



PREUSSERSTR. 33  
06217 MERSEBURG — EXPOSÉ

*Je kaputter die Welt draußen, desto  
heiler muss sie zu Hause sein.*

- REINHARD MEY



## INHALT

- 4 Merseburg
- 6 Das Objekt & die Umgebung
- 7 Immobilien im Sanierungsgebiet
- 12 Visualisierungen
- 30 Wohnungen - Details, Flächen & Grundrisse
- 72 Mehr Sicherheit - für ein gutes Gefühl
- 74 Chancen & Risiken
- 78 Impressum

# MERSEBURG

Eine Stadt mitten in der wachsenden und prosperierenden Metropolenregion Halle-Leipzig gelegen, die vielen mit ihrer über 1000-jährigen Geschichte als „Mutter“ der mitteldeutschen Städte gilt. Diese viele Jahrhunderte währende Geschichte und Tradition kann man heute in der Innenstadt noch überall entdecken.



Wörtliches Zitat (Website der Stadt Merseburg): „Über der Saale und mit einem Überwältigenden Blick auf die Kreisstadt und die Aue thronen der gotische Dom, dessen Grundsteinlegung vor über 1000 Jahren erfolgte, und ein Renaissance-Schloss in einmaliger baulicher Geschlossenheit.“

Wen die lebendige Kunstszene des mitteldeutschen Raumes und die wechselvolle Geschichte der Stadt Merseburg interessiert, besucht die Galerien und Museen. Sie führen in jahrhundertealte Gewölbe wie auch zu Ehrfurcht einflößenden Industriedenkmälern. Merseburg einst Herzogsresidenz, später beschauliche Beamten- und Regierungshauptstadt der preußischen Provinz Sachsen, im vorigen Jahrhundert innovatives Zentrum von Chemieindustrie und Technikentwicklung...

## MERSEBURG BEZAUBERT JEDEN, DER ES BESUCHT.

Die Dom- und Hochschulstadt Merseburg ist Kreisstadt des Landkreises Saalekreis und hat derzeit ca. 37.000 Einwohner, mit einer wachsenden Tendenz. Merseburg ist ein bedeutender Industriestandort und zusammen mit den benachbarten international bekannten Chemiekomplexen Leuna und Schkopau bilden sie einen wesentlichen und dynamischen Bestandteil des mitteldeutschen Wirtschaftsraumes. Durch viele geförderte Investitionen von mittelständischen Unternehmen in den letzten 20 Jahren, konnte die einstmalige Abhängigkeit von der Chemieindustrie in einen breiten Branchenmix umgewandelt werden. Hier entstanden in den ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten Merseburgs ca. 4.000 neue Arbeitsplätze.

Als Bildungsstandort hat die 1954 gegründete Hochschule Merseburg ca. 3.000 Studierende. Die Hochschule kooperiert eng mit den vor Ort tätigen Firmen und ist für Ihren praktischen Ansatz bekannt. Derzeit wurde gerade wieder eine enge Kooperation mit einem lokalen Energieanbieter vereinbart. Die ausgebildeten Studenten haben also in der Region sehr gute Jobchancen.

Allgemein kann man beobachten, dass derzeit viele einst abgewanderte und gut ausgebildete Arbeitskräfte wieder zurück in Ihre alte mitteldeutsche Heimat streben. Die bekannten Metropolen Leipzig (30km) und Halle (20km) liegen nah bei Merseburg und sind verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Als mitten in dieser Metropolenregion gelegene Kreisstadt profitiert Merseburg auch von der sehr guten Entwicklung dieser nahen Großstädte.– Merseburg wächst und prosperiert.

# DAS OBJEKT & DIE UMGEBUNG

In unserem sanierten Objekt entstehen 20 hochwertige Eigentumswohnungen in bester Bauweise. Dieser wird ökologisch wertvoll und nachhaltig beheizt. Das Objekt besteht aus drei Teilen, einem Vorderhaus zur Straße sowie zwei Flügeln zum Hof.

Die Preußerstraße ist eine ruhig situierte und grüne Straße, die im zentralen Stadtkern von Merseburg liegt. Umgeben vom Gotthardteich, dem Stadtpark, unzähligen Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants und Cafés bietet die Preußerstraße den idealen Standort, der keine Wünsche unbeachtet lässt. Durch die zentrale Lage sind der Hauptbahnhof, die Straßenbahn sowie diversen Buslinien fußläufig erreichbar, wodurch die optimale Mobilität gewährleistet wird.

Zusätzlich wurde die Umgebung der Preußerstraße als förmlich ausgewiesenes Sanierungsgebiet eingestuft. Dadurch wurde im Lauf der letzten Jahre nahezu die komplette Infrastruktur aufgewertet und die allermeisten Gebäude saniert. Der Ablösebetrag, welcher für die nachweisliche baulich/strukturelle Aufwertung des Sanierungsgebietes fällig ist, wurde bereits seitens des Initiators an die Stadt Merseburg abgeführt. Die Sanierung erfolgt unter Einbeziehung aller relevanten (z.B. energetischer) baulichen Anforderungen. Eine KfW-Förderung ist demnach möglich.

*Zu Hause sein. Wie sich der ganze Wirrwarr der  
Gefühle verliert und ordnet, wenn man aus  
dem fremden heimkehrt in seine eigenen vier  
Wände! Nur zu Hause ist der Mensch ganz. - JEAN PAUL*





# IMMOBILIEN IM SANIERUNGSGEBIET

Gemäß § 136 BauGB haben Städte und Gemeinden die Möglichkeit Sanierungsgebiete auszuweisen, um städtebauliche Missstände zu beheben. Einer der Vorteile hinter der Investition in Immobilienanlagen ist, dass diese in der Regel, deutlich geringeren Schwankungen als z. B. der Aktienmarkt unterliegt. Für Kapitalanleger beträgt die Halte- oder auch Spekulationsfrist 10 Jahre. Nach Ablauf dieser Frist, sind die erzielten Veräußerungsgewinne steuerfrei und unterliegen somit nicht der Kapitalertragssteuer. Kürzere Fristen gelten für Eigennutzer. Eine Immobilie die ausschließlich selbst genutzt wird, kann jederzeit steuerfrei veräußert werden. Bei einer Immobilie, die zunächst vermietet und dann selbst genutzt wurde, muss die Eigennutzung im Jahr des Verkaufs sowie in den beiden vorangegangenen Jahren nachgewiesen werden, damit keine Steuer zu entrichten ist. Vor Ablauf der Abschreibungsmöglichkeiten ist jedoch ein Verkauf im Grunde wenig sinnvoll.

## IMMOBILIEN IM SANIERUNGSGEBIET GELTEN ALS STABILE & ATTRAKTIVE KAPITALANLAGEN.

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 zu beheben. Diese Missstände können unter anderem sein: schlechte Belichtungen, Belüftung in den Gebäuden, ungünstige Zugangsmöglichkeiten oder gefährliche bauliche Beschaffenheit.

## DIE GRÜNDE:

-  Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird in einem Sanierungsgebiet durchgeführt, um städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen zu beheben, wesentlich zu verbessern oder umzugestalten.
-  Dazu gehört die Schaffung von Wohn- und Arbeitsplätzen sowie die Optimierung der baulichen Beschaffenheit.
-  Der Strukturwandel der gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft wird durch städtebauliche Maßnahmen begleitet.
-  Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind für das Allgemeinwohl erforderlich.

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.



## 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.





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

#### WERDEN SPEZIELLE 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 Preußerstraße in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt, müssen die Sanierungsmaßnahmen mit dem §177 des Baugesetzbuches (BauGB) übereinstimmen. Dies wird selbstverständlich in unserer Planung berücksichtigt.





# VISUALISIERUNGEN



















# WOHNUNGEN

## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISSSE

WE	Bauteil	Räume	Geschoss	Wohnfläche innen	Terrassen & Balkone *1	Wohnfläche gesamt *2	WE	Bauteil	Räume	Geschoss	Wohnfläche innen	Terrassen & Balkone *1	Wohnfläche gesamt *2
1	Straße	3-Raum Maisonette	EG/1.OG	88,30 m <sup>2</sup>	7,00 m <sup>2</sup>	<b>91,80 m<sup>2</sup></b>	11	Straße	3-Raum Wohnung	3.OG	87,20 m <sup>2</sup>	7,20 m <sup>2</sup>	<b>90,80 m<sup>2</sup></b>
2	Straße	4-Raum Maisonette	EG/1.OG	135,10 m <sup>2</sup>	5,30 m <sup>2</sup>	<b>137,75 m<sup>2</sup></b>	12	Hof	3-Raum Wohnung	1.OG	63,10 m <sup>2</sup>	4,80 m <sup>2</sup>	<b>65,50 m<sup>2</sup></b>
3	Straße	2-Raum Wohnung	1.OG	58,72 m <sup>2</sup>	5,30 m <sup>2</sup>	<b>61,37 m<sup>2</sup></b>	13	Hof	3-Raum Maisonette	EG/1.OG	94,25 m <sup>2</sup>	4,80 m <sup>2</sup>	<b>96,65 m<sup>2</sup></b>
4	Straße	2-Raum Wohnung	1.OG	72,40 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>	<b>76,90 m<sup>2</sup></b>	14	Hof	4-Raum Maisonette	2./3.OG	77,90 m <sup>2</sup>	16,80 m <sup>2</sup>	<b>86,30 m<sup>2</sup></b>
5	Straße	3-Raum Wohnung	2.OG	72,88 m <sup>2</sup>	4,00 m <sup>2</sup>	<b>74,88 m<sup>2</sup></b>	15	Hof	3-Raum Maisonette	2./3.OG	73,50 m <sup>2</sup>	16,80 m <sup>2</sup>	<b>81,90 m<sup>2</sup></b>
6	Straße	2-Raum Wohnung	2.OG	67,45 m <sup>2</sup>	5,30 m <sup>2</sup>	<b>70,10 m<sup>2</sup></b>	16	Hof	3-Raum Maisonette	1./2.OG	78,10 m <sup>2</sup>	4,80 m <sup>2</sup>	<b>80,50 m<sup>2</sup></b>
7	Straße	2-Raum Wohnung	2.OG	63,21 m <sup>2</sup>	5,30 m <sup>2</sup>	<b>65,86 m<sup>2</sup></b>	17	Hof	3-Raum Maisonette	1./2./3.OG	86,40 m <sup>2</sup>	23,80 m <sup>2</sup>	<b>98,30 m<sup>2</sup></b>
8	Straße	2-Raum Wohnung	2.OG	68,30 m <sup>2</sup>	7,20 m <sup>2</sup>	<b>71,90 m<sup>2</sup></b>	18	Hof	2-Raum Wohnung	1.OG	54,60 m <sup>2</sup>	7,00 m <sup>2</sup>	<b>58,10 m<sup>2</sup></b>
9	Straße	3-Raum Wohnung	3.OG	72,35 m <sup>2</sup>	7,20 m <sup>2</sup>	<b>75,95 m<sup>2</sup></b>	19	Hof	3-Raum Maisonette	1./2./3.OG	78,10 m <sup>2</sup>	19,00 m <sup>2</sup>	<b>87,60 m<sup>2</sup></b>
10	Straße	2-Raum Wohnung	3.OG	50,75 m <sup>2</sup>	5,00 m <sup>2</sup>	<b>53,25 m<sup>2</sup></b>	20	Straße	4-Raum Wohnung	DG	97,72 m <sup>2</sup>	6,50 m <sup>2</sup>	<b>100,97 m<sup>2</sup></b>

\*1) Netto-Flächen \*2) Terrassen/Balkone zu 50% in Wohnfläche einberechnet

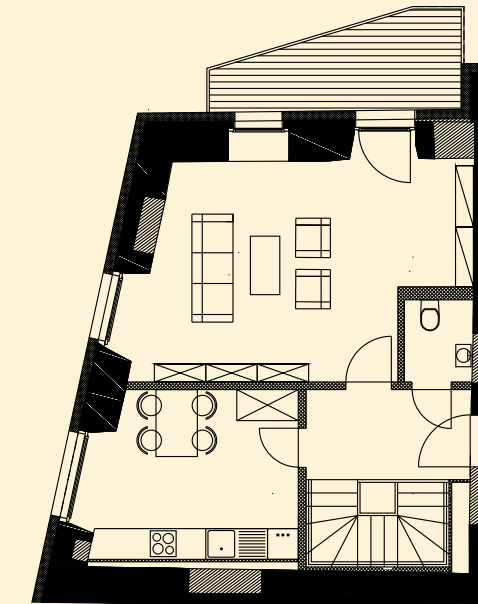
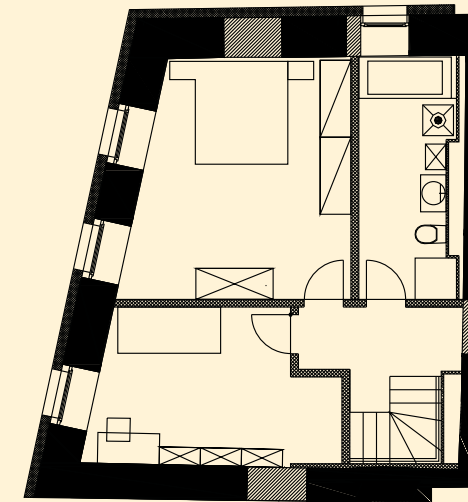


# WOHNUNG 01

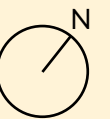
## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss:	<b>EG / 1.OG</b>	Grundfläche:	<b>95,90 m<sup>2</sup></b>
Typ:	<b>3-RAUM-MAISONETTE</b>	davon Wohnfläche:	<b>91,80 m<sup>2</sup></b>
Flur 2			4,55 m <sup>2</sup>
Bad			8,35 m <sup>2</sup>
Schlafen			18,80 m <sup>2</sup>
Zimmer davon Wohnfläche			13,10 m <sup>2</sup> 12,50 m <sup>2</sup>
Wohnen			24,30 m <sup>2</sup>
Küche			12,15 m <sup>2</sup>
Flur 1			5,60 m <sup>2</sup>
WC			2,05 m <sup>2</sup>
Balkon davon Wohnfläche			7,00 m <sup>2</sup> 3,50 m <sup>2</sup>

### ERDGESCHOSS



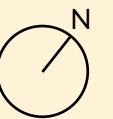
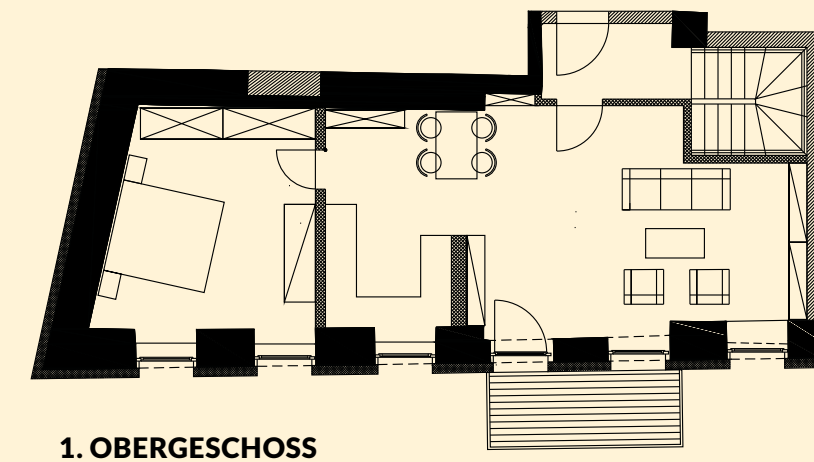
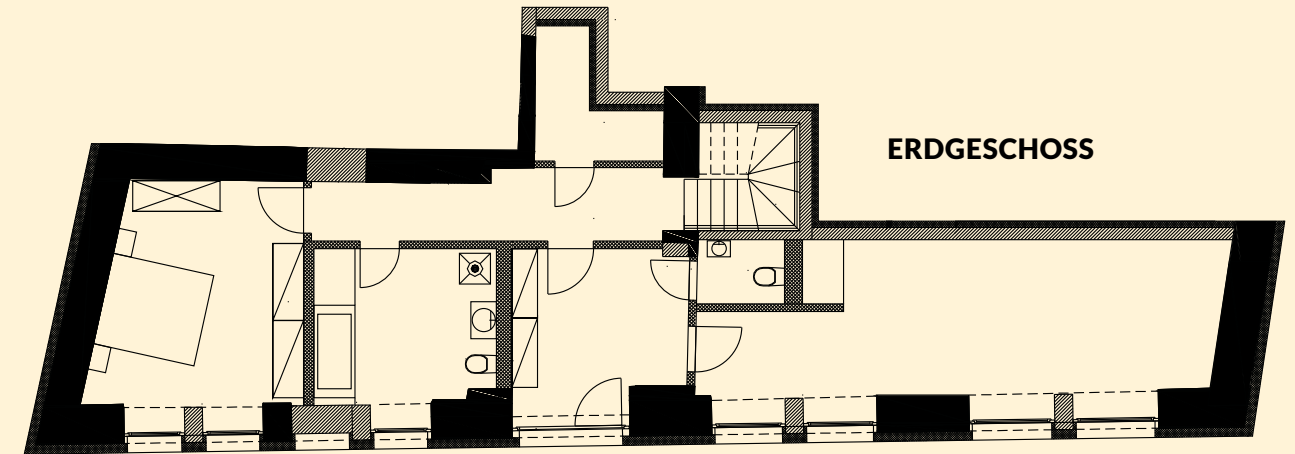
### 1. OBERGESCHOSS



# WOHNUNG 02

## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss:	<b>EG / 1.OG</b>	Grundfläche:	<b>140,40 m<sup>2</sup></b>
Typ:	<b>4-RAUM-MAISONETTE</b>	davon Wohnfläche:	<b>137,75 m<sup>2</sup></b>
Flur 2			8,50 m <sup>2</sup>
Bad			10,15 m <sup>2</sup>
Schlafen			16,70 m <sup>2</sup>
Abstellen			4,10 m <sup>2</sup>
Flur 3			9,10 m <sup>2</sup>
WC			2,05 m <sup>2</sup>
Arbeiten			27,50 m <sup>2</sup>
Flur 1			3,80 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen & Essen			36,30 m <sup>2</sup>
Zimmer			16,90 m <sup>2</sup>
Balkon			5,30 m <sup>2</sup>
davon Wohnfläche			2,65 m <sup>2</sup>

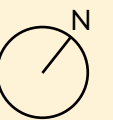
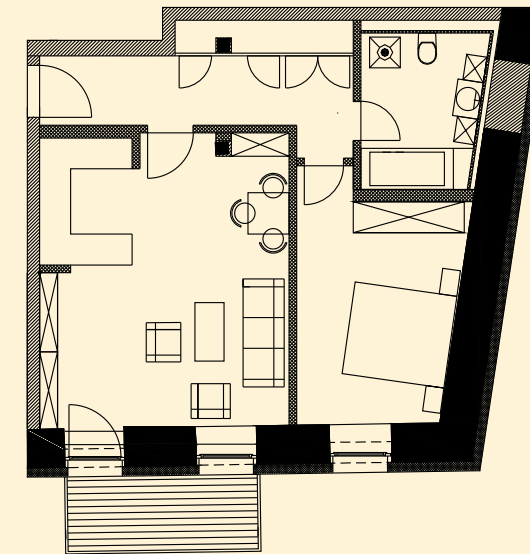


# WOHNUNG 03

## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **1.OG** Grundfläche: **64,02 m<sup>2</sup>**  
 Typ: **2-RAUM-WOHNUNG** davon Wohnfläche: **61,37 m<sup>2</sup>**

Flur	8,80 m <sup>2</sup>
Abstellen	2,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,05 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen & Essen	27,00 m <sup>2</sup>
Bad	6,87 m <sup>2</sup>
Balkon davon Wohnfläche	5,30 m <sup>2</sup> 2,65 m <sup>2</sup>

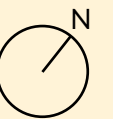
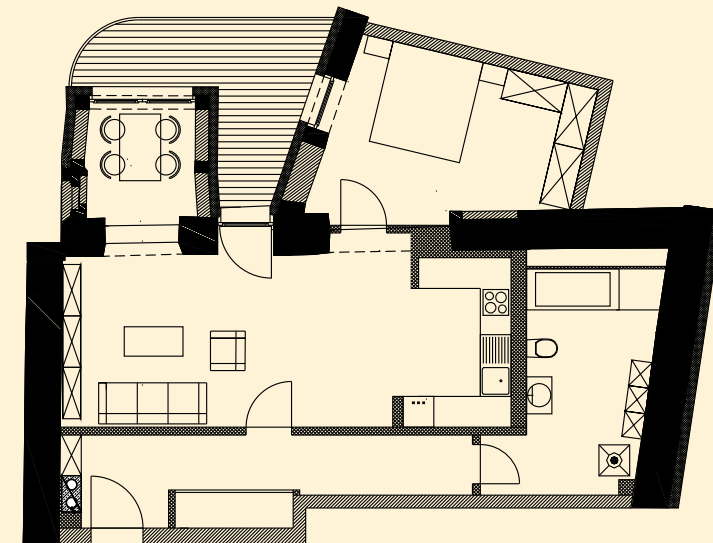


# WOHNUNG 04

## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **1.OG** Grundfläche: **81,40 m<sup>2</sup>**  
 Typ: **2-RAUM-WOHNUNG** davon Wohnfläche: **76,90 m<sup>2</sup>**

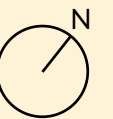
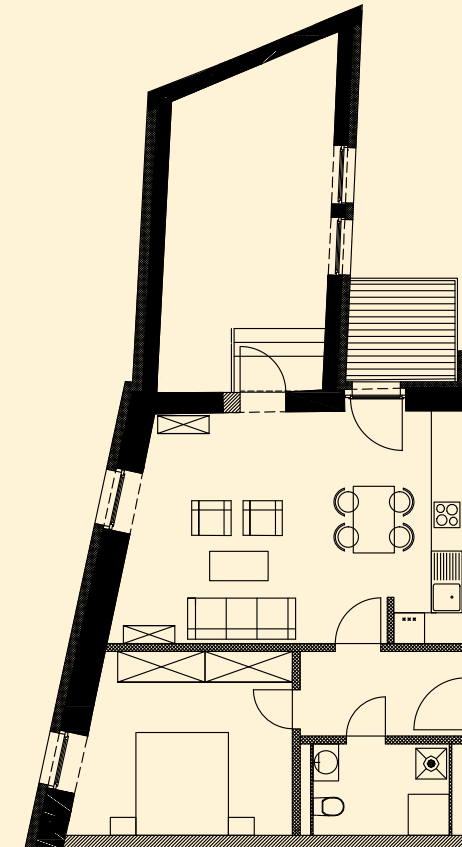
Flur	9,80 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,10 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen & Essen	34,90 m <sup>2</sup>
Bad	11,20 m <sup>2</sup>
Balkon davon Wohnfläche	9,00 m <sup>2</sup> 4,50 m <sup>2</sup>



# WOHNUNG 05

## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss:	<b>2.OG</b>	Grundfläche:	<b>76,88 m<sup>2</sup></b>
Typ:	<b>3-RAUM-WOHNUNG</b>	davon Wohnfläche:	<b>74,88 m<sup>2</sup></b>
Flur			5,10 m <sup>2</sup>
Bad			4,63 m <sup>2</sup>
Schlafen			14,20 m <sup>2</sup>
Zimmer			20,05 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen & Essen			28,90 m <sup>2</sup>
Balkon			4,00 m <sup>2</sup>
davon Wohnfläche			2,00 m <sup>2</sup>

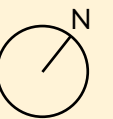
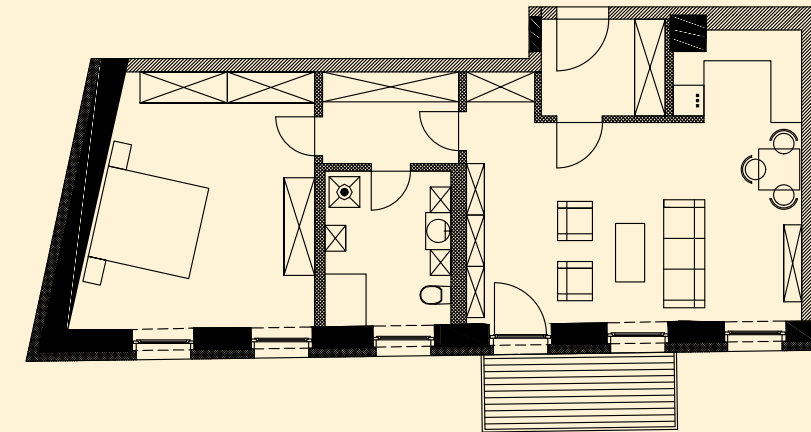


# WOHNUNG 06

## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **2.OG** Grundfläche: **72,75 m<sup>2</sup>**  
 Typ: **2-RAUM-WOHNUNG** davon Wohnfläche: **70,10 m<sup>2</sup>**

Flur 1	4,35 m <sup>2</sup>
Flur 2	4,69 m <sup>2</sup>
Bad	7,21 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,80 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen & Essen	30,40 m <sup>2</sup>
Balkon davon Wohnfläche	5,30 m <sup>2</sup> 2,65 m <sup>2</sup>

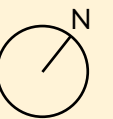
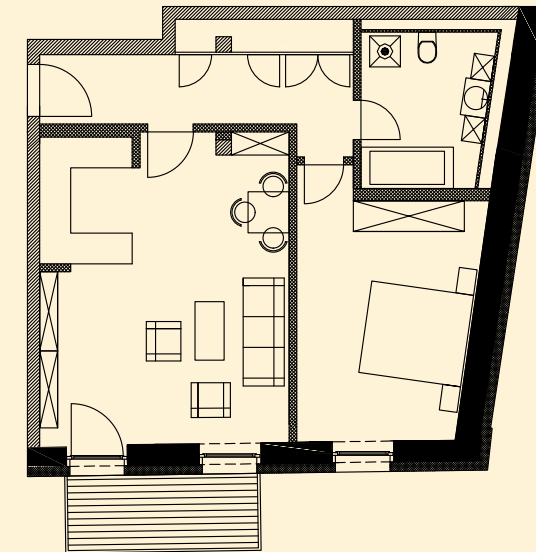


# WOHNUNG 07

## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **2.OG** Grundfläche: **68,51 m<sup>2</sup>**  
 Typ: **2-RAUM-WOHNUNG** davon Wohnfläche: **65,86 m<sup>2</sup>**

Flur	8,80 m <sup>2</sup>
Abstellen	2,00 m <sup>2</sup>
Bad	7,31 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,50 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen & Essen	28,60 m <sup>2</sup>
Balkon davon Wohnfläche	5,30 m <sup>2</sup> 2,65 m <sup>2</sup>

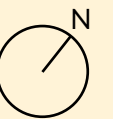
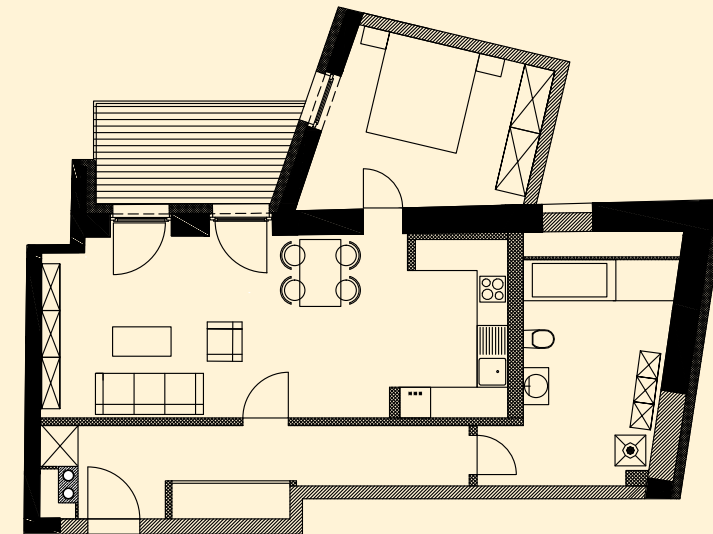


# WOHNUNG 08

## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **2.OG** Grundfläche: **75,50 m<sup>2</sup>**  
 Typ: **2-RAUM-WOHNUNG** davon Wohnfläche: **71,90 m<sup>2</sup>**

Flur	10,10 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,40 m <sup>2</sup>
Bad	12,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,10 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen & Essen	31,20 m <sup>2</sup>
Balkon davon Wohnfläche	7,20 m <sup>2</sup> 3,60 m <sup>2</sup>



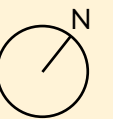
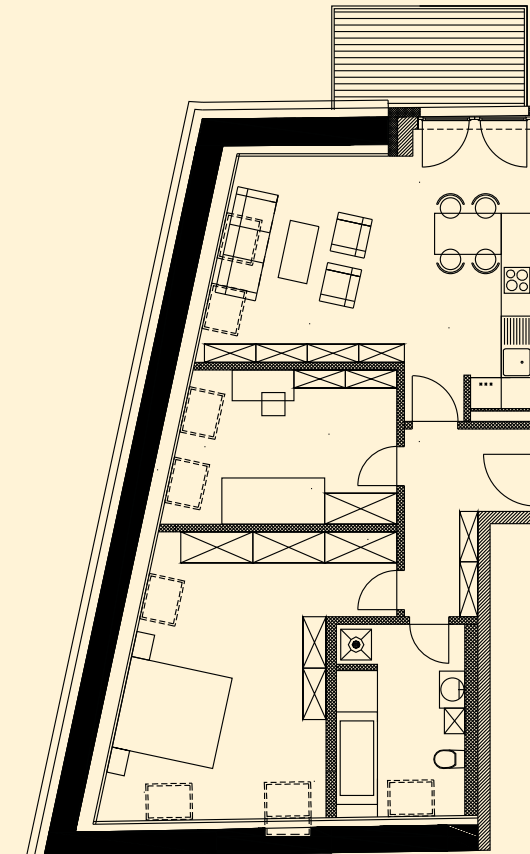


# WOHNUNG 09

## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **3.OG** Grundfläche: **87,85 m<sup>2</sup>**  
 Typ: **3-RAUM-WOHNUNG** davon Wohnfläche: **75,95 m<sup>2</sup>**

Diele	6,85 m <sup>2</sup>
Bad davon Wohnfläche	9,10 m <sup>2</sup> 8,20 m <sup>2</sup>
Schlafen davon Wohnfläche	23,60 m <sup>2</sup> 20,40 m <sup>2</sup>
Zimmer davon Wohnfläche	12,80 m <sup>2</sup> 10,80 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen & Essen davon Wohnfläche	28,30 m <sup>2</sup> 26,10 m <sup>2</sup>
Balkon davon Wohnfläche	7,20 m <sup>2</sup> 3,60 m <sup>2</sup>



# WOHNUNG 10

## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **3.OG** Grundfläche: **57,65 m<sup>2</sup>**  
 Typ: **2-RAUM-WOHNUNG** davon Wohnfläche: **53,25 m<sup>2</sup>**

Flur 6,50 m<sup>2</sup>

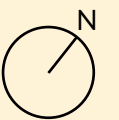
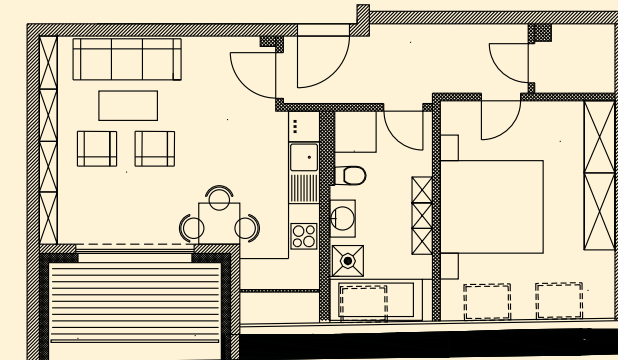
Abstellen 1,90 m<sup>2</sup>

Bad 7,95 m<sup>2</sup>  
davon Wohnfläche 7,25 m<sup>2</sup>

Schlafen 14,40 m<sup>2</sup>  
davon Wohnfläche 13,20 m<sup>2</sup>

Wohnen, Kochen & Essen 21,90 m<sup>2</sup>

Loggia 5,00 m<sup>2</sup>  
davon Wohnfläche 2,50 m<sup>2</sup>

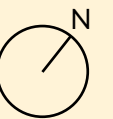
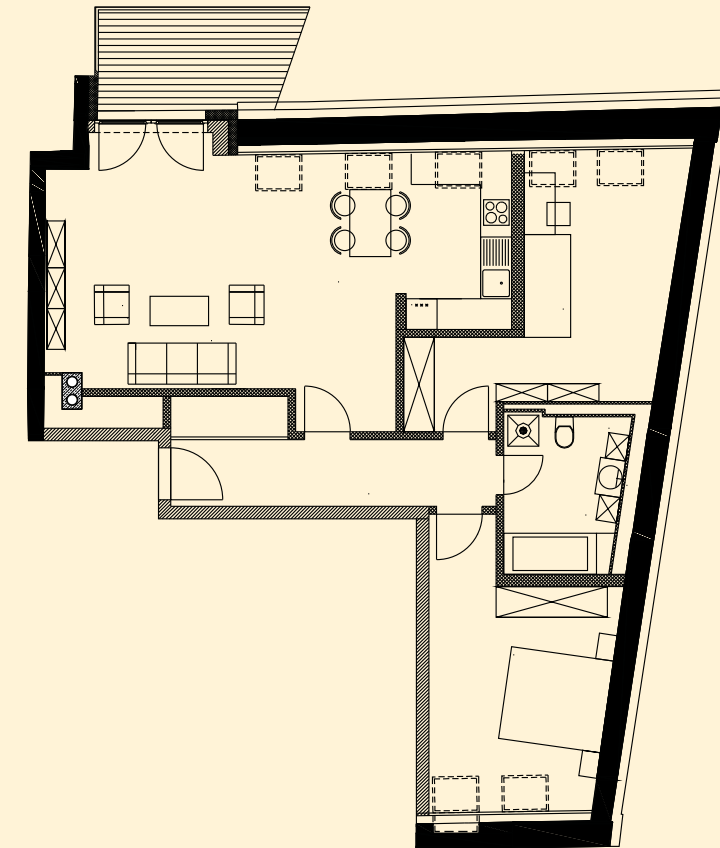


# WOHNUNG 11

## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **3.OG** Grundfläche: **99,00 m<sup>2</sup>**  
 Typ: **3-RAUM-WOHNUNG** davon Wohnfläche: **90,80 m<sup>2</sup>**

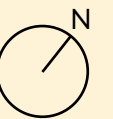
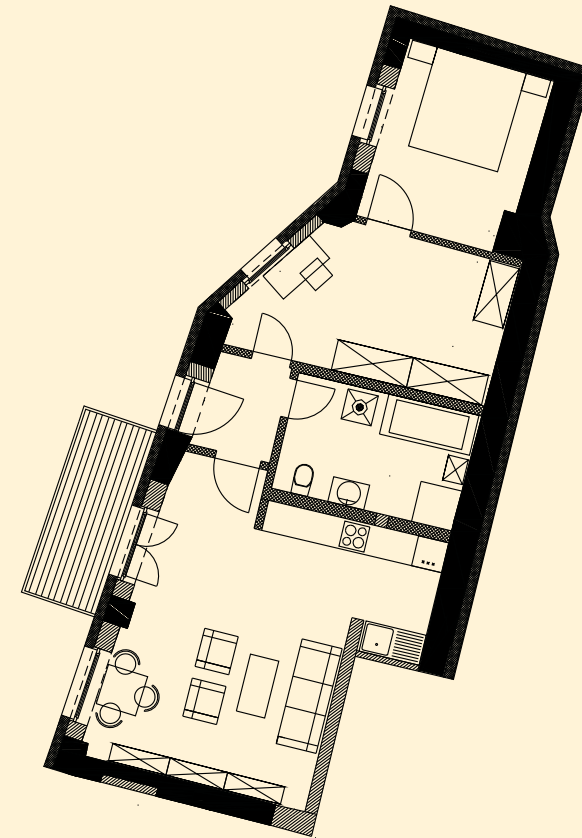
Diele	8,10 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,60 m <sup>2</sup>
Bad	6,90 m <sup>2</sup>
Schlafen davon Wohnfläche	16,80 m <sup>2</sup> 15,60 m <sup>2</sup>
Zimmer davon Wohnfläche	17,70 m <sup>2</sup> 16,40 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen & Essen davon Wohnfläche	40,70 m <sup>2</sup> 38,60 m <sup>2</sup>
Balkon davon Wohnfläche	7,20 m <sup>2</sup> 3,60 m <sup>2</sup>



# WOHNUNG 12

## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss:	<b>1.OG</b>	Grundfläche:	<b>67,90 m<sup>2</sup></b>
Typ:	<b>3-RAUM-WOHNUNG</b>	davon Wohnfläche:	<b>65,50 m<sup>2</sup></b>
Flur			2,80 m <sup>2</sup>
Bad			8,20 m <sup>2</sup>
Schlafen			10,30 m <sup>2</sup>
Ankleiden & Arbeiten			13,20 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen & Essen			28,60 m <sup>2</sup>
Balkon			4,80 m <sup>2</sup>
davon Wohnfläche			2,40 m <sup>2</sup>

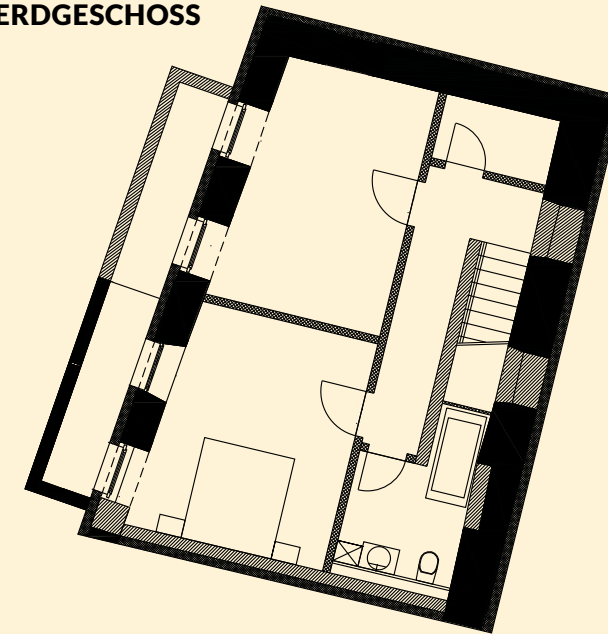


# WOHNUNG 13

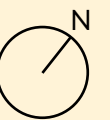
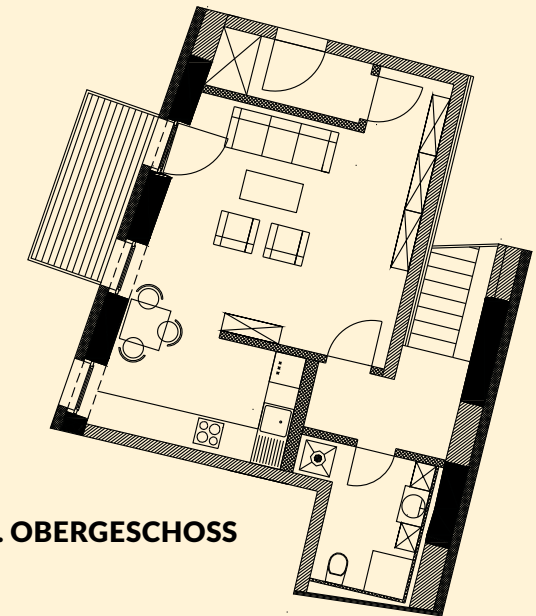
## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss:	<b>EG / 1.OG</b>	Grundfläche:	<b>99,05 m<sup>2</sup></b>
Typ:	<b>3-RAUM-MAISONETTE</b>	davon Wohnfläche:	<b>96,65 m<sup>2</sup></b>
Flur 3			7,40 m <sup>2</sup>
Abstellen			2,80 m <sup>2</sup>
Schlafen			16,70 m <sup>2</sup>
Zimmer			15,50 m <sup>2</sup>
Bad			6,20 m <sup>2</sup>
Flur 1			3,60 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen & Essen			32,10 m <sup>2</sup>
Flur 2			4,40 m <sup>2</sup>
WC & Dusche			5,55 m <sup>2</sup>
Balkon davon Wohnfläche			4,80 m <sup>2</sup> 2,40 m <sup>2</sup>

### ERDGESCHOSS



### 1. OBERGESCHOSS



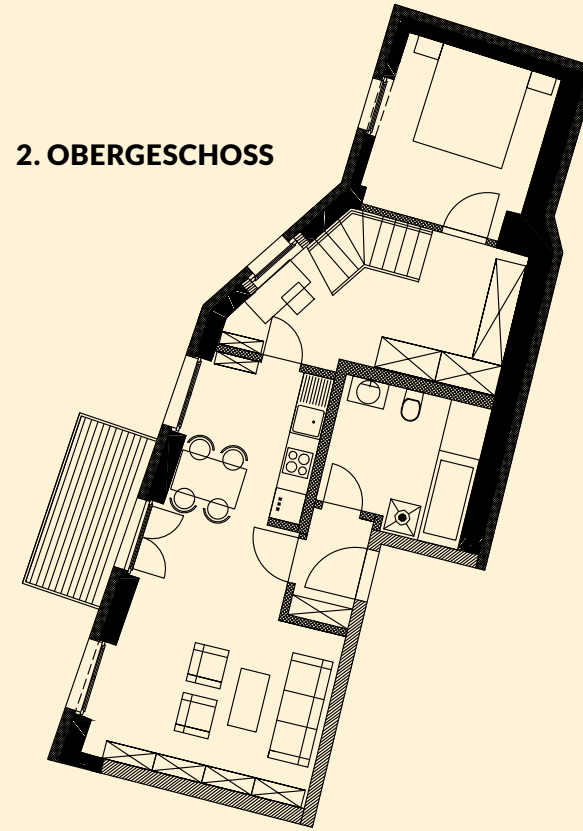
# WOHNUNG 14

## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

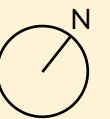
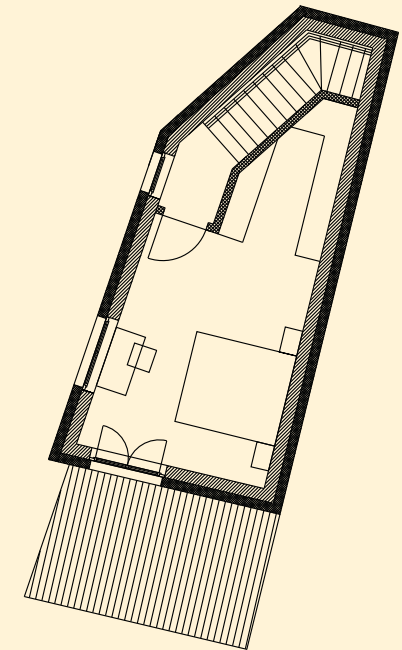
Geschoss: **2.OG / 3.OG** Grundfläche: **100,75 m<sup>2</sup>**  
 Typ: **4-RAUM-MAISONETTE** davon Wohnfläche: **86,30 m<sup>2</sup>**

Flur 1	2,55 m <sup>2</sup>
Bad	7,50 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen & Essen	27,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,40 m <sup>2</sup>
Ankleiden & Arbeiten davon Wohnfläche	13,60 m <sup>2</sup> 11,30 m <sup>2</sup>
Balkon davon Wohnfläche	4,80 m <sup>2</sup> 2,40 m <sup>2</sup>
Flur 2	1,65 m <sup>2</sup>
Zimmer davon Wohnfläche	21,05 m <sup>2</sup> 17,30 m <sup>2</sup>
Dachterrasse davon Wohnfläche	12,00 m <sup>2</sup> 6,00 m <sup>2</sup>

### 2. OBERGESCHOSS



### 3. OBERGESCHOSS

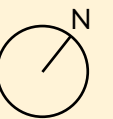
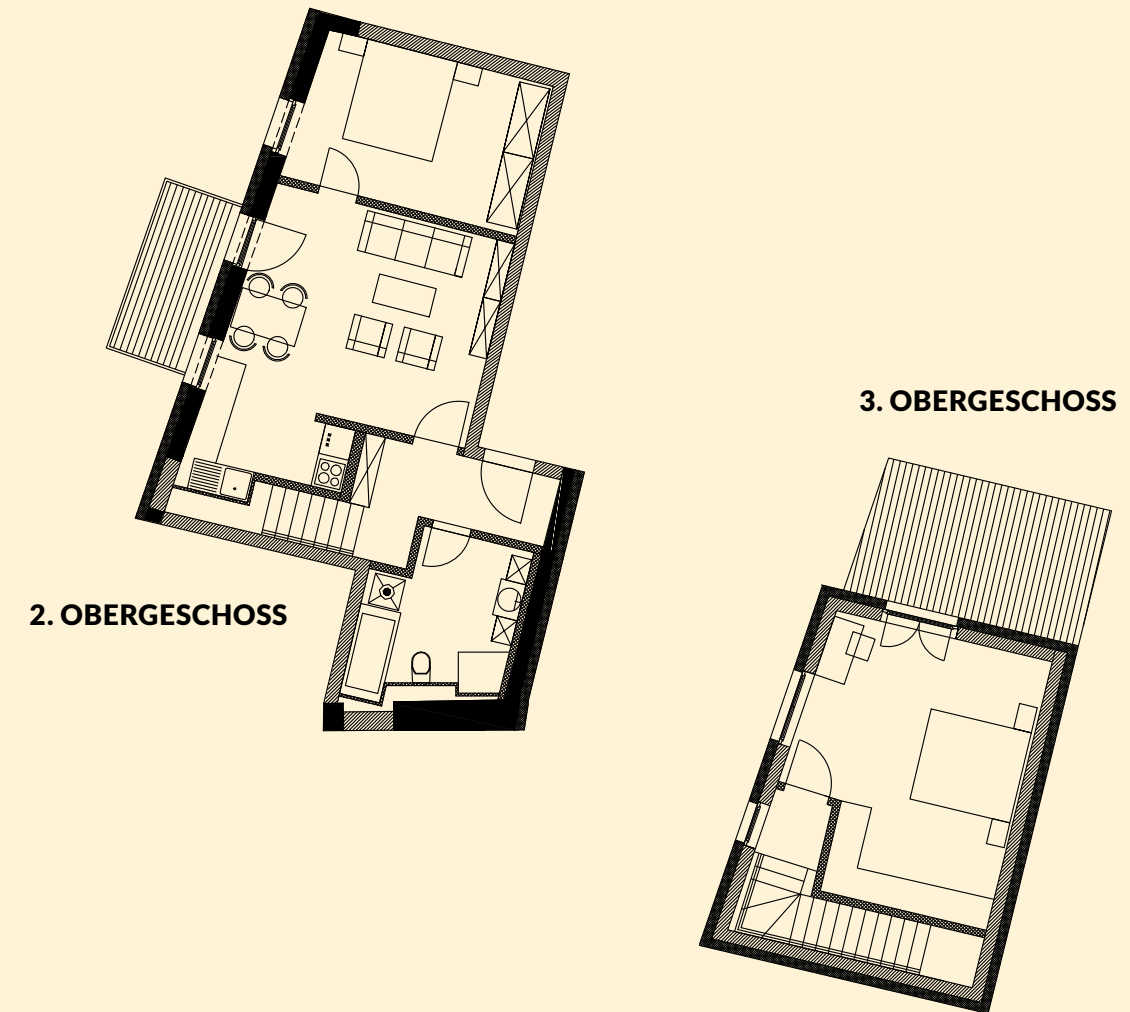


# WOHNUNG 15

## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **2.OG / 3.OG** Grundfläche: **93,40 m<sup>2</sup>**  
 Typ: **3-RAUM-MAISONETTE** davon Wohnfläche: **81,90 m<sup>2</sup>**

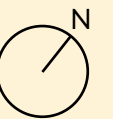
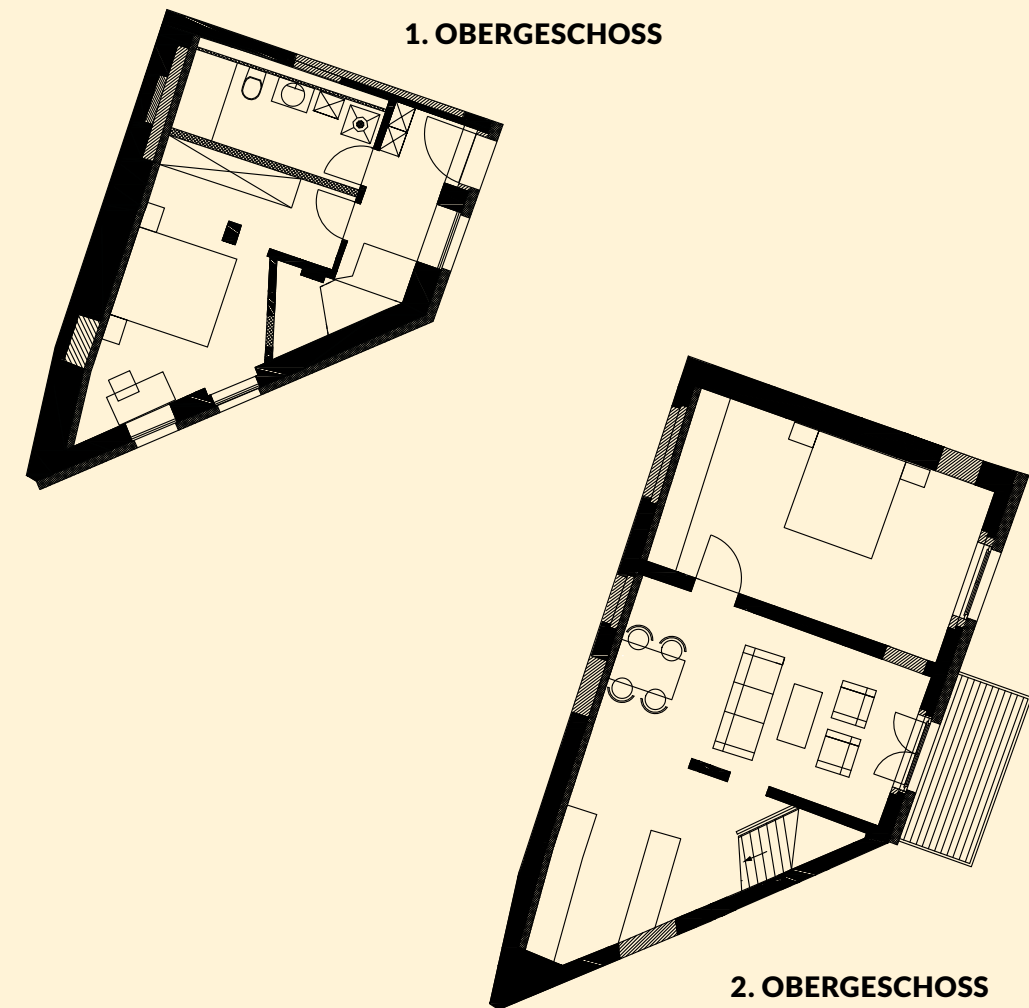
Flur 1	6,15 m <sup>2</sup>
Bad	8,30 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen & Essen davon Wohnfläche	25,30 m <sup>2</sup> 24,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,70 m <sup>2</sup>
Balkon davon Wohnfläche	4,80 m <sup>2</sup> 2,40 m <sup>2</sup>
Flur 2	1,45 m <sup>2</sup>
Zimmer davon Wohnfläche	21,70 m <sup>2</sup> 19,10 m <sup>2</sup>
Dachterrasse davon Wohnfläche	12,00 m <sup>2</sup> 6,00 m <sup>2</sup>



# WOHNUNG 16

## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss:	<b>1.OG / 2.OG</b>	Grundfläche:	<b>82,90 m<sup>2</sup></b>
Typ:	<b>3-RAUM-MAISONETTE</b>	davon Wohnfläche:	<b>80,50 m<sup>2</sup></b>
Flur			3,90 m <sup>2</sup>
Zimmer			15,80 m <sup>2</sup>
Bad			6,10 m <sup>2</sup>
Schlafen			21,20 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen & Essen			31,10 m <sup>2</sup>
Balkon			4,80 m <sup>2</sup>
davon Wohnfläche			2,40 m <sup>2</sup>



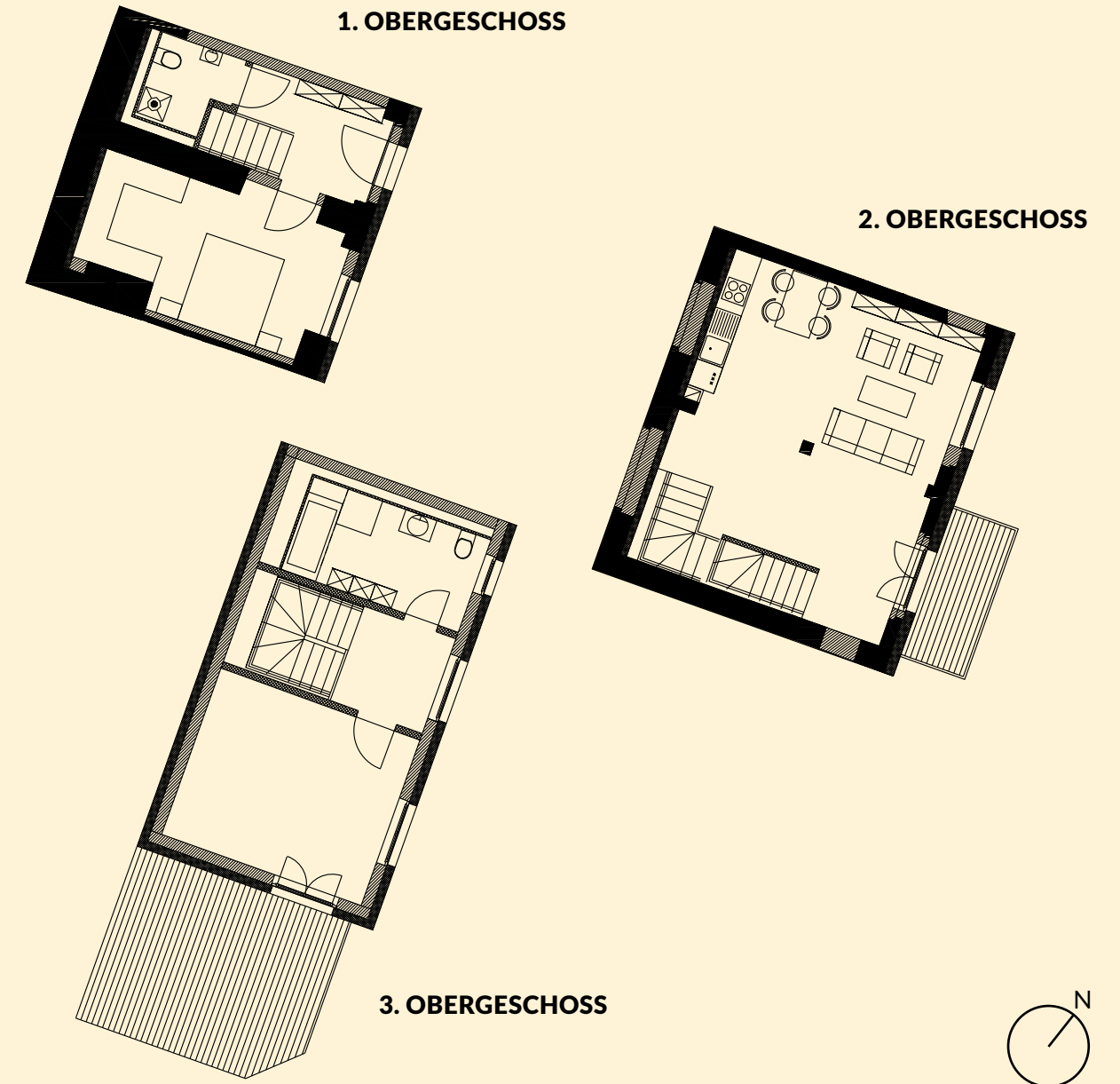


# WOHNUNG 17

## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **1.OG / 2.OG / 3.OG** Grundfläche: **110,20 m<sup>2</sup>**  
 Typ: **3-RAUM-MAISONETTE** davon Wohnfläche: **98,30 m<sup>2</sup>**

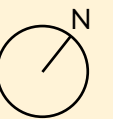
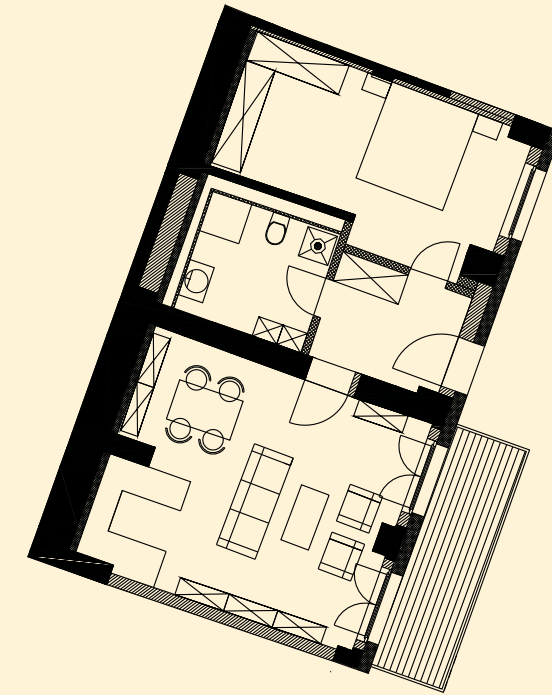
Flur	5,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,80 m <sup>2</sup>
WC & Dusche	2,60 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen & Essen	34,80 m <sup>2</sup>
Balkon davon Wohnfläche	4,80 m <sup>2</sup> 2,40 m <sup>2</sup>
Galerie	4,70 m <sup>2</sup>
Bad	7,90 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,00 m <sup>2</sup>
Dachterrasse davon Wohnfläche	19,00 m <sup>2</sup> 9,50 m <sup>2</sup>



# WOHNUNG 18

## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss:	<b>1.OG</b>	Grundfläche:	<b>61,60 m<sup>2</sup></b>
Typ:	<b>2-RAUM-WOHNUNG</b>	davon Wohnfläche:	<b>58,10 m<sup>2</sup></b>
Flur			5,50 m <sup>2</sup>
Bad			6,30 m <sup>2</sup>
Schlafen			16,20 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen & Essen			26,60 m <sup>2</sup>
Terrasse			7,00 m <sup>2</sup>
davon Wohnfläche			3,50 m <sup>2</sup>



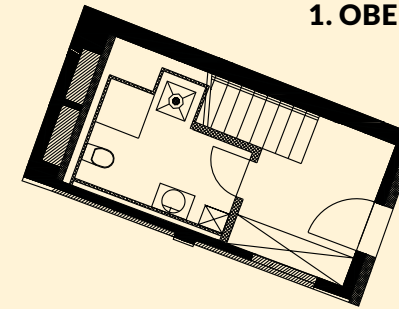
# WOHNUNG 19

## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

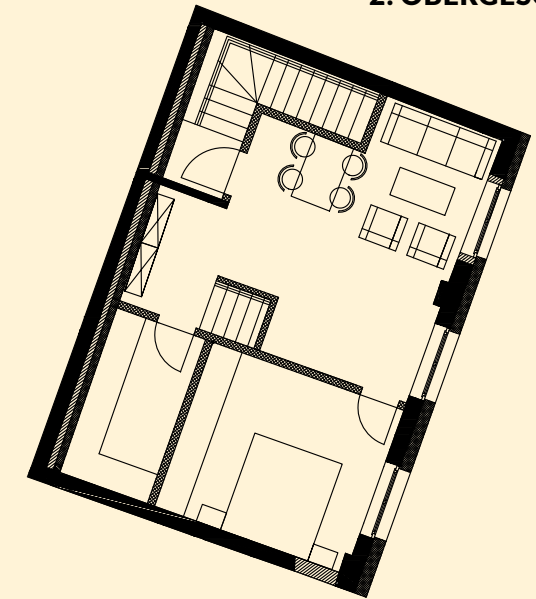
Geschoss: **1.OG / 2.OG / 3.OG** Grundfläche: **97,10 m<sup>2</sup>**  
 Typ: **3-RAUM-MAISONETTE** davon Wohnfläche: **87,60 m<sup>2</sup>**

Flur 1	6,30 m <sup>2</sup>
Bad	5,90 m <sup>2</sup>
Flur 2	1,45 m <sup>2</sup>
Wohnen & Essen	22,80 m <sup>2</sup>
Kochen	6,15 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,20 m <sup>2</sup>
Galerie	4,40 m <sup>2</sup>
Bad 2	2,30 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,60 m <sup>2</sup>
Dachterrasse davon Wohnfläche	19,00 m <sup>2</sup> 9,50 m <sup>2</sup>

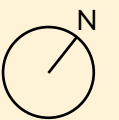
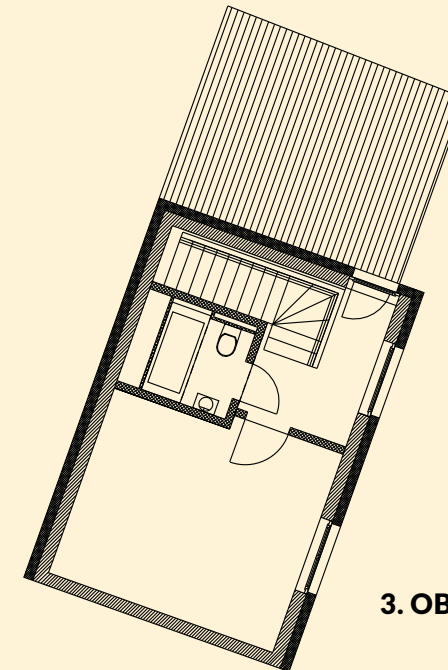
### 1. OBERGESCHOSS



### 2. OBERGESCHOSS



### 3. OBERGESCHOSS

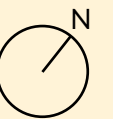
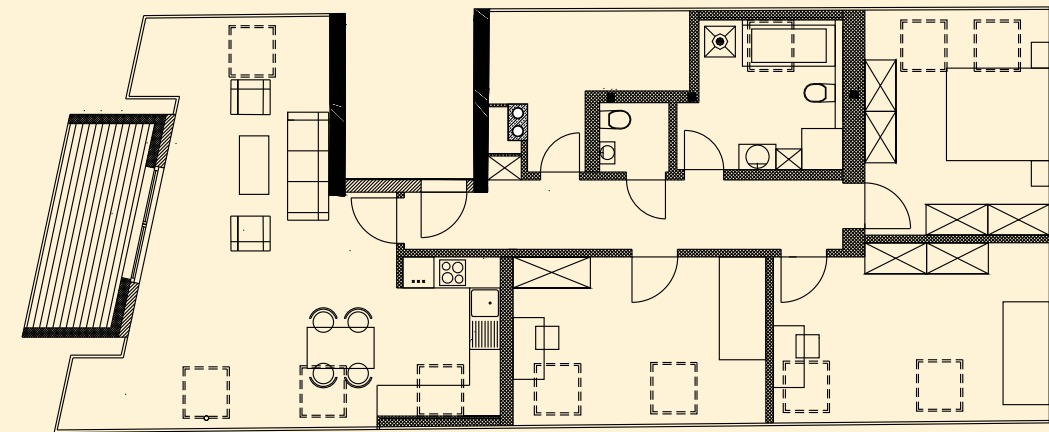


# WOHNUNG 20

## DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **DG** Grundfläche: **126,22 m<sup>2</sup>**  
 Typ: **4-RAUM-WOHNUNG** davon Wohnfläche: **100,97 m<sup>2</sup>**

Diele	11,10 m <sup>2</sup>
Abstellen davon Wohnfläche	7,70 m <sup>2</sup> 5,10 m <sup>2</sup>
WC	1,82 m <sup>2</sup>
Bad davon Wohnfläche	8,50 m <sup>2</sup> 6,90 m <sup>2</sup>
Schlafen davon Wohnfläche	15,70 m <sup>2</sup> 13,30 m <sup>2</sup>
Zimmer 1 davon Wohnfläche	15,60 m <sup>2</sup> 12,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 2 davon Wohnfläche	17,80 m <sup>2</sup> 14,30 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen & Essen davon Wohnfläche	41,50 m <sup>2</sup> 32,70 m <sup>2</sup>
Loggia davon Wohnfläche	6,50 m <sup>2</sup> 3,25 m <sup>2</sup>

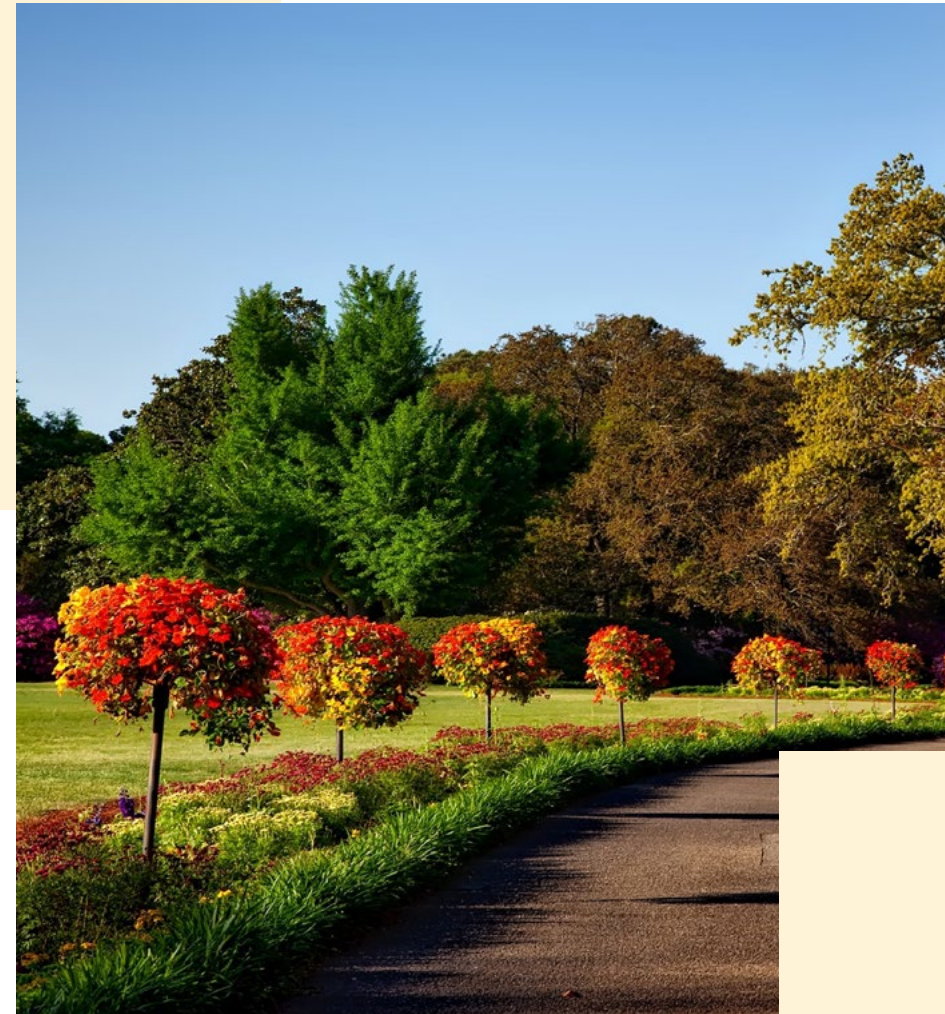


*Der Friede beginnt  
im eigenen Haus.*

- KARL JASPERS

## 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.



Unser Objekt in der Preußerstraße 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, 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.



Unser Objekt wird gemäß KfW-Programm 261/262 oder 461 in Standard KfW 70 EE gebaut.

*Glück ist nicht in einem ewig lachenden Himmel zu suchen, sondern in ganz feinen Kleinigkeiten, aus denen wir unser Leben zurechtzimmern.*

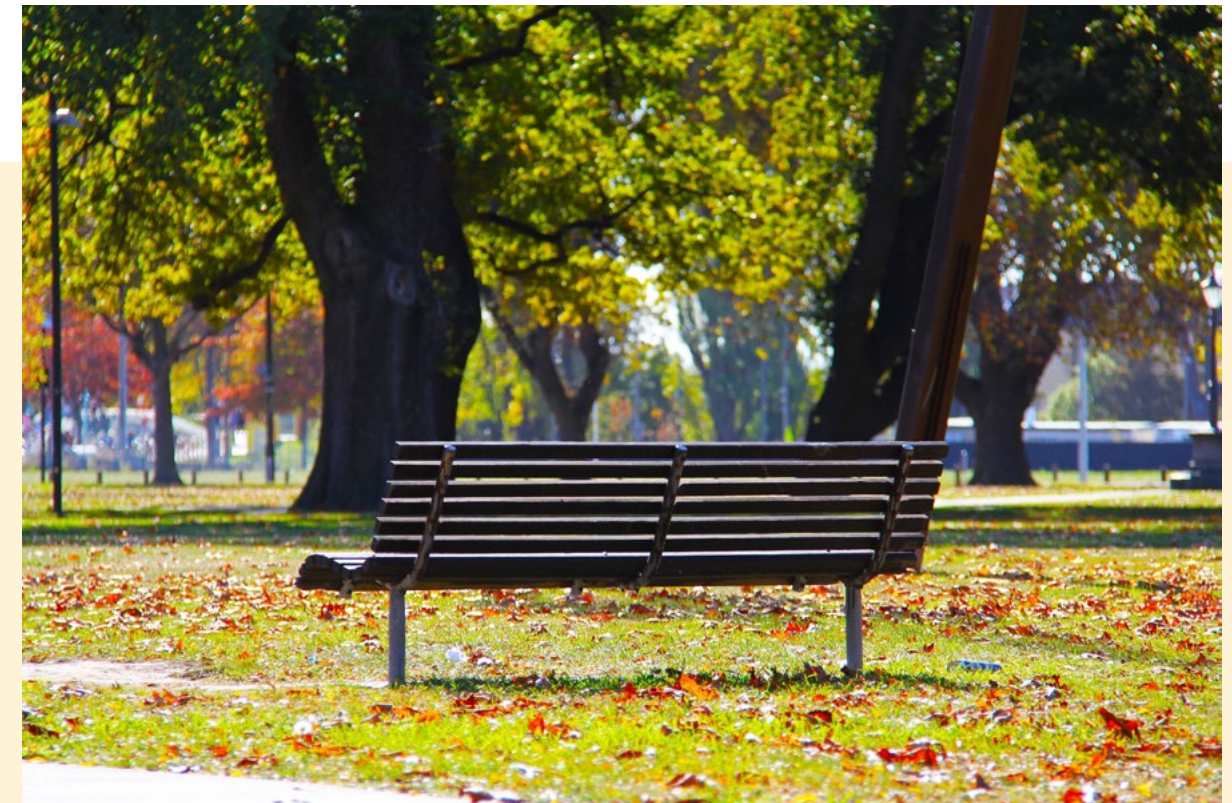
# CHANCEN & RISIKEN

## VORTEILE

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.



## 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 Eigentü-

mer 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 Kapitaleinsatz, 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 Colvest Zweite GmbH

**NAME UND SITZ DER GESELLSCHAFT**

CC Capital Colvest Zweite GmbH  
Meinekestr. 27  
10719 Berlin

**KONTAKTDATEN**

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

**GESCHÄFTSFÜHRER**

Calogero Sciarrotta

**KONZEPTION UND GESTALTUNG DES EXPOSÉS**

a2va | architecture 2 visual arts  
[www.a2va.de](http://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**

- Seite 4: Saale in Merseburg mit Neumarktbrücke, Dom und Schloß - Urheber: Jwaller / Wikimedia Commons





---

CAPITAL