

EXPOSÉ

ALTE POST

REPUBLIKSTR. 34 - 39218 SCHÖNEBECK (ELBE)



- 4 **Umgebung und Schönebeck (Elbe)**
 - / Makrolage
 - / Mikrolage
- 8 **Magdeburg**
 - / Eine Stadt im Wandel
 - / Die Geschichte Magdeburgs
- 10 **Überblick: Postamt & Remise**
 - / Denkmalimmobilien im Sanierungsgebiet
 - / Objekte im Sanierungsgebiet
 - / Was ist ein Sanierungsgebiet?
 - / Werden spezielle Baumaßnahmen bei der Abschreibung im Sanierungsgebiet begünstigt?
 - / Steuervorteile für Immobilien im Sanierungsgebiet
 - / TÜV SÜD - Mehr Sicherheit für ein gutes Gefühl
 - / KfW - Höchste Qualität und neueste Standards
 - / Lageplan
 - / Schnitte
- 18 **Objekt: Postamt**
 - / Visualisierungen
 - / Wohnungen
- 64 **Objekt: Remise**
 - / Visualisierungen
 - / Wohnungen

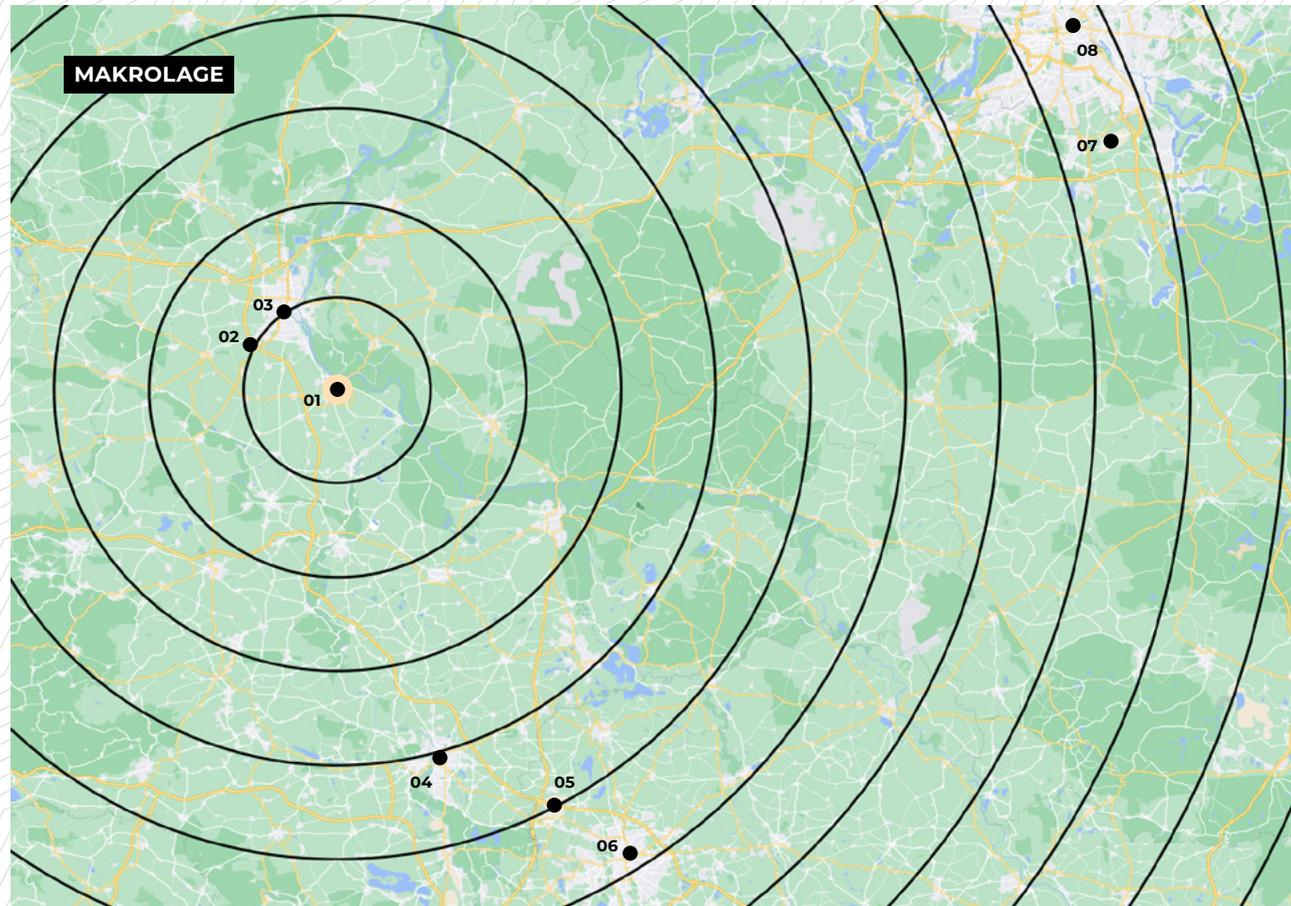


UMGEBUNG UND SCHÖNEBECK (ELBE)

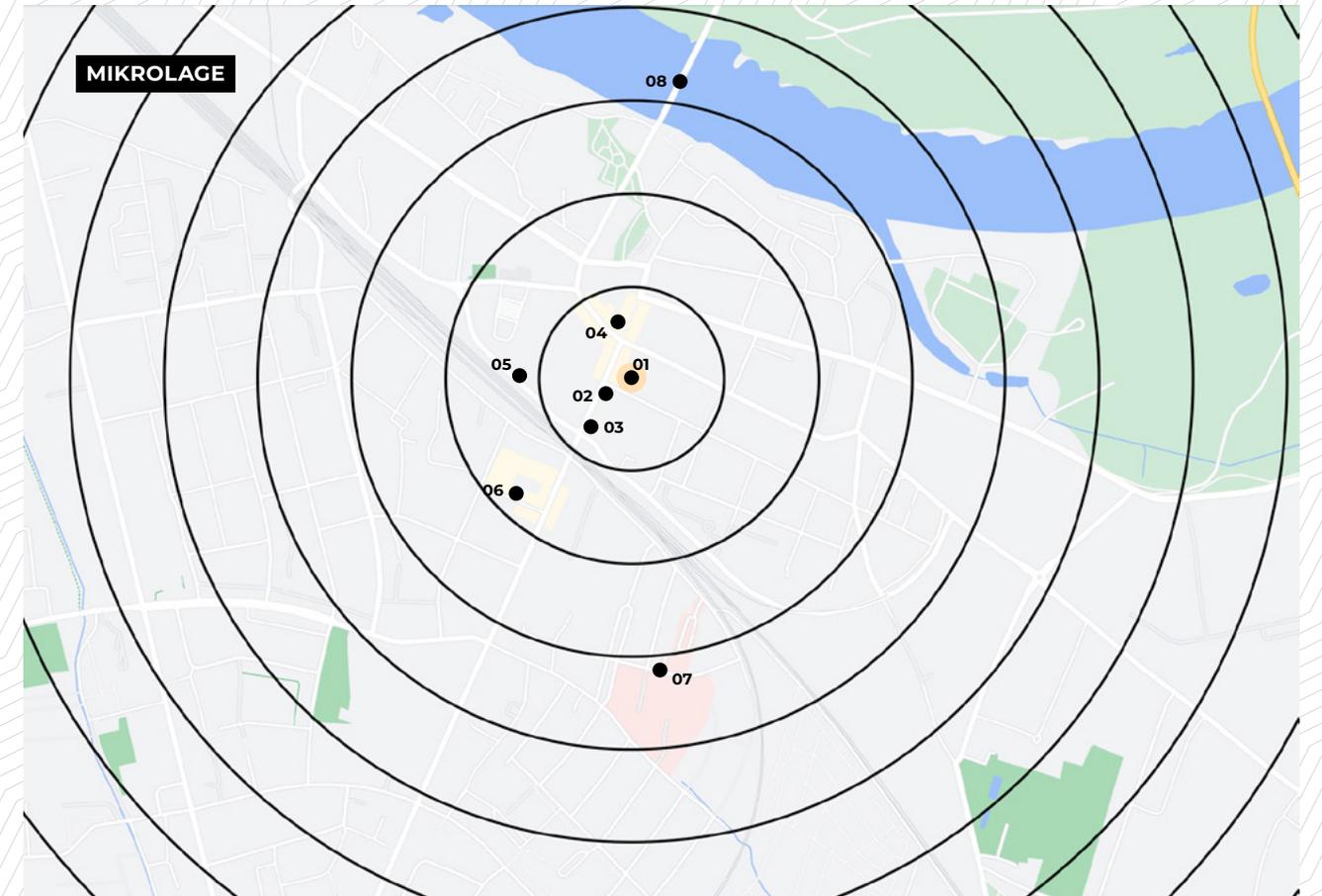
Das in der Republikstr. gelegene Objekt in Schönebeck (Elbe) verspricht stilvolles und modernes Wohnen im Stadtkern. Schicke Restaurants, Cafés, Geschäfte zum Verweilen sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Diverse Schulen, Kitas, das älteste Soleheilbad Deutschlands, Sportstätten, die Elbe sind in unmittelbarer Nähe. Ein entspannter Spaziergang zur Elbe oder zum historischen Rathaus ist ebenfalls gegeben.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) liegt östlich der Magdeburger Börde an der Elbe, etwa 15 km südlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Es befindet sich unmittelbar an der A14 Dresden-Leipzig-Halle-Magdeburg. Die Ost-Westachse A2 Berlin-Hannover-Ruhrgebiet ist über das Magdeburger Kreuz auf kurzem Weg schnell erreichbar. Direkte Bahnverbindungen führen nach Magdeburg, Halle und Leipzig. Nationale wie internationale Destinationen sind ebenfalls kein Problem: mit Halle-Leipzig, Berlin und Hannover liegen gleich drei Großflughäfen in gut erreichbarer Nähe und machen Schönebeck (Elbe) mit seinen 32.000 Einwohnern zu einem idealen Wohn- und Gewerbestandort.

Das Umland von Schönebeck hat seinen ganz eigenen Charme. Entlang der Elbe sind es die ursprünglichen Elbauen, östlich der Elbe ausgedehnte Waldgebiete, gegen Westen und Norden die Bördelandschaft mit ihren unendlichen Feldern. Der Harz ist nicht fern und vor den Toren liegt die Landeshauptstadt Magdeburg mit Flaniermeilen, Museen, Theater, Kabarett, Spielbank, Rennwiesen, Elbauenpark und vielen weiteren kulturellen Angeboten. Direkt in Schönebeck (Elbe) sorgen Konzertreihen, Operettensommer, die weit über die Stadtgrenzen beachtete Kammerphilharmonie Schönebeck und eine ganze Zahl traditioneller Feste für beste Unterhaltung. Das Kreismuseum und die Angebote des Soleparks mit dem Kunsthof und dem Solequell in Bad Salzelmen geben Einblick in die Geschichte der Salzgewinnung und laden zum Erholen ein. Tradition und Brauchtum haben ihren festen Platz im kulturellen Leben der Stadt.



01	Unser Objekt			05	Flughafen LEJ	70 min	
02	High-Tech-Park	20 min		06	Leipzig	80 min	
03	Magdeburg	25 min		07	Flughafen BER	120 min	
04	Halle	60 min		08	Berlin	140 min	



01	Unser Objekt			05	Bhf. Schönebeck (Elbe)	2 min	
02	Bäckerei	0 min		06	Rewe, Aldi, Rossmann...	3 min	
03	Deutsche Bank	1 min		07	AMEOS Klinikum	5 min	
04	Restaurant	1 min		08	Elbbrücke Schönebeck	5 min	



MAGDEBURG - EINE STADT IM WANDEL

Die Landeshauptstadt Magdeburg des Bundeslandes Sachsen-Anhalt ist die größte Elbstadt zwischen Dresden und Hamburg und liegt inmitten der Kulturlandschaft Elbaue. Im Jahr 1882 wurde Magdeburg mit über 100.000 Einwohnern (aktuell ca. 230.000 Einwohner) zur Großstadt. Nächstgelegene größere Städte sind unter anderem die Partnerstadt Braunschweig im Westen (ca. 75 km) sowie Berlin (ca. 155 km) und Potsdam (ca. 105 km) im Osten. Der Ballungsraum Leipzig-Halle liegt etwa 80 km Richtung Süden, die Autostadt Wolfsburg etwa 65 km nordwestlich.

Mit über 50 % Grünfläche zählt die Stadt Magdeburg zu den grünsten Großstädten Deutschlands. Dafür sorgt nicht zuletzt der beliebte Rotehornpark. Auf einer 200 ha großen Insel mitten auf der Elbe gelegen, ist er Magdeburgs größter Park und zugleich beliebtes Ausflugsziel für Jung und Alt.

Als bedeutender Standort für Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung setzt die Ottostadt auf zukunftsorientierte sowie innovative Zusammenarbeit, insbesondere mit internationalen Partnern. Neben branchenübergreifenden Netzwerken, qualifizierten Fachkräften und bestens entwickelten Gewerbeflächen verfügt Magdeburg über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Stadt liegt am Schnittpunkt wichtiger Transportwege (Autobahnkreuz, Eisenbahnknoten, Wasserstraßenkreuz) und bietet damit eine optimale Grundlage.

DIE GESCHICHTE MAGDEBURGS





POSTAMT

OBJEKTART	Denkmal im Sanierungsgebiet
WOHNEINHEITEN	20 Wohneinheiten
FLÄCHEN	46,08 m ² bis 75,08 m ²
KFW-FÖRDERUNG	KfW-Denkmal EE Max. 150.000 €/WE Darlehen; max. 15.000€ Tilgungszuschuss
ABSCHREIBUNG	§ 7h EStG: 8 Jahre zu 9 %, 4 Jahre zu 7 % der Herstellungskosten. Anteil Altbau: 2,5 % linear auf 40 Jahre.



REMISE

OBJEKTART	Immobilie im Sanierungsgebiet
WOHNEINHEITEN	5 Wohneinheiten
FLÄCHEN	56,72 m ² bis 83,85 m ²
KFW-FÖRDERUNG	KfW-Effizienzhaus 70 EE WPB (Worst Performing Building) Max. 150.000 €/WE Darlehen; max. 37.500 € Tilgungszuschuss
ABSCHREIBUNG	§ 7h EStG: 8 Jahre zu 9 %, 4 Jahre zu 7 % der Herstellungskosten. Altbau: 2 % linear auf 50 Jahre.

P DENKMALIMMOBILIEN IM SANIERUNGSGEBIET

Das Ziel des Denkmalschutzes als Teil des öffentlichen Baunebenrechts ist es, Baudenkmäler dauerhaft zu erhalten bzw. wiederaufzubauen und dabei nichts zu verfälschen oder zu zerstören. Die rechtliche Definition und die Rahmenbedingungen für die Sanierung von denkmalgeschützten Immobilien legt das Denkmalrecht fest.

Gemeinsam mit unseren Partnern hat für uns oberste Priorität, diese historischen und geschichtsträchtigen Gebäude, wieder in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Hierbei sind wir immer bestrebt, möglichst viele Details zu erhalten und rekonstruieren, um den zukünftigen Bewohnern eine besondere Lebensqualität zu bieten.

OBJEKTE IM SANIERUNGSGEBIET

Gemäß § 136 BauGB haben Städte und Gemeinden die Möglichkeit Sanierungsgebiete auszuweisen, um städtebauliche Missstände zu beheben. Einer der Vorteile hinter der Investition in Immobilienanlagen ist, dass diese in der Regel, deutlich geringeren Schwankungen als z. B. der Aktienmarkt unterliegt.

Für Kapitalanleger beträgt die Halte- oder auch Spekulationsfrist 10 Jahre. Nach Ablauf dieser Frist, sind die erzielten Veräußerungsgewinne steuerfrei und unterliegen somit nicht der Kapitalertragssteuer. Kürzere Fristen gelten für Eigennutzer. Eine Immobilie die ausschließlich selbst genutzt wird, kann jederzeit steuerfrei veräußert werden. Bei einer Immobilie, die zunächst vermietet und dann selbst genutzt wurde, muss die Eigennutzung im Jahr des Verkaufs sowie in den beiden vorangegangenen Jahren nachgewiesen werden, damit keine Steuer zu entrichten ist. Vor Ablauf der Abschreibungsmöglichkeiten ist jedoch ein Verkauf im Grunde wenig sinnvoll.

WAS IST EIN SANIERUNGSGEBIET?

Als Sanierungsgebiet wird ein von der Gemeinde durch Beschluss in Form einer Sanierungsatzung förmlich festgelegtes Gebiet bezeichnet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Gemäß §136 BauGB haben Städte und Gemeinden die Möglichkeit, Sanierungsgebiete auszuweisen, um städtebauliche Missstände zu beheben. Diese können unter anderem sein: schlechte Belichtungen, Belüftung in den Gebäuden, ungünstige Zugangsmöglichkeiten oder gefährliche bauliche Beschaffenheit.

Die Zielstellung bei diesen Sanierungen ist es, Missstände zu beheben und die Bauten bedacht-sam und möglichst detailgetreu zu erneuern. Dabei gehen wir in enger Abstimmung mit den Behörden und unter Beachtung der Auflagen an die Sanierungsumsetzung heran, um den aktuellen Anforderungen und unserem eigenen Qualitätsanspruch gerecht zu werden.

WERDEN SPEZIELLE BAUMAßNAHMEN BEI DER ABSCHREIBUNG IM SANIERUNGSG. BEGÜNSTIGT?

Die Baumaßnahmen müssen grundsätzlich nach Art sowie nach Umfang dazu dienen, das Gebäude zweckvoll zu nutzen. Da das Objekt in der Republikstr. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt, müssen die Sanierungsmaßnahmen mit dem §177 des Baugesetzbuches (BauGB) übereinstimmen. Dies wird selbstverständlich in unserer Planung berücksichtigt.

**IMMOBILIEN IM SANIERUNGSGEBIET GELTEN, WIE
AUCH DENKMALIMMOBILIEN, ALS STABILE UND
ATTRAKTIVE KAPITALANLAGEN**

STEUERVORTEILE FÜR IMMOBILIEN IM SANIERUNGSGEBIET

Als Käufer einer Immobilie im Sanierungsgebiet – unabhängig ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – profitieren Sie gemäß dem Einkommenssteuergesetz von erheblichen Steuervorteilen. Die exakte Höhe der steuerlichen Vorteile wird durch denjenigen Anteil des Kaufpreises der Immobilie errechnet, der für Sanierungsarbeiten anfällt. In einem Sanierungsgebiet befindliche Immobilien bieten die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung.

Für Kapitalanleger gilt, dass sie die Möglichkeit haben, innerhalb von 12 Jahren 100% ihrer Aufwendungen abzuschreiben – acht Jahre lang können jeweils 9% und vier Jahre lang jeweils 7% der nach dem Kauf der Immobilie anfallenden Sanierungskosten gemäß §7h/i EStG steuerlich geltend gemacht werden. Auch Eigennutzer profitieren von erheblichen Steuervorteilen. Sie haben die Möglichkeit, über 10 Jahre jeweils 9% ihres Sanierungsaufwandes gemäß §10f EStG abzuschreiben.

Bei einer im Sanierungsgebiet gelegenen Immobilie besteht der Kaufpreis aus mindestens drei Teilen – hierzu zählen: der Grundstücksanteil, die Altbausubstanz und der Modernisierungsanteil. Eventuell kommt noch ein Stellplatz hinzu. Gemäß dem Einkommensteuergesetz ist der Grundstücksanteil nicht abschreibbar, da hier keine Abnutzung stattfindet. Die Abschreibungsmöglichkeiten für die Altbausubstanz orientieren sich an dem ursprünglichen Fertigstellungsdatum. Für den Modernisierungsanteil gilt: Ab dem Jahr der Fertigstellung haben Kapitalanleger gemäß §7h, 7i EStG die Möglichkeit, 8 Jahre lang 9% und 4 Jahre lang 7% der Sanierungs-/ Instandsetzungskosten abzuschreiben. Aufgrund dessen stellt der Sanierungsanteil die attraktivste Position dar. Der §10fEStG gilt für Eigennutzer. Dieser beinhaltet, dass Eigennutzer, ebenfalls erstmalig im Jahr der Fertigstellung, 10 Jahre lang 8% der Sanierungs- / Instandsetzungskosten abschreiben können.

TÜV - MEHR SICHERHEIT FÜR EIN GUTES GEFÜHL

Zur Erhöhung Ihrer Sicherheit und zur Qualitätsüberwachung, werden die gesamten Baumaßnahmen fachgerecht vom TÜV SÜD beaufsichtigt. Mit diesem Schritt wird sichergestellt, dass Baubeschreibung, Bauplanung und die Bauausführung übereinstimmen. Während der Bauphase werden in regelmäßigen Abständen Gutachten erstellt, ggf. entdeckte Mängel werden erfasst und der Bauträger ist zur Nachbesserung verpflichtet. So garantieren wir eine ordnungsgemäße und fachkundige Ausführung sämtlicher Baumaßnahmen und Sie können sich noch mehr auf die Übergabe Ihres neuen Eigenheimes oder Ihrer Kapitalanlage freuen.

KfW - HÖCHSTE QUALITÄT & NEUESTE STANDARDS

Unser Objekt wird selbstverständlich nach den neuesten Standards modernisiert. Die einzelnen Sanierungsmaßnahmen erfolgen energetisch sinnvoll und nach den Vorgaben eines in die Planung eingebundenen und von der KfW anerkannten, Gebäudeenergieberaters. Somit erfüllt das Objekt die Anforderungen der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), was Ihnen die Möglichkeit gibt von zahlreichen Fördermöglichkeiten der KfW, in Form von zinsgünstigen Darlehen oder Zuschüssen, zu partizipieren. Dies erhöht nicht nur Ihre Rendite und den Wiederverkaufswert, sondern kommt mit den energetischen Maßnahmen und geringeren Emissionen auch noch der Umwelt zu Gute.



P



R



*WPB (WORST PERFORMING BUILDING)

LAGEPLAN



SCHNITTE

POSTAMT

Spitzboden

- 3,62 m -

Dachgeschoss

- 2,90 m -

Obergeschoss

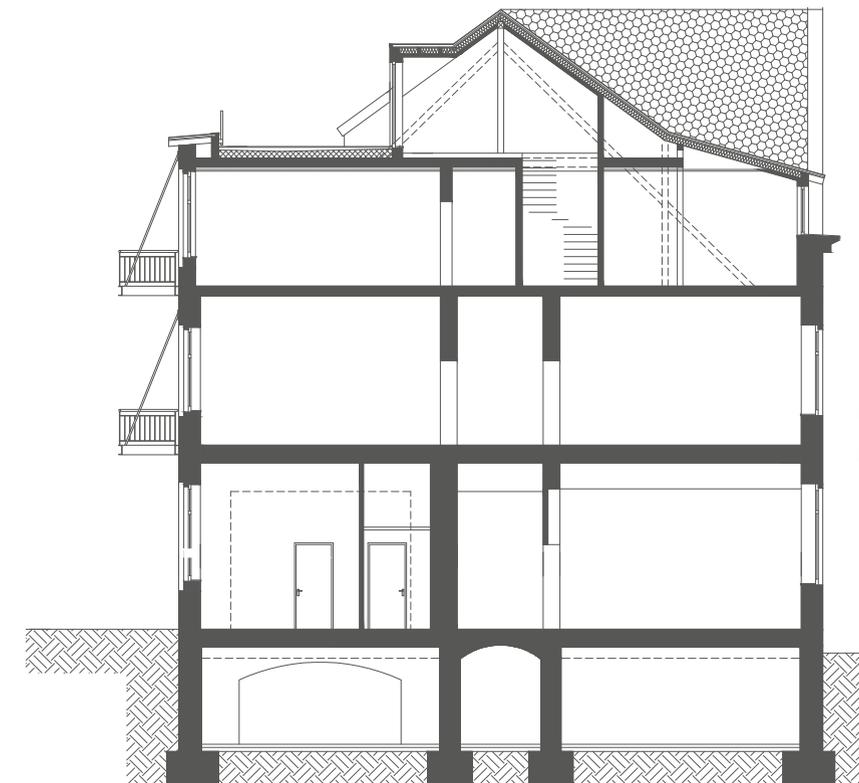
- 3,76 m -

Erdgeschoss

- 4,19 m -

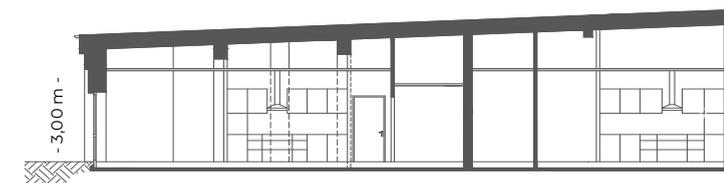
Kellergeschoss

- 2,45 m -

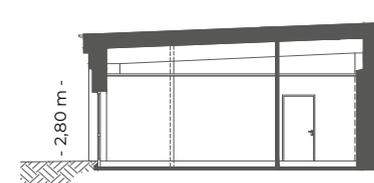


REMISE

Schnitt B-B



Schnitt A-A





PKW-STELLPLÄTZE

Insgesamt 22 Stellplätze*
stehen zusätzlich
zum Verkauf



POSTAMT

Das ehemalige Postamt von Schönebeck (Elbe) verspricht modernes Wohngefühl in klassischer Eleganz und zählt laut Denkmalamt zu den wichtigsten Unikaten der Stadt. Dieses wird nach den Maßgaben des Denkmalschutzes vom Initiator saniert, wobei der Charme des Gebäudes natürlich erhalten bleibt. Der städtebauliche Denkmalschutz dient dem Schutz von historischen Stadtkernen, damit diese als wichtiges kulturelles Erbe dauerhaft erhalten bleiben und dabei nicht verfälscht oder beeinträchtigt werden.

Das Objekt mit 20 Wohneinheiten in der Republikstr. 34 besteht aus Keller-, Erd-, einem Ober- sowie einem vollausgebauten Dachgeschoss. Fünf der acht Dachgeschosswohnungen sind als Maisonette-Wohnungen mit Verbindung zum Spitzboden und zugeteilter Dachterrasse in Richtung Gartenhaus ausgeführt. Ein Aufzug am Treppenhaus, welcher über einen Nebeneingang barrierefrei zugänglich ist, rundet das Objekt ab.

* das Hauptgebäude "Postamt" sowie die Remise teilen sich die Stellplätze



WE 01

Schlafen	12,62 m ²
Wohnen / Kochen	26,57 m ²
Abstellen	1,90 m ²
Flur	3,86 m ²
Bad	5,11 m ²
Terrasse davon 50% in Wohnfläche	12,50 m ² 6,25 m ²
Keller davon 0% in Wohnfläche	5,39 m ² 0,00 m ²

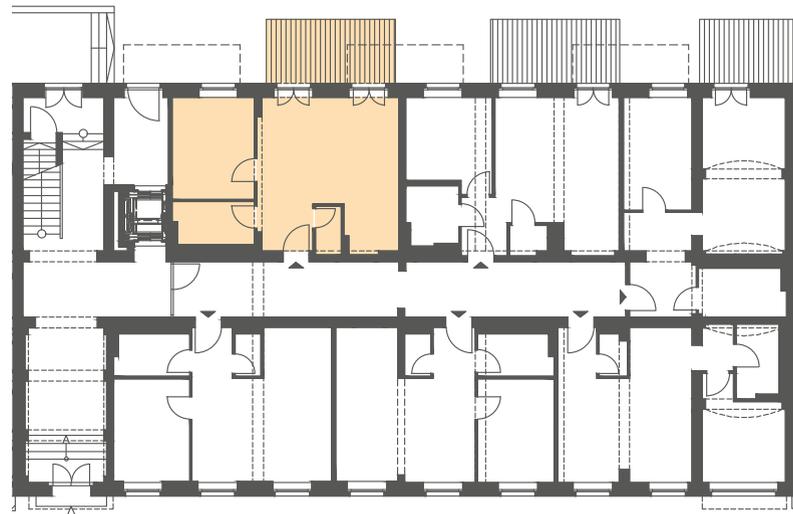
 Erdgeschoss
(Postamt)

 2-Raum
Wohnung

 56,31 m²
Wohnfläche*

 12,50 m²
Terrasse**

* Netto-Flächen
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



WE 02

Schlafen	11,55 m ²
Wohnen / Kochen	26,05 m ²
Abstellen	1,65 m ²
Flur	3,80 m ²
Bad	4,54 m ²
Terrasse	12,50 m ²
davon 50% in Wohnfläche	6,25 m ²
Keller	8,39 m ²
davon 0% in Wohnfläche	0,00 m ²

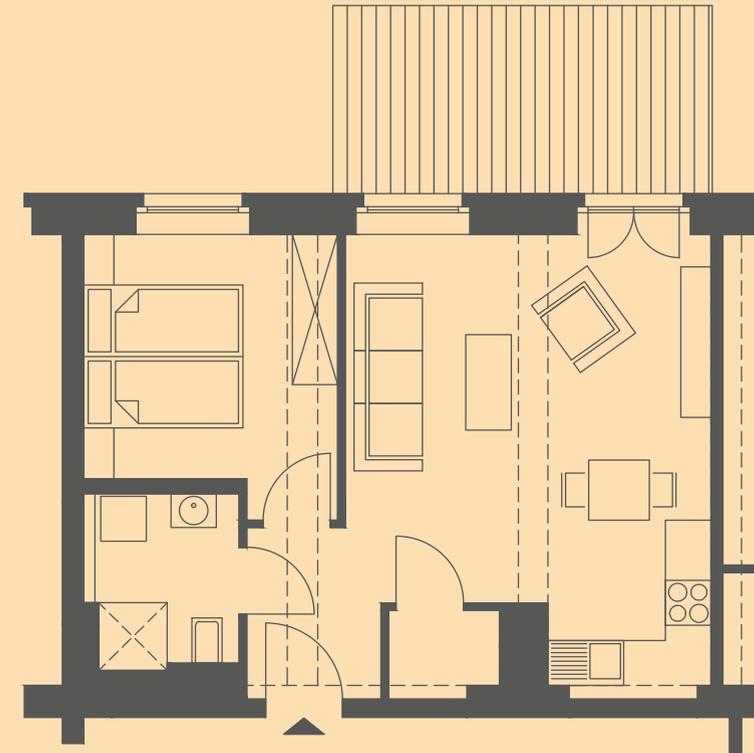
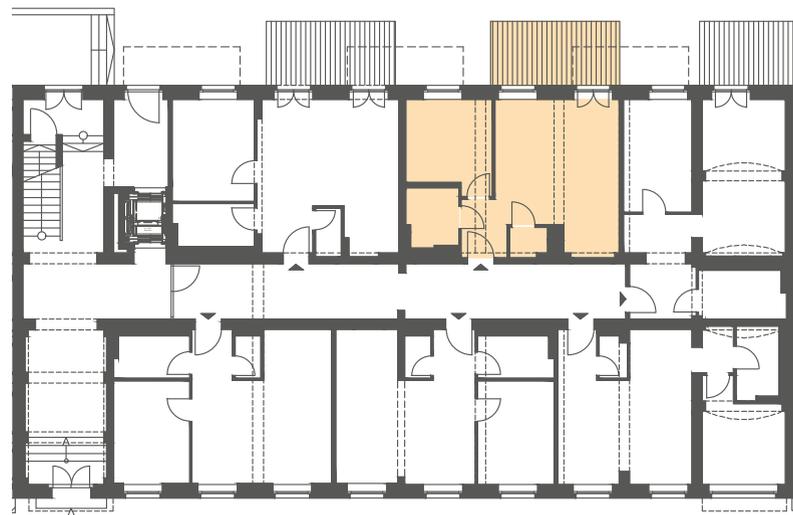
 Erdgeschoss
(Postamt)

 2-Raum
Wohnung

 53,84 m²
Wohnfläche*

 12,50 m²
Terrasse**

* Netto-Flächen
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



WE 03

Schlafen	11,64 m ²
Wohnen / Kochen	19,57 m ²
Flur	10,45 m ²
Bad	6,26 m ²
Terrasse davon 50% in Wohnfläche	9,59 m ² 4,80 m ²
Keller davon 0% in Wohnfläche	8,39 m ² 0,00 m ²

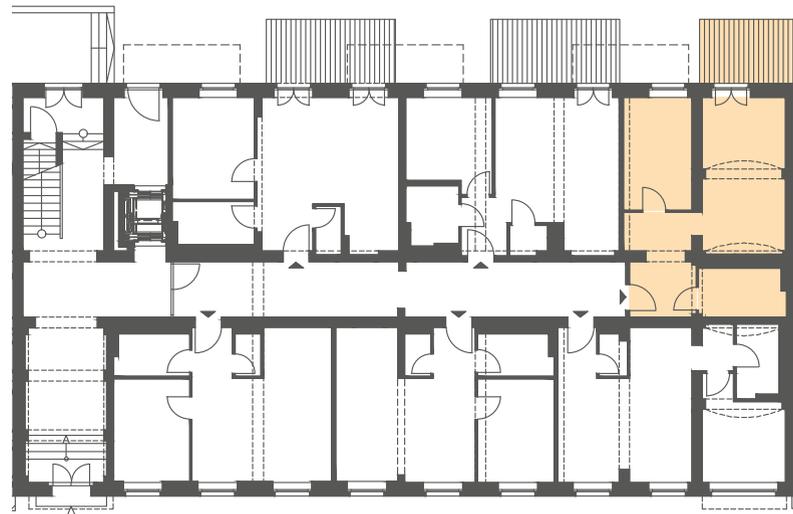
 Erdgeschoss
(Postamt)

 2-Raum
Wohnung

 52,72 m²
Wohnfläche*

 9,59 m²
Terrasse**

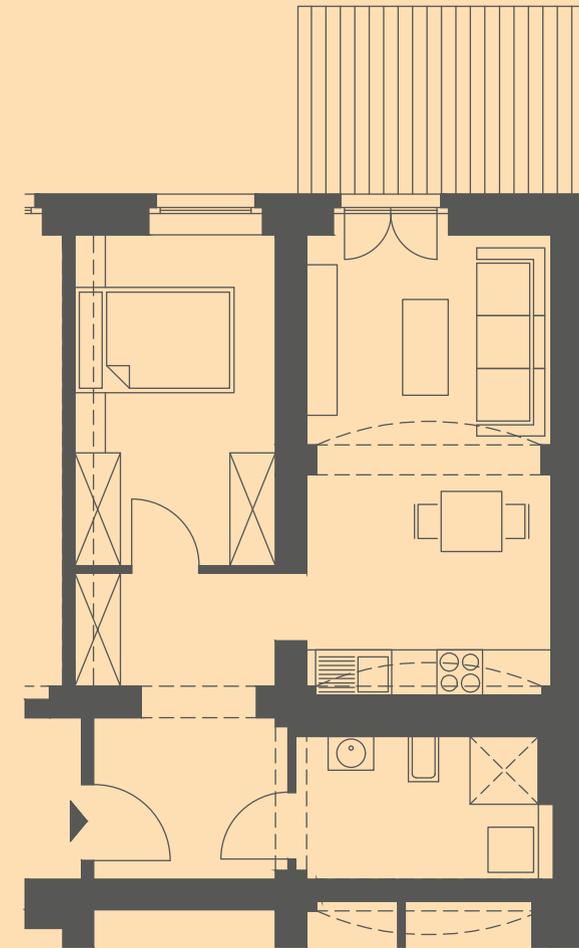
* Netto-Flächen
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



**ALTERNATIV
GRUNDRISS**

Die Wohnungen 03 und
04 können zusammen-
gelegt werden.

SEITE 62



WE 04

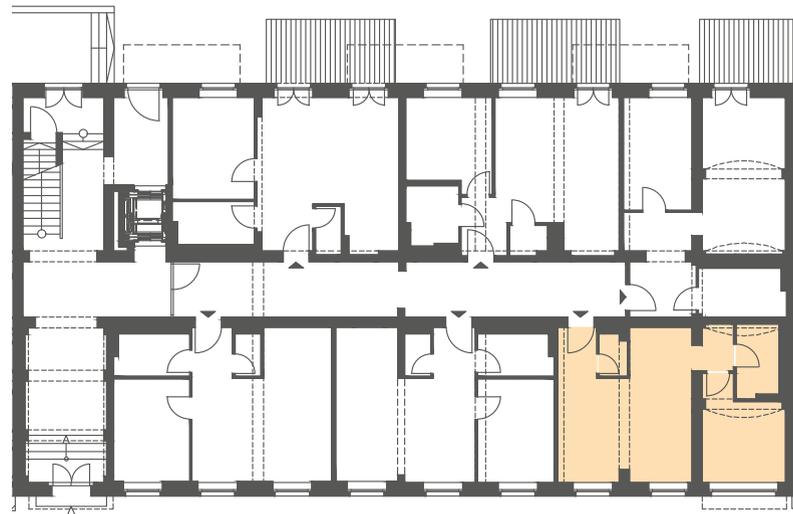
Schlafen	11,37 m ²
Wohnen / Kochen	25,60 m ²
Flur	2,57 m ²
Bad	4,68 m ²
Flur	3,00 m ²
Abstellen	1,70 m ²
Keller	5,96 m ²
davon 0% in Wohnfläche	0,00 m ²

 Hochparterre
(Postamt)

 2-Raum
Wohnung

 48,92 m²
Wohnfläche*

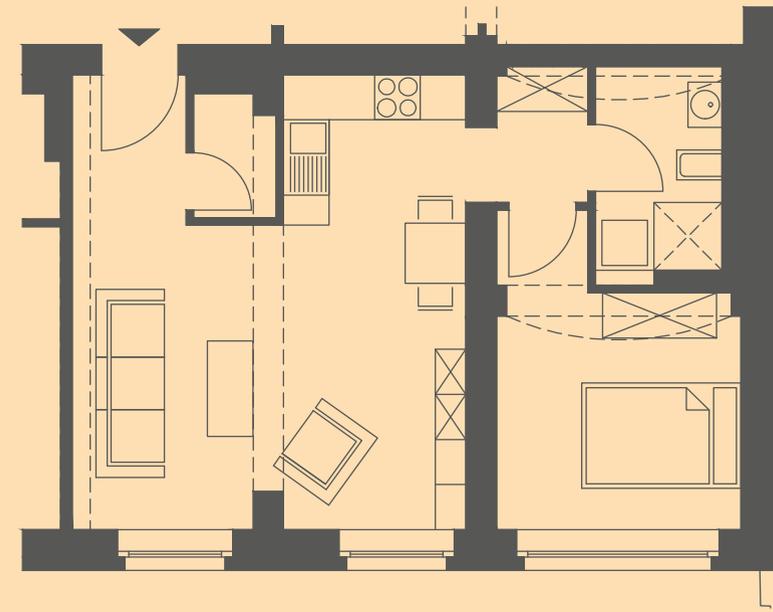
* Netto-Flächen
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



**ALTERNATIV
GRUNDRISS**

Die Wohnungen 03 und
04 können zusammen-
gelegt werden.

SEITE 62



WE 05

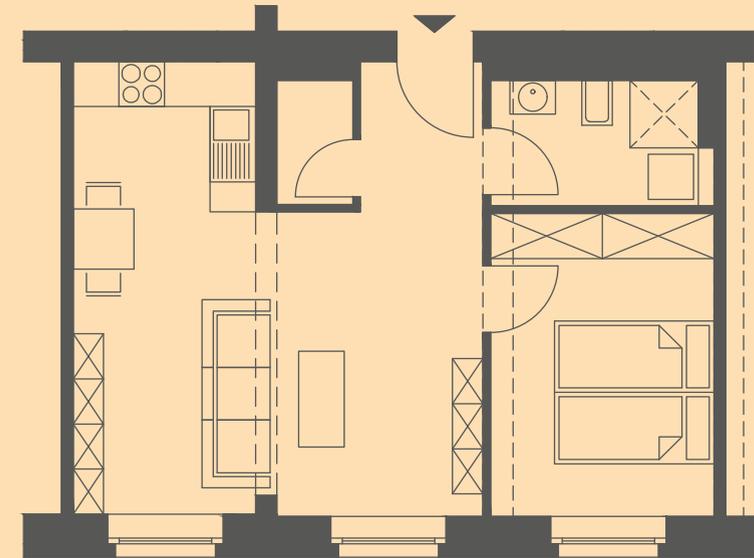
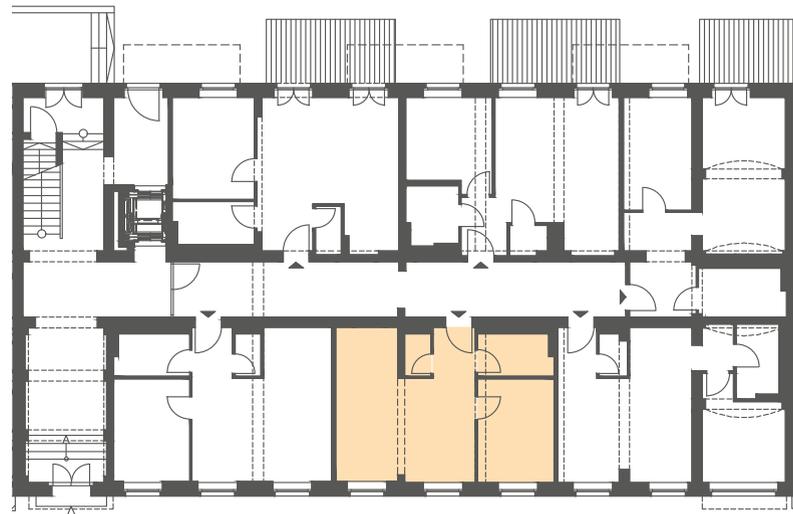
Schlafen	11,86 m ²
Wohnen / Kochen	26,53 m ²
Flur	3,23 m ²
Bad	4,73 m ²
Flur	1,65 m ²
Keller davon 0% in Wohnfläche	5,78 m ² 0,00 m ²

 Hochparterre
(Postamt)

 2-Raum
Wohnung

 48,00 m²
Wohnfläche*

* Netto-Flächen
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



WE 06

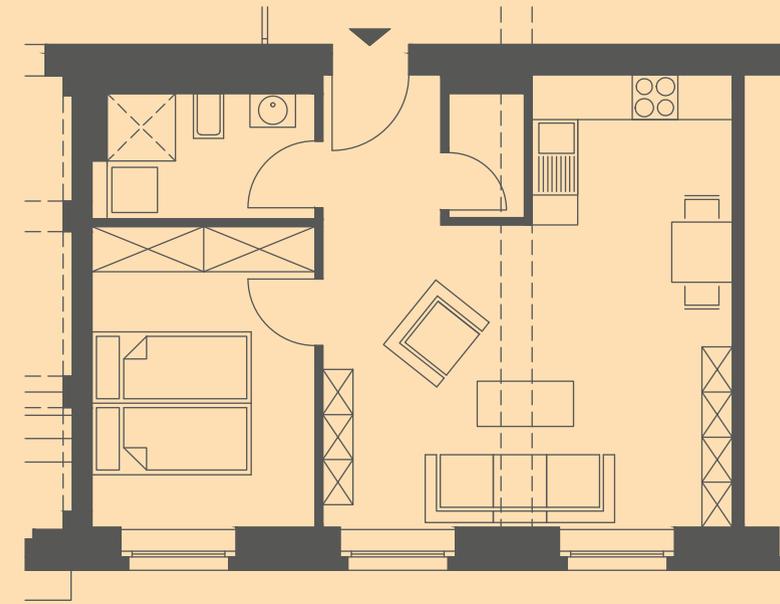
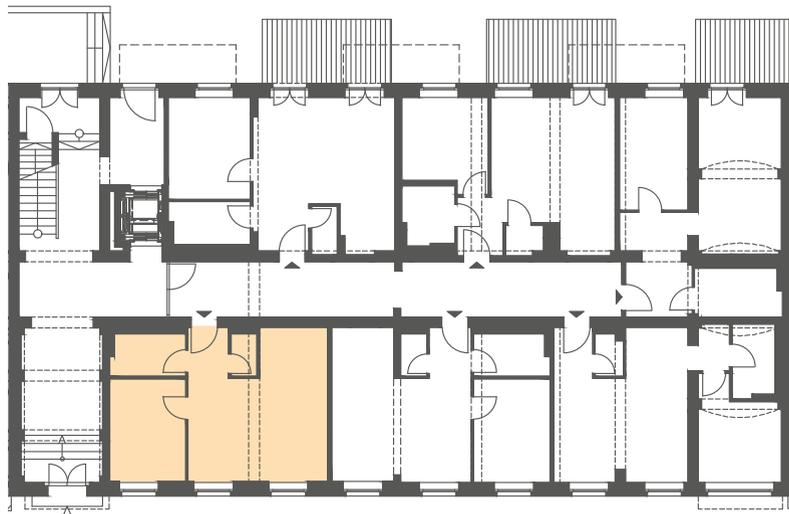
Schlafen	11,76 m ²
Wohnen / Kochen	26,99 m ²
Flur	3,12 m ²
Bad	4,73 m ²
Flur	1,65 m ²
Keller	6,49 m ²
davon 0% in Wohnfläche	0,00 m ²

 Hochparterre
(Postamt)

 2-Raum
Wohnung

 48,25 m²
Wohnfläche*

* Netto-Flächen
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



WE 07

Schlafen	11,52 m ²
Wohnen / Kochen	19,90 m ²
Flur	4,22 m ²
Bad	5,11 m ²
Abstellen	1,95 m ²
Balkon	6,75 m ²
davon 50% in Wohnfläche	3,38 m ²
Keller	6,48 m ²
davon 0% in Wohnfläche	0,00 m ²

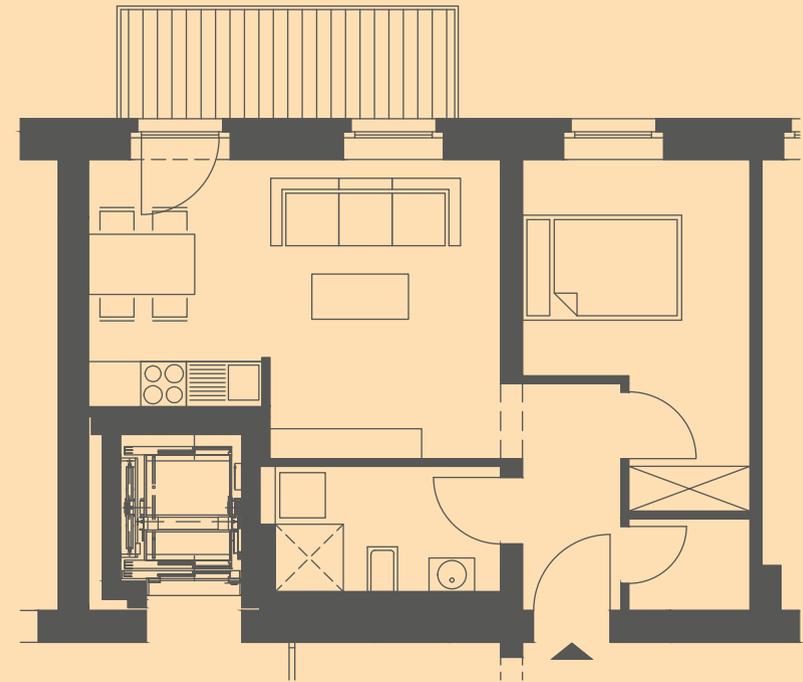
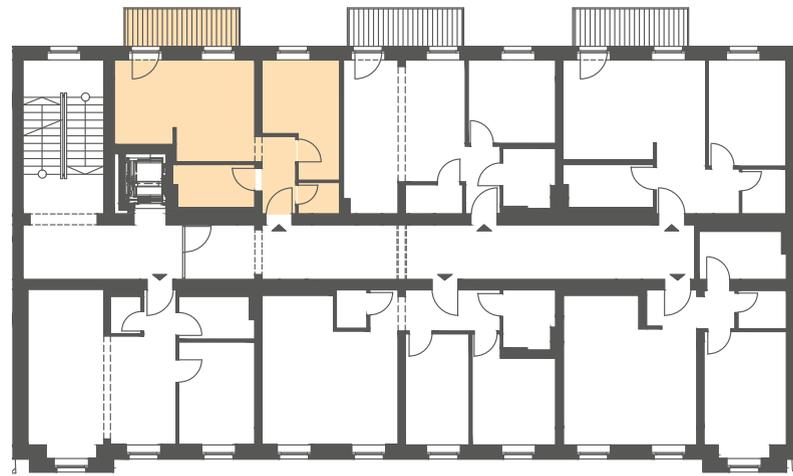
 Obergeschoss
(Postamt)

 2-Raum
Wohnung

 46,08 m²
Wohnfläche*

 6,75 m²
Balkon**

* Netto-Flächen
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



WE 08

Schlafen	11,50 m ²
Wohnen / Kochen	24,82 m ²
Flur	3,58 m ²
Bad	4,54 m ²
Abstellen	2,55 m ²
Balkon	6,75 m ²
davon 50% in Wohnfläche	3,38 m ²
Keller	6,00 m ²
davon 0% in Wohnfläche	0,00 m ²

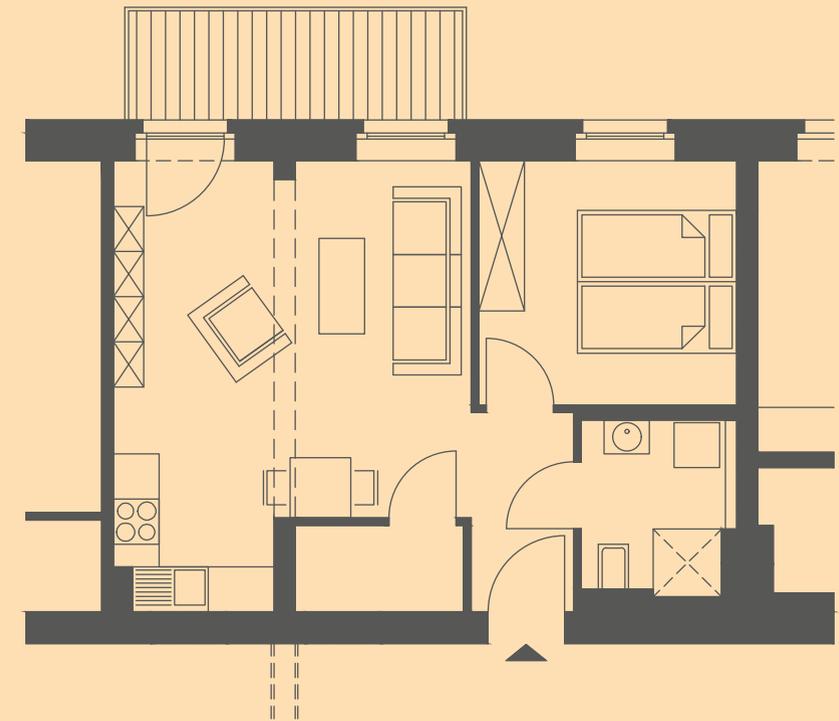
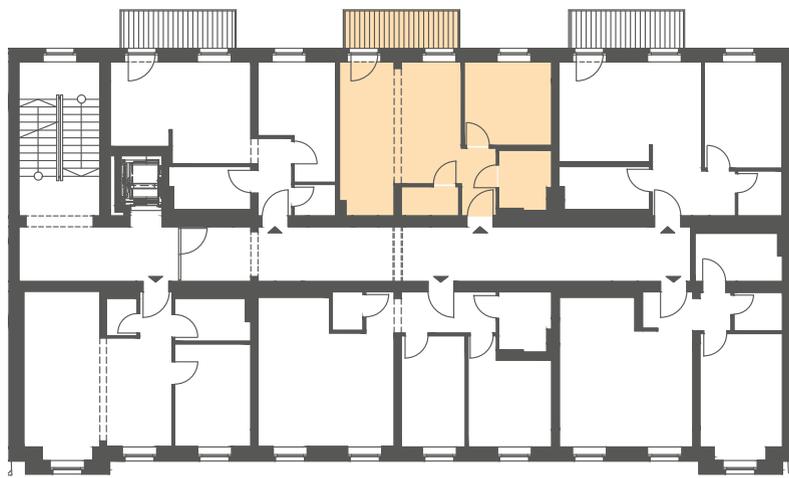
 Obergeschoss
(Postamt)

 2-Raum
Wohnung

 49,92 m²
Wohnfläche*

 6,75 m²
Balkon**

* Netto-Flächen
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



WE 09

Schlafen	12,45 m ²
Wohnen / Kochen	20,10 m ²
Flur	7,60 m ²
Bad	5,67 m ²
Abstellen	2,97 m ²
Balkon	6,75 m ²
davon 50% in Wohnfläche	3,38 m ²
Keller	8,41 m ²
davon 0% in Wohnfläche	0,00 m ²

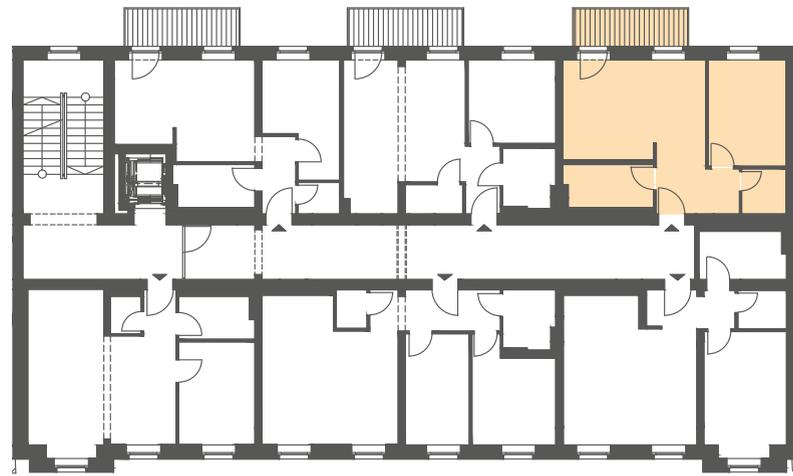
 Obergeschoss
(Postamt)

 2-Raum
Wohnung

 52,17 m²
Wohnfläche*

 6,75 m²
Balkon**

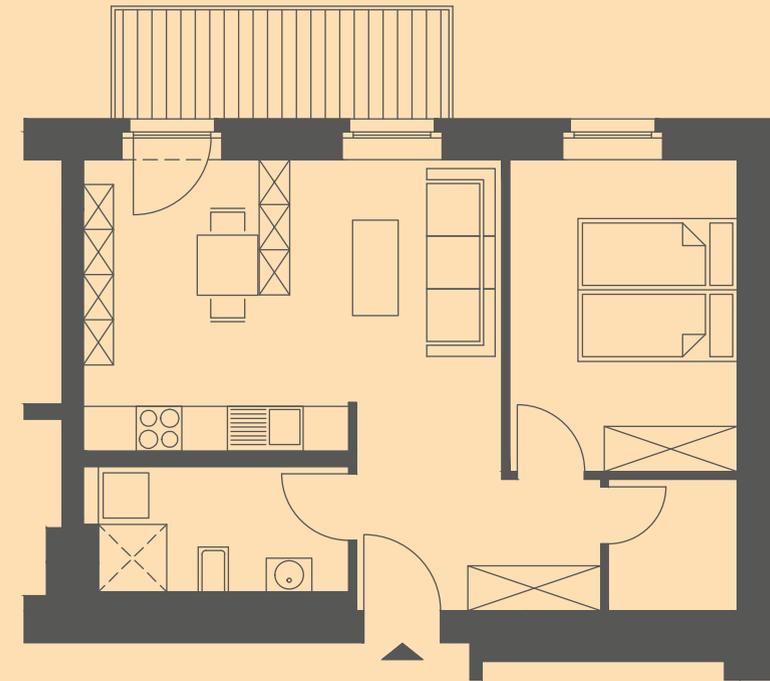
* Netto-Flächen
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



**ALTERNATIV
GRUNDRISS**

Die Wohnungen 09 und
10 können zusammen-
gelegt werden.

SEITE 63



WE 10

Schlafen	15,20 m ²
Wohnen / Kochen	27,23 m ²
Flur	5,05 m ²
Bad	6,28 m ²
Abstellen	2,85 m ²
Keller	5,96 m ²
davon 0% in Wohnfläche	0,00 m ²

 Obergeschoss
(Postamt)

 2-Raum
Wohnung

 56,61 m²
Wohnfläche*

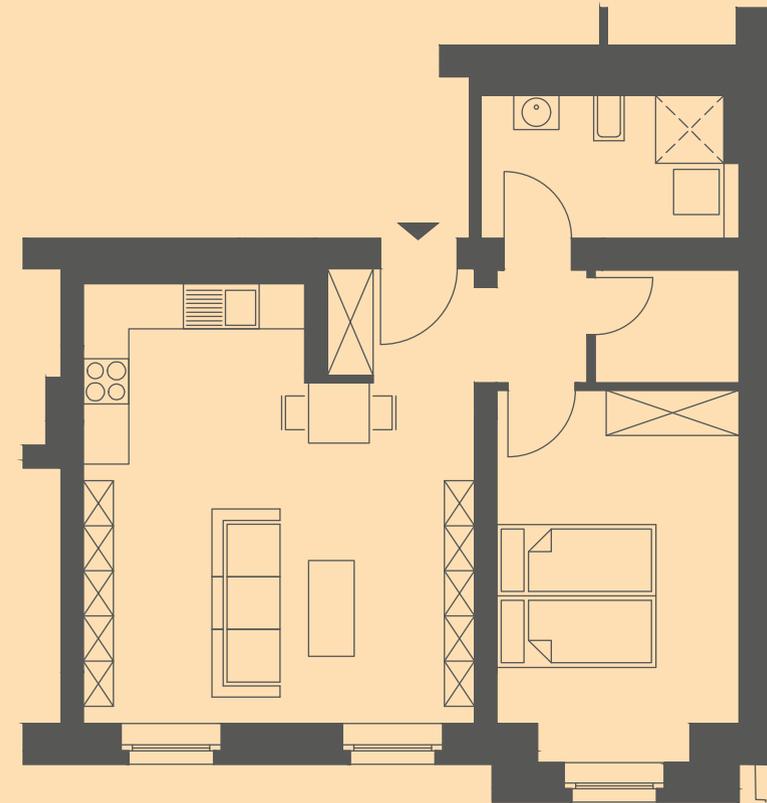
* Netto-Flächen
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



**ALTERNATIV
GRUNDRISS**

Die Wohnungen 09 und
10 können zusammen-
gelegt werden.

SEITE 63



WE 11

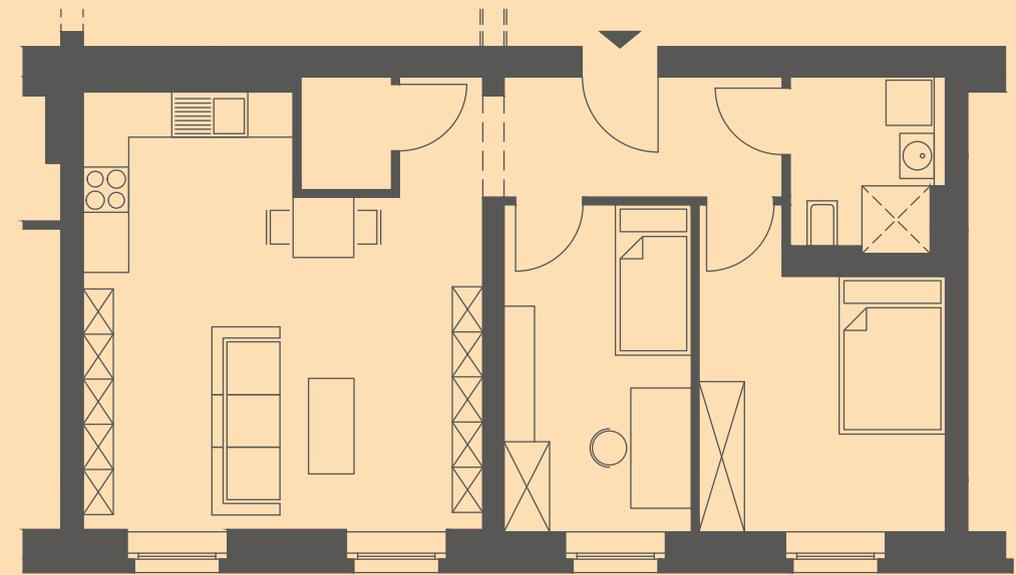
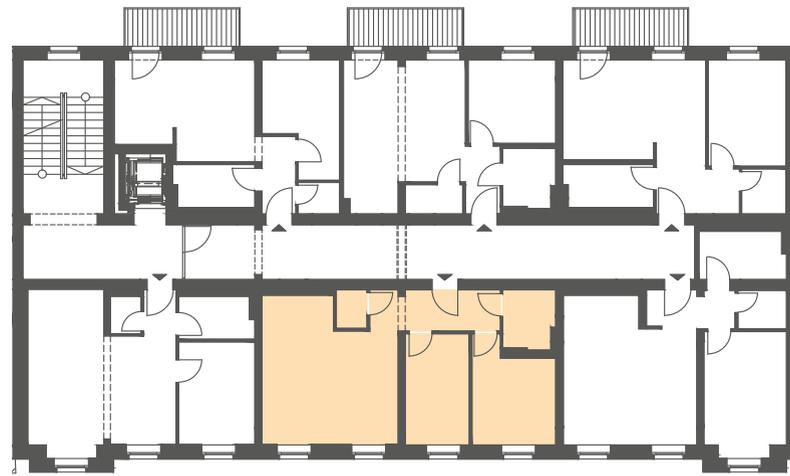
Schlafen	12,09 m ²
Wohnen / Kochen	27,17 m ²
Flur	8,01 m ²
Bad	4,54 m ²
Abstellen	1,80 m ²
Zimmer	10,74 m ²
Keller davon 0% in Wohnfläche	6,34 m ² 0,00 m ²

 Obergeschoss
(Postamt)

 3-Raum
Wohnung

 64,35 m²
Wohnfläche*

* Netto-Flächen
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



WE 12

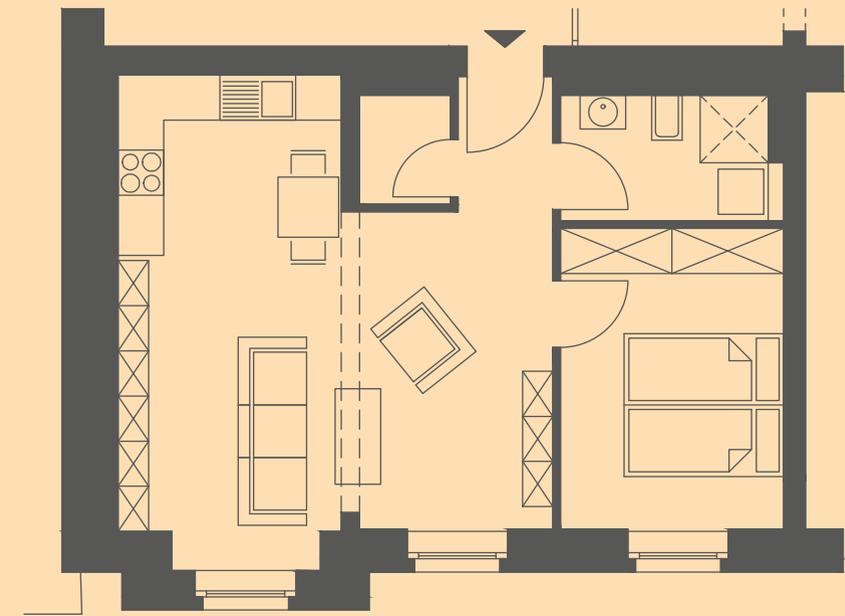
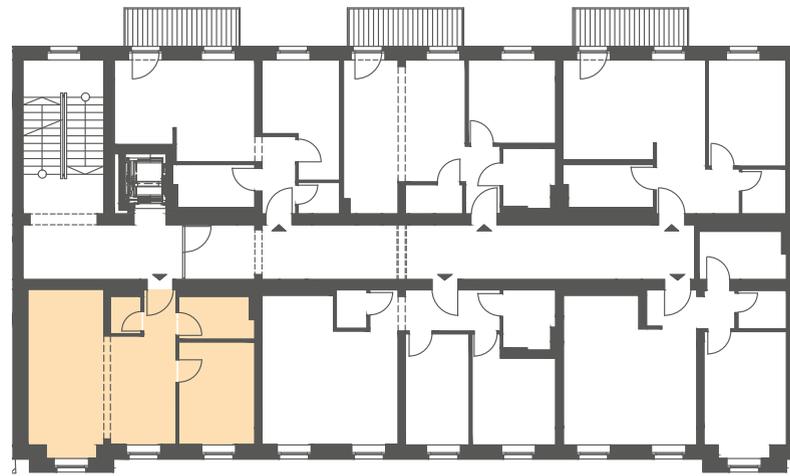
Schlafen	11,76 m ²
Wohnen / Kochen	30,59 m ²
Flur	2,25 m ²
Bad	4,73 m ²
Abstellen	1,74 m ²
Keller	6,35 m ²
davon 0% in Wohnfläche	0,00 m ²

 Obergeschoss
(Postamt)

 2-Raum
Wohnung

 51,07 m²
Wohnfläche*

* Netto-Flächen
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



WE 13

Schlafen	12,18 m ²
Wohnen / Kochen	19,76 m ²
Flur	5,44 m ²
Bad	4,68 m ²
Abstellen	3,09 m ²
Balkon	6,75 m ²
davon 50% in Wohnfläche	3,38 m ²
Keller	5,74 m ²
davon 0% in Wohnfläche	0,00 m ²

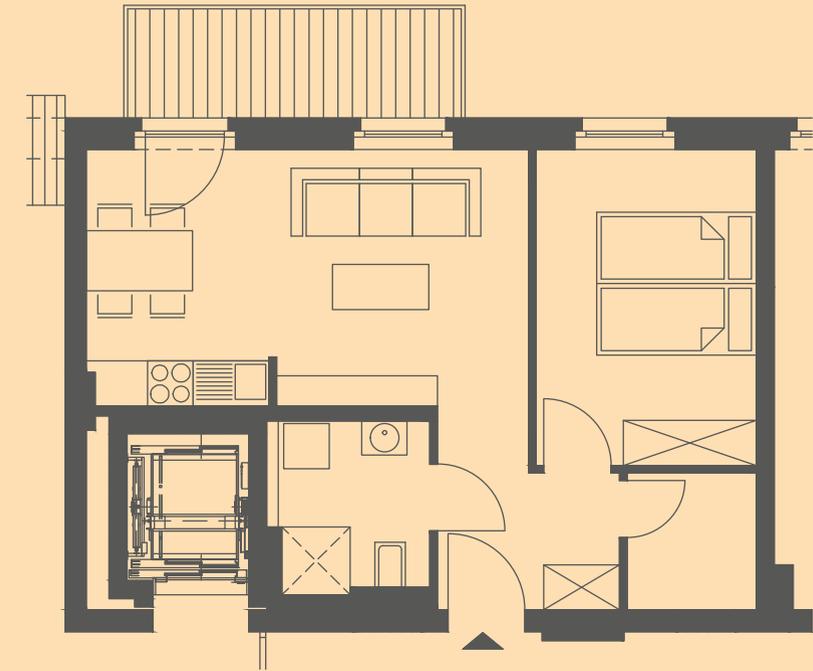
 Dachgeschoss
(Postamt)

 2-Raum
Wohnung

 48,53 m²
Wohnfläche*

 6,75 m²
Balkon**

* Netto-Flächen
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



WE 14

Schlafen	12,01 m ²
Wohnen / Kochen	27,09 m ²
Flur	4,15 m ²
Bad	4,54 m ²
Abstellen	2,19 m ²
Balkon	6,75 m ²
davon 50% in Wohnfläche	3,38 m ²
Keller	6,02 m ²
davon 0% in Wohnfläche	0,00 m ²

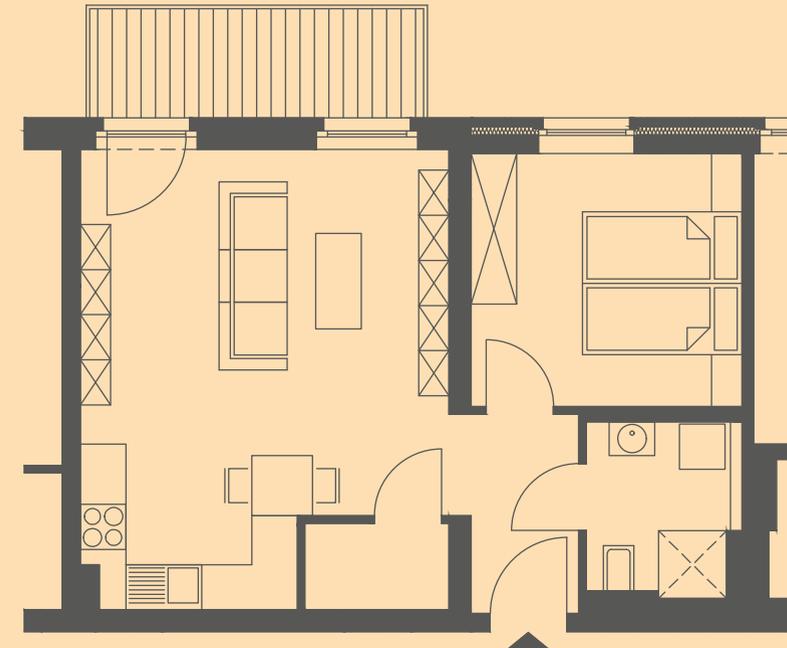
 Dachgeschoss (Postamt)

 2-Raum Wohnung

 53,36 m² Wohnfläche*

 6,75 m² Balkon**

* Netto-Flächen
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



WE 15

Schlafen	12,80 m ²
Wohnen / Kochen	15,84 m ²
Flur	7,29 m ²
Bad	4,54 m ²
Abstellen	2,94 m ²
Balkon	6,75 m ²
davon 50% in Wohnfläche	3,38 m ²
Keller	6,74 m ²
davon 0% in Wohnfläche	0,00 m ²

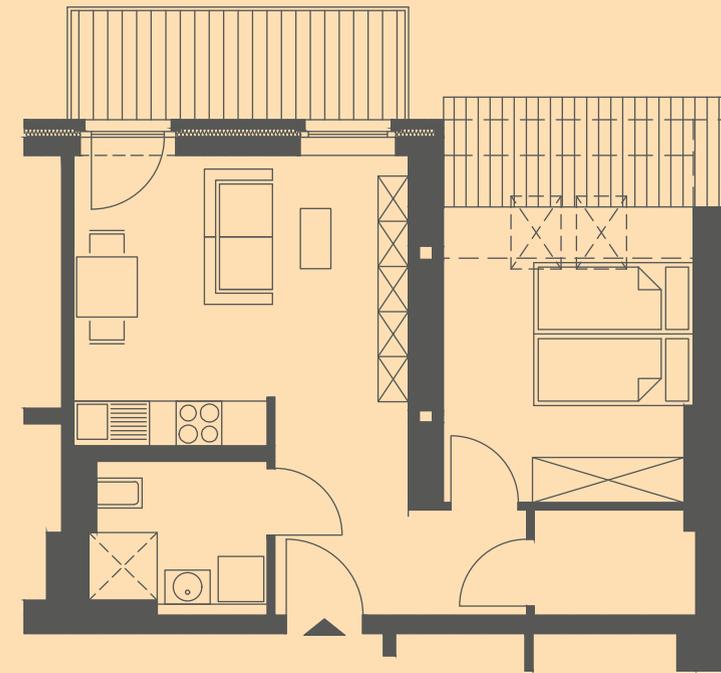
 Dachgeschoss
(Postamt)

 2-Raum
Wohnung

 46,79 m²
Wohnfläche*

 6,75 m²
Balkon**

* Netto-Flächen
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



WE 16

Schlafen	15,28 m ²
Wohnen / Kochen	24,45 m ²
Flur	8,75 m ²
Bad	4,14 m ²
Abstellen	3,14 m ²
Zimmer	11,18 m ²
Dachterrasse davon 50% in WF	10,96 m ² 5,48 m ²
Keller davon 0% in WF	14,34 m ² 0,00 m ²

 Dachgeschoss
(Postamt)

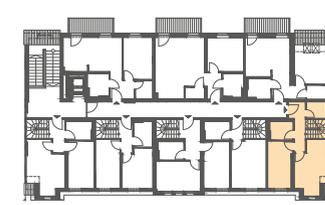
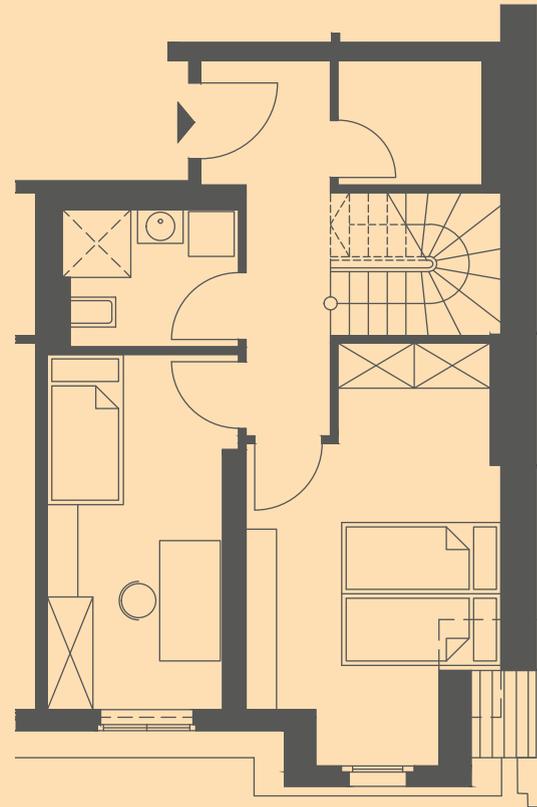
 3-Raum
Maisonette

 72,42 m²
Wohnfläche*

 10,96 m²
Dachterrasse**

* Netto-Flächen

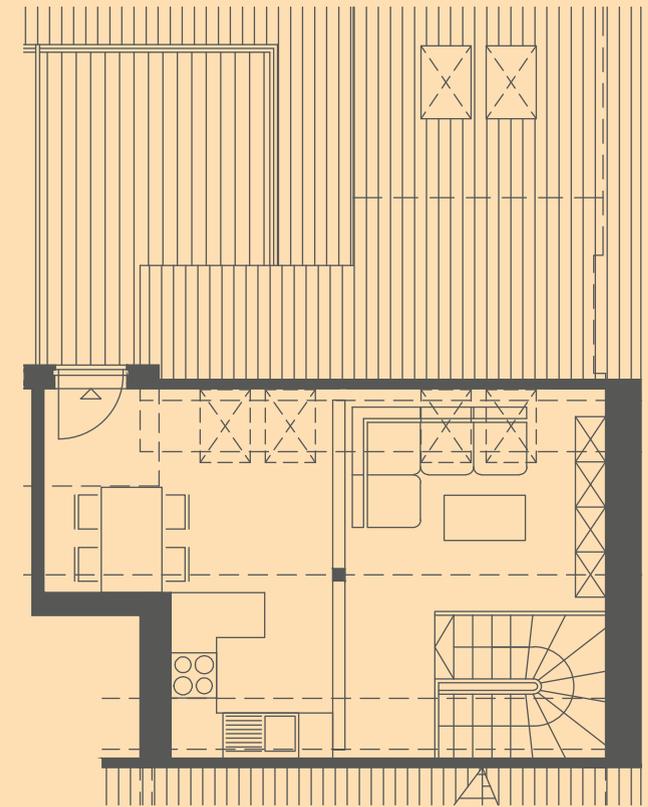
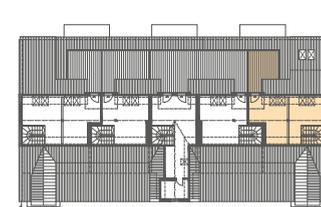
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



LAGE DACHGESCHOSS EBENE 1



LAGE DACHGESCHOSS EBENE 2



WE 17

Schlafen	16,62 m ²
Wohnen / Kochen	18,61 m ²
Flur	4,68 m ²
Bad	4,58 m ²
Dachterrasse	16,47 m ²
davon 50% in WF	8,24 m ²
Keller	6,76 m ²
davon 0% in WF	0,00 m ²

 Dachgeschoss (Postamt)

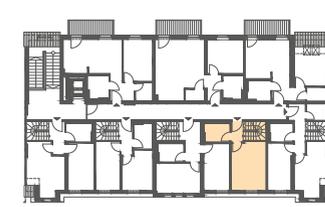
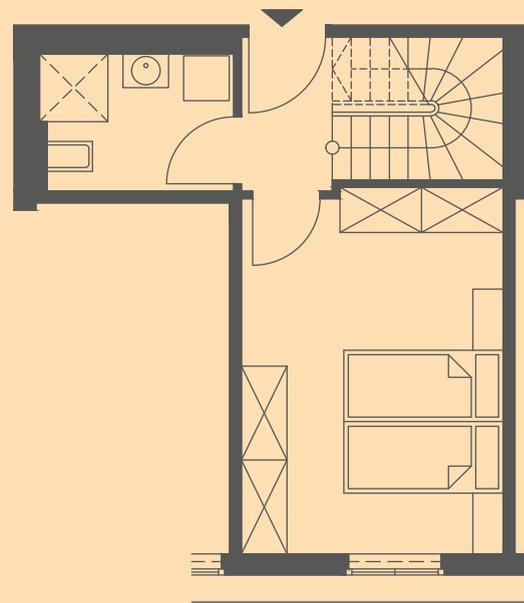
 2-Raum Maisonette

 52,28 m² Wohnfläche*

 16,47 m² Dachterrasse**

* Netto-Flächen

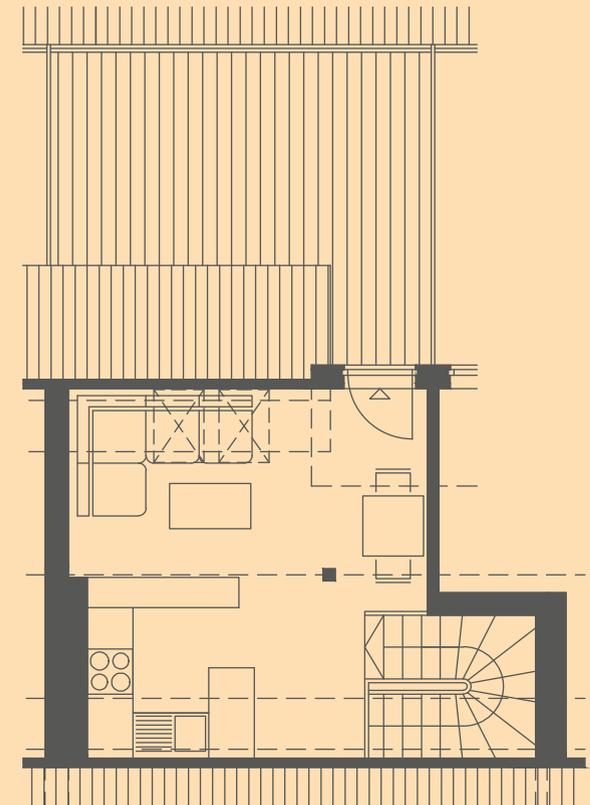
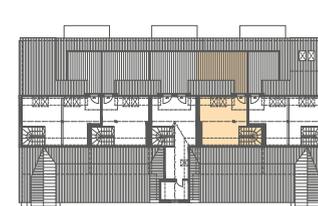
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



LAGE DACHGESCHOSS EBENE 1



LAGE DACHGESCHOSS EBENE 2



WE 18

Schlafen	13,14 m ²
Wohnen / Kochen	22,96 m ²
Flur	9,57 m ²
Bad	4,61 m ²
Zimmer	11,91 m ²
Abstellen	4,35 m ²
Dachterrasse davon 50% in WF	17,08 m ² 8,54 m ²
Keller davon 0% in WF	14,92 m ² 0,00 m ²

 Dachgeschoss
(Postamt)

 3-Raum
Maisonette

 75,08 m²
Wohnfläche*

 17,08 m²
Dachterrasse**

* Netto-Flächen

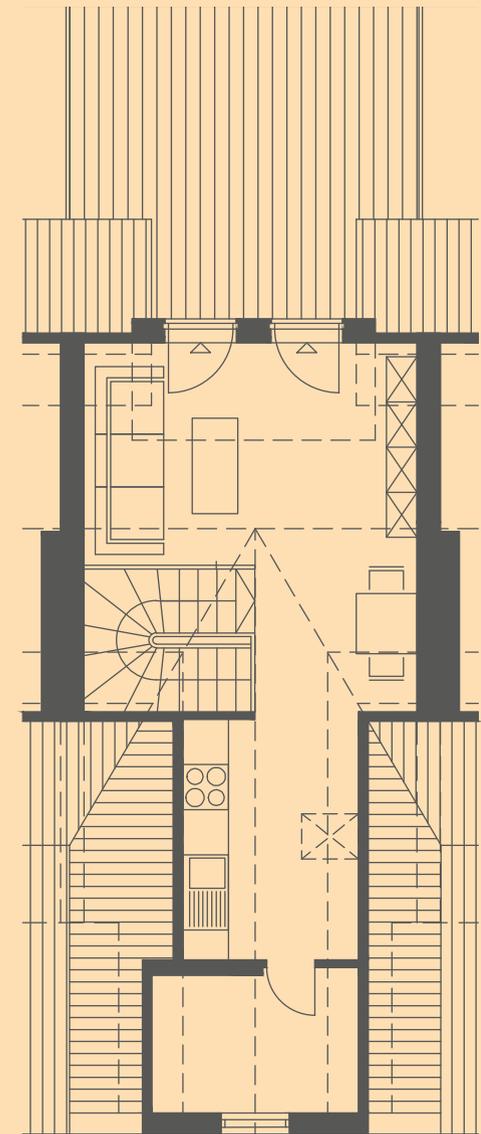
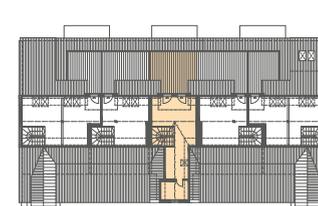
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



LAGE DACHGESCHOSS EBENE 1



LAGE DACHGESCHOSS EBENE 2



WE 19

Schlafen	11,62 m ²
Wohnen / Kochen	17,08 m ²
Flur	6,55 m ²
Bad	4,57 m ²
Zimmer	11,70 m ²
Dachterrasse davon 50% in WF	15,62 m ² 7,81 m ²
Keller davon 0% in WF	5,65 m ² 0,00 m ²

 Dachgeschoss
(Postamt)

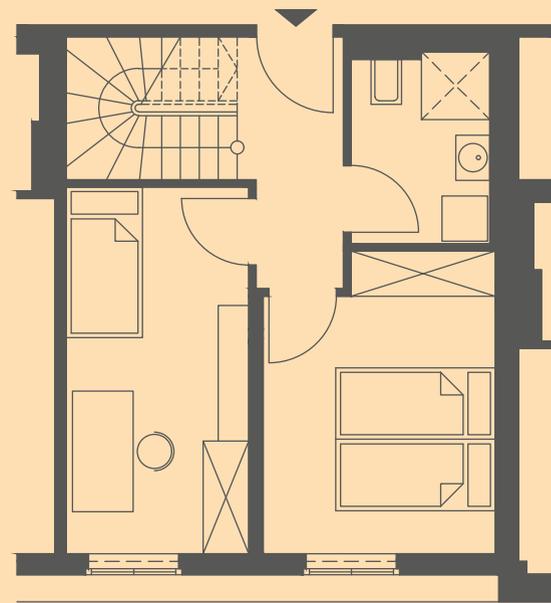
 3-Raum
Maisonette

 59,33 m²
Wohnfläche*

 15,62 m²
Dachterrasse**

* Netto-Flächen

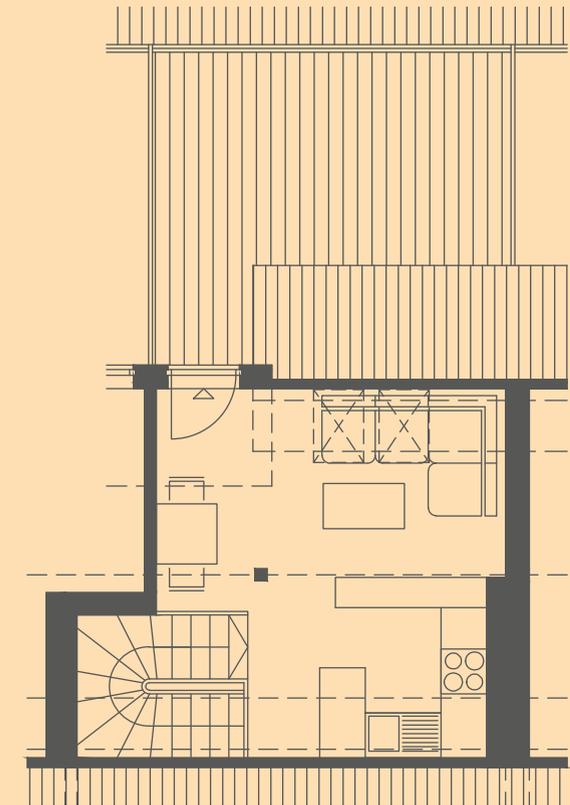
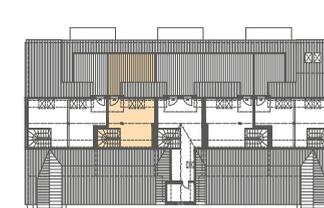
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



LAGE DACHGESCHOSS EBENE 1



LAGE DACHGESCHOSS EBENE 2



WE 20

Schlafen	17,02 m ²
Wohnen / Kochen	26,47 m ²
Flur	6,90 m ²
Bad	4,62 m ²
Zimmer	12,14 m ²
Dachterrasse davon 50% in WF	11,81 m ² 5,91 m ²
Keller davon 0% in WF	14,69 m ² 0,00 m ²

 Dachgeschoss
(Postamt)

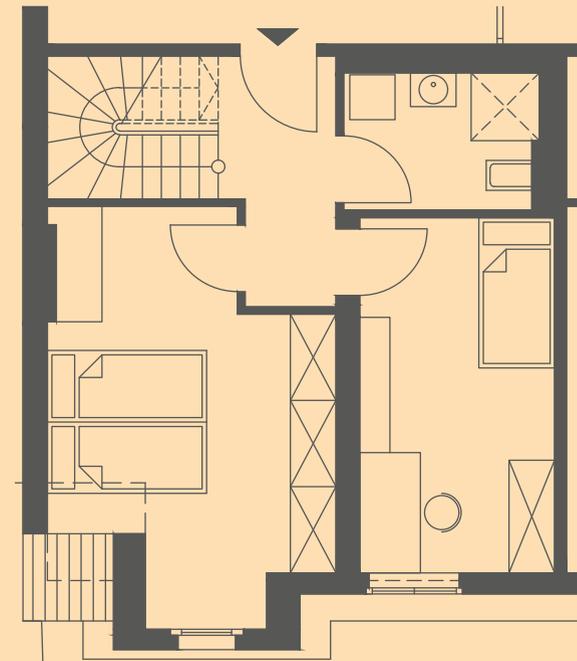
 3-Raum
Maisonette

 73,06 m²
Wohnfläche*

 11,81 m²
Dachterrasse**

* Netto-Flächen

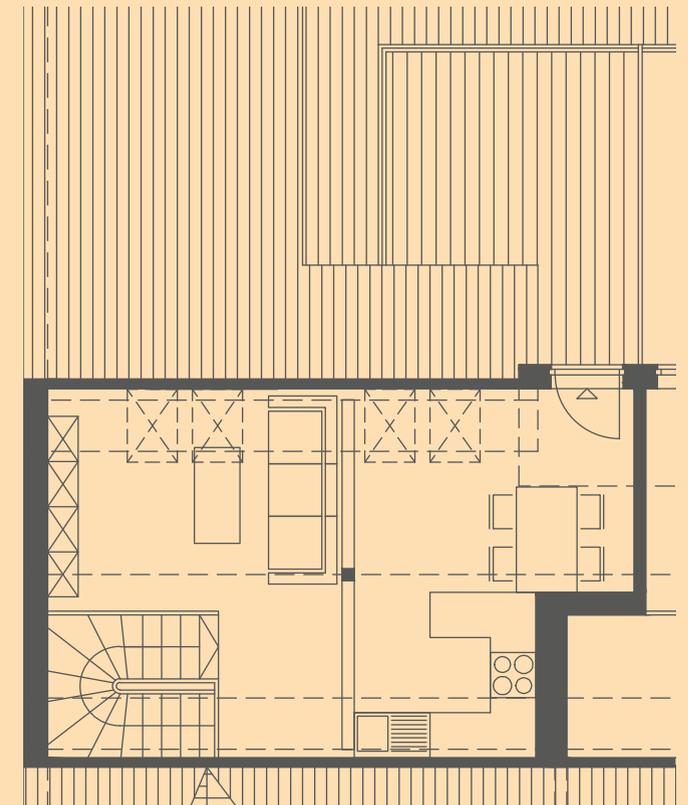
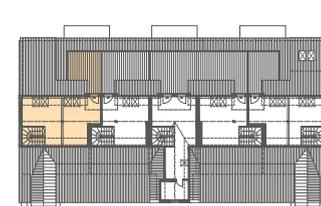
** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



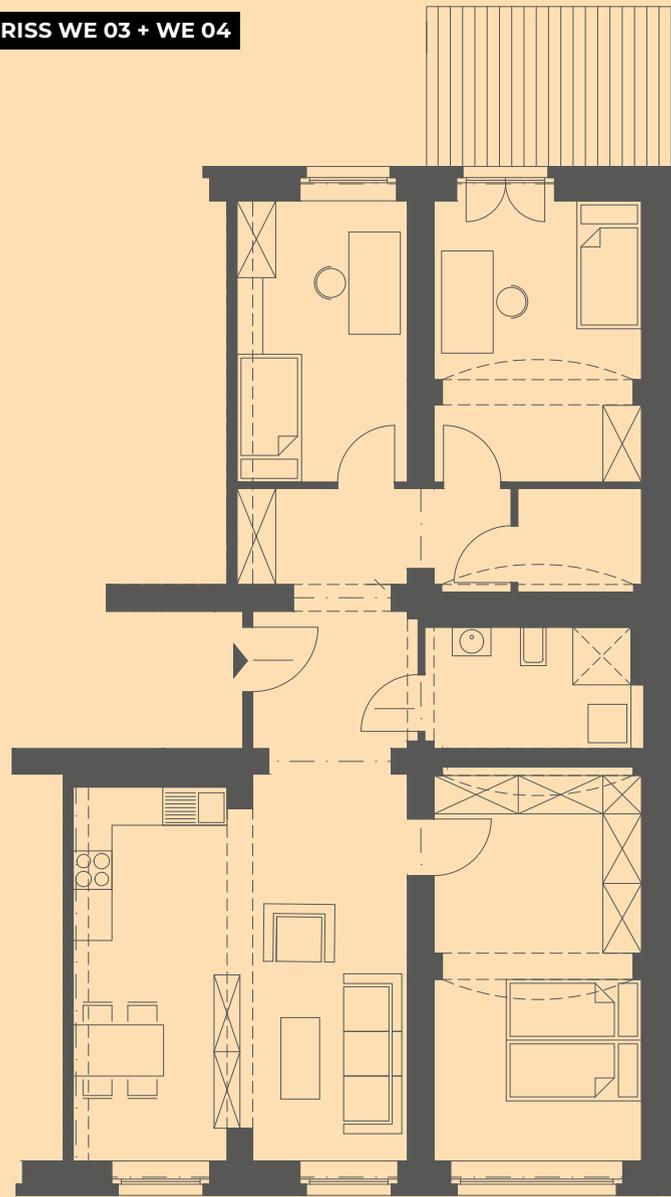
LAGE DACHGESCHOSS EBENE 1



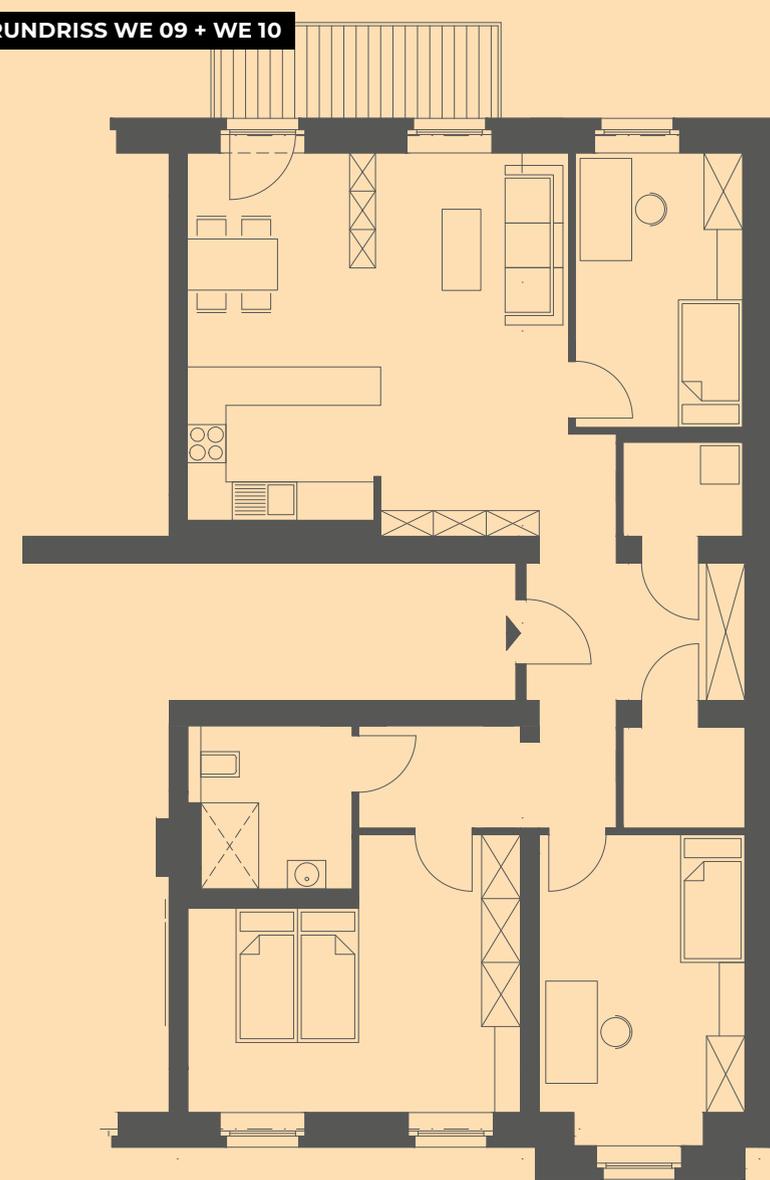
LAGE DACHGESCHOSS EBENE 2



ALTERNATIV-GRUNDRISS WE 03 + WE 04



ALTERNATIV-GRUNDRISS WE 09 + WE 10





REMISE

An der nördlichen Grenze befindet sich eine nachträglich gebaute Remise in Form einer Grenzbebauung, die als Lager/Garage genutzt wurde. Die fünf Wohnungen der Remise werden jeweils mit einem eigenen Zugang über den jeweiligen Vorgarten der Einheit schwellenlos erschlossen.

Das Objekt hat im Vergleich zum Postamt keinen Denkmalstatus, jedoch befindet es sich ebenso in einem Sanierungsgebiet.

* das Hauptgebäude "Postamt" sowie die Remise teilen sich die Stellplätze



WE R01

Schlafen	15,74 m ²
Wohnen / Kochen	24,74 m ²
Eingang	3,27 m ²
Flur	1,98 m ²
Bad	4,14 m ²
Abstellen	1,85 m ²
Terrasse	10,78 m ²
davon 50% in Wohnfläche	5,39 m ²

 Erdgeschoss
(Remise)

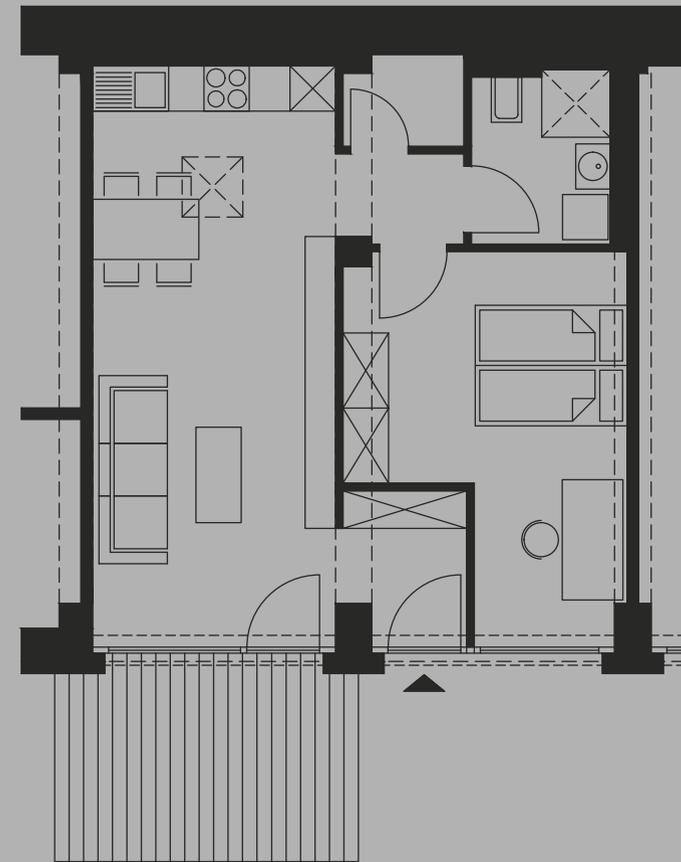
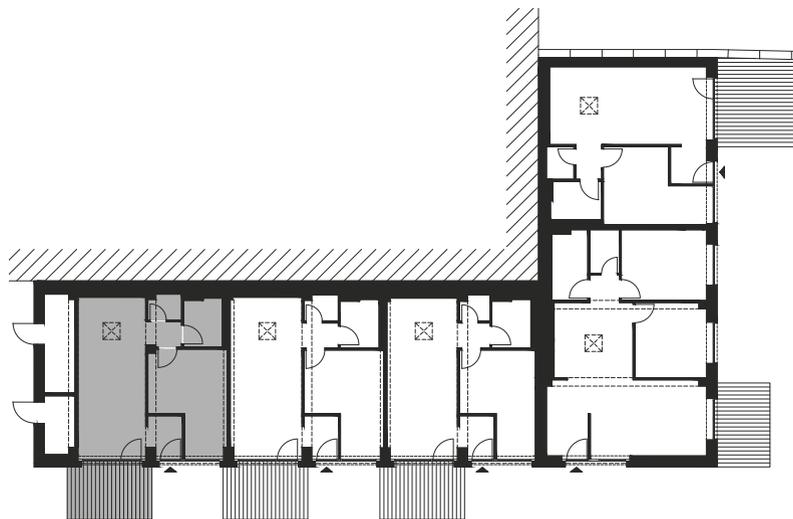
 2-Raum
Wohnung

 57,11 m²
Wohnfläche*

 10,78 m²
Terrasse**

* Netto-Flächen

** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



WE R02

Schlafen	15,74 m ²
Wohnen / Kochen	26,04 m ²
Eingang	3,27 m ²
Flur	2,06 m ²
Bad	4,14 m ²
Abstellen	1,87 m ²
Terrasse	10,78 m ²
davon 50% in Wohnfläche	5,39 m ²

 Erdgeschoss
(Remise)

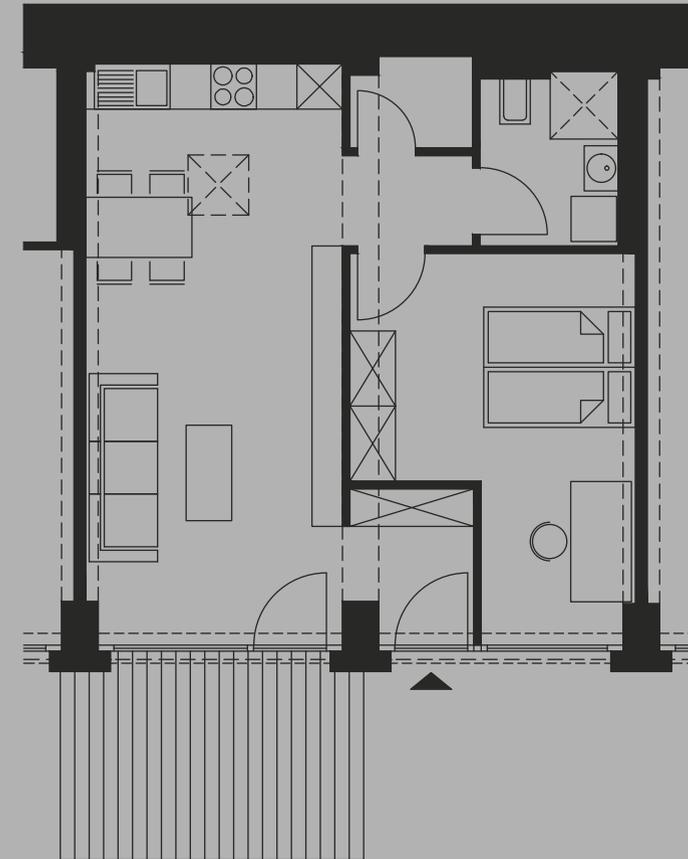
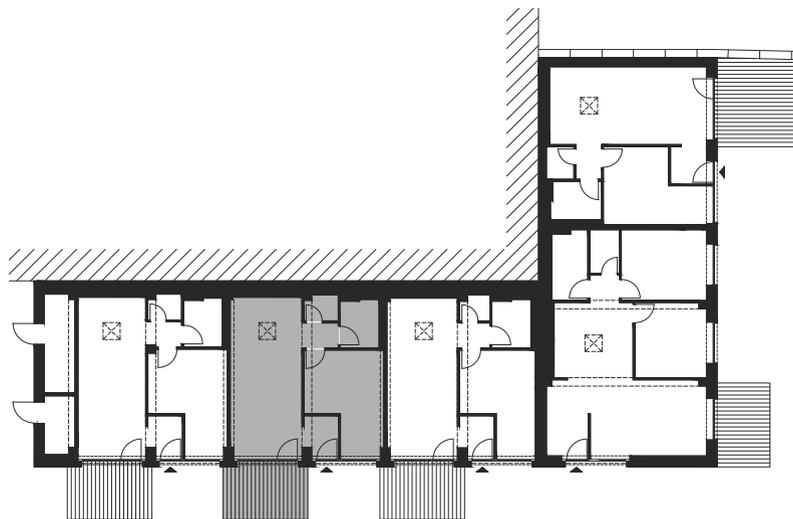
 2-Raum
Wohnung

 58,51 m²
Wohnfläche*

 10,78 m²
Terrasse**

* Netto-Flächen

** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



WE R03

Schlafen	14,88 m ²
Wohnen / Kochen	25,56 m ²
Eingang	3,28 m ²
Flur	1,84 m ²
Bad	4,14 m ²
Abstellen	1,63 m ²
Terrasse	10,77 m ²
davon 50% in Wohnfläche	5,39 m ²

 Erdgeschoss
(Remise)

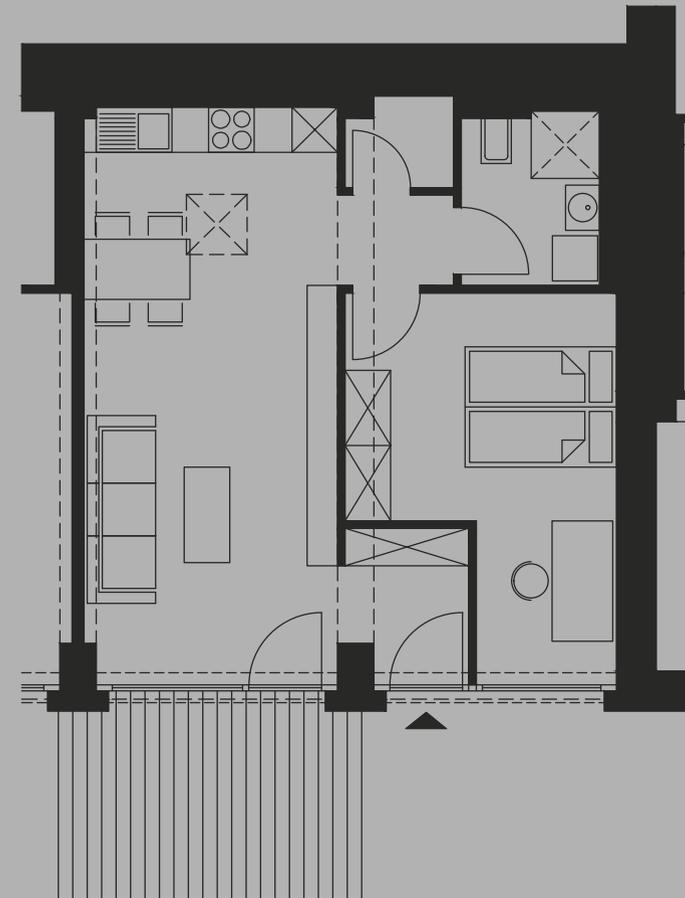
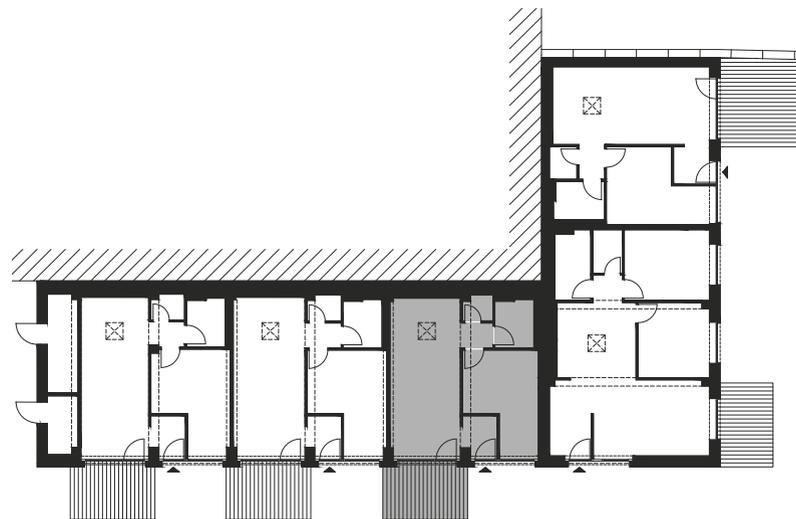
 2-Raum
Wohnung

 56,72 m²
Wohnfläche*

 10,77 m²
Terrasse**

* Netto-Flächen

** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



WE R04

Schlafen	14,10 m ²
Wohnen / Kochen	37,68 m ²
Eingang	4,18 m ²
Flur	1,82 m ²
Bad	5,53 m ²
Zimmer	12,54 m ²
Abstellen	2,88 m ²
Terrasse	10,23 m ²
davon 50% in Wohnfläche	5,12 m ²

 Erdgeschoss
(Remise)

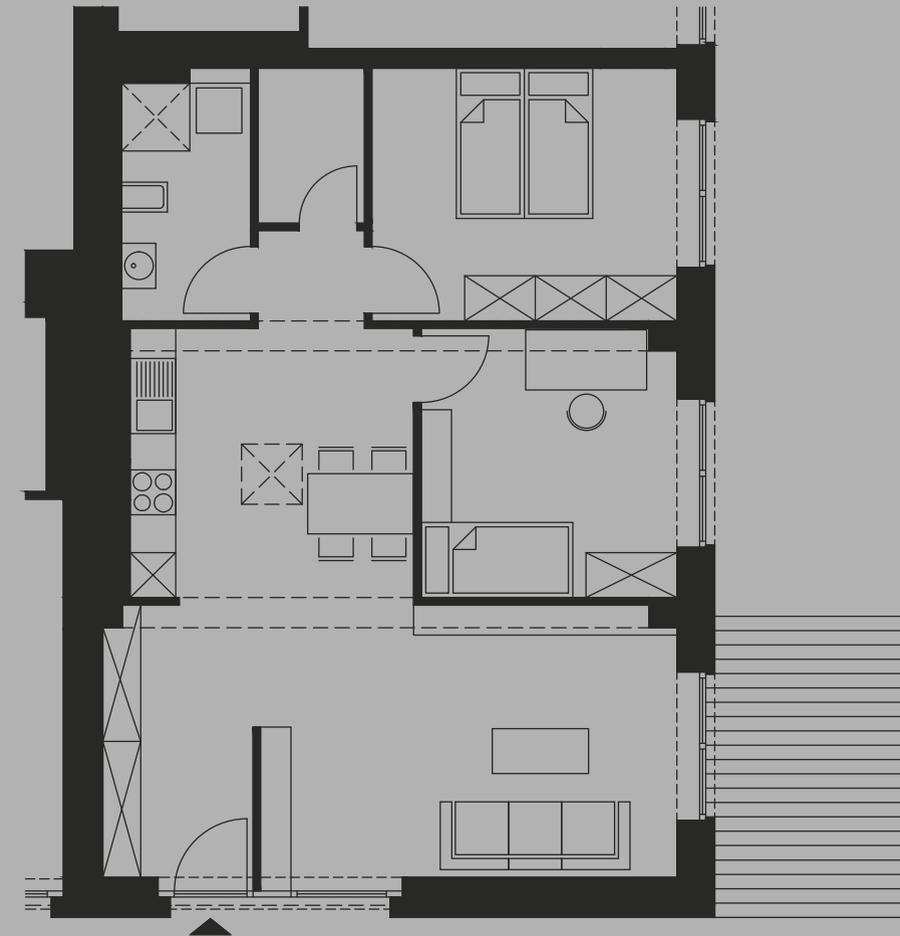
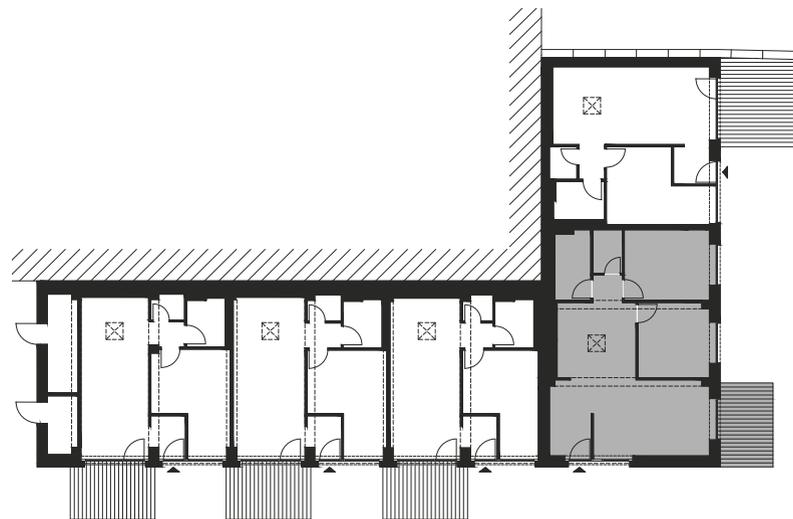
 3-Raum
Wohnung

 83,85 m²
Wohnfläche*

 10,23 m²
Terrasse**

* Netto-Flächen

** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



WE R05

Schlafen	15,90 m ²
Wohnen / Kochen	28,43 m ²
Eingang	3,46 m ²
Flur	1,98 m ²
Bad	4,29 m ²
Abstellen	2,02 m ²
Terrasse	16,06 m ²
davon 50% in Wohnfläche	8,03 m ²

 Erdgeschoss
(Remise)

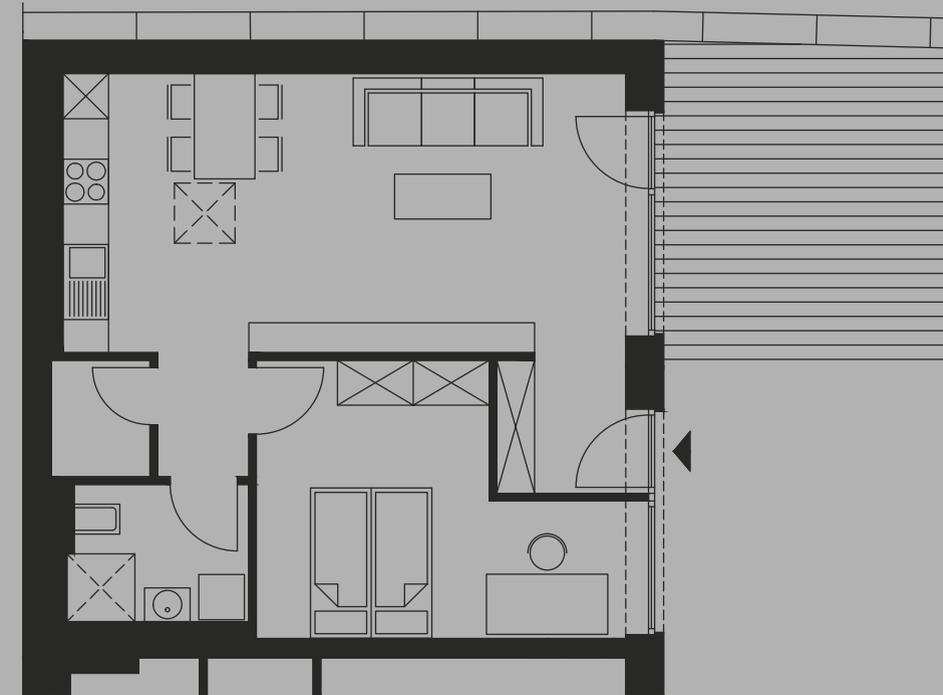
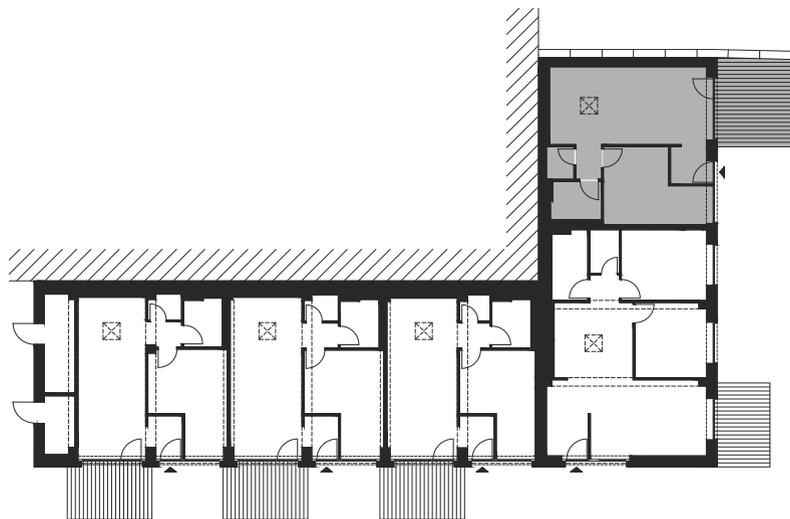
 2-Raum
Wohnung

 63,40 m²
Wohnfläche*

 16,06 m²
Terrasse**

* Netto-Flächen

** Balkon / Terrasse zu 50% in Wohnfläche



CHANCEN & RISIKEN: CHANCEN

Der Erwerber von Immobilieneigentum erzielt in der Regel aus einer zum Privatvermögen gehörenden Wohnung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG), sofern die Wohnung nicht selber genutzt sondern an Dritte vermietet wird. Aufgrund des Prinzips der konsequenten Trennung der Herstellungskosten von den absetzbaren Aufwendungen entstehen bereits in der Kaufphase Werbungskosten, die zu negativen Einkünften bei dieser Einkunftsart führen. Der Erwerber ist berechtigt, diese Verluste bedingt mit seinen anderen einkommenssteuerpflichtigen Einkünften zu verrechnen und mindert damit sein zu versteuerndes Einkommen. Zu den Werbungskosten in der Kaufphase gehören unter anderem ganz oder teilweise die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung. Ob die Zinsen in der Ankaufphase als Sonderausgabe abgeschrieben werden können, entscheidet das zuständige Wohnsitzfinanzamt des Erwerbers. Im Zweifel sind diese Kosten sodann mit der jährlich anzusetzenden linearen Abschreibung abzusetzen. Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben sich bei der Immobilie-Kapitalanlage nicht nur im Investitionsjahr. Auch in den Folgejahren übersteigen die Ausgaben für Zinsen, Bewirtschaftungskosten sowie die Abschreibungen im Regelfall die Mieteinnahmen. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Wohneinheit unterliegen der jährlichen Abschreibung. Sie führen damit ebenfalls zu einer laufenden Minderung des steuerpflichtigen Einkommens.

Die Differenz zwischen den Gesamtausgaben und der Einnahmen (Miete für Wohnung) zuzüglich der AfA (Steuervorteil) stellt die Position der negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dar. Im Jahr des Erwerbs und in den Folgejahren kann die lineare AfA aus der Altbausubstanz nach § 7 Abs.4 EStG anteilig in Anspruch genommen werden. Die Berechnungsgrundlage ergibt sich aus dem Wert der Altbausubstanz sowie der Differenz zwischen „Sanierungs-AfA Grundlage“ und dem Kaufpreis. Der auf das Grundstück entfallende Teilkaufpreis kann nicht abgeschrieben werden. Die AfA ist ab dem Jahr des Erwerbs bis Restwert Null anzusetzen bzw. abzuschreiben.

Bei Objekten, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten liegen oder als denkmalgeschützt klassifiziert wurden, können die von den zuständigen Ämtern festzulegenden notwendigen Sanierungsmaßnahmen zusätzlich zur linearen AfA abgeschrieben werden. Diese Abschreibung kann ebenfalls erst im Jahr nach der Fertigstellung in Anspruch genommen werden. Vor dem Kauf sollte der Erwerber mit einem Berater der steuerlichen Berufe über die aktuellen Abschreibungsmöglichkeiten Rücksprache halten. Die Immobilie in Stadtlage bzw. stadtnahen Lagen bieten erfahrungsgemäß einen guten Inflationsschutz. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsgebieten, steigende Grundstückspreise in den Städten sowie steigende Kosten für Material und Löhne können Grundlagen für Wertsteigerungen sein.

CHANCEN & RISIKEN: RISIKEN

Die nachfolgenden Darstellungen beschreiben auszugsweise die bestehenden Risiken. Eine Darstellung sämtlicher Risiken ist nicht möglich, da zahllose individuelle Gegebenheiten, wie beispielweise Scheidung oder Arbeitslosigkeit, Einfluss auf den wirtschaftlichen Erfolg des Immobilienerwerbs haben können. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf verallgemeinerbare Risiken. Im Extremfall können diese auch kumuliert auftreten.

A. Veräußerbarkeit

Der Kauf einer Immobilie sollte aus wirtschaftlichen wie auch steuerlichen Gründen grundsätzlich als langfristige Vermögensanlage gesehen werden. Da eine Immobilie den allgemeinen marktwirtschaftlichen Spielregeln von Angebot und Nachfrage unterliegt, ist ein Verkauf nur möglich, wenn eine entsprechende Nachfrage besteht. Aufgrund von konjunkturellen Schwankungen, der Umfeldentwicklung oder sonstigen Faktoren besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht oder nicht zu dem erhofften Kaufpreis veräußert werden kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Verkaufspreis unter dem Erwerbspreis liegt.

B. Mietausfall

Vermietet der Erwerber die Immobilie, so trägt er als Vermieter das Vermietungsrisiko. Dieses besteht zum einen darin, dass die erworbene Immobilie ganz oder vorübergehend nicht vermietet werden kann. Zum anderen kann es aufgrund mangelnder Zahlungsfähigkeit oder -willigkeit des Mieters zu Mietausfällen kommen.

C. Verwaltung

Das Gemeinschaftseigentums sowie das Sonder- und Teileigentum einer Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet mit über die Werthaltigkeit einer Immobilie. Eine nachlässige Verwaltung der Immobilie kann zu Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie eventuell zu erhöhten Reparaturaufwendungen führen. Die Verwaltung verursacht Kosten.

D. Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung

Die Nebenkosten der Immobilie (z.B. Heizung und Warmwasser) werden einmal jährlich durch die WEG-Verwaltung gegenüber dem Eigentümer abgerechnet. Auf diese Kosten leistet der Eigentümer monatliche Vorauszahlungen (sog. Wohn- oder Hausgeld). Sofern die Immobilie vermietet wird, sind diese Nebenkosten zu einem Großteil vom Mieter zu tragen. Über diese gesetzlich umlagefähigen Kosten und die monatlichen Vorauszahlungen des Mieters muss jährlich abgerechnet werden. Nicht umlagefähig sind indes die Kosten der Instandhaltung oder Verwaltungskosten. Zudem wird von der Wohnungs- bzw. Teileigentümergeinschaft

eine Instandhaltungsrücklage gebildet, auf die im Bedarfsfall zurückgegriffen werden kann, um Reparaturen am Gemeinschaftseigentum zu beauftragen. Die Instandhaltungsrücklage ist nicht umlagefähig. Inwieweit die Rücklage den tatsächlichen Finanzbedarf deckt, kann nicht vorhergesagt werden. Ist die Instandhaltungsrücklage zu gering bemessen bzw. der Finanzbedarf höher als erwartet, kann es zu Mehrheitsbeschlüssen in der Eigentümersammlung über Rücklageerhöhungen oder Sonderumlagen kommen.

E. Steuern

Die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Rechtsprechung, die Beurteilung durch die Finanzverwaltung, die Steuergesetze und die Steuersätze können sich in Zukunft gegenüber den vorgenommenen Annahmen ändern. So kann z.B. die angenommene Aufteilung des Kaufpreises auf die Kategorien Anteil Grund und Boden, Anteil Altbausubstanz und Anteil Sanierung durch eine spätere Außenprüfung der Finanzverwaltung abgeändert werden, was sich steuerlich negativ auswirken kann.

F. Finanzierung

Die Finanzierung einer Immobilie und der Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) erfolgt in der Regel aus Eigen- und Fremdkapital. Wenn der Erwerber den Erwerb der Immobilie durch ein Bankdarlehen ganz oder teilweise fremdfinanziert, haftet er für den ordnungsgemäßen Kapitaldienst, d.h. für die fristgerechten Zahlung der Darlehenszinsen sowie die Tilgung des Darlehens. Diese Verpflichtung besteht unabhängig vom Vermietungsstand der Immobilie, der persönlichen Liquidität oder sonstigen Faktoren. Ist eine Anschlussfinanzierung vorgesehen, ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher sein kann als der anfänglich vereinbarte Zinssatz. Dies kann zu einer finanziellen Mehrbelastung führen.

G. Insolvenz

Trotz der gesetzlichen Vorgaben zur Zahlungsabwicklung kann eine Insolvenz des Bauträgers zu Mehrkosten und einer zeitlichen Verzögerung der Fertigstellung kommen.

VERTRIEBSKOSTEN

Die Kosten für Vertriebsprovision, Konzeption und Marketing tragen der Bauträger und die Vertriebsgesellschaft. Sämtliche dafür anfallenden Vergütungen sind im Kaufpreis enthalten. Der Vertrieb erhält eine Innenprovision aus dem Kaufpreis. Im Kaufpreis ist auch der Unternehmensgewinn des Verkäufers/Bauträgers enthalten. Der Verkäufer kann aus diesem Gewinnanteil auch weitere Provisionen an Dritte auszahlen.

IMPRESSUM**VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT**

Calogero Sciarrotta

NAME UND SITZ DER GESELLSCHAFT

IPS Immobilien Projekt Schönebeck GmbH
Meinekestr. 27
10719 Berlin

KONTAKTDATEN

Tel.: +49 (0)30 - 886 200 80
Fax: +49 (0)30 - 886 200 829
E-Mail: info@ips.immo

GESCHÄFTSFÜHRER

Calogero Sciarrotta

GESTALTUNG DES EXPOSÉS

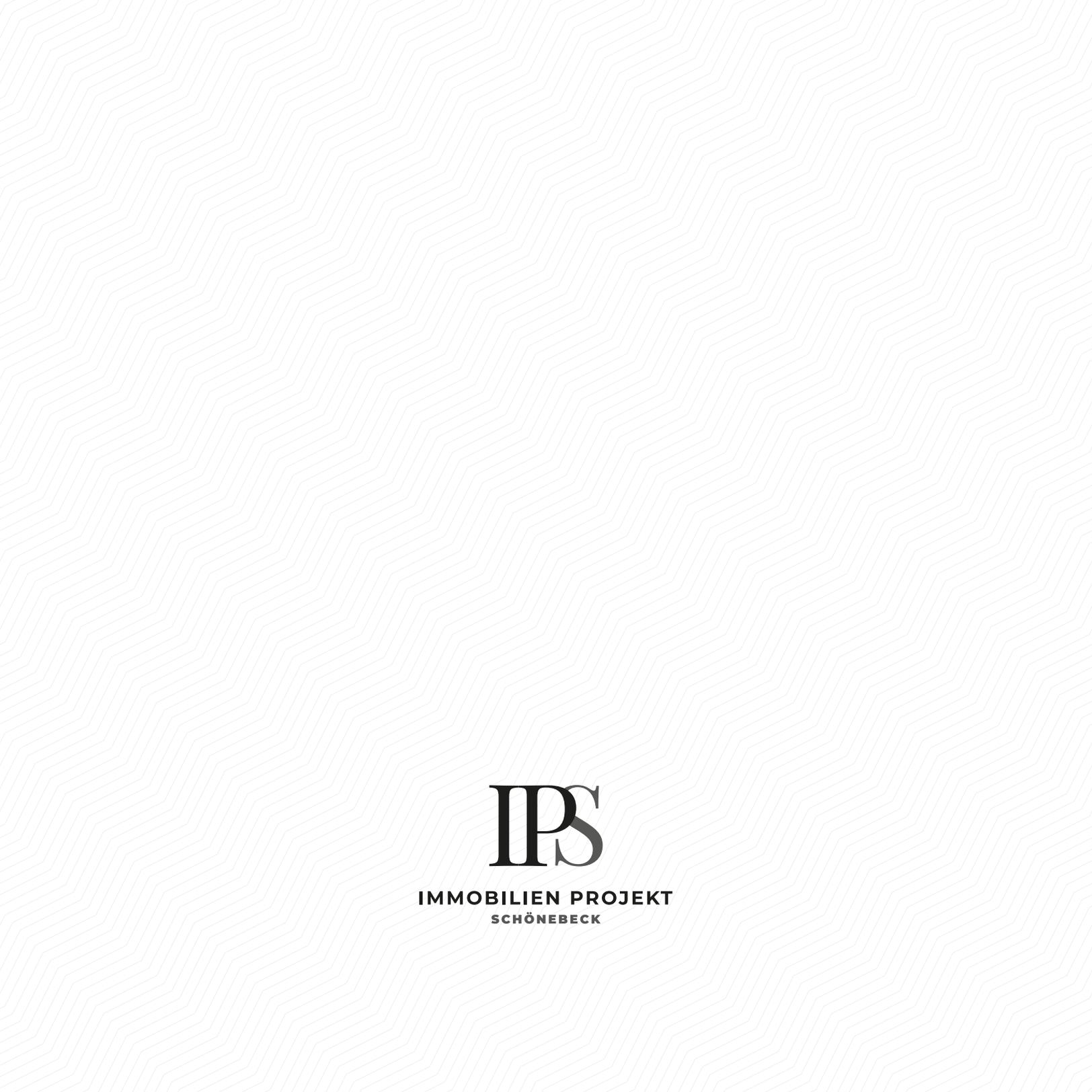
a2va | architecture 2 visual arts
www.a2va.de

RECHTLICHES

Alle Darstellungen unverbindlich. Planungsänderungen vorbehalten. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Regelungen und Darstellungen im notariellen Kaufvertrag, der Teilungserklärung und der Baubeschreibung.

BILDNACHWEISE

- Intel headquarters in Santa Clara, California - Urheber: Coolcaesar / Wikimedia Commons
- Kurmittelhaus Lindenbad - Urheber: Radibor / Wikimedia Commons



IP

**IMMOBILIEN PROJEKT
SCHÖNEBECK**