Käufer auch Dr. Giessmann Immobilien GmbH mit der Mietsonderverwaltung beauftragen; hier liegen die Kosten derzeit ebenfalls bei 29,75 €/ Monat je Wohnung inkl. TG-Stellplatz.

Instandhaltungsrücklagen

Die neu gegründete WEG Hedwigpromenade 3 +4 hat derzeit noch keine Rücklage angespart. Daher zahlt der Verkäufer für jede verkaufte Wohnung 2.000 Euro in die Rücklage ein. Des Weiteren erfolgt eine laufende jährliche Ansparung in Höhe von 7.600 Euro gem. Wirtschaftsplan, was ca. 0,63 Euro je qm Wohnfläche entspricht.

Des Weiteren sind folgende Rücklagen bereits angespart:

» Obergemeinschaft Parkstadt Velten 131.000 Euro
» WEG Tiefgarage 39.000 Euro

Die Rücklagen der Obergemeinschaft und der Tiefgaragen-WEG stehen nicht ausschließlich der WEG Hedwigpromenade 3+4 zur Verfügung.

INSTANDHALTUNGEN & MASSNAHMEN

Bereits durchgeführt wurden folgende Maßnahmen:

» Fassadenanstrich 2024
» Instandsetzung der Holzfenster 2024
» teilweise Fensteraustausch
» laufende Pflege der gesamten Anlage

Die Gebäude befinden sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

KAUFABWICKLUNG & RECHTLICHE HINWEISE

Der Erwerb erfolgt mittels notariellem Kaufvertrag gem. den gesetzlichen Vorgaben. Der Käufer kann den Notar grundsätzlich frei wählen. Den aktuellen Mietern steht gegebenenfalls ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Der Abschluss eines Mietsonderverwaltungsvertrages

ist optional und kann mit der Dr. Giessmann Immobilien GmbH oder einem Drittanbieter erfolgen.

EINNAHMEN & AUSGABEN

Die Einnahmen bestehen aus Netto-Kaltmieten aus der Wohnung ggf. den Hobbyräumen und den Tiefgaragenstellplätzen, den Betriebskostenvorauszahlungen, sowie ggf. Jahresabrechnungsergebnissen. Ein Mietausfallwagnis ist bei der Kalkulation zu berücksichtigen. Die Ausgaben umfassen das Hausgeld gem. Wirtschaftsplan (für Obergemeinschaft, WEG Hedwigpromenade 3+4 und WEG Tiefgarage), optionale Verwaltungsgebühren und Kontoführungsgebühren, ggf. Kosten für Finanzierung (Zins und Tilgung). Zusätzliche Kosten können durch Sonderumlagen und Instandhaltungen für Gemeinschaftseigentum als auch Sondereigentum entstehen.

STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Käufers ab. Eine Beratung durch einen Steuerberater wird empfohlen.

NEBENKOSTEN DES ERWERBS

Beim Erwerb fallen regelmäßig folgende Nebenkosten an:

- Grunderwerbsteuer Brandenburg: 6,5 %
- Notar- und Grundbuchkosten: ca. 1,5- 2,0 %
- Grundschuldbestellung: ca. 0,2- 0,4 %
- ggf. Finanzierungskosten
- Maklerprovision: keine, sofern nicht ausdrücklich vereinbart



SCHLOSS ORANIENBURG







Impressionen

















Wohnen

Hedwigpromenade 3







Küchen













Balkon





Schlafzimmer




Kinderzimmer








Bad





Flur







Treppenhaus





Heizung













Tiefgarage

Keller



















Wohnen

Hedwigpromenade 4





Küchen





Balkon








Schlafzimmer









Kinderzimmer







Bad





Flur

Baukurzbeschreibung



Wohneinheiten

Hedwigpromenade 3

Wohnung	Lage	Zimmer	Größe
WG 1	EG	3	85,47 m²
WG 2	EG	2	65,29 m²
WG 3	EG	2	66,46 m²
WG 4	1. OG	3	85,47 m²
WG 5	1. OG	2	65,29 m²
WG 6	1. OG	2	66,46 m²
WG 7	2. OG	3	85,47 m²
WG 8	2. OG	2	65,29 m²
WG 9	2. OG	2	66,46 m²
WG 10	3. OG	3	85,47 m²
WG 11	3. OG	2	65,29 m²
WG 12	3. OG	2	66,46 m²
WG 13	DG	3	88,74 m²
WG 14	DG	3	89,97 m²
Hobbyraum 29*	UG	1	11,36 m²
Hobbyraum 30*	UG	1	10,43 m²

Hedwigpromenade 4

Wohnung	Lage	Zimmer	Größe
WG 15	EG	2	66,45 m²
WG 16	EG	2	65,29 m²
WG 17	EG	3	85,47 m²
WG 18	1. OG	2	66,46 m²
WG 19	1. OG	2	65,29 m²
WG 20	1. OG	3	85,47 m²
WG 21	2. OG	2	66,46 m²
WG 22	2. OG	2	65,29 m²
WG 23	2. OG	3	85,47 m²
WG 24	3. OG	2	66,46 m²
WG 25	3. OG	2	65,29 m²
WG 26	3. OG	3	85,47 m²
WG 27	DG	3	89,97 m²
WG 28	DG	3	88,74 m²
Hobbyraum 32*	UG	1	15,24 m²
Hobbyraum 33*	UG	1	11,36 m²

zzgl. Gartenfläche

*50% Anrechnung

Allgemeine Gebäudedaten

Baujahr:	1996
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus
Bauweise:	Massive Bauweise voll unterkellert
Geschosse:	4 Vollgeschosse zzgl. ausgebautes Dachgeschoss 14 Wohnungen je Hauseingang
Aufzug:	Personenaufzug in jedem Gebäude
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem (WDVS) Fassadenanstrich 2024 vollständig
Wohnanlage:	Bestandteil der Wohnanlage “Parkstadt Velten”

Dach, Fenster & Treppenhaus

Dach:	Kehlbalkendach mit aufliegenden Pfetten Unterspannbahn Wärmedämmung im Dachaufbau Ausgebautes Dachgeschoss
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung 2024 instandgesetzt Wo erforderlich Austausch gegen moderne Kunststofffenster
Treppenhaus:	Massive Stahlbetontreppen Helle Treppenhäuser Personenaufzug Gemeinschaftsbeleuchtung

Technische Ausstattung

Heizung/ Haustechnik:	Zentrale Fernwärmeversorgung Warmwasserversorgung über Fernwärme Trink- und Abwasserleitungen entsprechend Baujahr Lüftungsanlage gemäß Bauunterlagen geprüft
Elektro-installation:	Elektroinstallation entsprechend Baujahr Dreiadrige Leitungsführung Eigener Sicherungskasten je Wohnung FI-Schutzschalter vorhanden Separate Wohnungszähler
Aufzug:	Personenaufzug je Gebäude

Rohbau & Tragwerk

Gründung:	Flachgründung Tragfähiger Geschiebemergel als Baugrund Kiespackung 2/16 im Gründungs-bereich Geotechnische Untersuchung und Gründungsabnahme erfolgt
Tragwerk:	Tragende Außenwände aus 24 cm Poroton-Mauerwerk
Innenwände:	Tragende Innenwände überwiegend aus 15 - 20 cm Stahlbetonscheiben
Decken:	Geschossdecken als Filigran-Stahlbetondecken
Treppen-anlagen:	massive Stahlbetontreppen
Bautechn. Prüfung:	Statische Prüfung und baubegleitende Überwachung durch Prüfingenieur Rohbau behördlich abgenommen

Wohnungsausstattung

Sanitär: Sanitärkeramik in Weiß
Bäder überwiegend weiß gefliest
Küchen überwiegend weiß gefliest
Teilweise modernisiert mit grauen Fliesen

Böden: Überwiegend Laminat
Teilweise PVC-Belag
Vereinzelt Teppichboden
Bäder und Küchen gefliest

Balkone/Außenanlagen

Jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse
Erdgeschosswohnungen mit Terrasse und eigenem Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)
Gepflegte Außenanlagen.

Tiefgarage

Die der Wohnanlage zugeordneten 28 Tiefgaragenstellplätze befinden sich auf dem benachbarten Flurstück Nr. 75/44 (Gesamtfläche: 3.702 m²). Die Tiefgarage mit insgesamt 143 Stellplätzen ist als eigenständige Wohnungseigentümergemeinschaft organisiert. Jeder Stellplatz verfügt über ein eigenes Teileigentumsgrundbuch.

Keller

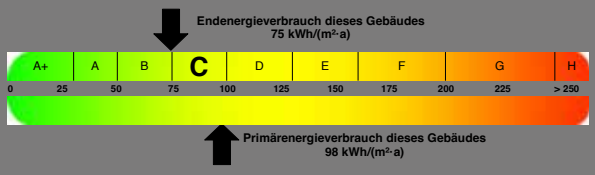
Private Nutzflächen: Eigener Kellerraum je Wohnung
Hobbyräume

Gemeinschaftseinrichtungen: Wasch- und Trockenraum
Abstellflächen

Haustechnik: Technik- und Zählerräume

Energieausweis

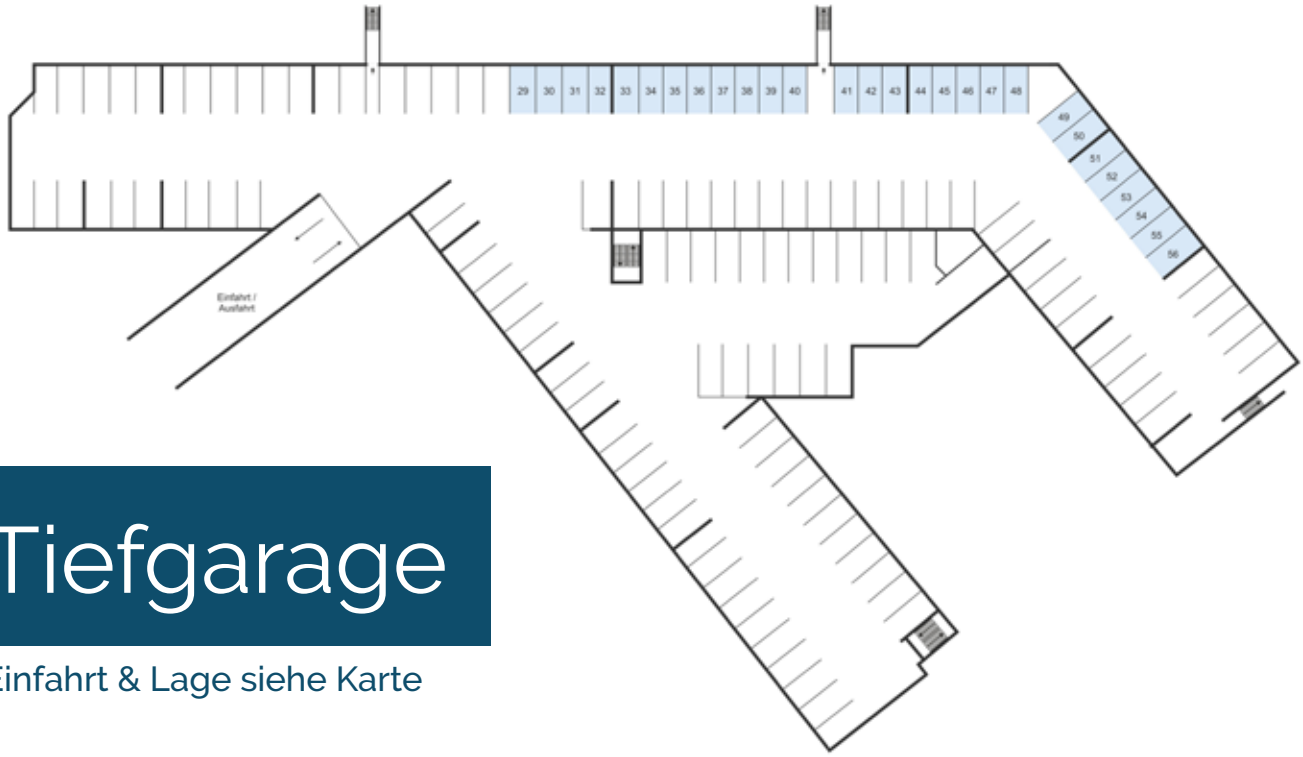
Die Immobilie überzeugt mit einer guten energetischen Qualität und erreicht im Energieausweis die Energieeffizienzklasse C. Der ausgewiesene Endenergieverbrauch beträgt 75 kWh/(m²·a) und liegt damit im guten Mittelfeld vergleichbarer Wohngebäude.
Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Fern- bzw. Nahwärmenetz, das für eine zuverlässige und komfortable Beheizung sorgt. Mit einem Primärenergieverbrauch von 98 kWh/(m²·a) weist das Gebäude zudem eine solide energetische Gesamtbilanz auf.



Für Eigentümer und Bewohner bedeutet dies eine ausgewogene Kombination aus Wohnkomfort, Energieeffizienz und kalkulierbaren Betriebskosten. Die Energieeffizienzklasse C stellt für ein Bestandsgebäude dieses Baujahrs eine solide energetische Ausgangssituation dar.

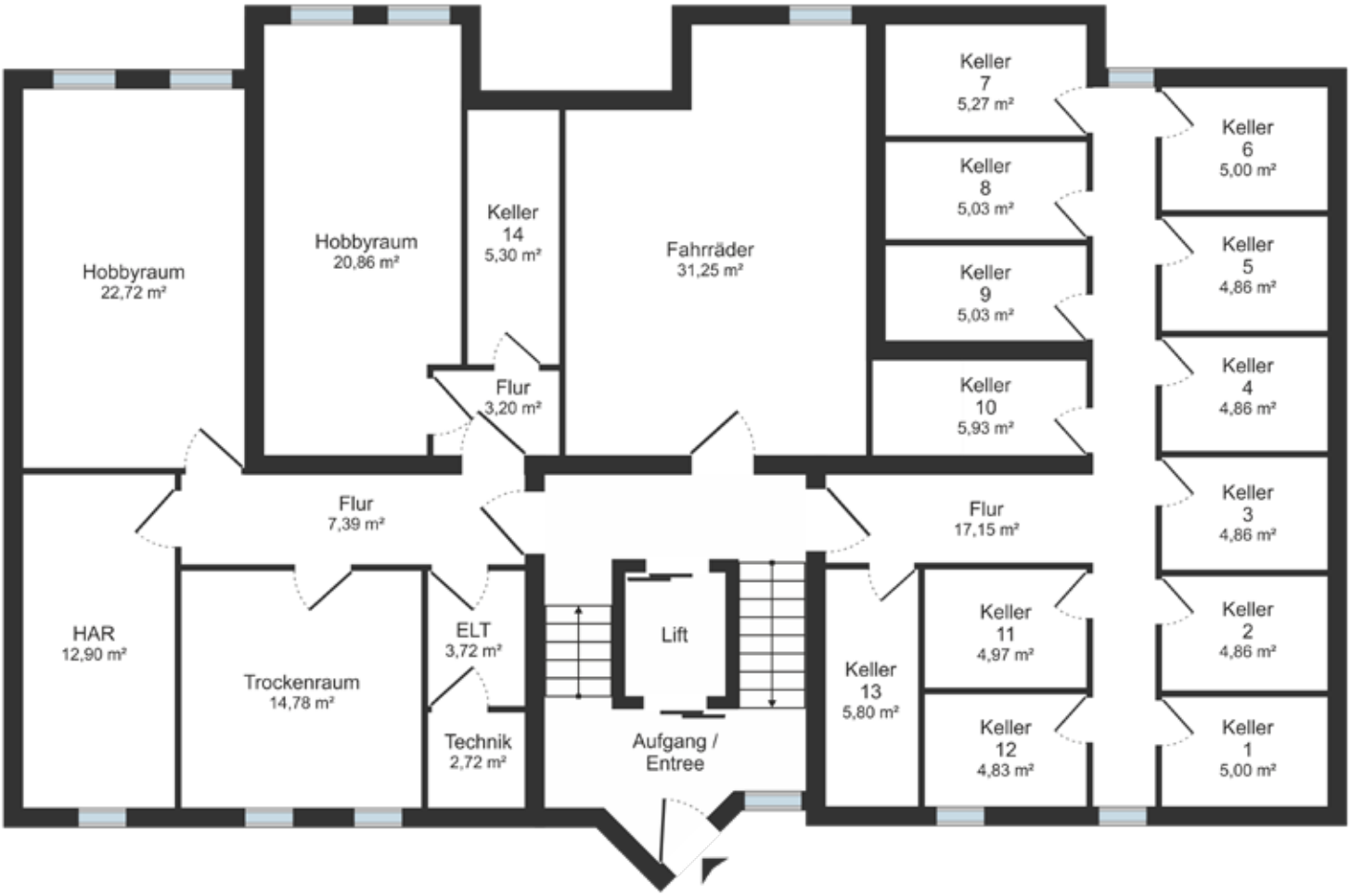


Die Lage



Tiefgarage

Einfahrt & Lage siehe Karte



Keller

Hedwigpromenade 3



Keller

Hedwigpromenade 4



Erdgeschoss

Hedwigpromenade 3



Erdgeschoss

Hedwigpromenade 4



Hedwigpromenade 3

1., 2., 3. Obergeschoss

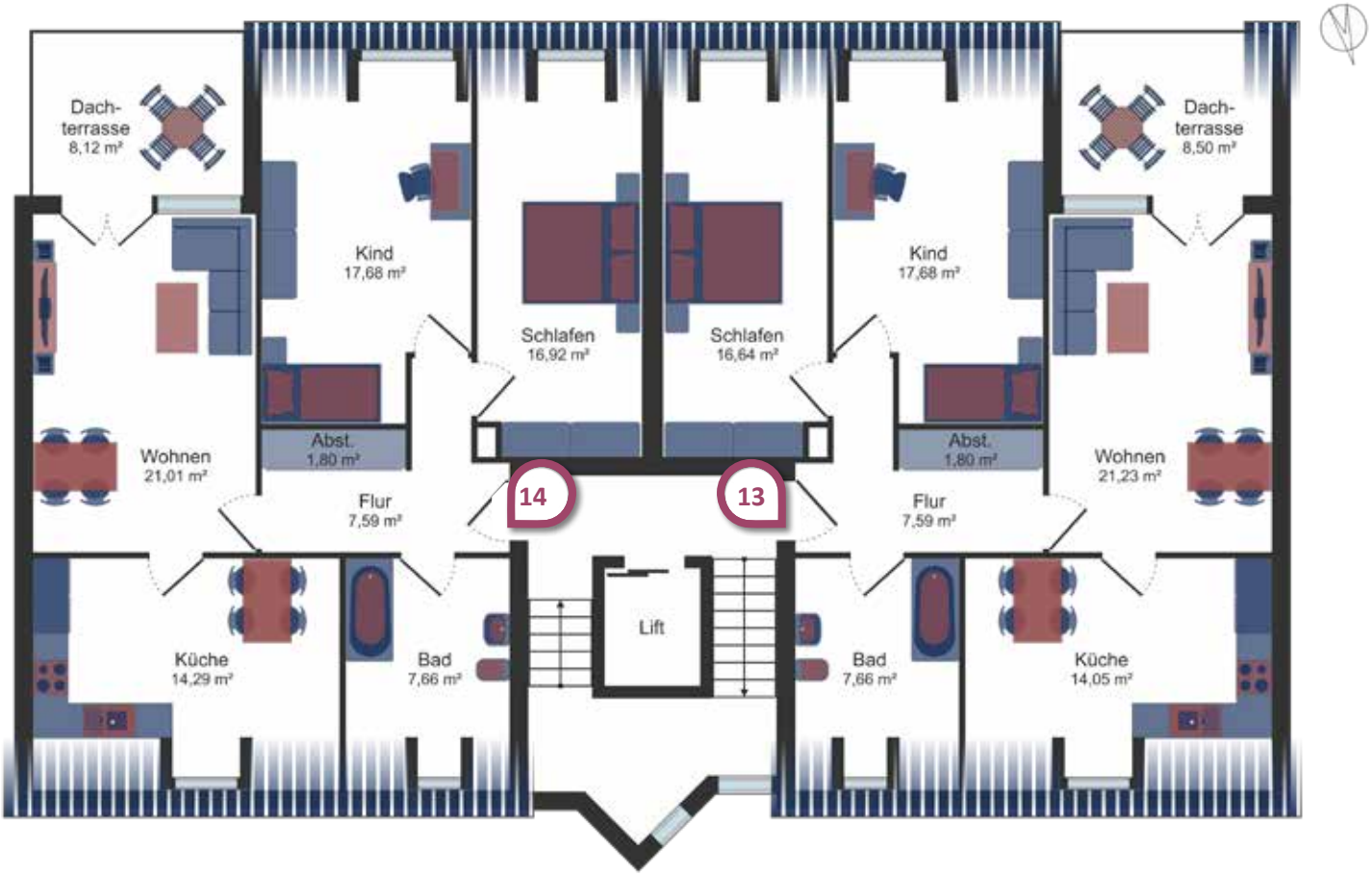
Die Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss sind identisch
Wohnung 4 » 7, 10
Wohnung 5 » 8, 11
Wohnung 6 » 9, 12



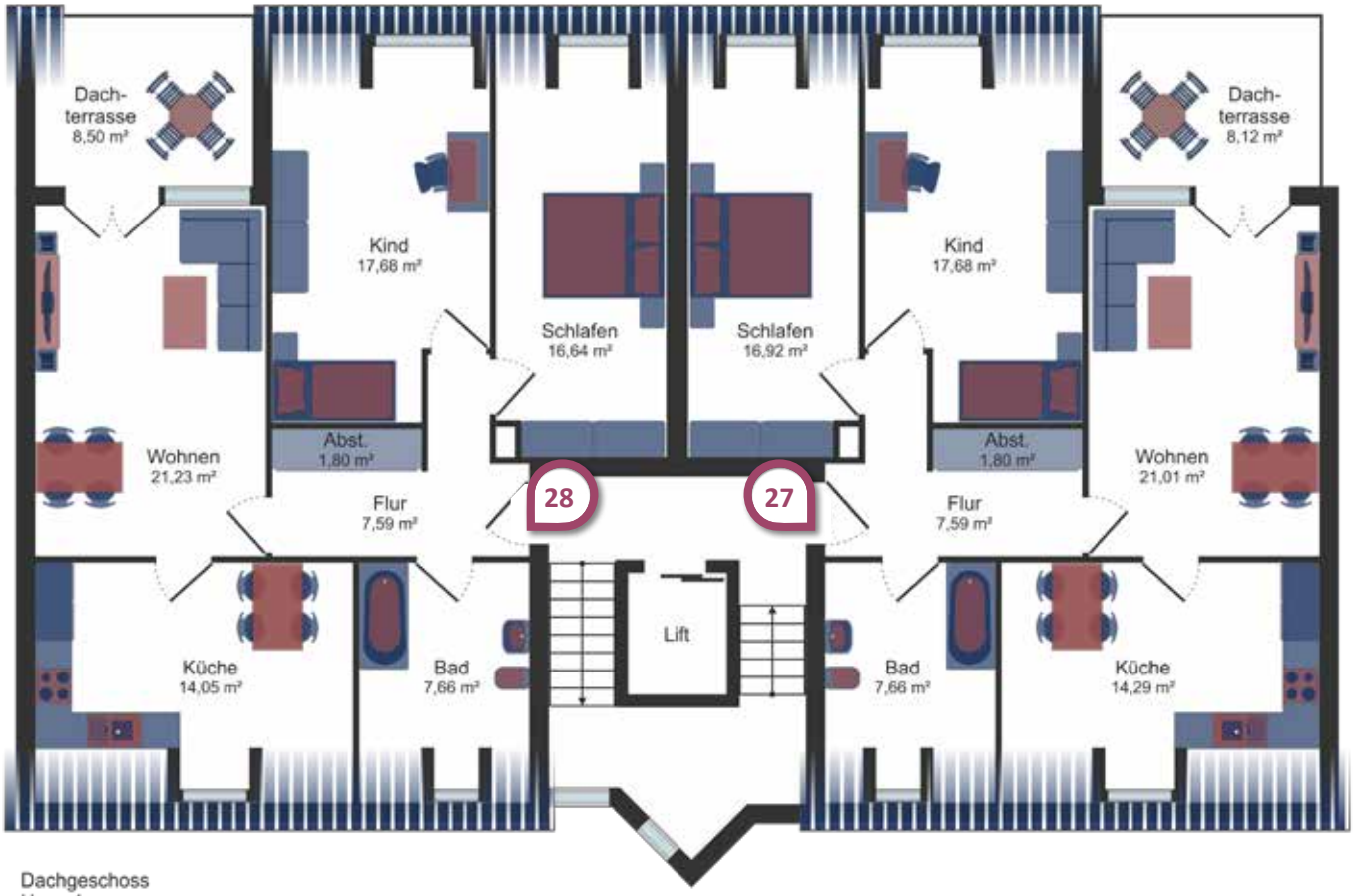
Hedwigpromenade 4

1., 2., 3. Obergeschoss

Die Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss sind identisch
Wohnung 18 » 21, 24
Wohnung 19 » 22, 25
Wohnung 20 » 23, 26



Dachgeschoss



Dachgeschoss
Haus 4

Dachgeschoss

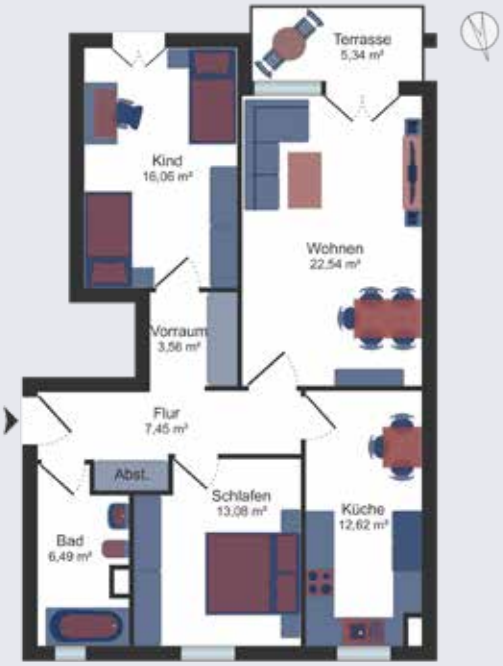
Wohnung 1

Erdgeschoss | Wohnfläche 85,47 m²



Flur	7,45 m²
Bad	6,49 m²
Schlafzimmer	13,08 m²
Kind	16,06 m²
Küche	12,62 m²
Wohnzimmer	22,54 m²
Terrasse (zu 50%)	2,67 m²
Abstellraum	1,00 m²
Vorraum	3,56 m²
Gesamt	**85,47 m²**

zzgl. Gartenfläche



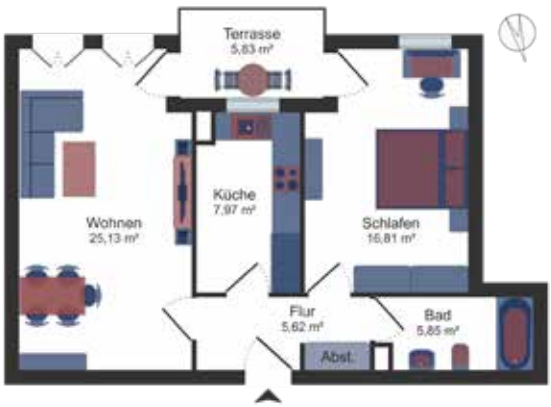
Wohnung 2

Erdgeschoss | Wohnfläche 65,29 m²



Flur	5,62 m²
Bad	5,85 m²
Schlafzimmer	16,81 m²
Küche	7,97 m²
Wohnzimmer	25,13 m²
Terrasse (zu 50%)	2,91 m²
Abstellraum	1,00 m²
Gesamt	**65,29 m²**

zzgl. Gartenfläche



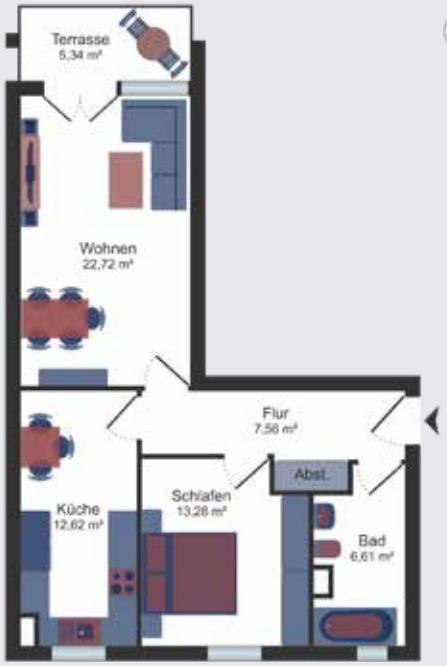
Wohnung 3

Erdgeschoss | Wohnfläche 66,46 m²



Flur	7,56 m²
Bad	6,61 m²
Schlafzimmer	13,28 m²
Küche	12,62 m²
Wohnzimmer	22,72 m²
Terrasse (zu 50%)	2,67 m²
Abstellraum	1,00 m²
Gesamt	**66,46 m²**

zzgl. Gartenfläche



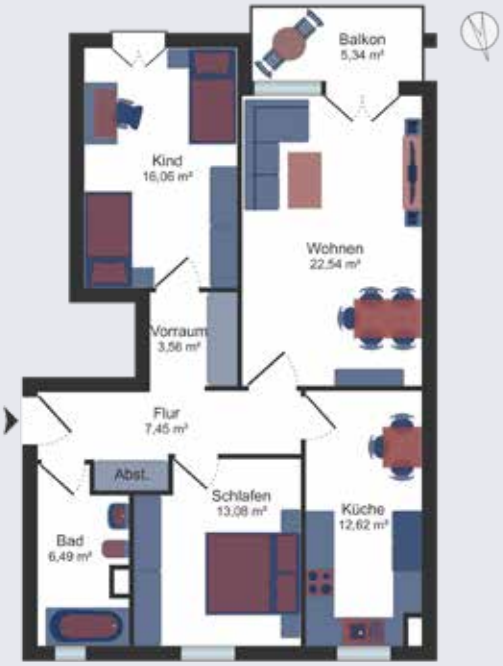
Die Wohnungen
1, 2, 3
haben ein
Sondernutzungsrecht
für den jeweiligen
Gartenanteil.

Wohnung 4

1. Obergeschoss | Wohnfläche 85,47 m²



Flur	7,45 m²
Bad	6,49 m²
Schlafzimmer	13,08 m²
Kind	16,06 m²
Küche	12,62 m²
Wohnzimmer	22,54 m²
Terrasse (zu 50%)	2,67 m²
Abstellraum	1,00 m²
Vorraum	3,56 m²
Gesamt	**85,47 m²**

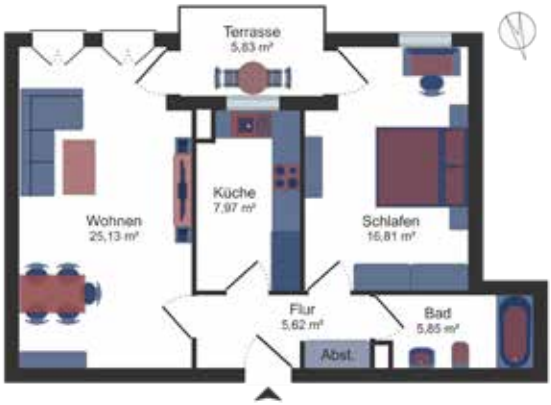


Wohnung 5

1. Obergeschoss | Wohnfläche 65,29 m²



Flur	5,62 m²
Bad	5,85 m²
Schlafzimmer	16,81 m²
Küche	7,97 m²
Wohnzimmer	25,13 m²
Terrasse (zu 50%)	2,91 m²
Abstellraum	1,00 m²
Gesamt	**65,29 m²**

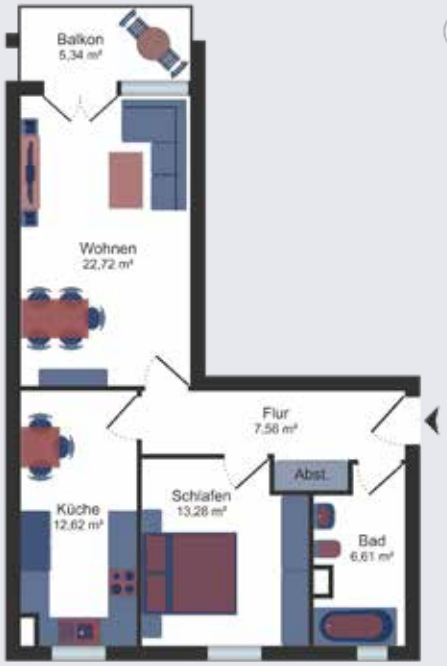


Wohnung 6

1. Obergeschoss | Wohnfläche 66,46 m²



Flur	7,56 m²
Bad	6,61 m²
Schlafzimmer	13,28 m²
Küche	12,62 m²
Wohnzimmer	22,72 m²
Terrasse (zu 50%)	2,67 m²
Abstellraum	1,00 m²
Gesamt	**66,46 m²**



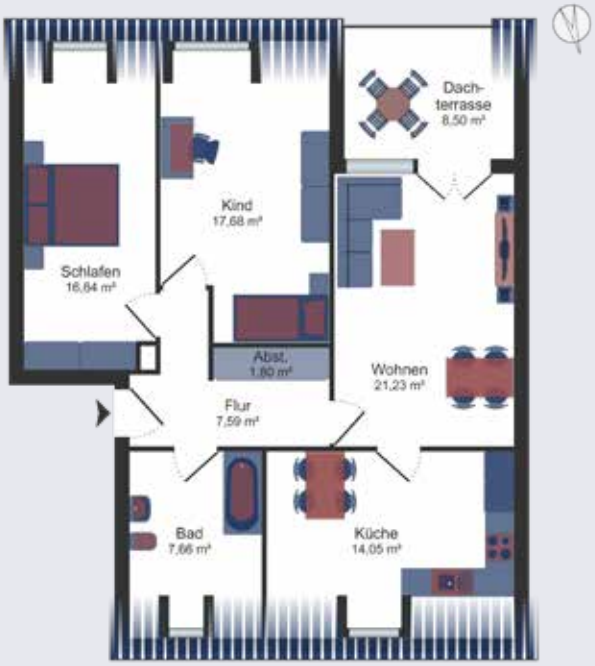
Die Wohnungen im
2. und 3. Obergeschoss
sind identisch
Wohnung 4 » 7, 10
Wohnung 5 » 8, 11
Wohnung 6 » 9, 12

Wohnung 13

Dachgeschoss | Wohnfläche 88,74 m²



Flur	7,59 m²
Bad	7,66 m²
Schlafzimmer	16,64 m²
Kind	17,68 m²
Küche	14,05 m²
Wohnzimmer	21,23 m²
Terrasse (zu 50%)	2,09 m²
Abstellraum	1,80 m²
Gesamt	**88,74 m²**

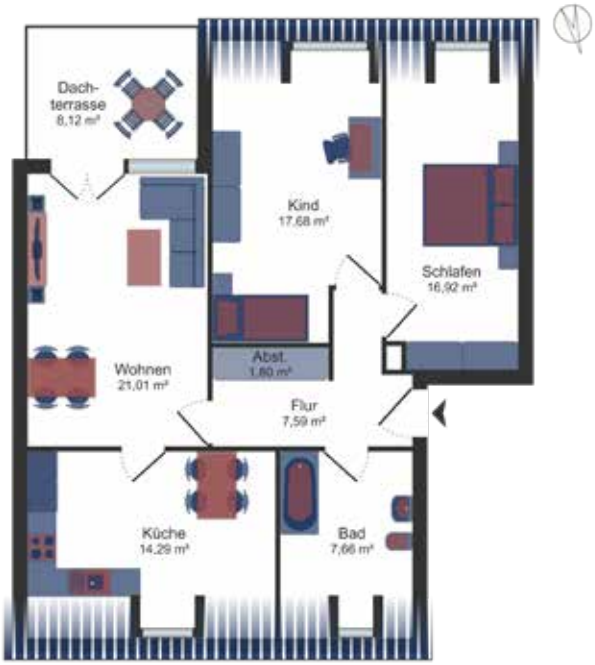


Wohnung 14

Dachgeschoss | Wohnfläche 89,97 m²



Flur	7,59 m²
Bad	7,66 m²
Schlafzimmer	16,92 m²
Kind	17,68 m²
Küche	14,29 m²
Wohnzimmer	22,01 m²
Terrasse (zu 50%)	2,02 m²
Abstellraum	1,80 m²
Gesamt	**89,97 m²**



Dachgeschoss

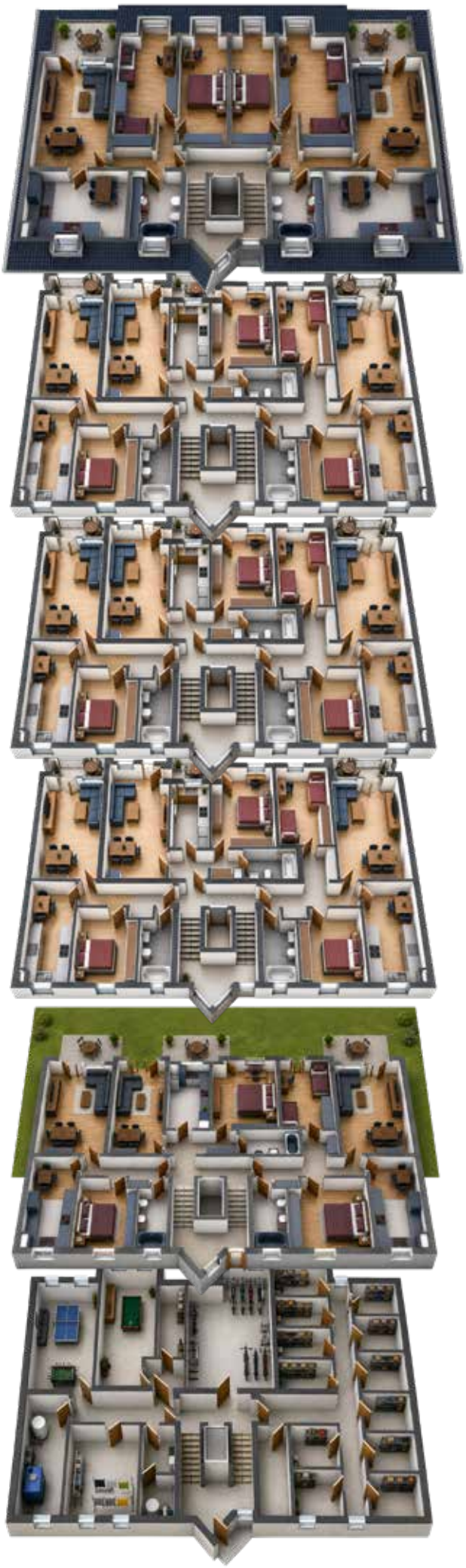
3. Obergeschoss

2. Obergeschoss

1. Obergeschoss

Erdgeschoss

Kellergeschoss



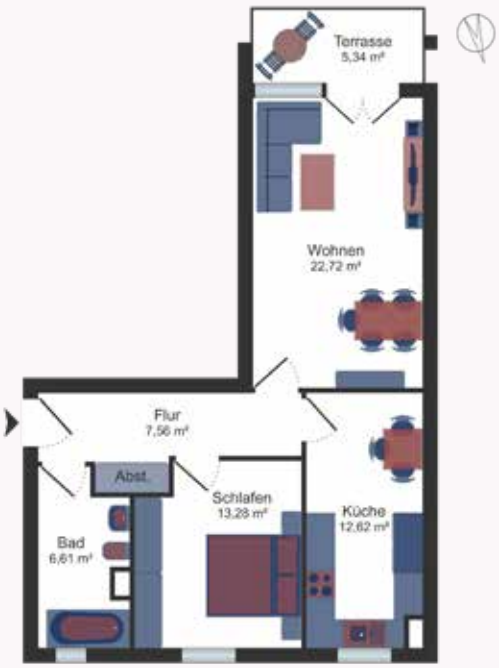
Wohnung 15

Erdgeschoss | Wohnfläche 66,45 m²



Flur	7,56 m²
Bad	6,61 m²
Schlafzimmer	13,28 m²
Küche	12,62 m²
Wohnzimmer	22,72 m²
Terrasse (zu 50%)	2,67 m²
Gesamt	**66,45 m²**

zzgl. Gartenfläche



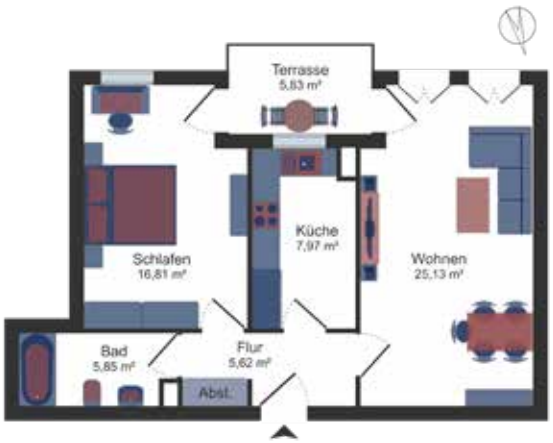
Wohnung 16

Erdgeschoss | Wohnfläche 65,29 m²



Flur	5,62 m²
Bad	5,85 m²
Schlafzimmer	16,81 m²
Küche	7,97 m²
Wohnzimmer	25,13 m²
Terrasse (zu 50%)	2,91 m²
Abstellraum	1,00 m²
Gesamt	**65,29 m²**

zzgl. Gartenfläche



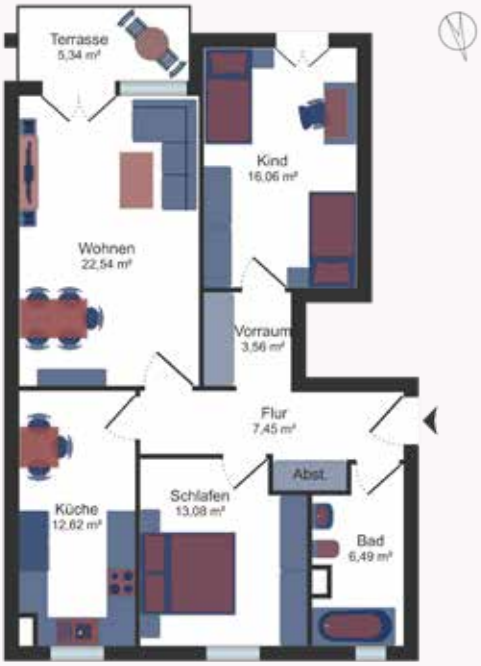
Wohnung 17

Erdgeschoss | Wohnfläche 85,47 m²



Flur	7,45 m²
Bad	6,49 m²
Schlafzimmer	13,08 m²
Kind	16,06 m²
Küche	12,62 m²
Wohnzimmer	22,54 m²
Terrasse (zu 50%)	2,67 m²
Abstellraum	1,00 m²
Vorraum	3,56 m²
Gesamt	**85,47 m²**

zzgl. Gartenfläche



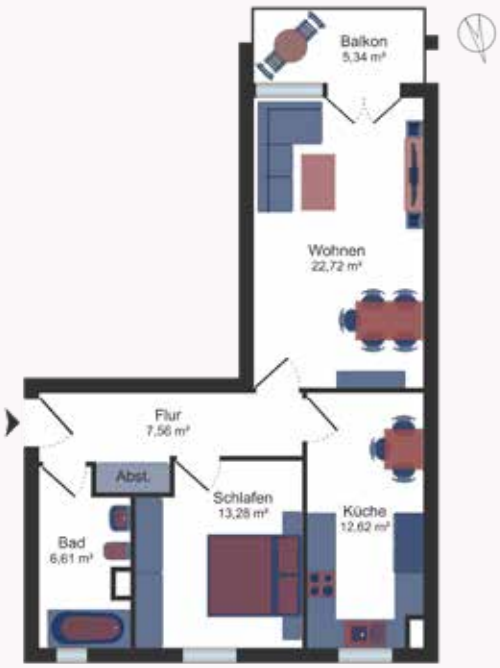
Die Wohnungen
15, 16, 17
haben ein
Sondernutzungsrecht
für den jeweiligen
Gartenanteil.

Wohnung 18

1. Obergeschoss | Wohnfläche 66,46 m²



Flur	7,56 m²
Bad	6,61 m²
Schlafzimmer	13,28 m²
Küche	12,62 m²
Wohnzimmer	22,72 m²
Terrasse (zu 50%)	2,67 m²
Abstellraum	1,00 m²
Gesamt	**66,46 m²**

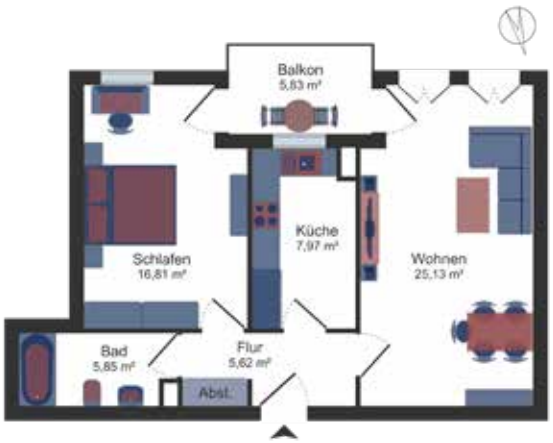


Wohnung 19

1. Obergeschoss | Wohnfläche 65,29 m²



Flur	5,62 m²
Bad	5,85 m²
Schlafzimmer	16,81 m²
Küche	7,97 m²
Wohnzimmer	25,13 m²
Terrasse (zu 50%)	2,91 m²
Abstellraum	1,00 m²
Gesamt	**65,29 m²**

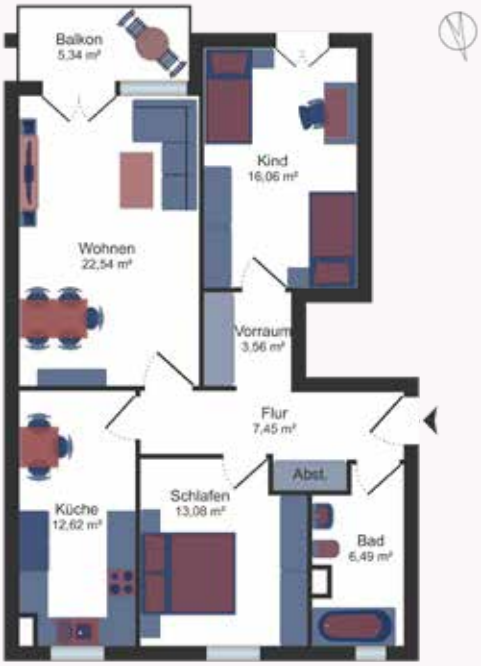


Wohnung 20

1. Obergeschoss | Wohnfläche 85,47 m²



Flur	7,45 m²
Bad	6,49 m²
Schlafzimmer	13,08 m²
Kind	16,06 m²
Küche	12,62 m²
Wohnzimmer	22,54 m²
Terrasse (zu 50%)	2,67 m²
Abstellraum	1,00 m²
Vorraum	3,56 m²
Gesamt	**85,47 m²**



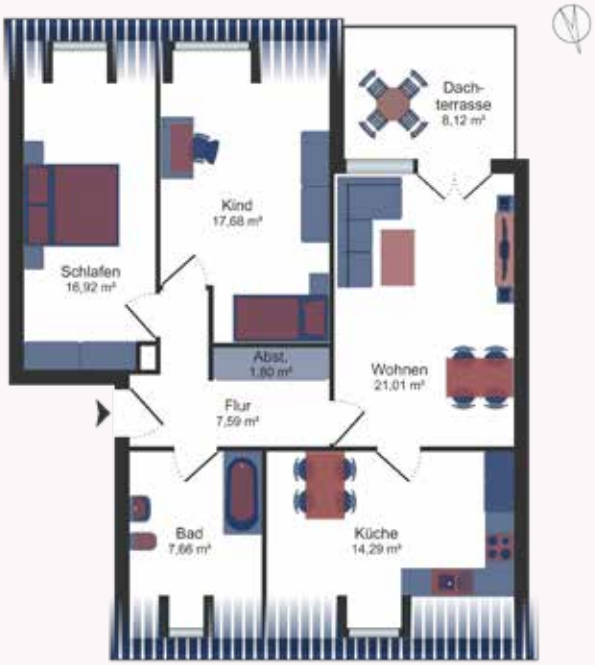
Die Wohnungen im
2. und 3. Obergeschoss
sind identisch
Wohnung 18 » 21, 24
Wohnung 19 » 22, 25
Wohnung 20 » 23, 26

Wohnung 27

Dachgeschoss | Wohnfläche 89,97 m²



Flur	7,59 m²
Bad	7,66 m²
Schlafzimmer	16,92 m²
Kind	17,68 m²
Küche	14,29 m²
Wohnzimmer	22,01 m²
Terrasse (zu 50%)	2,02 m²
Abstellraum	1,80 m²
Gesamt	**89,97 m²**

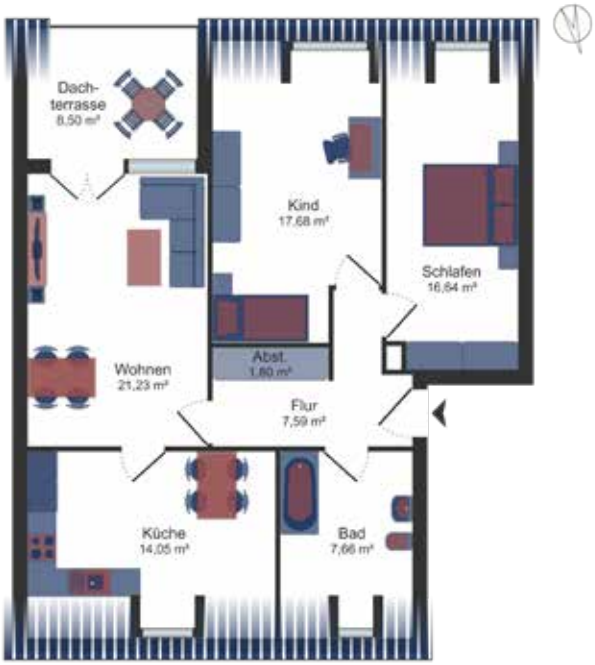


Wohnung 28

Dachgeschoss | Wohnfläche 88,74 m²



Flur	7,59 m²
Bad	7,66 m²
Schlafzimmer	16,64 m²
Kind	17,68 m²
Küche	14,05 m²
Wohnzimmer	21,23 m²
Terrasse (zu 50%)	2,09 m²
Abstellraum	1,80 m²
Gesamt	**88,74 m²**



RECHTLICHE GRUNDLAGEN, PFLICHTEN UND RISIKEN

Rechtliche Grundlagen

Im Folgenden soll für die Wohnanlage Hedwigpromenade 3+4 in 16727 Velten (28 Wohnungen, 4 Hobbyräume, verteilt auf zwei Häuser sowie 28 Tiefgaragenstellplätze, Baujahr 1996) wichtige, mit dem hier offerierten Erwerb von Eigentumswohnungen verbunden Chancen und Risiken dargestellt werden. Verkäuferin der Wohnanlage ist die Plan B GmbH, im folgenden Verkäuferin genannt.
Die hier angebotene Investition erfolgt durch den Abschluss mehrerer Verträge. Zunächst wird ein Kaufvertrag geschlossen, als Folge des Erwerbs tritt der Erwerber in die Teilungserklärung und den dann bereits geschlossenen WEG-Verwaltervertrag ein. Optional kann der jeweilige Erwerber einen Vertrag zur Verwaltung seines Sondereigentums abschließen. Diese Verträge werden im Folgenden erläutert. Gewährleistungsansprüche gegenüber der Verkäuferin sind ausgeschlossen, da es sich nicht um ein Neubauprojekt handelt.
Es wird hierzu auf § 442, 444 BGB verwiesen.
Die Rechte des Käufers wegen eines Mangels sind ausgeschlossen, wenn er bei Vertragsschluss den Mangel kennt. Ist dem Erwerber ein Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, kann der Erwerber Rechte wegen dieses Mangels nur geltend machen, wenn die Verkäuferin den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat.

§ 444 BGB Haftungsausschluss

Auf eine Vereinbarung, durch welche die Rechte des Käufers wegen eines Mangels ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich die Verkäuferin nicht berufen, soweit er den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat.
Der Käufer übernimmt die Wohnungseinheit, für die er sich entscheidet, in dem derzeitigen Zustand. Die angegebenen Wohn- und Nutzflächen beruhen auf den vorhandenen Bauunterlagen und der Abgeschlossenheitsbescheinigung. Ein aktuelles Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Geringfügige Abweichungen können daher nicht ausgeschlossen werden. Es handelt sich hier um Bestandseigentum. Berechnungen der zu vermietenden Flächen sind aus der damaligen Bauakte sowie der Abgeschlossenheitsbescheinigung vorgenommen worden. Für die Richtigkeit dieser Angaben trägt die Verkäuferin keine Garantie.

Kaufvertrag

Der Erwerber schließt mit der Verkäuferin einen Kaufvertrag über eine bestehende Eigentumswohnung. Dieser kommt mit Beurkundung des Vertrages vor einem Notar zu Stande. Die Wahl des beurkundenden Notars obliegt erstrangig dem Käufer und ist zwischen den Vertragsparteien abzustimmen.
Den Vertragsparteien- insbesondere dem Käufer als Verbraucher muss im Fall von sogenannten Verbraucherverträgen der Entwurf des Kaufvertrages mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung zur genauen Durchsicht durch den beurkundenden Notar übersandt worden sein (§ 17 Abs. 2 a BeurkG). Im Sinne des Verbraucherschutzes ist der beurkundende Notar verpflichtet, die Wahrung vorgenannter Frist durch diese Übersendung zu überwachen. Als Verbrauchervertrag gelten Verträge zwischen Unternehmer und Verbraucher, d.h. zwischen einem gewerblich Tätigen und einer natürlichen Person ohne gewerbliche Prägung bezogen auf den Vertragsgegenstand. Sollte den Vertragsparteien aus örtlichen oder zeitlichen Gründen eine gemeinsame Beurkundung nicht möglich sein, ist die Beurkundung eines Kaufvertrages auch möglich, wenn der Verkäufer einer handelnden Person eine notarielle Vollmacht erteilt. Sofern die Beurkundung durch vollmachtslose Vertreter vorgenommen wurde, bedarf es zur Rechtswirksamkeit des Vertrages der Genehmigungserklärung des / der Vertretenen, welche zum grundbuchamtlichen Vollzug notariell beglaubigt sein muss.
Im Fall des Abschlusses eines Vertrages, bei dem eine Partei auf Grund privatschriftlicher oder gar mündlicher Vollmacht vertreten wird, bedarf es für den grundbuchamtlichen Vollzug einer analogen Vollmachtsbestätigung. Sofern die Beurkundung jedoch durch einen Bevollmächtigten mit grundbuchtauglicher Vollmacht (d.h. Vollmacht in mindestens beglaubigter Form) erfolgt, ist der Vertrag nicht nur rechtswirksam geschlossen, sondern auch grundbuchlich vollzugsfähig.
Es wird darauf hingewiesen, dass jede von der Beurkundung durch gemeinsame Anwesenheit von Käufer und Verkäuferin abweichende Form ebenfalls auch für den Käufer mit zusätzlichen Kosten verbunden sein kann. Gemäß den Regelungen der Teilungserklärung bedarf die Veräußerung der Wohnungseigentumseinheiten keiner Zustimmung durch die WEG-Verwalterin- der jedoch jede Veräußerung unverzüglich vom Veräußerer anzuzeigen ist.

Vorkaufsrecht des Mieters und Eigenbedarf

Im Fall, dass es sich bei dem Kaufgegenstand um eine vermietete Wohnung handelt, steht dem Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB zu, soweit es sich um die Erstveräußerung nach Teilung handelt und die Teilung nach Überlassung an den Mieter erfolgte, was auf die mit diesem Prospekt angebotenen Wohnungen zutrifft. Für den Fall, dass der Mieter sein Vorkaufsrecht rechtswirksam ausüben sollte, wird der Kaufvertrag ein Rücktrittsrecht der Verkäuferin (Plan B GmbH) vorsehen, um einen Kaufvertrag gleichen Inhalts mit dem vorkaufenden Mieter abwickeln zu können. Die Verkäuferin trägt in diesem Fall die mit der Beurkundung und Rückabwicklung des Vertrages verbundenen Kosten. Ferner besteht die gesetzliche Kündigungssperrfrist nach § 577a BGB, da i. d. R. die kaufgegenständliche Wohnung vor Begründung des Wohnungseigentums vermietet wurde. Die Käufer einer solchen Wohnung können sich demnach erst nach Ablauf von drei Jahren gemäß § 577a BGB auf berechtigte Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 (Eigenbedarf) oder Nr. 3 (wirtschaftliche Verwertung) berufen. Dies entspricht der derzeitigen Rechtslage.
Die vorgenannte Frist kann durch Rechtsverordnung der Landesregierung auf bis zu zehn Jahre verlängert werden kann, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Übergabe, Wechsel von Nutzen und Lasten

Verkäuferin und Käufer vereinbaren den Wechsel von Nutzen und Lasten (Übergabestichtag als wirtschaftlicher Übergang) auf den Käufer zum Monatsersten, der der vollständigen Kaufpreiszahlung folgt.

RISIKEN

Selbstverständlich birgt das Investment in Immobilien- wie bei jeder anderen Art der Kapitalanlage- neben den Chancen und Vorteilen auch Risiken. Diese können sich in der Sphäre des Veräußerers und des Erwerbers realisieren. Es werden nachfolgend generelle Risiken beschrieben, zu deren Wahrscheinlichkeit Feststellungen naturgemäß nicht getroffen werden können.
Die Investition in eine Immobilie enthält immer neben den Chancen auf Gewinn und Vermögenszuwachs auch wirtschaftliche Risiken. Die künftig zu erwartenden Ergebnisse sind zum Beispiel abhängig

von der Vermietungssituation, von dem Zinssatz der Finanzierung, insbesondere nach Auslauf der Zinsbindungszeiten. Beispielhaft seien noch spezifische Risiken einer wohnwirtschaftlich genutzten Immobilie benannt:
-durch Lärm oder Immissionsbelästigungen können sich Entwertungen der Immobilieninvestitionen ergeben.
-die Anschlussvermietung bei auslaufenden Mietverträgen könnte möglicherweise nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgen, was zu negativen wirtschaftlichen Auswirkungen führen kann.
-Mieterhöhungen können sich nicht am Markt durchsetzen lassen, weil z. B. die Mietnebenkosten angestiegen sind.
-staatliche Eingriffe (z. B. Mietpreisbremse, Mietendeckel etc.) können Mieterhöhungsverlangen ausbremsen oder gar ausschließen.
Auch ein Totalverlustrisiko kann nicht ausgeschlossen werden. Zugleich ist auch zu beachten, dass bei einer Fremdfinanzierung der Immobilie das gesamte Vermögen, und nicht nur die Anlageimmobilie, haftet.

Werthaltigkeit
Immobilien zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass sie durch ihre Wertbeständigkeit und ihr Wertsteigerungspotenzial eine solide Säule der Geldanlage bilden. Die Wertsteigerung lässt sich, wenn überhaupt, nur mittel- bis langfristig realisieren. Neben attraktiven Kaufkonditionen und einer vielleicht positiven Erwartung zur Wertentwicklung sind Nebenkosten gerade in Deutschland nicht zu vernachlässigen – die Grundwerbesteuer beträgt in Brandenburg derzeit 6,5% vom Kaufpreis, Stand 08/2026. Hinzu müssen noch Kosten für die Beurkundung des Vertrages sowie weitere Vollzugskosten (z. B. Grundschuldbestellung, Kosten des Amtsgerichtes, etc.) von ca. 2,0% einkalkuliert werden. Ebenso können ggf. auch Maklerkosten hinzukommen. Dieser „Aufpreis“ muss durch die Wertentwicklung eines Objekts erwirtschaftet werden. Grundsätzlich ist natürlich eine Veräußerung der Immobilie zu jedem Zeitpunkt möglich, jedoch kann es insbesondere bei einem kurzfristigen Weiterverkauf dazu kommen, dass der Verkaufserlös die Kosten des Erwerbs der Immobilie nicht abdeckt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass bei einer Finanzierung der Immobilie die Bank für eine vorzeitige Ablösung des Finanzierungsdarlehens eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen wird, welche die der Bank entgangenen Zinsen für die ursprünglich vereinbarte Laufzeit, abdeckt.
Die Investitionsentscheidungen sind also weit zukunftsorientiert. Merkmale des Wohnungsmarktes sind eine hohe Kapitalbindung als auch eine lange Nutzungsdauer. Durch die damit einhergehenden ungewissen künftigen Entwicklungen, beinhaltet diese Kapitalanlage zwangsläufig auch spekulative Elemente. Daher kann für eine zukünftige Wertsteigerung keine Garantie übernommen werden. Selbstverständlich erfolgt die Auswahl der Objekte immer unter dem Aspekt einer zukünftigen zu realisierenden Werterhöhung. Somit bestehen gute Chancen einer Wertsteigerung während der gesamten „Haltedauer“ der Immobilie. Die verzeichnete Wertsteigerung kann durch die Veräußerung der Immobilie realisiert werden. Der tatsächlich erzielbare Erlös aus dem Verkauf einer Immobilie ist von zahlreichen Gegebenheiten des Marktes abhängig. Unter anderem sind der Standort, dessen weitere Entwicklung (z. B. Arbeitslosenquote, Firmenansiedlung, Zu und Abwanderung aus der Stadt, Stadteil oder Gegend), die Eigenschaften des Objektes selbst, dass Angebot und die Nachfrage am Wohnungsmarkt und letztendlich die Höhe der Mieteinnahmen Parameter, die über den Vermögenszuwachs entscheiden. Bei einer wider Erwarten nachteiligen Entwicklung der Situation auf dem Immobilienmarkt kann eine Veräußerung zu einer Vermögenseinbuße führen. Diese Möglichkeit besteht vor allem dann, wenn der Verkauf kurzfristig erfolgen muss. Es sollte stets beachtet werden, dass ein Investment in Immobilien eine langfristige Kapitalanlage darstellt, die sich gewöhnlich erst nach zehn Jahren trägt. Verwirklichen sich jedoch die dieser Kapitalanlage anhaftenden Risiken, ist ein Wertverlust bis hin zum Totalverlust des eingesetzten und/oder finanzierten Kapitals möglich. Ebenso sind Rückgriffe auf das gesamte Vermögen des Investors möglich.

Standort
Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist ihre Lage. Dabei kommt es sowohl auf die Makro- als auch auf die Mikrolage an. Bei der Wahl des Objektes muss der Erwerber die Stadt, den
Stadteil oder die Gegend, in der sich das Objekt befindet, sorgfältig prüfen und analysieren. Denn nur in einem ökonomisch und ökologisch gesunden Umfeld ist eine stabile Entwicklung des Immobilienmarktes möglich. Auch bei der Auswahl des Stadtviertels und der Lage in selbigem ist mit Sorgfalt vorzugehen, denn oft unterscheiden sich die Viertel erheblich im Wert der Immobilien und in der Mieternachfrage. Selbst innerhalb eines Viertels kann es große Unterschiede je nach Lage geben. Trotz Prüfung der momentanen Situation kann sich diese künftig erheblich verändern.

Geänderte Wünsche der Nutzer, z. B. an ihrem Umfeld oder geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen, können sich sowohl positiv als auch negativ auf die Nachfrage am Standort und den Immobilienmarkt, insbesondere die Preise, auswirken.

Auch die Verkehrsanbindung – differenziert nach unterschiedlichen Verkehrsmitteln – spielt eine Rolle. Insofern ist ein adäquater Standort ebenso wichtig wie eine langfristige Beibehaltung der Attraktivität des Standorts oder sogar deren Steigerung für die konkrete Nutzung. Hierauf hat der Erwerber keinen unmittelbaren Einfluss. In jedem Fall sollte der Erwerber sich auch unter diesen Gesichtspunkten ein persönliches Bild vom Umfeld des Objektes machen.

Ausstattung und Bauqualität
Der Investor erwirbt eine Bestandsimmobilie.
Die Gebäude wurde vor geraumer Zeit (Baujahr 1996) errichtet.

Instandhaltung | Pflege der Immobilie
Jede Immobilie bedarf der regelmäßigen Wartung und Instandhaltung. Hierfür wird durch die Gemeinschaft eine Erhaltungsrücklage in Höhe von ca. 0,63 Euro pro qm Wohnfläche und Monat gebildet, die vom WEG Verwalter verwahrt wird. Diese Rücklage ist nicht auf den Mieter umlegbar und muss daher vom Erwerber selbst finanziert werden. Darüber hinausgehende Instandhaltungs- maßnahmen, etwa zur Anpassung an geänderte Wettbewerbs- und Bedarfsstrukturen können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Auch durch steigende Preise im Bausektor besteht das Risiko, dass angesparte Rücklagen nicht ausreichen. Somit müssen die Gemeinschaft und damit auch der Erwerber die Differenz aus privaten Liquiditätsreserven bestreiten. Für die Durchführung der meisten Maßnahmen ist ein Beschluss durch die Gemeinschaft notwendig. Bei Uneinigkeit der Gemeinschaft besteht die Gefahr, dass notwendige Maßnahmen nicht durchgeführt werden können, was schlimmstenfalls zu einem Wertverlust der Immobilie führen kann. Maßnahmen innerhalb des Sondereigentums sind von der Rücklage nicht gedeckt, diese hat der Erwerber stets selbst und auf eigene Kosten vorzunehmen, was er im Rahmen seiner Finanzplanung

berücksichtigen muss.

Verwaltung der Liegenschaft
Die Verwaltung ist für eine Immobilie von großer Bedeutung. Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums der Häuser obliegt der Dr. Giessmann Immmoblien GmbH. Die Gesellschaft ist auch zuständig für die Oberverwaltung "Velten Park", sowie für die Verwaltung der Tiefgarage.
Weitere optionale Leistungen (z. B. Baumaßnahmenbegleitung oder Vertretung bei Eigentümerversammlungen) werden separat abgerechnet. Dabei ist zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentumsverwaltung zu unterscheiden. Der Verwalter des Gemeinschaftseigentums nach dem WEG organisiert die Versammlungen, bereitet Beschlüsse vor, sorgt für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Immobilie und rechnet die dafür aufgewandten Mittel gegenüber der Gemeinschaft ab. Ferner prüft sie den baulichen Zustand der Immobilie und schlägt geeignete Maßnahmen zur Verbesserung und Erhaltung vor. Schlussendlich sorgt sie, notfalls mit anwaltlicher Unterstützung, für die regelmäßige Zahlung des Wohngeldes durch die Miteigentümer. Kurzum: ohne eine funktionierende WEG-Verwaltung ist das Objekt großen Unwägbarkeiten ausgesetzt, was schlimmstenfalls zu einer Wertminderung führen kann. Die monatlichen Kosten für die WEG-Verwaltung der Häuser betragen derzeit 29,75 Euro brutto pro Wohneinheit und Monat, für die Tiefgarage 2,39 Euro Brutto je Tiefgargenstellplatz und je Monat. Kosten für die Oberverwaltung kommen noch hinzu, und sind dem jeweiligen Wirtschaftsplan der Oberverwaltung zu entnehmen.
Davon zu unterscheiden ist die Sondereigentumsverwaltung. (SEV) Diese kümmert sich um die allein im Eigentum des Erwerbers stehende Wohnung. Sie führt das Mietinkasso durch, rechnet die Betriebskosten ab und bemüht sich um die Organisation der Beseitigung von vom Mieter zu Recht gerügter Mängel. Der Investor ist also auch hier auf eine funktionierende Verwaltung angewiesen. Die Kosten der Verwaltung sind nicht auf den Mieter umlegbar und müssen vom Erwerber daher stets selbst getragen werden. Die SEV kann ebenfalls von Dr. Giessmann Immmoblien GmbH übernommen werden, ebenso aber auch durch jede Drittfirma oder den Käufer selber.
Die Kosten für die SEV bei Dr. Giessmann Immmoblien GmbH betragen derzeit 29,75 Euro brutto für Wohnung und Tiefgaragenstellplatz pro Monat.

Vermietung
Der Erwerber, der die Wohnung zur Fremdvermietung erwirbt, trägt regelmäßig ein Vermietungsrisiko. Es können immer wieder Zeiten auftreten, in denen die Wohnung unvermietet ist. In diesen hat der Erwerber sämtliche Lasten der Wohnung allein zu tragen. Auch kann es passieren, dass die Wohnung vermietet ist, vom Mieter allerdings kein oder nur ein verminderter Mietzins gezahlt wird. Auch dieses Risiko muss der Erwerber von Beginn an einkalkulieren. In diesem Fall ist ferner zu berücksichtigen, dass der Mieter die Wohnung nutzt und damit Verbrauchskosten verursacht, die bei mangelnder Solvenz ebenfalls der Vermieter tragen muss. Einen solchen Mieter mit gerichtlicher Hilfe zur Vernunft oder zum Auszug zu bringen, kann bisweilen lange dauern und ist mit weiterem finanziellem Aufwand verbunden. Auch müssen Kosten zwecks Neuvermietung der jeweiligen Einheit einkalkuliert werden. Diese sind u. a. Inserationskosten, Maklergebühren oder auch Aufwendungen für Renovierungen und/oder Modernisierungen um die Wohnung in einen vermietungsfähigen Zustand zu versetzen.

Kostenlast
Neben den bereits im Detail dargestellten Kosten der Immobilieninvestition können, insbesondere in Sondersituationen, weitere Ausgabenpositionen auf den Erwerber zukommen, welche aus eigenem Vermögen und unter Belastung der eigenen Liquidität zu tragen sind. Die Verkäuferin trägt regelmäßig nur die im Kaufvertrag abschließend beschriebenen Kosten welche mit dem Kaufpreis der Immobilien abgegolten sind. Umgekehrt bedeutet dies, dass der Erwerber sämtliche Kosten, welche nicht ausdrücklich vom Veräußerer zu übernehmen sind, selbst zu tragen hat. Hierzu gehören regelmäßig Kosten der steuerlichen Beratung, Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Erstellung von behördlichen und steuerlichen Bescheinigungen (u. a. der behördlichen Bescheinigung zur Bemessungsgrundlage), Kosten der Vertretung in Verfahren vor Behörden und Gerichten.
Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In besonderen Situationen können darüber hinaus Kosten der Nach- und Umfinanzierung, Kosten der Löschung nicht mehr benötigter Grundpfandrechte, der steuerlichen Beratung und Dienstleistung bei steuerlichen Prüfungen des Investitionsobjektes, Kosten anlässlich der Vermögensübertragung oder im Erbfall, sowie Kosten der Rechts- und Interessenvertretung in allen Belangen der Immobilieninvestition hinzutreten.

Wohnungseigentümergemeinschaft
Mit Erwerb der Wohnung, spätestens mit Eintragung im Grundbuch, tritt der Investor in die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) ein. Diese Gemeinschaft trägt gemeinsam die Kosten des Gesamtobjektes. Fallen ein oder mehrere Eigentümer aus, müssen die Verbliebenen diese Kosten zwangsläufig mit übernehmen. Ferner entscheidet die Gemeinschaft nach Mehrheits- prinzip über die das Gemeinschaftseigentum betreffenden Maßnahmen. Das heißt, selbst wenn der Erwerber erkennt, dass die eine oder andere Maßnahme zum Wohle des Objektes oder der Gemeinschaft notwendig ist, wird diese nur ergriffen, wenn sich die Gemeinschaft mehrheitlich dafür entscheidet. Ihre Entscheidungen trifft die WEG in Eigentümerversammlungen durch Beschlüsse. Der Erwerber ist also, will er an der Meinungsbildung und Entscheidung mitwirken, zwingend auf die Teilnahme an dieser Versammlung angewiesen. Der genaue Inhalt und die Grenzen von Gemeinschafts- und Sondereigentum ergeben sich aus der Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung, die dem Erwerber vor Kaufvertragsabschluss ausgehändigt wird.

Finanzierung
Die Realisierung eines Immobilienkaufs erfordert eine Kalkulation im Hinblick auf die finanziellen Mittel des Erwerbers. Bei entsprechender Bonität kann der daraus resultierende Gesamtpreis unter Anrechnung des vorgesehenen Eigenkapitals (ggf. zuzüglich Disagio) durch Fremdmittel finanziert werden.
Für eine Bonitätsprüfung ist es erforderlich, dass dem finanzierenden Kreditinstitut ausführliche Unterlagen gemäß den Bestimmungen des § 18 Kreditwesengesetz (KWG) zur Verfügung gestellt werden. Hierzu zählt auch die Vorlage einer wahrheitsgetreuen Selbstauskunft, die die Einkommens- und Vermögenssituation des Erwerbers beinhaltet. Die dargestellten Verhältnisse müssen anhand geeigneter Unterlagen nachgewiesen werden. Bei der Inanspruchnahme von Drittmitteln in Form eines durch ein Kreditinstitut gewährtes Darlehen ist ferner zu beachten, dass ein Darlehen grundsätzlich nur zeitlich befristet vergeben wird und der Darlehensnehmer gegenüber der Bank persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und Tilgung haftet. Nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode wird die finanzierende Bank im Regelfall

anhand der dann marktüblichen Zinssätze die Konditionen für das gewährte Darlehen neu festlegen. Der dann gültige Zinssatz kann höher oder niedriger sein als zu Beginn der Finanzierung, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung ergeben kann, insbesondere im Verhältnis zu den Mieteinnahmen. Soweit der für eine eventuelle Darlehensfinanzierung zu leistende Kapitalersatz die Mieteinnahmen übersteigt, muss der Investor die sich ergebende Unterdeckung, die sich bei einem Mietausfall wiederum weiter erhöht, aus eigenen Mitteln decken. Ist er hierzu nicht in der Lage, besteht die Gefahr des Verlustes des eingesetzten Eigenkapitals und des mit der Immobilie geschaffenen Wertes. Darüber hinausgehend kann nach Aufzehrung des eingesetzten Eigenkapitals der Wert der Immobilie sich derart verschlechtern, dass ein Finanzierungsdarlehen nicht mehr durch die Immobilie vollständig abgesichert ist. Insofern kann es auch zu einer Kumulation der genannten Chancen und Risiken kommen.
Zudem werden die Beleihungsgrundsätze der Kreditinstitute bei der einzelnen Kreditentscheidung nicht ausschließlich auf die Werthaltigkeit des jeweiligen Objektes gestützt. Vielmehr interessiert die kreditgebende Bank die persönliche Bonität des Erwerbers und gegebenenfalls Zusatzsicherheiten. In Höhe des Darlehens wird die erworbene Immobilie mit Grundpfandrechten belegt. Die Absicherung der Finanzierung durch Grundpfandrechte kann zur Zwangsverwertung durch die finanzierende Bank führen, falls der Erwerber seinen Verpflichtungen nicht rechtzeitig oder gar nicht nachkommt. Mit Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wird nunmehr verstärkt die Bonität und die Lebensplanung des Erwerbers in den Fokus gerückt. Daher sollte die Finanzierung den vorher genau analysierten persönlichen wirtschaftlichen Verhältnissen des Erwerbers angepasst werden. Eheleute, die im gesetzlichen Güterstand leben, müssen sich in der Praxis gemeinsam verpflichten und unterwerfen. Ist eine Gütertrennung zwischen den Eheleuten vereinbart, behält sich die finanzierende Bank in der Regel bezüglich der Verpflichtungen des Ehegatten die Entscheidung vor.
Die Notwendigkeit einer Anschlussfinanzierung nach Ablauf des Darlehens kann sich ergeben. Insoweit kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Zinsniveau steigt oder sinkt. Den Erwerber und Investor treffen diesbezüglich die unternehmerischen Risiken und Chancen. Letztlich ist im Rahmen der Finanzierung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es ferner in Abhängigkeit zum Eigenkapital zu einer "Überfinanzierung" der Immobilie kommen kann. Dem Erwerber muss bewusst sein, dass der Darlehensstand grundsätzlich auch höher sein kann als der Wert der Immobilie. Es ist beispielsweise nicht auszuschließen, dass bei Vernachlässigung des Objektes eine Verschlechterung des Zustandes eintritt mit der Folge einer schlechteren Vermietungsmöglichkeit. Dies kann zu einer nachträglichen negativen Bewertung des Objektes durch die Bank führen, die zur Absicherung des eigenen Risikos Eigenkapital nachfordert. Insoweit ist ein Bonitätsverlust beim Erwerber denkbar. Hier besteht insbesondere im Rahmen einer Tilgungsaussetzung die Gefahr, dass bei Verkauf der Immobilie Verluste erwirtschaftet werden könnten. Ein solches Szenario ist vor allem bei einer Vollfinanzierung, insbesondere bei einem Kapitalanleger denkbar.

Risikokumulation
Vorbeschriebene Risiken können auch kumuliert, das heißt gehäuft und zeitgleich, auftreten. Dies sollte der Investor vor Treffen einer Kaufentscheidung bedenken und gleichzeitig ausreichende Mittel einkalkulieren, um mehreren gleichzeitig eintretenden Risiken begegnen zu können. Ferner kann dieser Prospekt eine ausführliche Beratung nicht ersetzen. Dem Investor wird daher geraten, sich vor Abschluss der entscheidenden Verträge mit fach- und sachkundigen Personen seines Vertrauens abzustimmen.

Steuerliche Grundlagen

Bei den angebotenen Eigentumswohnungen in Velten handelt es sich um 28 Wohnungen und 4 Hobbyräume, aufgeteilt auf 2 Häuser in einer Bestandswohnanlage, erbaut 1996.
Im Rahmen dieses Exposés soll nur auf wesentliche Grundzüge der durch einen Erwerb von den hier angebotenen Eigentumswohnungen berührten Steuerarten, vor allem Einkommensteuer (ESt), Grunderwerbsteuer (GrESt), und Grundsteuer (GrSt) eingegangen werden. Eine individuelle, auf die Bedürfnisse des einzelnen Erwerbers abgestellte Beratung durch eine Steuerberaterin/einen Steuerberater kann hierdurch nicht ersetzt werden. Befinden sich Immobilien im Privatvermögen, können sie entweder selbst genutzt oder vermietet werden. Bei deren Vermietung unterliegen die Einkünfte daraus der Einkommensteuer im Rahmen der „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung". Weitergehende Informationen werden nachstehend erläutert.
Aus der Nutzung einer Immobilie für eigene Wohnzwecke ergeben sich zunächst keine einkommensteuerliche Konsequenzen. Auf den Fall der Zuordnung von Immobilien zu einem Betriebsvermögen wird hier nicht eingegangen, ebenso wenig auf erbschaftsteuerliche oder schenkungssteuerliche Aspekte bei der (Weiter-) Übertragung von Immobilien. Soweit erforderlich kontaktieren Sie für Informationen hierzu Ihre Steuerberaterin/Ihren Steuerberater.

Immobilienerwerb zur Fremdvermietung:
Grundsätzliche Voraussetzung für die volle steuerliche Berücksichtigung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ist eine nachhaltige Einkunftserzielungsabsicht des Investors. Diese liegt im Allgemeinen vor, wenn bei auf Dauer angelegter (=unbefristeter) Vermietung mindestens 50 - 66 % der marktüblichen Miete erzielt wird (§ 21Abs. 2 EStG). Liegt die erzielte Miete darunter, hat eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil zu erfolgen, wobei der unentgeltlich entfallende Aufwand steuerlich nicht zu berücksichtigen ist. Ein vorübergehender Leerstand hingegen berührt die Einkunftserzielungsabsicht nicht, sofern sich der Eigentümer ernsthaft um eine Vermietung bemüht. Die Beweislast trägt der Eigentümer, er kann den Nachweis z. B. durch Inserate oder Makleraufträge führen.
Daneben ist Voraussetzung für die Anerkennung, dass es sich bei der Vermietung um Vermögensverwaltung handelt und nicht etwa Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt werden. Letzteres wird von der Finanzverwaltung regelmäßig dann angenommen, wenn die sogenannte „Drei- Objekte-Grenze" überschritten wird. Dies bedeutet, dass innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums zwischen dem Objektankauf und dem Objektverkauf, in der Regel 5 Jahre, in Einzelfällen jedoch bis zu 10 Jahren, mehr als drei Objekte durch den Erwerber veräußert wurden. Dabei ist gleich, welcher Art die Objekte sind; in Frage kommen bebaute oder leere Grundstücke, sogar einzelne Stellplätze. Liegt danach ein Gewerbebetrieb vor, fällt neben Einkommensteuer auch Gewerbesteuer an. Des Weiteren werden in diesem Fall Wertveränderungen des Objektes zeitlich unbegrenzt der Besteuerung unterworfen. Besitzt ein Erwerber mehrere Objekte, empfiehlt es sich in jedem Fall, die Einordnung durch einen steuerlichen Berater prüfen zu lassen.

Ermittlung der Enkünfte
Liegen die vorbeschriebenen Voraussetzungen vor, werden die Einkünfte durch eine Saldierung von Einnahmen und Werbungs-

kosten ermittelt (Einnahmeüberschussrechnung). Zu den Einnahmen des Erwerbers gehören die Mietzinsen, aber ggf. auch andere Zahlungen des Mieters im Zusammenhang mit der Immobilie wie Nebenkostenvorauszahlungen etc. sowie die Zinsen auf eine etwaige Instandhaltungsrücklage.
Die Werbungskosten stellen die Gesamtheit der von den Einnahmen abzuziehenden Ausgaben und Belastungen dar, welche nachfolgend einzeln dargestellt werden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit). Ein im Rahmen der Finanzierung geleistetes Disagio bzw. Damnum ist als Aufwand sofort absetzbar, wenn es nicht mehr als 5 % der Finanzierungssumme beträgt und ein Zinsbindungszeitraum von wenigstens 5 Jahren vereinbart wird.
Der auf Grund und Boden entfallende Anteil unterliegt dabei keiner Abschreibung. Die anteilige (erworbene oder bestehende) Erhaltungsrücklage gehört nicht zu den Anschaffungskosten der Wohnung und damit nicht zur Abschreibungsbemessungsgrundlage (sog. Rechtskauf gem. § 453Abs. 1 BGB). Der Gebäudeanteil der Anschaffungskosten ist jährlich linear mit 2% abzuschreiben. In gleicher Art und Weise sind Instandsetzungs- bzw. Herstellungskosten abzuschreiben, wenn sie in den ersten drei Jahren nach Erwerb anfallen und 15 % der Anschaffungskosten übersteigen. Anschaffungsnebenkosten, wie zum Bespiel Notarkosten und Grunderwerbsteuer, sind im gleichen Verhältnis wie die Anschaffungskosten aufzuteilen, der nicht auf Grund und Boden entfallende Teil ist mit dem Gebäude linear abzuschreiben.

Sonstige Werbungskosten, Erhaltungsrücklage

Zu den die Einnahmen mindernden, sofort abzugsfähigen Werbungskosten gehören die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Kosten der Verwaltung, sowie ggf. jährlich anfallende Erhaltungsaufwendungen. Der laufende Beitrag zur Erhaltungsrücklage gehört hingegen nicht zu den Werbungskosten, vielmehr ist die jeweilige Maßnahme, die aus der Rücklage bestritten wird, bei Ausführung konkret zu betrachten und gehört in aller Regel zu den Werbungskosten. Sofern die Erhaltungsrücklage für Maßnahmen verwendet wird, die zu Herstellungskosten führen, sind nur die entsprechenden Abschreibungen f. Abnutzung als Werbungskosten abziehbar (BFH, Beschl. v. 09.12.2008- IX B 1Boden/08, NV).

Verlustverrechnung
Ergibt sich aus der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ein steuerlicher Verlust, kann dieser grundsätzlich mit positiven Einkünften desselben Veranlagungszeitraums verrechnet werden, soweit keine besonderen gesetzlichen Verlustverrechnungsbeschränkungen eingreifen.
Verbleiben darüber hinaus nicht ausgeglichene negative Einkünfte, können diese nach Maßgabe des § 10d EStG in andere Veranlagungszeiträume übertragen werden. Nach derzeitiger Rechtslage ist ein Verlustrücktrag bis zu einem Betrag von 1.000.000 Euro, bei zusammenveranlagten Ehegatten bis zu 2.000.000 Euro, in die beiden unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeiträume möglich.
Nicht durch einen Verlustrücktrag berücksichtigte Verluste können grundsätzlich in zukünftige Veranlagungszeiträume vorgetragen werden. Der Verlustvortrag ist bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1.000.000 Euro, bei zusammenveranlagten Ehegatten bis zu 2.000.000 Euro, unbeschränkt möglich. Darüber hinaus können nach derzeitiger Rechtslage 70 % des übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte mit bestehenden Verlustvorträgen verrechnet werden.
Die steuerliche Berücksichtigung von Verlusten hängt von den individuellen Verhältnissen des Erwerbers sowie von der jeweils geltenden Rechtslage ab. Die vorstehenden Ausführungen können eine individuelle steuerliche Beratung nicht ersetzen. Dem Erwerber wird daher empfohlen, die steuerlichen Auswirkungen der Investition durch einen Steuerberater prüfen zu lassen.

Einkommensteuervorauszahlung / Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte
Voraussichtlich ausgleichsfähige Verluste können auf Antrag des Steuerpflichtigen ab dem Jahr der Anschaffung bzw. Fertigstellung der Immobilie bei der Berechnung der Einkommensteuer- vorauszahlung (§ 37 EStG) oder als Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte (§39a Abs. 1 EStG, i. d. R. beginnend mit dem auf den Antrag folgenden Monat) berücksichtigt werden.

Gewinne aus Veräußerung
Nach Ablauf einer Haltefrist von 10 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages (Spekulationsfrist) sind Gewinne aus der privaten Veräußerung von Immobilien steuerfrei. Bei Veräußerungen innerhalb dieser Frist wird der Veräußerungsgewinn, der sich aus der Differenz zwischen Verkaufspreis und Anschaffungsaufwand (gemindert um in Anspruch genommene Abschreibungen), als Einkommen versteuert. Entstehen hingegen bei der Veräußerung Verluste, dürfen diese nur mit positiven Veräußerungsgewinnen des laufenden Veranlagungszeitraums und anderer Veranlagungszeiträume, nicht jedoch mit anderen Einkünften ausgeglichen werden.

Umsatzsteuer
Umsätze aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Grundstücksteilen, d.h. auch aus Vermietung von Eigentumswohnungen, sind von der Umsatzsteuer befreit (§4 Nr.12a UStG).

Grunderwerbsteuer
Der Grunderwerb unterliegt der Besteuerung nach dem Grunderwerbsteuergesetz. Der aktuelle Steuersatz im Bundesland Brandenburg beträgt derzeit 6,5 % (Stand 08/2026). Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis. Die erworbene Erhaltungsrücklage (früher unter dem Begriff „Instandhaltungsrücklage“ geführt), kann nicht mehr aus dem Kaufpreis und somit der Bemessungsgrundlage herausgerechnet werden, Urteil Bundesfinanzhof (Az.: II R 49/17)

Grundsteuer
Wer Eigentümer:in eines Grundstück ist, zahlt Grundsteuer. Je nach Wert des Grundstücks fallen höhere oder niedrigere Abgaben an. Bisher wurde die Grundsteuer anhand von sogenannten Einheitswerten berechnet. Diese Werte beruhen in den alten Bundesländern auf den Wertverhältnissen aus dem Jahr 1964, in den neuen Ländern auf denen aus dem Jahr 1935. Die tatsächliche Wertentwicklung eines Grundstücks spiegeln sie nicht wider. Deshalb erklärte das Bundesverfassungsgericht die bisherige Berechnungsmethode für verfassungswidrig und forderte eine gesetzliche Neuregelung bis Ende 2019.
Durch das Grundsteuerreformgesetz wurde die geforderte Neuregelung geschaffen. Im Dezember 2019 trat es als sogenanntes Bundesmodell in Kraft. Zugleich wurde den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, eigene abweichende Regelungen über die Grundsteuer zu treffen (sogenannte Länderöffnungsklausel). Zum 1. Januar 2025 ist in Deutschland die Grundsteuerreform in Kraft getreten. Ziel der Neuregelung war eine gerechtere Berechnung der Grundsteuer.
Für Sie als Eigentümer bedeutet dies, dass zum 01.01.2022 alle Grundstücke in Deutschland vom Finanzamt neu bewertet wurden.

Dieser neu festgestellte Wert bildet die Grundlage für die “neue” Grundsteuer ab dem Jahr 2025. Bemessungsgrundlage sind seiter Wert des Grundbesitzes, Steuermesszahl und Hebesatz.

Immobilien zur Eigennutzung
Aus der Nutzung einer Immobilie für eigene Wohnzwecke ergeben sich grundsätzlich keine steuerlich relevanten Einkünfte. Unter bestimmten, nachfolgend beschriebenen Konstellationen, ergeben sich jedoch steuerliche Auswirkungen:

Handwerkerleistungen, haushaltsnahe Dienstleistungen und haushaltsnahe sozialversicherungs- pflichtige Beschäftigungen
Der Eigennutzer kann Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von höchstens 20% des Arbeitslohns, höchstens jedoch 1.200,00 per anno als Einkommensteuerermäßigung geltend machen (§ 35a Abs.3 EStG). Der leistende Unternehmer muss hierfür eine schriftliche Rechnung stellen und die Zahlung der Rechnung muss durch eine Überweisung auf das Bankkonto des Unternehmers erfolgen. Begünstigte Leistungen sind dabei zum Beispiel Gartenpflegearbeiten (z. B. Rasen mähen), aber auch Umzugsdienstleistungen oder Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten. Die Höchstbeträge für die Förderung sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse und von haushaltsnahen Dienstleistungen, ausgenommen haushaltsnaher Handwerkerleistungen, werden in § 35a Abs. 2 EStG einheitlich auf 20 % der Aufwendungen, höchstens 4.000,00 per anno festgelegt.

Haushaltsnahe geringfügige Beschäftigungsverhältnisse
Der Eigennutzer kann für haushaltsnahe geringfügige Beschäftigungsverhältnisse eine Förderung nach § 35a Abs. 1 EStG i.H. von 20 % der Aufwendungen, max. 510 per anno erhalten. Der Begriff des haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisses ist gesetzlich nicht definiert. Im Rahmen eines solchen Beschäftigungsverhältnisses werden Tätigkeiten ausgeübt, die einen engen Bezug zum Haushalt haben.
Zu diesen Tätigkeiten gehören u. a. die Zubereitung von Mahlzeiten im Haushalt, die Reinigung der Wohnung des Steuerpflichtigen, die Gartenpflege und die Pflege, Versorgung und Betreuung von Kindern sowie von kranken, alten oder pflegebedürftigen Personen. Die Erteilung von Unterricht (z. B. Sprachunterricht), die Vermittlung besonderer Fähigkeiten sowie sportliche und andere Freizeitbetätigungen fallen nicht darunter. Die Steuerermäßigung nach § 35a Absatz 1 EStG kann der Eigennutzer/ Steuerpflichtige nur beanspruchen, wenn es sich bei dem haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnis um eine geringfügige Beschäftigung im Sinne des § 8aSGB IV handelt. Es handelt sich nur dann um ein geringfügiges Beschäftigungsverhältnis im Sinne dieser Vorschrift, wenn der Steuerpflichtige am Haushaltsscheckverfahren teilnimmt und die geringfügige Beschäftigung in seinem inländischen oder in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder im Europäischen Wirtschaftsraum liegenden Haushalt ausgeübt wird.

Gewinne aus Veräußerung
Der Veräußerungsgewinn der selbstgenutzten Immobilie unterliegt innerhalb der Spekulationsfrist entsprechend den Ausführungen der Besteuerung. Er ist nur dann innerhalb dieser Frist ausnahmsweise steuerfrei, wenn die Immobilie zuvor ausschließlich oder im Jahr der Veräußerung sowie den vorangegangenen zwei Jahren ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

Zusammenfassung
Vorstehende Erläuterungen stellen lediglich allgemeine Ausführungen zu den steuerlichen Grundlagen des Erwerbes von Eigentumswohnungen zwecks Eigennutzung oder Fremdvermietung dar. Sie ersetzen keineswegs eine individuelle und ausführliche steuerliche Beratung des Investors. Insbesondere sind die individuellen Verhältnisse des Erwerbers regelmäßig von hoher Relevanz für die steuerliche Beurteilung. Deshalb setzt der Herausgeber eine auf die persönlichen Gegebenheiten des Investors angepasste steuerliche Beratung durch eine Steuerberater:in des Vertrauens voraus und stellt eine solche ausdrücklich anheim.

Haftungs- und Angabenvorbehalte
Die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen und Angaben wurden mit großer Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zusammengestellt und klären nach Auffassung der Herausgeberin über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände auf; Richtigkeit und Vollständigkeit kann der Prospekt jedoch nur zum Zeitpunkt der jeweiligen Herausgabe für sich in Anspruch nehmen und Irrtümer nicht ausschließen. Zwischen Herausgabe des Prospektes und Erwerb der Wohnung können sowohl in tatsächlicher als auch in (steuer) rechtlicher Hinsicht Veränderungen eintreten, für welche die Herausgeberin keine Verantwortung übernehmen kann. Sofern im Prospekt Illustrationen oder Pläne dargestellt sind, handelt es sich um unverbindliche Vorschläge und Muster, Gültigkeit erlangt letztlich nur die von der zuständigen Behörde genehmigte Planung.

Aufgrund wechselnder Anforderungen sowie wegen der weitreichenden Vollmachten kann sich diese selbst während des Verkauf der Eigentumswohnungen ändern. Den jeweils aktuellen Stand kann der Erwerber bei der Herausgeberin oder der Verkäuferin anfordern. Da die bestimmenden Faktoren von der Herausgeberin nicht beeinflusst werden können, wird für die angegebenen Verwaltungs-, Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten der Immobilie sowie die bezweckten steuerlichen Erfolge keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche im Prospekt genannten Personen und Gesellschaften in Bezug auf Herausgeber und Verkäufer/Bauträger keinerlei Vertrauenswerbung in Anspruch nehmen. Der Prospekt stellt die im Wesentlichen vollständigen Angaben der Verkäuferin zur Investition dar. Über den Prospekt hinausgehende Erläuterungen oder gar Zusagen erfolgen ausschließlich durch die Verkäuferin. Zu über den Prospekt hinausgehenden oder davon abweichenden Angaben sind keinerlei Dritte, insbesondere nicht mit dem Vertrieb befasste Personen, berechtigt. Für falsche Angaben dieser wird eine Haftung ausschließlich dann übernommen, wenn deren Angaben auf ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten der Herausgeberin zurückzuführen sind. Mit dem Prospekt bzw. im zeitlichen Zusammenhang wird dem Interessenten eine Vertragssammlung ausgehändigt. Der Prospekt ist nur gemeinsam mit dieser vollständig. Auch diese Vertragsmuster können Veränderungen unterliegen, letztendlich maßgebend und verbindlich sind die beim Notar geschlossenen Verträge.
Enthaltene Texte sind urheberrechtlich geschützt.



Wir sind für Sie & Ihre Fragen da!

dieimmoinvestoren

Mühlenstaße 6
88662 Überlingen

Telefon: 07551- 97 19 270
Mail: kontakt@die-immoinvestoren.de

die-immoinvestoren.de

UNSER KONTAKT FÜR IHR SMARTPHONE

PLATZ FÜR IHRE NOTIZEN

QUELLENANGABEN

RWK O-H-V – Regionaler Wachstumskern Oranienburg-Hennigsdorf-Velten (2024), Wirtschafts- und Entwicklungsplattform des Wachstumskerns O-H-V, Themen: Wirtschaft, Industriecluster, Infrastruktur, Zukunftsstrategie, https://www.rwk-ohv.de

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg – MIL (2020–2024), Förderprogramme und Stadtentwicklungsmaßnahmen in Velten, Themen: Infrastruktur, Mobilität, Stadtentwicklung, Lebensqualität, https://mil.brandenburg.de

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie Brandenburg – MWAE (2021–2024), Regionale Wachstumskerne und wirtschaftliche Entwicklung Brandenburgs, Themen: Arbeitsmarkt, Industrie, Wachstumspolitik, https://mwae.brandenburg.de

Universität Potsdam / TH Brandenburg (2023–2024), Präsenzstelle O-H-V | Velten, Themen: Wissenschaft, Innovation, Wissensnetzwerke, Technologietransfer, https://www.uni-potsdam.de/de/potsdam-transfer/ueber-uns/drittmittelprojekte/praesenzstelle-o-h-v-velten

WINTO GmbH (2022), Standortprofil Oberhavel, Themen: Infrastruktur, Arbeitsmarkt, Lebensqualität, Gewerbeentwicklung, https://winto-gmbh.de

Landkreis Oberhavel (2021–2024), Regional- und Standortinformationen Velten / Oberhavel, Themen: Kultur, Geschichte, Standortentwicklung, Freizeit, https://www.oberhavel.de

Stadt Velten (2023–2024), Offizielles Stadtportal, Themen: Lebensqualität, Familien, Wohnen, Stadtentwicklung, https://velten.de

Landesregierung Brandenburg (2021–2024), Landesentwicklungsstrategie Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, Themen: Zukunft, Mobilität, Bevölkerungsentwicklung, Infrastruktur, https://landesregierung-brandenburg.de

Präsenzstelle Brandenburg / Velten (2024–2026), Präsenzstelle O-H-V | Velten, Themen: Wissenschaftstransfer, Life Sciences, KI, Hochschulnetzwerke, Innovation, https://www.praesenzstelle-velten.de

Universität Potsdam (2023), Projektbeschreibung Präsenzstelle O-H-V | Velten, Themen: Wissens- und Technologietransfer, Kooperation Wissenschaft/Wirtschaft, https://www.uni-potsdam.de/de/potsdam-transfer/ueber-uns/drittmittelprojekte/praesenzstelle-o-h-v-velten

Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur Brandenburg – MWFK (2024–2025), Landesinitiative Präsenzstellen Brandenburg, Themen: Innovation, Forschung, Wissenschaftsnetzwerke, Transferstrukturen, https://mwfk.brandenburg.de/mwfk/de/forschung/wissens-und-technologietransfer/praesenzstellen/

Technische Hochschule Brandenburg (2024–2025), Präsenzstelle O-H-V, Themen: Weiterbildung, Forschung, Unternehmen, Fachkräfteentwicklung, https://ohv.th-brandenburg.de

RWK O-H-V – Regionaler Wachstumskern (2021–2025), Innovations- und Wirtschaftsregion O-H-V, Themen: Wissenschaft, Technologietransfer, regionale Innovationsstrategie, https://www.rwk-ohv.de

Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion Berlin-Brandenburg: Arbeitsmarktbericht Januar 2026; Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie.

Regionaler Wachstumskern Oranienburg–Hennigsdorf–Velten (O-H-V), Standortexposés und Unternehmensübersichten.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2025), Bevölkerungsvorausberechnung Brandenburg bis 2040, Potsdam, https://www.statistik-berlin-brandenburg.de

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Klimaschutz Brandenburg – MWEK (2025), Wirtschaftsstatistik Brandenburg 2024, Potsdam, https://mweke.brandenburg.de

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Klimaschutz Brandenburg – MWEK (2023), innoBB 2025 plus – Gemeinsame Innovationsstrategie Berlin-Brandenburg, Potsdam, https://mweke.brandenburg.de

Ministerium für Gesundheit und Soziales Brandenburg – MASGF (2026), Arbeitsmarkt Brandenburg – aktuelle Arbeitsmarktdaten, Potsdam, https://masgz.brandenburg.de

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Klimaschutz Brandenburg – MWEK (2024), Fachkräftestrategie Brandenburg, Potsdam, https://mweke.brandenburg.de

Landesamt für Umwelt Brandenburg – LfU (2024), Brandenburger Naturlandschaften, Potsdam, https://lfu.brandenburg.de

Tourismusnetzwerk Brandenburg (2025), Tourismusentwicklung Brandenburg 2024 – Zentrale Ergebnisse, Potsdam, https://tourismusnetzwerk-brandenburg.de

Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur Brandenburg – MWFK (2024), Kulturpolitische Strategie Brandenburg 2030, Potsdam, https://mwfk.brandenburg.de

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz – BMWK (2024), Länderbericht Brandenburg – Erneuerbare Energien, Berlin, https://bundeswirtschaftsministerium.de

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2024), Regionalstruktur Berliner Umland / Weiterer Metropolenraum, Potsdam, https://www.statistik-berlin-brandenburg.de

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2025), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder – Wirtschaftskraft Brandenburg, Potsdam, https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/wirtschaft/volkswirtschaft/volkswirtschaftliche-gesamtrechnungen

Bilder: Adobe Stock & die immoinvestoren
In dieser Broschüre kommen teilweise KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Bilder zum Einsatz.
Die Inhalte wurden redaktionell geprüft und freigegeben.

Karte: Open Street Map



dieimmoinvestoren.de