Neu Lankwitz
BERLIN
Steueroptimiertes Investment!
KfW-40 & QNG-Plus-Standard · www.neu-lankwitz.de

NEU LANKWITZ

Renditestarkes Immobilieninvestment für Kapitalanleger und Selbstnutzer

Moderner Komfort mitten in Berlins ältestem Dorf – „Neu Lankwitz" bereichert den idyllischen Ortsteil Lankwitz um ein attraktives Neubauprojekt.

Diese vorausschauende Investition vereint verlässliche Renditeaussichten mit nachhaltiger Bauqualität. Ob als Kapitalanlage oder für die eigene Nutzung, als Baustein des Vermögens oder zur langfristigen Absicherung. Das §7b-Investment der BRALE Gruppe in Lankwitz legt bereits heute den Grundstein für zukünftigen Profit.

DAS PROJEKT

112 Wohnungen mit 39 bis 58 m²

Frischer Wind im historischen Dorfkern. 3 neugebaute Wohnhäuser und ein effizient aufgestocktes Bestandsgebäude verschmelzen zu einem Gebäudekomplex, der die umliegenden Straßen mit charmanter Moderne bereichert und doch in einem harmonischen Verhältnis zur charakteristisch grünen Umgebung steht.

In der ehemalige Dorfstraße Alt Lankwitz entstehen mit „Neu Lankwitz" 112 helle und modern gestaltete 1-bis 2-Zimmer-Apartments, je mit einer Wohnfläche von 39 bis 58 m².
Mit großzügigen Fenstern, mehrgeschossigen Erkern und umlaufendem Gesims an der hellen Fassade entsteht eine dynamisch moderne und doch hochwertige Architektur, die durch gekonnt gesetzte Details und schlichte Eleganz ein ansprechendes Zusammenspiel meistert. Zur Straße gewandt besticht der Neubau mit ansehnlichen Gaubenfenstern und einem kontrastierend dunklen Schrägdach.
Ideal geeignet für die Kapitalanlage ebenso wie für die Eigennutzung: Das Objekt wird im nachhaltigen KfW-40-QNG-Plus-Standard realisiert und bietet damit eine hohe Energieeffizienz.

ALT LANKWITZ

Das älteste Dorf der Hauptstadt

Lankwitz, ein echtes Berliner Urgestein, ist der östlichste Ortsteil des Bezirks Steglitz Zehlendorf. Trotz direkter Anbindung und kurzen Wegen zu den einschlägigen Kiezen der Hauptstadt genießt man hier eine nahezu dörfliche Idylle. Erste Erwähnungen datieren bis ins Jahr 1239 zurück und besonders der historische Dorfkern rund um die Dorfkirche Lankwitz erinnert auch heute noch an die eindrucksvolle Historie. Eine charmante Mischung aus alten Villen, kleinen Einfamilienhäusern und ruhigen Straßen wird bereichert durch weitläufige Grünflächen, Gewässer und Parks. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Freizeiteinrichtungen sorgen für eine hohe Wohnqualität und ein lebhaftes, harmonisches Stadtbild.

Mit dem perfekt ausgebauten Berliner S-Bahnnetz sind der nächste Museumsbesuch am Dom, Einkauf im Kaufhaus des Westens, Spaziergang im Botanischen Garten oder Sprung in den Wannsee nur eine kurze Fahrt entfernt.
Lankwitz schafft eine optimale Balance aus Naturnähe und urbaner Dynamik – ideal für alle, die entspannte Atmosphäre schätzen, ohne auf die Vorteile der Großstadt zu verzichten.

Entfernungen

	KU'DAMM	ALEXANDER-PLATZ	HBF	FLUGHAFEN BER	ZOO	RATHAUS STEGLITZ	OSTKREUZ	GESUND-BRUNNEN	BUSHALTE-STELLE	S-BAHN-STATION
	8,9 km	11,7 km	11,4 km	20,1 km	8,6 km	3,3 km	12,4 km	14,9 km	180 m	1,3 km
	54 min	44 min	36 min	57 min	43 min	23 min	45 min	52 min	–	–
	25 min	28 min	27 min	32 min	19 min	10 min	35 min	33 min	–	–

SEHENSWÜRDIGKEITEN	Botanischer Garten 4,8 km	Stadtpark Steglitz 2,2 km	Eisbahn 1,2 km	Wannsee 16,2 km	Lankegrabenteich 230 m
SONSTIGES	Arzt 900 m	Krankenhaus 2,7 km	Universität 1,8 km	Bibliothek 600 m	Gymnasium 1,3 km

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-Bahn-Stationen
- Naherholungsgebiete Grunewald und Wannsee in direkter Umgebung
- Brandenburg mit seiner einzigartigen Natur und Potsdam als Nachbar

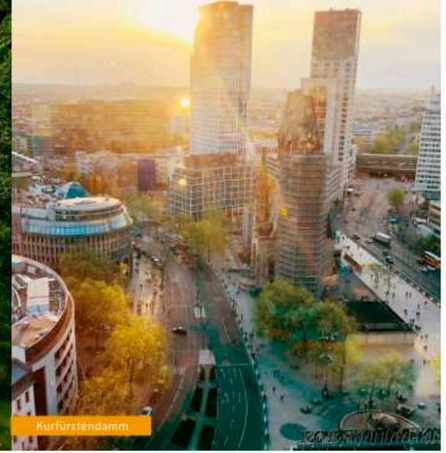
Standort Nachfrage*

- 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

*Quelle: https://gutfmann.estate/de/marktreport/berlin/zehlendorf/

Lankwitz

Stadtpark Steglitz


Kurfürstendamm

Botanischer Garten

Alexanderplatz

Bezirk Mitte

Wannsee

Teltowkanal

STEUERVORTEILE BIS 10% IM JAHR

Mit der Kombination aus degressiver AfA von 5 % plus der Sonder-AfA von 5 %

Steueroptimiertes 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

Einfache Vermietung

Inklusive Vermietungsservice über unsere eigene Hausverwaltung – so wird Vermieten für Sie ganz entspannt und stressfrei.

KFW-40 UND QNG-PLUS-STANDARD

Höchste Standards für Energieeinsparungen und Nachhaltigkeit

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 Neubaustandard in Deutschland darstellen und werden bis dahin attraktiv gefördert.

Mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG-Plus), 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.

IHRE VORTEILE

Alle Steuervorteile auf einen Blick

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-Plus-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-Plus-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-Plus-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-Plus-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

Wohlbefinden auf jedem Quadratmeter

112 lichtdurchflutete Wohneinheiten, davon 106 barrierefrei, verteilen sich auf 4 Etagen und insgesamt 3 Wohnhäuser mit modernem und gleichermaßen ruhigem Ambiente. Die individuell durchdachten, effizient geschnittenen 1-2-Zimmer-Appartements mit offener Wohnküche variieren zwischen 39m²-58m² ermöglichen auch auf kompakter Wohnfläche maximalen Komfort und hohe Lebensqualität.

Einige Wohnungen im der Straße abgewandten Hinterhaus und rückseitig im Dachgeschoss des Vorderhauses verfügen über Balkone mit Blick auf die umliegende begrünte Außenfläche. Die Wohnungen im Vorderhaus erhalten vollständige Unterkellerung in Form von Mietkellern und geschützten Fahrradräumen.

AUSSTATTUNG

Hochwertig und komfortabel

Für die Appartements im „Neu Lankwitz" wird besonderen Wert auf eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung gelegt. Sämtliche Wohnungen verfügen über eine flächendeckende Fußbodenheizung sowie edle Parkettböden aus Echtholz. Die Bäder präsentieren sich modern mit bodenebenen Duschen und erstklassigen Armaturen von Hansgrohe.

Für die individuelle Gestaltung der Räume steht eine vielfältige Auswahl an Fliesen zur Verfügung. Dreifach verglaste Fenster sorgen für optimalen Wärme- und Schallschutz, während eine Photovoltaikanlage auf dem Dach einen nachhaltigen Beitrag zur Energieversorgung leistet. Ergänzend dazu sind im Keller ausreichend Ladepunkte für E-Bikes vorgesehen.

ALLES AUF EINEN BLICK

Bis ins kleinste Detail geplant

Alle bestechenden Austattungsmerkmale des „Neu Lankwitz" Investments auf einen Blick. Attraktive Finanzierungsmöglichkeiten in unschlagbarer Kombination mit steuerlichen Vorteilen bieten die ideale Grundlage für eine sichere Anlage mit zukunftssicherer Perspektive.

Kaufpreis
ab 305.592 €

Zinsgünstiger Kredit
bis zu 150.000 €

Einheiten
112

Zimmer
1 bis 2

Wohnfläche
39 bis 58 m²

KfW-Standard
40

Nachhaltigkeit
QNG-Plus-Standard

Fußbodenheizung
in allen Zimmern

Ausstattung
gehoben

Barrierefreiheit
106 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

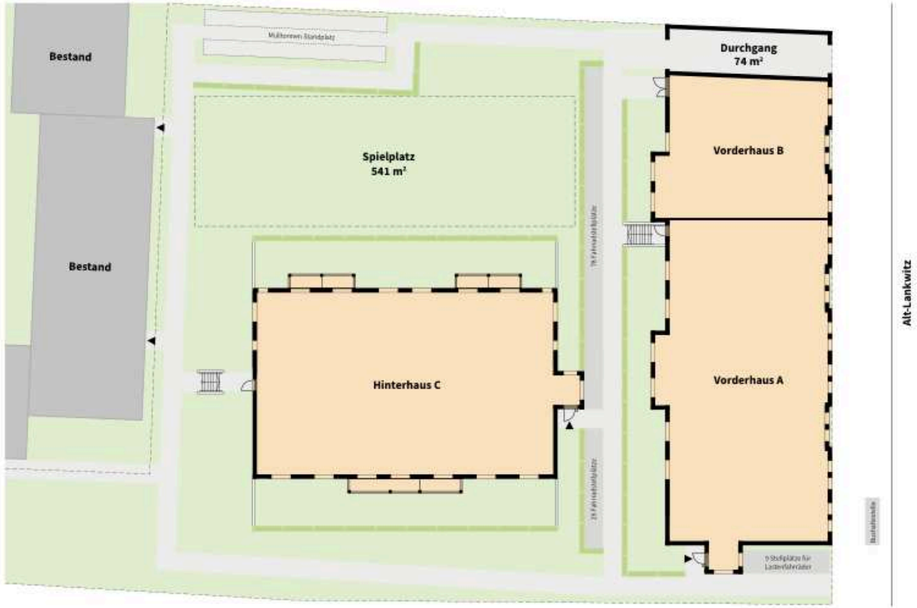
Investieren mit der Sicherheit eines etablierten Familienunternehmens:

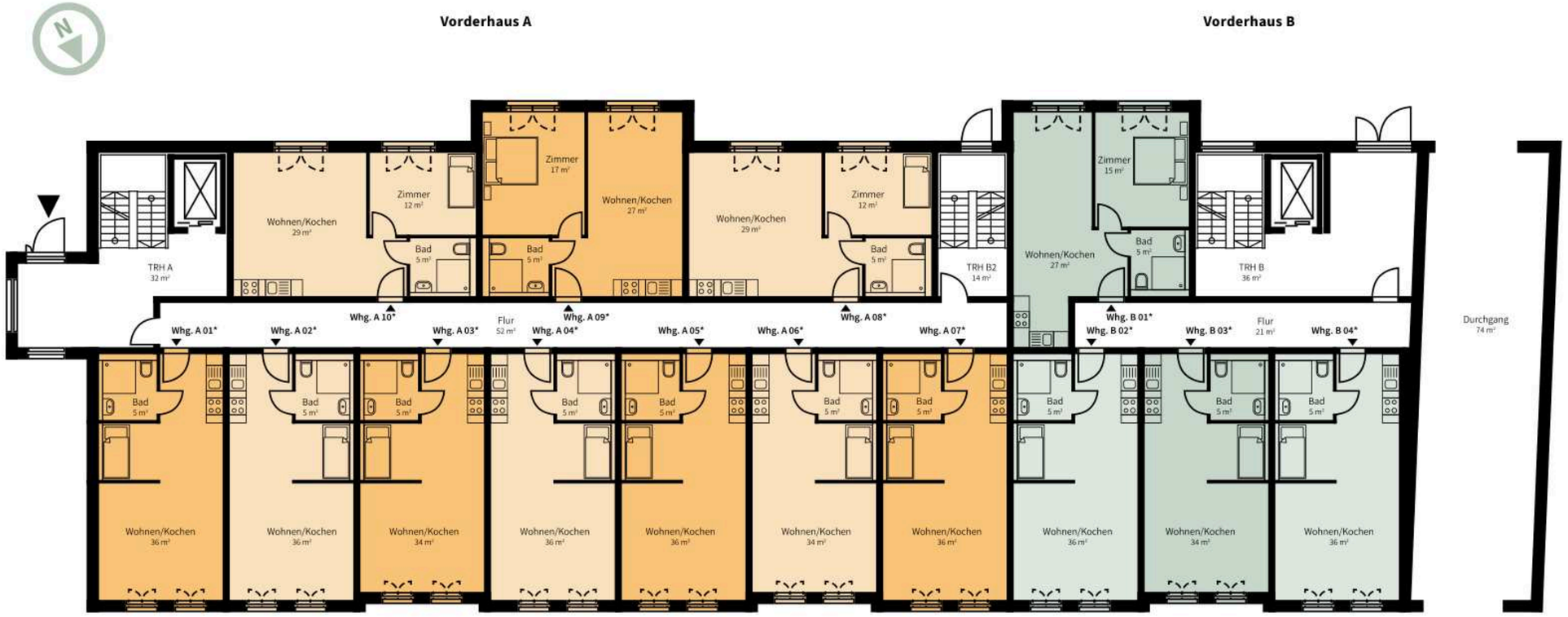
- Aufbau eines inflationssicheren Vermögens
- Nachhaltige Wertsteigerung durch starke Lage und hochwertige Ausführung
- Höchste Qualitätsstandards – von der Planung über die technische Umsetzung bis zur Übergabe
- Professionelle Betreuung durch ein erfahrenes Team
- CrefoZert-Bonitätszertifikat der Creditreform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

BRALE

NEUES PROJEKT
Mehr infos unter viktoria-lichterfelde.de

ÜBERSICHT HÄUSER





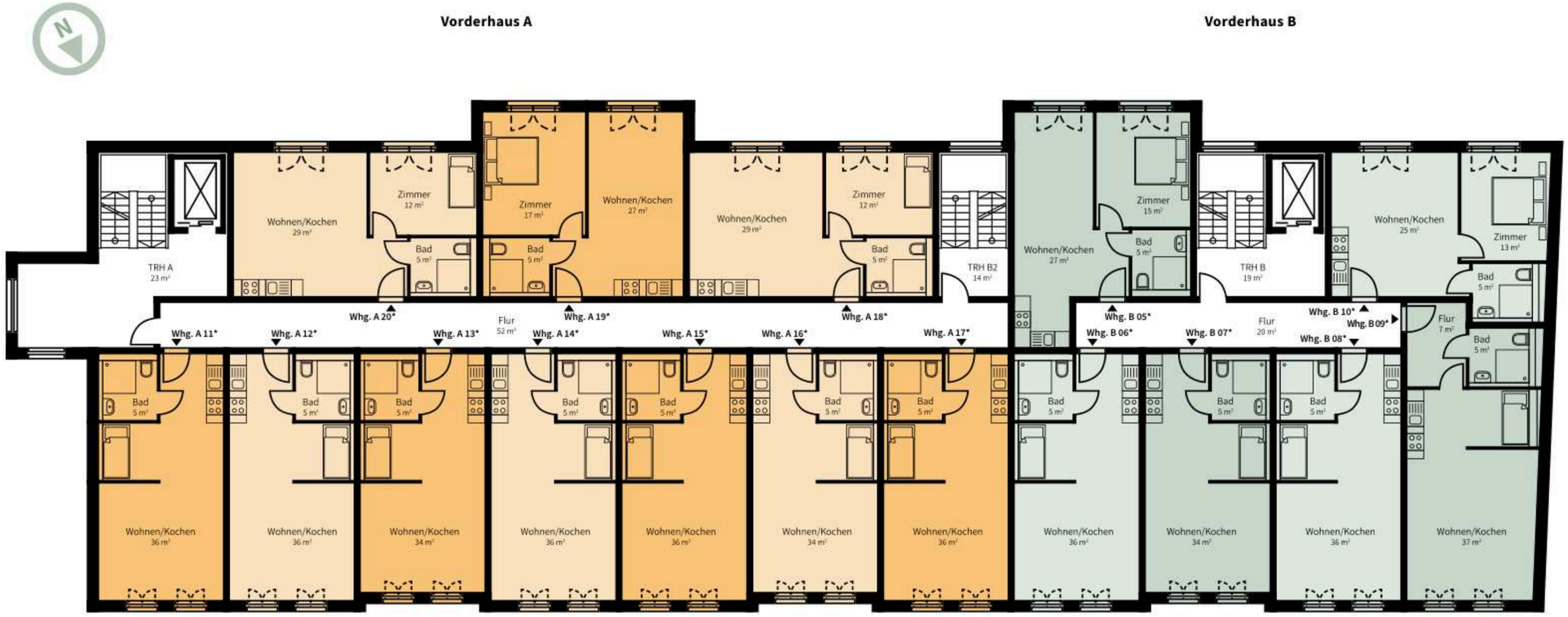
EG
Vorderhaus A

Whg	Zimmer	Wfl. m² *
A01	1	41
A02	1	41
A03	1	39
A04	1	41
A05	1	41
A06	1	39
A07	1	41
A08	2	46
A09	2	48
A10	2	46

EG
Vorderhaus B

Whg	Zimmer	Wfl. m² *
B01	2	46
B02	1	41
B03	1	39
B04	1	41

* inkl. 50 % Balkon/Terrassen



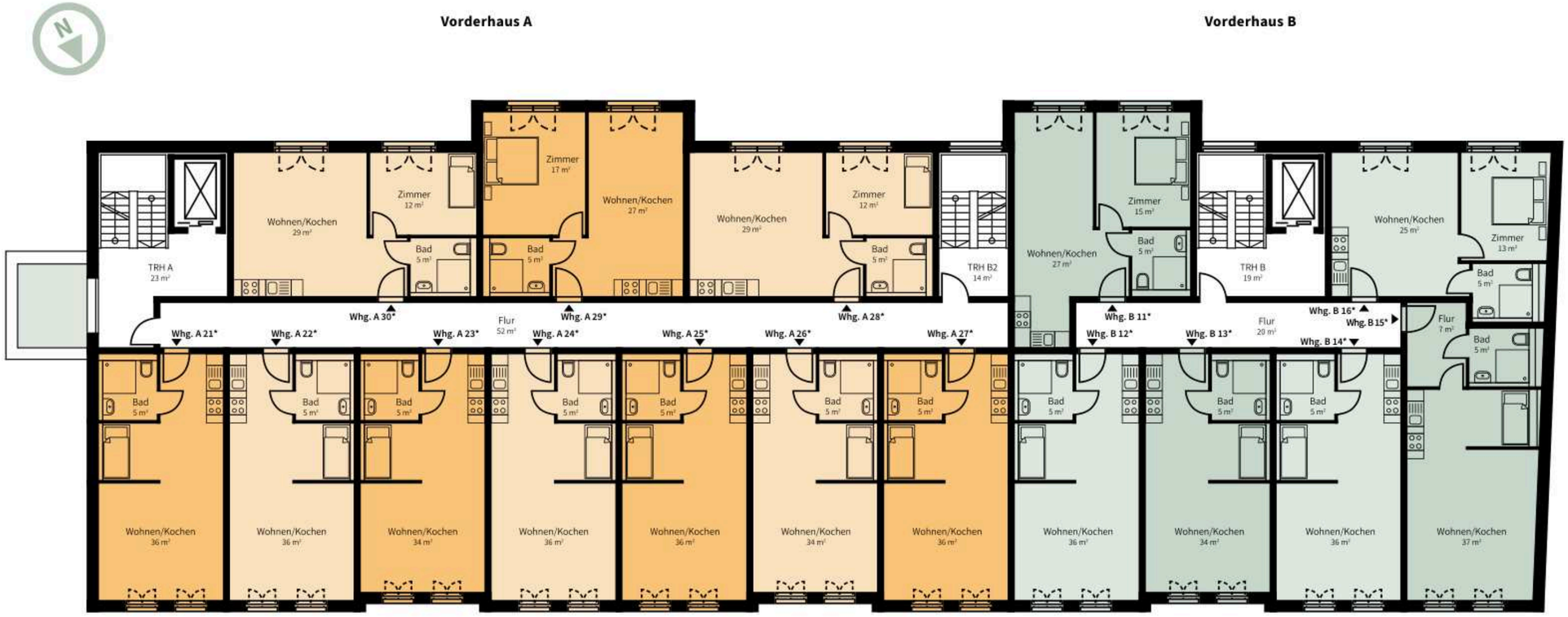
1. OG
Vorderhaus B

Whg	Zimmer	Wfl. m² *
B05	2	46
B06	1	41
B07	1	39
B08	1	41
B09	1	49
B10	2	43

1. OG
Vorderhaus A

Whg	Zimmer	Wfl. m² *
A11	1	41
A12	1	41
A13	1	39
A14	1	41
A15	1	41
A16	1	39
A17	1	41
A18	2	46
A19	2	48
A20	2	46

* inkl. 50 % Balkon/Terrassen



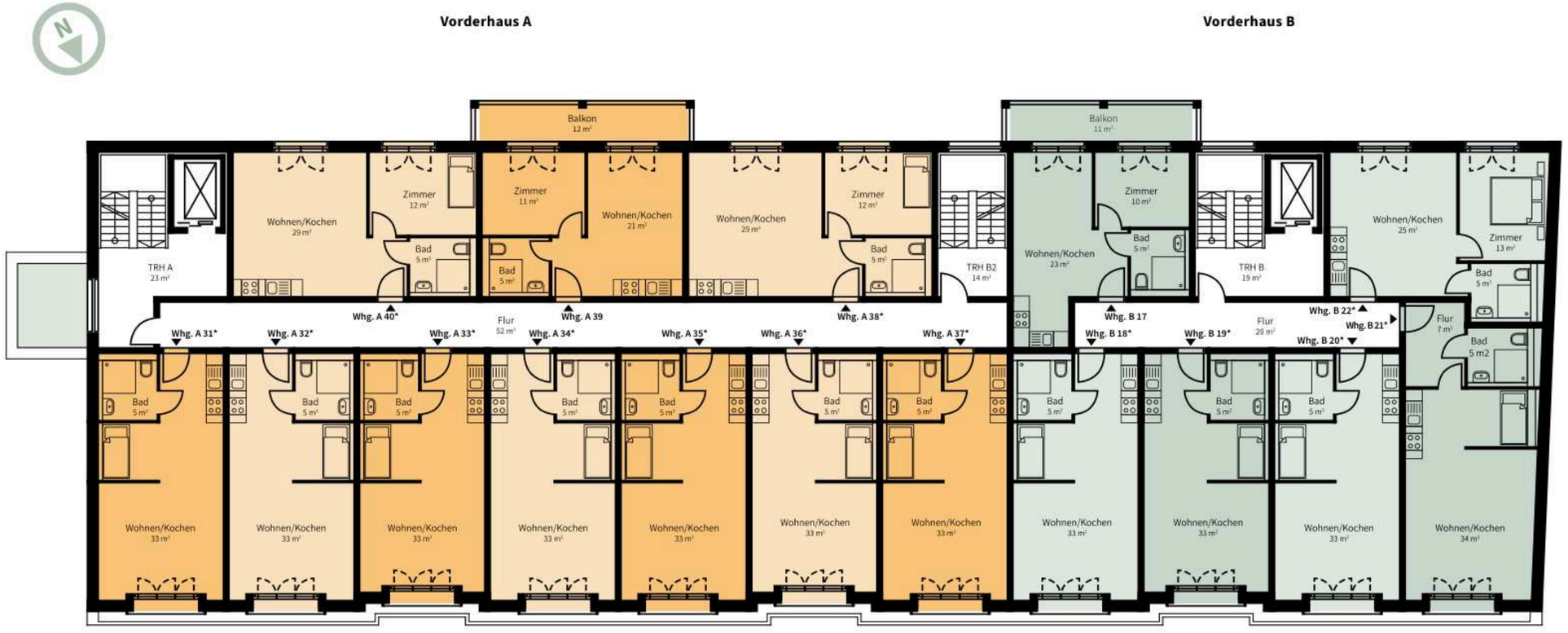
2. OG
Vorderhaus B

Whg	Zimmer	Wfl. m² *
B11	2	46
B12	1	41
B13	1	39
B14	1	41
B15	1	49
B16	2	43

2. OG
Vorderhaus A

Whg	Zimmer	Wfl. m² *
A21	1	41
A22	1	41
A23	1	39
A24	1	41
A25	1	41
A26	1	39
A27	1	41
A28	2	46
A29	2	48
A30	2	46

* inkl. 50 % Balkon/Terrassen



3. OG
Vorderhaus B

Whg	Zimmer	Wfl. m² *
B17	2	42
B18	1	39
B19	1	39
B20	1	39
B21	1	46
B22	2	43

3. OG
Vorderhaus A

Whg	Zimmer	Wfl. m² *
A31	1	39
A32	1	39
A33	1	39
A34	1	39
A35	1	39
A36	1	39
A37	1	39
A38	2	46
A39	2	44
A40	2	46

* inkl. 50 % Balkon/Terrassen

UG
Hinterhaus C

Whg	Zimmer	Wfl. m² *
C01	2	56
C02	1	43
C03	2	58
C04	1	40
C05	1	40
C06	2	49
C07	1	46
C08	2	52
C09	1	46
C10	2	52

* inkl. 50 % Balkon/Terrassen

EG
Hinterhaus C

Whg	Zimmer	Wfl. m² *
C11	2	56
C12	1	43
C13	2	58
C14	1	40
C15	1	40
C16	2	49
C17	1	46
C18	2	52
C19	1	46
C20	2	52

* inkl. 50 % Balkon/Terrassen

1. OG
Hinterhaus C

Whg	Zimmer	Wfl. m² *
C21	2	56
C22	1	43
C23	2	58
C24	1	40
C25	1	40
C26	2	49
C27	1	46
C28	2	52
C29	1	46
C30	2	52

* inkl. 50 % Balkon/Terrassen

2. OG
Hinterhaus C

Whg	Zimmer	Wfl. m² *
C31	2	56
C32	1	43
C33	2	58
C34	1	40
C35	1	40
C36	2	49
C37	1	46
C38	2	52
C39	1	46
C40	2	52

* inkl. 50 % Balkon/Terrassen

3. OG
Hinterhaus C

Whg	Zimmer	Wfl. m² *
C41	2	56
C42	1	43
C43	2	58
C44	1	40
C45	1	40
C46	2	49
C47	1	46
C48	2	52
C49	1	46
C50	2	52

* inkl. 50 % Balkon/Terrassen

INTERESSE GEWECKT?

Sprechen Sie uns an

Andreas Stehnken, Geschäftsführer

BRALE Group
Dresdener Straße 38
06895 Zahna-Elster OT Elster

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

Weitere Informationen finden Sie auch unter
www.neu-lankwitz.de oder www.brale.de.

Neu Lankwitz
BERLIN

www.neu-lankwitz.de

Bauherr:
BRALE Projektgesellschaft 107 GmbH
Dresdener Straße 38
06895 Zahna-Elster OT Elster (Elbe)

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 (Februar 2026) 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.