

Exposé

Siegfried-Berger- Straße 8/10

Merseburg

Merseburg 4

Für mehr Sicherheit 6

- Neubau nach Anforderungen der KfW 6
- Beaufsichtigung durch den TÜV Süd 7
- Sonder-AfA Neubau 7

Das Objekt & die Umgebung 8

- Das Objekt 9
- Die Umgebung 9
- Visualisierungen 10
- Grundrisse 24
- Wohnungsübersicht 51

Chancen & Risiken 52

Impressum 56

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.“

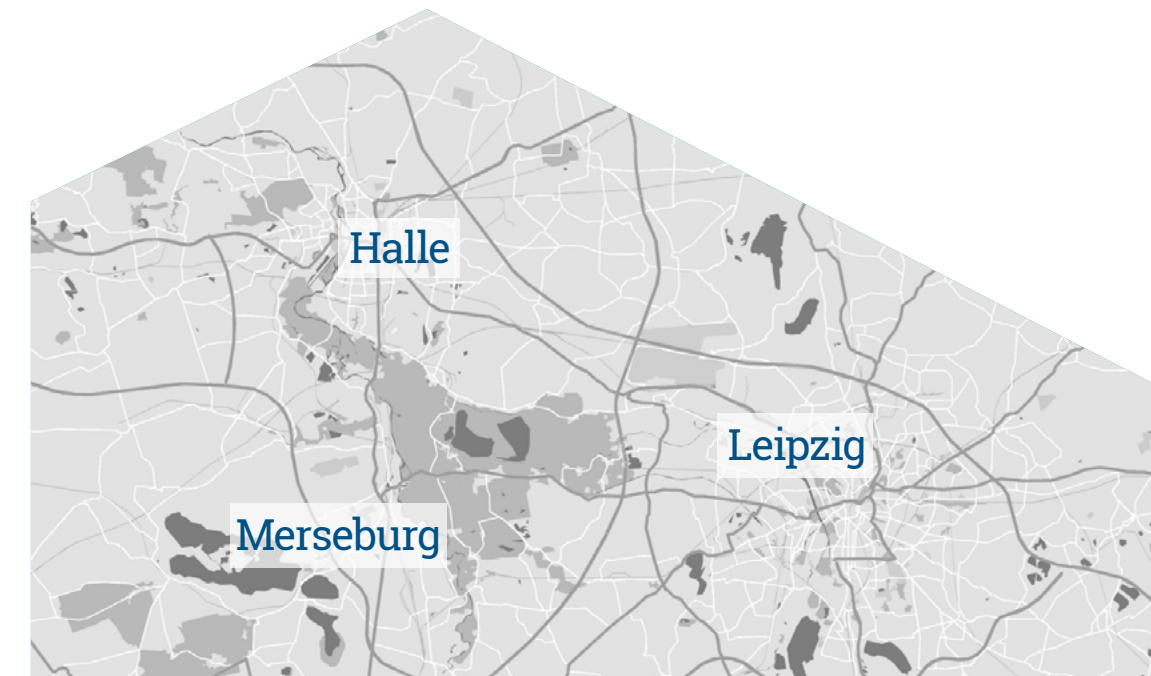
Wer die lebendige Kunstszene des mitteldeutschen Raumes und die wechselvolle Geschichte der Stadt Merseburg interessiert, besucht die Galerien und Museen. Sie führen in jahrhundertealte Gewölbe wie auch zu Ehrfurcht einflößenden Industriedenkmalern. Merseburg einst Herzogsresidenz, später beschauliche 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.





Für mehr Sicherheit

Neubau nach Anforderungen der KfW

Unser Objekt in der Siegfried-Berger-Straße wird selbstverständlich nach den neuesten Standards gebaut. Die einzelnen Neubaumaßnahmen 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.

Unser Objekt wird gemäß KfW-Programm 261/262 oder 461 in Standard KfW 55 EE gebaut.

27^x



55 EE

EffizienzHaus

Beaufsichtigung durch den TÜV Süd

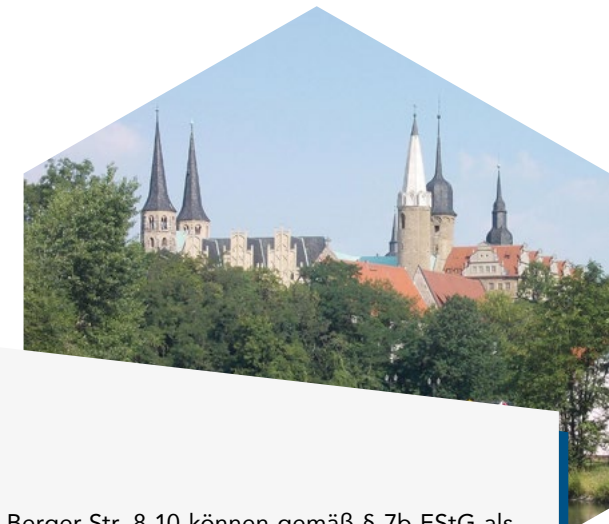
Zur Erhöhung Ihrer Sicherheit und zur Qualitätsüberwachung, werden die gesamten Baumaßnahmen fachgerecht vom TÜV SÜD beaufsichtigt. Mit diesem Schritt wird sichergestellt, dass Baubeschreibung, Bauplanung und die Bauausführung übereinstimmen. Während der Bauphase werden in regelmäßigen Abständen Gutachten 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.



Baubegleitendes Qualitätscontrolling

- baubegleitende Baustellenbegutachtungen zur Beurteilung der Bauqualität und des Leistungsstandes
- gutachterliche Betreuung der Abnahme (optional)

www.tuvsud.com/bt-bauwerke



Sonder-AfA Neubau

Die 27 Wohnungen des Neubaus Siegfried-Berger-Str. 8-10 können gemäß § 7b EStG als Sonderabschreibung über insgesamt 4 Jahre (ab Jahr der Herstellung), jährlich mit 5% abgeschrieben werden. Die Bemessungsgrundlage sind 2.000 €/qm der Wohnfläche gemäß DIN 277. Weitere Voraussetzung ist die Überlassung der Wohnung zu Wohnzwecken an Dritte (Zeitraum 10 Jahre). Die „normale“ lineare Abschreibung über 2% auf die totalen Herstellungskosten kommt ab Übergabe der Neubauwohnung hinzu. Weitere Informationen sind aus dem § 7b EStG zu entnehmen.

Das Objekt & die Umgebung



Das Objekt

Es entstehen in dem rundum freistehenden Neubau 27 hochwertige Eigentumswohnungen in bester Bauweise. Dieser wird über ökologisch wertvolle und nachhaltige Fernwärme beheizt. Alle Wohnungen verfügen zudem über eine Fußbodenheizung. Den Wohnungen im Erdgeschoss wird ein Sondernutzungsrecht an der vor den Wohnungen liegenden Grundstücksfläche zugeteilt. Des Weiteren ist es möglich, einen Stellplatz (freistehend, Carport oder Tiefgarage) zusätzlich zu erwerben.

Alle Wohnungen werden durch Personenaufzüge barrierefrei / altersgerecht erschlossen. Im Erdgeschoss bekommen die Wohnungen einen barrierefreien Zugang über den Hausflur.



Die Umgebung

Die Siegfried-Berger-Straße ist eine ruhig situierte, von sanierten Wohn- und Geschäftshäusern umgebene Straße in unmittelbarer Nähe des Altstadtkernelns von Merseburg gelegen. Innerhalb weniger Minuten ist man fußläufig sowohl im Zentrum, das mit seinen Restaurants, Cafés und Geschäften zum Verweilen einlädt, als auch am Bahnhof und diversen Buslinien, die Richtung Halle, bzw. Leipzig abgehen. Zusätzlich wurde die Umgebung der Siegfried-Berger-Straße 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.





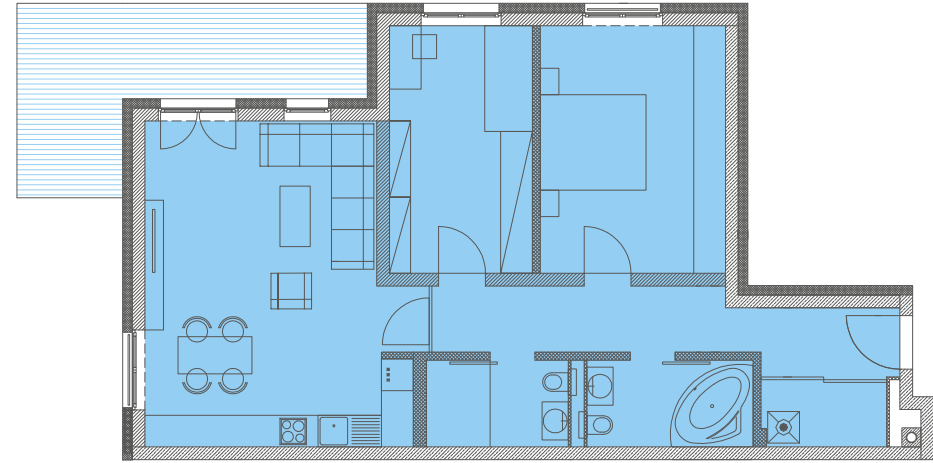












WE 01

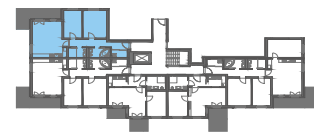
Details

Räume	3
Fläche gemäß DIN 277	115,85 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	88,43 m ²
Geschoss	EG

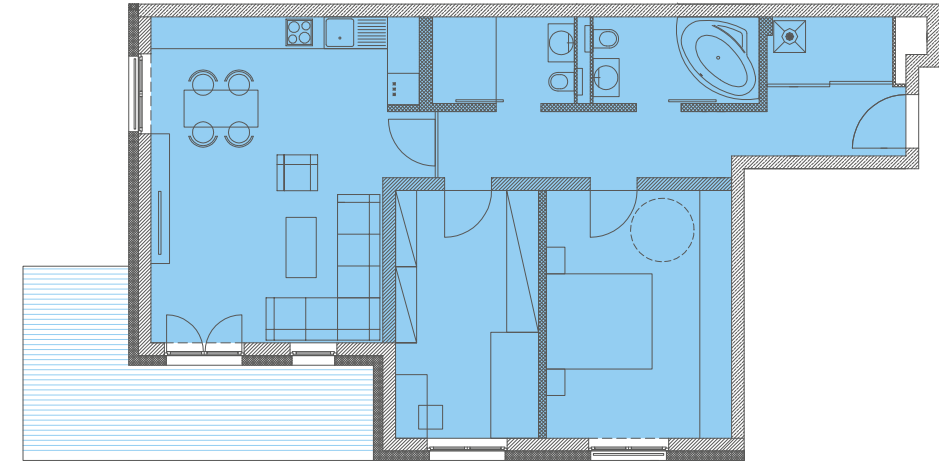
Wohnflächen

Flur	10,62 m ²
Abstellen / WM	2,70 m ²
Bad	5,05 m ²
WC / Dusche	4,31 m ²
Wohnen / Kochen / Essen	29,16 m ²
Zimmer	12,53 m ²
Schlafen	16,26 m ²
Terrasse davon WF	15,60 m ² 7,80 m ²

Lage



Ausrichtung



WE 02

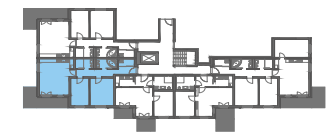
Details

Räume	3
Fläche gemäß DIN 277	115,85 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	88,43 m ²
Geschoss	EG

Wohnflächen

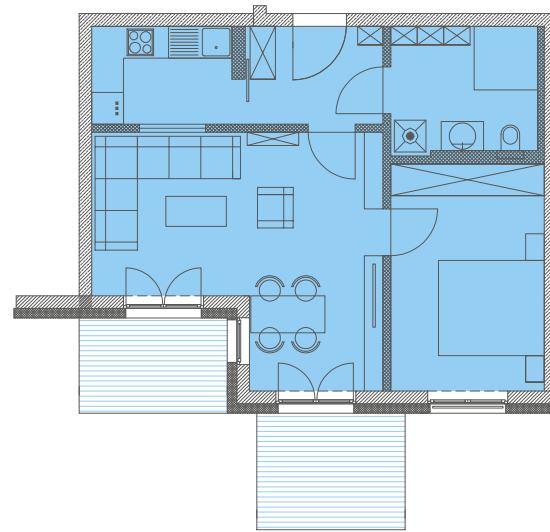
Flur	10,62 m ²
Abstellen / WM	2,70 m ²
Bad	5,05 m ²
WC / Dusche	4,31 m ²
Wohnen / Kochen / Essen	29,16 m ²
Zimmer	12,53 m ²
Schlafen	16,26 m ²
Terrasse davon WF	15,60 m ² 7,80 m ²

Lage



Ausrichtung





WE 03

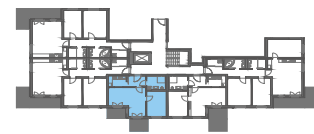
Details

Räume	2
Fläche gemäß DIN 277	72,71 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	55,50 m ²
Geschoss	EG

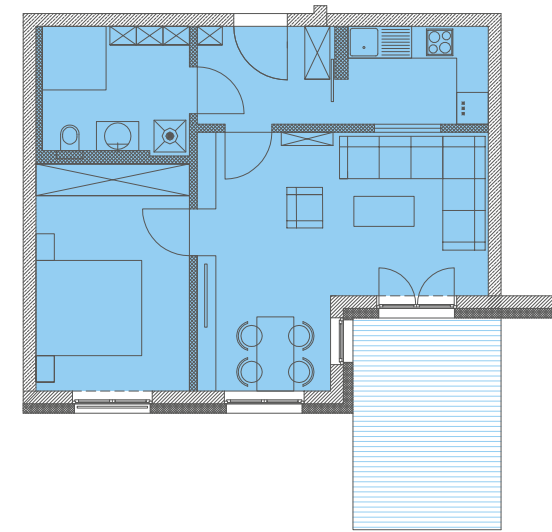
Wohnflächen

Flur	4,78 m ²
Bad	6,49 m ²
Küche	4,85 m ²
Wohnen / Essen	21,42 m ²
Schlafen	12,36 m ²
Terrasse 1 davon WF	5,00 m ² 2,50 m ²
Terrasse 2 davon WF	6,20 m ² 3,10 m ²

Lage



Ausrichtung



WE 04

Details

Räume	2
Fläche gemäß DIN 277	72,71 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	55,50 m ²
Geschoss	EG

Wohnflächen

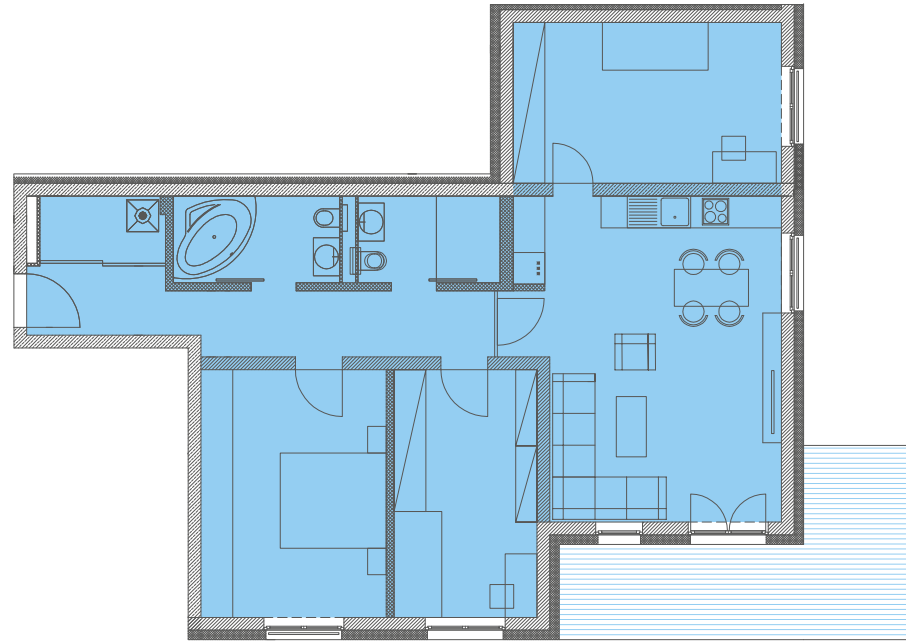
Flur	4,78 m ²
Bad	6,49 m ²
Küche	4,85 m ²
Wohnen / Essen	21,42 m ²
Schlafen	12,36 m ²
Terrasse davon WF	11,20 m ² 5,60 m ²

Lage



Ausrichtung





WE 05

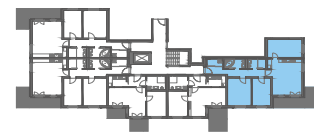
Details

Räume	4
Fläche gemäß DIN 277	135,83 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	103,68 m ²
Geschoss	EG

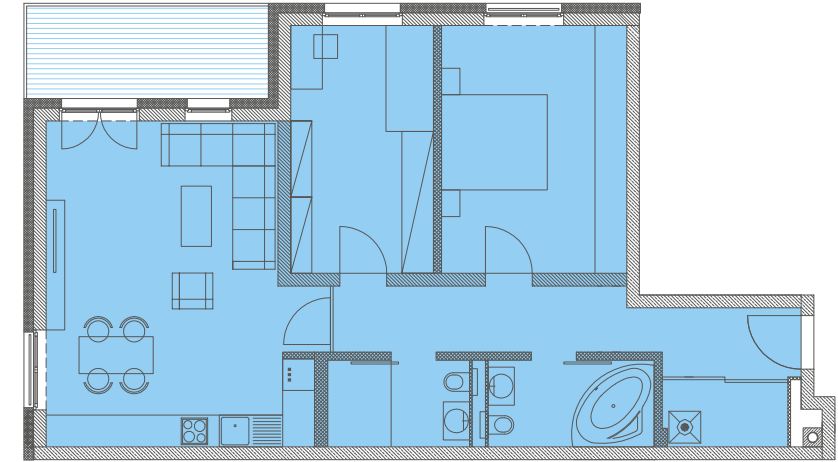
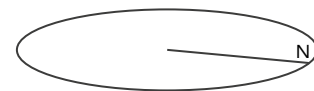
Wohnflächen

Flur	10,62 m ²
Abstellen / WM	2,70 m ²
Bad	5,05 m ²
WC / Dusche	4,31 m ²
Wohnen / Kochen / Essen	29,16 m ²
Zimmer 1	12,53 m ²
Schlafen	16,26 m ²
Zimmer 2	15,25 m ²
Terrasse davon WF	15,60 m ² 7,80 m ²

Lage



Ausrichtung



WE 06

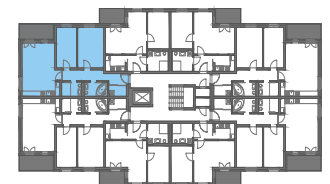
Details

Räume	3
Fläche gemäß DIN 277	110,88 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	84,63 m ²
Geschoss	1. OG

Wohnflächen

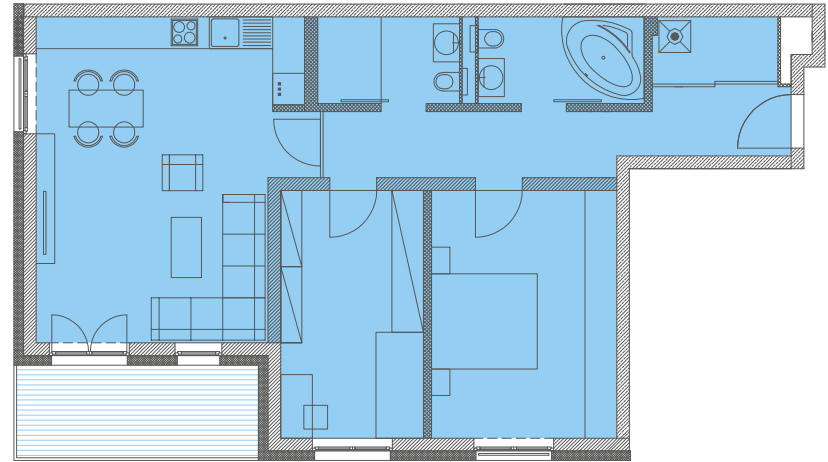
Flur	10,62 m ²
Abstellen / WM	2,70 m ²
Bad	5,05 m ²
WC / Dusche	4,31 m ²
Wohnen / Kochen / Essen	29,16 m ²
Zimmer	12,53 m ²
Schlafen	16,26 m ²
Loggia davon WF	8,00 m ² 4,00 m ²

Lage



Ausrichtung





WE 07

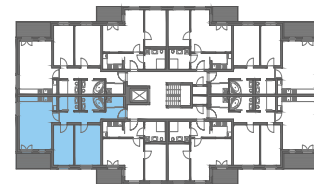
Details

Räume	3
Fläche gemäß DIN 277	110,88 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	84,63 m ²
Geschoss	1. OG

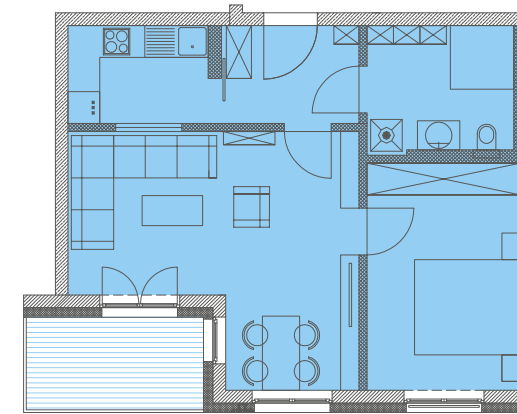
Wohnflächen

Flur	10,62 m ²
Abstellen / WM	2,70 m ²
Bad	5,05 m ²
WC / Dusche	4,31 m ²
Wohnen / Kochen / Essen	29,16 m ²
Zimmer	12,53 m ²
Schlafen	16,26 m ²
Loggia davon WF	8,00 m ² 4,00 m ²

Lage



Ausrichtung



WE 08

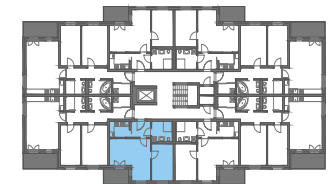
Details

Räume	2
Fläche gemäß DIN 277	69,17 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	52,80 m ²
Geschoss	1. OG

Wohnflächen

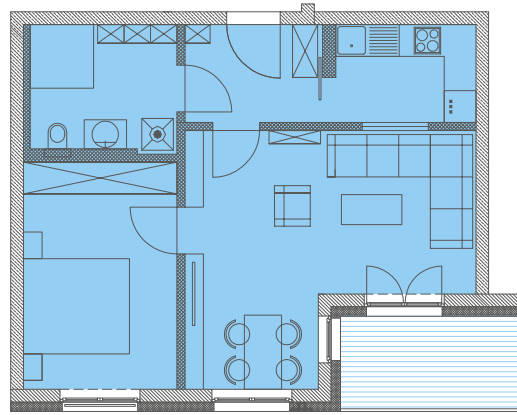
Flur	4,78 m ²
Bad	6,49 m ²
Küche	4,85 m ²
Wohnen / Essen	21,42 m ²
Schlafen	12,36 m ²
Loggia davon WF	5,80 m ² 2,90 m ²

Lage



Ausrichtung





WE 09

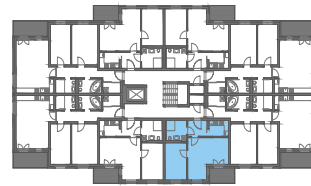
Details

Räume	2
Fläche gemäß DIN 277	69,17 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	52,80 m ²
Geschoss	1. OG

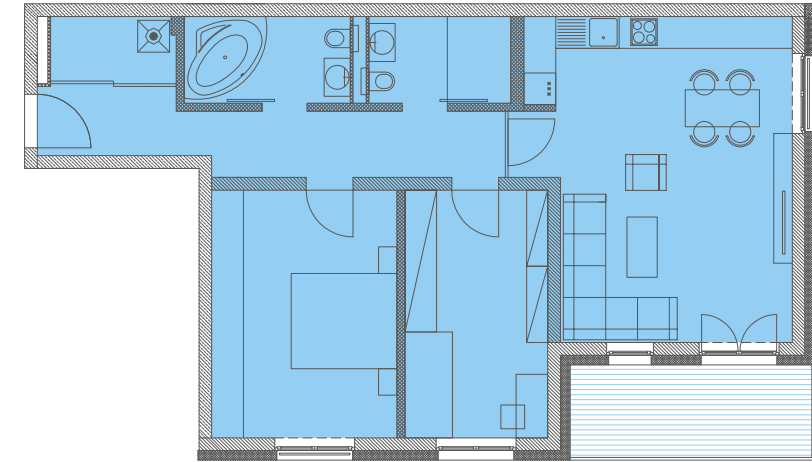
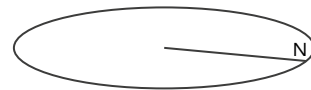
Wohnflächen

Flur	4,78 m ²
Bad	6,49 m ²
Küche	4,85 m ²
Wohnen / Essen	21,42 m ²
Schlafen	12,36 m ²
Loggia davon WF	5,80 m ² 2,90 m ²

Lage



Ausrichtung



WE 10

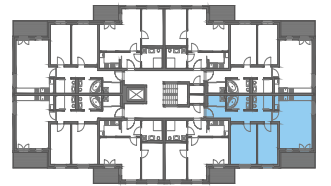
Details

Räume	3
Fläche gemäß DIN 277	110,88 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	84,63 m ²
Geschoss	1. OG

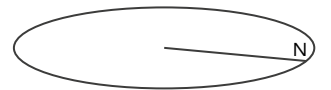
Wohnflächen

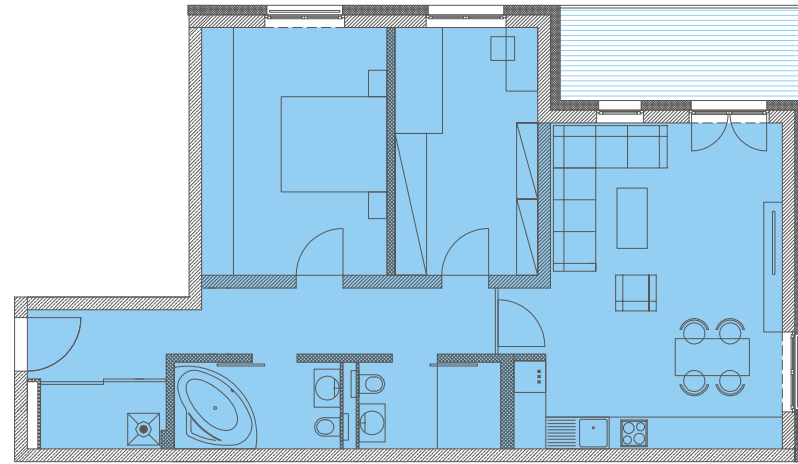
Flur	10,62 m ²
Abstellen / WM	2,70 m ²
Bad	5,05 m ²
WC / Dusche	4,31 m ²
Wohnen / Kochen / Essen	29,16 m ²
Zimmer	12,53 m ²
Schlafen	16,26 m ²
Loggia davon WF	8,00 m ² 4,00 m ²

Lage



Ausrichtung





WE 11

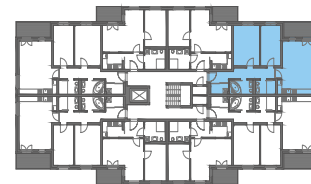
Details

Räume	3
Fläche gemäß DIN 277	110,88 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	84,63 m ²
Geschoss	1. OG

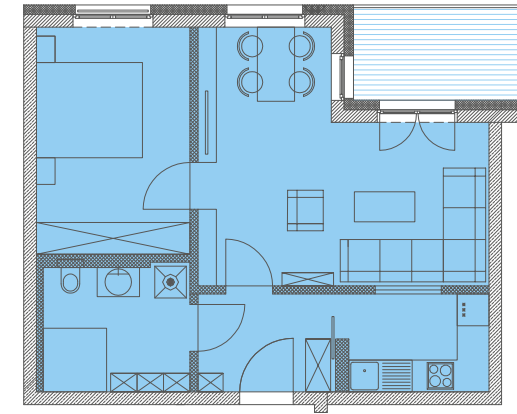
Wohnflächen

Flur	10,62 m ²
Abstellen / WM	2,70 m ²
Bad	5,05 m ²
WC / Dusche	4,31 m ²
Wohnen / Kochen / Essen	29,16 m ²
Zimmer	12,53 m ²
Schlafen	16,26 m ²
Loggia davon WF	8,00 m ² 4,00 m ²

Lage



Ausrichtung



WE 12

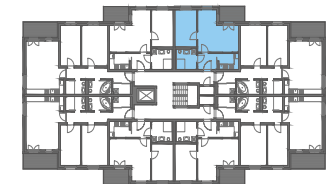
Details

Räume	2
Fläche gemäß DIN 277	69,17 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	52,80 m ²
Geschoss	1. OG

Wohnflächen

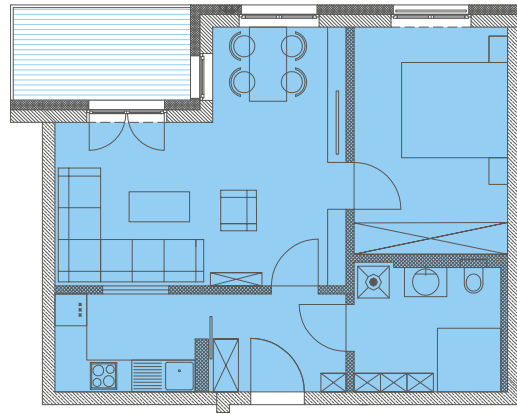
Flur	4,78 m ²
Bad	6,49 m ²
Küche	4,85 m ²
Wohnen / Essen	21,42 m ²
Schlafen	12,36 m ²
Loggia davon WF	5,80 m ² 2,90 m ²

Lage



Ausrichtung





WE 13

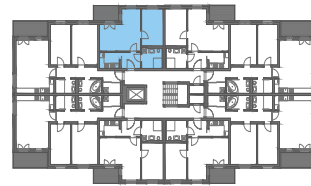
Details

Räume	2
Fläche gemäß DIN 277	69,17 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	52,80 m ²
Geschoss	1. OG

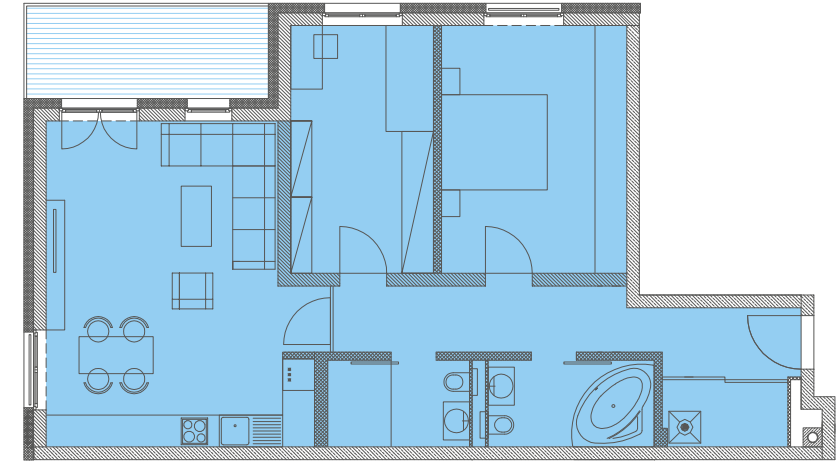
Wohnflächen

Flur	4,78 m ²
Bad	6,49 m ²
Küche	4,85 m ²
Wohnen / Essen	21,42 m ²
Schlafen	12,36 m ²
Loggia davon WF	5,80 m ² 2,90 m ²

Lage



Ausrichtung



WE 14

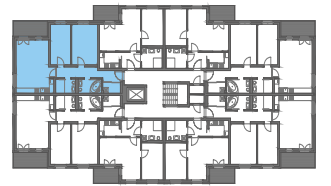
Details

Räume	3
Fläche gemäß DIN 277	110,88 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	84,63 m ²
Geschoss	2. OG

Wohnflächen

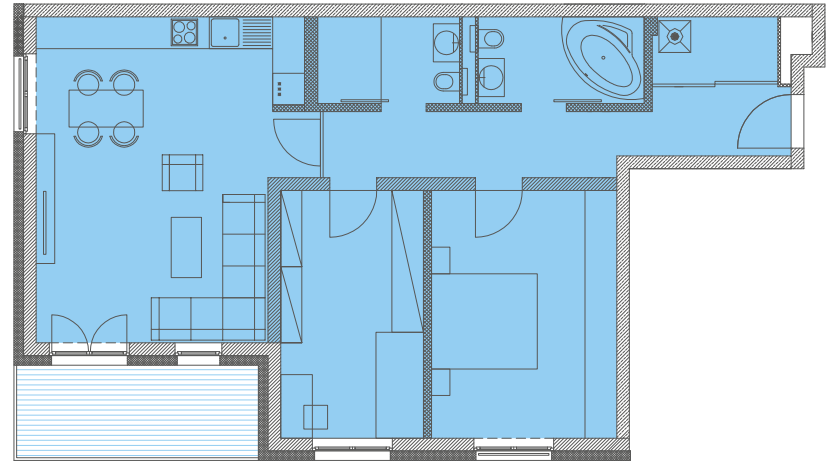
Flur	10,62 m ²
Abstellen / WM	2,70 m ²
Bad	5,05 m ²
WC / Dusche	4,31 m ²
Wohnen / Kochen / Essen	29,16 m ²
Zimmer	12,53 m ²
Schlafen	16,26 m ²
Loggia davon WF	8,00 m ² 4,00 m ²

Lage



Ausrichtung





WE 15

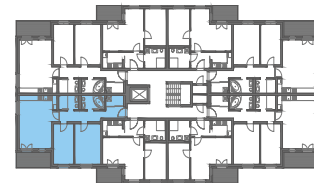
Details

Räume	3
Fläche gemäß DIN 277	110,88 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	84,63 m ²
Geschoss	2. OG

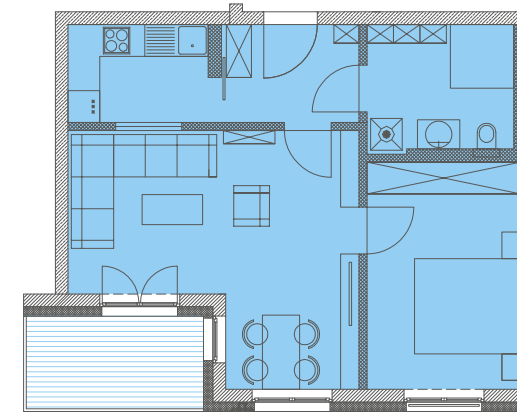
Wohnflächen

Flur	10,62 m ²
Abstellen / WM	2,70 m ²
Bad	5,05 m ²
WC / Dusche	4,31 m ²
Wohnen / Kochen / Essen	29,16 m ²
Zimmer	12,53 m ²
Schlafen	16,26 m ²
Loggia davon WF	8,00 m ² 4,00 m ²

Lage



Ausrichtung



WE 16

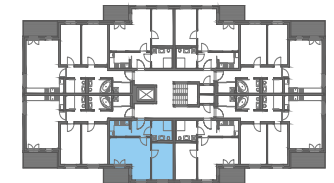
Details

Räume	2
Fläche gemäß DIN 277	69,17 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	52,80 m ²
Geschoss	2. OG

Wohnflächen

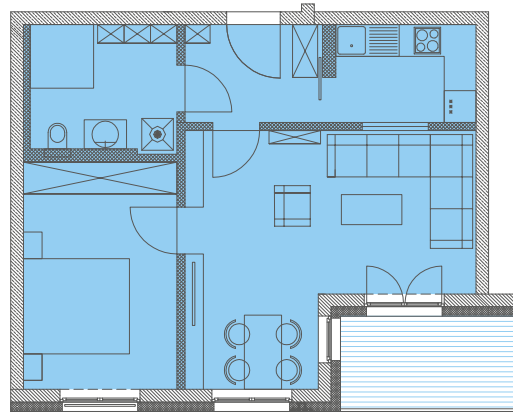
Flur	4,78 m ²
Bad	6,49 m ²
Küche	4,85 m ²
Wohnen / Essen	21,42 m ²
Schlafen	12,36 m ²
Loggia davon WF	5,80 m ² 2,90 m ²

Lage



Ausrichtung





WE 17

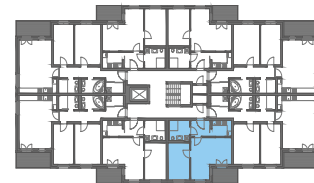
Details

Räume	2
Fläche gemäß DIN 277	69,17 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	52,80 m ²
Geschoss	2. OG

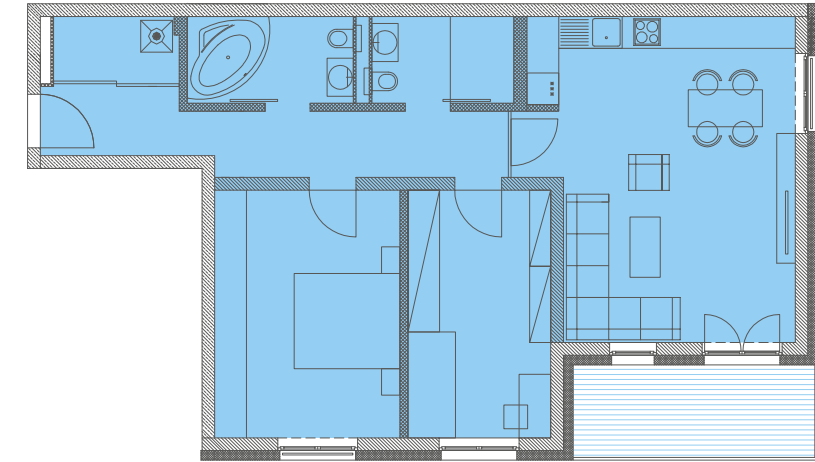
Wohnflächen

Flur	4,78 m ²
Bad	6,49 m ²
Küche	4,85 m ²
Wohnen / Essen	21,42 m ²
Schlafen	12,36 m ²
Loggia davon WF	5,80 m ² 2,90 m ²

Lage



Ausrichtung



WE 18

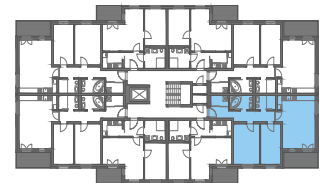
Details

Räume	3
Fläche gemäß DIN 277	110,88 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	84,63 m ²
Geschoss	2. OG

Wohnflächen

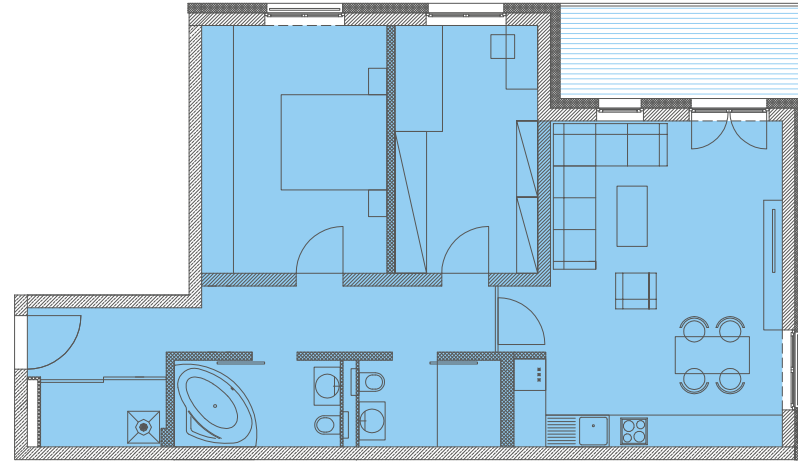
Flur	10,62 m ²
Abstellen / WM	2,70 m ²
Bad	5,05 m ²
WC / Dusche	4,31 m ²
Wohnen / Kochen / Essen	29,16 m ²
Zimmer	12,53 m ²
Schlafen	16,26 m ²
Loggia davon WF	8,00 m ² 4,00 m ²

Lage



Ausrichtung





WE 19

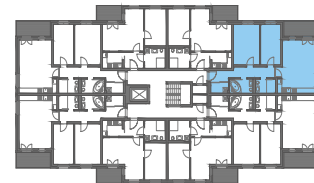
Details

Räume	3
Fläche gemäß DIN 277	110,88 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	84,63 m ²
Geschoss	2. OG

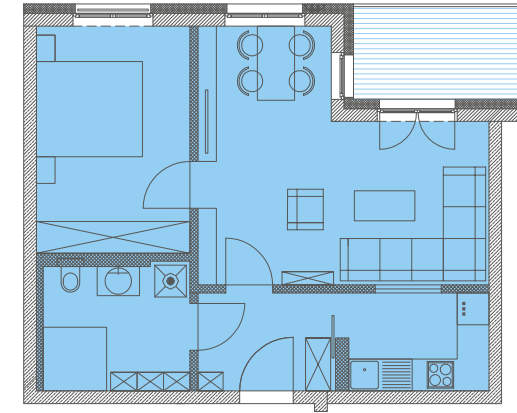
Wohnflächen

Flur	10,62 m ²
Abstellen / WM	2,70 m ²
Bad	5,05 m ²
WC / Dusche	4,31 m ²
Wohnen / Kochen / Essen	29,16 m ²
Zimmer	12,53 m ²
Schlafen	16,26 m ²
Loggia davon WF	8,00 m ² 4,00 m ²

Lage



Ausrichtung



WE 20

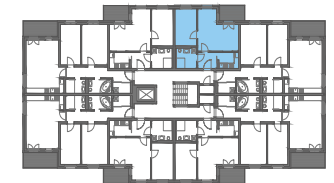
Details

Räume	2
Fläche gemäß DIN 277	69,17 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	52,80 m ²
Geschoss	2. OG

Wohnflächen

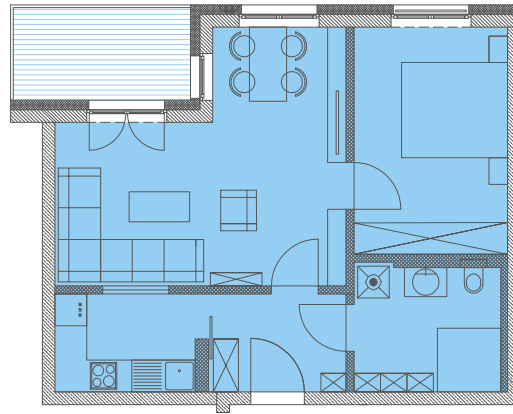
Flur	4,78 m ²
Bad	6,49 m ²
Küche	4,85 m ²
Wohnen / Essen	21,42 m ²
Schlafen	12,36 m ²
Loggia davon WF	5,80 m ² 2,90 m ²

Lage



Ausrichtung





WE 21

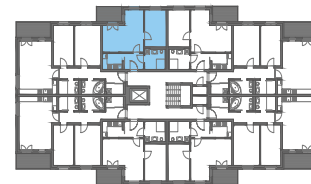
Details

Räume	2
Fläche gemäß DIN 277	69,17 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	52,80 m ²
Geschoss	2. OG

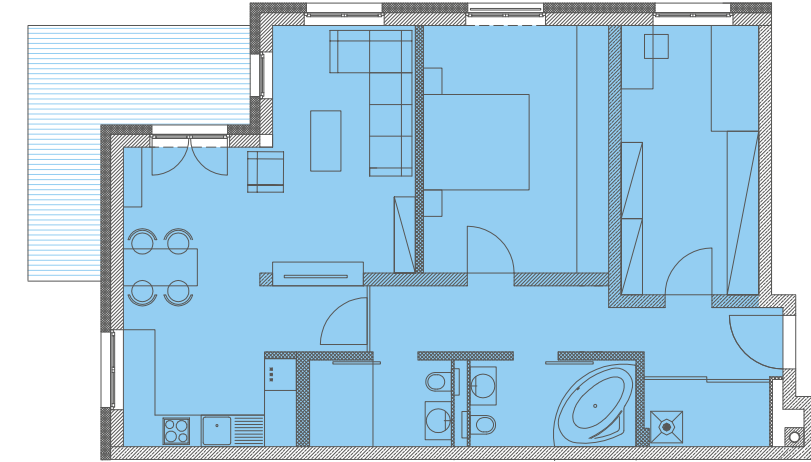
Wohnflächen

Flur	4,78 m ²
Bad	6,49 m ²
Küche	4,85 m ²
Wohnen / Essen	21,42 m ²
Schlafen	12,36 m ²
Loggia davon WF	5,80 m ² 2,90 m ²

Lage



Ausrichtung



WE 22

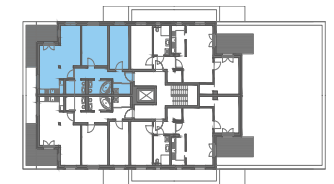
Details

Räume	3
Fläche gemäß DIN 277	115,62 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	88,25 m ²
Geschoss	3. OG

Wohnflächen

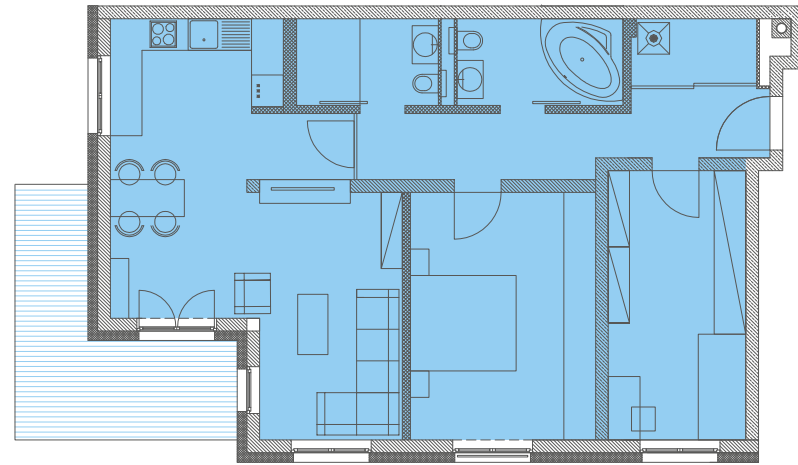
Flur	9,35 m ²
Abstellen / WM	2,70 m ²
Bad	5,05 m ²
WC / Dusche	4,31 m ²
Wohnen / Kochen / Essen	31,55 m ²
Zimmer	13,08 m ²
Schlafen	16,21 m ²
Dachterrasse davon WF	12,00 m ² 6,00 m ²

Lage



Ausrichtung





WE 23

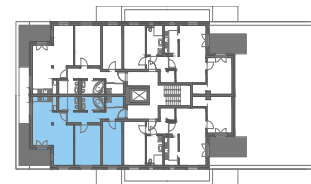
Details

Räume	3
Fläche gemäß DIN 277	115,62 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	88,25 m ²
Geschoss	3. OG

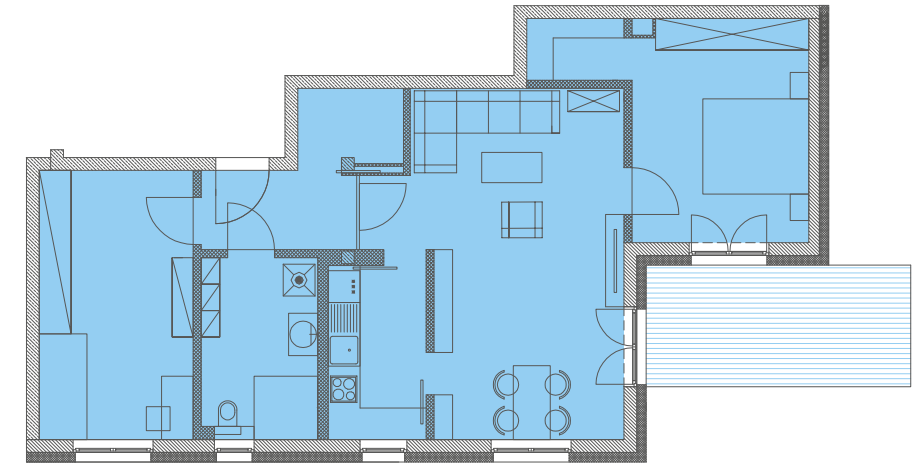
Wohnflächen

Flur	9,35 m ²
Abstellen / WM	2,70 m ²
Bad	5,05 m ²
WC / Dusche	4,31 m ²
Wohnen / Kochen / Essen	31,55 m ²
Zimmer	13,08 m ²
Schlafen	16,21 m ²
Dachterrasse davon WF	12,00 m ² 6,00 m ²

Lage



Ausrichtung



WE 24

Details

Räume	3
Fläche gemäß DIN 277	109,19 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	83,34 m ²
Geschoss	3. OG

Wohnflächen

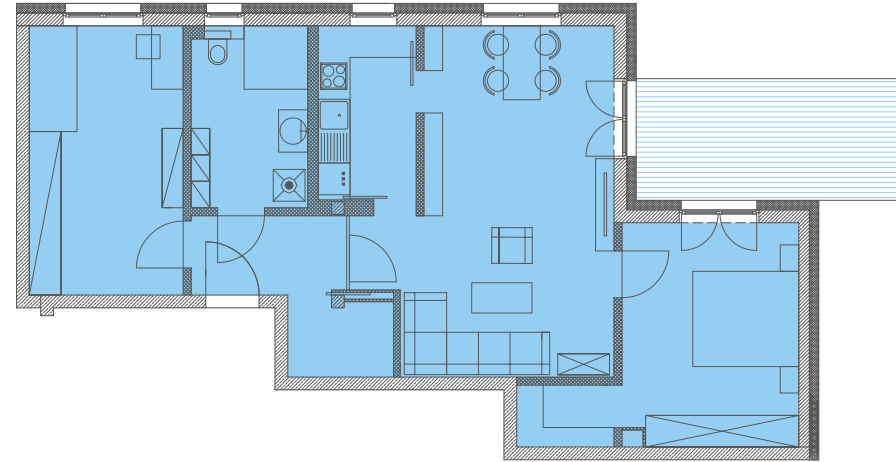
Flur	4,20 m ²
Abstellen	2,70 m ²
Bad	7,42 m ²
Zimmer	14,70 m ²
Kochen	6,05 m ²
Wohnen / Essen	26,40 m ²
Schlafen	16,12 m ²
Dachterrasse davon WF	11,50 m ² 5,75 m ²

Lage



Ausrichtung





WE 25

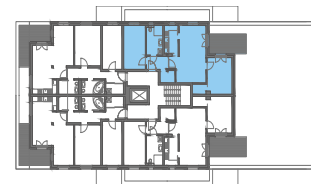
Details

Räume	3
Fläche gemäß DIN 277	109,19 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	83,34 m ²
Geschoss	3. OG

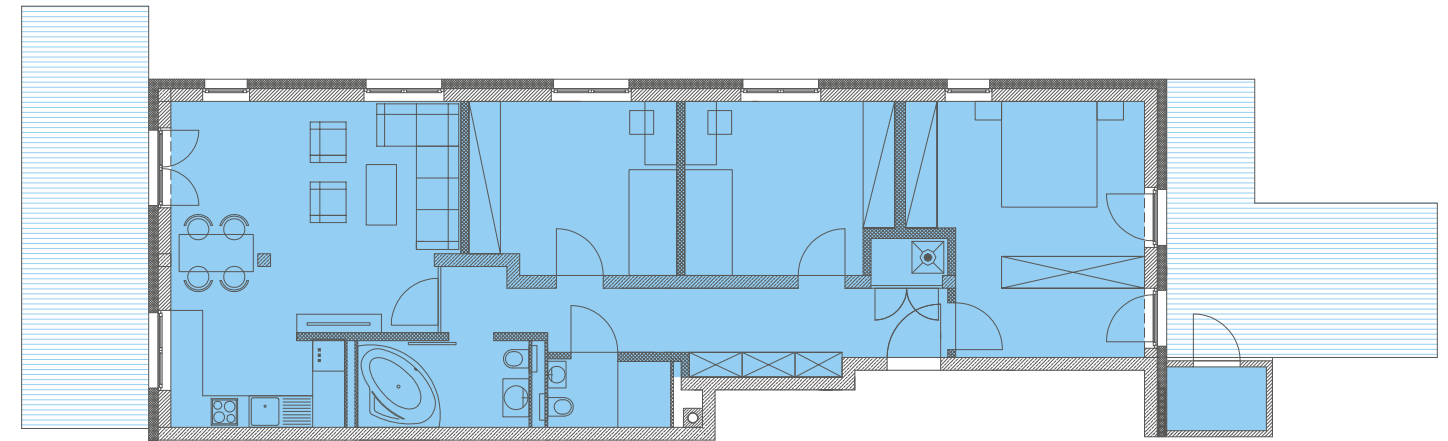
Wohnflächen

Flur	4,20 m ²
Abstellen	2,70 m ²
Bad	7,42 m ²
Zimmer	14,70 m ²
Kochen	6,05 m ²
Wohnen / Essen	26,40 m ²
Schlafen	16,12 m ²
Dachterrasse davon WF	11,50 m ² 5,75 m ²

Lage



Ausrichtung



WE 26

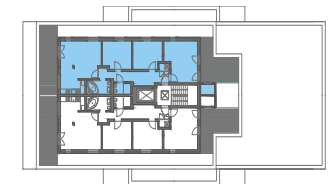
Details

Räume	4
Fläche gemäß DIN 277	149,39 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	114,03 m ²
Geschoss	4. OG

Wohnflächen

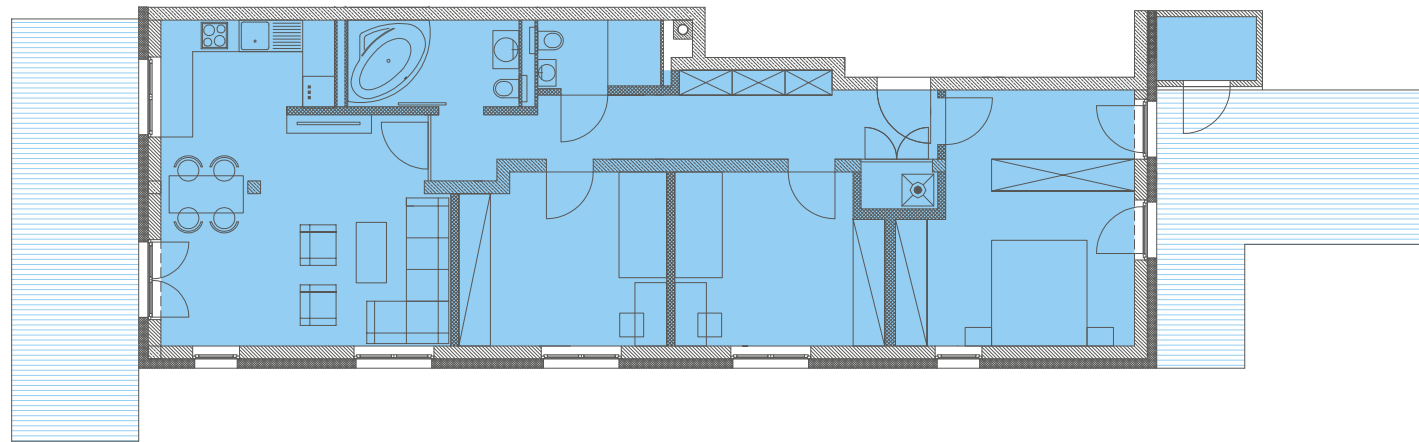
Flur	12,65 m ²
WM	1,12 m ²
WC / Dusche	2,88 m ²
Bad	5,21 m ²
Wohnen / Kochen / Essen	28,65 m ²
Zimmer 1	12,45 m ²
Zimmer 2	12,45 m ²
Schlafen	19,42 m ²
Dachterrasse 1 davon WF	18,00 m ² 9,00 m ²
Dachterrasse 2 davon WF	18,40 m ² 9,20 m ²
Abstellen (Dachterrasse) davon WF	2,00 m ² 1,00 m ²

Lage



Ausrichtung





WE 27

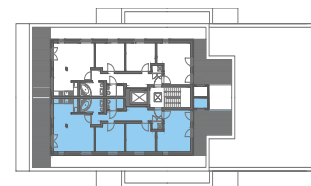
Details

Räume	4
Fläche gemäß DIN 277	149,39 m ²
Wohnfläche vermietbare Fläche	114,03 m ²
Geschoss	4. OG

Wohnflächen

Flur	12,65 m ²
WM	1,12 m ²
WC / Dusche	2,88 m ²
Bad	5,21 m ²
Wohnen / Kochen / Essen	28,65 m ²
Zimmer 1	12,45 m ²
Zimmer 2	12,45 m ²
Schlafen	19,42 m ²
Dachterrasse 1 davon WF	18,00 m ² 9,00 m ²
Dachterrasse 2 davon WF	18,40 m ² 9,20 m ²
Abstellen (Dachterrasse) davon WF	2,00 m ² 1,00 m ²

Lage



Ausrichtung



WE	Räume	Etage	Wohnfläche innen	Terrassen & Balkone *1	Wohnfläche gesamt *2	Fläche nach DIN 277
1	3-Raum Wohnung	EG	80,63 m ²	15,60 m ²	88,43 m²	115,85 m ²
2	3-Raum Wohnung	EG	80,63 m ²	15,60 m ²	88,43 m²	115,85 m ²
3	2-Raum Wohnung	EG	49,90 m ²	11,20 m ²	55,50 m²	72,71 m ²
4	2-Raum Wohnung	EG	49,90 m ²	11,20 m ²	55,50 m²	72,71 m ²
5	4-Raum Wohnung	EG	95,88 m ²	15,60 m ²	103,68 m²	135,83 m ²
6	3-Raum Wohnung	1. OG	80,63 m ²	8,00 m ²	84,63 m²	110,88 m ²
7	3-Raum Wohnung	1. OG	80,63 m ²	8,00 m ²	84,63 m²	110,88 m ²
8	2-Raum Wohnung	1. OG	49,90 m ²	5,80 m ²	52,80 m²	69,17 m ²
9	2-Raum Wohnung	1. OG	49,90 m ²	5,80 m ²	52,80 m²	69,17 m ²
10	3-Raum Wohnung	1. OG	80,63 m ²	8,00 m ²	84,63 m²	110,88 m ²
11	3-Raum Wohnung	1. OG	80,63 m ²	8,00 m ²	84,63 m²	110,88 m ²
12	2-Raum Wohnung	1. OG	49,90 m ²	5,80 m ²	52,80 m²	69,17 m ²
13	2-Raum Wohnung	1. OG	49,90 m ²	5,80 m ²	52,80 m²	69,17 m ²
14	3-Raum Wohnung	2. OG	80,63 m ²	8,00 m ²	84,63 m²	110,88 m ²
15	3-Raum Wohnung	2. OG	80,63 m ²	8,00 m ²	84,63 m²	110,88 m ²
16	2-Raum Wohnung	2. OG	49,90 m ²	5,80 m ²	52,80 m²	69,17 m ²
17	2-Raum Wohnung	2. OG	49,90 m ²	5,80 m ²	52,80 m²	69,17 m ²
18	3-Raum Wohnung	2. OG	80,63 m ²	8,00 m ²	84,63 m²	110,88 m ²
19	3-Raum Wohnung	2. OG	80,63 m ²	8,00 m ²	84,63 m²	110,88 m ²
20	2-Raum Wohnung	2. OG	49,90 m ²	5,80 m ²	52,80 m²	69,17 m ²
21	2-Raum Wohnung	2. OG	49,90 m ²	5,80 m ²	52,80 m²	69,17 m ²
22	3-Raum Wohnung	3. OG	82,25 m ²	12,00 m ²	88,25 m²	115,62 m ²
23	3-Raum Wohnung	3. OG	82,25 m ²	12,00 m ²	88,25 m²	115,62 m ²
24	3-Raum Wohnung	3. OG	77,59 m ²	11,50 m ²	83,34 m²	109,19 m ²
25	3-Raum Wohnung	3. OG	77,59 m ²	11,50 m ²	83,34 m²	109,19 m ²
26	4-Raum Wohnung	4. OG	94,83 m ²	38,40 m ²	114,03 m²	149,39 m ²
27	4-Raum Wohnung	4. OG	94,83 m ²	38,40 m ²	114,03 m²	149,39 m ²

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

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 den 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 den Herstellungskosten anteilig in Anspruch genommen werden. Die Berechnungsgrundlage ergibt sich insgesamt aus den linear (2%) abzuschreibenden Herstellungskosten, der vierjährigen Sonder-AfA (Berechnungsgrundlage € 2.000/qm Wohnfläche gemäß DIN 277) und dem Kaufpreis. Der auf das Grundstück entfallende Teilkaufpreis kann nicht abgeschrieben werden. Die AfA ist ab dem Jahr des Erwerbs bis Restwert 0 anzusetzen bzw. abzuschreiben.

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 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 fristgerechte Zahlung der Darlehenszinsen sowie die Tilgung des Darlehens. Diese Verpflichtung besteht unabhängig vom Vermietungsstand der Immobilie, der persönlichen Liquidität oder sonstigen Faktoren. Ist eine Anschlussfinanzierung vorgesehen, ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher sein kann als der anfänglich vereinbarte Zinssatz. Dies kann zu einer finanziellen Mehrbelastung führen.

G. Insolvenz

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

Vertriebskosten

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



Impressum

Verantwortlich für den Inhalt

CC Capital CoInvest GmbH

Name und Sitz der Gesellschaft

CC Capital CoInvest 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

Geschäftsführer

Calogero Sciarrotta

Rechtliches

Alle Darstellungen unverbindlich. Planungsänderungen vorbehalten.

Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Regelungen und Darstellungen im notariellen Kaufvertrag, der Teilungserklärung und der Baubeschreibung

Bildnachweise

- Naturdenkmal Platanen am Merseburger Dom (Seite 4): Von M_H.DE - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Merseburg,Naturdenkmal_Platanen_am_Dom.jpg
- Karte Halle-Merseburg-Leipzig (Seite 5): Von Stamen Design, under CC BY 3.0. Data by OpenStreetMap, under ODbL., <http://maps.stamen.com>
- Glückliche Familie zu Hause (Seite 6): Von piksel (123rf) <https://de.123rf.com/lizenzfreie-bilder/40349571.html?sti=lzeyd8ft7x5wkt4m4>
- Saale in Merseburg mit Neumarktbrücke, Dom und Schloß (Seite 7): Von Jwaller <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:MerseburgDomschloßsaale.JPG>
- Merseburger Rabenkäfig (Seite 55): Von Hejkal - Eigenes Werk, CC BY-SA 3.0, https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Merseburger_Rabenkäfig.jpg

