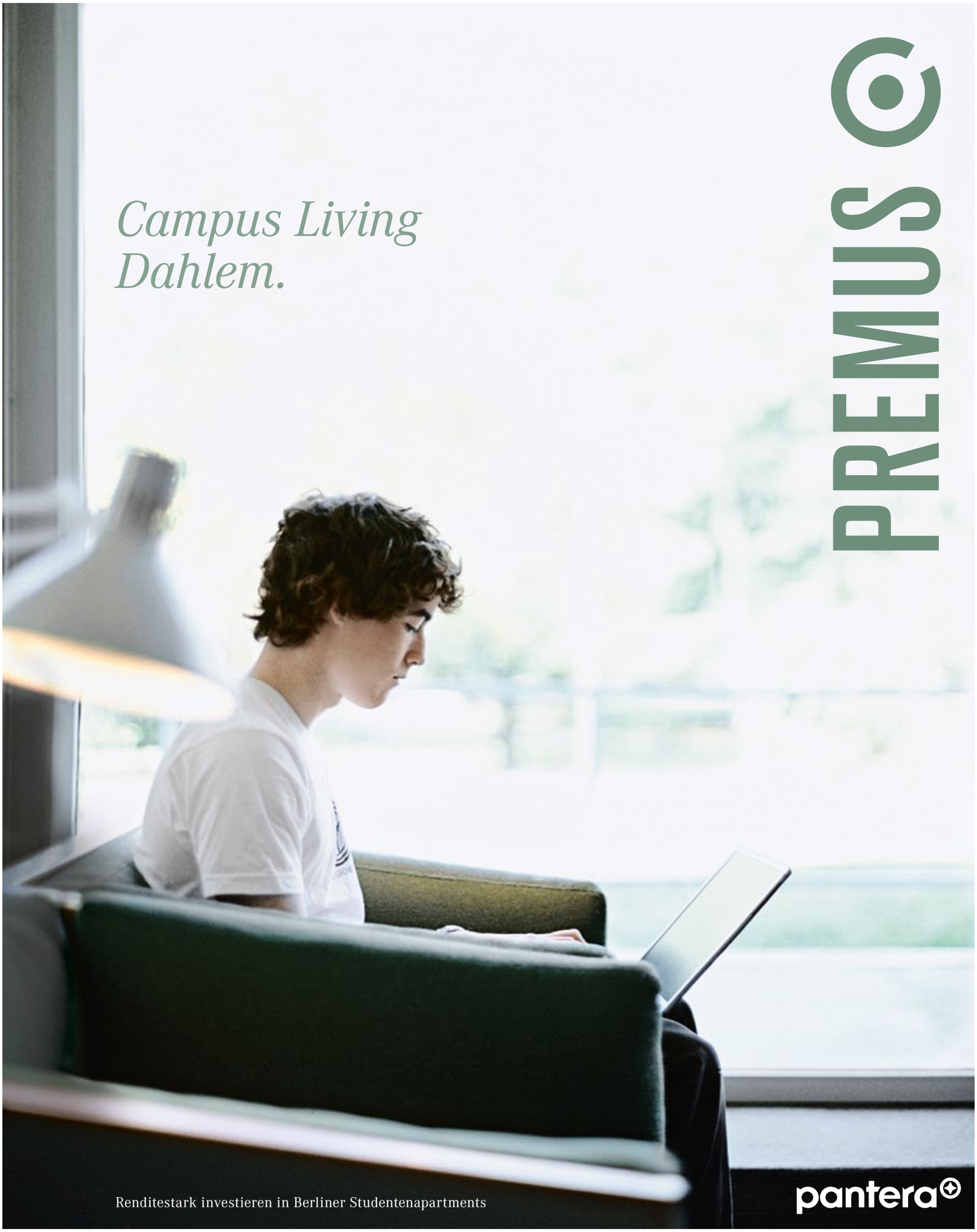


Campus Living Dahlem.

PREMUS

Renditestark investieren in Berliner Studentenapartments

pantera

ALLES AUF PREMIUM

Die Zeichen der Zeit erkennt nur, wer konzentriert beobachtet, vergleicht und abwägt. Was liegt im Trend, was treibt uns vorwärts, worum dreht sich die Gesellschaft jetzt und in Zukunft? Wir werden nie alles wissen. Eine Erkenntnis aber gewinnt an Schärfe: Werte wandern ins Bedeutungszentrum. Das Beste muss es sein, materiell und ideell.

Eben PREMUS. Campus Living Dahlem.

Mal kurz raus an die frische Luft: Fast jede Wohneinheit verfügt über einen Balkon.

ERSTE ADRESSE FÜR RENDITE

Bruttorendite am Beispiel WE B1.02, siehe Seite 27*

5%

Das Investment im Überblick

PREMUS bietet Kapitalanlegern die Chance, in eine fertig gestellte Immobilie zu investieren, die das Prinzip „Serviced Apartments“ unter neuen Vorzeichen verkörpert. PREMUS befindet sich auf dem Campus der „Elite-Uni“ FU Berlin und damit im Einzugsgebiet von ca. 35.000 potenziellen Interessenten. Studierende machen daher größtenteils die Mieterschaft aus. Das Objekt bedient mit einer hochwertigen Ausstattung die gestiegenen studentischen Ansprüche an Individualität, Komfort und Service. Neben dem Lagevorteil, der Zielgruppe und dem Nutzungskonzept gibt es weitere Argumente, die für PREMUS sprechen:

- Wachsende Studentenzahlen und knappe Wohnraumangebote sorgen für eine anhaltend hohe Nachfrage.
- Das Objekt ist seit der Sanierung 2011/2012 komplett vermietet. Schon kurz nach dem Vermietungsstart gab es mehr Interessenten als verfügbare Wohnungen.
- Für zusätzliche Sicherheit sorgen eine Mietausfallversicherung sowie die vorgesehene Gründung eines obligatorischen Mietpools – beides auf drei Jahre ausgelegt.
- Die Apartments sind mit Flächen von bis ca. 17 m² zu ca. 48 m² perfekt auf das Nutzungsverhalten und die Budgets Studierender zugeschnitten.
- Studenten verfügen heutzutage über vergleichsweise hohe Einkommen. PREMUS kann daher mit Mieten von derzeit 17,80 Euro/m² (Mieten variieren) angeboten werden und die Wohnungen können im Wesentlichen Bruttorenditen von 5 % erwirtschaften.
- KfW-Standard Energieeffizienzhaus 70.

FAZIT: PREMUS Studenten-Apartments sind eine solide Basis, um vom Renditepotenzial einer langfristig gefragten Immobilie zu profitieren.

WISSEN, WAS ZÄHLT

Der Schlüssel zum Erfolg im 21. Jahrhundert

Wissen macht erfolgreich. Denn mit einem akademischen Abschluss eröffnen sich im Leben mehr Chancen. Was für den Einzelnen gilt, muss man in Deutschland sogar auf das ganze Land hochrechnen: Deutschlands internationale Wettbewerbsfähigkeit beruht in Zukunft mehr denn je auf Bildung. In fast allen Gesellschaftsschichten zeigt sich inzwischen eine ansteigende Studierneigung. Zudem treiben Faktoren wie die Schulzeitverkürzung, die Aussetzung der Wehrpflicht oder eine höhere Studienberechtigungsquote die Studentenzahlen nach oben.

Rasanter Anstieg: die Entwicklung der Studentenzahlen

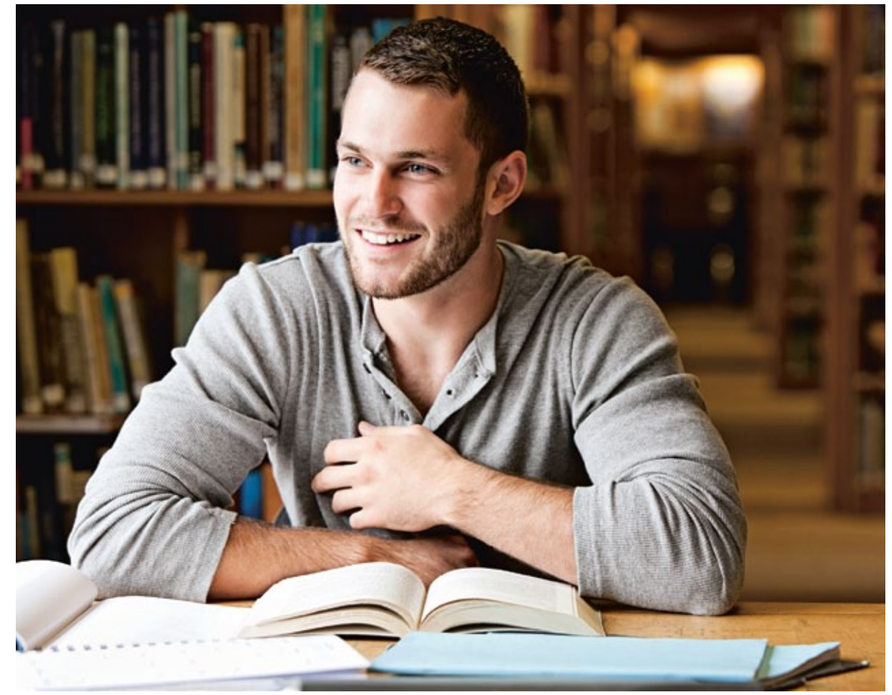
Im Wintersemester 2011/2012 studierten an deutschen Hochschulen knapp 2,4 Mio. Studenten, über 515.000 haben erstmals ein Studium aufgenommen.[1] Dies sind sowohl die höchsten Studenten- als auch Studienanfängerzahlen seit Beginn der Zählung. Bis 2015 ist ein weiterer deutlicher Anstieg auf knapp 2,8 Mio. Studenten zu erwarten. Danach dürfte sich die Zahl der Studierenden etwa auf diesem Niveau einpendeln. [1]Quelle: Statistisches Bundesamt, 2012

Berlin: mehr Studenten und mehr Einwohner

In Berlin war die Wohnraumsituation für Studenten in der Vergangenheit noch vergleichsweise entspannt, besonders mit Blick auf die alten Bundesländer. Allerdings wächst inzwischen parallel zur Zahl der Studenten auch die der Einwohner: Im Juli 2012 lebten erstmals seit Ende des 2. Weltkriegs wieder mehr als 3,5 Mio. Menschen in Berlin. Das sind 41.100 Personen oder 1,2 % mehr als ein Jahr zuvor.[2] Mit einer weiter steigenden Einwohnerzahl ist zu rechnen – und damit mit einem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt. [2] Quelle: Statistisches Landesamt

Steigende Studentenzahlen auch in Berlin

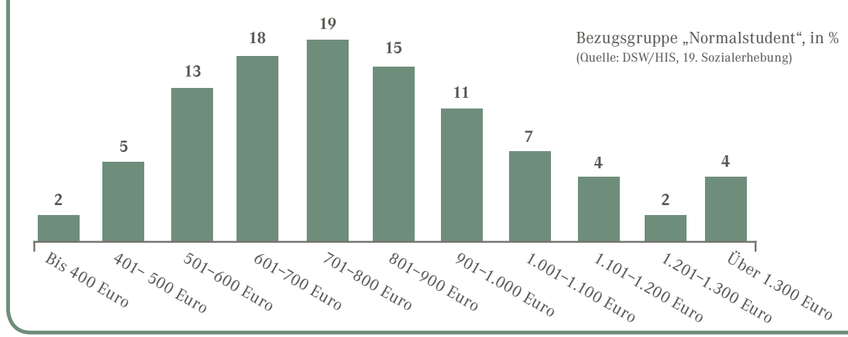
Auch die deutsche Hauptstadt spiegelt den Trend zur Universitätsausbildung wider. Im Wintersemester 2011/2012 waren fast 152.000 Studierende an den vier Universitäten, vier Kunsthochschulen und sieben Hochschulen der Stadt eingeschrieben. Das sind ca. 6.000 mehr als im Wintersemester des Vorjahres. (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)



FAZIT: Ein privates Investment zur Schaffung von studentischem Wohnraum ist gleichermaßen wirtschaftlich lukrativ und gesellschaftlich sinnvoll. Zudem trifft es auf eine weiterhin steigende Nachfrage.

STUDENTENBUDGETS: KONTINUIERLICH STEIGENDE EINKOMMEN

17 % der Studenten verfügen monatlich über 1.000 Euro oder mehr. Der Anteil dieser „wohlhabenden“ Studenten stieg seit 2006 um 3 Prozentpunkte. Nach wie vor ist die Finanzierung durch die Eltern die wichtigste Einnahmequelle: 87 % der Studenten werden von ihren Eltern mit durchschnittlich 445 Euro/Monat unterstützt.



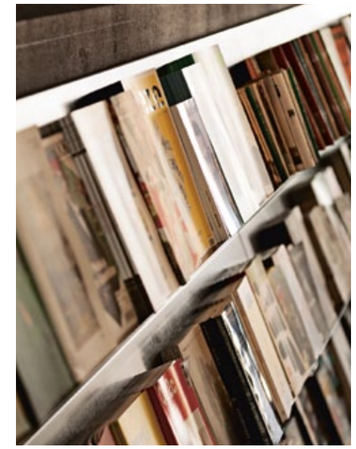
STUDENTEN: LEBEN

Studierende von heute sind individuell und anspruchsvoll

Studenten sind ein Spiegelbild der Gesellschaft: Auch bei ihnen gibt es einen starken Trend zur Selbstverwirklichung, zum Realisieren individueller Lebensentwürfe und zur „instant gratification“ – zur umgehenden Befriedigung materieller Wünsche. Zur Grundausstattung im Leben der jungen Generation zählen modische, preisintensive Produkte wie etwa Markenbekleidung oder Elektronik: Das iPhone oder ein Äquivalent darf auch bei einem Studenten nicht fehlen. Dann kommen noch ein Auto und: die studentische Wohnung! Sie soll Freiraum bieten und darf gern komfortabel und möbliert sein, damit der Umzugsstress entfällt. Gerade karriereorientierte Studenten aus wohlhabenden Elternhäusern nehmen keine Abstriche in puncto Lebensqualität, Ausstattung und Einrichtung hin. Eine klassische Studenten-WG kann da nur selten mithalten.

Mehr wohlhabende Studenten

Hintergrund der gehobenen Ansprüche der heutigen Studentengeneration ist ein Anstieg ihres verfügbaren Einkommens. 17 % der Studenten können monatlich mehr als 1.000 Euro ausgeben. Der Anteil dieser „wohlhabenden“ Studenten stieg seit 2006 um 3 Prozentpunkte. (Quelle: 19. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks, Bundesministerium für Bildung und Forschung, 2010). In den meisten Fällen steuern die Eltern dieses Geld für Unterhalt und Ausbildung ihrer Kinder bei. Sie sehen das Studium als lohnende Investition, die dem Nachwuchs beste Startchancen ins Berufsleben garantieren. Zwar ist die Elite von morgen bereit und in der Lage, für eine hochwertige



Wohnung mehr zu zahlen, jedoch ist hochwertig möblierter Wohnraum für Studenten Mangelware. Berlin macht da keine Ausnahme.

Berliner Budgets auf Platz 2

Mit 876 Euro/Monat verfügen Berliner Studenten deutschlandweit über das zweithöchste Budget. Allerdings sind in der Hauptstadt die Ausgaben für Miete mit 298 Euro/Monat ebenfalls auf zweithöchstem Niveau.

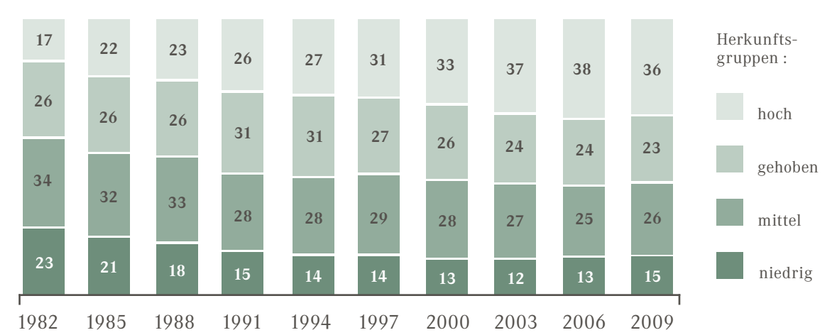
(Quelle: 19. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks, Bundesministerium für Bildung und Forschung, 2010.)

FAZIT: Studenten sind eine finanzkräftige Zielgruppe und bereit, für hochwertigen und komfortablen Wohnraum entsprechend zu zahlen. Allerdings übersteigt gerade in diesem Immobiliensegment die Nachfrage das Angebot. Das spricht deutlich für ein Investment in ein möbliertes Studentenapartment.

HERKUNFT VERPFLICHTET

Kinder aus Akademikerfamilien nehmen überproportional oft ein Studium auf. Gründe dafür liegen zum einen in überdurchschnittlichen finanziellen Zuwendungen. Zum anderen gilt Bildung dort als besonders hohes Gut.

Entwicklung der sozialen Zusammensetzung der Studierenden nach Herkunftsgruppen 1982–2009[1] in %[2]



[1] Ab 1991 einschließlich neuer Länder. [2] Rundungsdifferenzen möglich.
[3] Ab 2006 einschließlich Bildungsinländer/Innen

(Quelle: DSW/HIS, 19. Sozialerhebung)

UNIVERSUM BERLIN

Die deutsche Hauptstadt gibt die Richtung vor

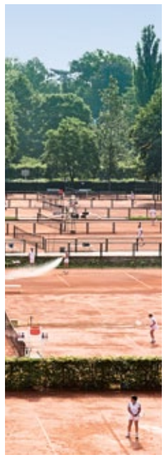
Eine Ausbildung in Berlin ist gefragt, denn hier konzentrieren sich Wissenschaft, Forschung und Lehre in deutschlandweit einmaliger Qualität, Dimension und Vielseitigkeit. Rund 152.000 Studierende sind an den Berliner Hochschulen eingeschrieben. Rund 25.000 davon kommen aus dem Ausland.

An vier Universitäten, vier Kunsthochschulen, sieben Hochschulen, einer internationalen Business School und über 70 außeruniversitären, öffentlich finanzierten Forschungseinrichtungen lehren, forschen und arbeiten zudem über 50.000 Beschäftigte. Der hohe Stellenwert von Wissenschaft und Forschung lässt sich auch an den jährlich rund 1,8 Milliarden Euro ablesen, die Berlin in diese Bereiche investiert. Im Bundesvergleich werben die Berliner Universitäten die meisten Forschungsmittel ein.

Das Leben studieren

Dynamik und Veränderung kennzeichnen Berlin, die permanent „unfertige“ Stadt. Besonders junge und kreative Menschen zieht sie wie ein Magnet an. Hier spielt die Musik, hier werden Trends geboren – in keiner anderen Stadt Deutschlands geht es vielseitiger, internationaler und unkonventioneller zu. Für Studierende zählen vor allem die relativ günstigen Lebenshaltungskosten. Darüber hinaus locken Freizeitangebote in Hülle und Fülle, ob Sport, Theater, Konzert oder Kneipe. Unter diesen Rahmenbedingungen ist man gern Student: Berlin platziert sich mit gutem Recht in der weltweiten Top Ten für studentische Lebensqualität.

Der Botanische Garten – ein Highlight zu jeder Jahreszeit.



Wo Studenten gern unterwegs sind.

Geografie – sehr gut. Die Lage von PREMUS inmitten von 283 Universitätsgebäuden ist ausgezeichnet.

Luftbilddaten © GeoContent, Magdeburg

DREHPUNKT DAHLEM

In Berlins grünem Stadtteil ist Lebensqualität zuhause

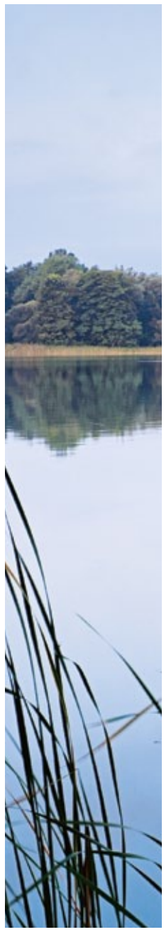
Dahlem im Südwesten der Stadt gehört zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Viele herrschaftliche Villen, großbürgerliche Stadthäuser und kleine Parkanlagen prägen das Bild des Ortsteils, der damit automatisch zum Rückzug vom Trubel der Großstadt einlädt. Die Folge ist ein Mietniveau, das über dem Durchschnitt Berlins liegt. Für die beliebte Wohnlage spricht auch die gute Infrastruktur: Berlin-Dahlem ist über die Autobahnen A 115 und A 100 direkt zu erreichen. S-Bahn- und U-Bahn-Linien verbinden schnell mit der Stadtmitte. Dabei kann man in Dahlem perfekt leben, ohne „nach Berlin“ zu müssen: Im alten Ortskern stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Auswahl. Oder man begibt sich zur Schloßstraße: mit 137.000 m² Verkaufsfläche Berlins größte Shoppingmeile neben dem Ku'damm. Für Entspannung im Grünen und einen hohen Freizeitwert sorgen der Botanische Garten und der Grunewald.

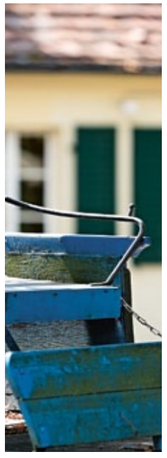
Deutsches Oxford im gutsituierten Berliner Südwesten

Dahlem entwickelte sich bereits im frühen 20. Jahrhundert zu einem Forschungsstandort ersten Ranges. Das preußische Kultusministerium förderte die Entwicklung, indem es die Gründung „eines deutschen Oxfords“ anregte. Den Grundstein legten zunächst wissenschaftliche Behörden und neue Institute der damaligen Berliner Universität. Zudem eröffnete hier die Kaiser-Wilhelm-Gesellschaft, Vorläuferin der Max-Planck-Gesellschaft, seit ihrer Gründung 1911 mehrere Institute. Der Grundstein für Forschung und Bildung war gelegt.

Dahlem auf Bildung eingestellt: die Freie Universität Berlin

Nach dem 2. Weltkrieg wurde 1948 die Freie Universität Berlin gegründet. Sie nutzte anfangs Gebäude der Kaiser-Wilhelm-Gesellschaft und bereicherte den Stadtteil später mit eigenen, architektonisch innovativen Bauten. Die Planer orientierten sich am US-amerikanischen Campustyp – eine Neuheit im Nachkriegsdeutschland. Heute verteilen sich insgesamt 283 Universitätsgebäude in einem Umkreis von 2 Kilometern auf Dahlem.





Der Henry-Ford-Bau, ein zentrales FU-Gebäude, beeindruckt mit zeitloser Eleganz.

SUMMA CUM LAUDE

Die Freie Universität ist exzellent aufgestellt für die Zukunft

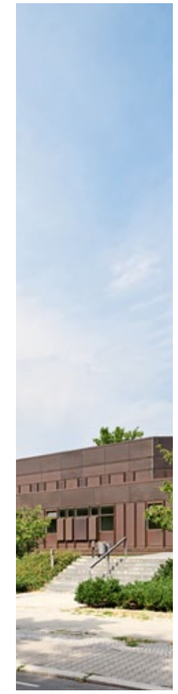
Die Freie Universität in Berlin-Dahlem gehört zur wissenschaftlichen Spitzenklasse. Sie zählt zu den neun deutschen Hochschulen, die in der Exzellenzinitiative des Bundes und der Länder in allen drei Förderlinien erfolgreich abgeschnitten haben und deren Exzellenz-Zukunftskonzepte gefördert werden. Die Freie Universität Berlin kann sich somit als internationale Netzwerkuniversität im weltweiten Wettbewerb der Hochschulen positionieren.

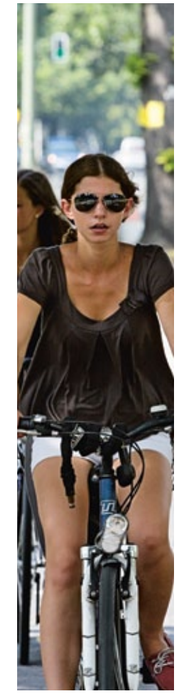
Attraktive Adresse für Studierende

Mit ihrem guten Ruf und den umfangreichen Angeboten lockt die FU Berlin Jahr für Jahr mehr Studenten an. Aktuell kommen von den rund 35.000 Studierenden, die in 150 Studiengängen eingeschrieben sind, ca. 17 % aus dem Ausland. Zur Vielfalt in Forschung und Lehre tragen ca. 600 ausländische Wissenschaftler bei. Derzeit pflegt die Freie Universität Berlin mehr als 150 Partnerschaften mit wissenschaftlichen Einrichtungen weltweit.

Leben mit Campuseffekt

Die FU ist eine der wenigen deutschen Universitäten, die im Campusstil errichtet wurden. Ein wenig angelsächsisches Lebensgefühl stellt sich hier sofort ein. Alle Einrichtungen der FU Berlin befinden sich auf einem überschaubaren Areal, Studierende und Lehrkräfte bleiben unter ihresgleichen und bilden einen vibrierenden Mikrokosmos. Mitten drin im Geschehen: PREMUS. Wer hier wohnt, hat die kürzesten Wege und genießt Campus-Living pur. PREMUS ist die neuste Campus-Wohnadresse. Nicht die einzige, aber sicher die begehrteste. Denn in der näheren Umgebung gibt es keine vergleichbaren Objekte.





Veritas, Justitia, Libertas

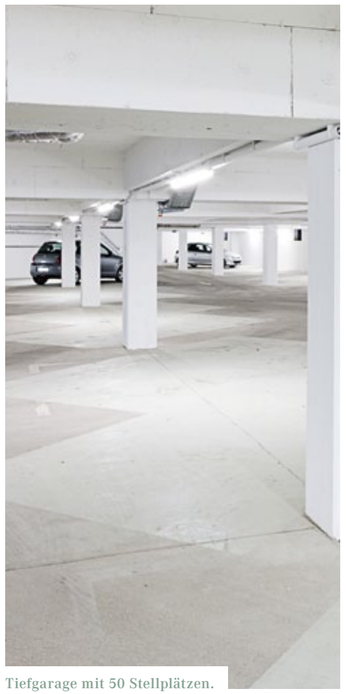
Die FU Berlin wurde 1948 gegründet, damit Studierende und Wissenschaftler frei von politischem Einfluss lernen und forschen können. Großzügige Spenden aus den USA ermöglichten den Bau einiger zentraler Gebäude, unter ihnen das Universitätsklinikum Benjamin Franklin und der Henry-Ford-Bau, das zentrale Hörsaalgebäude. Wegen ihrer Gründungsgeschichte trägt die Freie Universität Berlin bis heute die Begriffe Wahrheit, Gerechtigkeit und Freiheit in ihrem Siegel.

ZAHLEN UND FAKTEN
Studierende: 35.000 und 4.800 Doktoranden
Professuren: 348, davon 26 mit außeruniversitären Forschungseinrichtungen, 72 Juniorprofessuren
Fachbereiche und Zentralinstitute: 15 (mit Medizin)
Studiengänge: 150
Doktorandenprogramme: 19
Staatlicher Jahreszuschuss: 286,2 Millionen Euro
(Stand: 2010, Zahlen ohne Medizin)

Die „Rostlaube“ beherrbergt geistes- und sozialwissenschaftliche Fächer.

RENDITE IM VISIER

Mit Schwung hoch hinaus.
Die Außentreppe des Objekts.



Tiefgarage mit 50 Stellplätzen.

Studentenapartments mit Mehrwert

Viel Know-how und intelligente Ideen stecken in PREMUS – dem Apartmenthaus für Studenten, die es sich wert sind. Das Objekt befindet sich zentral in Berlin-Dahlem, in der Königin-Luise-Straße 5. Der Bau wurde früher vom Max-Planck-Institut genutzt und 2011/2012 komplett saniert, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Beim Umbau entstanden 209 praktische Wohneinheiten mit Größen zwischen ca. 17 und ca. 48 m². Sie sind bei einem aktuellen Mietpreis von ca. 17,80 Euro/m² noch erschwinglich für studentische Budgets. Schließlich bieten hier selbst die kompakt geschnittenen Apartments jede Menge Wohnkomfort, Möblierung inklusive.
Im Erdgeschoss stehen Gartenwohnungen zur Auswahl, fast alle anderen Wohnungen verfügen über einen großen Balkon. Vermietbar sind im Haus 50 Tiefgaragenstellplätze, weitere PKW-Stellflächen befinden sich auf dem Grundstück. In der Tiefgarage sind außerdem Fahrradstellplätze vorhanden. Mit der Sanierung kam auch die Gebäudetechnik auf den neusten Stand. Fernwärme sorgt für eine ökonomische Beheizung, eine Solaranlage für ökologische Warmwasserbereitung.

Raum für Zusammenschluss

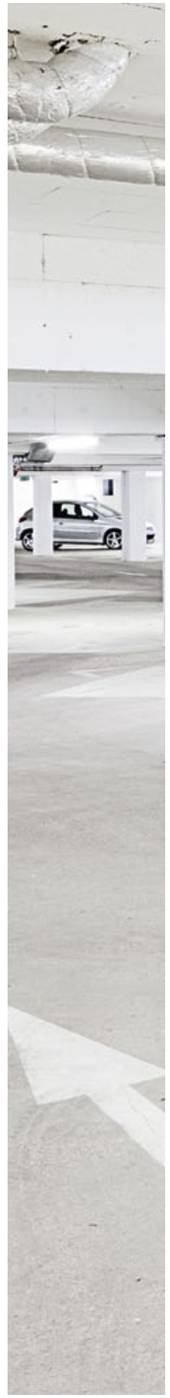
Studenten suchen auch Anschluss an die Community. PREMUS macht auch das einfach und im Haus möglich. Gemeinschaftsflächen wie ein Kickerraum und eine Lounge mit gemütlichen Sitzgelegenheiten laden zum gemeinsamen Zeitvertreib ein.

Aufgeräumt: Solchen Raum braucht man zum Studieren.

Sommer vorm Balkon. PREMUS lädt ein.

Leben auf kompaktem Raum – aber mit vollem Komfort.

Eleganz im Bad. Kein Widerspruch zum Studentenleben.



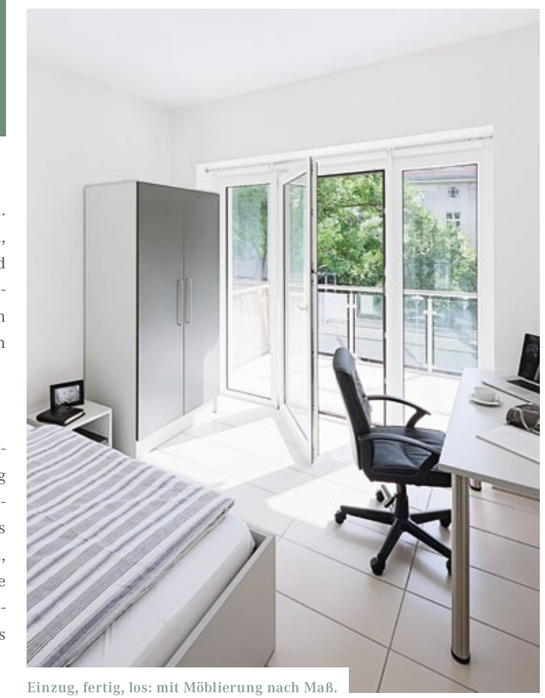
PRÄDIKAT: „SEHR GUT“

Ausstattung und Mobiliar schaffen moderne Wohnlichkeit

PREMUS ermöglicht studentisches Wohnen mit Premiumanspruch. Denn auf kleinem Raum ist alles für ein perfektes Dasein vorhanden, und zwar auf höchstem Niveau. Die Apartments sind komplett und funktional ausgestattet, zum Beispiel mit einer praktischen Kitchenette mit Mikrowelle und Kühlschrank. Elegantes Design findet sich in den Bädern, vom Waschbecken bis zur bodentiefen Dusche. Ein gefliester Boden macht die Räume rundum pflegeleicht.

Bei Einzug komplett

Besonders praktisch für die Bewohner auf Zeit ist, dass die Apartments bereits möbliert sind. Das Möblierungskonzept nimmt Bezug auf die begrenzten räumlichen Möglichkeiten: Auf kleinem Raum stilvoll kombiniert werden daher nur die wichtigsten Stücke, die man als Student jeden Tag braucht: ein Schreibtisch mit Stuhl, ein Schrank, ein Bett, ein Esstisch mit Stühlen sowie ein bodentiefer Spiegel. Die Einrichtung sieht einfach gut aus, darin wohnt man gern. Sie ist modern designt und vor allem robust und funktional. Je nach Grundriss kann das Mobiliar in der Anzahl variieren.



Einzug, fertig, los: mit Möblierung nach Maß.

PREMUS IST ERSTER, WENN ES UM SERVICE GEHT

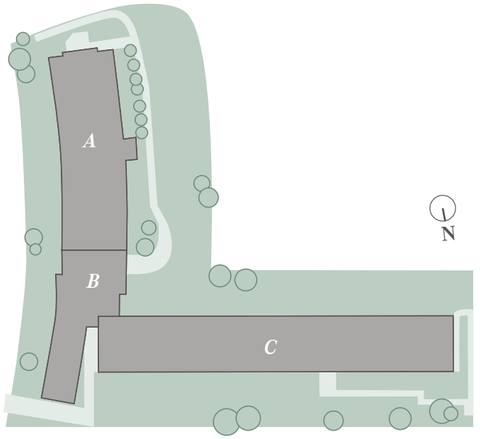
MIT SICHERHEIT AN DIE RENDITE GEDACHT
Die Vermietung der Apartments übernimmt eine eigene Hausverwaltung. Damit ist ein reibungsloser Ablauf garantiert, der Wohnungseigentümer muss sich um die Details nicht kümmern. Um das Investment für PREMUS zum Erfolg zu führen, ist für 3 Jahre ein obligatorischer Mietpool für alle Kapitalanleger vorgesehen, so dass das Leerstandsrisiko bzw. Mietausfallrisiko vom gesamten Mietpool getragen und damit für den einzelnen Eigentümer auf einen Bruchteil reduziert wird. Zudem wird über 3 Jahre eine Mietausfallversicherung abgeschlossen, die weiter das Risiko von etwaigen Rechtsverfolgungskosten und Vandalismusschäden minimiert.

PREMUS ist der perfekte Ort für akademische Höchstleistung.
Auch weil innovative Dienstleistungen für Komfort und Konzentration sorgen. Der smartConcierge-Service macht es möglich: budgetfreundlich, maßgeschneidert und ganz einfach über mobile Devices und Computer bedienbar. Über smartService bekommt man z. B. Hilfe für die Wohnungsreinigung. smartGuide vermittelt Freizeit- und Sportangebote und smartSpecials sorgen mit attraktiven Vorteilsangeboten wie Konzerttickets für fachübergreifende Bildung. Ein großes Leistungsspektrum, das in der Basisversion für ein Jahr kostenlos zur Verfügung steht, sobald zwei Drittel der PREMUS Apartments verkauft wurden.

smartConcierge

Service – auch im Interesse der Eigentümer
Mit den Zusatzleistungen macht PREMUS seinem Premiumanspruch alle Ehre. Gleichzeitig bedeuten sie auch für die Eigentümer, dass rundum stets an alles gedacht ist. Ein zuverlässiger Hausmeister ist Ansprechpartner vor Ort. Er betreut PREMUS und kümmert sich um kleine Reparaturen.

Bad mit Premiumfaktor: Denn Wohlfühlen ist angesagt.



WOHNUNGSGRUNDRISSE

Lageplan

PREMUS ist ein L-förmiger Bau, der eine Grundstücksfläche von 5.405 m² einnimmt. Gebäudeteil A verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung parallel zur Haderslebener Straße. Gebäudeteil B schließt direkt an Teil A an und führt weiter zu Gebäudeteil C, der nahezu rechtwinklig in West-Ost-Ausrichtung verläuft. Mit dem Umbau wurde der vorhandene Baukörper flächenoptimiert und in wirtschaftlich ideal vermietbare Wohnungsgrößen unterteilt.

Gebäudeteil A

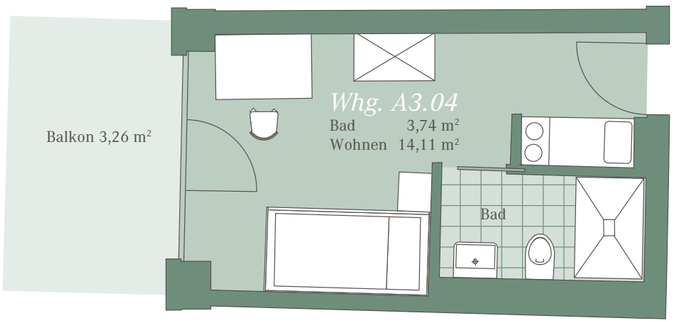
101 Wohnungen verteilen sich auf fünf Geschosse. Pro Etage sind das ca. 20 Wohnungen mit Flächen von ca. 19 bis ca. 37 m². Auf der Hofseite des Gebäudes befinden sich zwölf PKW-Stellplätze und eine Liegewiese. Im Erdgeschoss sind anstelle von Balkons Terrassen vorhanden.

Gebäudeteil B

15 Wohnungen verteilen sich auf zwei Geschosse. Pro Etage sind das ca. sieben Wohnungen mit Flächen von ca. 20 bis ca. 48 m². Im Erdgeschoss sind anstelle von Balkons Terrassen vorhanden.

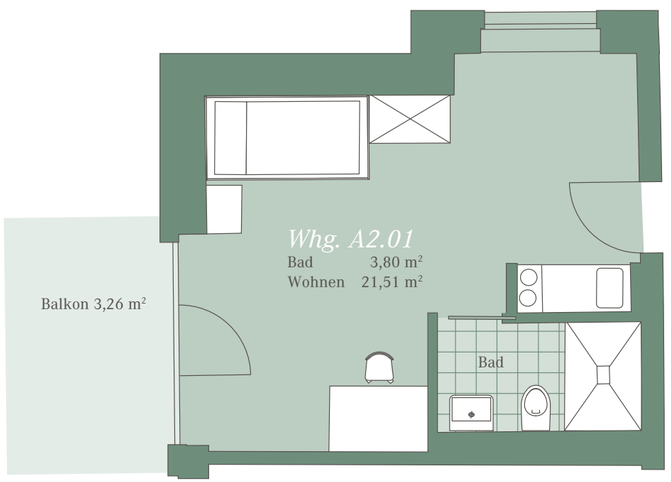
Gebäudeteil C

93 Wohnungen verteilen sich auf drei Geschosse. Pro Etage sind das ca. 30 Wohnungen mit Flächen von ca. 17 bis ca. 36 m². Im Erdgeschoss sind anstelle von Balkons Terrassen vorhanden.



Wohnung A3.04

Auf kleiner Fläche von ca. 20 m² bietet dieses ultrakompakte Apartment erstaunlich viel Raum zum Wohnen und Studieren. Das liegt an einem bis ins Detail durchdachten Grundriss, der die Fläche optimal ausnutzt. Im Wohn- und Schlafzimmer finden ein Bett, ein Schrank und der Schreibtisch Platz. Das Bad ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Ein Balkon eröffnet Freiraum nach draußen.

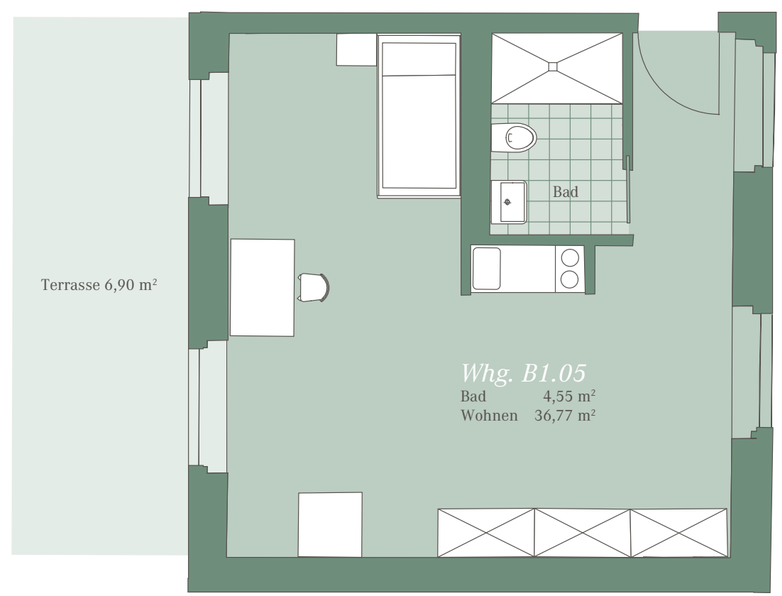


Wohnung A2.01

Auf einer mittelgroßen Fläche von ca. 28 m² ist man hier gern zuhause. Alle Möbel finden ihren Platz und dennoch lässt das kombinierte Wohn-/Schlafzimmer genügend Bewegungsfreiheit. Ein Bad mit Dusche, Waschbecken und WC auf 3,80 m² und ein Balkon mit 3,26 m² gehören zu dieser Wohnungsgröße dazu. Eine ideale Lösung für anspruchsvolle Studenten, die ihr Budget nicht überstrapazieren wollen.

Wohnung C2.02

Dieses Apartment überzeugt durch angenehme Größe und eine wohltuende Symmetrie. Zwei Fenster sorgen für viel Licht. Sie befinden sich links und rechts des mittig platzierten Schreibtisches. Die Eingangstür „teilt“ die 20-Quadratmeter-Wohneinheit: Nach links erschließen sich das Bad und die komfortable Küchenzeile, rechts befindet sich der Schlafbereich. Ein Balkon mit ca. 3 m² macht das Wohungsangebot perfekt.



Wohnung B1.05

Diese attraktive Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt daher über eine schöne Terrasse mit fast 7 m². Ein geräumiges Wohn-/Schlafzimmer mit integrierter Küchenzeile bietet auf ca. 37 m² jede Menge Entfaltungsraum, auch zum Kochen und Essen. Zur Standardmöblierung gehören Schreibtisch, Bett und Kleiderschrank. Für das komfortable Bad stehen 4,5 m² Fläche zur Verfügung.

AUF EINEN BLICK

- *Lage auf dem Campus der FU Berlin in Dahlem*
- *Freistehendes, fertig gestelltes Gebäude*
- *209 Apartments, fast alle mit Balkon oder Terrasse*
- *Wirtschaftlich ideale Wohnungsgrößen von ca. 17 m² bis ca. 48 m²*
- *50 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage, weitere auf dem Grundstück*

- *smartConcierge als zusätzliches Servicefeature*
- *Hochwertige Ausstattung und zweckmäßige Möblierung*
- *Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel*
- *Keine vergleichbaren Objekte in der Umgebung*

Hohe Sicherheit durch:

- *Alle Einheiten komplett vermietet zu derzeit 17,80 Euro/m² im Schnitt (Mieten variieren)*
- *Bruttorendite 5 % (siehe Angaben Berechnungsbeispiel*)*
- *Mietausfallversicherung und vorgesehener obligatorischer Mietpool für drei Jahre*
- *KfW-Standard Energieeffizienzhaus 70*

BERECHNUNGSBEISPIEL

Kapitalanleger		
Florian Fleißig, ledig	80.000 Euro	Zu versteuerndes Einkommen, 0 % Kirchensteuer
Erwerb der Wohneinheit	WE B1.02	20,75 m²
Kaufpreis	88.246 Euro	79.421 Euro Altbausubstanz (90 %) 8.825 Euro Grund und Boden (10 %)
Nebenkosten	8.886 Euro	Notar, Grunderwerb, Makler, Grundschuld
Gesamtaufwand	97.132 Euro	
Eigenkapital	14.570 Euro	
Bruttofinanzierung	86.907 Euro	
Überschuss mtl. ohne Tilgung Ø	+110 Euro	
Liquiditätsbetrachtung, Laufzeit 20 Jahre bis 2033		
Monatlicher Überschuss Ø	+110 Euro	
Freiwilliger Vermögensaufbau mtl. Ø	-178 Euro	
Eingesetztes Kapital gesamt (inkl. EK)	-57.300 Euro	
Wert der Immobilie 2033 (bei 1 % Wertsteigerung)	+107.675 Euro	
Vermögensüberschuss bis 2033	+50.378 Euro	

Darlehen 95 % Auszahlung, 20 Jahre Zinsfestschreibung, Zinssatz nom 3,5 % p.a., 3,23 % Tilgung, 2 % lineare AfA (Stand September 2012)

Berechnungsbeispiel ersetzt individuelle Berechnung nicht.

*Kalkulatorische Annahmen für Renditeberechnungen, beziehen sich auf den aktuellen Vermietungsstand von 100 %.

„Für uns war es immer schon selbstverständlich, dass wir als Unternehmen Teil der sozialen Gemeinschaft sind und daher Verantwortung gegenüber unseren Mitarbeitern, Kunden und Nachbarn haben.“

Michael Ries, Vorstand pantera AG

Um dieser Verantwortung gerecht zu werden, engagiert sich pantera für SOS-Kinderdörfer. Kinder leiden unter Armut, Kriegen und Gewalt am meisten. Die SOS-Kinderdörfer helfen, indem sie hilfsbedürftigen Kindern wieder ein Zuhause geben und darüber hinaus Familien stärken, die in Not sind. Mit der Zusammenarbeit mit SOS-Kinderdörfern geht pantera über ein gelegentliches Sponsoring und punktuelle Spendenaktionen weit hinaus.

SOS KINDERDÖRFER WELTWEIT

PREMUS

CAMPUS LIVING DAHLEM

WWW.PREMUS-BERLIN.DE

PREMUS
Campus Living Dahlem
Königin-Luise-Straße 5
14195 Berlin-Dahlem

INITIATOR UND BAUTRÄGER
Objektgesellschaft Königin-Luise-Straße 5 GmbH & Co. KG
Zähringerstraße 20
10707 Berlin

KONZEPTION UND VERTRIEB
pantera Sales Services GmbH
Salierring 32, 50677 Köln
Tel. +49 (0)221 99 77 300
Fax +49 (0)221 99 77 333
info@pantera.de, www.pantera.de

Stand der Broschüre: Oktober 2012

Überreicht von:

pantera