



GRU<sup>10</sup>  
SON

EXPOSÉ

MAGDEBURG

4 **Überblick**

6 **Sanierungsgebiet**

/ Steuervorteile für Immobilien im Sanierungsgebiet

/ Werden Baumaßnahmen bei der Abschreibung im Sanierungsgebiet begünstigt?

/ TÜV SÜD - Mehr Sicherheit für ein gutes Gefühl

/ Höchste Qualität und neuste Standards

10 **Magdeburg**

/ Eine Stadt im Wandel

/ Die Geschichte Magdeburgs

/ Interessante Orte

14 **Intel**

/ Magdeburg heißt Intel willkommen

16 **Objekt**

/ Grusonstr. und die Umgebung

/ Visualisierungen

/ Wohnungstypen

56 **Details**

/ Preisliste

/ Möblierungskonzept

/ Baubeschreibung

/ Chancen und Risiken

/ Vertriebskosten

74 **Impressum**

# ÜBERBLICK

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>ANSCHRIFT</b>       | Grusonstr. 10, 39112 Magdeburg  |
| <b>OBJEKTART</b>       | Immobilie im Sanierungsgebiet   |
| <b>WOHNEINHEITEN</b>   | 59 Wohneinheiten  |
| <b>FLÄCHEN</b>         | 42,85 m <sup>2</sup> bis 67,81 m <sup>2</sup>   |
| <b>PKW-STELLPLÄTZE</b> | 16 Stellplätze je 8.500,00 €  |
| <b>KAUFPREISE</b>      | 175.256,50 € bis 290.904,90 €   |
| <b>KFW-FÖRDERUNG</b>   | KfW Effizienzhaus 70 EE<br>Max. 150.000 €/WE Darlehen davon<br>15 % Tilgungszuschuss  |
| <b>MIETERWARTUNG</b>   | 10,00 € / m <sup>2</sup>  |
| <b>ABSCHREIBUNG</b>    | § 7h EStG: 8 Jahre zu 9 %, 4 Jahre<br>zu 7 % aus bescheinigungsfähigen<br>Wiederaufbaukosten. Altbau: 2 %<br>linear auf 50 Jahre. |
| <b>SICHERHEIT</b>      | Zur Qualitätsüberwachung, werden<br>die gesamten Baumaßnahmen<br>fachgerecht vom TÜV SÜD<br>beaufsichtigt.                        |

# SANIERUNGSGEBIET

Als Sanierungsgebiet wird ein von der Gemeinde durch Beschluss in Form einer Sanierungssatzung 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 oder funktionale Schwächen wesentlich zu verbessern oder umzugestalten.

Dies beinhaltet die Schaffung von Wohn- und Arbeitsplätzen sowie die Optimierung der baulichen Beschaffenheit. Solche Maßnahmen begleiten den Strukturwandel in der gewerblichen Wirtschaft und Landwirtschaft und dienen dem Allgemeinwohl. Missstände können unter anderem sein: schlechte Belichtungen, Belüftung in den Gebäuden, ungünstige Zugangsmöglichkeiten oder gefährliche bauliche Beschaffenheit.

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.

Die Zielstellung bei diesen Sanierungen ist es, Missstände zu beheben und die Bauten bedachtsam 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.

*Immobilien im Sanierungsgebiet  
gelten 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 9% der Sanierungs- / Instandsetzungskosten abschreiben können.*

## WERDEN BAUMASSNAHMEN BEI DER ABSCHREIBUNG IM SANIERUNGSGEBIET BEGÜNSTIGT? ↘

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

## 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.

## HÖCHSTE QUALITÄT & NEUESTE STANDARDS ↘

Unser Objekt in der Grusonstraße 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 den 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.



**KfW**





## EINE STADT IM WANDEL ↘

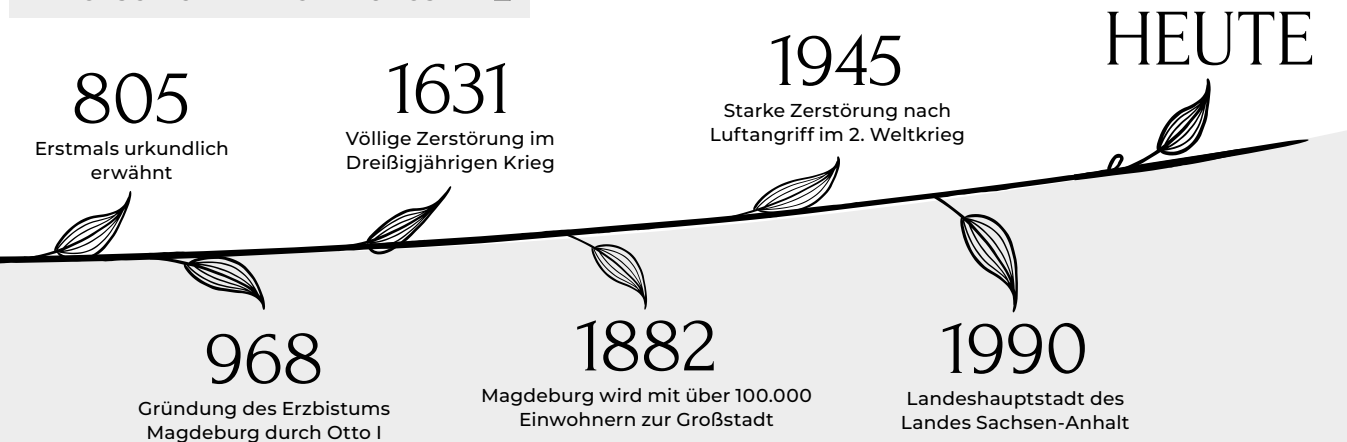
Die Landeshauptstadt Magdeburg des Bundeslandes Sachsen-Anhalt ist die größte Elbstadt zwischen Dresden und Hamburg und liegt inmitten der Kulturlandschaft Elbaue. Im Jahr 1882 wurde Magdeburg mit über 100.000 Einwohnern (aktuell ca. 230.000 Einwohner) zur Großstadt.

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 Hektar großen Insel mitten auf der Elbe gelegen, ist er Magdeburgs größter Stadtpark 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 ↘




## INTERESSANTE ORTE

Seinen Besuchern präsentiert sich die Ottostadt als Ort der Kultur und Geschichte, der Kreativität, des traditionsreichen Sports sowie der vielfältigen Freizeitaktivitäten. Der Dom zu Magdeburg St. Mauritius und Katharina und das Kunstmuseum Kloster Unser Lieben Frauen zählen in Magdeburg zu den Sehenswürdigkeiten mit dem größten Bekanntheitsgrad.

Mit dem ältesten gotischen Dom in Deutschland, dem riesigen Wasserstraßenkreuz und dem letzten Bauwerk Hundertwassers gehört Magdeburg zu den interessantesten Städten in Deutschland. Magdeburg ist heute außerdem ein wichtiger Verwaltungssitz für diverse Einrichtungen.

### 1. REGIOCOM

0 min 


regiocom ist ein deutsches Dienstleistungsunternehmen, das auf Call-Center-Service und Softwareentwicklung sowie IT-Betriebsleistungen spezialisiert ist. Schwerpunkt des IT-Bereiches ist die Energiewirtschaft, wo regiocom für Auftraggeber große energiewirtschaftliche Systeme betreibt. Im Firmenverbund sind mehr als 6.000 Mitarbeiter tätig.

### 2. UNIVERSITÄTSKLINIKUM

5 min 

Im Universitätsklinikum Magdeburg A.ö.R. sind rund 4.100 Mitarbeiter (inklusive Med. Fakultät) in über 20 Instituten und 25 Kliniken tätig. Es ist mit etwa 1.100 Planbetten das größte Krankenhaus Magdeburgs und im nördlichen Sachsen-Anhalt. Als zweiter Campus der Universität ist es die Ausbildungsstätte für über 1.000 angehende Mediziner und zugleich ein Zentrum für die medizinische Betreuung der Bürger Sachsen-Anhalts.

### 3. BHF MAGDEBURG-BUCKAU

2 min 

Das heutige Bahnhofsgebäude wurde von 1926 bis 1928 errichtet. Es ist ein Ziegelbau mit einem Walmdach, der Eingang bildet ein vierachsiger Risalit mit einem halbrunden Vordach. Es zählte zu den modernsten Bahnhofsgebäuden Deutschlands und steht heute unter Denkmalschutz.

### 4. ELBE

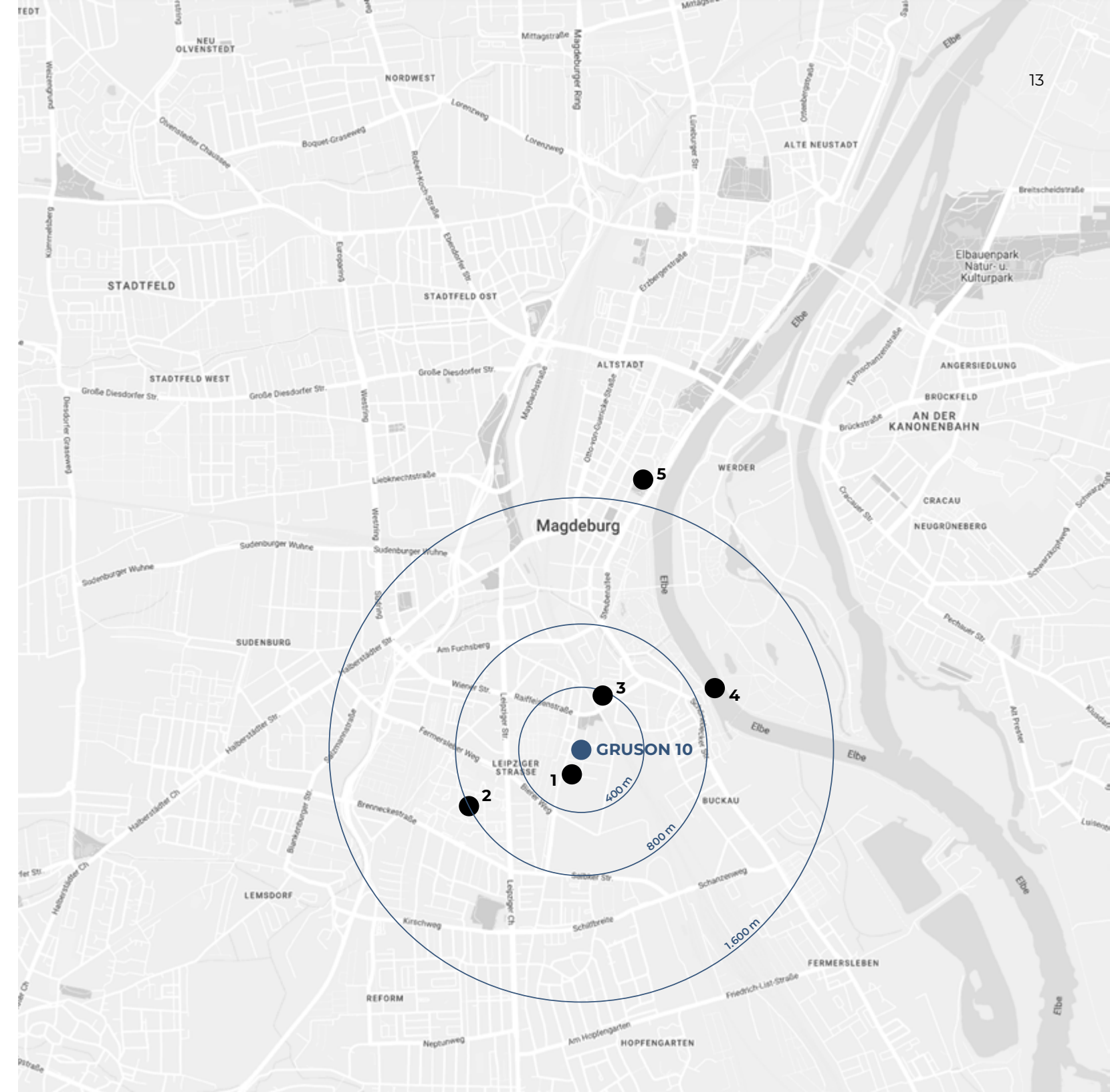
5 min 

Die Elbe ist Deutschlands zweitlängster Fluss und zählt zu den bedeutendsten Strömen Europas. Sie ist umgeben von diversen Restaurants, Strandbars, Biergärten sowie Spaziermöglichkeiten.

### 5. MAGDEBURGER DOM

9 min 

Der Magdeburger Dom ist das Wahrzeichen der Stadt. Es ist die erste von Anfang an gotisch konzipierte und die am frühesten fertiggestellte Kathedrale der Gotik auf deutschem Boden.





## MAGDEBURG HEISST INTEL WILLKOMMEN ↘

Der Halbleiterhersteller und Branchenriese Intel hat im März 2022 seine Standortentscheidung für Magdeburg bekanntgegeben. Damit hat sich die Stadt gegen zahlreiche europäische Mitbewerber durchgesetzt. Intel plant in Magdeburg zunächst zwei Chipfabriken. Mit einem Investment von knapp 30 Milliarden Euro ist es die größte ausländische Direktinvestition, die es je in Deutschland gegeben hat.

Nach Analysen der Aengevelt Research werden die Auswirkungen der geplanten 30-Milliarden-Investition die Region Magdeburg immens prägen. Danach werden im ersten Schritt im Intel-Werk mindestens 3.000 und bei Zulieferern wie Ingenieurbüros und Komponentenherstellern weitere 6.000 Arbeitsplätze geschaffen. Darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass zusätzliche Stellen in den Bereichen Logistik, Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk und anderen Branchen geschaffen werden. Somit würden bereits in der Anfangsphase über 10.000 neue Stellen auf allen Qualifikationsstufen entstehen. Aus diesem Grunde wird die Nachfrage nach Wohnraum und anderen Immobiliennutzungen in Magdeburg und Umgebung deutlich wachsen.

Auch anderenorts hat die geplante Intel-Ansiedlung erste Auswirkungen. Stadt und Land fördern die Ausbildung spezialisierter Fachkräfte für die Halbleiterbranche. Dies umfasst beispielsweise den neuen Studiengang für fortgeschrittene Halbleiter- und Nanotechnologie an der Universität Magdeburg sowie die Ausbildung zum Mikrotechnologen/-technologin an der IHK Magdeburg.

*Die geplante Intel-Investitionen schafft die Grundlage für ein Halbleiter-Ökosystem der nächsten Generation in Europa. Dies bietet Chancen für Zulieferer, Dienstleister und Fachkräfte.*

*Mit der Mega-Fab entstehen nicht nur Tausende von hochqualifizierten Arbeitsplätzen, sie ist auch ein Megaschub für die Region. Europa wird zudem ein Stück unabhängiger von internationalen Lieferketten.*

Rainer Haseloff (CDU),  
Ministerpräsident von Sachsen-Anhalt



↘ [Link zum Artikel "Intel" auf der Website der Stadt Magdeburg](#)

≈ 20 Mrd.  
Euro Investition seitens Intel

≈ 10 Mrd.  
Euro Förderung seitens Bund

≈ 10.000  
neue Arbeitsplätze





*In unserem Objekt in der Grusonstraße 10 entstehen 59 hochwertige Eigentumswohnungen in bester Bauweise. Dieser wird ökologisch wertvoll und nachhaltig beheizt. Des Weiteren ist es möglich, einen von 16 Stellplätzen zusätzlich zu erwerben.*

#### **GRUSONSTR. UND DIE UMGEBUNG** ▾

Die Grusonstraße ist ein ruhig situierter Standort im Stadtteil Buckauer Insel, welches direkt an den beliebten Szenebezirk Buckau angrenzt. In unmittelbarer Nähe liegt die Elbe mit ihrer ansprechenden Promenade, auf der diverse Restaurants, Biergärten und Cafés zum Verweilen einladen. Besonders im Sommer ist die Elbe ein beliebter Aufenthaltsort für Einwohner und Besucher, da sie neben zahlreichen kulinarischen Highlights auch Bademöglichkeiten bietet oder beim ruhigen Spaziergang den Stress der Großstadt vergessen lässt.

In der direkten Umgebung der Grusonstraße befindet sich die Haltestelle zum öffentlichen Nahverkehr „Magdeburg-Buckau“, welche ein schnelles Erreichen des pulsierenden Stadtzentrums von Magdeburg innerhalb weniger Minuten mit der S-Bahn garantiert. Ein weiterer Vorzug der Lage ist die bereits vorhandene Infrastruktur. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants oder auch das bekannte Technikmuseum.

Des Weiteren ist das Universitätsklinikum Magdeburg in nur 5 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Dies ist neben der guten Anbindung ein weiterer Grund, warum die Grusonstraße und die gesamte Buckauer Insel auch das Interesse etlicher Studenten weckt.

Durch die Ausweisung der Region Buckauer Insel zu einem „einfachen Sanierungsgebiet“ kam es in den letzten Monaten und Jahren bereits zu zahlreichen Veränderungen und Aufwertungen in der gesamten Region. Durch den Abschluss von zahlreichen Sanierungsverträgen seitens der Stadt Magdeburg mit den verschiedenen Gebäudeeigentümern, konnten schon eine Vielzahl von Objekten im Umfeld in neuem Glanz erstrahlen. Das soll nun auch in der Grusonstraße geschehen.























TYP A



2-Raum  
Wohnung



57,46 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche\*



5,00 m<sup>2</sup>  
Balkon\*\*

TYP B



2-Raum  
Wohnung



44,12 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche\*



5,00 m<sup>2</sup>  
Balkon\*\*

TYP C



3-Raum  
Wohnung



67,81 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche\*



5,00 m<sup>2</sup>  
Balkon\*\*

TYP D



2-Raum  
Wohnung



42,86 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche\*



5,00 m<sup>2</sup>  
Balkon\*\*

TYP E



3-Raum  
Wohnung



65,00 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche\*



10,00 m<sup>2</sup>  
Balkon\*\*

# TYP A

Geschoss: *EG UND 1-4. OG* Grundfläche: *59,96 m<sup>2</sup>*  
 Typ: *2-RAUM-WOHNUNG* davon Wohnfläche: *57,46 m<sup>2</sup>*

Flur 2,43 m<sup>2</sup>

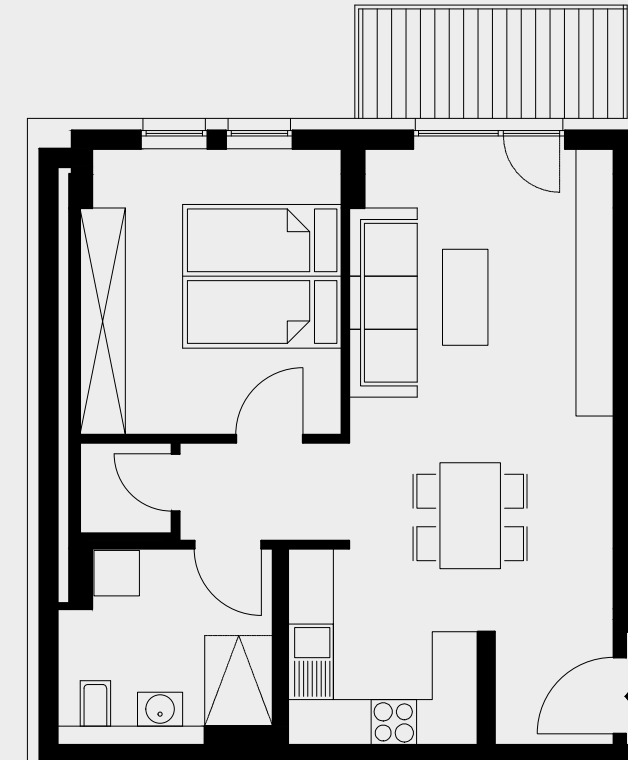
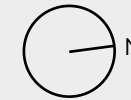
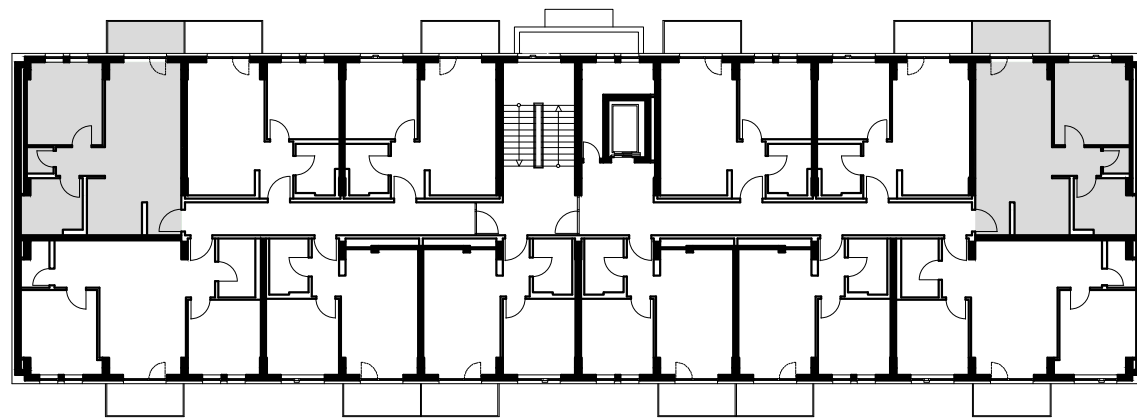
Wohnen / Kochen / Essen 30,66 m<sup>2</sup>

Schlafen 13,36 m<sup>2</sup>

Abstellen 1,50 m<sup>2</sup>

Bad 7,01 m<sup>2</sup>

Balkon 5,00 m<sup>2</sup>  
 davon 50% in WF 2,50 m<sup>2</sup>



# TYP B

Geschoss: *EG UND 1-4. OG* Grundfläche: *46,62 m<sup>2</sup>*  
 Typ: *2-RAUM-WOHNUNG* davon Wohnfläche: *44,12 m<sup>2</sup>*

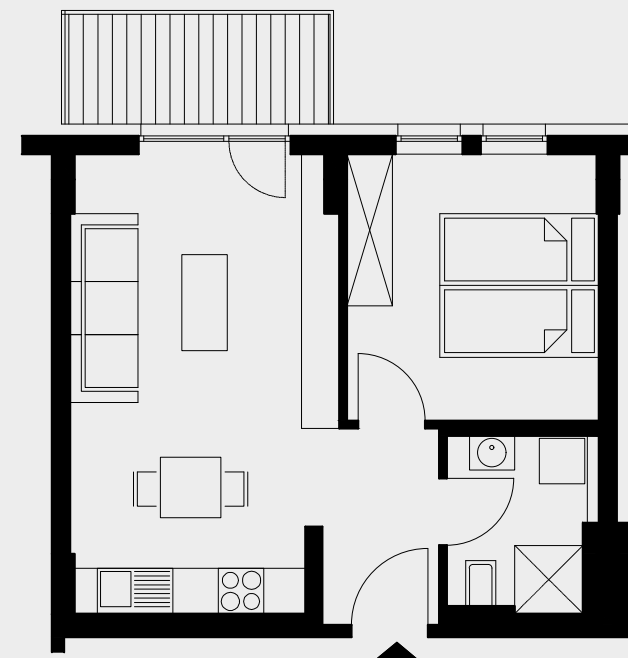
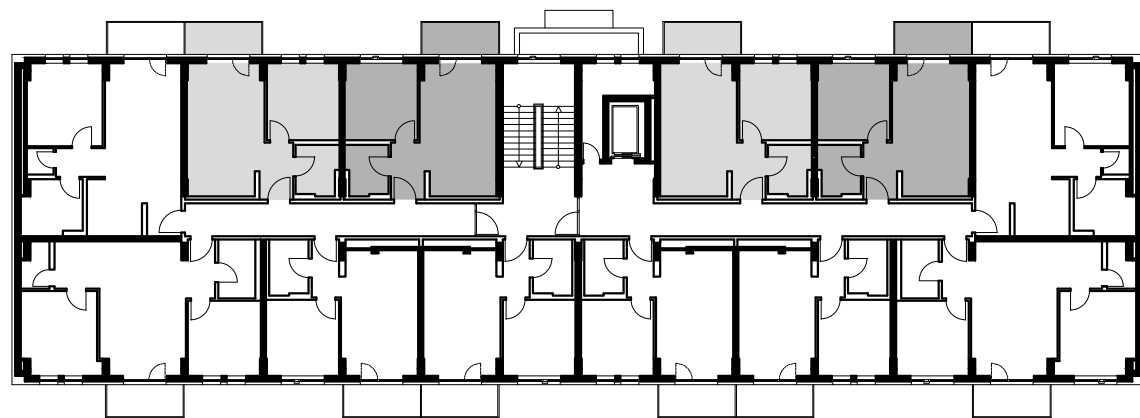
Flur *4,14 m<sup>2</sup>*

Wohnen / Kochen / Essen *20,90 m<sup>2</sup>*

Schlafen *12,07 m<sup>2</sup>*

Bad *4,51 m<sup>2</sup>*

Balkon *5,00 m<sup>2</sup>*  
 davon 50% in WF *2,50 m<sup>2</sup>*



# TYP C

Geschoss: *EG UND 1-4. OG* Grundfläche: *70,31 m<sup>2</sup>*  
 Typ: *3-RAUM-WOHNUNG* davon Wohnfläche: *67,81 m<sup>2</sup>*

Flur 3,59 m<sup>2</sup>

Wohnen / Kochen / Essen 28,89 m<sup>2</sup>

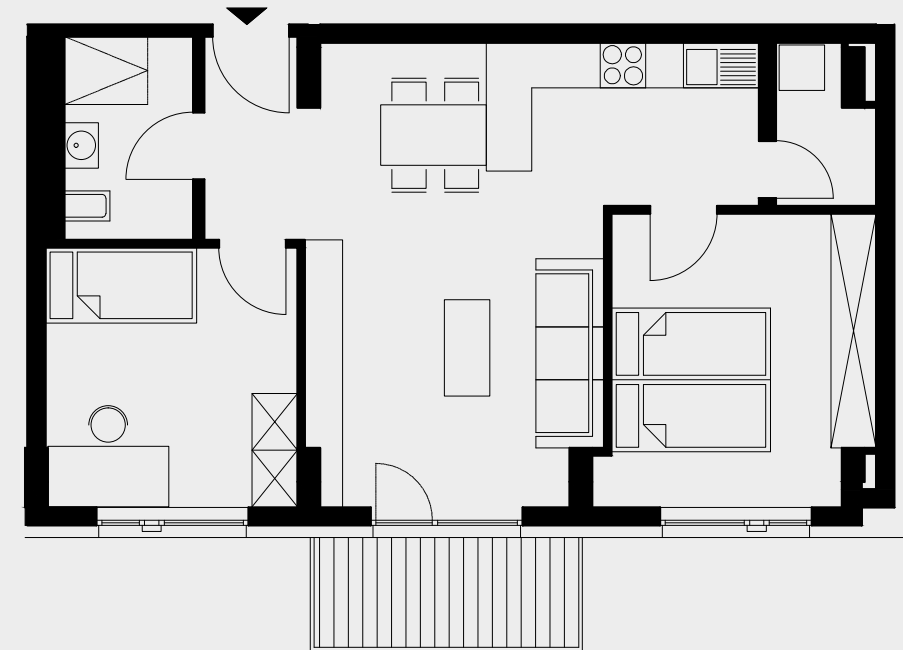
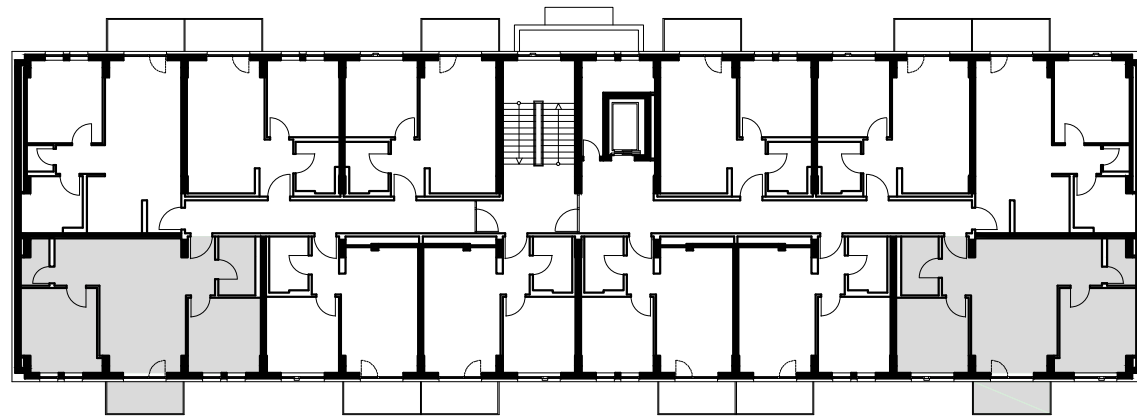
Schlafen 13,82 m<sup>2</sup>

Zimmer 11,76 m<sup>2</sup>

Abstellen 2,54 m<sup>2</sup>

Bad 4,71 m<sup>2</sup>

Balkon 5,00 m<sup>2</sup>  
 davon 50% in WF 2,50 m<sup>2</sup>



# TYP D

Geschoss: *EG UND 1-4. OG* Grundfläche: *45,36 m<sup>2</sup>*  
 Typ: *2-RAUM-WOHNUNG* davon Wohnfläche: *42,86 m<sup>2</sup>*

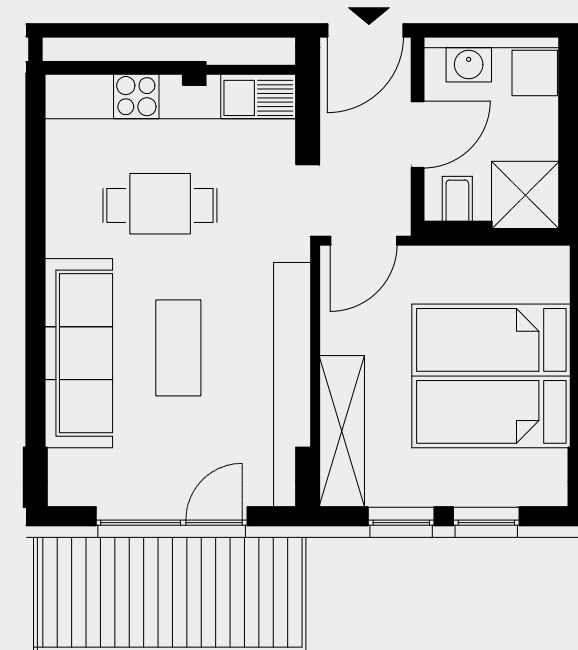
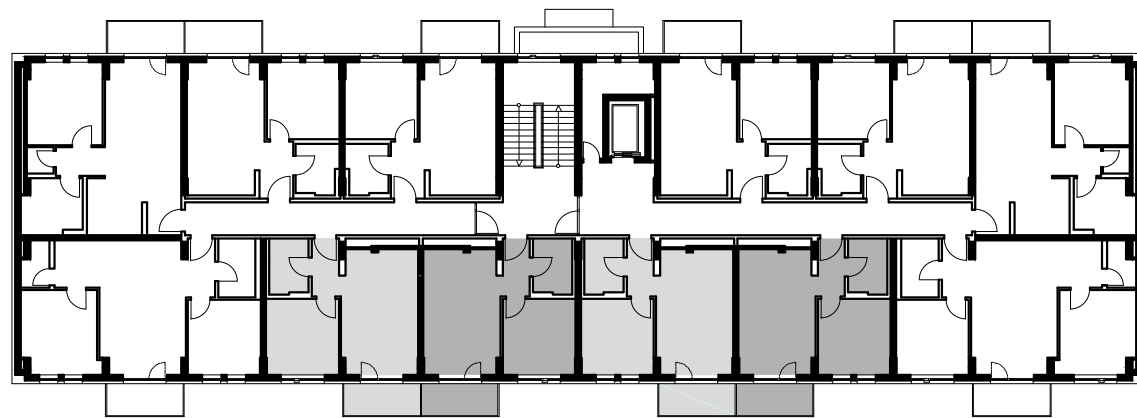
Flur *3,36 m<sup>2</sup>*

Wohnen / Kochen / Essen *20,47 m<sup>2</sup>*

Schlafen *11,89 m<sup>2</sup>*

Bad *4,63 m<sup>2</sup>*

Balkon *5,00 m<sup>2</sup>*  
 davon 50% in WF *2,50 m<sup>2</sup>*



# TYP E

Geschoss: *EG* Grundfläche: *70,00 m<sup>2</sup>*  
 Typ: *3-RAUM-WOHNUNG* davon Wohnfläche: *65,00 m<sup>2</sup>*

Flur *3,36 m<sup>2</sup>*

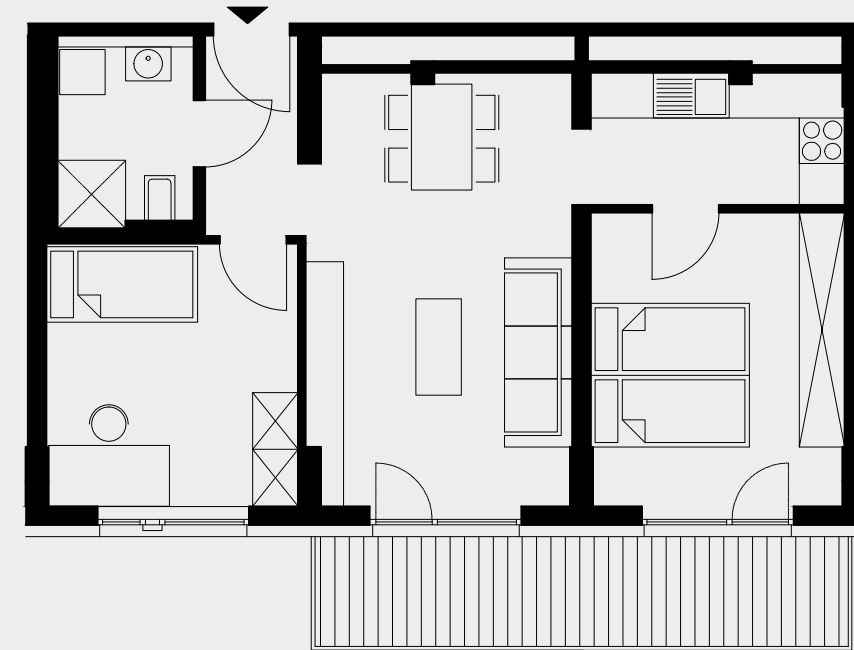
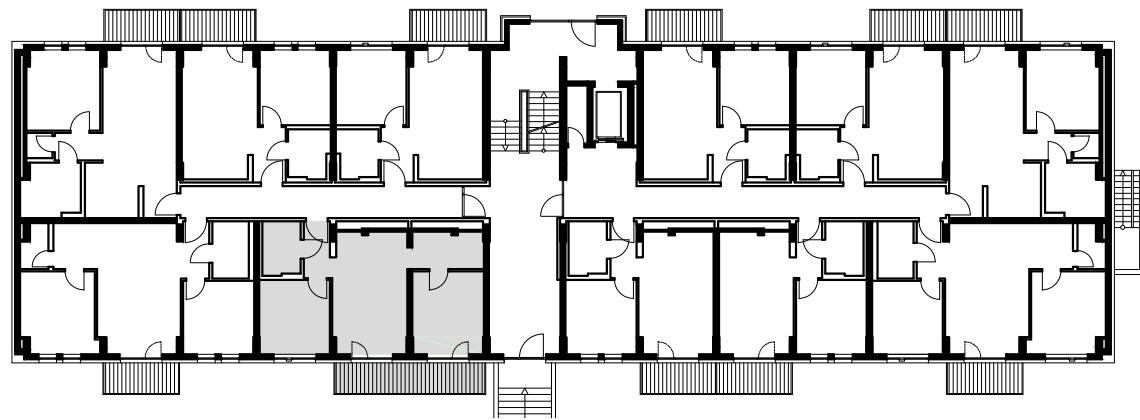
Wohnen / Kochen / Essen *26,72 m<sup>2</sup>*

Schlafen *13,40 m<sup>2</sup>*

Zimmer *11,89 m<sup>2</sup>*

Bad *4,63 m<sup>2</sup>*

Balkon *10,00 m<sup>2</sup>*  
 davon 50% in WF *5,00 m<sup>2</sup>*





ZUFAHRT / ZUGANG

ZUFAHRT / ZUGANG

STELLPLÄTZE

STELLPLÄTZE

STELLPLÄTZE

STELLPLÄTZE

ABFALL

NEBENEINGANG



WANZLEBER STR.

SUDENBURGER STR.

DACHAUFSICHT

KELLER

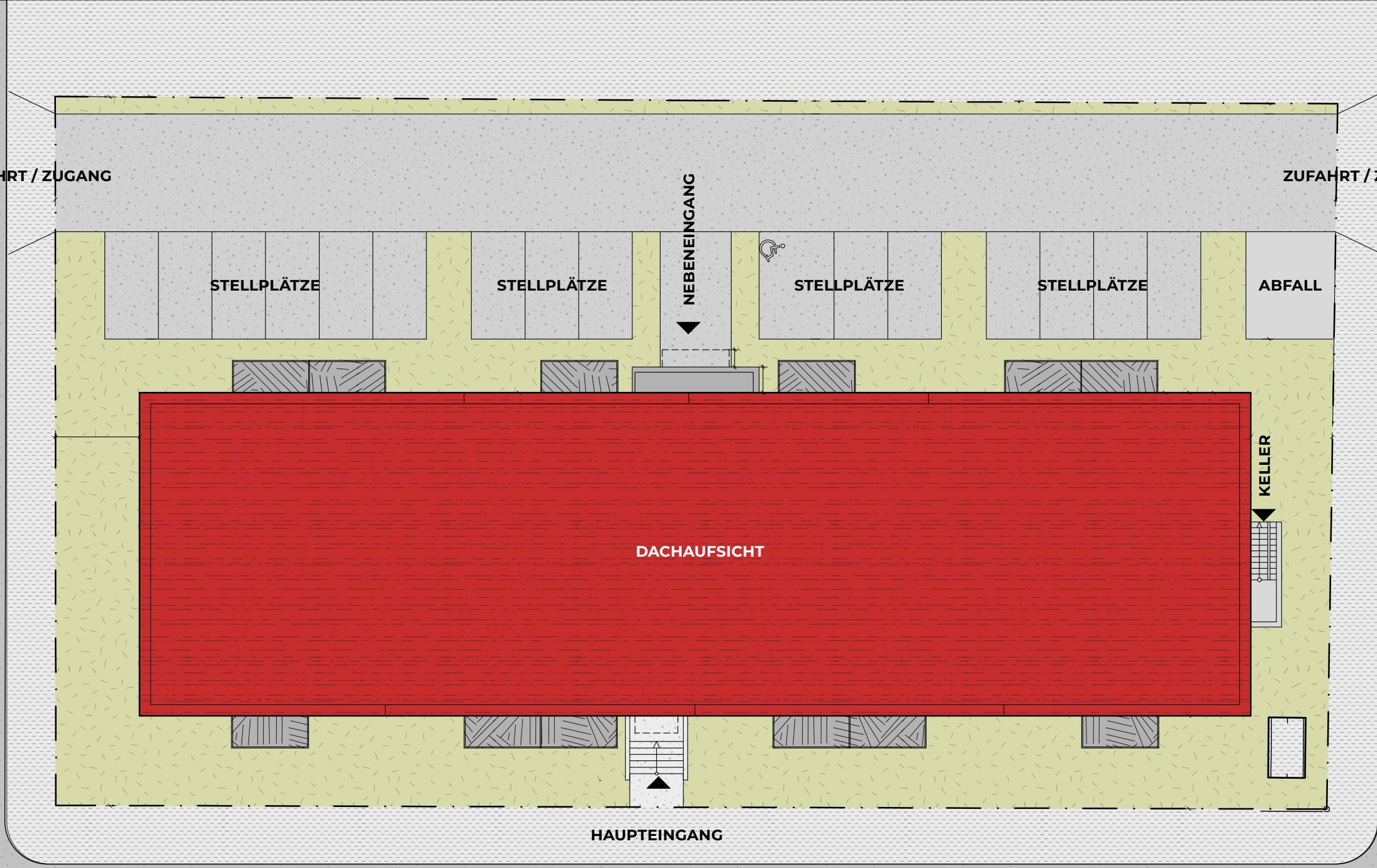


HAUPTINGANG



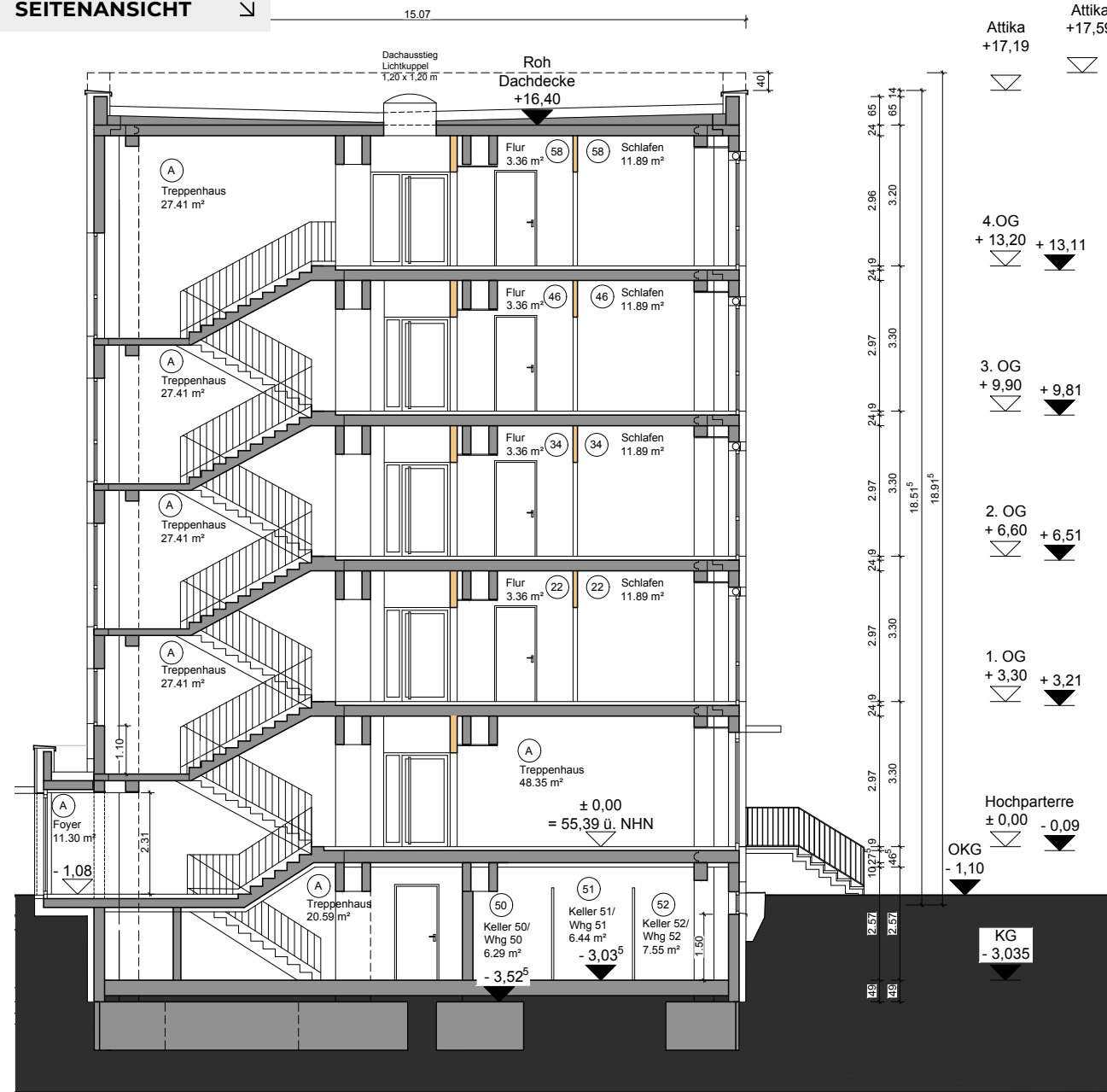
GRUSONSTR.

GRUSONSTR.

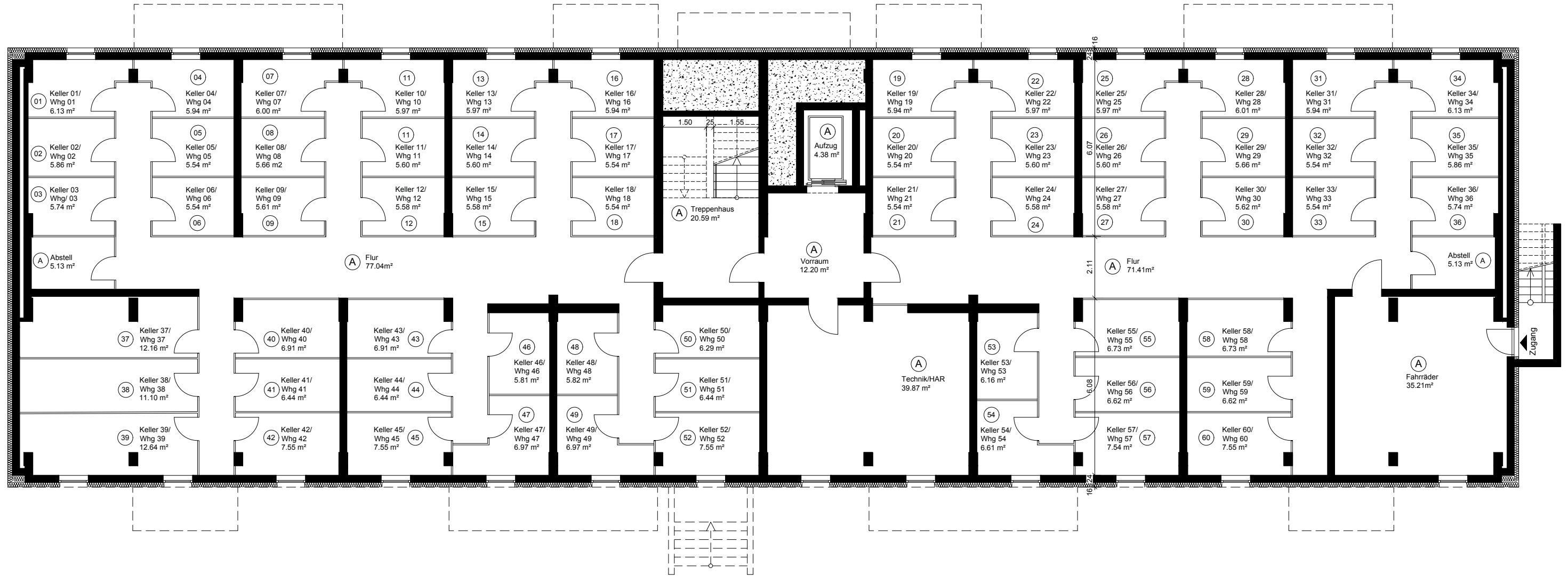




SEITENANSICHT ↘



**KELLERGESCHOSS** ▾



# DETAILS

| NR.   | ETAGE | TYP | WOHNFLÄCHE           | KALTMIETE P.M.              | VERKAUFSPREIS |
|-------|-------|-----|----------------------|-----------------------------|---------------|
| WE 01 | EG    | A   | 57,46 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 235.011,40 €  |
| WE 02 | EG    | B   | 44,12 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 180.450,80 €  |
| WE 03 | EG    | B   | 44,13 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 180.491,70 €  |
| WE 04 | EG    | B   | 44,13 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 180.491,70 €  |
| WE 05 | EG    | B   | 44,13 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 180.491,70 €  |
| WE 06 | EG    | A   | 57,46 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 235.011,40 €  |
| WE 07 | EG    | C   | 67,80 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 277.302,00 €  |
| WE 08 | EG    | D   | 42,85 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 175.256,50 €  |
| WE 09 | EG    | D   | 42,85 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 175.256,50 €  |
| WE 11 | EG    | E   | 65,00 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 265.850,00 €  |
| WE 12 | EG    | C   | 67,80 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 277.302,00 €  |

| NR.   | ETAGE | TYP | WOHNFLÄCHE           | KALTMIETE P.M.              | VERKAUFSPREIS |
|-------|-------|-----|----------------------|-----------------------------|---------------|
| WE 13 | 1. OG | A   | 57,46 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 237.884,40 €  |
| WE 14 | 1. OG | B   | 44,12 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 182.656,80 €  |
| WE 15 | 1. OG | B   | 44,12 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 182.656,80 €  |
| WE 16 | 1. OG | B   | 44,12 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 182.656,80 €  |
| WE 17 | 1. OG | B   | 44,12 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 182.656,80 €  |
| WE 18 | 1. OG | A   | 57,46 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 237.884,40 €  |
| WE 19 | 1. OG | C   | 67,81 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 280.733,40 €  |
| WE 20 | 1. OG | D   | 42,86 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 177.440,40 €  |
| WE 21 | 1. OG | D   | 42,86 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 177.440,40 €  |
| WE 22 | 1. OG | D   | 42,86 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 177.440,40 €  |
| WE 23 | 1. OG | D   | 42,86 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 177.440,40 €  |
| WE 24 | 1. OG | C   | 67,81 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 280.733,40 €  |
| WE 25 | 2. OG | A   | 57,46 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 240.757,40 €  |
| WE 26 | 2. OG | B   | 44,12 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 184.862,80 €  |
| WE 27 | 2. OG | B   | 44,12 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 184.862,80 €  |
| WE 28 | 2. OG | B   | 44,12 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 184.862,80 €  |
| WE 29 | 2. OG | B   | 44,12 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 184.862,80 €  |
| WE 30 | 2. OG | A   | 57,46 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 240.757,40 €  |
| WE 31 | 2. OG | C   | 67,81 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 284.123,90 €  |
| WE 32 | 2. OG | D   | 42,86 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 179.583,40 €  |
| WE 33 | 2. OG | D   | 42,86 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 179.583,40 €  |
| WE 34 | 2. OG | D   | 42,86 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 179.583,40 €  |
| WE 35 | 2. OG | D   | 42,86 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 179.583,40 €  |
| WE 36 | 2. OG | C   | 67,81 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 284.123,90 €  |

| NR.   | ETAGE | TYP | WOHNFLÄCHE           | KALTMIETE P.M.              | VERKAUFSPREIS |
|-------|-------|-----|----------------------|-----------------------------|---------------|
| WE 37 | 3. OG | A   | 57,46 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 243.630,40 €  |
| WE 38 | 3. OG | B   | 44,12 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 187.068,80 €  |
| WE 39 | 3. OG | B   | 44,12 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 187.068,80 €  |
| WE 40 | 3. OG | B   | 44,12 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 187.068,80 €  |
| WE 41 | 3. OG | B   | 44,12 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 187.068,80 €  |
| WE 42 | 3. OG | A   | 57,46 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 243.630,40 €  |
| WE 43 | 3. OG | C   | 67,81 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 287.514,40 €  |
| WE 44 | 3. OG | D   | 42,86 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 181.726,40 €  |
| WE 45 | 3. OG | D   | 42,86 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 181.726,40 €  |
| WE 46 | 3. OG | D   | 42,86 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 181.726,40 €  |
| WE 47 | 3. OG | D   | 42,86 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 181.726,40 €  |
| WE 48 | 3. OG | C   | 67,81 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 287.514,40 €  |
| WE 49 | 4. OG | A   | 57,46 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 246.503,40 €  |
| WE 50 | 4. OG | B   | 44,12 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 189.274,80 €  |
| WE 51 | 4. OG | B   | 44,12 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 189.274,80 €  |
| WE 52 | 4. OG | B   | 44,12 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 189.274,80 €  |
| WE 53 | 4. OG | B   | 44,12 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 189.274,80 €  |
| WE 54 | 4. OG | A   | 57,46 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 246.503,40 €  |
| WE 55 | 4. OG | C   | 67,81 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 290.904,90 €  |
| WE 56 | 4. OG | D   | 42,86 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 183.869,40 €  |
| WE 57 | 4. OG | D   | 42,86 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 183.869,40 €  |
| WE 58 | 4. OG | D   | 42,86 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 183.869,40 €  |
| WE 59 | 4. OG | D   | 42,86 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 183.869,40 €  |
| WE 60 | 4. OG | C   | 67,81 m <sup>2</sup> | ab 10,00 € / m <sup>2</sup> | 290.904,90 €  |

## MÖBLIERUNGSKONZEPT ▾

Die Konzeption des Interieurs einer Wohnung sollte gut durchdacht und dabei möglichst schnell vonstatten gehen. Wir möchten Ihnen dabei helfen und nutzen dafür unsere langjährigen Partnerschaften, damit Sie das Maximum aus Ihrer Immobilie ziehen können. JXP Consulting ist dieser eine Partner den wir Ihnen herzlich empfehlen können. Gemeinsam mit Ihnen, Interiordesignern und ggf. Architekten werden die gestalterischen Ansprüche an Möblierung und die räumliche Stimmung definiert. Dabei beachtet JXP Consulting neben Ihren individuellen Wünschen auch den Einbezug des architektonischen Raumes und dessen Architektursprache.

## Warum möbliert vermieten:

- möblierte Wohnungen schaffen eine win-win Situation für Mieter und Vermieter
- Mieter können sofort einziehen, ohne sich um den Kauf oder Transport von Möbeln kümmern zu müssen
- breiteres Potenzial an Mietinteressenten
- höhere Mieteinnahmen > höhere Gewinne
- Minimierung von Leerstandszeiten
- Maximierung der Rendite
- schnelle Tilgung etwaiger Darlehen
- ideales Kosten-Nutzen Verhältnis
- Optimierung des eigenen Cashflows

Sprechen Sie  
uns für weitere  
Informationen  
einfach an. Gerne  
vermitteln wir Sie  
weiter.

**JXP**  
CONSULTING

**BAUBESCHREIBUNG** ▾

Die Liegenschaft befindet sich in 39112 Magdeburg, Grusonstraße 10. Das auf dem Grundstück befindliche Bestandsgebäude soll umgebaut und energietechnisch saniert werden.

Bei der Immobilie handelt es sich um einen bestehenden Baukörper in städtischer Bauweise aus dem Jahre 1973, welcher derzeit leerstehend ist. Zuletzt wurde dieser als Bürogebäude genutzt und soll im Rahmen des Umbaus zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die Dacheindeckung wurde in Schweißbahnen ausgeführt. Das Gebäude ist voll unterkellert und hat ein EG (als Hochparterre) sowie 1.OG- 4.OG als Vollgeschosse.

Nach Sanierung wird ein zentrales, durchgehendes Treppenhaus mit angebundenem Aufzug alle Etagen mit insgesamt 59 Wohnungen erschließen. Das KG wird für Technik- und Abstellräume genutzt werden. Der Dachaufbau wird konstruktiv ertüchtigt und energietechnisch angepasst. Die Leistungen des Verkäufers umfassen die schlüsselfertige Errichtung des Gebäudes, sämtliche erforderliche Planungs- und Bauleistungsleistungen, die Arbeiten am Grundstück und die Baustelleneinrichtung. Die Grundrisse, Ansichten, Schnitte und Flächenangaben sind dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung zu entnehmen, die zugleich Bestandteil dieser Baubeschreibung sind. Die verbindlichen Fertigstellungstermine werden im Kaufvertrag vereinbart.

**Rohbau**Grundleitung für Schmutz- und Regenwasser

- Kunststoffabflussrohre, Anschluss an die öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanalisation gemäß den Vorgaben der örtlichen Wasserbetriebe. Alternativ kann das Regenwasser mit entsprechenden Methoden/Vorkehrungen auf dem Grundstück versickert werden.

Fundamente, Bodenplatte

- Vorhandene Fundamentkonstruktionen, wenn notwendig Beton- oder Stahlbetonkonstruktion mit Verstärkungen nach statischem Erfordernis.

Kellergeschoss

- Stahlbeton-/Mauerwerkswände auf vorhandenen und neu herzustellenden Fundamenten gem. statischen Vorgaben

Wohngeschosse

- Vorhandene Stahlbetonskelettbauweise, neu zu errichtende Außenwände und Trennwände zwischen den Wohnungen werden als Mauerwerkswand erstellt, übrige Wände in Trockenbauweise

Geschossdecken

- Die Bestandsdecken werden erhalten. Neue Deckenkonstruktionen werden als Stahlbetondecken bzw. Ziegel-Einhängedecken ausgeführt.
- Schallschutz gemäß den Mindestanforderungen der DIN 4109 in der zum Zeitpunkt dieser Beschreibung zuletzt veröffentlichten Fassung. Da es sich um einen Altbau handelt, kann ein erhöhter Schallschutz, wie dieser bei einem Neubau zu erwarten wäre, nicht gewährleistet werden.
- In den Wohnungen kann, wenn erforderlich, partiell (nur Bereich von Fluren, Bädern, WC & Küchen) eine Reduzierung der Raumhöhe durch abgehängte Gipskartondecken zur Verkleidung von Installationen auf min. 2,40 m erfolgen.
- Dämmung der Decken in den nicht beheizten Räumen im Untergeschoss gemäß ENEC-Berechnungen.

Geschosstreppen

- Die Treppen vom EG bis zum 4. OG bleiben im Bestand als Stahlbetontreppen erhalten. Die neu zu errichtende Treppe vom EG zum KG wird aus Stahlbeton gefertigt.

Dach

- Das Dach behält die jetzige Form und wird bei Bedarf statisch ertüchtigt, sowie energetisch durch entsprechende Dämmmaßnahmen aufgewertet. Die Maßnahmen am Dach werden nach Vorgabe des Architekten, der beteiligten Behörden und Fachplaner, sowie den technischen Bestimmungen ausgebildet. Verblechungen, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech. Die Dämmung erfolgt gemäß den Anforderungen aus den GEG-Berechnungen.

Innenwände

- Tragende Innenwände in den Wohngeschossen: Bestandswände als Stahlbetonfertigteilwände und wo erforderlich neue Kalksand- oder Porotonsteinwände nach statischer Berechnung ggfs. je nach statischem Erfordernis in Stahlbetonbauweise.
- Wohnungstrennwände, Treppenhaus: Bestandswände als Stahlbetonfertigteilwände und wo erforderlich und statisch möglich neue Kalksand- oder Porotonsteinwände nach statischer Berechnung. Falls aus statischen Gründen nicht möglich, GK-Wände. Schallschutz gemäß Mindestanforderungen aus der DIN 4109 in der zum Zeitpunkt dieser Beschreibung zuletzt veröffentlichten Fassung. Da es sich um einen Altbau handelt, kann ein höherer Schallschutz, wie dieser bei einem Neubau zu erwarten wäre, nicht gewährleistet werden.
- Nicht tragende Wände in den Wohngeschossen: Trockenbaukonstruktion mit doppelter Beplankung beidseitig.

Hauseingänge

- Der barrierefreie Zugang erfolgt über einen Eingang an der westlichen Seite des Gebäudes. Das Kellergeschoss wird zusätzlich über einen außenliegenden Treppenzugang an der Sudenburger Straße erschlossen.

Balkone und Dachterrassen

- Sämtliche Wohnungen in allen Etagen erhalten einen Balkon gemäß Grundriss.
- Art und Umfang aller Ausführungsvarianten nach Maßgabe des Bauamtes und der Planung. Vorgestellte Stahlkons-

truktion oder auskragende Balkone. Der Belag der einzelnen Balkone wird aus Holz (z.B. Sibirische Lärche od. gleichwertig, Brutto-Materialpreis: bis 85,00€/m<sup>2</sup>) verlegt. Balkonbrüstungen & Absturzsicherungen aus verzinktem Stahl.

#### Abstellräume

- Jede Wohnung erhält einen eigenen zugeordneten Abstellraum im Kellergeschoss.

#### **Ausbau**

##### Außenwandmaterial

- Fassaden: Giebelseitig verbleiben die Bestands-Außenwände. Die Bestandsfassaden an der östlichen und westlichen Seite des Gebäudes werden vollständig zurückgebaut und durch eine neu zu erstellende Mauerwerkswand ersetzt. Die Fassade wird umlaufend mit einem WDVS gemäß GEG-Berechnungen und KFW-Anforderungen versehen. Die Farben, sowie die Oberflächenstrukturen werden durch den AG/ Architekten bemustert.

##### Innenputz (Wände, Decken)

- Wohnungen: Wände mit Gips-Putz bzw. planebener Spachtelung. Die Fugen der Decken-Unterseiten werden geputzt und planeben gespachtelt. Güteklasse: Q2.
- Treppenhaus: Wände mit Gips-Putz bzw. planebener Spachtelung, Güteklasse: Q2. Es wird ein Geländer mit Holz- bzw. Stahlhandlauf verbaut.

##### Oberbeläge

- Eingangsbereich, Treppenhaus: Die neu zu erstellenden Treppen werden mit Tritt- und Setzstufen- sowie Sockelleisten aus Feinsteinzeug- Belag versehen. Auf den Podesten ebenfalls Belag aus Feinsteinzeug mit Sockelleiste auf schwimmendem Estrich bzw. elastisch verklebt.
- Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flure: Mehrschichtparkett, verklebt, ca. 10 mm Stärke, wohnfertig versiegelt. Sortierung Buche gedämpft Classic oder Eiche Classic nach Bemusterung des AG/ Planer. Verlege-Art: Schiffsboden. Eckige Sockelleisten in Weiß und ca. 5,8cm hoch. Brutto-Materialpreis: bis 55,00 € / m<sup>2</sup>.
- Küchen, Bäder: Keramische Fliesen, Format ca. 30 x 60 cm, Höhe ringsum im Mittel 1,20 m, Duschbereich höher verflies, ca. 2,10m. Feinsteinzeug, 1. Sortierung, Farbe nach Bemusterung durch den AG/ Planer, 1/2-Verband Verlegung auf dem Boden und Kreuzfuge an der Wand, helle Verfugung. Auswahl nach Bemusterung des AG/Planer. Brutto-Materialpreis: bis 45,00 € / m<sup>2</sup>. In der Küche und im Bad Fliesensockel.
- Kellergeschoss: Das vorhandene Mauerwerk wird verfugt und imprägniert bzw. verputzt. Trennwände für die Abstellräume der Wohnungen sind aus Holz- oder Blechmaterial. Bestehende Böden der Technikräume, Schleusen und Abstellräume werden mit staubbindendem Anstrich versehen.

##### Fenster / Türen

- Erd- und Obergeschosse: Es werden Kunststoff-Fenster mit energieeffizienter Isolierverglasung gemäß den GEG-Berechnungen und Anforderungen aus der dem KFW-Programm eingebaut. Der Ug-Wert entspricht den Berechnun-

gen aus dem GEG-Nachweis. Wenn die Mindest-Brüstungshöhe nicht eingehalten werden kann, wird die Absturzsicherung durch Sicherheitsglas oder vorgesetztem Geländer erfolgen. Fensterkonstruktion gemäß den Richtlinien des Institutes für Fenstertechnik e.V. in Rosenheim. Rahmengruppe 1, verdeckt liegende Beschläge als Einhandbeschläge. Fenstertüren zu den Balkonen als Drehflügelelemente. Die Beschläge im EG werden als Sicherheits-Pilzkopf-Verriegelungen aus Stahl in Anlehnung an die Sicherheitsklasse 2 ausgeführt. Rahmen in Abstimmung mit Denkmalbehörde und bei Bedarf farblich abgesetzt.

- Sonnenschutzelemente: Der sommerliche Wärmeschutz wird gemäß der GEG-Berechnung durch außenliegende Rollos oder einer entsprechenden Wärmeschutzverglasung erreicht.
- Haustürelement: Türelement aus Stahlverstärkten Kunststoffrahmen, Holz oder Aluminium nach Vorgaben des Architekten. Türflügel mit Profilzylinder, Sicherheitsbeschlag, Verriegelung mit elektrischem Türöffner. Türdrücker in Edelstahl. Klingel mit Gegensprechanlage und Briefkastenanlage im Eingangsbereich.
- Wohnungseingangstüren: Überfalzte Holzwerkstoff-Türblätter mit Röhrenspan- oder Spanplatteneinlage, insgesamt ca. 40 mm dick, mit umlaufender Gummidichtung und Bodendichtung. Eck-, bzw. Umfassungszargen, 2,10 m hoch, mittelschweres Einsteckschloss mit Sicherheitsbeschlag, Knauf außen und Drücker innen. Zweiteilige Türbänder, Weitwinkel-Türspion. Alles fertig beschichtet. Alle WE- Türen werden zum Treppenhaus als rauchdicht (RD), dicht- sowie selbstschließend (ss) d.h. mit Obentürschließer (OTS) erstellt. In Anlehnung an die Sicherheitsklasse 2 (RC2). Die übrigen WE- Türen werden nur dichtschießend ausgeführt.
- Innentüren: Türelemente aus Holzwerkstoff. Überfalzte Türblätter mit Röhrenspankern. Holzzargen mit Futter und Bekleidung. Tür sowie Zarge glatt und fertig beschichtet in Weiß. Dreiseitig umlaufende Dichtung. Türblatthöhen ca. 2,10 m, Aluminium- Drückergarnituren.
- Türen in Bereichen der Haustechnik: Soweit aus brandschutztechnischer Sicht erforderlich Brandschutz-Stahltüren zwischen Treppenhaus zu Abstellräumen und Haustechnikräumen.
- Fensterbänke: Außen Sohlbänke nach Vorgabe des Architekten aus Zinkblech oder Aluminium. Innen in den Wohnräumen Fensterbänke, 2 cm stark, aus Naturstein Jura-Marmor, Kunststein (oder gleichwertig), 2cm Wandüberstand. In den Bädern stattdessen Verfliesung. Vor bodentiefen Fenstern keine Fensterbänke

##### Anstriche

- Wohnung innen: Decken und Wände erhalten einen Dispersions-Farbanstrich, weiß.
- Treppenhausdecken, Treppenuntersicht: Decken und Wände mit Dispersions-Farbanstrich in Weiß.
- Kellergeschoss: Kellerwände werden imprägniert und naturbelassen oder entsprechend verputzt. In Bereichen mit zusätzlicher Deckendämmung kein Anstrich, dieser ist schwer entflammbar und endfertig beschichtet.

##### Haustechnische Anlagen

- Hausanschlüsse: Wasser, Strom, Telefon und Breitbandkabel werden in den vorgesehenen Hausanschlussraum geführt. Regen- und Schmutzwasser werden, gemäß Einleitgenehmigung des Versorgers, zentral an das öffentliche Netz angeschlossen. Nicht zum Leistungsumfang gehören die Anschlussgebühren für Breitbandkabelanschluss und Telefon der einzelnen Wohnungen.



- Heizungsanlage und Warmwasserversorgung: Die Versorgung für die Heizung und die Bereitstellung von Warmwasser erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die vertikale Verteilung erfolgt über Steigleitungen in Installationswänden und Steigeschächten. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Einzelraumtemperaturgesteuerte Heizung mittels Fußbodenheizung und in den Bädern zusätzlich über Handtuch-Wärmeheizkörpern. Die Ermittlung des Wärmeverbrauchs erfolgt über elektronische Wärmemengenzähler. Die Miet- und Wartungsgebühren zahlt der Käufer mit dem monatlichen Hausgeld an die Eigentümergemeinschaft. Die Wärmemengenzähler in den einzelnen Wohnungen werden hinter Revisionstüren installiert. Alle Nebenflächen wie Treppenhäuser, Flure und Keller werden nicht beheizt. Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt durch die Heizungsanlage im Untergeschoss. Die vertikale Verteilung erfolgt über Steigleitungen in Installationswänden und Steigeschächten. Leitungsnetz in wärmeisolierten Mehrschichtverbund- oder Edelstahlrohren. Die Verteilung ab dem Wasserzähler erfolgt im Fußbodenaufbau bzw. in den Installationswänden. Das Warmwassernetz wird thermostatisch gesteuert und verfügt bis zum Wohnungswasserzähler über eine Zirkulationsleitung. Installation von Absperreinrichtungen und Warm- und Kaltwasserzählern in den einzelnen Wohnungen. Die Miet- und Wartungsgebühren zahlt der Käufer mit dem monatlichen Hausgeld an die Eigentümergemeinschaft.
- Abwasserleitungen: Ausführung der Fallleitungen für Schmutzwasser in schallgedämmten Rohren.
- Elektrische Anlagen: Die Installation wird nach den zum Zeitpunkt der Beurkundung geltenden VDE-Bestimmungen sowie den technischen Anschlussbestimmungen des Energieversorgers erstellt. Zähleranlagen in Stahlkompaktschrank im Untergeschoss im Technikraum gemäß den Anforderungen des Elektroversorgungsunternehmens. Verlegung der Leitungen in den Wohnungen und im Treppenhaus Unterputz, im Kellergeschoss Aufputz- Installation. 1 Zähler je Wohnung sowie 1 Zähler für Allgemeinstrom für Treppenhaus- und Außenbeleuchtung (nicht für Terrassen und Balkone), Flure, Gemeinschaftsräume, Klingel-, Sprech- und Türöffner Anlage. In den Wohnungen Unterputz-Unterverteilerkästen mit Fehlerstrom-Schutzschalter. Gerätestromkreise sind separat abgesichert. Schalterprogramm für die Wohnungen und Treppenhaus Elso Joy oder gleichwertig.
- Elt.-Installationen im Kellergeschoss:
  - Allgemein-Flur: Angesteuert über Taster oder Bewegungsmelder. Hausanschlussraum, Technikraum (Allgemein-Strom): 1 Leuchte mit einem Schalter; 1 Einfach-Steckdose
  - Abstellräume: 1 Leuchte mit einem Schalter
- Elt.-Installationen Treppenhaus und Außenbereich (nicht Loggien, Terrassen und Balkone): Wand- und/oder Deckenleuchten sowie Poller-Leuchten. Schalterprogramm wie in den Wohnungen. Teilweise mit Bewegungsmelder, Zeitschaltuhr/Dämmerungsschalter oder Taster/Schalter.
  - Je Geschoss (Allgemein-Strom): 1 Deckenleuchten mit Treppenlichtautomat und Zeitsteuerung oder Bewegungsmelder
  - Je Wohnungseingang (Allgemein-Strom): 1 Leucht-Lichttaster für Treppenhauslicht oder Bewegungsmelder 1 Klingeltaster mit Namensschild
- Hauseingang (Allgemein-Strom): 1 Außenleuchte mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr; 1 Leucht-Lichttaster für Treppenhauslicht; 1 Klingel- und Türöffneranlage; Wechselsprechanlage zwischen Wohnung und Haustür.

### Elektrotechnische Ausstattung der einzelnen Wohnungen

| <b>BEREICH</b>                 | <b>ANZ. BRENNSTELLE</b>   | <b>SCHALTUNG</b>   | <b>ANZ. STECKDOSEN</b>   |
|--------------------------------|---------------------------|--------------------|--|
| Keller Abstellraum             | 1 incl. Anbauleuchte      | 1 Ausschaltung     |  |
| Terrasse / Balkon              | 1                         | 1 Ausschaltung     | 1 Einfachsteckdose   |
| Flur / Diele                   | 2                         | 1 Serienschaltung  | 2 Einfachsteckdosen  |
| HWR                            | 1                         | 1 Ausschaltung     | 1 Einfachsteckdose<br>1 Waschmaschine<br>1 Trockner  |
| Bad                            | 1 Decke<br>1 Wand         | 1 Serienschaltung  | 2 Einfachsteckdosen  |
| Wohnen / Essen                 | 2                         | 1 Serienschaltung  | 2 Einfachsteckdose<br>2 Doppelsteckdosen<br>1 Dreifachsteckdose<br>1 Antennensteckdose<br>1 TAE Dose (Telefon)             |
| Gäste-WC / Dusche              | 1 Decke<br>1 Wand         | 1 Serienschaltung  | 1 Einfachsteckdose   |
| Je Schlafen / Kind / Gast u.a. | 1                         | 1 Wechselschaltung | 1 Einfachsteckdose<br>3 Doppelsteckdosen<br>1 Antennensteckdose<br>1 TAE Dose (Telefon)                                    |
| Küche                          | 1 Decke<br>1 Arbeitsplatz | 1 Serienschaltung  | 1 Einfachsteckdose<br>2 Doppelsteckdosen<br>1 Herdanschluss (Drehstrom)<br>1 Kühlschrank<br>1 Spülmaschine<br>1 Dunstabzug |

Jede Wohnung erhält Rauchmelder

- Telefon / Kabelanschluss: Telefon- und Antennenverkabelung werden sowohl für das gesamte Haus als auch in jeder Wohnung sternförmig verlegt. Hauptverteilung im Technikraum im Untergeschoss. Die Beauftragung zur Freischaltung erfolgt durch den Käufer.

### Lüftungstechnische Anlage

- Dunstabzug: Zur Vermeidung unschöner Verschmutzungen an der Hoffassade wird keine Dunstabzugsvorrichtung an der Außenwand vorgehalten. Für Umluft betriebene Dunsthauben wird ein elektrischer Anschluss vorgehalten. Innenliegende Bäder werden mit einem nach außen verbundenen Lüfter versehen. Die Wohnräume erhalten Lüfter mit Wärmerückgewinnung.

### Haustechnische Einbauten

- Sanitärobjekte und -ausstattungen in den einzelnen Wohnungen: Die Lage und Anzahl der Objekte entsprechend den Darstellungen in den Grundrissen. In Einzelfällen kann es aufgrund der Anordnung der Sanitärobjekte zu Abweichungen von den in der DIN empfohlenen seitlichen Abständen und Bewegungsflächen kommen.
- Bäder: (Abbildungen zu den genannten Objekten entnehmen Sie bitte der Anlage 1): Weißer Porzellanwaschtisch der Serie Keramag Renova Nr. 1 Plan einschl. verchromter Waschtisch-Einhand-Armatur (z.B. Grohe Eurosmart oder gleichwertig) Wand-Tiefspül WC's in weiß der Serie Keramag Renova Nr. 1 Plan einschl. WC-Sitz mit Softclosing Funktion. Alle WCs werden an einem Vorwandelement mit integriertem Spülkasten montiert. Die Auslösung erfolgt über eine Zweimengenspülung mittels einer Drückerplatte (z.B. Grohe Skate AIR weiß oder gleichwertig). Die Dusche wird als bodenebene Anlage mit gefliester Oberfläche und einem Mittelablauf oder einer Duschrinne ausgeführt. Als Duscharmatur wird eine Aufputz-Duscharmatur und Handbrause vorgesehen (z.B. Grohe Eurosmart oder gleichwertig). Als Badewannenanlage ist eine Kunststoffwanne mit Wannenträger (z.B. VIGOUR derby) vorgesehen. Diese wird mit einer Einhand-Aufputz-Badebatterie einschließlich Handbrause, Wandhalter und Brauseschlauch komplettiert (z.B.: Grohe Eurosmart oder gleichwertig). Anschlüsse für eine Waschmaschine (Kaltwasser und Abwasser) entsprechend der Grundrisse. Hier können auch Kondentrockner mit an den vorhandenen Abwasseranschluss der Waschmaschine angeschlossen werden. Anschlüsse für den Einsatz von Ablufttrocknern sind nicht vorgesehen.
- Küche: In der Küchenzeile wird ein Eckventil für Kaltwasser und ein Kombi-Eckventil für Warmwasser unter der Spüle vorgehalten. Hier befindet sich ebenfalls der Schmutzwasseranschluß. Die Position der Spülen-Anschlüsse ist in den Grundrissen ersichtlich. Sollten hier abweichende Anschlusspunkte gewünscht werden, so ist dies nach Vorlage eines Küchenplans, unter der Berücksichtigung des Planungs-/ Bautenstand und nach fachtechnischer Prüfung ggf. möglich. Der Bauträger schuldet keine Küchenmöblierung und technische Geräte.
- Schließanlage: Zentrale Schließanlage mit Sicherheitsprofilzylindern und Sicherungskarte für Haus- und Wohnungstüren. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel.

### Außenanlagen

- Wege mit Betonpflastersteinen, wasserbindend, auf nichtversiegelnden Unterbau. Die nicht befestigten Flächen werden als Rasen angelegt. Die Flächen werden mit Stauden, Sträuchern oder Hecken bepflanzt.

### Allgemeiner Hinweis zu „Wartungsfugen“

- Im Zusammenhang mit der Bauausführung werden dauerelastische Verfugungen zwischen Bauteilen ausgeführt. Diese Fugen können z.B. durch Austrocknung der Bauteile reißen. Diese Abrisse sind meist unvermeidlich und ent-

stehen besonders in den ersten Jahren nach Fertigstellung. Daher gehören Dauerelastische Fugen zu den Wartungsfugen und unterliegen damit nicht der Gewährleistung.

### Sonderwünsche

- Der Bauträger ist grundsätzlich bemüht, individuelle Ausstattungswünsche im Sondereigentum zu erfüllen, sofern sie technisch und zeitlich realisierbar sind. Die individuellen Wünsche müssen so rechtzeitig bemustert und beauftragt werden, dass der Baufortschritt nicht beeinträchtigt wird. Die Auswahlmöglichkeiten umfassen vor allem Innentüren, Sanitärobjekte, Maler-, Fliesen-, Bodenbelags- und Elektroarbeiten. Eine Änderung der Ausstattung, Auswahl und Ausführung kann nur in Abstimmung mit bzw. durch den Verkäufer erfolgen. Sonderwünsche nach Abschluss des Kaufvertrags können nur bis zur Planung der Ausbauphase an den Verkäufer herangetragen werden. Maßgeblich sind insoweit die weiteren Regelungen im Kaufvertrag.

### Schlussbemerkung

- Abweichungen von der laut Baubeschreibung und / oder den Zeichnungen vorgesehenen Ausführung bleiben vorbehalten, sofern diese auf Grund behördlicher Auflagen erforderlich werden oder aus technischen, gestalterischen oder dem Baufortschritt dienenden Gründen notwendig oder zweckmäßig erscheinen und dem Käufer zumutbar sind.
- Das Gleiche gilt bei Programmänderungen der Hersteller und Lieferanten. Wert oder qualitätsgleiche, andersartige Ausführungen bleiben vorbehalten.
- Die in den Grundrissen zum besseren Raumverständnis eingetragenen Möblierungen sind nur als Vorschlagslösung zu sehen. Sie gehören nicht zum geschuldeten Lieferumfang.
- Die Maße für Möblierungen - insbesondere der Küchen - sind nach Beendigung der Innenputz- und Estricharbeiten selbst vor Ort zu nehmen.

**Anlage 1 - Teil 1**Schalterprogramm Elso JoyWC Renova Plan Nr.1WC Betätigungsplatte**Anlage 1 - Teil 2**Waschtisch Renova Plan Nr.1 EurosmartWaschtischarmatur GroheBadewanne Vigour Derby

**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 Eigentümerversammlung 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.

**VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT**

CC Capital CoInvest Dritte GmbH

**NAME UND SITZ DER GESELLSCHAFT**

CC Capital CoInvest Dritte GmbH  
Meinekestr. 27  
10719 Berlin

**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

**KONTAKTDATEN**

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

**GESCHÄFTSFÜHRER**

Calogero Sciarrotta



---

CAPITAL