

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN BERLIN

Historisches Wohn- und Geschäftshausensemble mit Gästehaus in Berlin-Mitte – Sophienstraße



OBJEKT-NR. OM-420842

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **11.100.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Deutsch

10178 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1882	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	926 m ²	Gewerbefläche	118 m ²
Etagen	5	Gesamtfläche	1.793 m ²
Wohnfläche	728 m ²	Sonstige Flächen	947 m ²
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m ²	6.192 €	Nettomiete Ist	61.698
Übernahme	Nach Vereinbarung		



Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem Verkaufsobjekt handelt es sich um ein historisches Wohn- und Geschäftshausensemble in der Sophienstraße im Herzen von Berlin-Mitte. Das straßenseitige Mietshaus wird in der Denkmaldatenbank des Landes Berlin auf das Jahr 1882 datiert und ist Bestandteil des denkmalgeschützten Bauensembles „Spandauer Vorstadt“.

Der heutige Eigentümer, der gemeinnützige Jugendverband CVJM-Ostwerk e.V., nutzt den Standort seit 1894 als Vereinsstätte und erwarb das Grundstück im Jahr 1897.

Auf dem ca. 926 m² großen Grundstück befinden sich das Vorderhaus mit Seitenflügel, ein erstes Quergebäude sowie ein 1997 fertiggestelltes zweites Quergebäude. Letzteres wurde als Wohnheim für Jugendliche genehmigt und wird seitdem als Jugendbildungs- und Beherbergungsstätte genutzt. Die ermittelte oberirdische Wohn-, Gewerbe- und sonstige Fläche beträgt insgesamt ca. 1.793 m². Das Ensemble ist darüber hinaus zu großen Teilen unterkellert.

Der straßenseitige Altbau ist Teil der gründerzeitlichen Blockrandbebauung und prägt mit seiner historischen Fassadengestaltung das Straßenbild der Sophienstraße. Der Gebäudebestand verbindet historische Substanz mit einer außergewöhnlich vielfältigen Nutzungsstruktur.

Das Vorderhaus umfasst sechs Wohnungen, das derzeit als Vereinsgeschäftsstelle genutzte erste Obergeschoss sowie eine Gastronomieeinheit im Erdgeschoss. Im Seitenflügel befinden sich Gruppen-, Seminar-, Gäste- und Lagerflächen.

Das erste Quergebäude verfügt über vier Wohnungen sowie weitere Seminar- und Beherbergungsflächen. Im ausgebauten obersten Geschoss befinden sich fünf Mehrbettzimmer mit Gemeinschaftsbereich und zwei Etagenbädern; die Fläche ist derzeit im Rahmen einer Wohnraumüberlassung genutzt.

Das zweite Quergebäude bildet den Schwerpunkt des bisherigen Gästehausbetriebs. Es verfügt über zwölf Doppelzimmer mit zugeordneten Bädern, drei Aufenthaltsräume, einen Speisesaal, eine ausgestattete Küche, ein Büro sowie einen Personenaufzug. Die drei Aufenthaltsräume bieten durch entsprechende bauliche Anpassungen Potenzial für zusätzliche Gästezimmer. Ergänzt wird das Beherbergungsangebot durch zwei Doppelzimmer im Seitenflügel, ein Einzelzimmer im ersten Quergebäude sowie fünf Mehrbettzimmer im obersten Geschoss des ersten Quergebäudes.

Der Verein wird den Standort im Zuge seiner organisatorischen Neuausrichtung vollständig aufgeben. Bei Übergabe stehen deshalb insbesondere die Vereinsgeschäftsstelle, die Gastronomieeinheit, die Seminar-, Gruppen- und Gästezimmerbereiche, das vollständige zweite Quergebäude sowie eine Wohnung mit ca. 24 m² frei zur Verfügung. Weitere Wohnflächen können aufgrund bestehender vertraglicher und organisatorischer Gegebenheiten gegebenenfalls kurz- bis mittelfristig verfügbar werden; Einzelheiten werden im weiteren Verkaufsverfahren erläutert.

Das Objekt bietet aufgrund seiner zentralen Lage, seiner vielfältigen Gebäudestruktur und des umfangreichen frei werdenden Flächenanteils unterschiedliche Entwicklungsperspektiven. Denkbar sind insbesondere die Fortführung einer Bildungs- oder Beherbergungsnutzung, eine stärkere Vermietung der bisher eigengenutzten Bereiche oder alternative Wohn- und Nutzungskonzepte. Sämtliche Nut-

Beschreibung

zungsänderungen und baulichen Maßnahmen stehen unter dem Vorbehalt der öffentlich-rechtlichen und denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit.

Das Gebäudeensemble befindet sich insgesamt in einem deutlich sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere bei Dach, Fassade, Heizungsanlage, Elektrik, Leitungssträngen, Treppenhäusern, Fenstern und Gästehaus besteht erheblicher Investitionsbedarf. Damit richtet sich das Angebot vor allem an Erwerber, die das außergewöhnliche Standort- und Flächenpotenzial mit einem eigenen nachhaltigen Nutzungskonzept verbinden möchten.

Ausstattung

Das Gebäudeensemble ist aufgrund unterschiedlicher Bauzeiten und Nutzungen heterogen ausgestattet. Der historische Altbestand verfügt überwiegend über massive Außenwände, Holzbalkendecken, historische Treppenhäuser und unterschiedliche Bodenbeläge. In der derzeit als Vereinsgeschäftsstelle genutzten Fläche sind teilweise noch originale Stuckelemente an den Decken erhalten. Die Ausstattung der Wohnungen, Büro-, Seminar- und Beherbergungsräume variiert je nach Gebäudeteil und Modernisierungsstand.

Das 1997 fertiggestellte Gästehaus verfügt unter anderem über:

- * zwölf Doppelzimmer mit zugeordneten Sanitärräumen,
- * drei Aufenthaltsräume,
- * einen Speisesaal,
- * eine ausgestattete Großküche mit Kühl- und Nebenräumen,
- * ein Büro,
- * einen Personenaufzug sowie
- * Lager-, Technik- und Nebenflächen.

Weitere Gäste-, Gruppen- und Seminarräume befinden sich im Seitenflügel und im ersten Quergebäude. Die vorhandenen Seminar- und Gemeinschaftsflächen ermöglichen vielfältige Gruppen-, Bildungs- und Veranstaltungsformate.

Das Ensemble ist zu großen Teilen unterkellert. Vorhanden sind unter anderem Gewölbe-, Lager-, Archiv-, Technik- und Mieterkeller. Die Kellerflächen wurden bislang nur überschlägig und nicht vollständig erfasst.

Beheizt wird der Gebäudebestand derzeit über eine zentrale gasbetriebene Heizungsanlage. Die Heizungsanlage ist altersbedingt vollständig erneuerungsbedürftig. Auch in weiteren Bereichen besteht erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Dies betrifft insbesondere Dach und Fassade, teilweise Fenster, Elektrik und Leitungsstränge, Treppenhäuser sowie die Gäste- und Gemeinschaftsbereiche. Im Keller und an einzelnen weiteren Stellen bestehen Feuchtigkeits- beziehungsweise Wasserschäden.

Beschreibung

Das vorhandene Mobiliar und die betrieblichen Einrichtungen sind nicht automatisch Bestandteil des Kaufgegenstands. Eine vollständige oder teilweise Mitveräußerung, insbesondere von Gästezimmermobiliar, Küchen-, Restaurant-, Seminar- und Büroausstattung, kann im weiteren Verfahren individuell vereinbart werden.

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt durch den Eigentümer. Der Verein wird den Standort im Zuge seiner organisatorischen Neuausrichtung vollständig aufgeben. Der Übergabezeitpunkt wird im Kaufvertrag individuell vereinbart.

Bei Übergabe stehen die bislang eigengenutzten Vereins-, Seminar-, Gruppen- und Beherbergungsflächen einschließlich des vollständigen Gästehauses sowie die Gastronomieeinheit und eine Wohnung mit ca. 24 m² frei zur Verfügung. Die Kellerräume werden mit Ausnahme der Mieterkeller geräumt übergeben. Bei weiteren Wohnungen bestehen vertragliche oder organisatorische Möglichkeiten einer späteren Freistellung. Einzelheiten werden Interessenten anhand der Miet- und Nutzungsverhältnisse erläutert. Eine vollständige Mietfreiheit wird nicht zugesichert.

Die aktuellen Jahresnettokaltemieteinnahmen aus acht Wohnungen und der Gastronomieeinheit betragen 61.697,88 €. Die umfangreichen eigengenutzten Flächen generieren bislang keine Grundstücks-miete. Eine Soll-Nettomiete wird nicht ausgewiesen, da die künftig erzielbaren Einnahmen vom Nutzungskonzept, Investitionsumfang und von der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit abhängen.

Der gemeinnützige Gästehausbetrieb erzielte in der Vergangenheit Einnahmen von bis zu ca. 450.000 € jährlich. Dabei handelt es sich um historische Betriebseinnahmen, nicht um Miet- oder Pachtein-nahmen. Eine Zusage oder Prognose für einen künftigen Betrieb ist damit nicht verbunden.

Besichtigungen sind nach Terminabstimmung möglich. Grundrisse und erste Objektunterlagen werden bei konkret geäußertem Interesse bereitgestellt. Weiterführende Unterlagen, insbesondere Grundbuch-, Bauakten-, Miet- und Vertragsunterlagen, können nach Nachweis eines ernsthaften und wirtschaftlich nachvollziehbaren Kaufinteresses eingesehen werden.

Bei mehreren ernsthaften Kaufinteressenten behält sich der Eigentümer ein strukturiertes Bieterverfahren vor. Ein Anspruch auf Zuschlag besteht nicht; der Eigentümer ist insbesondere nicht verpflichtet, das höchste Angebot anzunehmen.

Der Verkauf erfolgt im gegenwärtigen, alters- und nutzungsbedingten Zustand. Sämtliche Flächen-, Baujahres-, Ausstattungs- und Zustandsangaben beruhen auf vorhandenen Unterlagen, älteren Aufmaßen, überschlägigen Ermittlungen und Angaben des Eigentümers. Ein aktuelles vollständiges Aufmaß liegt nicht vor; Abweichungen sind möglich.

Die Angaben dienen ausschließlich der allgemeinen Objektinformation und stellen weder eine Beschaffensvereinbarung noch eine Garantie oder ein verbindliches Vertragsangebot dar. Maßgeblich sind die ausdrücklich im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen. Interessenten wird empfohlen, die baulichen, technischen, wirtschaftlichen, steuerlichen und öffentlich-rechtlichen Ge-

Beschreibung

gebenheiten einschließlich der Genehmigungsfähigkeit ihres Nutzungskonzepts eigenständig fachkundig prüfen zu lassen.

Lage

Die Sophienstraße liegt im historischen Zentrum Berlins im Ortsteil Mitte und gehört zur Spandauer Vorstadt. Das Quartier zählt zu den stadtgeschichtlich bedeutendsten und am besten erhaltenen Innenstadtbereichen Berlins. Historische Bausubstanz, kleinteilige Straßenräume und eine lebendige Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Kultur, Gastronomie und Einzelhandel prägen das unmittelbare Umfeld.

Die vergleichsweise ruhige Sophienstraße bildet innerhalb der hochurbanen Berliner Innenstadt einen besonderen Stadtraum. Denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshäuser, begrünte Innenhöfe und historische Einrichtungen vermitteln einen eigenständigen Charakter. In direkter Nachbarschaft befinden sich unter anderem die Sophienkirche, die Sophiensaele und die Sophie-Gips-Höfe.

Der Hackesche Markt, die Oranienburger Straße, der Rosenthaler Platz und der Monbijoupark sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Museumsinsel mit Berliner Dom, Humboldt Forum und den bedeutenden Sammlungen der Staatlichen Museen sowie die Neue Synagoge und zahlreiche weitere Kulturräume liegen im näheren Umfeld.

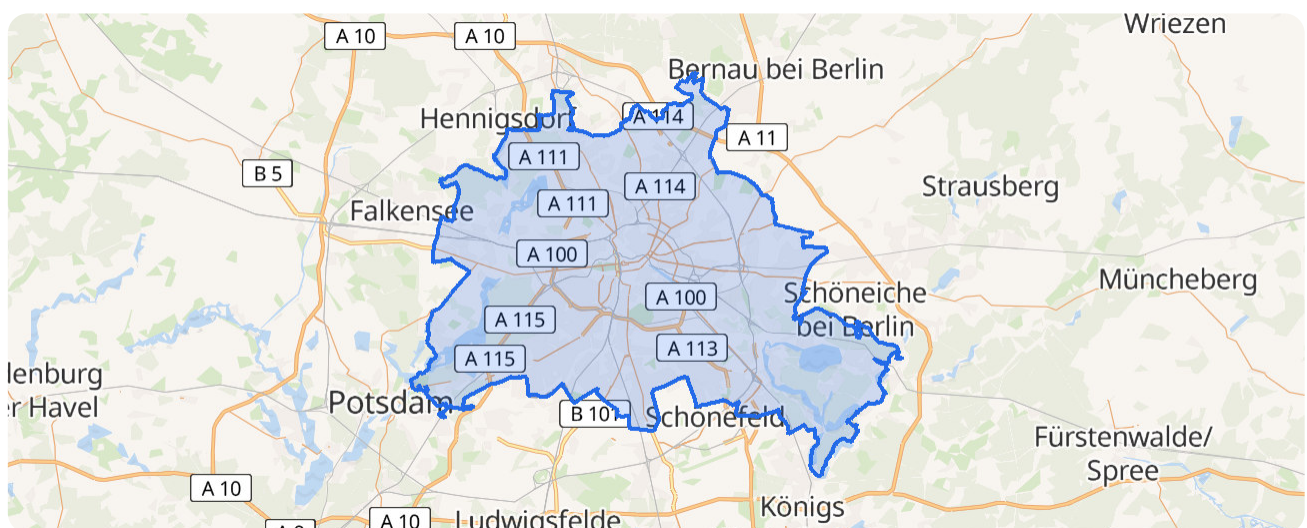
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Über die nahe gelegenen S- und U-Bahnhöfe Hackescher Markt, Weinmeisterstraße und Rosenthaler Platz sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien bestehen schnelle Verbindungen in sämtliche Teile der Stadt. Der Berliner Hauptbahnhof und der Alexanderplatz sind in kurzer Zeit erreichbar.

Zahlreiche Restaurants, Cafés, Galerien, Boutiquen, Hotels und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig ist der Standort durch eine hohe Nachfrage nach Wohn-, Büro-, Gastronomie- und Beherbergungsflächen geprägt.

Die Lage verbindet damit historische Identität, internationale Sichtbarkeit und eine außergewöhnlich hohe Zentralität. Sie bietet sehr gute Voraussetzungen sowohl für eine langfristige Bestandsentwicklung als auch für ein individuelles, qualitätsorientiertes Nutzungskonzept.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



Makrolage

Kartendaten: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende

Galerie



Innenhofansicht 1. Quergebäude



Innenhofansicht Vorderhaus



Restaurant Thekensicht Küche

Galerie



Thekensicht Gastraum



Restaurant unterer Bereich

Galerie



Vorderhaus Treppenhaus



Vorderhaus Vereinsbüro

Galerie



Vorderhaus Vereinsbüro



Vorderhaus OG2 Wohnung

Galerie



1. Quergebäude Treppenhaus



1. Quergebäude Seminarräume



1. Qu großer Seminarraum

Galerie



1. Quergebäude Gästezimmer



Gästehaus Eingang

Galerie

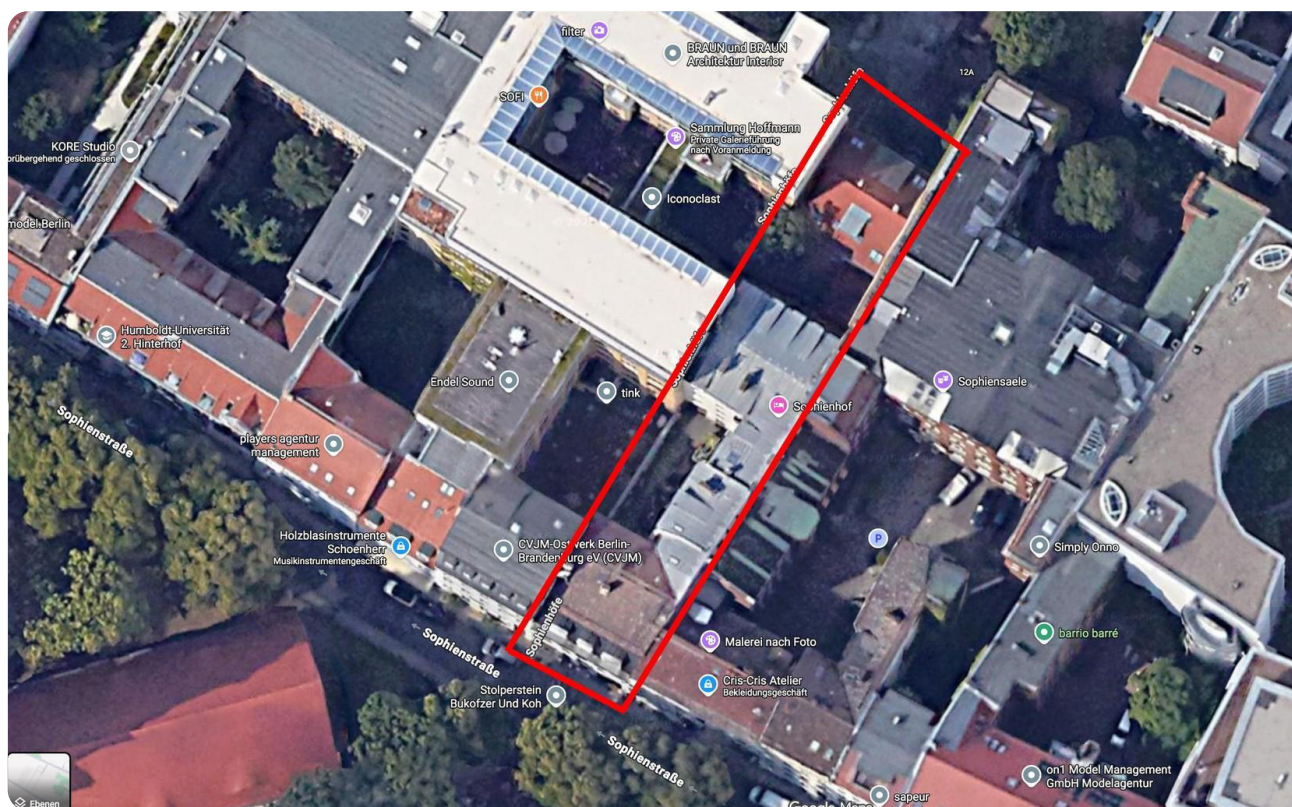


Gästehaus Speisesaal



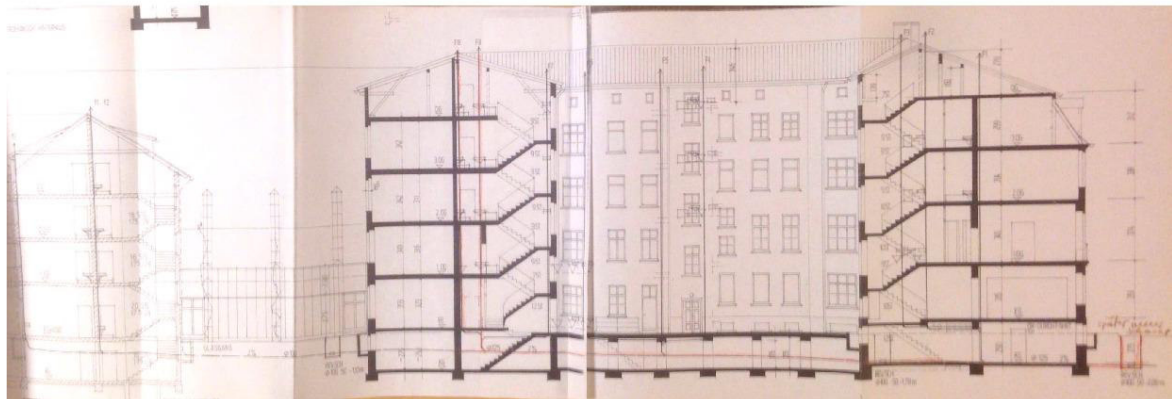
Gästehaus EG Treppenaufgang

Galerie



Kartenansicht

Grundrisse



Grundrisse

