

# EXPOSÉ

## Heimstaden

Entstehendes Ärztehaus nahe Altstadt  
Köpenick



Wendenschloßstraße 49-53 / Am Schloßberg 2-12  
12559 Berlin

## Das Objekt im Überblick

Willkommen im Regenbogenhaus – ein modernes Geschäfts- und Wohngebäude inmitten des lebendigen und aufstrebenden Stadtteils Treptow-Köpenick. Das 1997 errichtete Objekt mit einer Gesamtfläche von über 11.000m<sup>2</sup> überzeugt durch seine farbenfrohe Gestaltung mit hohem Wiederkennungswert.

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten energetischen Zustand mit Energieeffizienzklasse C und zeichnet sich durch effiziente Haustechnik und moderate Betriebskosten aus.



Der Gewerbeteil des Objekts erstreckt sich über 3.800m<sup>2</sup> auf zwei Etagen und bietet mit mehreren flexibel gestaltbaren Einheiten die idealen Voraussetzungen für die Niederlassung Ihres Unternehmens.

Die Gewerbeeinheiten befinden sich derzeit im veredelten Rohbauzustand und schaffen damit eine optimale Grundlage zum individuellen Ausbau und persönlichen Gestaltung. Die Diversität der Flächen in Größe und Aufteilung ermöglicht eine bedarfsgerechte Auswahl – optimal

abgestimmt auf Ihre geplante Nutzung. Zudem besteht die Möglichkeit, Flächen einzeln oder gebündelt anzumieten – ganz nach Ihrem individuellen Bedarf.

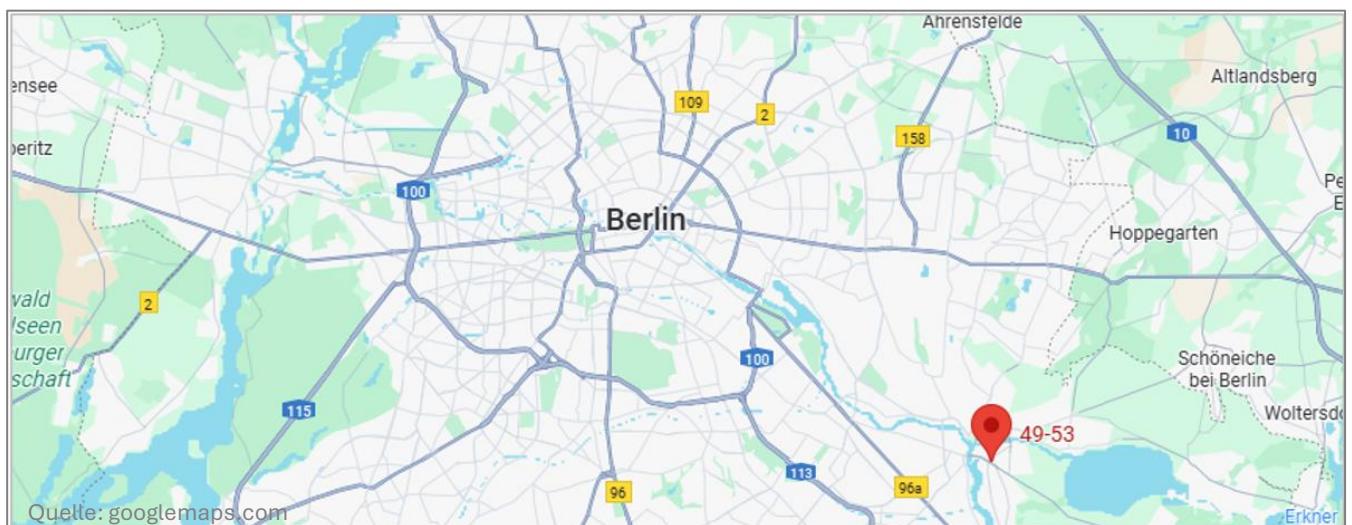
Detaillierte Informationen zu den einzelnen Gewerbevlächen, einschließlich Konditionen, kann den folgenden Exposés entnommen werden.

## Nachbarschaft & Umgebung

Die Wendenschloßstraße ist eine erstklassige Adresse für Ihr Unternehmen inmitten von Treptow-Köpenick, Berlins grünstem Bezirk.

Der flächenmäßig größte Bezirk in Berlin zeichnet sich durch die Vielzahl an Grün- und Wasserflächen nebst historischen Stadtteilen, modernen Wohnquartieren und ruhigen Wohnanlagen aus.

Durch die Altstadt in unmittelbarer Nähe und den nahegelegenen Müggelsee und bietet die Wendenschloßstraße eine perfekte Kombination der Lage aus urbaner Lebensqualität und Naturidylle.



Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Berliner Stadtzentrums sowie der umliegenden Bezirke.

Die Tramlinien 62, 63 und 68 sowie die S-Bahn-Station Spindlersfeld sind schnell erreichbar und gewährleisten eine einfache Verbindung in die Berliner Innenstadt und darüber hinaus.

Die Wendenschloßstraße 49 ist über die nahegelegenen Autobahnzubringer A113/A117 sowie die B96a optimal an das Berliner Straßennetz angebunden; das Stadtzentrum erreichen Sie in rund 25–30 Minuten.

Neue Quartiere, eine exzellente Verkehrsanbindung und die naturnahe Lage machen den Bezirk und das Objekt zu einem zukunftssicheren Standort mit hoher Lebensqualität und damit besonders attraktiv für Unternehmen, die Wert auf eine inspirierende Arbeitsumgebung legen.

## **Heimstadens Vision für das Regenbogenhaus**

Die Wendenschloßstraße ist ein Objekt mit großem Potenzial, das Heimstaden gezielt ausschöpfen möchte.

Angesichts der hohen Nachfrage und der gleichzeitigen Unterversorgung im medizinischen Sektor, insbesondere in Treptow-Köpenick,



sieht Heimstaden die Chance, einen Beitrag zur Erweiterung des medizinischen Netzwerks zu leisten.

In der Wendenschloßstraße soll ein Ärztehaus entstehen – ein Standort, der die medizinische Versorgung der Bewohner:innen nachhaltig stärken soll.



## Fläche 12 – 1. Obergeschoss

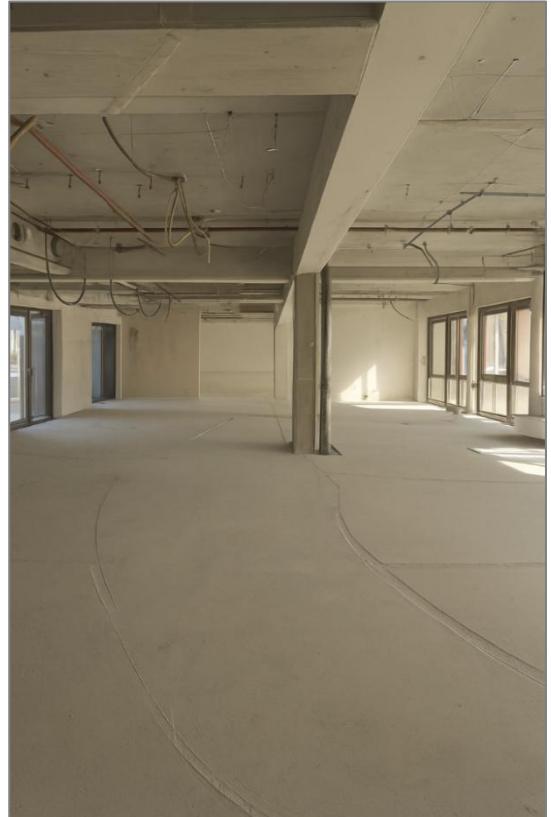
Gesamtfläche	259,56 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete	12,00 €/m <sup>2</sup>
Nebenkosten	4,00 €/m <sup>2</sup>
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Baujahr	1997
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Fern-/Nahwärme
Endenergiebedarf	141 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Endenergiebedarf Strom	0,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Endenergiebedarf Wärme	140,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

## Ausstattung

- diverse Zugangswege, jeder Aufgang verfügt über einen Aufzug
- lichtdurchflutete Räume durch bodentiefe, breite Fensterfronten sowie Oberlichter
- zentrales Heiz-/Lüftungssystem
- Tiefgaragenparkplätze optional anmietbar

## Beschreibung

Die barrierefreie Fläche befindet sich im 1.Obergeschoss und eignet sich optimal als Büro- oder Praxisräume und bietet Ihnen als Mieter:in ideale Voraussetzungen für eine maßgeschneiderte Gestaltung im eigenständigen Ausbau.

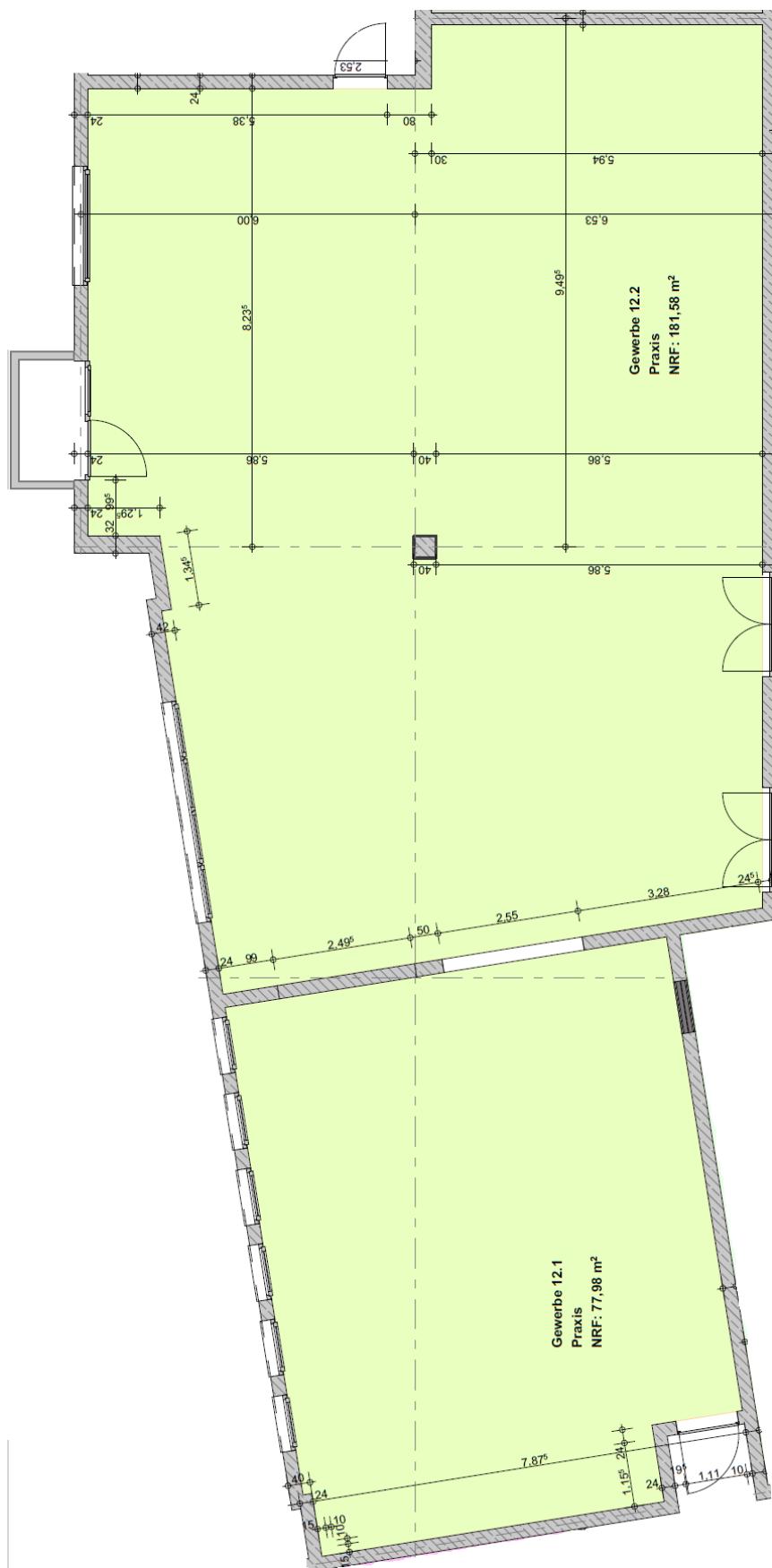


Bei Bedarf können in Absprache mit dem Vermieter Ausbauarbeiten übernommen werden. Eine Anpassung der Grundmietpreise erfolgt entsprechend dem individuellen Aufwand durch den Vermieter.

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit, sich Grundmietpreise von 12 €/m<sup>2</sup> zu sichern, da sich diese mit Vermietungsfortschritt im Objekt nach oben anpassen werden.

Die hier ausgewiesene Miete versteht sich zzgl. Umsatzsteuer.







## Fläche 13 – 1. Obergeschoss

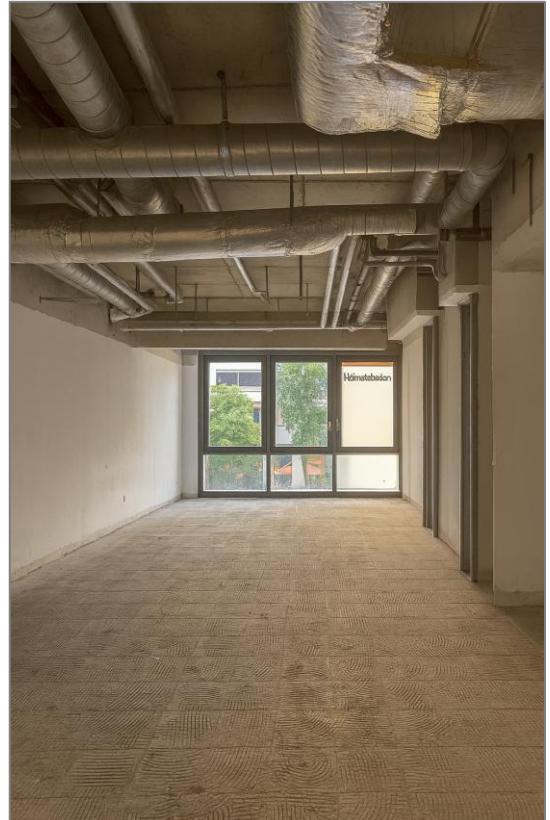
Gesamtfläche	214,96 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete	12,00 €/m <sup>2</sup>
Nebenkosten	4,00 €/m <sup>2</sup>
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Baujahr	1997
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Fern-/Nahwärme
Endenergiebedarf	141 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Endenergiebedarf Strom	0,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Endenergiebedarf Wärme	140,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

## Ausstattung

- diverse Zugangswege, jeder Aufgang verfügt über einen Aufzug
- lichtdurchflutete Räume durch bodentiefe, breite Fensterfronten sowie Oberlichter
- zentrales Heiz-/Lüftungssystem
- Tiefgaragenparkplätze optional anmietbar

## Beschreibung

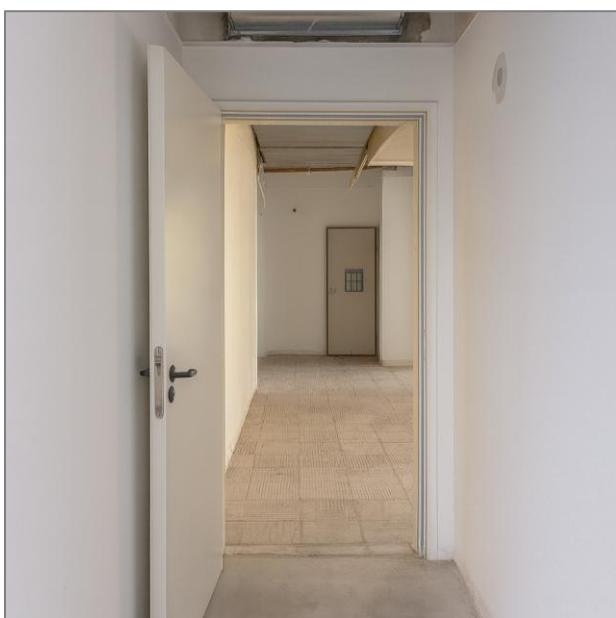
Die barrierefreie Fläche befindet sich im 1.Obergeschoss und eignet sich optimal als Büro- oder Praxisräume und bietet Ihnen als Mieter:in ideale Voraussetzungen für eine maßgeschneiderte Gestaltung im eigenständigen Ausbau,

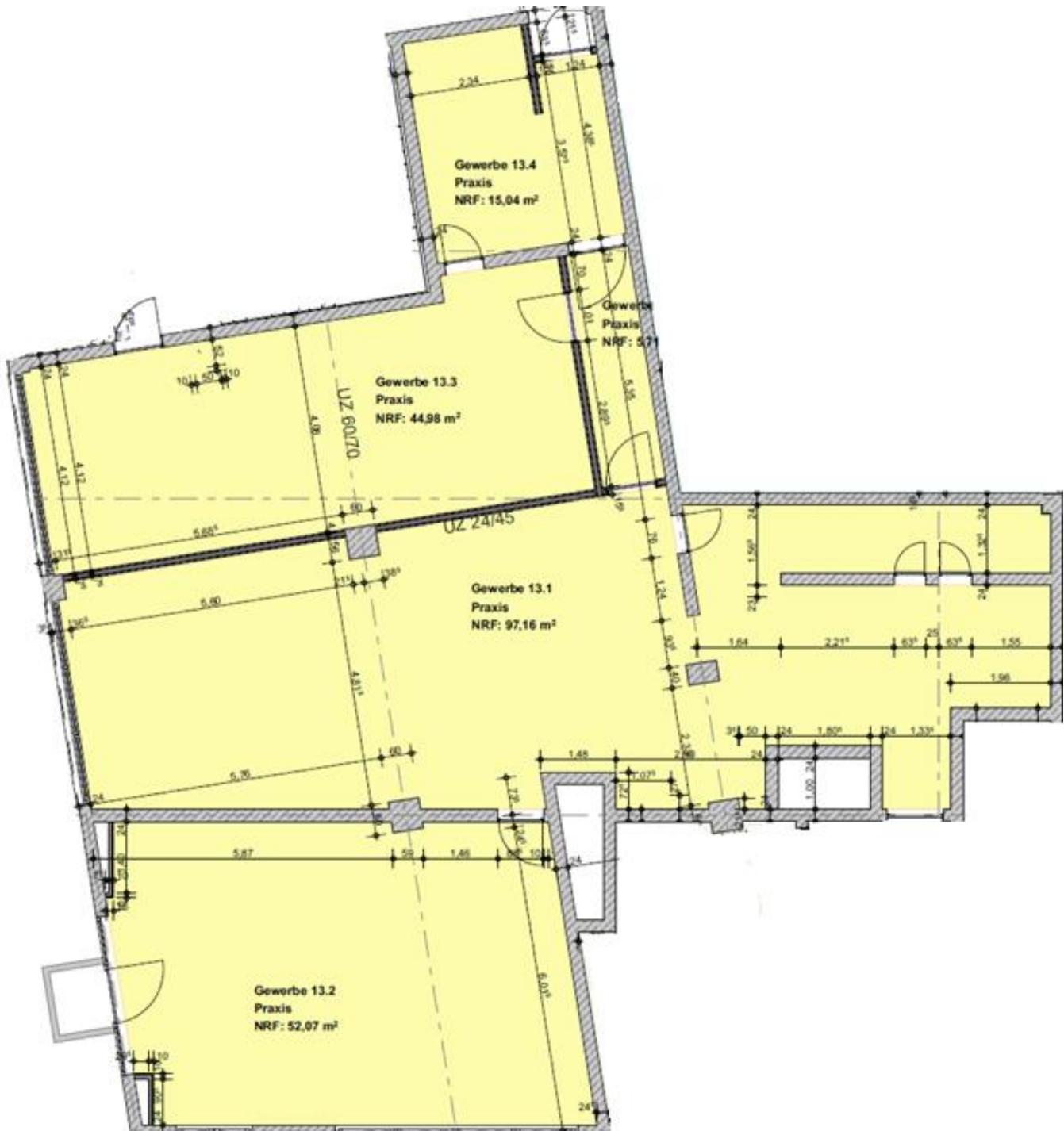


Bei Bedarf können in Absprache mit dem Vermieter Ausbauarbeiten übernommen werden. Eine Anpassung der Grundmietpreise erfolgt entsprechend dem individuellen Aufwand durch den Vermieter.

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit, sich Grundmietpreise von 12 €/m<sup>2</sup> zu sichern, da sich diese mit Vermietungsfortschritt im Objekt nach oben anpassen werden.

Die hier ausgewiesene Miete versteht sich zzgl. Umsatzsteuer.







## Fläche 14, 16 und 17 – 1. Obergeschoss

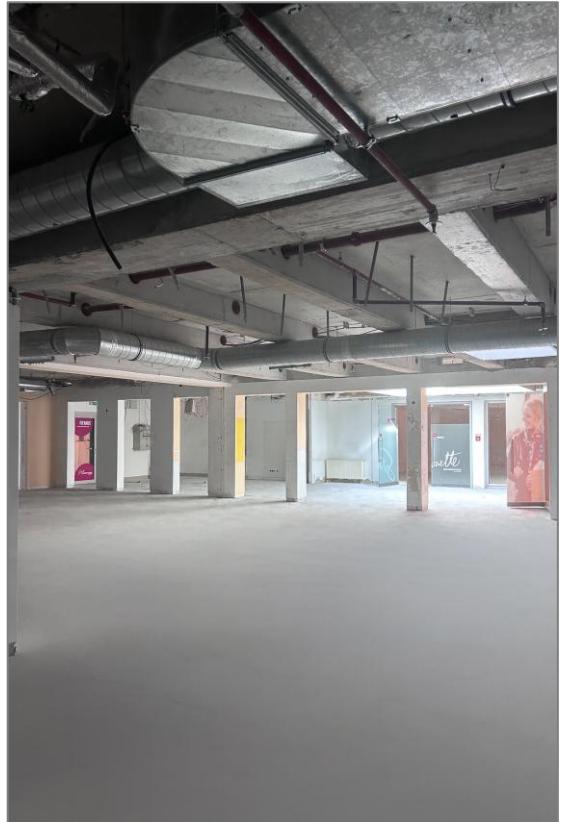
Gesamtfläche	975,96 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete	12,00 €/m <sup>2</sup>
Nebenkosten	4,00 €/m <sup>2</sup>
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Baujahr	1997
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Fern-/Nahwärme
Endenergiebedarf	141 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Endenergiebedarf Strom	0,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Endenergiebedarf Wärme	140,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

## Ausstattung

- diverse Zugangswege, jeder Aufgang verfügt über einen Aufzug
- lichtdurchflutete Räume durch bodentiefe, breite Fensterfronten sowie Oberlichter
- zentrales Heiz-/Lüftungssystem
- Tiefgaragenparkplätze optional anmietbar

## Beschreibung

Die barrierefreien Flächen befinden sich im 1.Obergeschoss und bieten Ihnen als Mieter:in ideale Voraussetzungen für eine maßgeschneiderte Gestaltung im eigenständigen Ausbau.



Die Gesamtfläche von 975,96m<sup>2</sup> setzt sich aus drei Teilflächen zusammen, eine Anmietung ist gebündelt, als auch einzeln möglich.

Fläche Nr. 14 (blau): 663,06m<sup>2</sup>

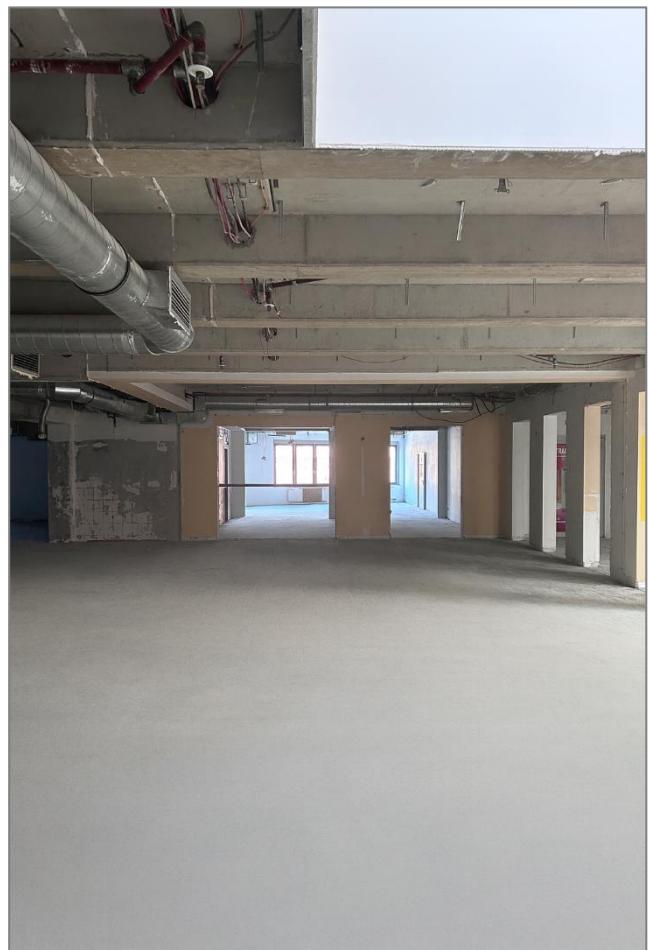
Fläche Nr. 16 (grau): 192,25m<sup>2</sup>

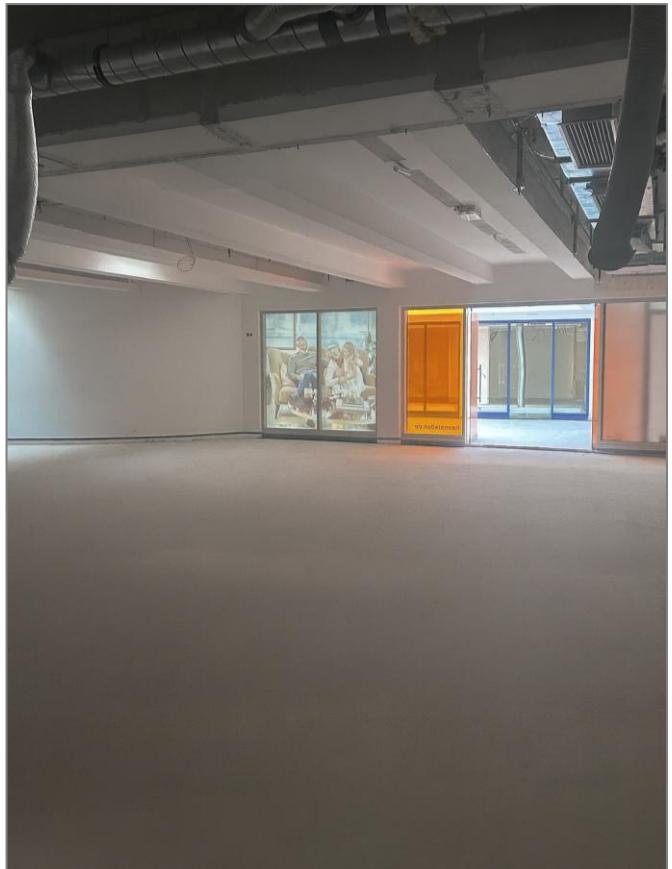
Fläche Nr. 17 (grün): 120,65m<sup>2</sup>

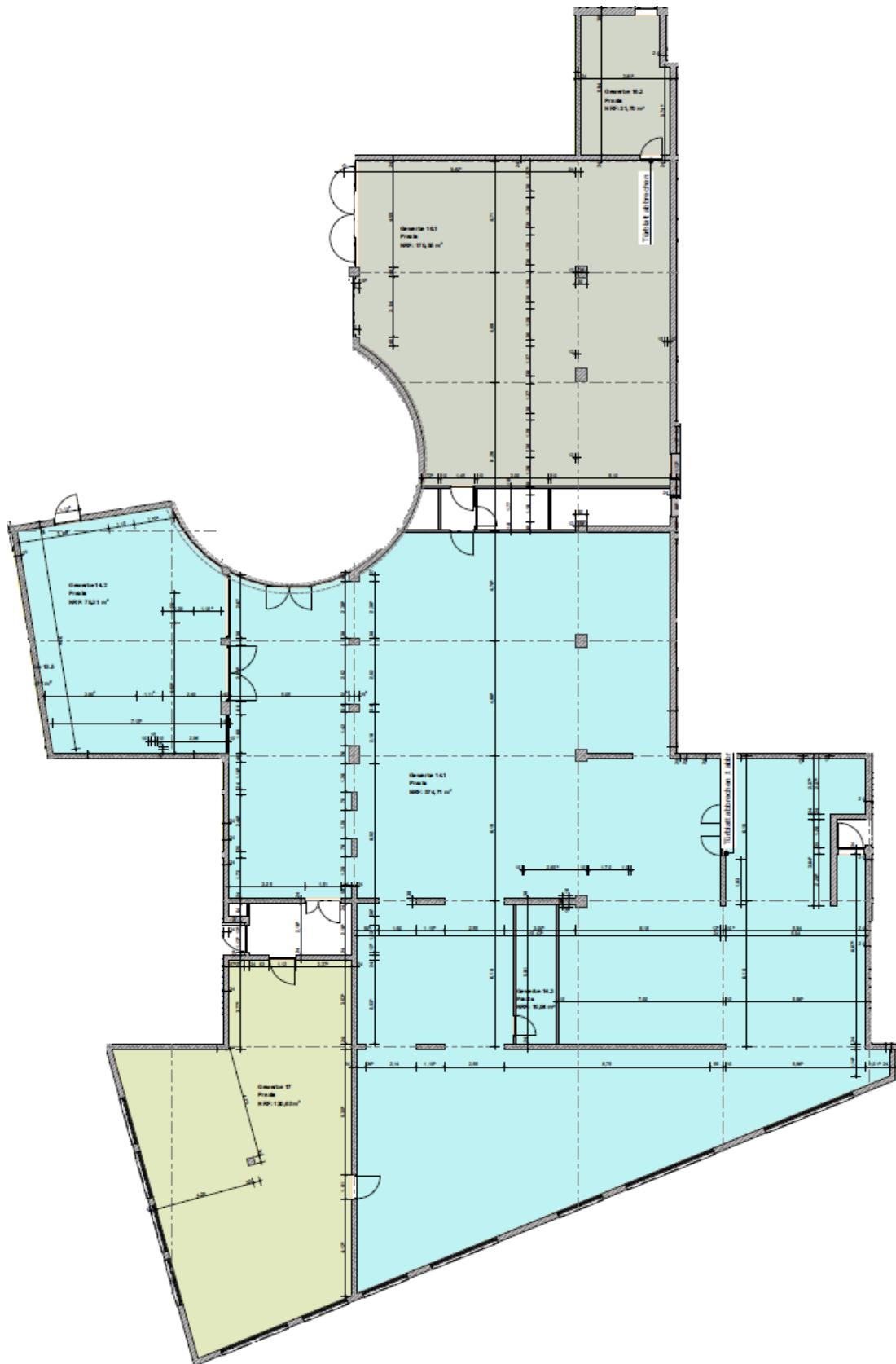
Bei Bedarf können in Absprache mit dem Vermieter Ausbauarbeiten übernommen werden. Eine Anpassung der Grundmietpreise erfolgt entsprechend dem individuellen Aufwand durch den Vermieter.

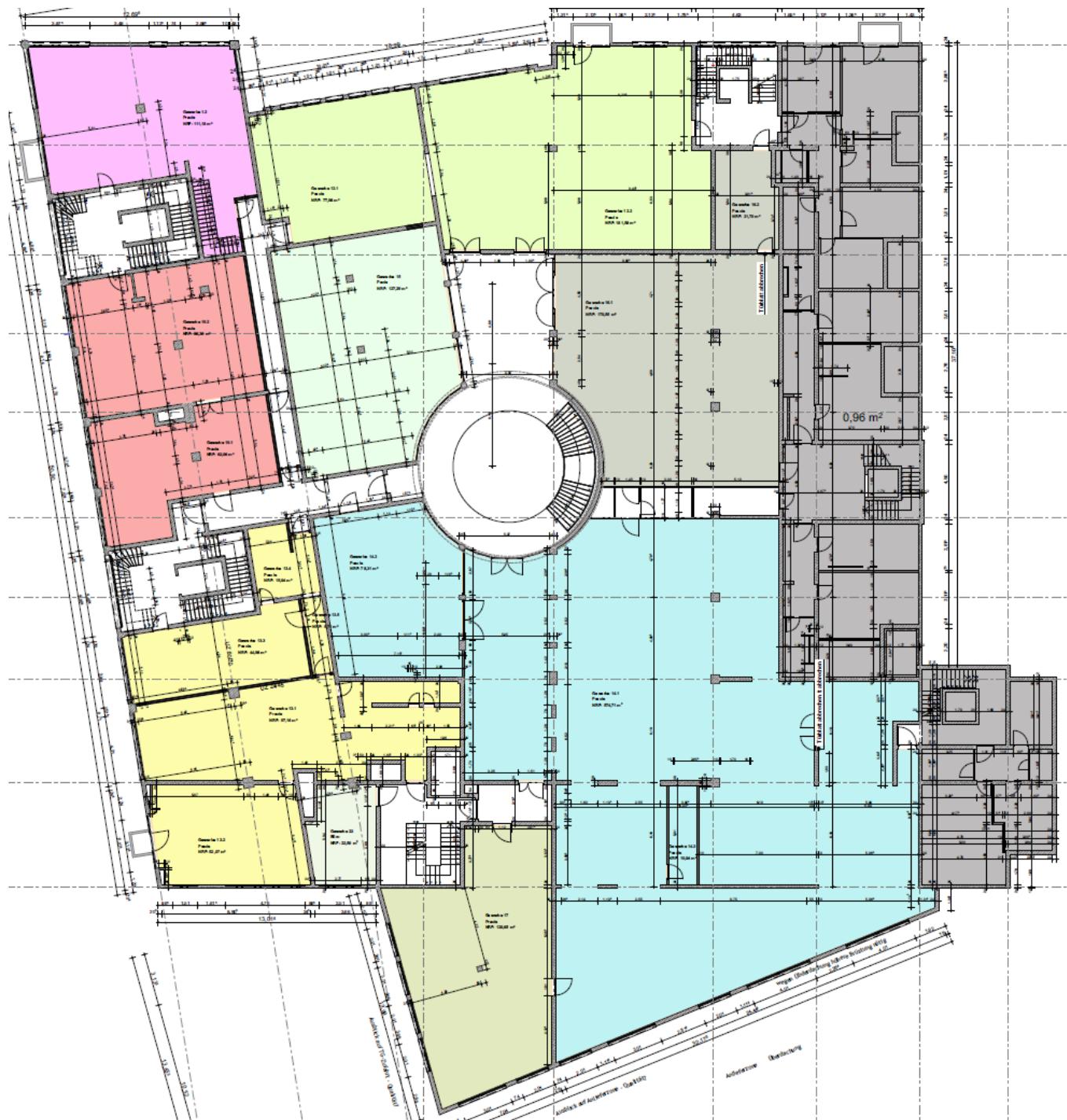
Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit, sich Grundmietpreise von 12 €/m<sup>2</sup> zu sichern, da sich diese mit Vermietungsfortschritt im Objekt nach oben anpassen werden.

Die hier ausgewiesene Miete versteht sich zzgl. Umsatzsteuer,









## Ihre Vorteile im Überblick

### Vorteile der Immobilie

- **Die Flächen bieten maximale Gestaltungsfreiheit:** Ein individueller Ausbau ist durch den Mieter selbst oder auf Wunsch durch Heimstaden möglich
- **Barrierefreiheit** ist durch mehrere Aufzüge und separate Zugänge gewährleistet, sodass alle Bereiche problemlos zugänglich sind.
- **Persönlich gekennzeichnete Tiefgaragenstellplätze** sind optional anmietbar und bieten zusätzliche Komfortmöglichkeiten.
- Über 30 Parkplätze für Patient\*innen und Kund\*innen verfügbar

### Vorteile in der Umgebung

- **Im direkten Umfeld entstehen neue Projekte:** Im Neubauprojekt „Schloßberg-Quartier“ der Stephanus Stiftung entstehen vielfältige Angebote für Senior\*innen, Miet- und Eigentumswohnungen sowie eine Kindertagesstätte, die das Gebiet weiter beleben
- **Die Lage überzeugt:** Nahe der Altstadt Köpenick in einem aufstrebenden Bezirk mit wachsendem Bedarf an medizinischer Versorgung
- **Das geplante Ärztehaus** sorgt für regelmäßige Laufkundschaft und stärkt die Attraktivität des Standorts

## Kontakt für Interessenten

Wir freuen uns Ihr Interesse geweckt zu haben und darauf, Ihnen die passende Immobilie für Ihr Unternehmen anbieten zu dürfen. Für Rückfragen oder weitere Informationen stehen ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Jana Stocker

Junior Asset Management Analyst

Mobil: +49 174 4790 228

E-Mail: [jana.stocker@heimstaden.de](mailto:jana.stocker@heimstaden.de)

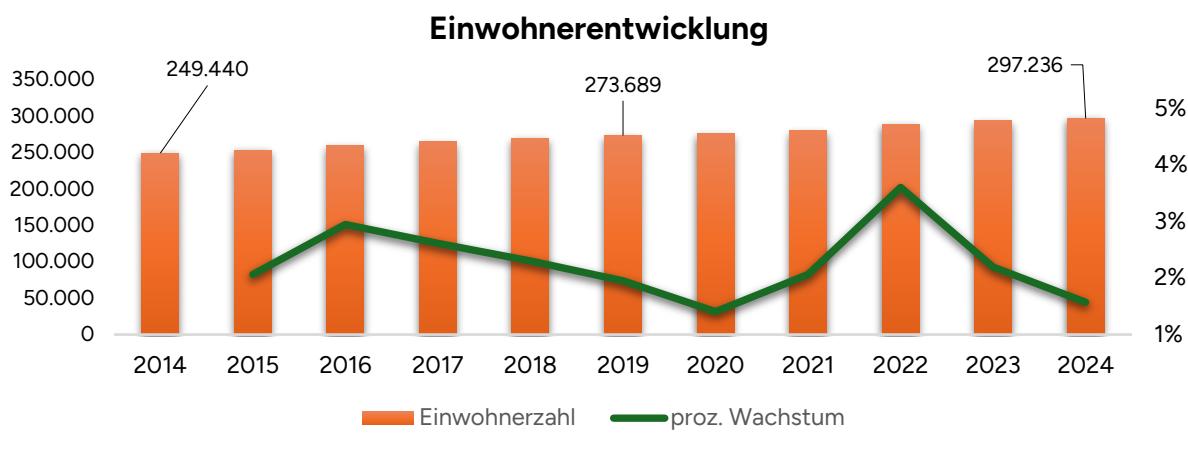
## Über uns

Heimstaden ist ein führendes Immobilienunternehmen in Europa, das sich auf den Erwerb, die Entwicklung und Verwaltung von Wohnimmobilien fokussiert. Durch unsere Werte Care, Dare und Share schaffen wir ein freundliches Zuhause für alle unsere Mieterinnen und Mieter.

Unser Wert „Share“ steht dafür Wissen offen zu teilen. Auf den kommenden Seiten finden Sie weitere Informationen rund um den Bezirk und den Standort.

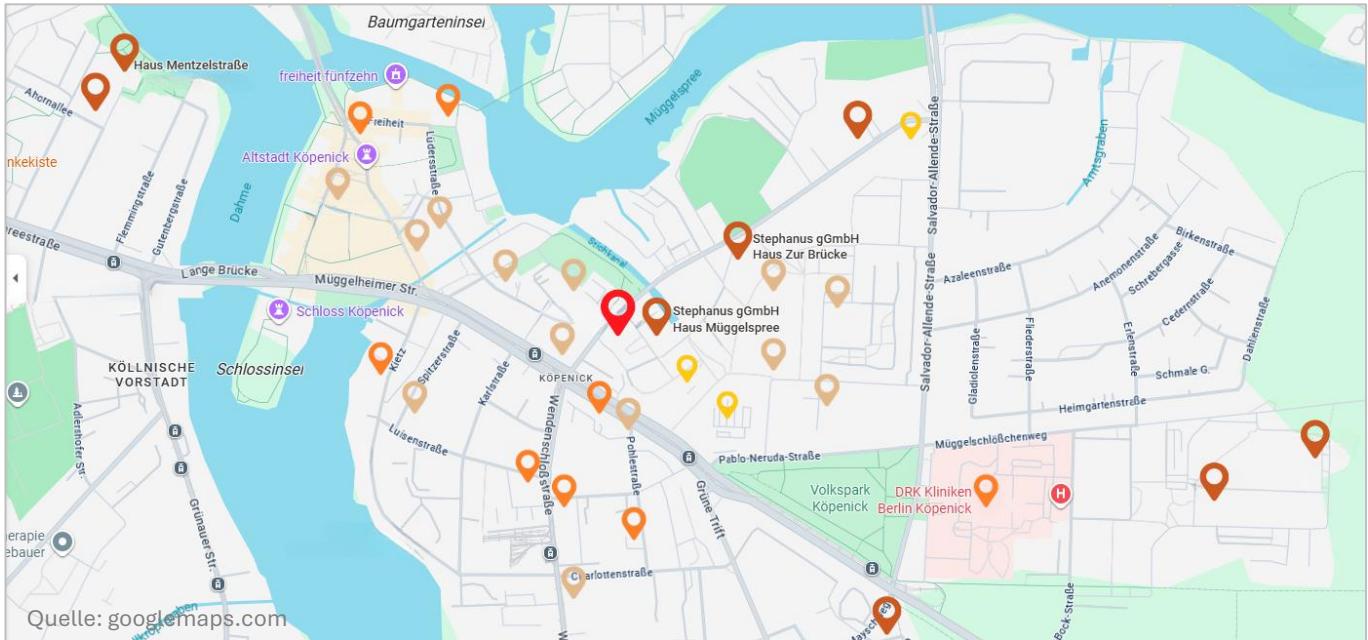
## Demografie & Infrastruktur

Treptow-Köpenick verzeichnet seit Jahren das stärkste Bevölkerungswachstum Berlins und überzeugt mit hoher Neubauaktivität, moderner Infrastrukturplanung und attraktiven Wohnlagen.



Der Standort zeichnet sich durch die Vielfalt an sozialen Einrichtungen aus: Im direkten Umfeld des Objekts finden sich zahlreiche Pflegeeinrichtungen, Kindertagesstätten, Schulen etc.

Derzeit entsteht auf dem gegenüberliegenden Grundstück, auf der bereits die Pflegeeinrichtung „Haus Müggelspree“ besteht, ein Neubauprojekt der Stephanus-Stiftung; das „Schloßberg-Quartier“. Hier werden bis 2026 vielfältige Angebote für Senior\*innen oder Menschen mit Assistenzbedarf, wie Wohngemeinschaften und barrierefreie Apartments fertiggestellt. Zudem entstehen neue Eigentumswohnungen sowie eine Kindertagesstätte.



## Pflegeeinrichtungen, betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften

- Haus Müggelspree
- Haus zur Brücke
- Schloßberg-Quartier: entstehender Neubau neben Haus Müggelspree
- Häusliche Kranken- & Seniorenpflege
- Haus Mentzelstraße
- Haus Ahornallee
- Seniorenzentrum Bethel Köpenick
- Seniorenheim Müggelschlößchenweg

## Einzelhandel

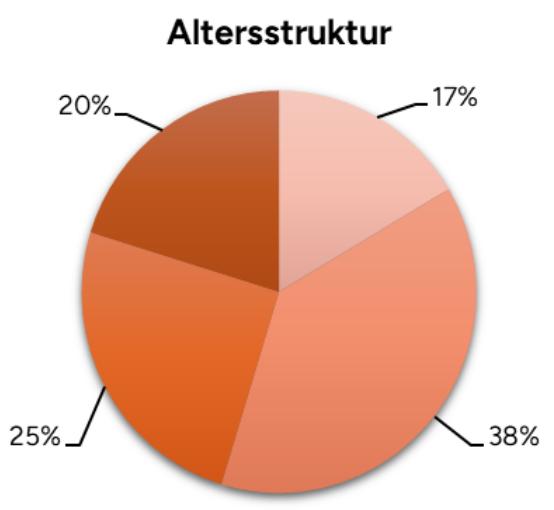
- Allende Center
- Diverse Supermärkte

## Bestehende Fachzentren und Arztpraxen

- DRK Kliniken Berlin Köpenick
- Physiotherapeutisches Rehabilitationszentrum Köpenick
- Gelenk- und Rückenzentrum Köpenick
- ARZ Ambulantes Reha-Zentrum Berlin-Adlershof
- Reha-Zentrum Köpenick

## Kindertagesstätten, Kindergärten und Schulen

- Kita Kleine Helden Köpenick
- Kita Landjägerstraße
- Kita Zauberblümchen
- Kita Amtsfelder Knirpse
- Amtsfeld-Schule
- Emmy-Noether-Gymnasium

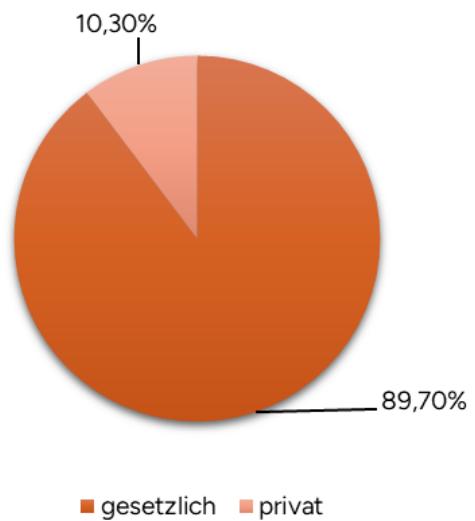


Der breit gefächerte und wachsende Bestand an diversen Pflege-, Betreuungs- und Bildungseinrichtungen im Umfeld, sowie die Altersstruktur sind klare Indikatoren dafür, dass der Bedarf stetig zunimmt und die medizinische Versorgung weiter ausgebaut werden muss.

Quelle: <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick>

Eine Auswertung zur Krankenversicherungsstruktur in Treptow-Köpenick vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, deckt sich mit der durchschnittlich deutschlandweiten Verteilung von gesetzlich Versicherten mit einem Anteil von 90% und privat Versicherten mit einem Anteil von 10%.

### Krankenversicherungsstruktur



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Für Praxen, die eine vertragsärztliche Niederlassung anstreben, wurde unter anderem für die folgenden Facharztgruppen in Treptow-Köpenick keine Überversorgung festgestellt und damit die Zulassungsbeschränkung aufgehoben: Quelle: [www.kvberlin.de](http://www.kvberlin.de)

- Hausärzt:innen
- Kinder- und Jugendärzt:innen
- Frauenärzt:innen
- Fachärzt:innen für Psychosomatische Medizin und Psychotherapie

Nach wie vor ist die Unterversorgung im medizinischen Sektor ein aktuelles Thema, Heimstaden möchte diesem Thema Raum bieten.

Quelle: [www.kvberlin.de](http://www.kvberlin.de)