



# MEISSEN CARRÉ

NEUESTE BAUQUALITÄT IN  
HISTORISCHER UMGEBUNG



# INHALT

Vorwort	04
DAS INVESTMENT	
Angebot im Überblick	09
KfW 40 QNG Standard	18
DER STANDORT	
Meißen Zahlen & Fakten	22
Meißen Makrolage	24
Meißen Mikrolage	32
DAS OBJEKT	
Objektvorstellung	34
Grundrisse	42
Baubeschreibung	48
CHANCEN & RISIKEN	58
REFERENZEN	62

MEISSEN CARRÉ

# DAS VORWORT

## Neubau in Meißen

Mit dem Neubauprojekt in der Höroldtstraße 6, 01662 Meißen entsteht ein attraktiver Wohnkomplex, der modernen Wohnkomfort mit einer zukunftsorientierten Bauweise vereint. In insgesamt 21 hochwertig ausgestatteten Wohneinheiten, die Größen von 56,60 m<sup>2</sup> bis 92,00 m<sup>2</sup> bieten, finden sowohl Singles als auch Paare und Familien den idealen Lebensraum. Die Wohnungen zeichnen sich durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle, freundliche Wohnbereiche und moderne Ausstattungsdetails aus.

Die Lage in der Höroldtstraße vereint städtische Nähe mit einer ruhigen, grünen Umgebung, wodurch sich das Projekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv gestaltet. Das Projekt erfüllt den KfW-Effizienzhaus-Standard 40 QNG und bietet somit die Möglichkeit, auf ein zinsgünstiges KfW-Darlehen von bis zu 150.000 Euro. Darüber hinaus profitieren Investoren von der doppelten Abschreibungsmöglichkeit: 5 % Sonderabschreibung nach § 7b EStG zusätzlich zur degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5a EStG.

Dank der energetischen Bauweise und der Einbindung moderner Technik erfüllt der Neubau sämtliche Anforderungen an umweltfreundliches und energieeffizientes Wohnen, und bietet so einen zukunftsorientierten Lebensstandard.



MEISSEN CARRÉ

# DAS INVESTMENT

Zahlen, Daten, Fakten  
auf einen Blick









ANGEBOT

# AUF EINEN BLICK

**Neubau in Meißen – Höroldtstraße 6**

Anschrift	Höroldtstraße 6, 01662 Meißen
Objektart	Neubau
Wohneinheiten	21 Wohneinheiten
Wohnungsgrößen	56,60 m <sup>2</sup> bis 92,00 m <sup>2</sup>
PKW Stellplätze	2 Außenstellplätze, 16 Multiparker-Stellplätze
Kaufpreise	265.000 - 449.900 Euro
Mieterwartung	11,50 - 12,10 Euro/m <sup>2</sup>
AfA	5 % Sonderabschreibung nach § 7b EStG und zusätzlich zur degressiven Abschreibung mit 5 % nach § 7 Abs. 5a EStG
KfW-Förderung	KfW 40 QNG, bis zu 150.000 Euro zinsgünstiges KfW-Darlehen







Unverändliche Visualisierung



Unverbindliche Visualisierung







Unverbindliche Visualisierung





HÖCHSTE ENERGIEEFFIZIENZ

# KFW 40 QNG

Effizienzhaus



# ENERGIEEFFIZIENZ & NACHHALTIGKEIT

## Investment in ein KfW 40 QNG Objekt

Für Kapitalanleger, die in nachhaltige Immobilien mit maximalen staatlichen Förderungen investieren möchten, ist ein KfW 40 QNG Objekt die optimale Wahl. Die Gebäude setzen den aktuellen Spitzenstandard im energieeffizienten Bauen und vereinen höchsten Wohnkomfort mit langfristiger Wertstabilität.

### Was bedeutet KfW 40 QNG?

„KfW 40“ steht für eine Effizienzhaus-Stufe, bei der ein Gebäude lediglich 40 % des Primärenergiebedarfs eines herkömmlichen Neubaus benötigt. Dies führt zu deutlich niedrigeren Betriebskosten und höherer Energieeffizienz. Das Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) ergänzt diesen Standard, indem es bestätigt, dass das Gebäude zusätzlich strenge ökologische und soziale Kriterien erfüllt.

Für Kapitalanleger bedeutet es langfristige Planungssicherheit und eine Immobilie, die den strengen Anforderungen zukünftiger Umwelt- und Energiegesetze gewachsen ist.

### Finanzielle Förderung – Niedrigzins

Der Erwerb eines KfW 40 QNG Objekts ermöglicht den Zu-

gang zu zinsgünstigen Darlehen der KfW-Bankengruppe. Die aktuellen Konditionen erhalten Sie [hier](#).

### Doppelte Steuervorteile

Kapitalanleger profitieren zusätzlich von der doppelten Absetzung für Abnutzung (AfA). Dies ermöglicht es, höhere Abschreibungsbeträge geltend zu machen, was die jährliche Steuerlast erheblich senkt.

### Wertbeständigkeit

Gebäude mit dem KfW 40 QNG Standard erfüllen bereits heute zukünftige Umwelt- und Energiestandards und reduzieren so unvorhergesehene Zusatzinvestitionen.

### Hohe Mietnachfrage

Der Trend hin zu nachhaltigem Wohnen führt zu einer erhöhten Nachfrage nach energieeffizienten Immobilien. Niedrigere Betriebskosten machen diese Objekte für Mieter besonders attraktiv, was zu stabilen Mieteinnahmen und geringeren Leerstandsrisiken führt.

MEISSEN

# DER STANDORT

Mikro- & Makrolage





MEIßEN

# ZAHLEN & FAKTEN

Wirtschaftsstandort mit Tradition



## Inmitten des sächsischen Dreiecks

Meißen liegt inmitten des sächsischen Dreiecks mit direkter Anbindung an die Wirtschaftszentren Dresden, Chemnitz und Leipzig. Der Dresdner Hauptbahnhof ist nur 25 Kilometer entfernt und mit nur zwei Bahnstopps erreichbar. Besonders attraktiv ist Meißen für Fachkräfte in der Technologiebranche, da der globale Chip-Konzern GlobalFoundries nur 18 Kilometer entfernt liegt. Diese Nähe schafft zahlreiche Arbeitsplätze und zieht weitere Unternehmen an.



## Deutscher Weltmarktführer am Standort

Die Porzellanmanufaktur Meißen GmbH ist der größte Arbeitgeber der Stadt und ein weltweiter Marktführer im Porzellanbereich. Vier Unternehmen des Landkreises gehören zu den Top 100 Mitteldeutschlands. Neben der unmittelbaren Nähe zum Hightech Standort Saxony Valley verfügt auch der direkte Landkreis Meißen als bedeutender Wirtschaftsstandort, im Vergleich über eine der höchsten Industriedichten mit vielfältigem Branchenmix.



## Tradition trifft Zukunft – ein wachsender Standort mit hoher Lebensqualität und steigender Nachfrage



### Top Standort in Deutschland

Meißen gilt mit 24,93 Punkten zu den bevorzugten Investitionsstandorten in Deutschland\*<sup>1</sup>.

Auch das renommierte Magazin CAPITAL beurteilt Meißen mit der Maximalzahl von 5 Punkten als „sehr attraktives Investment“\*<sup>2</sup>. Diese Auszeichnungen belegen die starke wirtschaftliche Position der Region und machen Meißen zu einem besonders interessanten Ziel für Investoren.



### Steigende Wohnraumnachfrage

Meißen verfügt seit einigen Jahren über eine beständig wachsende Einwohnerentwicklung, als gegenläufiger Trend zu anderen Kommunen in Deutschland\*<sup>3</sup>.

Eine positive Entwicklung, die zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum geführt. Infolgedessen sind die Mieten in den letzten fünf Jahren um etwa 10 % gestiegen. Das Wachstum spiegelt den zunehmenden Attraktivitäts- und Nachfrageeffekt wider, den Meißen als Wohnstandort bietet.

MEISSEN

# INMITTEN DES SÄCHSISCHEN DREIECKS

**Eine Infrastruktur in B-Lagen wird dann geschätzt, wenn sie schnelle Anbindungen an die nächste Metropole bietet.**

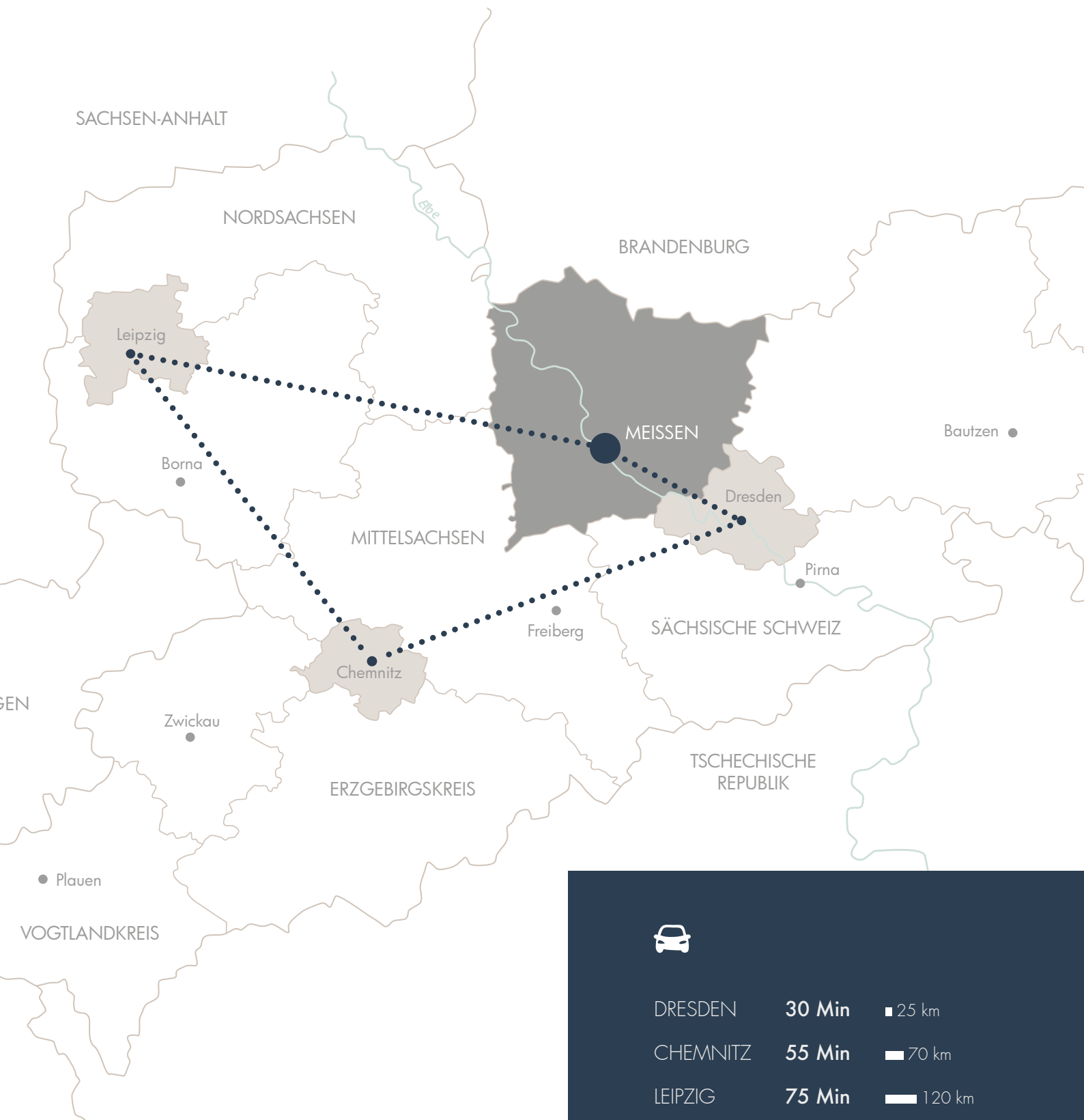
Meißen, eine der ältesten Städte Sachsens, besticht durch die zentrale Lage im Herzen des Bundeslandes. Gelegen an den Ufern der Elbe, ist die Stadt nicht nur landschaftlich reizvoll, sondern auch strategisch günstig positioniert. Meißen befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den drei größten Städten Sachsens – Dresden, Chemnitz und Leipzig – und ist dadurch optimal in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Mit nur 25 Kilometern Entfernung zum Dresdner Hauptbahnhof, der in nur zwei Haltestellen erreichbar ist, ist Meißen ideal für Pendler und Geschäftsreisende.

Für Fachkräfte in der Technologiebranche bietet Meißen besondere Vorteile. Der globale Chip-Konzern GlobalFoundries, einer der führenden Technologieunternehmen weltweit, ist nur 10 Kilometer entfernt. Diese Nähe schafft nicht nur zahlreiche Arbeitsplätze, sondern zieht auch weitere Unternehmen und Dienstleister der Branche an.

Meißen entwickelt sich damit zunehmend zu einem wichtigen Knotenpunkt im technologischen Netzwerk Sachsen, wo berufliche Chancen und eine hohe Lebensqualität Hand in Hand gehen.

THÜRING





Über Autobahnen, Bundesstraßen und eine direkte Bahnverbindung ist die Stadt aus allen Richtungen schnell erreichbar.

		
DRESDEN	<b>30 Min</b>	■ 25 km
CHEMNITZ	<b>55 Min</b>	■ 70 km
LEIPZIG	<b>75 Min</b>	■ 120 km
BERLIN	<b>145 Min</b>	■ 190 km
TSCHECHIEN	<b>140 Min</b>	■ 175 km



SAXONY VALLEY

**Jeder dritte  
Computerchip aus Europa  
ist „Made in Sachsen“.**

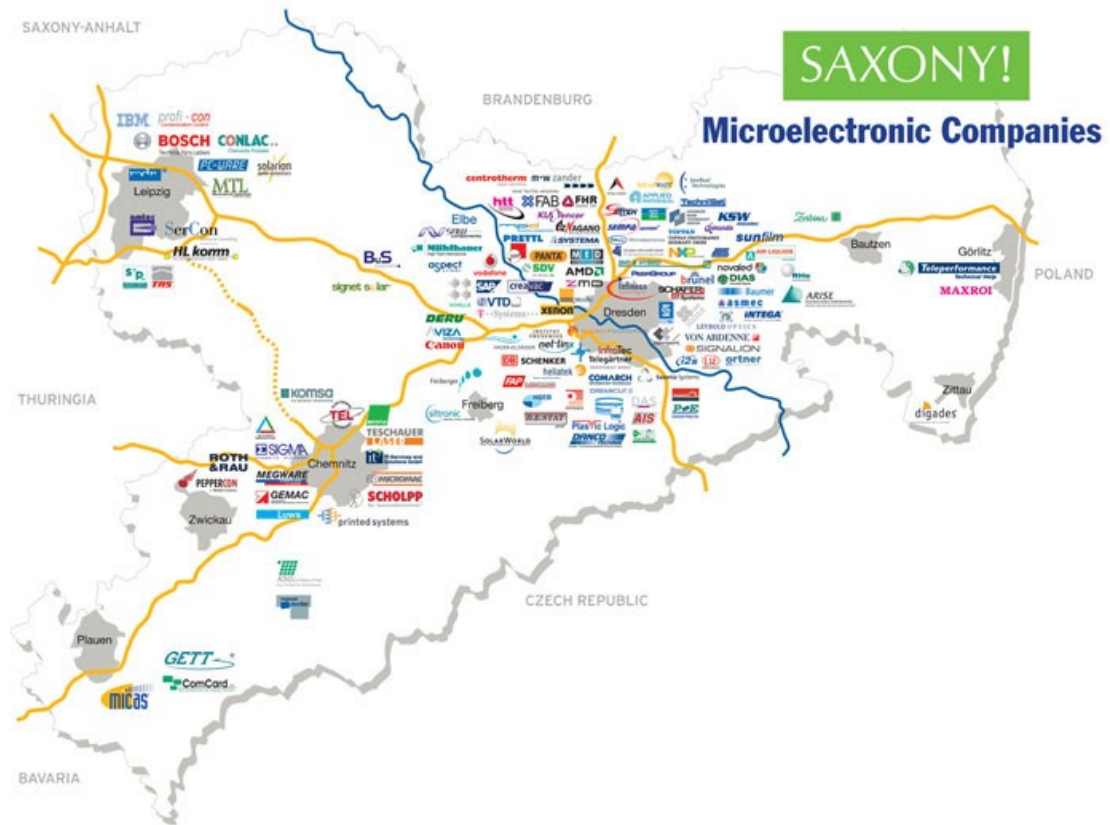
SAXONY VALLEY

# EUROPAS GRÖSSTER MIKRO-ELEKTRONIK- STANDORT

## **Das Zentrum der Mikroelektronik direkt nebenan**

Der Multi-Elektronik-Hotspot rund um Dresden umfasst Unternehmen der Halbleiter- und Mikroelektronik, Informations- und Kommunikationstechnologie, Biotechnologie sowie der erneuerbaren Energien und ist damit eines der wichtigsten Technologiecluster in Europa. Bosch, GlobalFoundries, Infineon,

AMD und künftig ebenso Jenaoptik und TSMC betreiben im sogenannten ‚Saxony Valley‘ einige der modernsten Halbleiterfabriken der Welt. Mehr als 300 Organisationen beschäftigen über 60.000 Menschen und erwirtschaften einen jährlichen Umsatz von mehr als 12 Mrd. Euro.



Mikroelektronik gilt als eine der Schlüsseltechnologien für Innovation und Fortschritt, sowohl für die Digitalisierung, als auch für den Klimaschutz. Bereits zu DDR-Zeiten eine Hochburg der Mikroelektronik siedelte Siemens sich in den frühen Neunzigerjahren mit der ersten Halbleiterfertigung im Norden von Dresden an. Das Werk gehört heute zu Infineon und ist einer der modernsten und größten Standorte für Fertigung, Technik- und Produktentwicklung mit rund 3500 Beschäftigten am Standort. Etwas später folgte Advanced Micro Devices Tochterfirma AMD Saxony LLC & Co. KG mit einem Werk für Prozessorfertigung (heute GlobalFoundries und mit über 3000 Mitarbeitern der größte Vertreter von Mikroelektronik in Dresden). Weitere Unternehmen aus der Mikroelektronik- und Halbleiterbranche sowie etliche Zulieferer folgten. Technologiekonzern Bosch ist mit seinem Halbleiterwerk seit 2021 am Standort vertreten, für 2025 sind weitere großvolumige Investitionen angekündigt, u. a. der Bau eines neuen Entwicklungszentrums. TSMC, einer der weltweit führenden Chiphersteller, wird 2025 ein Halbleiterwerk in Sachsen in

Betrieb nehmen. Ebenso investieren der amerikanische Halbleiterhersteller GlobalFoundries, Infineon und Jenoptik vor Ort in weitere bzw. neue Produktionsstätten. Zum im Jahr 2000 gegründeten Branchenverband Silicon Saxony gehören rund 2500 Unternehmen, Forschungsinstitute und Universitäten mit über 75.000 Beschäftigten an. Allein sechs Fraunhofer Institute sowie das Helmholtz-Zentrum Dresden-Rossendorf gehören zu den namhaften Forschungsinstitutionen vor Ort. Bis 2030 prognostiziert der Verband 100.000 Beschäftigte. Damit ist Silicon Saxony der größte Mikroelektronik- und einer der größten IT-Cluster in Europa.

**Innovation ist der Schlüssel für den Erfolg von morgen – insbesondere in der Mikroelektronik.**

Der Mikroelektronik-Produktionsstandort Nr. 1 in Europa entwickelt sich als attraktives Ziel für die Ansiedlung weiterer zukunftsorientierter Technologiefelder beständig weiter. Als Netzwerk und Innovations-Ökosystem zahlreicher Forschungs-, Entwicklungs- und Fertigungsakteu-

re. 2023 gaben Bund und der Freistaat Sachsen die weitere Förderung digitaler Schlüsseltechnologien im Saxony Valley bekannt. Um als wichtiger Treiber für die sächsische Wirtschaft zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands und Europas beizutragen.

#### **Traditionelle Industrien und modernste Zukunftstechnologien.**

Die wirtschaftliche Stärke ist tief in der DNA der Region an der Elbe verwurzelt – mit einem überdurchschnittlich hohen Angebot attraktiver Bildungs- und Karrieremöglichkeiten und einer exzellenten Hochschullandschaft. Neben der unmittelbaren Nähe zum Hightech Standort Saxony Valley, verfügt auch der direkte Landkreis Meißen als bedeutender Wirtschaftsstandort, im Vergleich über eine der höchsten Industriedichten mit vielfältigem Branchenmix. Ursprünglich geprägt von Handwerkskunst und traditionellen Wirtschaftszweigen wie Holzverarbeitung, Maschinenbau und Stahlindustrie siedelten sich u. a. Unternehmen aus Automobilzulieferung, Elektrotechnik, Druckgewerbe, Chemiebranche, IT, Kabel- und Kommunikationstechnik, Biotechnologie und Medizintechnik in der Region an.

#### **Top-Unternehmen und Top-Arbeitgeber in Sicht**

Zu den größten Arbeitgebern gehören neben der staatlichen Porzellanmanufaktur Meißen GmbH und DURAVIT Sanitärporzellan Meißen GmbH, u. a. die Rath Spezialkeramik GmbH, die König & Bauer KG (Druckmaschinen), die Elblandkliniken, BUS Elektronik GmbH, Eickhoff Windpower GmbH, Schneider Mineralöl Meißen GmbH und Varo Schneider GmbH (Groß- und Einzelhandel von Mineralölprodukten) sowie Silgan Metal Packaging Meißen GmbH, Kabelwerk Meißen, die Photon Meissener Technologies GmbH oder UKM Umformtechnik u. Krafffahrzeugkomponenten Meißen GmbH.

# Innovationsstandort Sachsen

# 200

Über 200 Großunternehmen

# 20.000

Über 20.000 KMU & Start-ups

# 60

Über 60 Forschungsinstitute



MEISSEN

# DIE WIEGE SACHSENS

**Eine wahre Schönheit. Über 1000 Jahre Geschichte -  
300 Jahre Porzellan**

Die über tausendjährige Stadt an der Elbe verzaubert mit ihrem historischen Stadtbild, zeitlosem Porzellan und der umliegenden Weinlandschaft. Nördlich von Dresden gelegen, ist Meißen reich an wertvollen Zeugnissen deutscher Baukultur. Von den ersten romanischen Kirchen aus der Frühzeit der Stadt über prächtige Bürgerhäuser bis hin zu repräsentativen Barockbauten. Die Albrechtsburg auf Felsen über dem Elbtal ursprünglich als Festung gebaut, gilt als der erste Schlossbau Deutschlands und ist eines der bekanntesten spätgotischen Architekturdenkmäler. Zu Füßen der Burg liegt die Altstadt mit altem Marktplatz. Hübsche Bürgerhäuser im Stil der Gotik und Renaissance bilden die perfekte Kulisse.

Der Wiederaufbau Meißen als kulturhistorisches Kleinod begann in den 1990er Jahren. In die Liste der kulturhistorisch bedeutsamen Baudenkmäler reiht sich dabei auch der fußläufig vom MEISSEN CARRÉ erreichbare Bahnhof von 1860, der ebenfalls unter Denkmalschutz steht.



# MIKROLAGE

## Familienfreundliche kurze Wege – alle Lageinformationen auf einen Blick.

Nur wenige Minuten von der Höroldtstraße entfernt laden die umliegenden Weinberge zu malerischen Wanderungen ein. Der Sächsische Weinwanderweg bietet das ganze Jahr über herrliche Ausblicke auf die Elblandschaft und die Weindörfer. Im Sommer öffnen Straußwirtschaften zur Weinverkostung. Radfahrer profitieren von der Nähe zum Elberadweg, einem der schönsten Radwege Deutschlands, der sowohl nach Dresden als auch durch die idyllischen Elbtalauen führt. Die Mikrolage der Höroldtstraße verbindet Natur, Erholung und sportliche Aktivitäten direkt vor der Haustür.

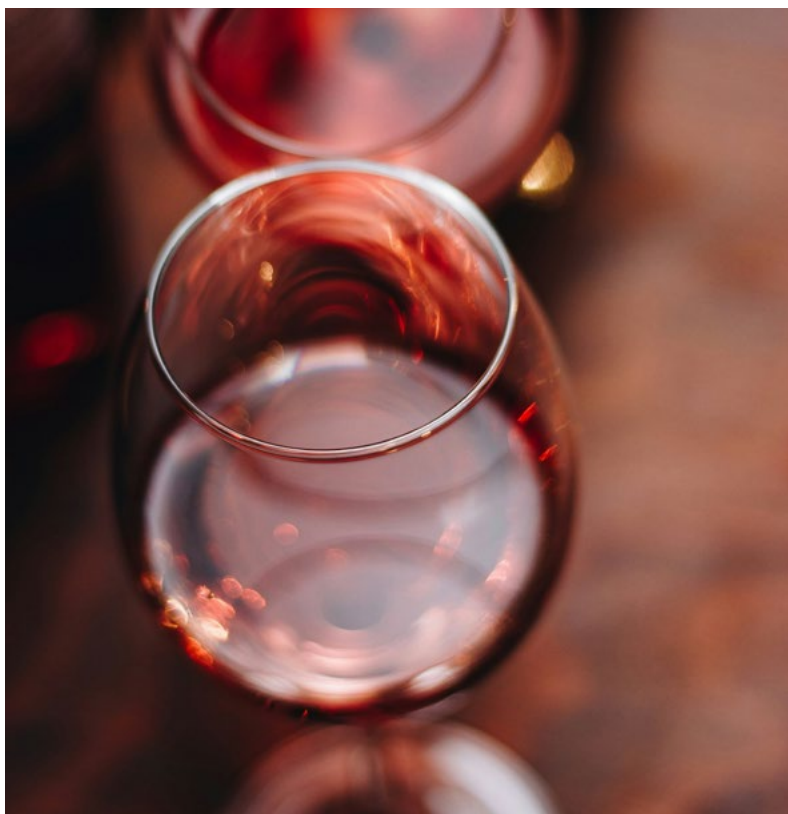
## FREIZEIT & KULINARIK

Bummel in die Altstadt	🚶	18 Minuten
Kinderspielplatz	🚶	9 Minuten
Sportanlage	🚶	3 Minuten
Schwimmbad	🚲	20 Minuten

## KULTUR

Freibad	🚗	15 Minuten
Tennis	🚗	5 Minuten
Golf	🚶	15 Minuten
Fitnessstudio	🚶	10 Minuten





## VERSORGUNG

Supermärkte	🚶	12 Minuten
Wochenmarkt Elbberg	🚗	10 Minute
Wochenmarkt Meißen	🚗	11 Minuten
Bäckerei	🚶	1 Minute
Bank	🚶	2 Minute

## BILDUNG

Kindertagesstätte	🚶	2 Minuten
Grundschule	🚶	12 Minuten
Gymnasium	🚗	8 Minuten
Hochschule FH	🚗	10 Minuten

## MOBILITÄT

Bushaltestellen	🚶	1 Minuten
S-Bahnhof	🚶	6 Minuten
Direktanbindung Dresden (ca. 30 Min.)		
A4, A13, A17 und A14	🚗	10 Minuten
Flughafen Dresden	🚗	30 Minuten

## MEDIZINISCHE VERSORGUNG

Arzt	🚶	3 Minuten
Apotheken	🚶	1 Minuten
Klinikum	🚗	12 Minuten

MEISSEN CARRÉ

# DAS OBJEKT

Modernes Wohnen in Meißen:  
Neubau in der Höroldtstraße







## OBJEKTVORSTELLUNG

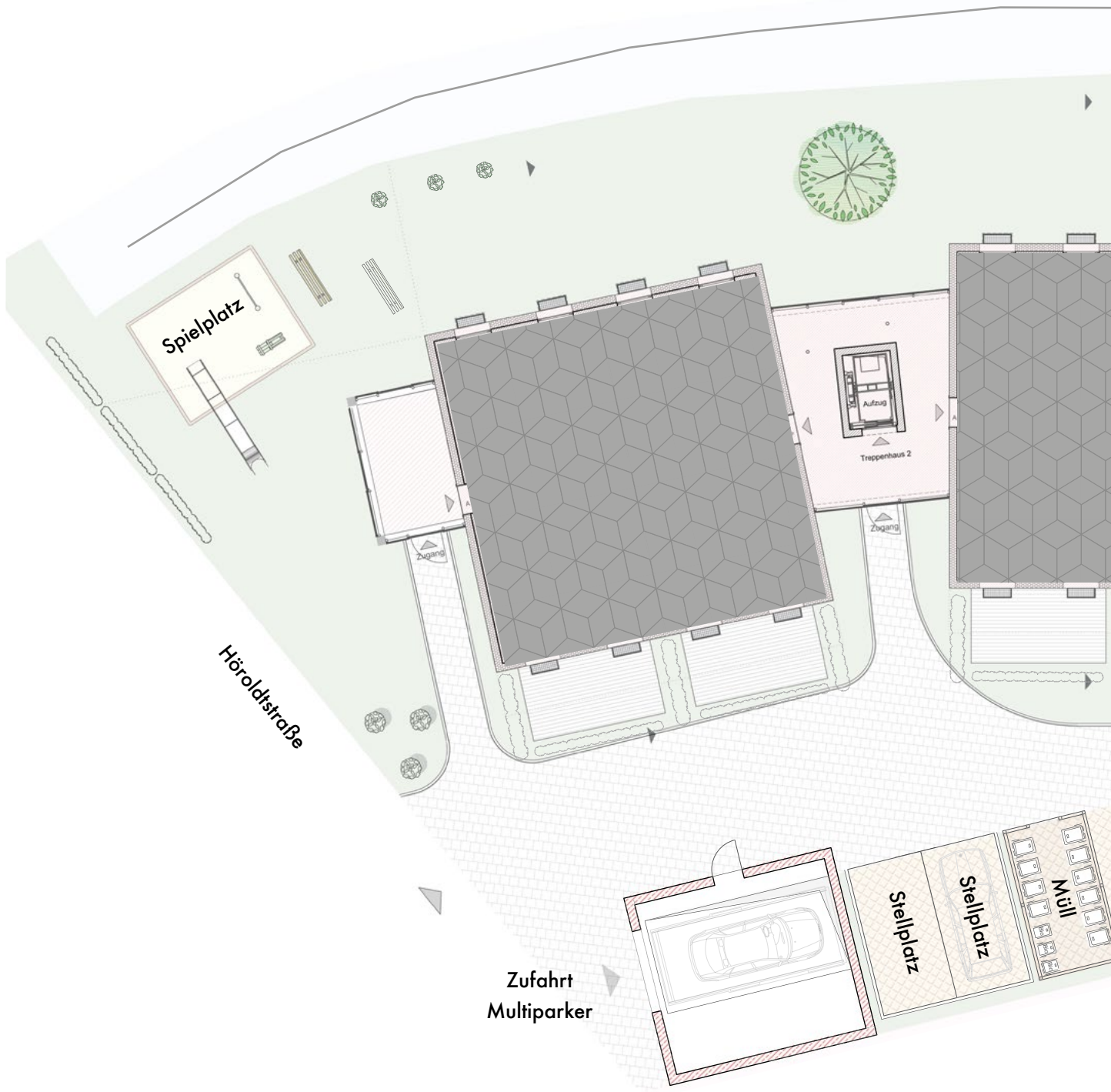
# MEISSEN CARRÉ

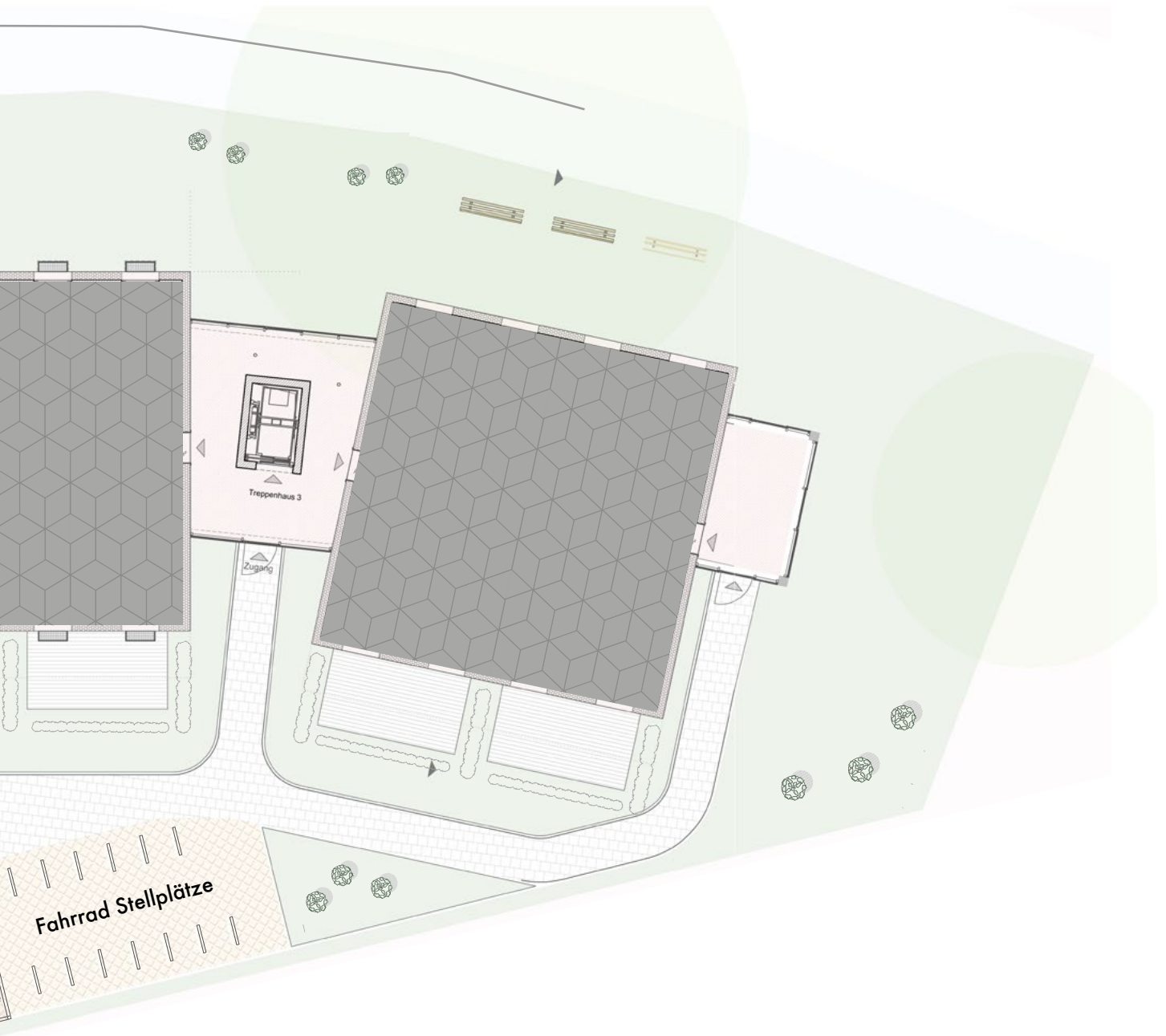
### **Zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattung und ruhige Lage**

Der Neubau in der Höroldtstraße in Meißen bietet modernen Wohnraum in einer attraktiven Lage. Die Architektur ist klar und zeitgemäß, mit einer hellen Fassade und großzügigen Balkonen, die den Bewohnern viel Licht und Platz bieten. Sämtliche Wohneinheiten verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse.

Die grüne Umgebung und die gepflegten Außenanlagen, werten das Wohngefühl auf. Fahrradabstellplätze und eine barrierearme Gestaltung sorgen für zusätzliche Annehmlichkeiten. Die Lage bietet eine ruhige Wohnatmosphäre, ist aber dennoch gut an das Stadtzentrum angebunden.

Der Neubau steht für komfortables, modernes Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und hoher Lebensqualität. Die Nutzung von Solartechnik und der Fokus auf umweltfreundliche Bauweise runden das Gesamtkonzept ab.





LAGEPLAN

# MEISSEN CARRÉ

Überblick der Bebauung des Neubauprojekts in Meißen







- ◆ Schiffsboden Parkett
- ◆ Großformatige Fliesen
- ◆ Fußbodenheizung
- ◆ Terrassen
- ◆ Balkone
- ◆ Autostellplätze
- ◆ Fahrradstellplätze

CARRÉ MEISSEN

# DIE GRUNDRISSE

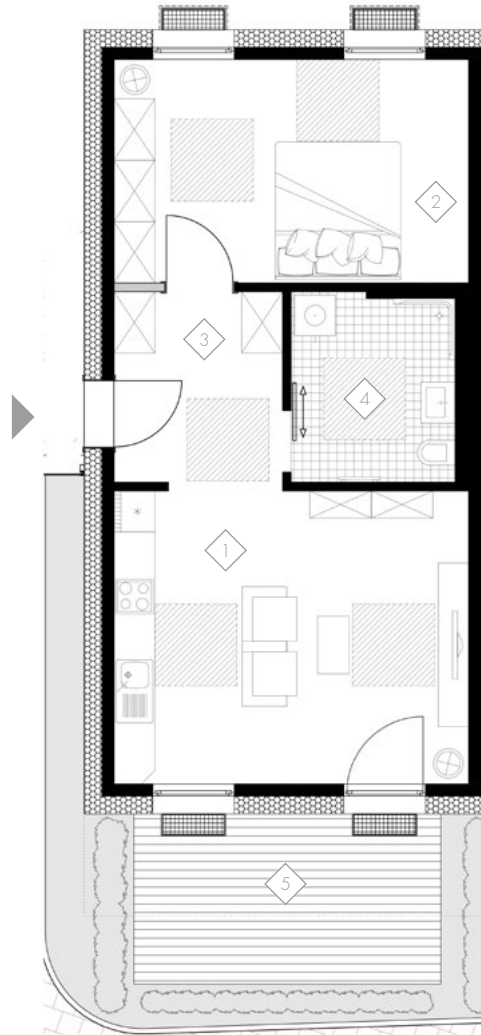
Grundrisstypen





## 01

## GRUNDRISS TYP

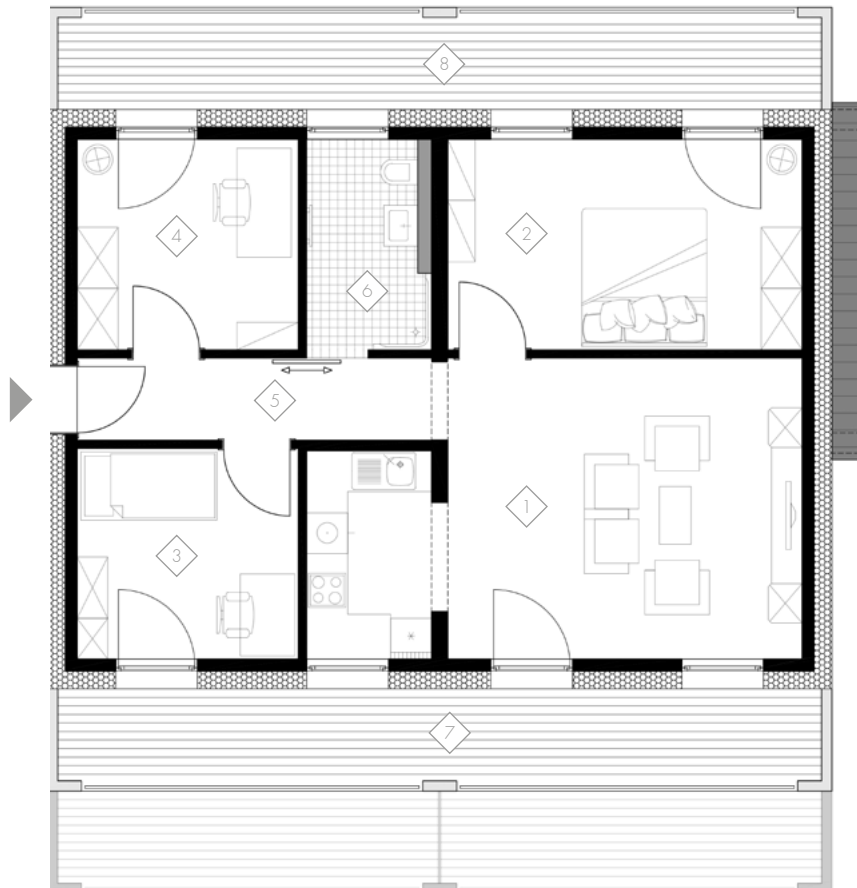


①	Wohnen/Kochen	22,30 m <sup>2</sup>	④	Badezimmer	6,50 m <sup>2</sup>
②	Schlafen	17,00 m <sup>2</sup>	⑤	Terrasse (50 %)	5,60 m <sup>2</sup>
③	Diele	7,10 m <sup>2</sup>			

**Wohnfläche gesamt: 58,50 m<sup>2</sup>**

# 02

## GRUNDRISSSTYP



1	Wohnen/Kochen	28,90 m <sup>2</sup>	5	Diele	6,50 m <sup>2</sup>
2	Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>	6	Badezimmer	5,60 m <sup>2</sup>
3	Kind	10,00 m <sup>2</sup>	7	Dachterrasse (50%)	7,50 m <sup>2</sup>
4	Arbeiten	10,00 m <sup>2</sup>	8	Dachterrasse (50%)	7,50 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt: 92,00 m<sup>2</sup>**





CARRÉ MEISSEN

# BAU- BESCHREIBUNG

Höroldtstraße







# BAUBESCHREIBUNG

## NEUBAU HÖROLDTSTRASSE 6 IN 01662 MEISSEN

Auf dem Grundstück der Höroldtstraße 6 Ecke Mühlweg in 01662 Meißen soll ein Wohngebäude errichtet werden. Derzeitig handelt es sich um ein leerstehendes Eck Grundstück. Der zu errichtende Neubau ist als freistehendes Gesamtbauwerk geplant. Das Gebäude besteht aus drei Baukörpern, mit jeweils 3 Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss. Die Baukörper haben mit Ausnahme des Gebäudeteiles im östlichen Bereich des Grundstückes ein Kellergeschoss.

In den Gebäudeteilen entstehen insgesamt 21 Wohneinheiten. Die Abstell- und Haustechnikräume sowie der Fahrradraum befinden sich im Untergeschoss. Weitere Fahrradstellplätze befinden sich auf dem Grundstück.

Es sind insgesamt 18 Auto-Stellplätze geplant.

Die Gebäude werden barrierefrei über insgesamt vier Treppenhäuser erschlossen.



### Standard KfW 40 QNG

Es kann folgendes KfW-Programm in Anspruch genommen werden: Programm Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (297, 298) 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

Fundamentkonstruktionen als Streifenfundament oder Bodenplatte aus Beton oder Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

### Wohngeschosse

Mauerwerkskonstruktionen je nach statischen-, thermischen- oder schalltechnischen Anforderungen aus Stahlbeton, Mauerwerk KS bzw. Poroton. Zimmerwände wenn nicht anders erforderlich in Trockenbauweise.

### Geschossdecken

Die Decken werden – wenn aus zwingenden Gründen nicht anders vorgegeben aus Stahlbeton hergestellt.

Schallschutz gemäß den Anforderungen der DIN 4109 in der zum Zeitpunkt dieser Beschreibung zuletzt veröffentlichten Fassung.

In den Wohnungen kann, wenn erforderlich, partiell (nur im Bereich von Fluren, Bädern, WC und Küchen) eine Reduzierung der Raumhöhe durch abgehängte Gipskartondecken zur Verkleidung von Installationen auf mindestens 2,40 m erfolgen.

Dämmung des Bodens zum Erdreich gemäß den ENEV-Berechnungen.

### Geschosstreppen

Die zu errichtenden Treppen werden aus Stahlbeton mit elastischer Lagerung gefertigt.

### Dach

Das Dach wird als Flachdach hergestellt. Die Abdichtung erfolgt gemäß den Flachdachrichtlinien. Verblechungen, Rinnen und Fallrohre in Zinkblech.

### Innenwände

Tragende Innenwände in den Wohngeschossen: Kalksandsteinwände, nach statischer Berechnung ggf. in Stahlbetonbauweise oder als Poroton-Mauerwerk.

### Wohnungstrennwände, Treppenhaus

Kalksandsteinwände, nach statischer Berechnung ggf. in Stahlbetonbauweise wo aus statischen Gründen nicht möglich,

GK- oder Poroton-Mauerwerks-Wände. Schallschutz gemäß Anforderungen aus der DIN 4109 in der zum Zeitpunkt dieser Beschreibung zuletzt veröffentlichten Fassung.

Nicht tragende Wände in den Wohngeschossen: Trockenbaukonstruktion mit doppelter Beplankung.

### **Hauseingänge**

Die drei Gebäudeteile werden mit insgesamt vier Treppenträumen erschlossen. Eins davon verbindet den Süd-West-Bau mit dem Mittelbau. Von hieraus erreicht man die Wohnungen 2,3,8,9,14,15,19. Ein weiteres Treppenhaus befindet sich zwischen dem Mittel- und den Nord-Ost-Bau. Dieser erschließt die Wohnungen 4,5,10,11,16,17,20,21.

Beide Treppenhäuser erhalten jeweils einen Aufzug, der alle Etagen (KG-DG) der Baukörper erschließt. Die Wohnungen 1,7,13 werden über das Süd-West-Treppenhaus und die Wohnungen 6,12,18 werden über das Nord-Ost-Treppenhaus erschlossen.

### **Balkone und Dachterrassen**

Die 6 Wohnungseinheiten im EG erhalten eine direkt zugängliche, Terrasse gemäß Grundriss. Der Austritt zur Terrasse ist nicht barrierefrei.

Im 1.OG befinden sich 6 Wohnungen. Jede erhält einen Balkon. Im 2.OG befinden sich 6 Wohnungen. Jede erhält einen Balkon. Im DG (Staffelgeschoss) befinden sich drei Wohnungen mit jeweils einer Dachterrasse.

Art und Umfang nach Maßgabe des Bauamtes. Der Belag der einzelnen Balkone, Loggien und Dachterrassen wird aus Holz (z.B. Sibirische Lärche oder gleichwertig, Brutto-Materialpreis: bis 35,00 Euro/m<sup>2</sup>) verlegt. Balkonbrüstungen und Absturzsicherungen aus verzinktem Stahl. Die Terrassen im EG erhalten einen Belag aus Verbundsteinpflaster.

### **AUSBAU**

#### **Außenwandmaterial**

Mauerwerkskonstruktion außen als Wärme-Dämm-Verbundsys-

tem gemäß den Anforderungen der GEG-Berechnungen

### **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 Stahlhandlauf verbaut.

### **Oberbeläge**

Eingangsbereich, Treppenhaus: Die Treppen werden mit Tritt- und Setzstufen- sowie Sockelleisten aus Feinsteinzeug versehen. Auf den Podesten ebenfalls Belag aus Feinsteinzeug mit Sockelleiste auf schwimmendem Estrich bzw. elastisch verklebt.

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flure: Mehrschichtparkett, verklebt, ca. 12 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 35,00 Euro / m<sup>2</sup>.

Küchen, Bäder: Keramische Fliesen, Format ca. 30 x 60 cm, Höhe ringsum im Mittel 1,20 m. Im Dusch- und Badewannenbereich höher verflies, ca. 2,10m. Feinsteinzeug, 1. Sortierung, hell bis weiß, 1/2-Verband Verlegung auf dem Boden und Kreuzfuge an der Wand, helle Verfugung. Auswahl nach Bemusterung des AG/Planer. Brutto-Materialpreis: bis 35,00 Euro / m<sup>2</sup>. In der Küche und im Bad Fliesensockel.

### **Abstellräume**

Es bleibt ein Sichtmauerwerk mit weißer Farbe. Trennwände für die Abstellräume der Wohnungen sind aus Holz- oder Blechmaterial. Böden der Technikräume, Schleusen und Abstellräume werden mit staubbindendem Anstrich versehen.

### **Fenster / Türen**

Erd- und Obergeschosse: Es werden Kunststoff-Fenster mit energieeffizienter 3-fach Isolierverglasung eingebaut. Der Ug-Wert entspricht den Berechnungen aus dem GEG-Nachweis.

# BAUBESCHREIBUNG

Bei Bodentiefen Fenster wo erforderlich, als Sicherheitsglas oder mit vorgesetztem Geländer.

Fensterkonstruktion gemäß den Richtlinien des Institutes für Fenstertechnik e.V. in Rosenheim. Rahmengruppe 1, verdeckt liegende Beschläge als Einhandbeschläge. Fenstertüren zu den Balkonen und Terrassen als Drehflügelelemente. Die Beschläge im EG werden als Sicherheits-Pilzkopf-Verriegelungen aus Stahl in Anlehnung an die Sicherheitsklasse 2 ausgeführt. Rahmen in Abstimmung mit dem Bauamt und bei Bedarf farblich abgesetzt. In den Dachgeschossen werden teilweise Dachflächenfenster nach Vorgabe der energetischen Werte und Bemusterung durch den AG/Planer eingebaut.

Sonnenschutzelemente: Der sommerliche Wärmeschutz wird einheitlich gemäß der GEG-Berechnung durch außen-/innenliegende Rollos und/oder einer entsprechenden Wärmeschutzverglasung erreicht.

Haustürelement: Haustür zwei- bzw. einflügelig. Türflügel mit Profilylinder, Sicherheitsbeschlag, Verriegelung mit elektrischem Türöffner. Türdrücker in Edelstahl. Klingel und Gegensprechanlage, sowie Briefkastenanlagen befinden sich im jeweiligen Eingangsbereich der zu den Wohnungen gehörenden Treppenhäuser.

Wohnungseingangstüren: Überfalzte Holzwerkstoff-Türblätter mit Röhrenspan- oder Spanplatteneinlage, insgesamt 40 mm dick, mit umlaufender Gummidichtung und Bodendichtung. Stahlleckzargen, 2,10 m hoch, mittelschweres Einsteckschloss mit Sicherheitsbeschlag, Knauf außen und Drücker innen. Zweiteilige Türbänder, Weitwinkel-Türspion. Alles fertig beschichtet. Türblätter außen falls aus dem Denkmalschutz gefordert, farblich abgesetzt.

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)

Innentüren: Türelemente aus Holzwerkstoff. Überfalzte Tür-

blätter 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.

Außen Sohlbänke aus Aluminium-Blech.

Innen in den Wohnräumen Fensterbänke, 2 cm stark, aus Naturstein Jura-Marmor der gleichwertig, 2cm Wandüberstand.

In den Bädern stattdessen Verfließung.

Vor bodentiefen Fenstern keine Fensterbänke.

## **Anstriche**

Wohnung innen: Decken und Wände erhalten einen Dispersions-Farbanstrich, weiß.

Treppenhausecken, Treppenuntersicht: Decken und Wände mit Dispersions-Farbanstrich in Weiß.

## **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 gemäß den GEG-Berechnungen und den Vorgaben zur Einhaltung des geschuldeten KfV-Standards. Möglich sind Fernwärme, Wärmepumpe, Solarthermie oder Photovoltaik mit entsprechendem Warmwasserspeicher im Technikraum gemäß den Berechnungen. Die aufgezählte Wärme/Energieerzeuger können je nach noch festzusetzendem Konzept einzeln oder in hybrider Funktionsweise eingesetzt werden. Die Aufstellflächen der benötigten Wärmeerzeugungs-Technik kann je nach Hersteller

anforderungen variieren.

Die vertikale Verteilung erfolgt über Steigleitungen in Installationswänden und Steiggeschächten. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Einzelraumtemperaturgesteuerte Fußbodenheizung und über Handtuch-Wärmeheizkörpern in den Bädern. 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 Treppenräume, Flure und Keller werden nicht beheizt.

Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt durch die Heizungsanlage. Die vertikale Verteilung erfolgt über Steigleitungen in Installationswänden und Steiggeschächten. Leitungsnetz in wärmegeprägten 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 Falleitungen für Schmutzwasser in schalldämmten Rohren.

#### **Elektrische Anlagen**

Die Installation wird nach den zum Zeitpunkt der Beurkundung geltenden VDE-Bestimmungen sowie den technischen Anschlussbestimmungen des Energieversorgers erstellt.

Zähleinrichtungen in Stahlkompaktschrank im Technikraum gemäß den Anforderungen des Elektroversorgungsunternehmens.

Verlegung der Leitungen in den Wohnungen und im Treppen-

haus Unterputz, im den Abstell- und 1 Zähler je Wohnung sowie 1 Zähler für Allgemeinstrom für Treppenhaus- und Außenbeleuchtung (nicht für Terrassen und Balkone), Flure, Gemeinschaftsräume, Klingel-, Sprech- und Türöffneranlage.

In den Wohnungen Unterputz-Unterverteilerkästen mit Fehlerstrom-Schutzschalter. Gerätestromkreise sind separat abgesichert. Schalterprogramm für die Wohnungen und Treppenhaus Elso Joy oder gleichwertig.

#### **Elt-Installationen Treppenhaus und Außenbereich (nicht Loggien, Terrassen und Balkone):**

Wand- und/oder Deckenleuchten sowie Poller-Leuchten. Schalterprogramm wie in den Wohnungen.

##### Je Geschoss (Allgemein-Strom):

1 Deckenleuchten mit Treppenlichtautomat und Zeitsteuerung oder Bewegungssensor

##### Je Wohnungseingang (Allgemein-Strom):

1 Leucht-Lichttaster für Treppenhauslicht

1 Klingeltaster mit Namensschild

##### Hauseingang (Allgemein-Strom):

1 Außenleuchte mit Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr

1 Leucht-Lichttaster für Treppenhauslicht oder mittels Bewegungsmelder

1 Klingel- und Türöffneranlage

Wechselsprechanlage zwischen Wohnung und Haustür.

# BAUBESCHREIBUNG

## Elektrotechnische Ausstattung der einzelnen Wohnungen

Bereich	Anz. Brennstelle	Schaltung	Anz. Steckdosen
Keller / Abstellraum	1 incl. Anbauleuchte	1 Ausschaltung	
Terrasse / Balkon	1	1 Ausschaltung	1 Einfachsteckdose
Flur / Diele	2	1 Serienschaltung	2 Einfachsteckdose
HWR	1	1 Ausschaltung	1 Einfachsteckdose 1 Waschmaschine 1 Trockner
Bad	1 Decke 1 Wand	1 Serienschaltung	2 Einfachsteckdosen
Wohnen / Essen	2	1 Serienschaltung	2 Einfachsteckdose 2 Doppelsteckdosen 1 Dreifachsteckdose 1 Antennensteckdose 1 TAE Dose (Telefon)
Gäste-WC / Dusche	1 Decke 1 Wand	1 Serienschaltung	1 Einfachsteckdose
Je Schlafen / Kind / Gast u.a.	1	1 Wechselschaltung	1 Einfachsteckdose 3 Doppelsteckdosen 1 Antennensteckdose 1 TAE Dose (Telefon)
Küche	1 Decke 1 Arbeitsplatz	1 Serienschaltung	1 Einfachsteckdose 2 Doppelsteckdosen 1 Herdanschluss (Drehstrom) 1 Kühlschrank 1 Spülmaschine 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 Erdgeschoss. Die Beauftragung zur Freischaltung erfolgt durch den Käufer.

### Lüftungstechn. Anlage

Dunstabzug: Zur Vermeidung unschöner Verschmutzungen an den Fassaden wird keine Dunstabzugsvorrichtung an der Außenwand vorgehalten. Für Umluft betriebene Dunsthauben wird ein elektrischer Anschluss vorgehalten.

Fensterlose Küchen und WC's werden zur Sicherstellung des

Feuchteschutzes mit Lüfter gemäß Lüftungskonzept versehen.

Lüftung mit Wärmerückgewinnung

Für die Einhaltung des KfW-Standards kann eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erforderlich sein.

Diese wird falls notwendig dezentral mittels Einzelraum-Lüfter in den Außenwänden umgesetzt.

### 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 Sanitäröbekte zu Abweichungen von den in der DIN empfohlenen seitlichen Abständen und Bewegungsflächen kommen.

Bäder: (Abbildungen zu den genannten Öbekten 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 Spülenanschlüsse ist in den Grund-

rissen 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 Bau-träger schuldet keine Küchenmöblierung und technische Geräte.  
Schließanlage: Zentrale Schließanlage mit Sicherheitsprofilzylindern und Sicherungskarte für Haustüren- 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. Ein Kleinkinderspielplatz wird auf dem Grundstück errichtet.

### **Stellplätze**

Mittels eines Autoparksystems (z.B. Multiparker oder vergleichbar) werden 16 vor Witterung geschützte Stellplätze hergestellt, die gemäß Freiflächenplan über eine in der Grundstückszufahrt Höroldtstraße befindliche Übergabestation erschlossen sind.

Weitere zwei Stellplätze befinden sich gemäß Freiflächenplanung auf dem Grundstück.

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

# BAUBESCHREIBUNG

## 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 eingezeichneten 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



Schalterprogramm Elso Joy



WC Renova Plan Nr.1

WC Betätigungsplatte



Waschtisch Renova Plan Nr.1

Waschtischarmatur Grohe Eurosmart



Badewanne Vigour Derby

Badewannenarmatur Grohe Eurosmart





# 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 selbst 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 Bausubstanz nach § 7 Abs. 4 EStG anteilig in Anspruch genommen werden. Die Berechnungsgrundlage ergibt sich aus dem Wert der Bausubstanz bei bestehenden bzw. denkmalgeschützten Immobilien sowie der Differenz zwischen „Herstellungskosten“ 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. Zudem sind insbesondere denkmalgeschützte Immobilien oft förderfähig, beispielsweise durch KfW-Darlehen oder Zuschüsse, was die Finanzierung erleichtert und gleichzeitig die Rentabilität erhöhen kann.

Neubauten im Effizienzhausstandard 40 bzw. Effizienzhausstandard 40 inkl. QNG-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) zeichnen sich durch hohe Energieeffizienz aus, was langfristig zu niedrigeren Betriebskosten führt. Zudem sind solche Immobilien ebenfalls häufig förderfähig, beispielsweise durch KfW-Darlehen oder ggf. Zuschüsse, was die Finanzierung erleichtert. Immobilien mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) entsprechen hohen Nachhaltigkeitsstandards, was nicht nur ökologische Vorteile bietet, sondern auch die Attraktivität und den Wiederverkaufswert der Immobilie steigert. Auch für Neubauten können bestimmte Anschaffungskosten und Finanzierungskosten als Werbungskosten abgesetzt werden. Dies führt zu steuerlichen Entlastungen und kann die Rentabilität der Investition erhöhen. Besonders hervorzuheben ist die Sonderabschreibung gemäß § 7b EStG, die eine erhöhte Abschreibung für Neubauten im Effizienzhausstandard 40 mit QNG-Zertifizierung ermöglicht, sofern die Neubauten die aus dem Gesetz ergebene Kostenobergrenze einhalten.

Die Immobilie in Stadtlage bzw. stadtnahen Lagen bietet 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.

# RISIKEN

Nachfolgende Darstellung beschreibt auszugsweise die bestehenden Risiken. Eine Darstellung sämtlicher Risiken ist nicht möglich, da zahllose individuelle Gegebenheiten, wie beispielweise 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.

Veräußerbarkeit: Der Kauf einer Immobilie sollte als langfristige Vermögensanlage betrachtet werden, sowohl aus wirtschaftlichen als auch steuerlichen Gründen. Da Immobilien dem Marktprinzip von Angebot und Nachfrage unterliegen, ist ein Verkauf nur bei entsprechender Nachfrage möglich. Konjunkturschwankungen, Umfeldentwicklungen oder andere Faktoren können das Risiko bergen, dass die Immobilie nicht oder nur zu einem niedrigeren als dem erhofften Preis verkauft werden kann. Ein Verkaufspreis unter dem Erwerbspreis kann nicht abgeschlossen werden. Mietausfall: Der Erwerber trägt als Vermieter das Risiko, dass die Immobilie ganz oder zeitweise nicht vermietet werden kann. Zudem können Mietausfälle durch Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit der Mieter auftreten. Verwaltung: Das Gemeinschafts- und Sondereigentum einer Immobilie muss verwaltet werden. Die Verwaltungsqualität beeinflusst die Werthaltigkeit. Nachlässige Verwaltung kann zu Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit und höheren Reparaturkosten führen. Die Verwaltung verursacht Kosten.

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.

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. 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. Insolvenz: Trotz der gesetzlichen Vorgaben zur Zahlungsabwicklung kann eine Insolvenz des Bauträgers zu Mehrkosten und einer zeitlichen Verzögerung der Fertigstellung kommen. Sanierungsgebiet: Aufgrund der Lage der Immobilie im Sanierungsgebiet können behördliche Auflagen oder besondere Genehmigungsvoraussetzungen bestehen, die die Vermietbarkeit, Veräußerbarkeit, Belastung, Umgestaltung oder Nutzbarkeit der Immobilie einschränken.

# REFERENZEN DES BAUTRÄGERS





# PROJEKTE & REFERENZEN



Magdeburg

## Grusonstr. 8a (Villa)

Die Altbau-Villa in der Grusonstraße 8A vereint modernes Wohngefühl mit klassischer Eleganz



Merseburg

## Siegfried-Berger-Str. 12

Modernes und nostalgisches Wohnen im ehemaligen Polizeidirektorium Merseburgs



Magdeburg

## Grusonstr. 8

Unser sanierter Altbau in der Grusonstraße 8 bietet klassisches Wohnen im Altbau mit modernem Touch



Magdeburg

## Dodendorfer Str. 31

Hochwertige Eigentumswohnungen in der Dodendorfer Straße 31 bieten stilvolles Wohnen



Magdeburg

## Grusonstr. 8a (Neubau)

Unser Hof-Neubau Grusonstraße 8a bietet modernes und ruhiges Wohnen



Wanzleben

## Ritterstr. 3

Das Objekt in der Ritterstr. 3 bietet stilvolles Wohnen ehemaligen Amtsgericht von Wanzleben-Börde



Merseburg

## Preusserstr. 33

Das Objekt in der Preusserstr. 33 bietet ruhiges Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Merseburger Altstadt



Magdeburg

## Siegfried-Berger-Str. 8/10

Das Objekt „Siegfried-Berger-Str. 8/10“ bietet ruhiges Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Merseburger Altstadt



Merseburg

## Neumarkt 26

Ruhiges und modernes Wohnen im historisch geprägten Neumarkt



Schönebeck

## Edelmannstr. 35

Das Objekt in der Edelmannstr. 35 verspricht ruhiges und modernes Wohnen im erweiterten Stadtkern



Schönebeck

## Edelmannstr. 38

Das Objekt in der Edelmannstr. 38 verspricht ruhiges und modernes Wohnen im erweiterten Stadtkern



Magdeburg

## Grusonstr. 10

Unser saniertes Objekt in der Grusonstraße 10 bietet modernes Wohnen in bester Lage







VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT

CC Capital CoInvest Dritte GmbH

NAME UND SITZ DER GESELLSCHAFT

CC Capital CoInvest Zweite GmbH, Meinekestr. 27, 10719 Berlin

RECHTLICHES

Alle Darstellungen unverbindlich. Planungsänderungen vorbehalten. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Regelungen und Darstellungen im notariellen Kaufvertrag, der Teilungserklärung und der Baubeschreibung. Das Exposé enthält allgemeine Informationen zur Orientierung. Für die Richtigkeit aller Angaben kann keine Gewähr übernommen werden und es können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Stand der Informationen: November 2024. (Änderungen vorbehalten).

BILDNACHWEISE

Adobe Stock, Unsplash, Staatliche Porzellan-Manufaktur Meissen GmbH