



VIKTORIA
LICHTERFELDE OST

**Steuer-
optimiertes
Investment!**

**KfW-40
QNG-Standard**

www.viktoria-lichterfelde.de



VIKTOR1A

VIKTOR1A – ein exklusives Neubauprojekt am Kranoldplatz in Berlin-Lichterfelde, welches Tradition und Moderne auf nachhaltige Weise verbindet.

Ob als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung, ob Vermögensbaustein oder langfristige Absicherung: Das §7b-Investment der BRALE Gruppe am Kranoldplatz verbindet stabile Renditeperspektiven mit nachhaltiger Qualität.

Ein Investment, das heute steuerlich überzeugt und morgen Werte schafft.

Das Projekt

Perfekt als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung

Mit Blick auf den bekannten Wochenmarkt entsteht am Kranoldplatz 1a im beliebten Berliner Stadtteil Steglitz-Zehlendorf das Neubauprojekt „VIKTOR1A“ mit 55 modernen und hellen 1- bis 4-Zimmer-Apartments mit Wohnflächen von 32 bis 116 m².

„VIKTOR1A“ schafft dabei eine außergewöhnliche Fusion aus klassischer und moderner Architektur, verbunden mit einer hochwertigen Ausstattung. Die elegante Fassade wird geschmückt von Staffelgiebeln und präsentiert die vielen Fenster mit stilvollen Oberlichtern.

Das Objekt wird im nachhaltigen KfW-40 mit QNG-Standard errichtet und ist somit sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer das optimale Immobilieninvestment mit sehr guter Energieeffizienz und nachhaltiger Rendite.

Namensgeber ist übrigens Viktor Ferdinand von Kranold (1838–1922), ein bedeutender, deutscher Eisenbahnbeamter und ehemaliger Präsident der königlichen Eisenbahndirektion.





Grünfläche

Gewässer

Notfallhilfe/medizinische Versorgung

Kindergarten/Kinderbetreuung

Bildungseinrichtung

Einkaufsmöglichkeit

Gastronomie

Tankstelle

ÖPNV

S-Bahn



Lichterfelde Ost

Natur, Ruhe und Stadt vereint

Lichterfelde gehört zum Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf, welcher sich durch eine außergewöhnliche Mischung aus urbaner Infrastruktur und idyllischen Naturlandschaften wie dem Wannsee oder Grunewald auszeichnet. Bis heute prägen viele imposante Stadtvillen und sanierte Gründerzeithäuser das Stadtbild. Der Ortsteil Lichterfelde gilt dabei als die älteste Villenkolonie Berlins.

Rund um den Kranoldplatz finden sich zahllose Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sowie der Wochenmarkt – übrigens einer der ältesten Berlins. In nur 150 m Entfernung liegt der belebte S-Bahnhof „Lichterfelde Ost“. Ob shoppen am Kurfürstendamm, ausgehen in Friedrichshain-Kreuzberg, entspannen auf dem Tempelhofer Feld oder baden im Wannsee – von hier aus erreicht man alles in Berlin schnell und unkompliziert.

Bezirk Steglitz-Zehlendorf

- Einwohnerzahl ca. 295.000
- Höchstes Durchschnittseinkommen Berlins mit vielen Villen
- Sitz von Berlins größter Universität (FU Berlin)
- Große Anzahl wissenschaftlicher und medizinischer Forschungseinrichtungen
- Optimale Infrastruktur mit vielen S- und U-Bahnstationen
- Naherholungsgebiete Grunewald und Wannsee in direkter Umgebung
- Brandenburg bzw. Potsdam mit seiner einzigartigen Natur in direkter Nachbarschaft



Standort Nachfrage*

- Seit 2011 Verschiebung vom unteren ins mittlere und obere Preissegment:
- Die durchschnittlichen Angebotspreise steigen kontinuierlich seit 2011
- Luxussegment weiter am wachsen
- Günstige Wohnungen kaum vorhanden
- Neubauangebote liegen auf hohem Preisniveau, meist im Bereich ab 10.000 €/m²
- Preisdynamik: Trotz Schwankungen Preisniveau langfristig klar im Aufwärtstrend

Entfernungen

	Ku'Damm	Alexander- platz	HBF	Flughafen BER	Zoo	Rathaus Steglitz	Ostkreuz	Gesund- brunnen	Bushalte- stelle	S-Bahn Station
	9,5 km	13,2 km	12,9 km	21,7 km	9,9 km	4,1 km	14,4 km	16,4 km	100 m	150 m
	31 min	32 min	32 min	58 min	32 min	21 min	38 min	41 min	–	–
	24 min	40 min	32 min	30 min	27 min	13 min	39 min	47 min	–	–

Sehenswürdigkeiten	Botanischer Garten 3,5 km	Otto Lilienthal Gedenkstätte 0,85 km	Brandenburger Tor 11,9 km	Wannsee 14 km	Jagdschloss Grunewald 7 km
Sonstiges	Ärztehaus 350 m	Krankenhaus 750 m	Freie Universität 4,7 km	Tempelhofer Feld 7,0 km	Oberstufenzentrum 0,8 km



Lichterfelde



Wannsee



Botanischer Garten



Glienicker Brücke / Havel



Kurfürstendamm



Tempelhofer Feld



Brandenburger Tor



Friedrichshain-Kreuzberg



Steuervorteile bis zu 10 % pro Jahr

Sichern Sie sich jetzt außergewöhnliche Steuervorteile mit der Kombination aus degressiver AfA von 5 % plus der Sonder-AfA von 5 %.

Steuroptimiertes Investment

degressive AfA & Sonder-AfA

Im ersten Jahr:
Eigenkapitalrendite 25 %
ca. 11.000 € positiver Cashflow

Maximale Steuerersparnis

Jahr 1–4: EK-Rendite von ca. 50 %
2 % Wertsteigerung & ca. 16.000 € Cashflow
EK-Einsatz von 24.000 € ohne Bauzeitzinsen



Mit dem KfW-
40-QNG-Standard
profitieren Kapitalanleger
von bis zu 150.000 €
zinsgünstigen KfW-Kredit.
Sprechen Sie uns
gerne an!

KfW-40 und QNG-Standard

Das **Effizienzhaus 40** (früher KfW-Effizienzhaus 40 oder KfW-40-Haus) beschreibt einen besonders energiesparenden Bau- und Sanierungsstandard. Die Gebäude verlieren kaum Wärme und decken den geringen Bedarf höchst effizient. Sie sollen in Zukunft den gesetzlichen Neubausstandard in Deutschland darstellen und werden bis dahin attraktiv gefördert.

Mit dem **Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)**, entwickelt durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), wird ein einheitliches Verständnis von Nachhaltigkeit gefördert und gleichzeitig eine rechtssichere Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln geschaffen.



A thick, red, wavy line graphic that starts from the left edge and curves upwards and then downwards, partially framing the text.

Steuervorteile mit KfW-40-EH-QNG Standard

1. Steuerliche Vorteile durch nachhaltige Bauweise

Kapitalanleger, welche eine energieeffiziente Immobilie erwerben, profitieren nicht nur langfristig von einer Wertsteigerung, sondern können auch von attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten Gebrauch machen. Besonders Neubauten, die nach dem KfW-40-EH-QNG Standard erbaut wurden, bieten eine einzigartige Kombination aus Sonder- und degressiven Abschreibung, die außergewöhnliche Steuervorteile von bis zu 10 % pro Jahr ermöglichen.

2. Sonderabschreibung mit dem QNG-Standard

Die Sonderabschreibung nach § 7b EStG ermöglicht Kapitalanlegern, jährlich 5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten über vier Jahre hinweg abzuschreiben. Diese Regelung gilt nur für Immobilien, welche das QNG-Qualitätssiegel tragen. Insgesamt können so in den ersten vier Jahren bis zu 20 % der Anschaffungskosten abgeschrieben werden, was zu einer signifikanten Steuerentlastung, besonders in den Anfangsjahren, führt.

3. Vorteile Sonderabschreibung

Jährliche Abschreibung von 5 % über vier Jahre, also insgesamt 20 % Verringerung der Steuerlast zu Beginn der Investition Förderung nachhaltiger und energieeffizienter Neubauten.

4. Degressive Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG

Zusätzlich zur Sonderabschreibung können Kapitalanleger auch die degressive Abschreibung in Anspruch nehmen. Seit 2024 ist es möglich, im ersten Jahr bis zu 5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzuschreiben, wobei der Abschreibungssatz in den Folgejahren sinkt. Diese Methode ermöglicht

es, in den ersten Jahren höhere Abschreibungen geltend zu machen, was besonders für Kapitalanleger von Vorteil ist, die ihre Steuerlast zu Beginn der Investition reduzieren möchten.

5. Vorteile degressive Abschreibung

Höhere Abschreibungen in den ersten Jahren (bis zu 5 % im ersten Jahr). Steuerliche Entlastung gleich zu Beginn der Investition kann mit der Sonderabschreibung nach § 7b EStG kombiniert werden.

6. Kombinieren von Sonder- und degressiver Abschreibung ergibt maximale Steuerersparnis

Kapitalanleger haben die Möglichkeit, beide Abschreibungsmethoden zu kombinieren. Dadurch können in den ersten Jahren nach dem Erwerb Abschreibungen von bis zu 10 % der Anschaffungskosten pro Jahr geltend gemacht werden. Diese Kombination maximiert die steuerlichen Vorteile und steigert die Rentabilität der Investition deutlich.

7. Zusammenfassung

Investitionen in KfW-40-EH-QNG-zertifizierte Immobilien bieten nicht nur nachhaltige und energieeffiziente Wohn- oder Gewerbeflächen, sondern auch attraktive steuerliche Vorteile. Durch die Nutzung der Sonder- und degressiven Abschreibung können Kapitalanleger ihre Investitionskosten schneller steuerlich absetzen.







Die Wohnungen

Durchdachte und vielseitige Grundrisse

Die insgesamt 55 Wohnungen, viele davon barrierefrei, besitzen allesamt durchdachte Grundrisse und verteilen sich über 3 bzw. 4 Etagen (Vorderhaus). Die Bandbreite reicht von klar geschnittenen 1-Zimmer-Wohnungen mit 37 m² hin zu exklusiven 3-Zimmer-Maisonette-Wohnungen mit zwei Bädern und einzigartigen Dachterrassen.

Die größeren Wohnungen im Hinterhaus erhalten im Erdgeschoss eine Terrasse und in den Obergeschossen Balkone mit Blick auf den begrünten und ruhigen Innenhof.

So entsteht mitten in der pulsierenden Metropole Berlin ein ruhige und angenehme Wohnatmosphäre, der es an nichts fehlt.





Ausstattung

Hochwertig und mit optionalem Möbelpaket

Alle Wohnungen im „VIKTOR1A“ erhalten Echtholzparkettböden mit Fußbodenheizung in allen Räumen. Die Bäder sind alle mit bodentiefen Duschen sowie mit hochwertigen Armaturen von Hansgrohe ausgestattet. Bei den Fliesen steht eine große Auswahl zur Verfügung. Die Fenster besitzen eine 3-fach Isolierverglasung, auf dem Dach entsteht eine Photovoltaik-Anlage und im Keller gibt es ausreichend Ladeanschlüsse für E-Bikes.

Für die 1-Zimmer-Wohnungen mit unter 40 m² bieten wir optional ein **exklusives Möbelpaket**, welches besonders für Kapitalanleger höchst

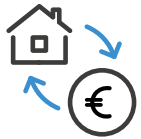
interessant und lukrativ ist. Für nur 15.000 € erhalten Sie eine Grundausstattung an Wohnmöbeln wie Bett, Tisch, Schrank und Küche – individuell geplant und angefertigt in Tischlerqualität.

Das bequeme Bett lässt sich dabei problemlos in einen funktionalen Schreibtisch umwandeln, der Einbauschränk bietet umfangreichen Stauraum und die mit allen nötigen Elektrogeräten bestückte Schrankküche verschmilzt dezent mit dem Wohnbereich – smartes Design für höchste Lebensqualität auch auf kleinem Raum.





Key Facts



Kaufpreis
ab 305.592 €



Zinsgünstiger Kredit
bis zu 150.000 €



Einheiten
55



Zimmer
1 bis 4



Wohnfläche
37 bis 116 m²



KfW-Standard
40



Nachhaltigkeit
QNG-Standard



Möbelpaket
15.000 €



Ausstattung
gehoben



Barrierefreiheit
40 Wohnungen





Mit der BRALE Gruppe sicher investieren.

Seit über 20 Jahren steht die BRALE Gruppe für nachhaltiges Bauen, effiziente Sanierungen und intelligente Immobilieninvestments.

Mit den Bereichen BRALE Bau und BRALE Energy bündelt das Unternehmen umfassende Expertise im gesamten Bau- und Energiebereich – von Ein- und Mehrfamilienhäusern bis hin zu modernen Wohnanlagen in hochwertiger Massivbauweise.

BRALE realisiert Projekte, die heute überzeugen und langfristig Bestand haben – wirtschaftlich, energetisch und architektonisch.

Die BRALE Gruppe baut in Berlin, Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Sachsen und ist in diesen Regionen stark verwurzelt sowie hervorragend vernetzt. Diese regionale Nähe ermöglicht kurze Wege, verlässliche Partnerschaften und eine präzise Kenntnis der lokalen Märkte.

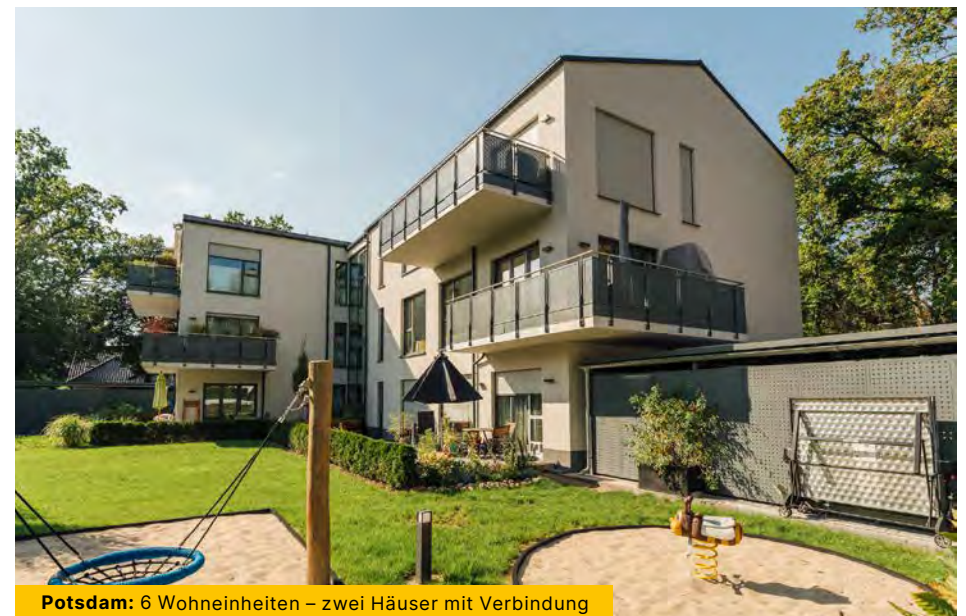
Mehr Informationen finden Sie auch unter www.brale.de.

Die BRALE Gruppe im Überblick:

- Über 20 Jahre Erfahrung im Wohnungsbau
- Mehr als 2.500 realisierte Wohneinheiten
- 7 Standorte in Berlin, Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Sachsen
- Fokus auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und langfristigen Werterhalt

Investieren mit der Sicherheit eines etablierten Familienunternehmens:

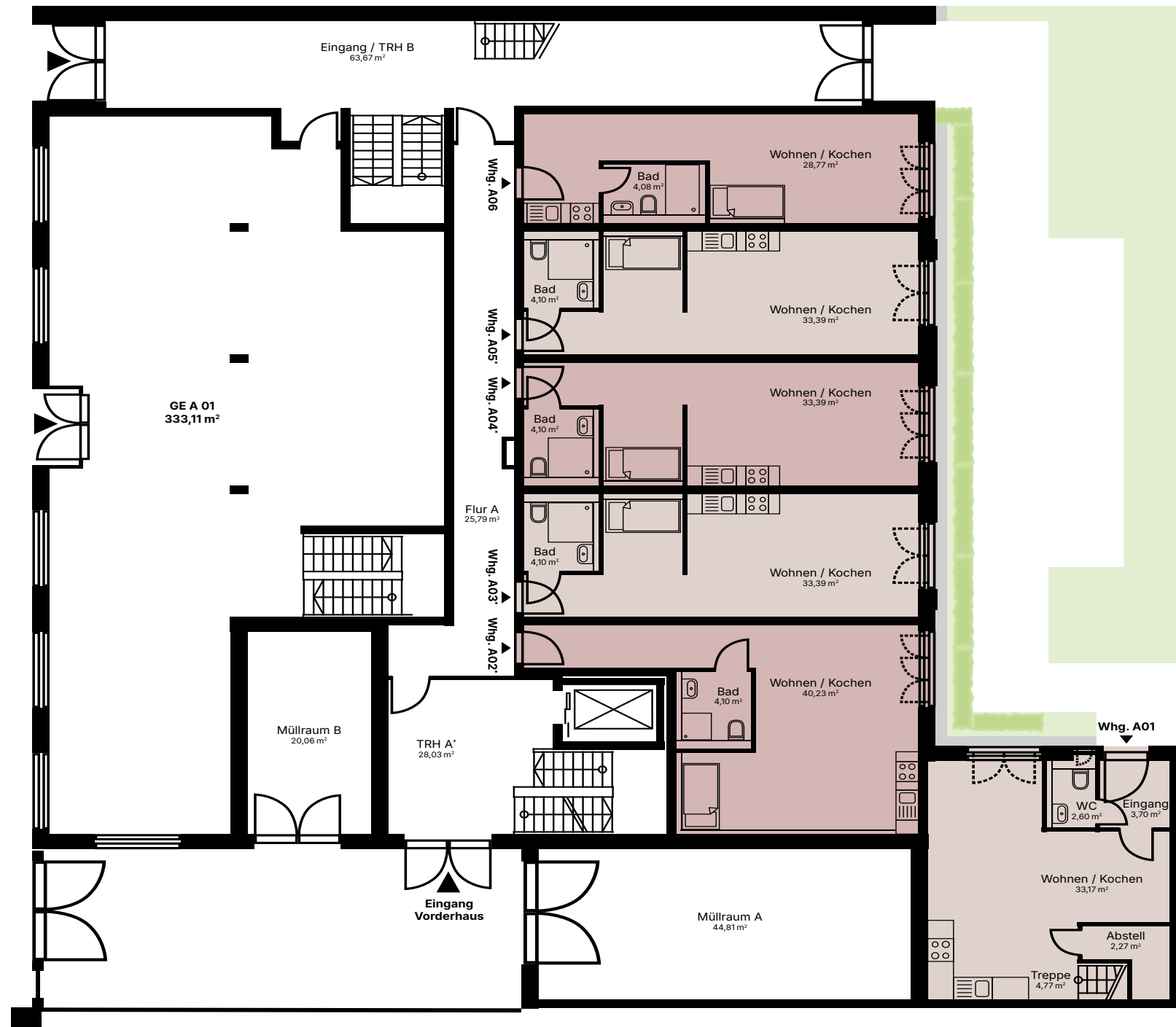
- Aufbau eines inflationssicheren Vermögens
- Nachhaltige Wertsteigerung durch starke Lage und hochwertige Ausführung
- Höchste Qualitätsstandards – von der Planung über die technische Umsetzung bis zur Übergabe
- Professionelle Betreuung durch ein erfahrenes Team
- CrefoZert-Bonitätszertifikat der Creditreform – geprüfte finanzielle Stabilität und ausgezeichnete Bonität in höchster Ratingklasse



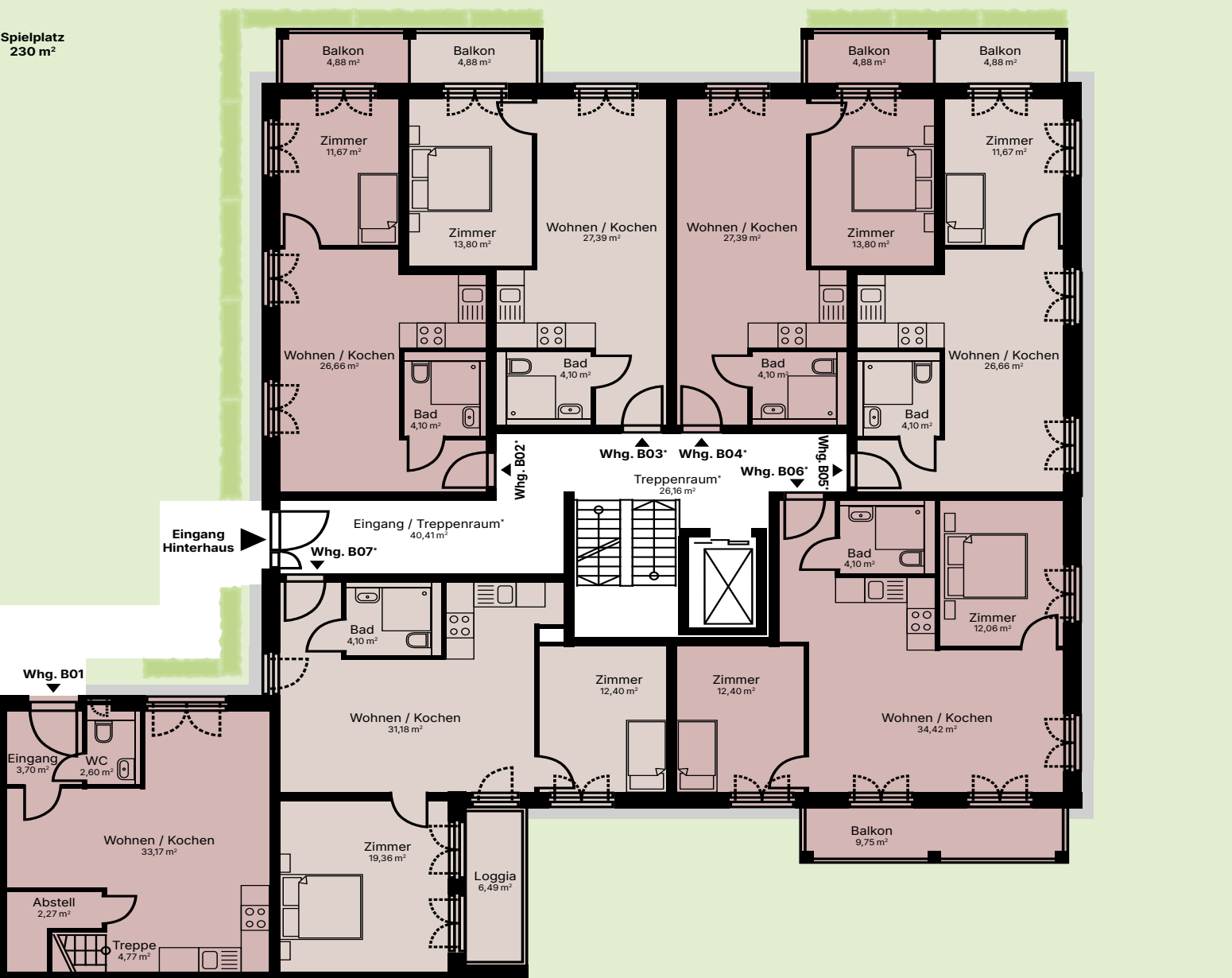
EG

Vorderhaus

Whg	Zimmer	Wfl. m ² *
A01	3	116,40
A02	1	44,33
A03	1	37,49
A04	1	37,49
A05	1	37,49
A06	1	32,85



* inkl. 50 % Balkon/Terrassen



EG Hinterhaus

Whg	Zimmer	Wfl. m ² *
B01	3	99,45
B02	2	44,87
B03	2	47,73
B04	2	47,73
B05	2	44,87
B06	3	67,86
B07	3	70,28

* inkl. 50 % Balkon/Terrassen

1. OG Vorderhaus

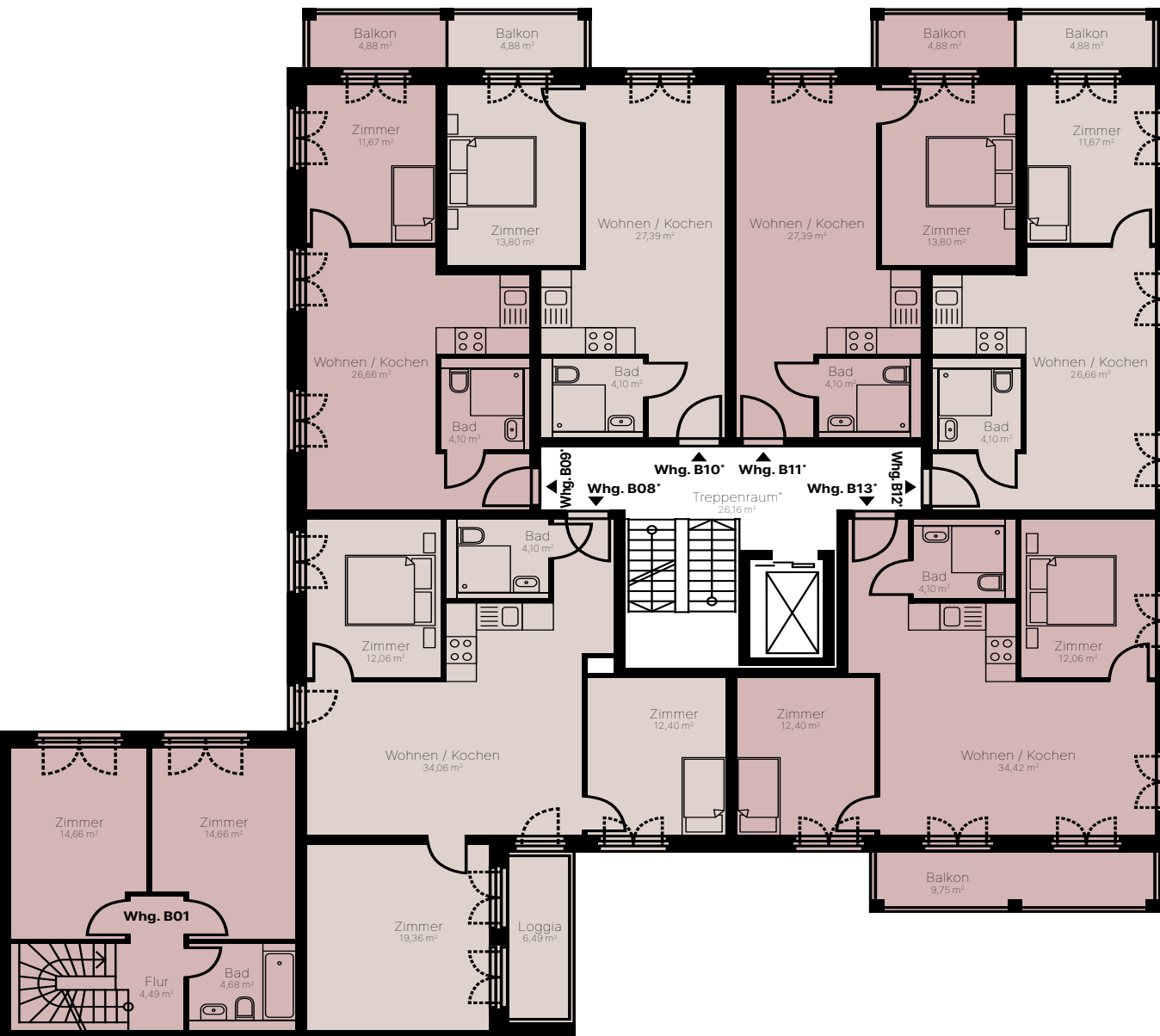
Whg	Zimmer	Wfl. m ² *
A07	2	63,23
A08	1	37,49
A09	1	37,49
A10	1	37,49
A11	2	60,80
A12	2	50,38
A13	1	37,49
A14	1	37,49
A15	1	37,49
A16	2	67,73



* inkl. 50 % Balkon/Terrassen

1. OG

Hinterhaus



Whg	Zimmer	Wfl. m ² *
B08	4	85,22
B09	2	44,87
B10	2	47,73
B11	2	47,73
B12	2	44,87
B13	3	67,86

* inkl. 50 % Balkon/Terrassen

2. OG Vorderhaus

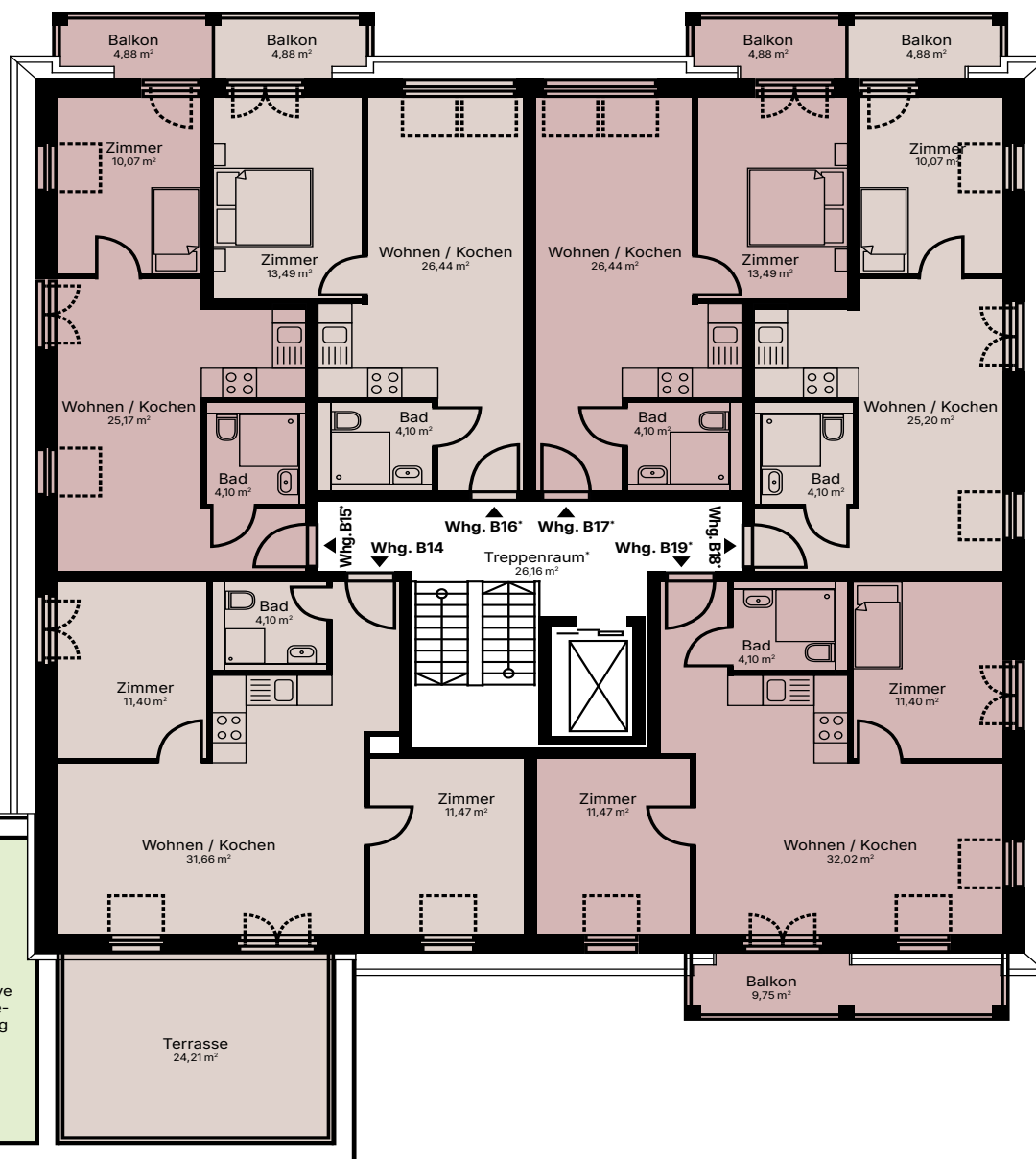
Whg	Zimmer	Wfl. m ² *
A17	2	63,23
A18	1	37,49
A19	1	37,33
A20	1	37,49
A21	2	60,80
A22	2	50,38
A23	1	37,49
A24	1	37,49
A25	1	37,49
A26	1	50,99



* inkl. 50 % Balkon/Terrassen

2. OG

Hinterhaus



Whg	Zimmer	Wfl. m ² *
B14	3	70,74
B15	2	41,78
B16	2	46,47
B17	2	46,47
B18	2	41,81
B19	3	63,87

* inkl. 50 % Balkon/Terrassen

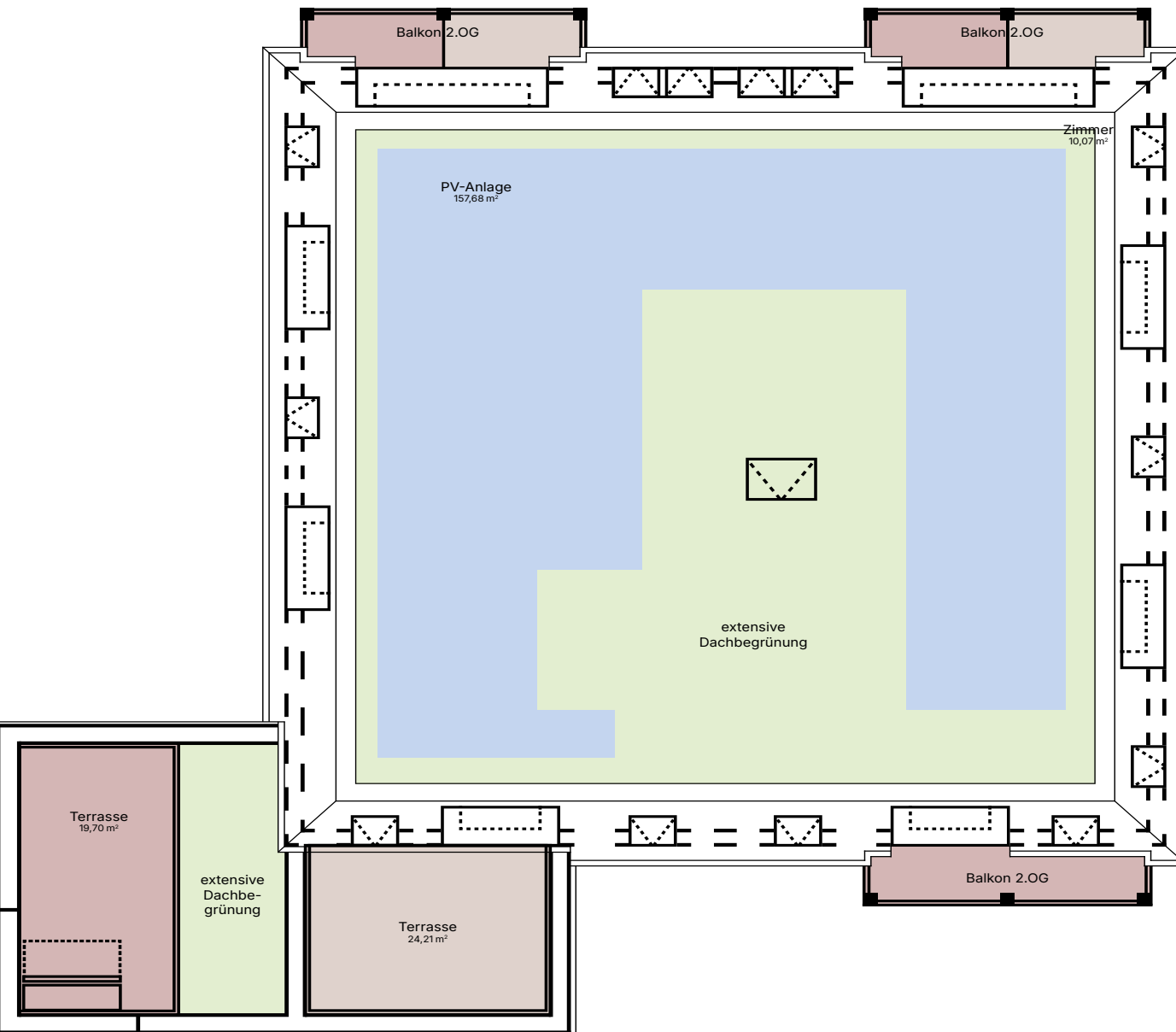
3. OG Vorderhaus

Whg	Zimmer	Wfl. m ² *
A27	2	59,00
A28	1	36,38
A29	1	36,38
A30	1	36,38
A31	2	59,76
A32	2	48,59
A33	1	37,28
A34	1	37,49
A35	1	37,28
A36	1	40,19



* inkl. 50 % Balkon/Terrassen

3. OG Hinterhaus



Interessiert?



Andreas Stehnken, Geschäftsführer

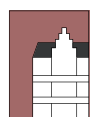
Wir beraten Sie gern!

BRALE Projektgesellschaft 105 GmbH
Dresdener Straße 38
06895 Zahna-Elster OT Elster

T +49 35383 6061-88
M projekte@brale.de

Weitere Informationen finden Sie auch unter
www.viktoria-lichterfelde.de oder www.brale.de.





VIKTORIA

LICHTERFELDE OST



Bauherr:
BRALE Projektgesellschaft 105 GmbH
Dresdener Straße 38 · 06895 Zahna-Elster OT Elster (Elbe)

www.viktoria-lichterfelde.de

Disclaimer: Diese Broschüre dient nur der grundsätzlichen Information. Alle Illustrationen, Pläne sowie die Beschreibungen sind unverbindlich. Möblierungsvorschläge, Küchen und Einrichtungen gehören nicht zum Standardkaufgegenstand und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Ansonsten entsprechen die gemachten Angaben dem gegenwärtigen Stand des Projektes (November 2025) und sind insoweit vorläufig. Sie verstehen sich vorbehaltlich von Aktualisierungen, insbesondere solcher über Kosten-, Ertrags-, und Steuerentwicklungen. Seitens der Prospektherausgeberin, der Initiatorin, wird keine Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage-, Wirtschafts- oder Rechtsberatung erbracht. Da auch die abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen nur die letztendlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich. Rechtsverbindlich sind im Übrigen nach Mitteilung des Veräußerers für diesen allein die beurkundete Bau- und Leistungsbeschreibung, die Teilungserklärung und der Kaufvertrag, vorbehaltlich der Abweichungen aufgrund behördlicher Auflagen und Genehmigungen, sofern hierdurch gegenüber der Baubeschreibung keine Wertminderung entsteht. Trotz einer gewissenhaften Prüfung und der sorgfältigsten Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Informationen, die in dieser Broschüre zur Verfügung gestellt werden, sind ausschließlich für allgemeine Informationszwecke gedacht und stellen keine steuerliche Beratung gemäß dem Steuerberatungsgesetz (StBerG) dar. Bei spezifischen steuerlichen Fragen und der praktischen Anwendung der genannten Abschreibungsmodelle empfehlen wir, sich an einen qualifizierten Steuerberater zu wenden. Wir können keine Garantie für die Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit der bereitgestellten Informationen übernehmen. Da steuerliche Vorschriften häufig Änderungen unterliegen, ist eine persönliche Beratung unbedingt erforderlich.