

**PROFITIERE  
von der  
Neubau  
AfA 2025**

**KfW 40  
QNG-  
Standard**

**46 Neubau Wohnungen in Berlin Pankow-Buch**



**100% EMPFEHLUNGEN**  
Mehr Infos

## **Business Idee:**

*Höchster nachhaltiger Neubaustandard im Grünen nur 30 Min nördlich vom Berliner Hauptbahnhof mit hoher AfA*



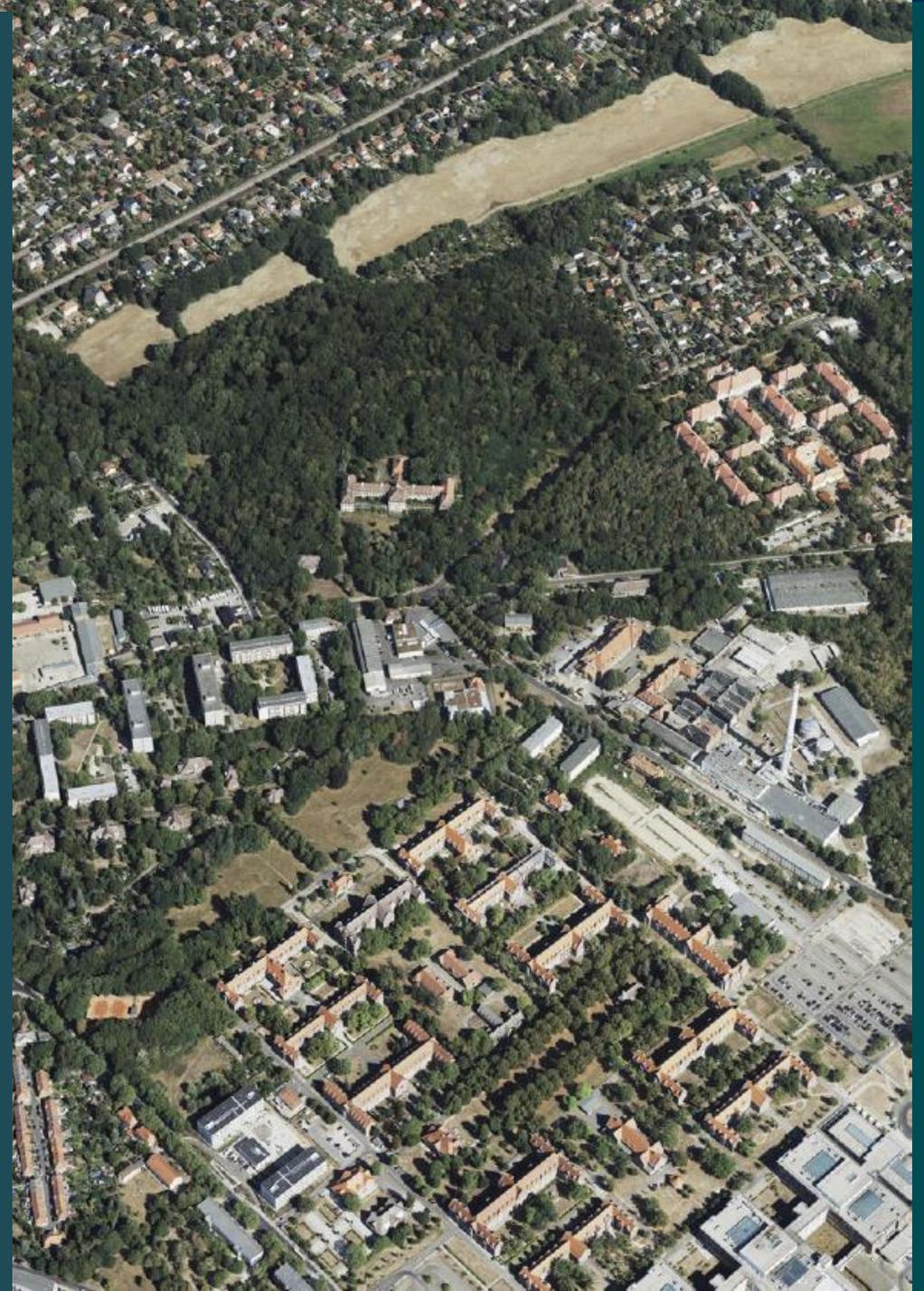
# Makrolage

Das **WALDHAUSQUARTIER** liegt etwa zehn Minuten Fußweg vom S-Bahnhof Buch entfernt. Von dort bringt Sie die S-Bahn in nicht einmal einer halben Stunde ins Zentrum Berlins – ohne Umsteigen. Über Berlin-Gesundbrunnen erreichen Sie den Flughafen mit der Bahn in etwa einer Stunde. Sie fahren lieber Auto? Der Berliner Ring liegt wenige Fahrminuten entfernt.



## FAHRTZEITEN

<b>Berlin-Friedrichstraße</b> (oberes Bild: Berliner Stadtschloss und Dom)	25 min (S-Bahn) 35 min (Auto)
<b>Berlin-Hauptbahnhof / Charité</b>	30 min (S-Bahn) 35 min (Auto)
<b>Flughafen Berlin-Brandenburg</b>	60 min (S-Bahn) 50 min (Auto)
<b>Potsdam</b> (unteres Bild: Potsdamer Stadtschloss und Nikolaikirche)	60 min (S-Bahn) 60 min (Auto)





## NATUR & ERHOLUNG

1. Schlosspark
2. Schlosskirche
3. Stadtgut
4. Karower Teiche
5. Bucher Forst
6. Archäologiespielplatz Moorwiese

## SPORT & FREIZEIT

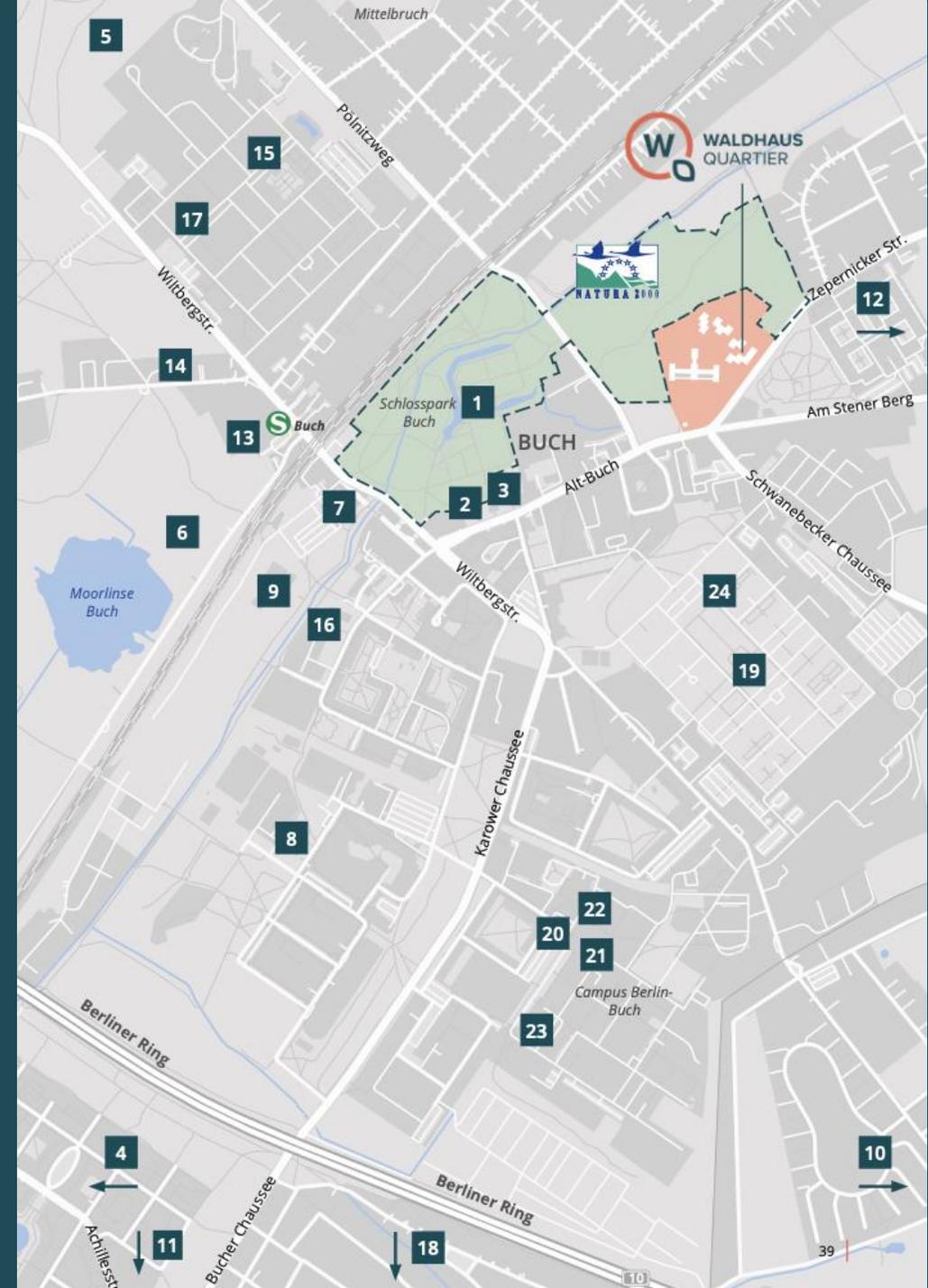
7. Stadtbibliothek
8. Schwimmhalle
9. SV Berlin-Buch, Tennisplätze
10. Holland-Park
11. Golf Resort Berlin Pankow
12. Reitanlage

## SCHULE & BILDUNG

13. Waldkindergarten Waldkind
14. Grundschule Am Sandhaus
15. Evangelische Schule
16. Hufelandschule (Sekundarschule)
17. Montessori-Gemeinschaftsschule
18. Robert-Havemann-Gymnasium

## CAMPUS BERLIN-BUCH

19. Helios Klinikum
20. Max Delbrück Center
21. Leibniz-Forschungsinstitut
22. Gläsernes Labor
23. BiotechPark Berlin-Buch
24. Akademie der Gesundheit



# Berlin-Buch: von der Krankenhausstadt zum Hightech-Campus

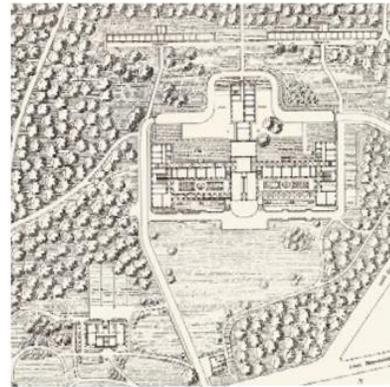
Den größten Um- und Aufbruch seiner Geschichte erlebt Buch an der Wende zum 20. Jahrhundert. 1898 kauft die Stadt Berlin ausgedehnte Flächen rund um das 400-Seen-Dorf, das damals „Jottwede“ liegt und in dem nur ab und zu die Stettin-Bahn hält. Noch im selben Jahr kommt es zu einem Beschluss, der die Geschehnisse des Orts fortan bestimmt: Die aus allen Nähten platzende Hauptstadt baut in Buch dringend benötigte neue Kliniken. Die Verantwortung für dieses Projekt übernimmt Stadtbaurat Hoffmann.

Ludwig Ernst Emil Hoffmann, der Berlin als Architekt geprägt hat wie vor ihm wohl nur Schinkel, entwirft fünf Komplexe für die künftige Heilanstalt – ungefähr zeitgleich mit dem Virchow-Klinikum im Wedding und dem Baerwaldbad in Kreuzberg.

**1.650 %**

Bevölkerungswachstum von 1895 – 1920

Die Bauarbeiten an den Heilstätten dauern drei Jahrzehnte. Parallel dazu wächst Buch, das 1920 auf eigenen Wunsch nach Berlin-Pankow eingemeindet wird, um sagenhafte 1.650 Prozent: 1925 leben hier mehr als 7.000 Menschen, viele von ihnen in einer jüngst fertiggestellten Reihenhaussiedlung. Der Entwurf dafür stammt selbstverständlich vom emsigen Hoffmann!

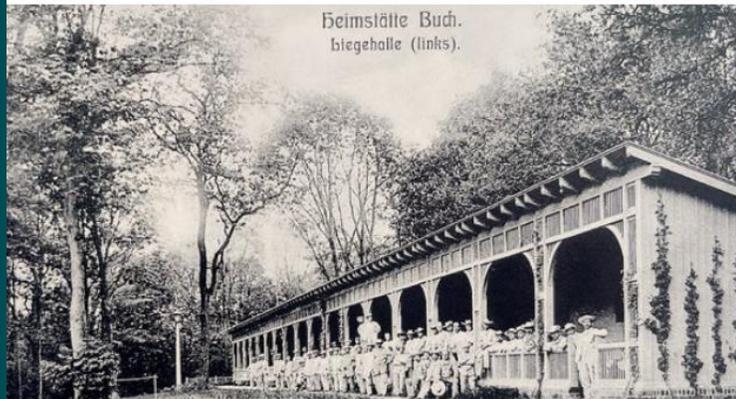


In ihrer Blütezeit entwickeln sich die Heilstätten Buch zu einer wahren Krankenhausstadt, der größten in Europa. Rund 5.000 Betten fasst das Klinik-Ensemble. Im Zentrum steht das prachtvolle Sanatorium für Lungenpatienten, das in der Weimarer Republik den Namen Waldhaus Buch erhält. Der Schöpfer dieses architektonischen Juwels, Ludwig Hoffmann, stirbt 1932. Das dunkelste Kapitel der Bucher Geschichte bleibt ihm somit erspart: die ungeheuerlichen Grausamkeiten einer vom Nationalsozialismus indoktrinierten Ärzteschaft.

Erst in den 1960er-Jahren leben der seriöse wissenschaftliche und auch der klinische Betrieb wieder auf. Der Ostberliner Magistrat lässt neue Labore, OP-Säle und Bettenhäuser bauen. Außerdem entstehen 6.000 Wohnungen. Buch wird zum bedeutendsten biomedizinischen Forschungskomplex der DDR.

Die historische Bausubstanz hingegen überfordert das sozialistische System. Der Verfall trägt dazu bei, dass die Heilanstalten Ludwig Hoffmanns nach der Wiedervereinigung in einen Dornröschenschlaf versinken.

Gegenüber allerdings, gleich hinter dem ursprünglichen Dorfkern, siedeln sich zeitgleich biomedizinische Forschungseinrichtungen an. Der Grundstock für etwas Großes ist gelegt: den Campus Berlin-Buch. Mit seinen mehr als 6.500 Beschäftigten in Forschung, Wissenschaft und Pflege gehört der Campus heute zu den bedeutendsten Akteuren der Gesundheitsstadt Berlin und des Clusters Gesundheitswirtschaft.



Heilstätten Buch.  
Biegehalle (links).



Mehr als

**100**

Jahre  
Gesundheits- und  
Wissenschaftsstandort

**2.300**

Azubis pro Jahr an der  
Akademie für Gesundheit  
Berlin-Brandenburg e.V.

**6.500**

Beschäftigte auf dem  
Campus Berlin-Buch

**Mehr  
Wohnraum  
für  
Fachkräfte**











# Leben in einem Gartendenkmal



Stellen Sie sich einen Morgen im Frühling vor. Sie verlassen das Haus, es duftet nach Waldboden, ein Specht klopft und durch die Wipfel der Bäume glitzert die Sonne. Genau das erwartet Sie im **WALDHAUSQUARTIER**. Hier, östlich des Schlossparks Buch, hat sich eine einzigartige Vegetation erhalten. Rund um die Gebäude gedeihen Eschen, Ulmen und Bergahorne. Hangaufwärts stehen Eichen und Hainbuchen. Und in der Niederung entlang der Panke hat sich ein malerischer Erlenbruchwald entwickelt. Sie leben, wo andere Ausflüge unternehmen – in beinahe unberührter Natur.

**A WALDHAUSLAB**  
Gewerbeflächen im Baudenkmal

**B WALDHAUSLAB**  
Historisches Pförtnerhaus

**1** Tiefgarage

**2-4 WALDHAUSQUARTIER**  
Haus 2: 33 Wohnungen  
Haus 3: 47 Wohnungen  
Haus 4: 28 Wohnungen

**5 WALDHAUSQUARTIER**  
Haus 5: 87 Mikroapartments





**PROFITIERE  
von der  
Neubau  
AfA 2025**

Die degressive Abschreibung (AfA) sorgt dafür, dass sich Investitionen noch mehr lohnen.



## Degressive AfA

- 5 Prozent pro Jahr
- Bauphase nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029

### Wichtig:

- Angezeigter **Baubeginn** ist entscheidendes Kriterium und nicht der Bauantrag.



**SCAN ME**

# Neubauwohnung – Waldhaus Quartier WE 4.13

## Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 42.000 €  
mit 75,44 m<sup>2</sup> Kaufpreis 498.110 € inkl. Küche

+		-	
Mieteinnahmen	1.471 €	Zins 4,5 % / 2,89% (KfW)	1.627 €
Steuerersparnis	1.035 €* <hr/>	Verwaltung & Rücklagen	107 € <hr/>
		Tilgung 1,5 % / 1,83 (KfW)	703 € <hr/>
<b>Einnahmen</b>	<b>2.506 €</b>	<b>Ausgaben</b>	<b>2.437 €</b>

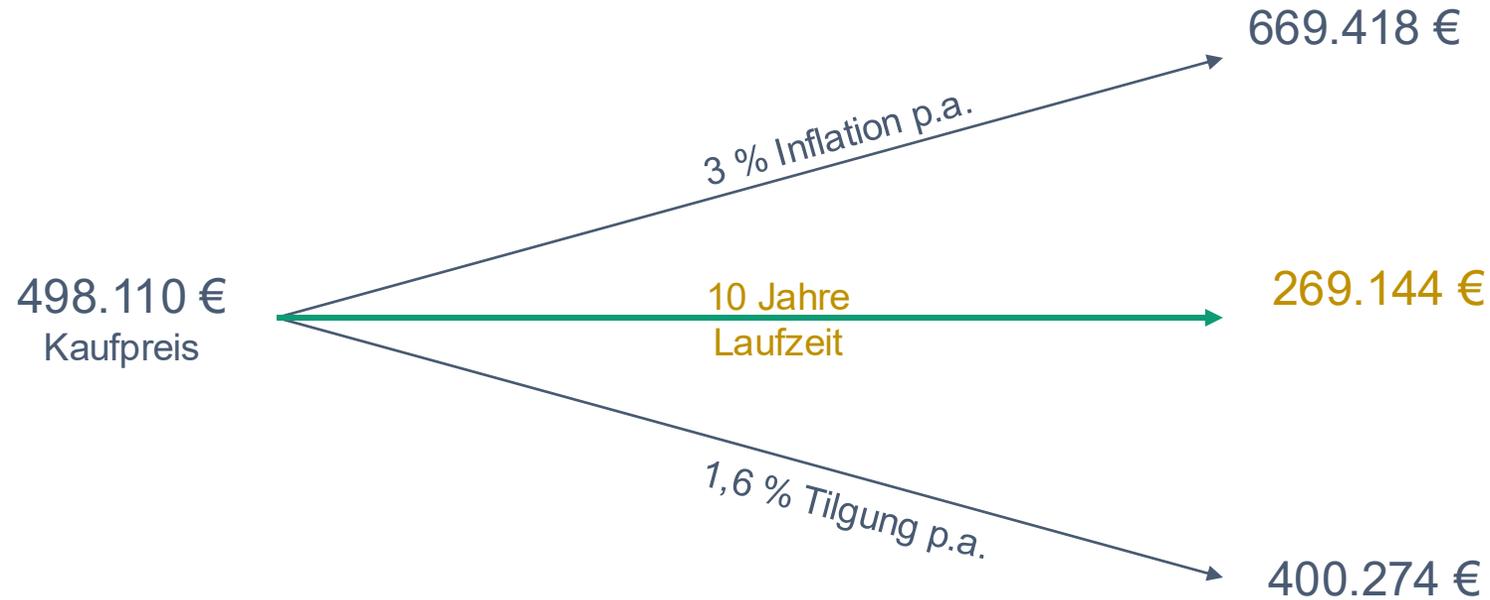
**69 €  
monatlicher Überschuss**

\*zu versteuerndes Einkommen 100T€

# Neubauwohnung – Waldhaus Quartier WE 4.13

## Beispielberechnung 3-Zimmer Eigentumswohnung

100 % Finanzierung / Eigenkapital sofort 42.000 €  
mit 75,44 m<sup>2</sup> Kaufpreis 498.110 € inkl. Küche



177.174 € \*  
= 13,10 % p.a.

\* inkl. Bauphasenzinsen

# Objektvorstellung #BerlinWaldhausQuartier

**Unter diesem Link** oder über den QR-Code erhalten Sie Zugriff auf die Aufzeichnung der exklusiven Objektvorstellung.



In dieser Aufzeichnung präsentieren wir Ihnen:

- einen umfassenden Überblick über das Projekt
- detaillierte Einblicke in die Businessidee der Immobilie

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören und in einem persönlichen Beratungsgespräch noch näher auf Ihre individuellen Fragen und Ziele einzugehen.

