

ORIGINAL

Objekt-ID-Nr. XXXXXXXXX



Anlageimmobilie: Hotelprojekt · xxxxxxxxtraße 11 und 12 ·

Objektdaten:

Baujahr ca.	1914
Fertigstellung ca.	2005-2006
Grundstücksgröße ca.	1.086 m ²
Nutzflächen	
Haus 11 ca.	1.501 m ²
Haus 12 ca.	1.477 m ²
Gesamtnutzfläche ca.	2.978 m ²

Nettokaltmiete (Soll) p.a. ca.*	€ 537.600,00
Kaufpreis pro m²	€ 503,69
Kaufpreis	€ 1.500.000,00

* Kalkulatorisch angesetzte ortstübliche Vermietung: 400 €/Zimmer/Monat

Objektbesonderheiten:

- Denkmalschutz (Innen- und Außenbereich)
- Zentrale und ruhige Citylage
- 96 Doppelzimmer / 16 Einzelzimmer (laut Planung)
- Genehmigte Hotelplanung für 3-4 Sternekategorie
- Kompletter Leerstand in beiden Häusern
- Dachgeschoss scheint ausbaufähig (nicht in der Planung enthalten)

Hinweis:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen.

Courtage:

Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zu Stande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Courtage in Höhe von 6 % auf den Kaufpreis zuzüglich gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG zu zahlen. Bei Erwerb einer Immobilie oder eines Immobilien-Portfolios in einem Wert von über 10 Mio. € reduziert sich die Courtage auf 4 %, über 25 Mio. auf 3 % zzgl. gesetzlicher MwSt.



TRANSLATION

Object-ID-No. XXXXXXXX



Investment property: Hotel project · XXXXXXXX

Property details:

Year of construction	1914
Completion	2005-2006
Plot size approx.	1,086m ²
Floor space	
House 11 approx.	1,501m ²
House 12 approx.	1,477m ²
Total floor space approx.	2,978m ²

Net annual rent (expected) approx.*	
Purchase price per m²	
Purchase price	#####

Property features:

- Protected (listed) building (interior and exterior)
- Central yet quiet location
- 96 double rooms / 16 single rooms (according to plans)
- Approved plans for 3–4 star hotel
- Both buildings are completely vacant
- Roof levels appear developable (currently not planned)

Disclaimer:

All data in this profile is given without warranty, express or implied, and is based upon information given to us by our client. We make no warranty as to the completeness, accuracy and topicality of this data. Errors and omissions accepted; subject to prior sale. The property acquisition tax, title registration fees and notarial costs are to be carried by the buyer. Please contact us for any further details about the property and the current owner or if you wish to make an appointment for a viewing of the property.

Fees:

You are deemed to have entered a brokerage agreement if you have either signed a contract with us or if you have availed yourself of our services on the basis of the property profile (“Expose”) under the conditions within. If the property is already known to you, please inform us immediately. The brokerage fee of 6% on the purchase price is due upon the notarial signing of the contract and to be paid by the buyer to Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG. If the property or portfolio of properties purchased by you exceeds the value of € 10 million, the fee is reduced to 4%, and to 3% for a value of over € 25 million. All fees are subject to VAT.

ORIGINAL

Lage:

Die Hedemannstraße liegt an der Bezirksgrenze Kreuzberg-Mitte, mitten im geschichtsträchtigen und modernen Zentrum Berlins. Der Potsdamer Platz, Checkpoint Charly, das Jüdische Museum und die Einkaufsmeile von Berlin Ost, die Friedrichstraße, liegen im unmittelbaren Einzugsbereich.

Dennoch ist sie eine ruhige Querstraße. Man findet im Umfeld sowohl kulturelle (Theater, Museen) und gastronomische Einrichtungen als auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Dieser Standort ist prädestiniert für Beherbergungsbetriebe, wie Hotels, Jugendherbergen, etc.. In der Umgebung bestehen bereits mehrere Hotels verschiedener Kategorien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: U-Bahnhof „Kochstraße“, U-Bahnhof: „Hallesches Ufer“, S-Bahnhof: „Anhalter Bahnhof“. Anbindung an Flughäfen und Bahnhöfen: Flughafen Tegel ca. 20-30 Minuten, Flughafen Tempelhof ca. 5 – 10 Minuten und Flughafen Berlin-Schönefeld ca. 40 – 50 Minuten. Bahnhof „Zoologischer Garten“ ca. 15 Minuten und Hauptbahnhof (Lehrter Bahnhof) ca. 10 Minuten. Entfernung zu wichtigen Stätten mit touristischem Interesse: Potsdamer Platz 0,5 km; Checkpoint Charly 0,5 km; Reichstag und Brandenburger Tor 1 km, Jüdisches Museum und Neue Nationalgalerie 1 km.

Objekt:

Die Geschäftshäuser Hedemannstraße 11 und 12 wurden ca. 1914 erbaut. Hier befand sich der Sitz der Kriegsrohstoffversorgung seit 1915. Die gesamte Straßenseite steht unter Denkmalschutz, das heißt, sowohl der Innen- als auch der Außenbereich der Objekte sind eingeschlossen.

Die Planung sieht ein Hotel mit insgesamt 112 Gästezimmern, davon 96 komfortable Doppelzimmer sowie 16 komfortable Einzelzimmer. Die Ausstattung der Hotelzimmer ist als Zimmer mit Doppelbetten, Queen-Size-Betten und Einzelbetten mit Bad oder Dusche / WC, Telefon, Kabel, Wireless Lan vorgesehen. Im Erdgeschoss soll auf einer Gesamtfläche von 350 – 400 m² ein Hotelempfang, Hotelbar sowie ein separater Frühstücksraum mit Küche entstehen.

Die Nutzung als 3-4 Sternehotel im Charakter eines garni Hotels sieht keinen Restaurantbetrieb vor.

Der Verkauf des Objektes erfolgt mit Planung optional als schlüsselfertiges Objekt mit langjährigem Pachtvertrag mit einem Hotelnutzer. Erste Gespräche werden mit potentiellen Pachtinteressenten geführt.

Der aufgerufene Angebotspreis bezieht sich auf die Lieferung des Objektes im jetzigen Zustand mit Planung.

TRANSLATION

Location:

Hedemannstraße is located between the districts of Kreuzberg and Mitte, right at the historically rich yet very modern centre of Berlin. Potsdamer Platz, Checkpoint Charly, the Jewish Museum and East Berlin's main shopping mile, the Friedrichstraße, are situated in the immediate vicinity.

It is, nevertheless, a tranquil side street. There are theatres and museums as well as restaurants and many shops nearby. The location is simply ideal for accommodation businesses like hotels or youth hostels. There are already several hotels of varying categories in the area.

There is optimal connectivity and access to public transport: the 2 underground stations „Kochstraße“ and „Hallesches Ufer“, and the S-Bahn (overground city-train) station „Anhalter Bahnhof“ are all within 5 minutes' walking distance. Trains will take you to all 3 Berlin airports in minutes: to Tegel in about 20-30 minutes, Tempelhof in 5 – 10 minutes and Berlin-Schönefeld in approximately 40 – 50 minutes. Zoo Station (regional, national and international trains) can be reached in about 15 minutes and the Central Station „Hauptbahnhof (Lehrter Bahnhof)“ in 10 minutes. Walking distances to important landmarks: Potsdamer Platz 0.5 km; Checkpoint Charly 0.5 km; Reichstag and the Brandenburg Gate 1 km, the Jewish Museum and the Neue Nationalgalerie 1 km.

The property:

The two buildings at Hedemannstraße 11 and 12 were built around 1914 for commercial purposes. From 1915 onwards they were used as offices for the wartime distribution of raw materials. The complete side facing the street has been listed, the interior as well as the exterior.

Planning envisions a hotel with a total of 112 guest rooms, 96 comfortable double rooms as well as 16 comfortable single rooms. The individual rooms are to be equipped with double, queen-size or single beds with bath or shower/WC, telephone, cable TV and wireless LAN. The 350 – 400 m² area on the ground floor is to be developed into a hotel lobby with a bar and a separate breakfast room with kitchen.

Plans for the utilisation as a 3-4 star „Garni“-type hotel do not include a restaurant on the premises.

Sale of the property will be inclusive of the planning, optionally as a turnkey project with a longterm tenancy agreement with a hotel proprietor. First talks with potential tenants have been initiated.

The quoted price is on an as-is basis, inclusive of the planning.

ORIGINAL

Hotelmarkt Berlin:

Berlin hält im nationalen und europäischen Städtetourismus seit Jahren eine Spitzenposition: Platz 1 in Deutschland (vor München und Hamburg) und Platz 3 hinter London und Paris. Und die Beliebtheit der Spreemetropole steigt unverändert – auch bedingt durch die Etablierung der vielen Billigfluglinien auf Berliner Flughäfen. Allein in den letzten zehn Jahren ist die Anzahl der offiziell in den Beherbergungsbetrieben erfassten Gäste um rd. 2,8 Mio., d.h. um 92,7 % gestiegen. Die Anzahl der Übernachtungen stieg prozentual nicht in dem Maße an, was für eine minimale Reduzierung der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer je Gast spricht. 2004 wurden insgesamt 13,26 Mio. Übernachtungen in der Hauptstadt registriert.

Ausblick 2005:

Laut der jährlich aktualisierten Saisonumfrage der Industrie- und Handelskammer Berlin unter den hiesigen Hotels (Stand: Winter 2004/2005) sind die Umsätze zur Umfrage im vergangenen Jahr gestiegen (39 % der Hotels) – bei gestiegenen Zimmerauslastungen (61,7 %). Für das laufende Jahr wird von einer gleich bleibenden Geschäftslage (60,8 %) bei stabilen Preisen (75,3 %) ausgegangen. Während für das Fünf-Sterne-Segment Sättigungstendenzen gesehen werden, ergeben sich weiterhin Chancen für Budgethotels (Ein- bis Drei-Sterne-Hotels) und Nischenkonzepte (z.B. Design-, Themenhotels). Chancen werden auch dem klassischen Vier-Sterne-Business-Hotel eingeräumt, sofern der Standort stimmt, ein vertriebsstarker Betreiber existiert und die Finanzierung durch Banken steht. Für den weiteren Bau von Budgethotels (bisher: Etap, Ibis, Motel One, Express by Holiday) spricht weiter, dass die bisherige Konkurrenz in Form der vielen privaten Pensionen und Hotels garni im Zuge des Generationswechsels, der neuen Kreditvergaberichtlinien im Rahmen von Basel II und dem zunehmenden Wettbewerb unter Druck geraten und aus dem Markt ausscheiden dürften.

Detailansicht:

Quelle: Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH, Abt. Research, Dr. Alexandra Elgert

**Teilansicht des Innenhofes, unsaniert, in der
Planung als „grüner“ Frühstückshof konzipiert**



TRANSLATION

The Hotel Market in Berlin:

Berlin is one of Europe's most visited places: number one in Germany (before Hamburg and Munich) and number 3 in Europe after London and Paris, the city by the river Spree is still becoming more and more popular, especially since so many low-cost carriers have established bases at the Berlin airports. Over the last decade the hotel industry has recorded 2.8 million additional paying guests, representing an increase of 92.7%. The total number of overnight stays hasn't increased at the same percentage, indicating a minimal reduction in the average time a guest spent in the capital. In 2004, 13.26 million overnight stays were recorded in Berlin.

Forecast 2005:

According to the annually updated seasonal hotel survey by the Berlin Chamber of Commerce and Industry (Winter 2004/2005), revenues have increased on last year's results (39% for hotels) at a higher rate of occupancies (61.7 %). For the current year, a stable business situation (60.8%) at unchanged prices (75.3 %) is expected. While the five-star segment is expected to show some signs of saturation, there are still chances for low-budget hotels (one to three star) and niche concepts (e.g. design or theme-hotels). There is also still some potential in the classic four-star category - as long as the location is right, an established proprietor in place, and financing through the banks is secure. There are some aspects in favour of the low-budget-type hotels (at present: Etap, Ibis, Motel One, Express by Holiday), as the current generation of these houses consists mainly of small B&Bs and Hotels garni is under considerable pressure: the younger generation, new credit regulations and increasing competition should push a number of them out of the market.

Detail:

Source: Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH, Abt. Research, Dr. Alexandra Elgert

Partial view of the inner courtyard, not refurbished. Planning envisions a „green“ breakfast room.