

RITTERSTR. 3

39164 WANZLEBEN - BÖRDE

EXPOSE



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



INHALT

| | |
|-----|---|
| 4 | Wanzleben-Börde |
| 6 | Magdeburg |
| 10 | Interessante Orte |
| 12 | Denkmal-Immobilien im Sanierungsgebiet |
| 18 | Mehr Sicherheit (TÜV) & KfW-Fördermöglichkeit |
| 20 | Objekt und Umgebung |
| 22 | Visualisierungen |
| 52 | Wohnungen - Details, Flächen & Grundrisse |
| 102 | Chancen & Risiken |
| 106 | Impressum |



WANZLEBEN-BÖRDE

Wanzleben-Börde hat ca. 14.000 Einwohner und liegt gut über Autobahn angeschlossen, 14 km von Magdeburg entfernt. Es wird von seinen Bewohnern und Besuchern auch als „Kleinstadt mit Herz“ bezeichnet - mitten in der besonders fruchtbaren Magdeburger Börde und doch so nah an der prosperierenden Landeshauptstadt. Magdeburger selber sehen Wanzleben-Börde als Vorstadt in kurzer Entfernung an. Nach dem Motto: In Wanzleben-Börde wird gewohnt und in Magdeburg gearbeitet.

Dies wird durch die spektakuläre und international Aufsehen erregende Nachricht verstärkt, dass der größte US-amerikanische Halbleiterproduzent Intel zwischen Magdeburg und Wanzleben-Börde mehrere Megafabriken für bis zu insgesamt 17 Milliarden Euro errichten wird. Baubeginn ist im Jahr 2023.

Rund 10.000 gutbezahlte Arbeitsplätze werden ca. 10 km von Wanzleben-Börde entfernt bei Intel entstehen. Hinzu kommen die sekundären Arbeitsplätze, die den Zuwachs im Rahmen von Dienstleistungen, Handel und behördlicher Infrastruktur (Friseur*in, Bäcker*in, Lehrer*in etc.) begleiten. Da Magdeburg und Umgebung diesen Zuwachs an qualifizierten Arbeitsplätzen nicht alleine „bedienen“ können, gehen Experten von einem hohen Zuzug in die Region aus. Alleine während der Bauphase werden bis zu 7.000 Bauarbeiter vor Ort tätig sein. Diesen Zuzug muss der bereits angespannte Wohnungsmarkt in Magdeburg und Umgebung absorbieren. Wanzleben-Börde benötigt neuen und sanierten, hochwertigen Wohnraum, um die verstärkt entstehende Nachfrage nahe Magdeburg und Intel befriedigen zu können.

” *Experten erwarten durch Intel-Ansiedlung enormen Schub auf den Arbeitsmarkt.*

- MDR Sachsen- Anhalt am 18.3.2022

” *Es sei zu erwarten, dass nun auch andere Investoren stärker auf Sachsen-Anhalt schauen.*

- Oliver Holtemöller, Vizepräsident des Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung, Halle

” *Für uns als Nachbargemeinde ist das eine große Chance um uns weiter zu entwickeln. Wir sehen uns als Wohnstadt vor den Toren der Landeshauptstadt.*

- Tino Bauer, Ortsbürgermeister Wanzleben-Börde

Wanzleben-Börde hat eine weitere Facette zu bieten. Die Stadt ist ein Bestandteil auf der touristisch bekannten „Straße der Romantik“. Es hält ein breites Angebot an Kultur für Touristen bereit. Wanzleben-Börde unterhält drei Kulturhäuser und verfügt über 2 Freibäder. Vor allem Kinder haben die Wahl zwischen 26 öffentlichen Spielplätzen. Allein durch die Burg-Atmosphäre und die vielen kleinen Seen und Flussarme, die durch das gesamte Stadtgebiet führen, ist Wanzleben-Börde eine Reise wert. Hier muss man positiv erkennen, dass der touristische Megatrend weg von den Fernreisen (Ökologischer „Fußabdruck“) hin zu den regional nahegelegenen Feriengebieten geht. Insbesondere, wenn man die Landschaften und Orte als Wanderer*in und/oder Fahrradfahrer*in erkunden kann.

MAGDEBURG

EINE STADT IM WANDEL

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



Nächstgelegene größere Städte sind unter anderem die Partnerstadt Braunschweig im Westen (ca. 75 km) sowie Berlin (ca. 155 km) und Potsdam (ca. 105 km) im Osten. Der Ballungsraum Leipzig-Halle liegt etwa 80 km Richtung Süden, die Autostadt Wolfsburg etwa 65 km nordwestlich.

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



BEDEUTENDER STANDORT

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



DIE GESCHICHTE
MAGDEBURGS

805

Erstmas
urkundlich
erwähnt

1631

Völlige Zerstörung
im Dreißigjährigen
Krieg

1945

Starke Zerstörung
nach Luftangriff im
2. Weltkrieg

HEUTE

968

Gründung des
Erzbistums Magdeburg
durch Otto I

1882

Magdeburg wird mit über
100.000 Einwohnern zur
Großstadt

1990

Landeshauptstadt
des Landes
Sachsen-Anhalt

SEHENSWÜRDIGKEITEN

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



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

INTERESSANTE ORTE

TECHNIKMUSEUM

Auf 2000 m² Fläche können Besucher die erste Magdeburger Straßenbahn von 1899 bewundern oder etwa das Flugzeug, mit dem Hans Grade 1908 den ersten deutschen Motorflug auf dem Cracauer Anker unternommen hat. Regelmäßige Führungen bieten allerlei Wissenswertes über die Elbstadt.



PUPPENTHEATER MAGDEBURG

Das Puppentheater Magdeburg hat sich bis heute zu einem der erfolgreichsten Ensemblepuppentheater Deutschlands entwickelt. Jedes Jahr werden mehr als 50.000 Gäste auf den Bühnen des Hauses mit insgesamt über 200 Plätzen begrüßt.



DIE ELBE

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



GRÜNE ZITADELLE

Friedensreich Hundertwassers Entwurf einer „Oase für Menschlichkeit und für die Natur in einem Meer von rationalen Häusern“ beeindruckt nicht nur von außen. Nehmen Sie an einer Führung teil und bewundern Sie so auch das faszinierende Innenleben.

DENKMAL-IMMOBILIEN IM SANIERUNGSGEBIET

Das Ziel des Denkmalschutzes als Teil des öffentlichen Baunebenrechts ist es, Baudenkmäler dauerhaft zu erhalten bzw. wiederaufzubauen und dabei nichts zu verfälschen oder zu zerstören. Die rechtliche Definition und die Rahmenbedingungen für die Sanierung von denkmalgeschützten Immobilien legt das Denkmalrecht fest. Gemeinsam mit unseren Partnern hat für uns oberste Priorität, diese historischen und geschichtsträchtigen Gebäude, wieder in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Hierbei sind wir immer bestrebt, möglichst viele Details zu erhalten und rekonstruieren, um den zukünftigen Bewohnern eine besondere Lebensqualität zu bieten.



FÖRDERUNG DER DENKMALIMMOBILIE

Seit April 2012 ist die Förderung der Sanierung denkmalgeschützter Immobilien durch die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) Bankengruppe einfacher geworden. So können mehr Baudenkmalbesitzer von den zinsgünstigen Darlehen oder Investitionszuschüssen profitieren. Gefördert werden sowohl die Komplettsanierung auf KfW-Effizienzhaus-Denkmal-Standard, wie auch Einzelmaßnahmen an denkmalgeschützten Wohnimmobilien.

In der Einkommensteuererklärung können Erhaltungsmaßnahmen am Baudenkmal abgeschrieben werden, ebenso wie Arbeiten, die das Gebäude erst bewohn- und benutzbar machen. Selbstnutzer können von den denkmalrelevanten Kosten zehn Jahre lang neun Prozent jährlich geltend machen. Bei vermieteten Objekten kann der Sanierungsaufwand über zwölf Jahre verteilt abgeschrieben werden, davon acht Jahre mit jeweils neun Prozent und vier weitere Jahre mit jeweils sieben Prozent. Dies bedeutet in Abhängigkeit von der persönlichen Einkommenssituation, erhebliche Einsparmöglichkeiten bei dem zu versteuernden Einkommen.

Denkmalimmobilien im Sanierungsgebiet gelten als stabile & attraktive Kapitalanlagen!

OBJEKTE IM SANIERUNGSGEBIET

Gemäß § 136 BauGB haben Städte und Gemeinden die Möglichkeit Sanierungsgebiete auszuweisen, um städtebauliche Missstände zu beheben. Diese Missstände können unter anderem sein: gefährliche bauliche Beschaffenheit, schlechte Belichtungen, Belüftung in den Gebäuden oder ungünstige Zugangsmöglichkeiten.

Einer der Vorteile hinter der Investition in Immobilienanlagen ist, dass diese in der Regel, deutlich geringeren Schwankungen als z. B. der Aktienmarkt unterliegt. Für Kapitalanleger beträgt die Halte- oder auch Spekulationsfrist 10 Jahre. Nach Ablauf dieser Frist, sind die erzielten Veräußerungsgewinne steuerfrei und unterliegen somit nicht der Kapitalertragssteuer.





Kürzere Fristen gelten für Eigennutzer. Eine Immobilie die ausschließlich selbst genutzt wird, kann jederzeit steuerfrei veräußert werden. Bei einer Immobilie, die zunächst vermietet und dann selbst genutzt wurde, muss die Eigennutzung im Jahr des Verkaufs sowie in den beiden vorangegangenen Jahren nachgewiesen werden, damit keine Steuer zu entrichten ist. Vor Ablauf der Abschreibungsmöglichkeiten ist jedoch ein Verkauf im Grunde wenig sinnvoll.

Die Investition in denkmalgeschützte Immobilien kann aktuell wegen der niedrigen Zinsen und der hohen steuerlichen Vorteile, die dafür sorgen, dass auch bei niedrigem Kapitaleinsatz hohe Renditen erreicht werden können, besonders rentabel sein.

SANIERUNGSGEBIET

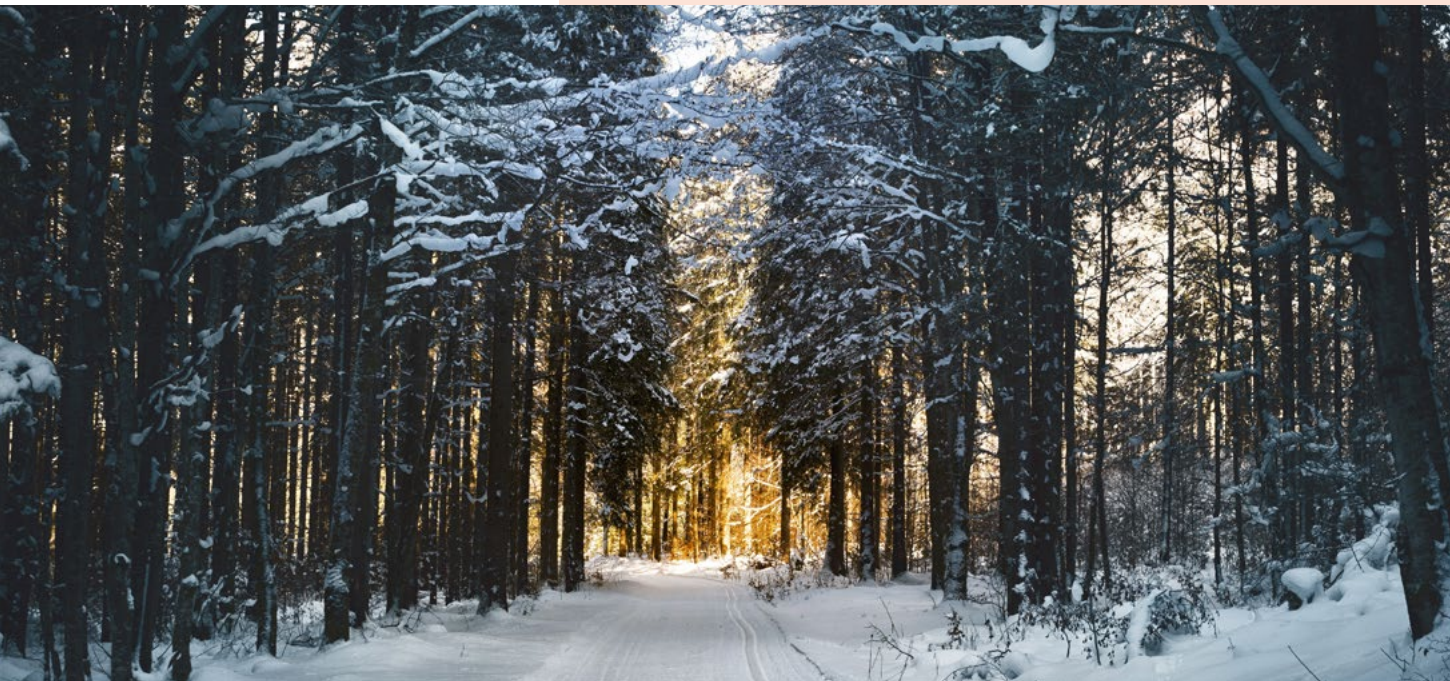
Als Sanierungsgebiet wird ein von der Gemeinde durch Beschluss in Form einer Sanierungssatzung förmlich festgelegtes Gebiet bezeichnet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Gemäß §136 BauGB haben Städte und Gemeinden die Möglichkeit, Sanierungsgebiete auszuweisen, um städtebauliche Missstände 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.

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

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



WERDEN SPEZIELLE BAUMASSNAHMEN BEI DER ABSCHREIBUNG IM SANIERUNGSGEBIET BEGÜNSTIGT?

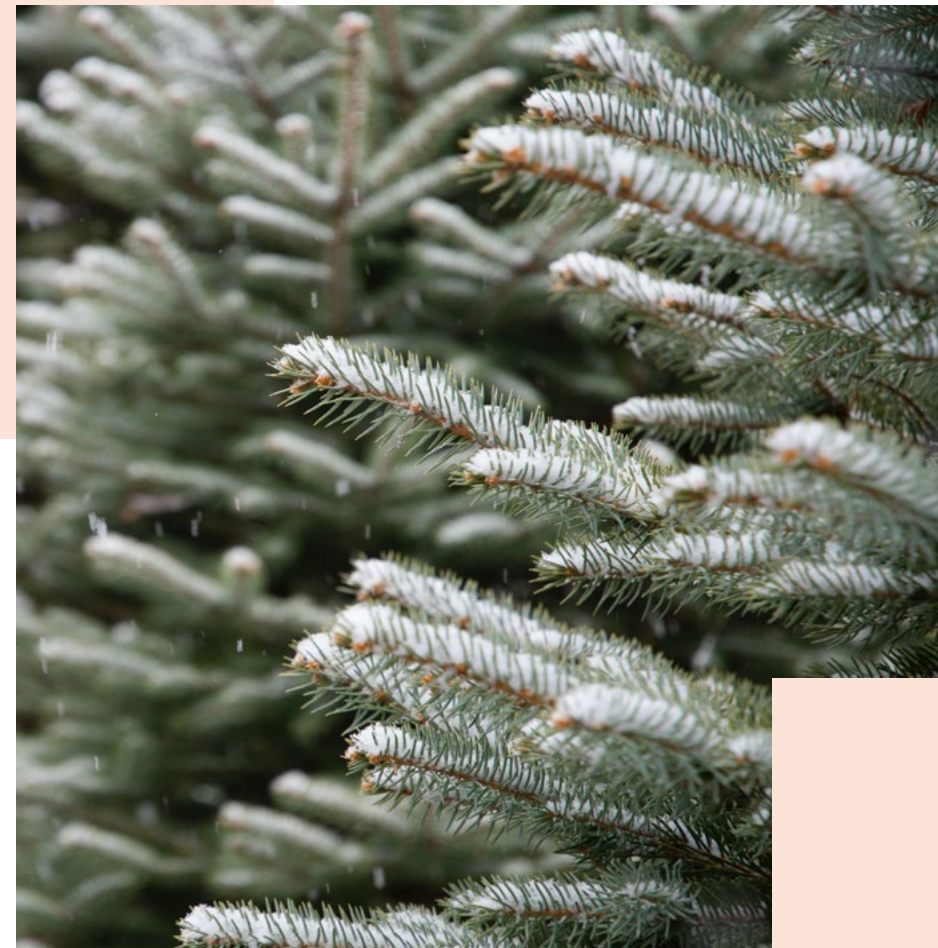
Die Baumaßnahmen müssen grundsätzlich nach Art sowie nach Umfang dazu dienen, das Gebäude zweckvoll zu nutzen. Da das Objekt in der Ritterstraße in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt, müssen die Sanierungsmaßnahmen mit dem §177 des Baugesetzbuches (BauGB) übereinstimmen. Dies wird selbstverständlich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

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



Unser Objekt wird gemäß KfW-Programm 261 in Standard KfW-Denkmal gebaut.

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

OBJEKT & UMGEBUNG

DAS OBJEKT

Im ehemaligen Amtsgericht von Wanzleben-Börde entstehen 24 hochwertige Eigentumswohnungen in bester Bauweise. Das Gebäude wurde 1815 als Land- und Stadtgericht eingerichtet. Ab 1849 wurde es in ein königliches Kreisgericht umgewandelt. Schließlich erfolgte 1879 die Bildung des Amtsgerichts Wanzleben-Börde. Das Gerichtsgebäude wurde als Kulturdenkmal eingestuft. Teil des Objekts ist auch ein historischer Gefängnisbau. Es ist ein Gebäude im Stil des Historismus mit barocken und klassizistischen Stilelementen. Wir nennen es eine denkmalgeschützte „Perle“ im Sanierungsgebiet.

Das Objekt wird ökologisch wertvoll und nachhaltig per Fernwärme beheizt. Die meisten Wohnungen verfügen zudem über eine Fußbodenheizung. Alle Wohnungen werden durch einen Personenaufzug erschlossen. Des Weiteren ist es möglich, einen Stellplatz zu erwerben. Diese sind für die Elektromobilität vorbereitet, sodass der Installation einer eigenen Ladestation nichts im Wege steht.

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

RITTERSTR. UND DIE UMGEBUNG

Die Ritterstr. ist eine ruhig situierte Straße, welche dennoch sehr zentral innerhalb von Wanzleben-Börde liegt. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Restaurants und Cafés und laden zum Verweilen ein. Des Weiteren sind sämtliche Einrichtungen für Einkauf, Dienstleistungen, Kindertagesstätten, Schulen, Behörden, Sportvereinen und Spaßbad innerhalb von 1-10 min mit dem Fahrrad erreichbar.

Mit der Ausweisung der Umgebung zu einem „einfachen Sanierungsgebiet“ kam es in den letzten Monaten und Jahren bereits zu zahlreichen Veränderungen und Aufwertungen in der gesamten Region. Durch den Abschluss von zahlreichen Sanierungsverträgen mit den verschiedenen Gebäudeeigentümern, konnten schon eine Vielzahl von Objekten im Umfeld in neuem Glanzerstrahlen. Das soll nun auch in der Ritterstraße geschehen.



VISUALISIERUNGEN































WOHNUNGEN

DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISSSE

| WE | Räume | Geschoss | Wohnfläche innen | Terrassen & Balkone *1 | Wohnfläche gesamt *2 |
|-----------|----------------|----------|----------------------|------------------------|----------------------------|
| 1 | 4-Raum-Wohnung | EG | 87,83 m ² | 4,48 m ² | 90,07 m² |
| 2 | 4-Raum-Wohnung | EG | 95,22 m ² | 4,48 m ² | 97,46 m² |
| 3 | 3-Raum-Wohnung | EG | 76,46 m ² | 5,28 m ² | 79,10 m² |
| 4 | 2-Raum-Wohnung | EG | 49,95 m ² | 5,28 m ² | 52,59 m² |
| 5 | 2-Raum-Wohnung | EG | 52,30 m ² | 5,15 m ² | 54,87 m² |
| 6 | 3-Raum-Wohnung | EG | 79,08 m ² | 7,74 m ² | 82,95 m² |
| 7 | 2-Raum-Wohnung | EG | 50,44 m ² | 5,28 m ² | 53,08 m² |
| 8 | 3-Raum-Wohnung | OG | 69,51 m ² | 4,48 m ² | 71,75 m² |
| 9 | 2-Raum-Wohnung | OG | 56,71 m ² | keiner | 56,71 m² |
| 10 | 3-Raum-Wohnung | OG | 76,83 m ² | 4,48 m ² | 79,07 m² |
| 11 | 3-Raum-Wohnung | OG | 76,34 m ² | 5,28 m ² | 78,98 m² |
| 12 | 2-Raum-Wohnung | OG | 52,41 m ² | 5,28 m ² | 55,05 m² |
| 13 | 2-Raum-Wohnung | OG | 53,38 m ² | 5,15 m ² | 55,96 m² |
| 14 | 3-Raum-Wohnung | OG | 85,06 m ² | 7,74 m ² | 88,93 m² |
| 15 | 2-Raum-Wohnung | OG | 53,46 m ² | 5,28 m ² | 56,10 m² |

| WE | Räume | Geschoss | Wohnfläche innen | Terrassen & Balkone *1 | Wohnfläche gesamt *2 |
|-----------|----------------|----------|----------------------|------------------------|----------------------------|
| 16 | 4-Raum-Wohnung | DG | 88,49 m ² | 6,45 m ² | 91,72 m² |
| 17 | 2-Raum-Wohnung | DG | 76,34 m ² | 5,15 m ² | 78,91 m² |
| 18 | 3-Raum-Wohnung | DG | 91,21 m ² | 8,26 m ² | 95,33 m² |
| 19 | 2-Raum-Wohnung | DG | 77,37 m ² | 5,28 m ² | 80,01 m² |
| 20 | 2-Raum-Wohnung | DG | 54,11 m ² | 4,62 m ² | 56,42 m² |
| 21 | 3-Raum-Wohnung | DG | 75,26 m ² | 8,06 m ² | 79,29 m² |
| 22 | 2-Raum-Wohnung | DG | 52,32 m ² | 5,61 m ² | 55,12 m² |
| 23 | 3-Raum-Wohnung | GH*3 | 74,81 m ² | 10,36 m ² | 79,99 m² |
| 24 | 3-Raum-Wohnung | GH*3 | 73,48 m ² | 12,29 m ² | 79,63 m² |

*1) Netto-Flächen *2) Terrassen/Balkone zu 50% in Wohnfläche einberechnet *3) GH = Gartenhaus

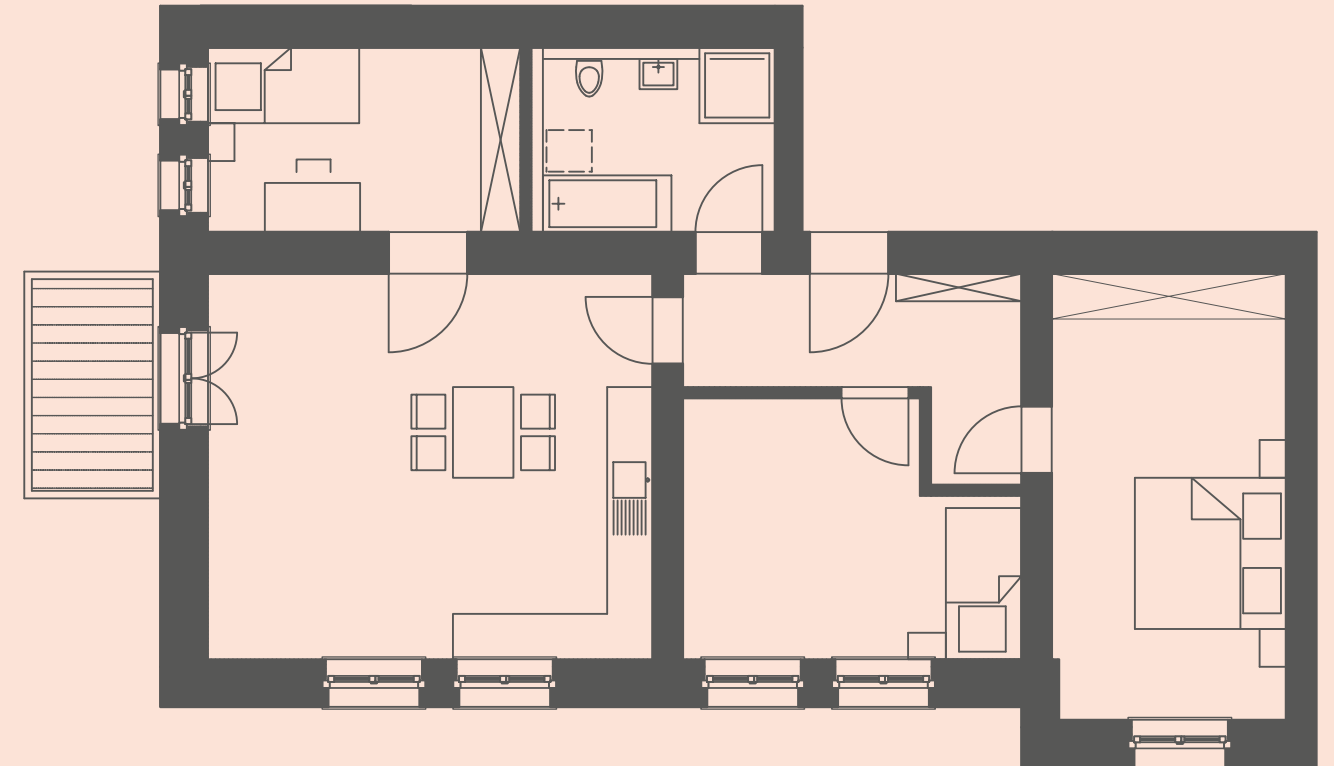
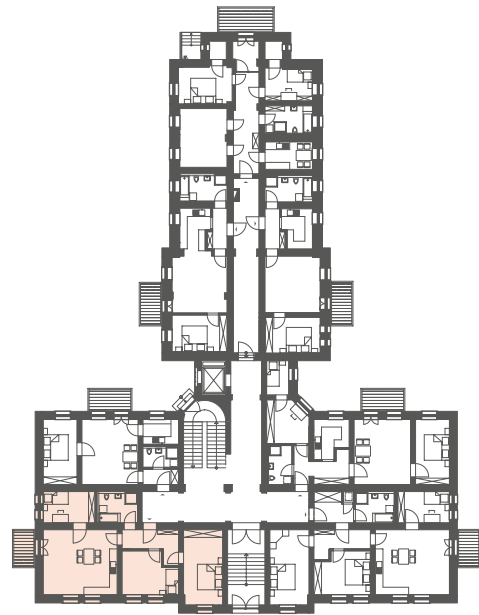
WOHNUNG 01

DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **EG**
 Typ: **4-Raum**

Grundfläche: **92,31 m²**
 davon Wohnfläche: **90,07 m²**

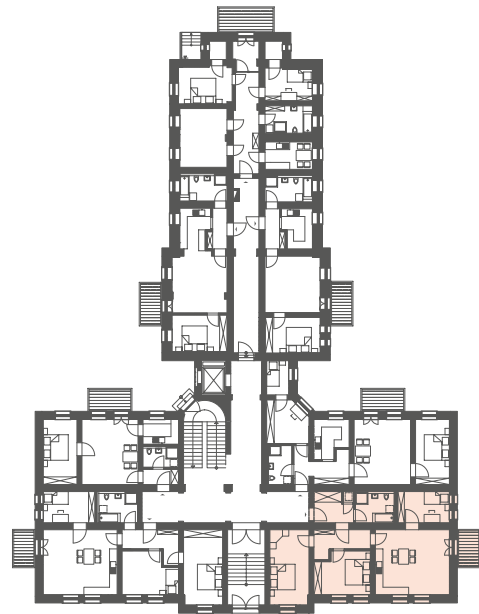
| | |
|----------------------------|--|
| Bad | 7,49 m ² |
| Balkon davon Wohnfläche | 4,48 m ² 2,24 m ² |
| Flur | 8,26 m ² |
| Schlafzimmer 1 | 13,72 m ² |
| Schlafzimmer 2 | 18,29 m ² |
| Schlafzimmer 3 | 10,08 m ² |
| Wohnzimmer / Küche | 29,99 m ² |



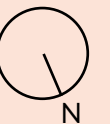
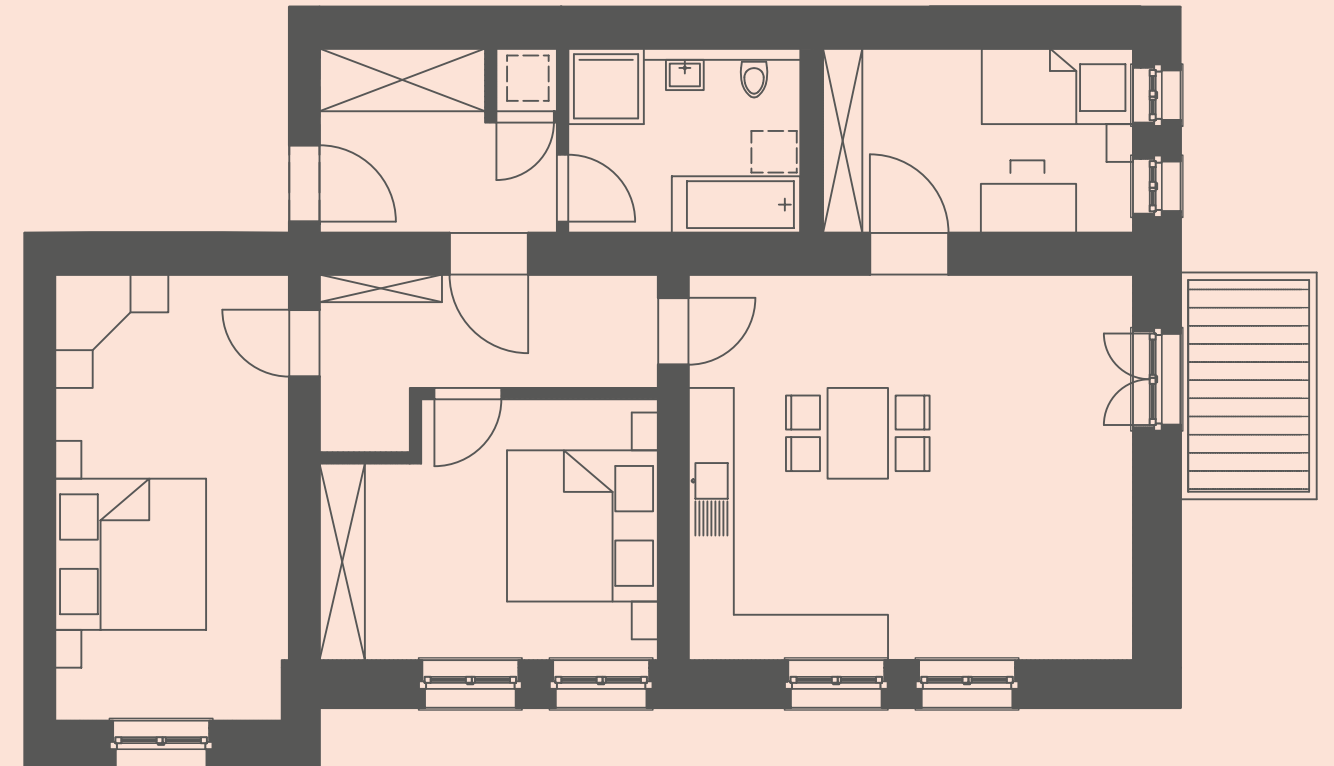
WOHNUNG 02

DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **EG**
 Typ: **4-Raum**
 Grundfläche: **99,79 m²**
 davon Wohnfläche: **97,46 m²**



| | |
|----------------------------|--|
| Abst. | 1,02 m ² |
| Bad | 7,49 m ² |
| Balkon davon Wohnfläche | 4,48 m ² 2,24 m ² |
| Flur | 13,45 m ² |
| Schlafzimmer 1 | 14,31 m ² |
| Schlafzimmer 2 | 18,29 m ² |
| Schlafzimmer 3 | 10,00 m ² |
| WM | 0,66 m ² |
| Wohnzimmer / Küche | 29,99 m ² |

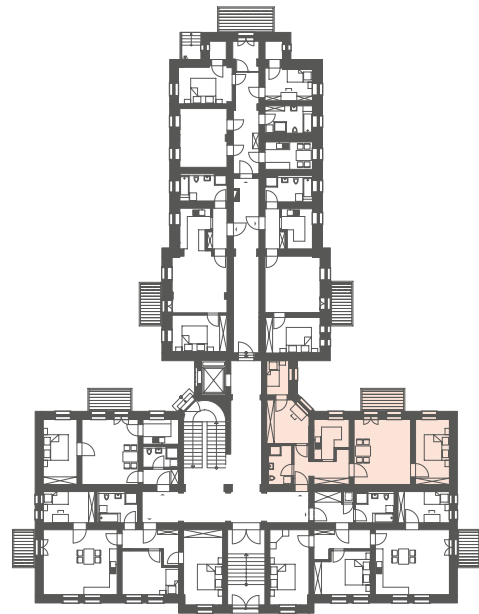


WOHNUNG 03

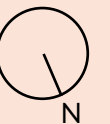
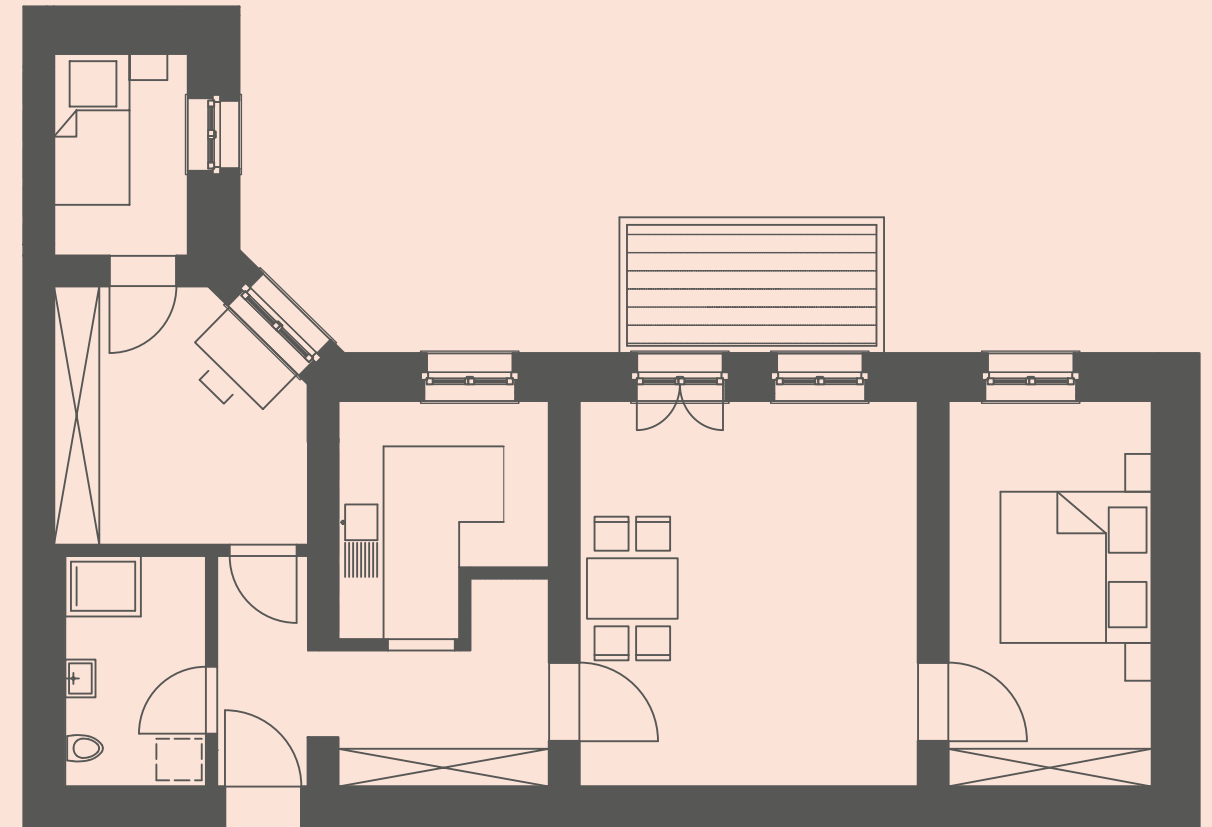
DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **EG**
 Typ: **3-Raum**

Grundfläche: **81,74 m²**
 davon Wohnfläche: **79,10 m²**



| | |
|----------------------------|--|
| Abst. | 0,99 m ² |
| Bad | 5,67 m ² |
| Balkon davon Wohnfläche | 5,28 m ² 2,64 m ² |
| Flur | 9,14 m ² |
| Küche | 7,66 m ² |
| Schlafzimmer 1 | 13,72 m ² |
| Schlafzimmer 2 | 15,72 m ² |
| Wohnzimmer | 23,56 m ² |



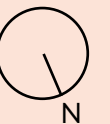
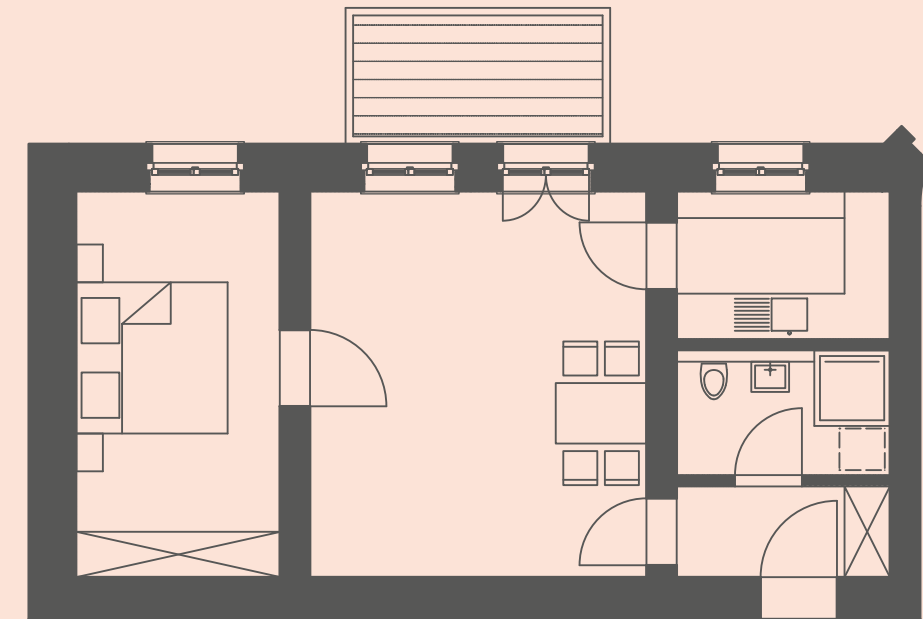
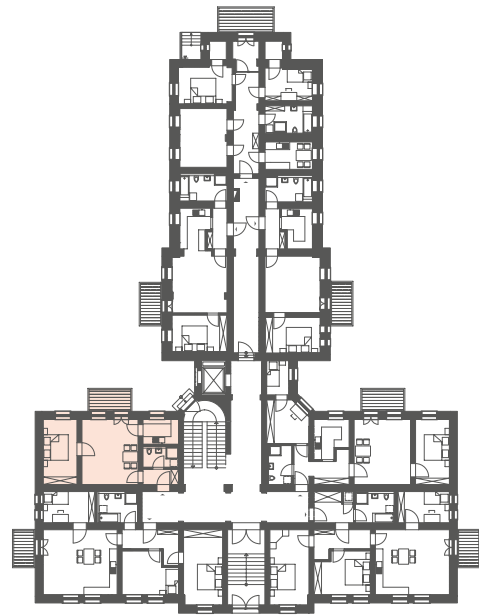
WOHNUNG 04

DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **EG**
 Typ: **2-Raum**

Grundfläche: **55,23 m²**
 davon Wohnfläche: **52,59 m²**

| | |
|----------------------------|--|
| Bad | 4,65 m ² |
| Balkon davon Wohnfläche | 5,28 m ² 2,64 m ² |
| Flur | 3,38 m ² |
| Küche | 5,50 m ² |
| Schlafzimmer | 13,72 m ² |
| Wohnzimmer | 22,70 m ² |



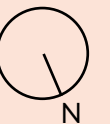
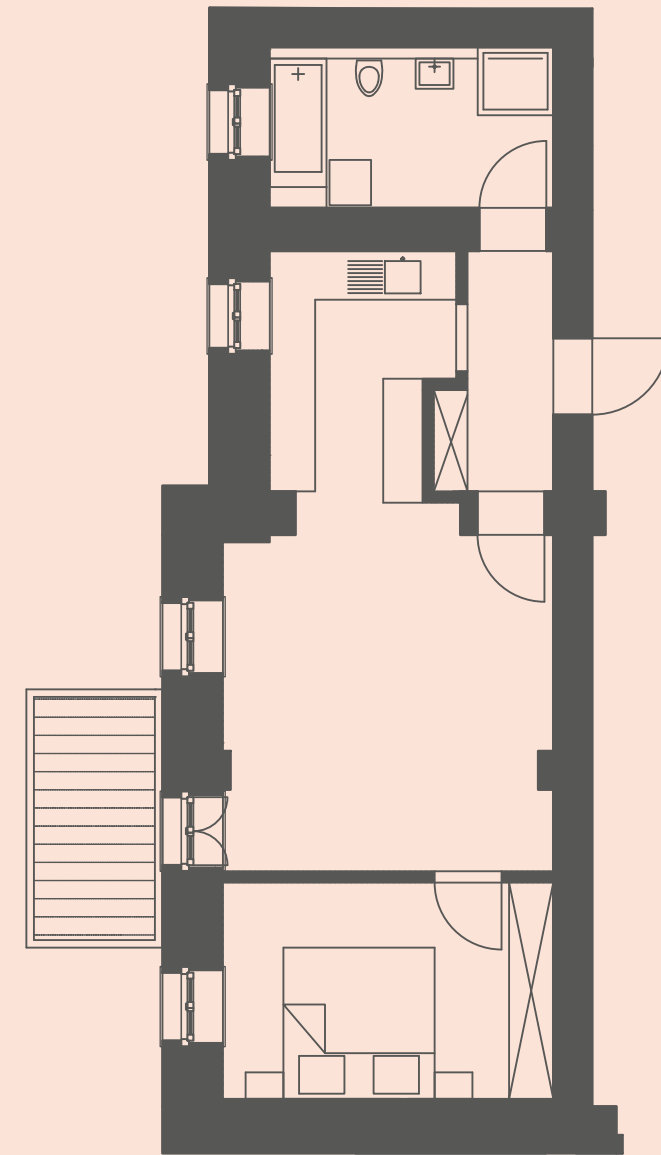
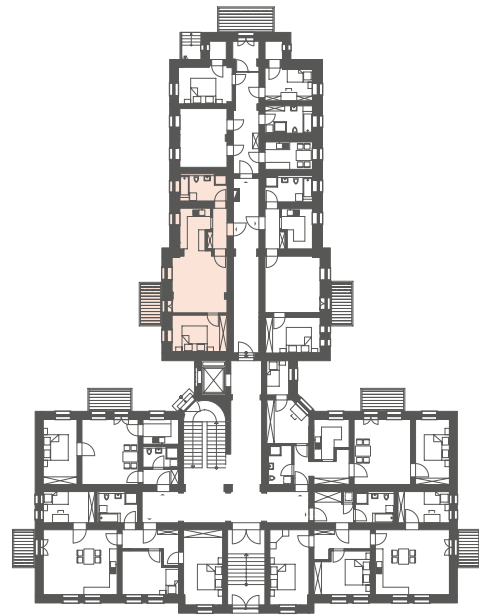
WOHNUNG 05

DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **EG**
 Typ: **2-Raum**

Grundfläche: **57,44 m²**
 davon Wohnfläche: **54,87 m²**

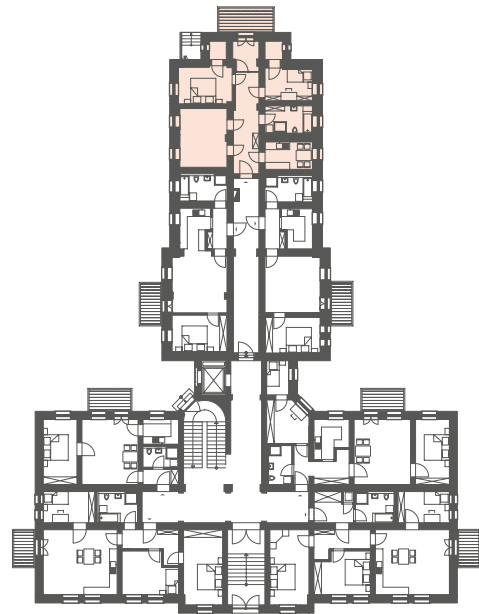
| | |
|----------------------------|--|
| Bad | 8,01 m ² |
| Balkon davon Wohnfläche | 5,15 m ² 2,57 m ² |
| Flur | 4,21 m ² |
| Küche | 7,18 m ² |
| Schlafzimmer | 12,50 m ² |
| Wohnzimmer | 20,41 m ² |



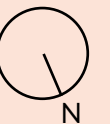
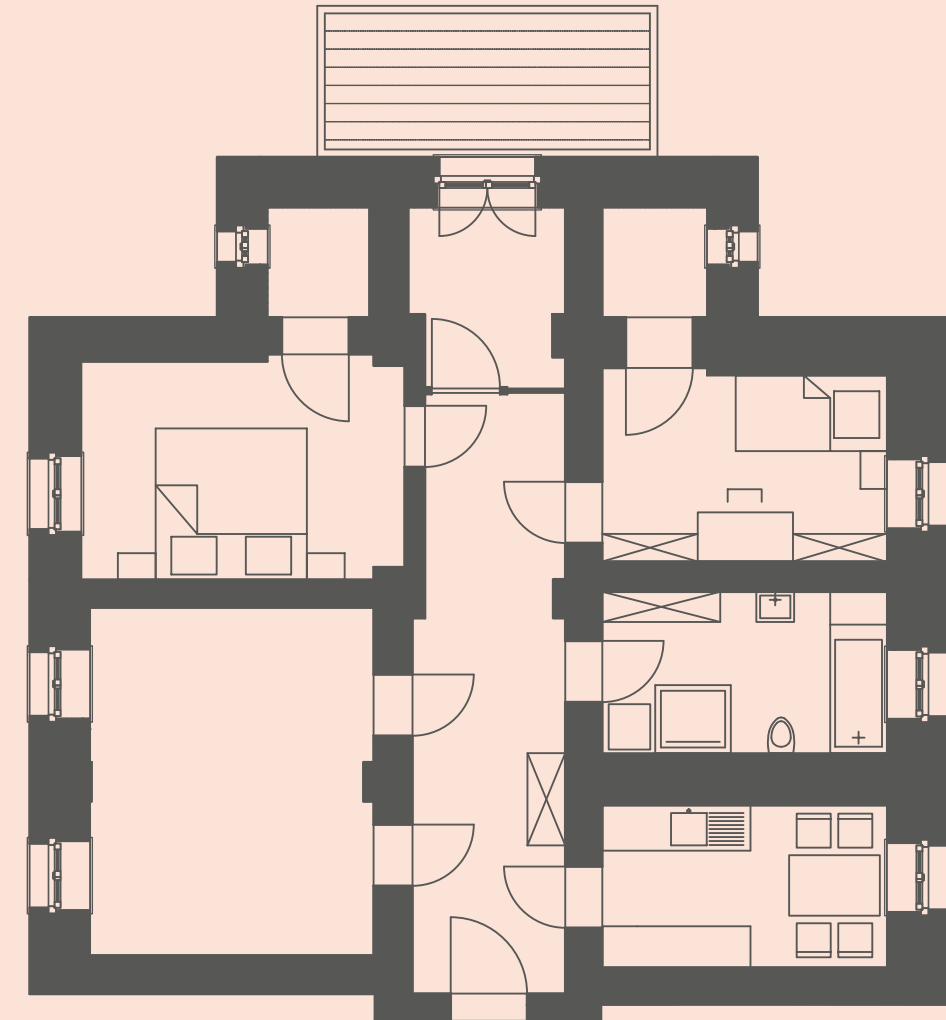
WOHNUNG 06

DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **EG**
 Typ: **3-Raum**
 Grundfläche: **86,82 m²**
 davon Wohnfläche: **82,95 m²**



| | |
|----------------------------|--|
| Ankl. 1 | 1,95 m ² |
| Ankl. 2 | 2,01 m ² |
| Bad | 8,04 m ² |
| Balkon davon Wohnfläche | 7,74 m ² 3,87 m ² |
| Flur | 15,53 m ² |
| Küche | 8,08 m ² |
| Schlafzimmer 1 | 12,05 m ² |
| Schlafzimmer 2 | 9,52 m ² |
| Wintergarten | 4,70 m ² |
| Wohnzimmer | 17,21 m ² |



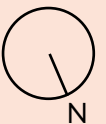
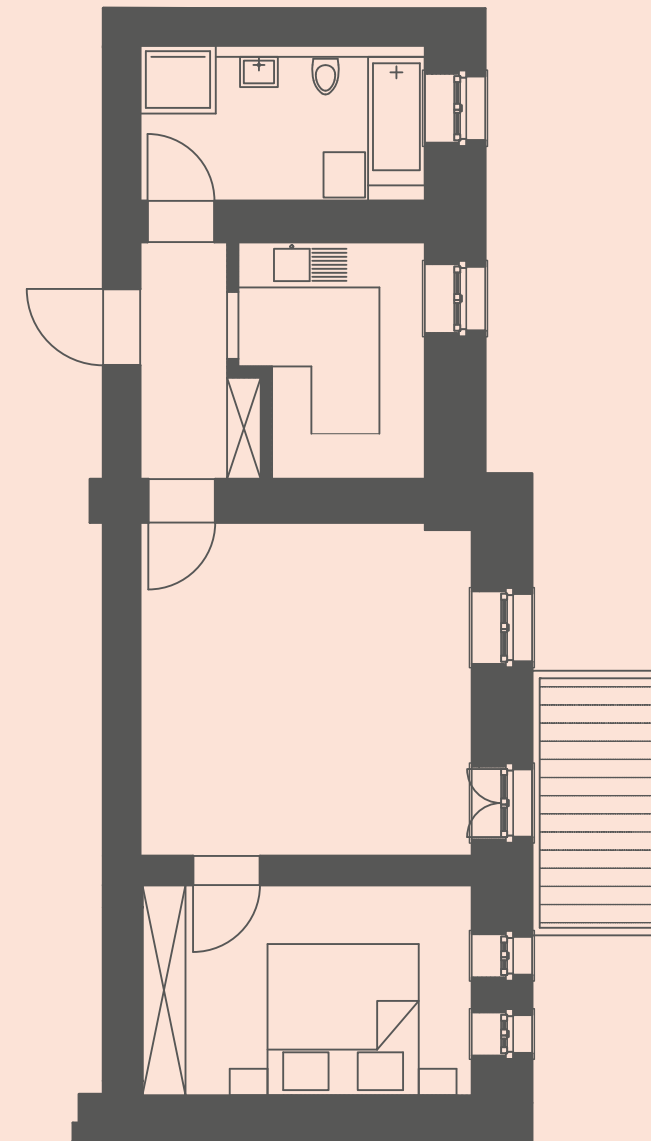
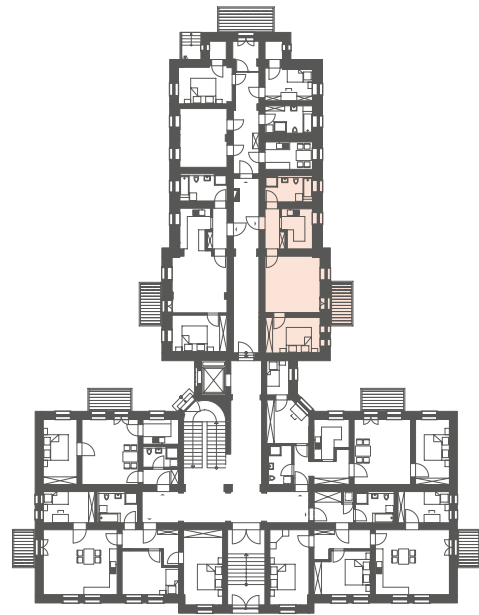
WOHNUNG 07

DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **EG**
 Typ: **2-Raum**

Grundfläche: **55,72 m²**
 davon Wohnfläche: **53,08 m²**

| | |
|----------------------------|--|
| Bad | 7,74 m ² |
| Balkon davon Wohnfläche | 5,28 m ² 2,64 m ² |
| Flur | 4,20 m ² |
| Küche | 7,07 m ² |
| Schlafzimmer | 12,11 m ² |
| Wohnzimmer | 19,34 m ² |



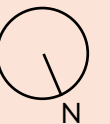
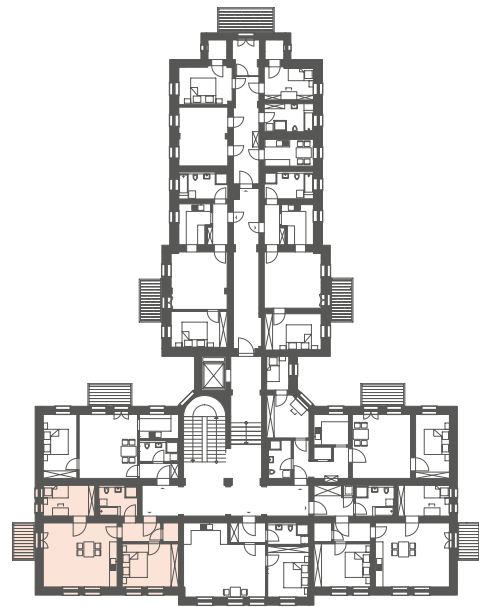
WOHNUNG 08

DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **OG**
 Typ: **3-Raum**

Grundfläche: **73,99 m²**
 davon Wohnfläche: **71,75 m²**

| | |
|----------------------------|--|
| Abst. | 1,87 m ² |
| Bad | 7,49 m ² |
| Balkon davon Wohnfläche | 4,48 m ² 2,24 m ² |
| Flur | 4,63 m ² |
| Schlafzimmer 1 | 15,46 m ² |
| Schlafzimmer 2 | 10,08 m ² |
| Wohnzimmer / Küche | 29,99 m ² |



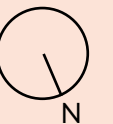
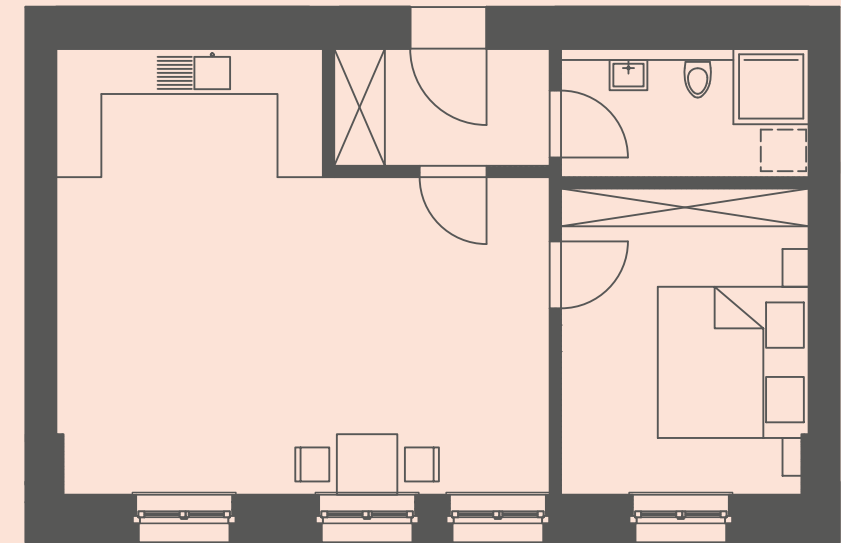
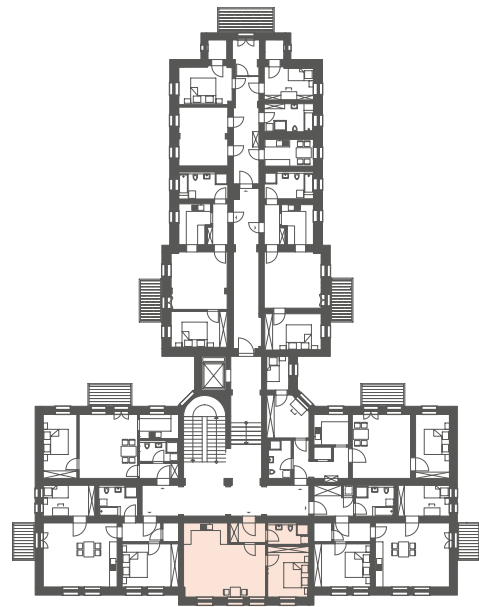
WOHNUNG 09

DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **OG**
 Typ: **2-Raum**

Grundfläche: **56,71 m²**
 davon Wohnfläche: **56,71 m²**

| | |
|--------------|----------------------|
| Bad | 5,58 m ² |
| Flur | 4,42 m ² |
| Schlafzimmer | 13,28 m ² |
| Wohnzimmer | 33,43 m ² |

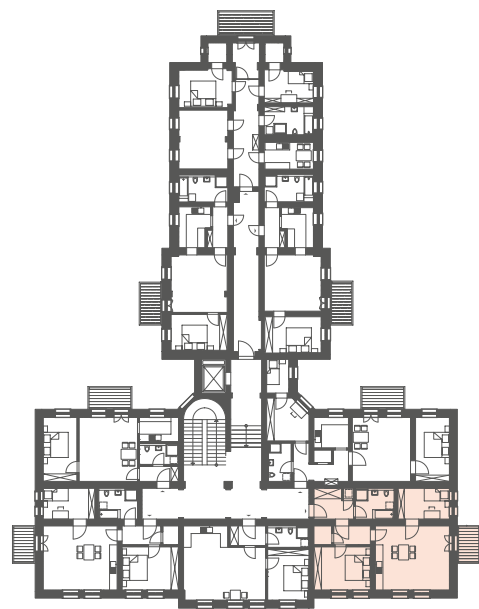


WOHNUNG 10

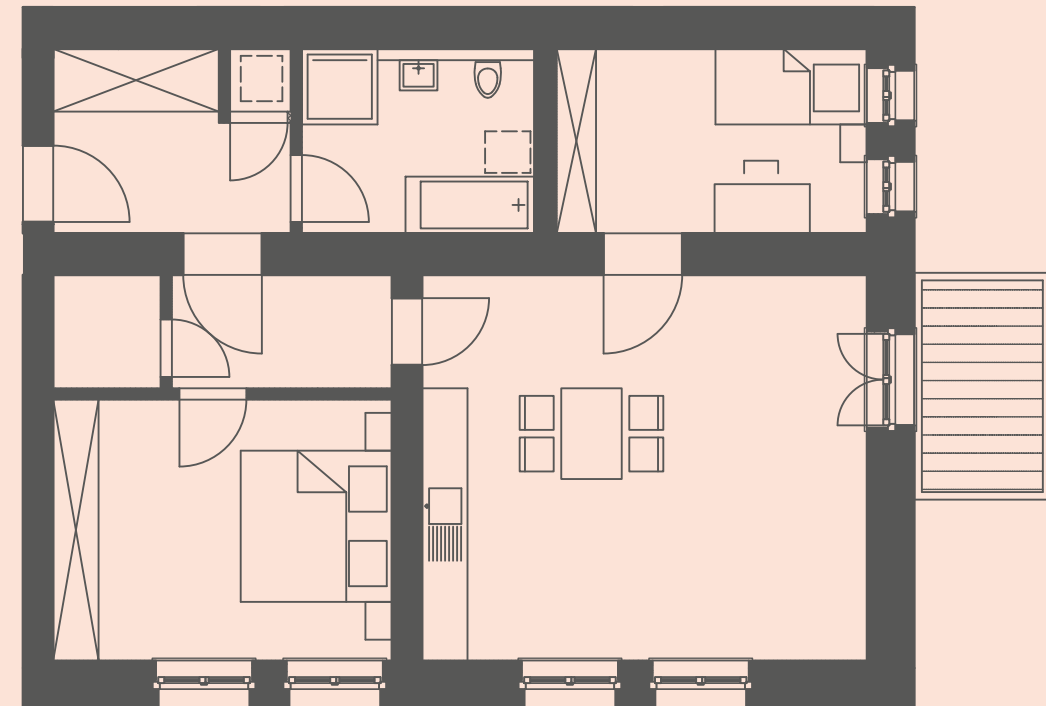
DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **OG**
 Typ: **3-Raum**

Grundfläche: **81,31 m²**
 davon Wohnfläche: **79,07 m²**



| | |
|----------------------------|--|
| Abst. | 2,13 m ² |
| Bad | 7,49 m ² |
| Balkon davon Wohnfläche | 4,48 m ² 2,24 m ² |
| Flur | 11,10 m ² |
| Schlafzimmer 1 | 15,46 m ² |
| Schlafzimmer 2 | 10,00 m ² |
| WM | 0,66 m ² |
| Wohnzimmer / Küche | 29,99 m ² |

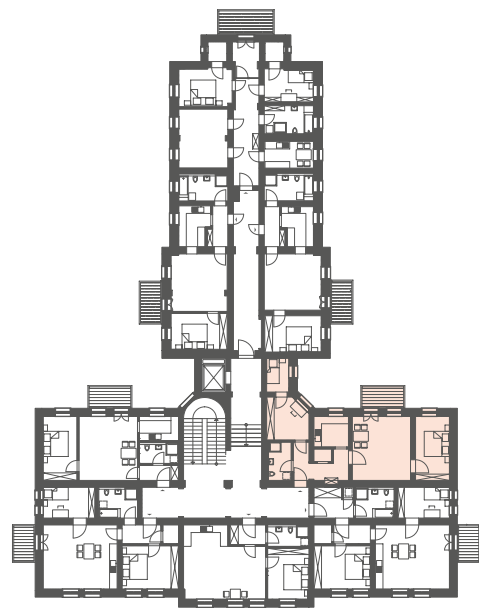


WOHNUNG 11

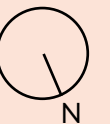
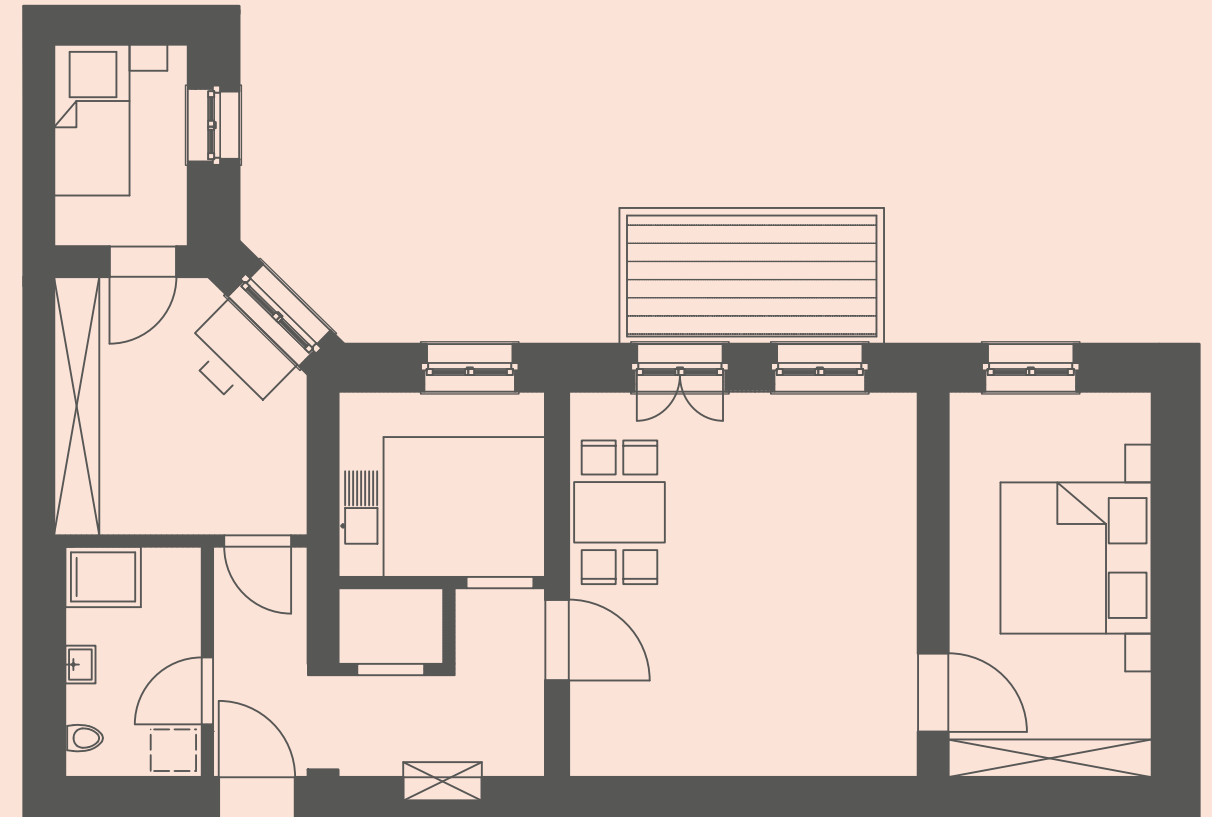
DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **OG**
 Typ: **3-Raum**

Grundfläche: **81,62 m²**
 davon Wohnfläche: **78,98 m²**



| | |
|----------------------------|--|
| Abst. | 1,39 m ² |
| Bad | 5,51 m ² |
| Balkon davon Wohnfläche | 5,28 m ² 2,64 m ² |
| Flur | 9,73 m ² |
| Kind 1 | 15,72 m ² |
| Küche | 6,71 m ² |
| Schlafzimmer | 13,72 m ² |
| Wohnzimmer | 23,56 m ² |



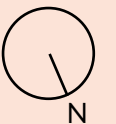
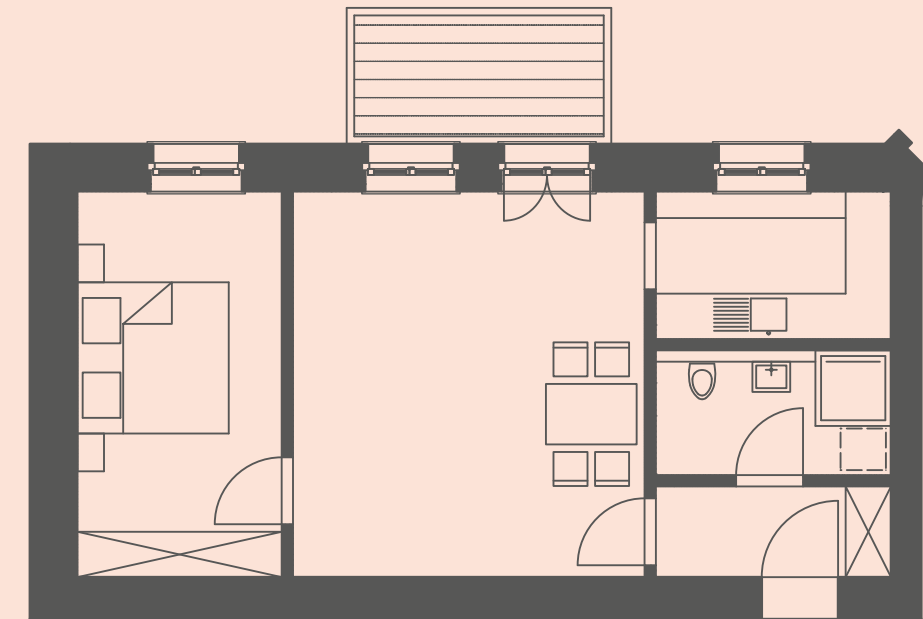
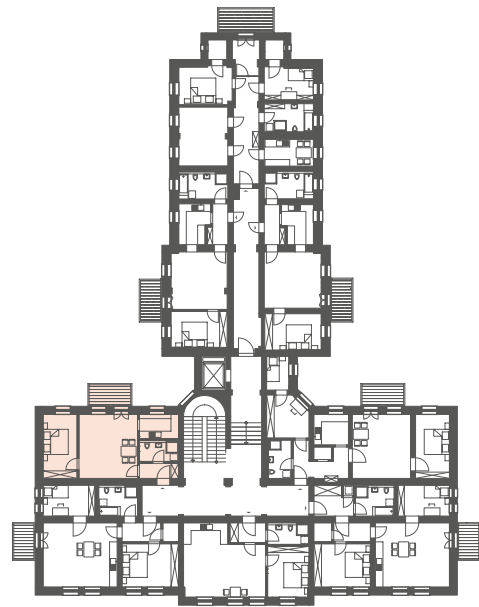
WOHNUNG 12

DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **OG**
 Typ: **2-Raum**

Grundfläche: **57,69 m²**
 davon Wohnfläche: **55,05 m²**

| | |
|----------------------------|--|
| Bad | 5,13 m ² |
| Balkon davon Wohnfläche | 5,28 m ² 2,64 m ² |
| Flur | 3,73 m ² |
| Küche | 6,07 m ² |
| Schlafzimmer | 13,77 m ² |
| Wohnzimmer | 23,72 m ² |



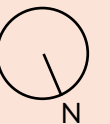
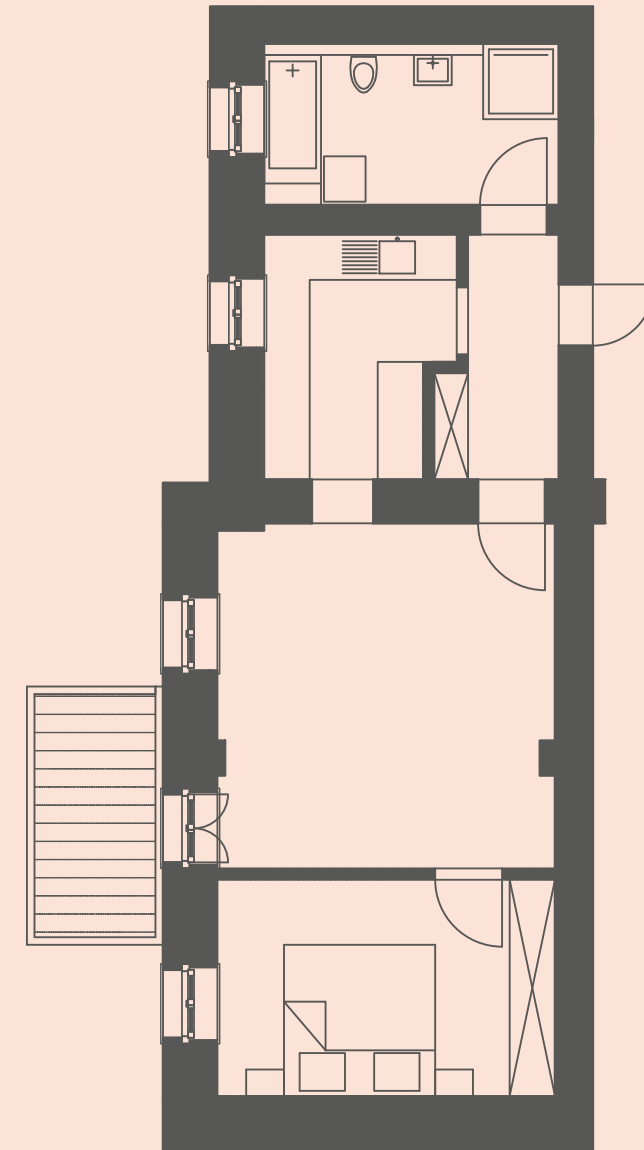
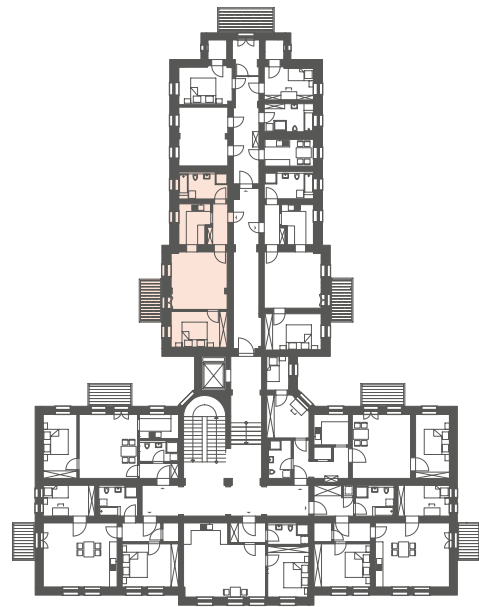
WOHNUNG 13

DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **OG**
 Typ: **2-Raum**

Grundfläche: **58,53 m²**
 davon Wohnfläche: **55,96 m²**

| | |
|----------------------------|--|
| Bad | 8,32 m ² |
| Balkon davon Wohnfläche | 5,15 m ² 2,57 m ² |
| Flur | 4,55 m ² |
| Küche | 7,55 m ² |
| Schlafzimmer | 12,77 m ² |
| Wohnzimmer | 20,20 m ² |

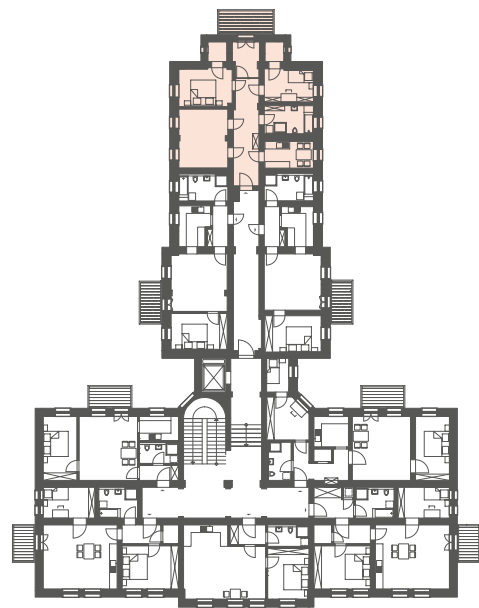


WOHNUNG 14

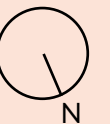
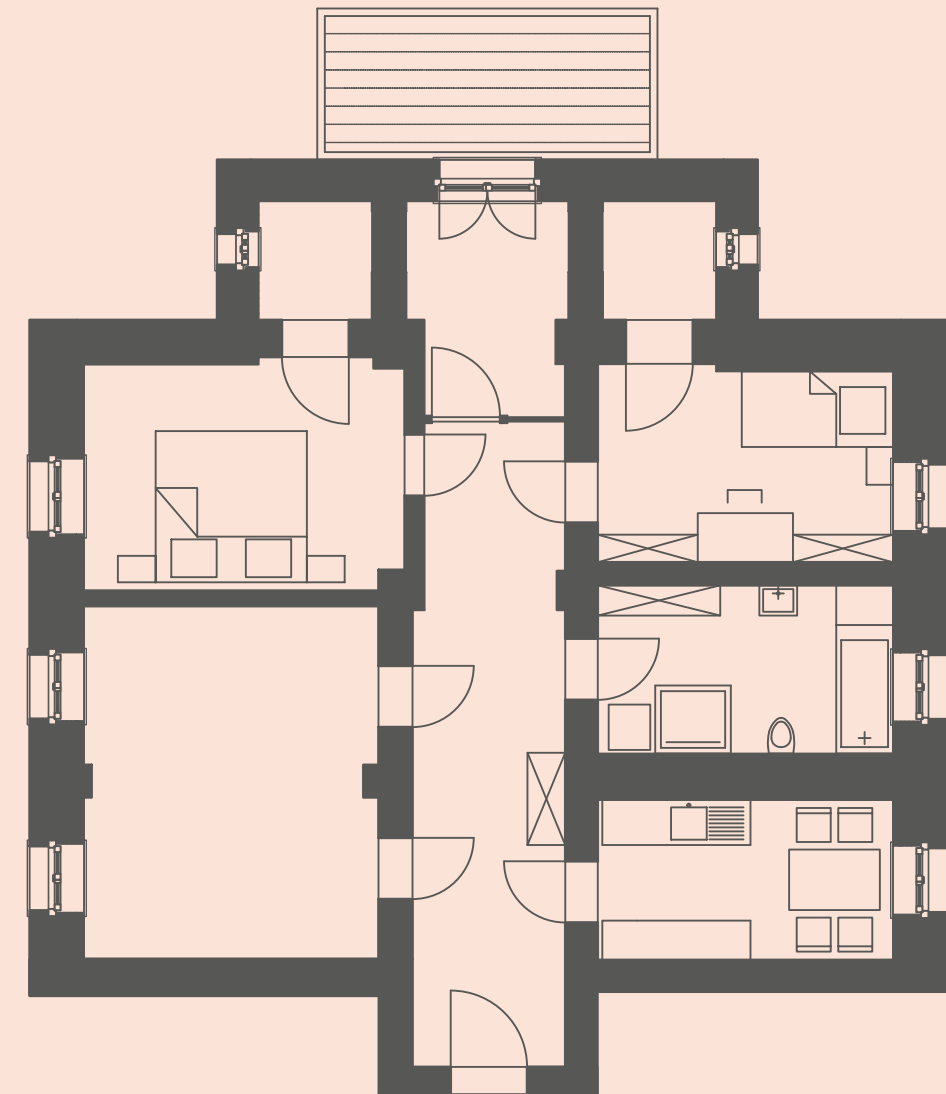
DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **OG**
 Typ: **3-Raum**

Grundfläche: **92,80 m²**
 davon Wohnfläche: **88,93 m²**



| | |
|----------------------------|--|
| Ankl. 1 | 2,36 m ² |
| Ankl. 2 | 2,36 m ² |
| Bad | 8,69 m ² |
| Balkon davon Wohnfläche | 7,74 m ² 3,87 m ² |
| Flur | 16,86 m ² |
| Küche | 8,28 m ² |
| Schlafzimmer 1 | 12,72 m ² |
| Schlafzimmer 2 | 10,02 m ² |
| Wintergarten | 5,76 m ² |
| Wohnzimmer | 18,04 m ² |



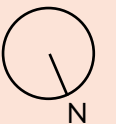
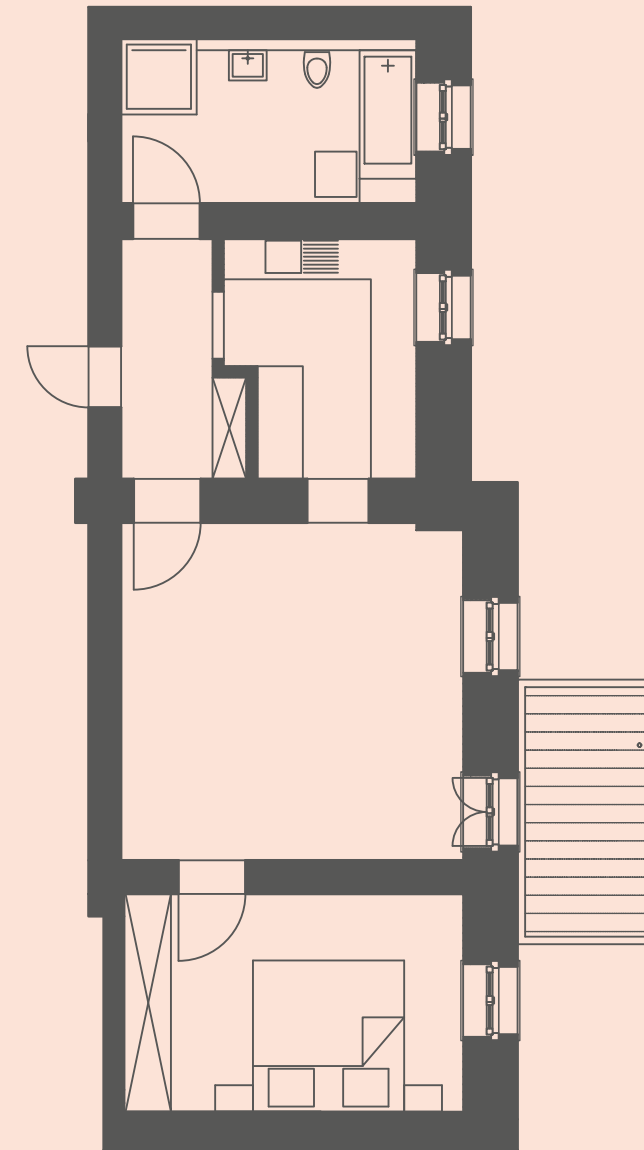
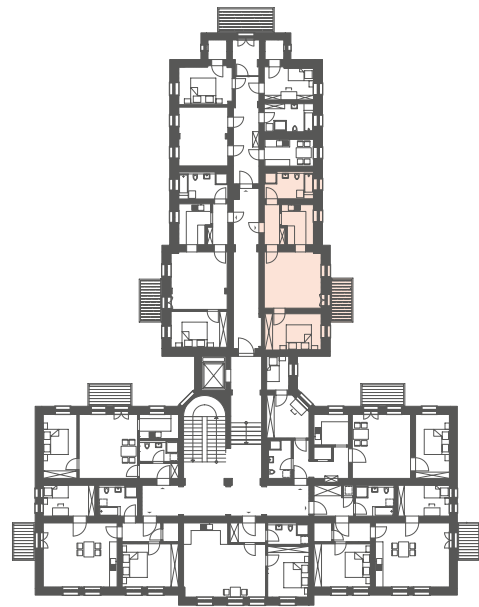
WOHNUNG 15

DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **OG**
 Typ: **2-Raum**

Grundfläche: **58,74 m²**
 davon Wohnfläche: **56,10 m²**

| | |
|----------------------------|--|
| Bad | 8,49 m ² |
| Balkon davon Wohnfläche | 5,28 m ² 2,64 m ² |
| Flur | 4,44 m ² |
| Küche | 7,42 m ² |
| Schlafzimmer | 12,92 m ² |
| Wohnzimmer | 20,20 m ² |

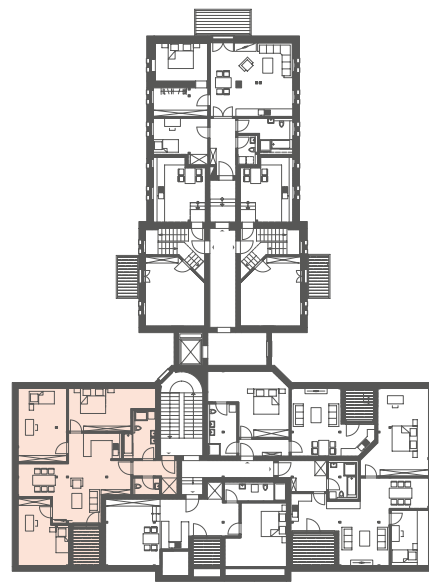


WOHNUNG 16

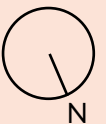
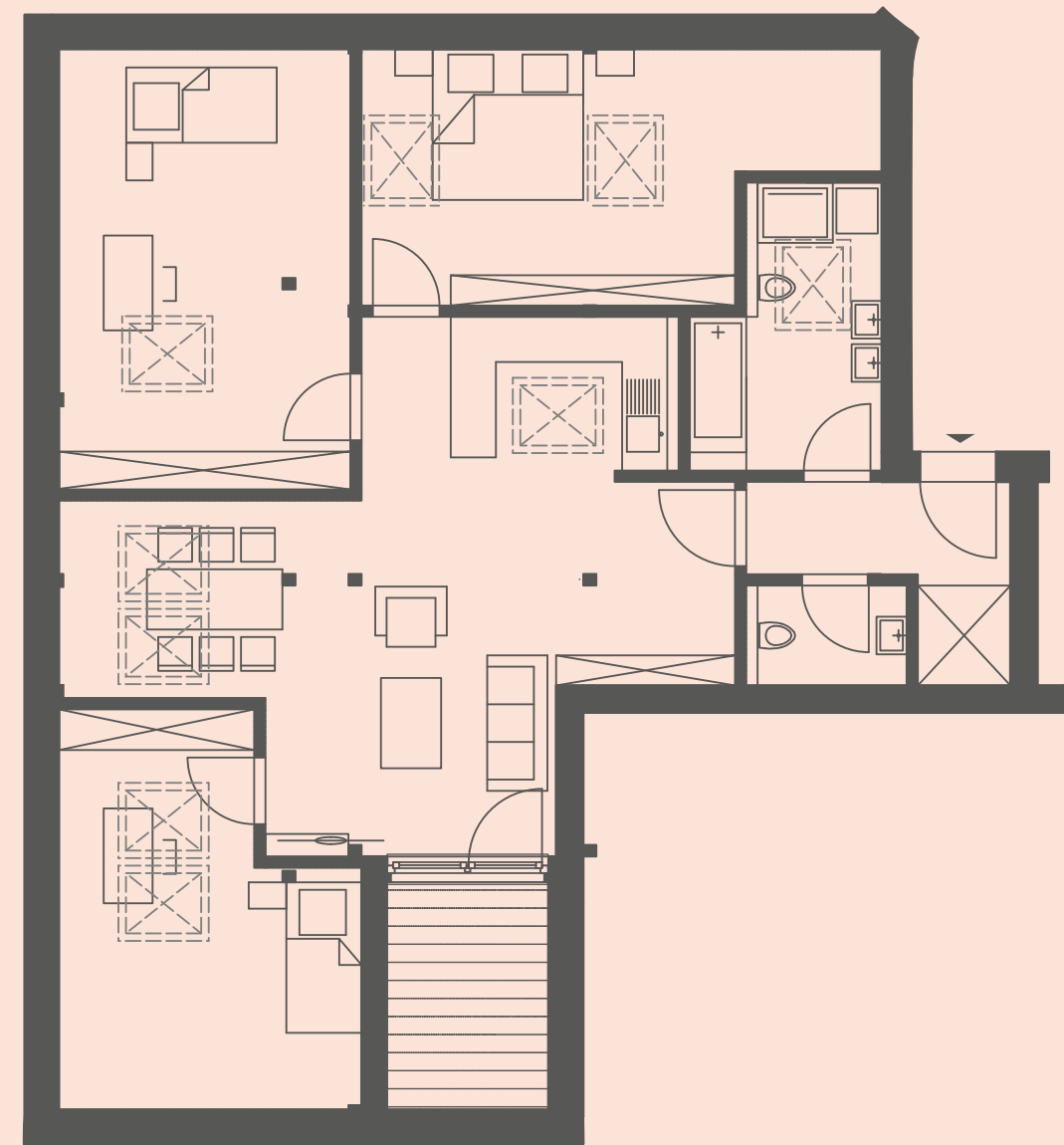
DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **DG**
 Typ: **4-Raum**

Grundfläche: **125,77 m²**
 davon Wohnfläche: **91,72 m²**



| | |
|--|--|
| Abstell. | 1,63 m ² |
| Bad davon Wohnfläche | 8,15 m ² 7,62 m ² |
| Diele | 4,49 m ² |
| Schlafzimmer 1 davon Wohnfläche | 22,61 m ² 12,98 m ² |
| Schlafzimmer 2 davon Wohnfläche | 20,04 m ² 11,89 m ² |
| Schlafzimmer 3 davon Wohnfläche | 18,34 m ² 9,21 m ² |
| Terrasse davon Wohnfläche | 6,45 m ² 3,23 m ² |
| WC | 2,63 m ² |
| Wohnzimmer / Esszimmer davon Wohnfläche | 41,43 m ² 38,04 m ² |

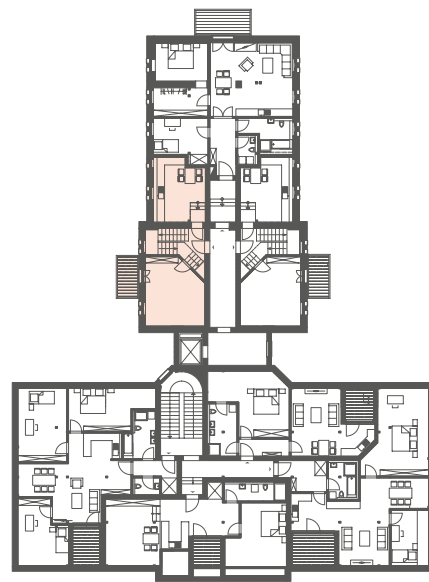


WOHNUNG 17

DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

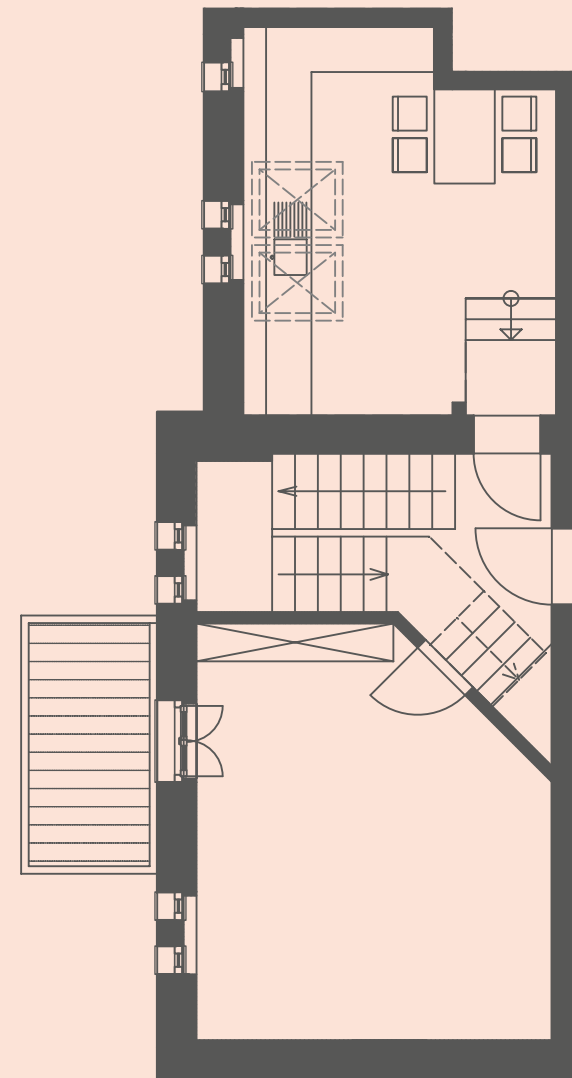
Geschoss: **DG**
 Typ: **2-Raum**

Grundfläche: **99,36 m²**
 davon Wohnfläche: **78,91 m²**

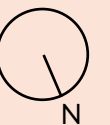
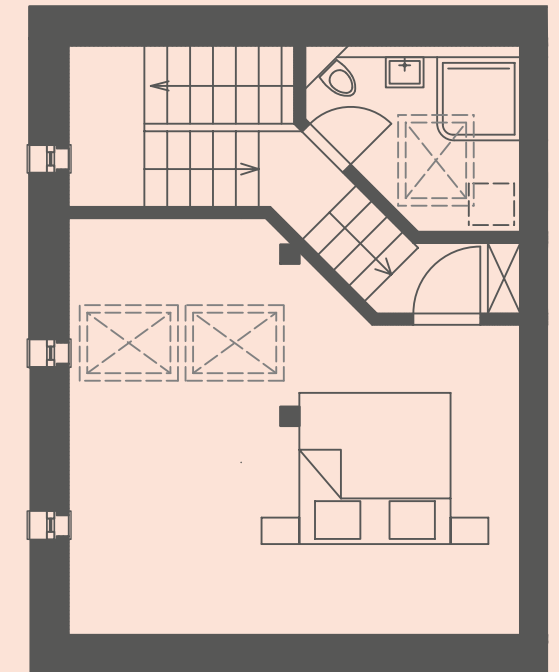


| | |
|-----------------------------------|--|
| Bad davon Wohnfläche | 5,61 m ² 3,67 m ² |
| Balkon davon Wohnfläche | 5,15 m ² 2,57 m ² |
| Diele | 4,49 m ² |
| Küche davon Wohnfläche | 19,97 m ² 18,48 m ² |
| Schlafzimmer davon Wohnfläche | 29,15 m ² 15,92 m ² |
| Treppenpodest davon Wohnfläche | 3,95 m ² 2,73 m ² |
| Wohnzimmer | 41,43 m ² |

DACHGESCHOSS 1



DACHGESCHOSS 2

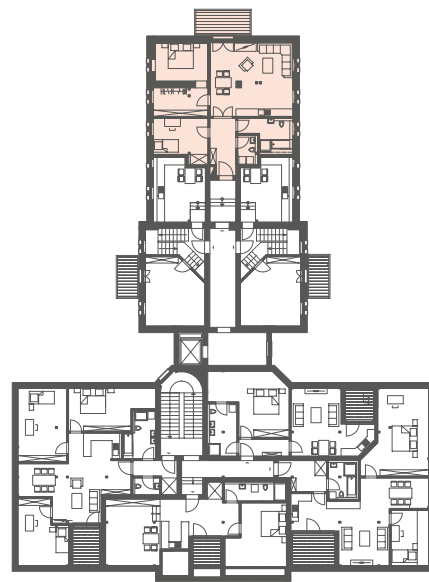


WOHNUNG 18

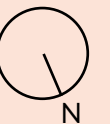
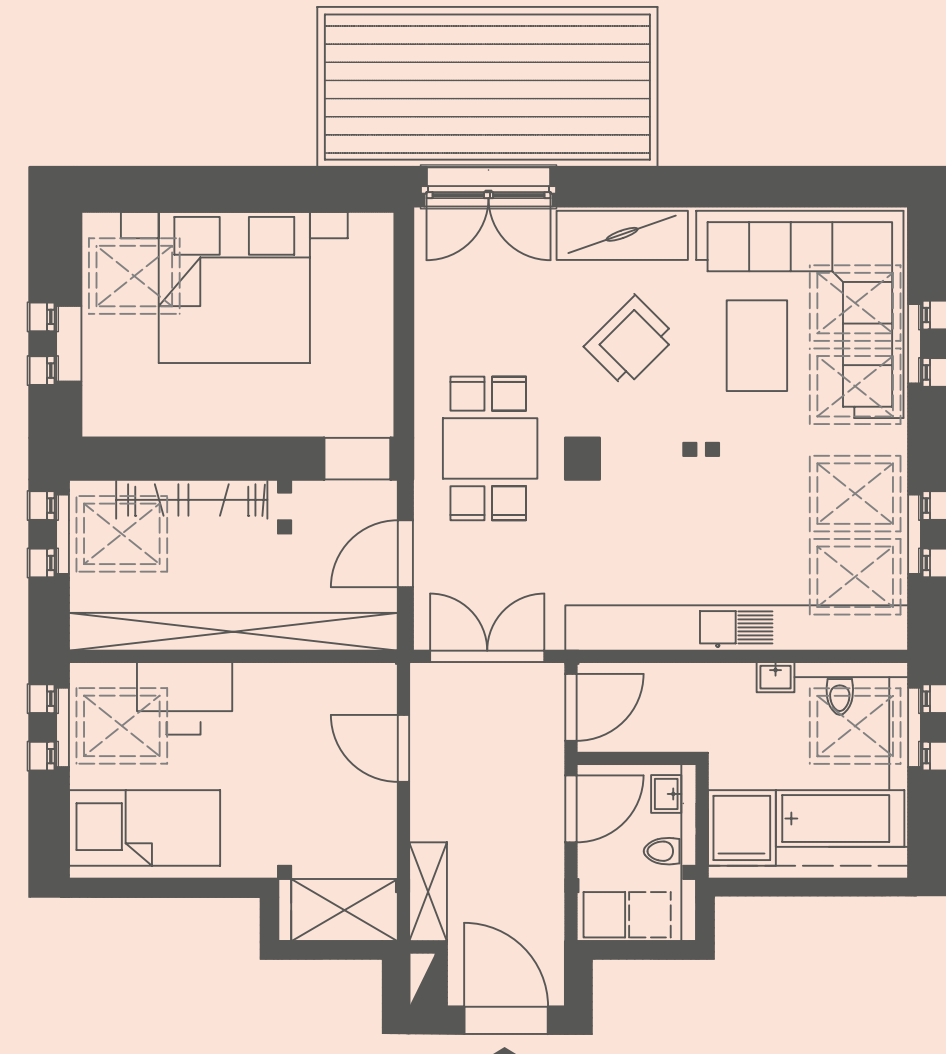
DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **DG**
 Typ: **3-Raum**

Grundfläche: **103,93 m²**
 davon Wohnfläche: **95,33 m²**



| | |
|--|--|
| Ankleide davon Wohnfläche | 9,85 m ² 9,20 m ² |
| Bad davon Wohnfläche | 8,48 m ² 7,83 m ² |
| Balkon davon Wohnfläche | 8,26 m ² 4,13 m ² |
| Diele | 9,42 m ² |
| Schlafzimmer 1 davon Wohnfläche | 12,39 m ² 11,77 m ² |
| Schlafzimmer 2 davon Wohnfläche | 13,79 m ² 12,96 m ² |
| WC | 3,25 m ² |
| Wohnzimmer / Küche davon Wohnfläche | 38,48 m ² 36,78 m ² |

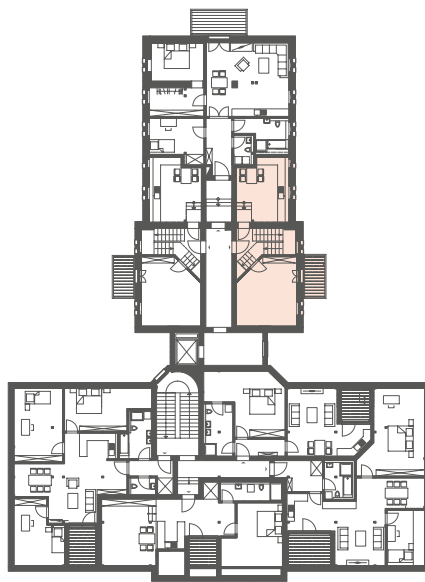


WOHNUNG 19

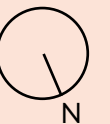
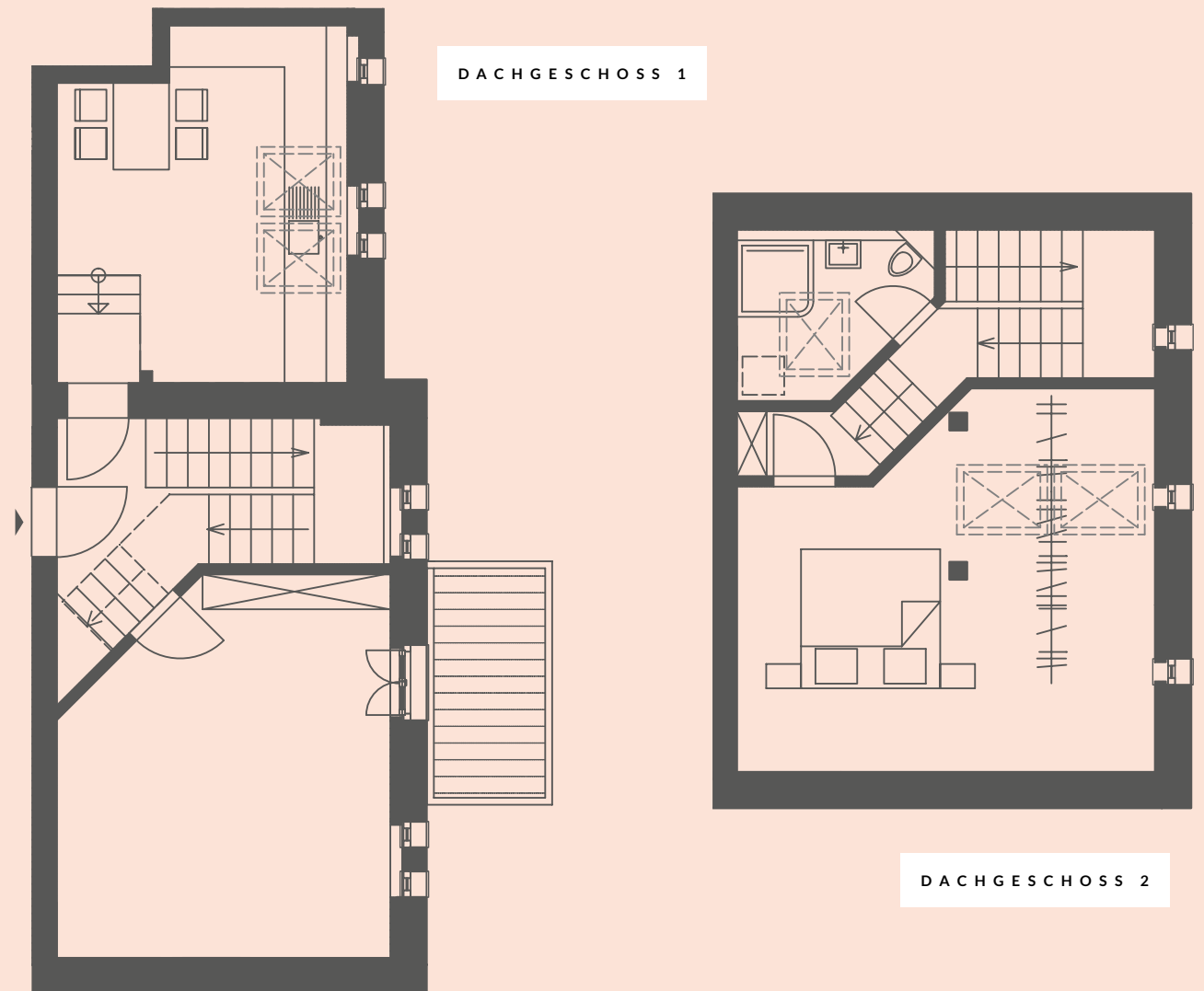
DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **DG**
Typ: **2-Raum**

Grundfläche: **100,59 m²**
davon Wohnfläche: **80,01 m²**



| | |
|-----------------------------------|--|
| Bad davon Wohnfläche | 5,61 m ² 3,67 m ² |
| Balkon davon Wohnfläche | 5,28 m ² 2,64 m ² |
| Diele | 12,04 m ² |
| Küche davon Wohnfläche | 20,15 m ² 18,65 m ² |
| Schlafzimmer davon Wohnfläche | 29,35 m ² 16,05 m ² |
| Treppenpodest davon Wohnfläche | 3,95 m ² 2,73 m ² |
| Wohnzimmer | 24,22 m ² |

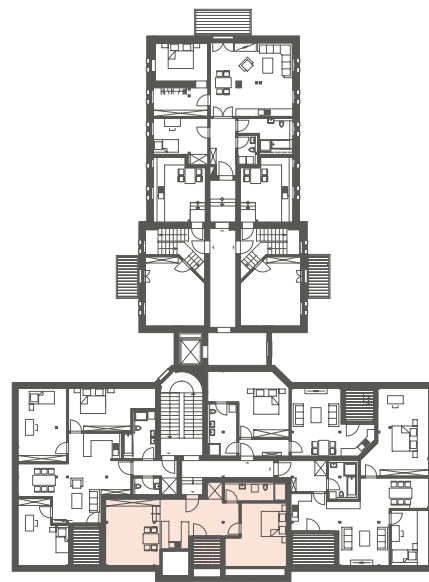


WOHNUNG 20

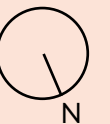
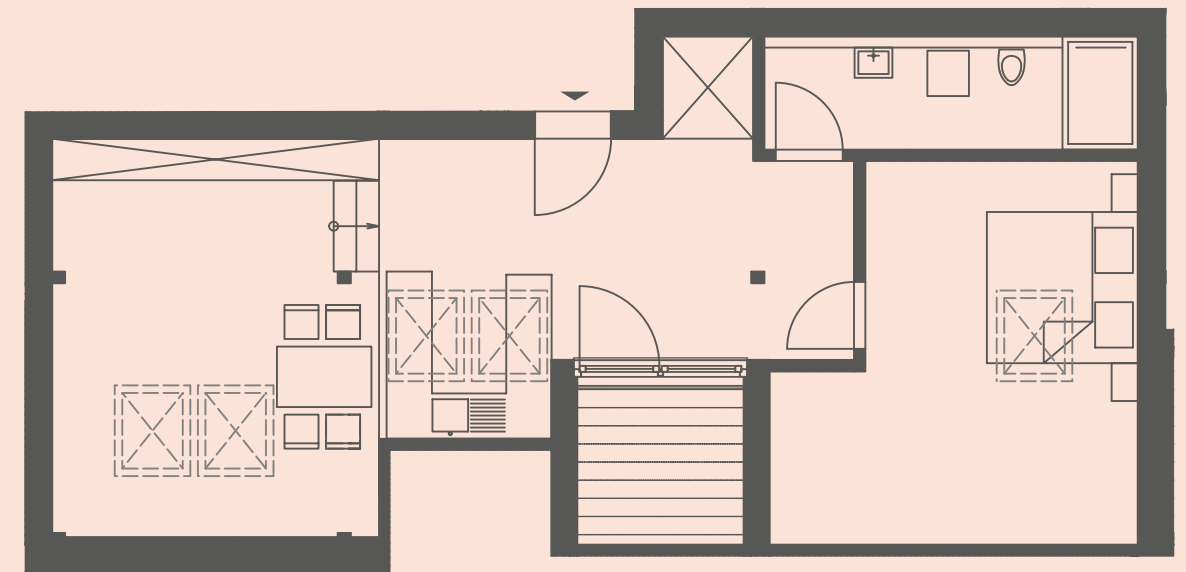
DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **DG**
 Typ: **2-Raum**

Grundfläche: **77,47 m²**
 davon Wohnfläche: **56,42 m²**



| | |
|----------------------------------|--|
| Abstell | 1,62 m ² |
| Bad | 6,82 m ² |
| Küche davon Wohnfläche | 20,39 m ² 16,81 m ² |
| Schlafzimmer davon Wohnfläche | 21,22 m ² 11,64 m ² |
| Terrasse davon Wohnfläche | 4,62 m ² 2,31 m ² |
| Wohnzimmer davon Wohnfläche | 22,81 m ² 17,21 m ² |

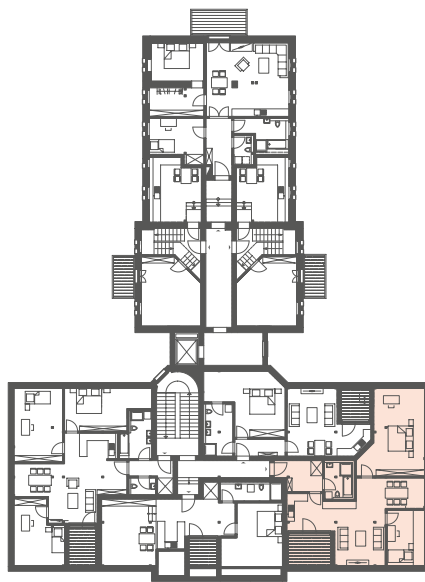


WOHNUNG 21

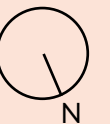
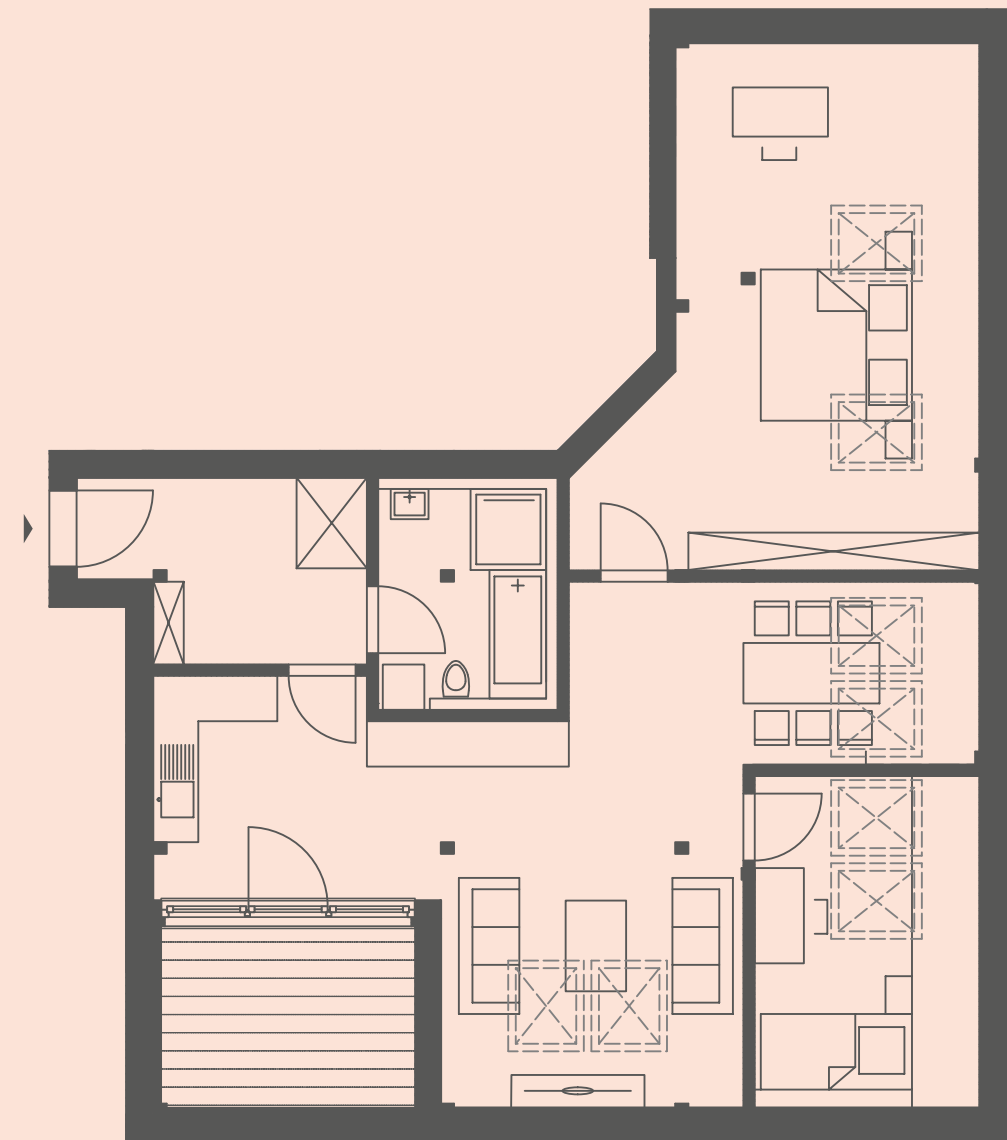
DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **DG**
 Typ: **3-Raum**

Grundfläche: **109,48 m²**
 davon Wohnfläche: **79,29 m²**



| | |
|------------------------------------|--|
| Abstell | 1,12 m ² |
| Bad | 6,26 m ² |
| Diele | 7,25 m ² |
| Schlafzimmer 1 davon Wohnfläche | 30,76 m ² 19,48 m ² |
| Schlafzimmer 2 davon Wohnfläche | 13,03 m ² 6,45 m ² |
| Terrasse davon Wohnfläche | 8,06 m ² 4,03 m ² |
| Wohnzimmer davon Wohnfläche | 43,01 m ² 34,70 m ² |

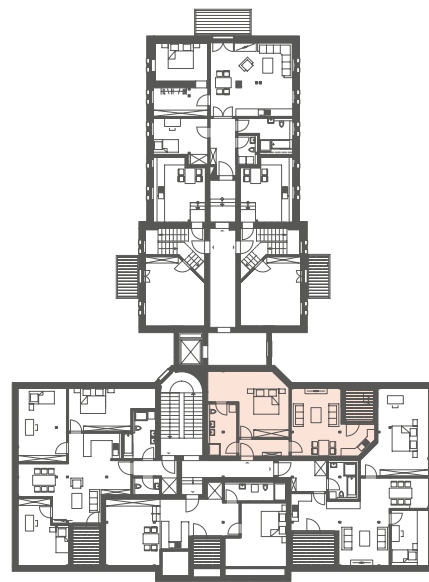


WOHNUNG 22

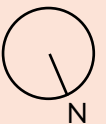
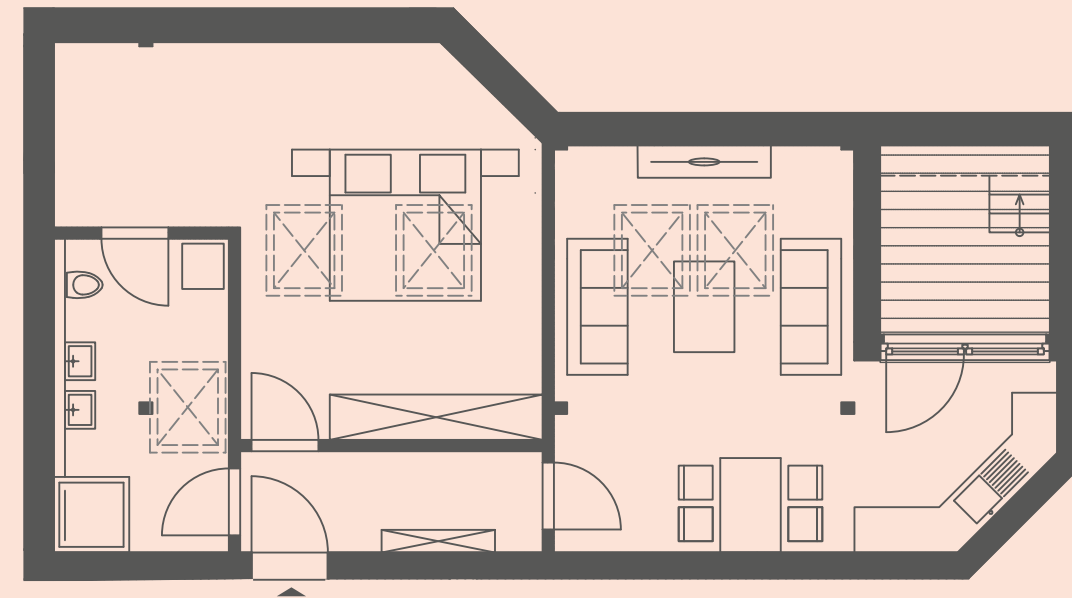
DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **DG**
Typ: **2-Raum**

Grundfläche: **73,68 m²**
davon Wohnfläche: **55,12 m²**



| | |
|--|--|
| Bad davon Wohnfläche | 9,15 m ² 8,57 m ² |
| Diele | 5,36 m ² |
| Schlafzimmer davon Wohnfläche | 26,19 m ² 16,16 m ² |
| Terrasse davon Wohnfläche | 5,61 m ² 2,81 m ² |
| Wohnzimmer / Küche davon Wohnfläche | 27,37 m ² 22,24 m ² |

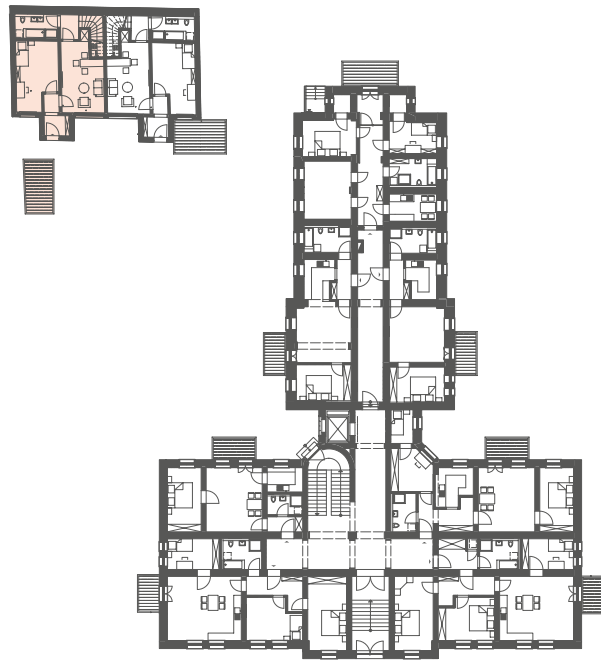


WOHNUNG 23

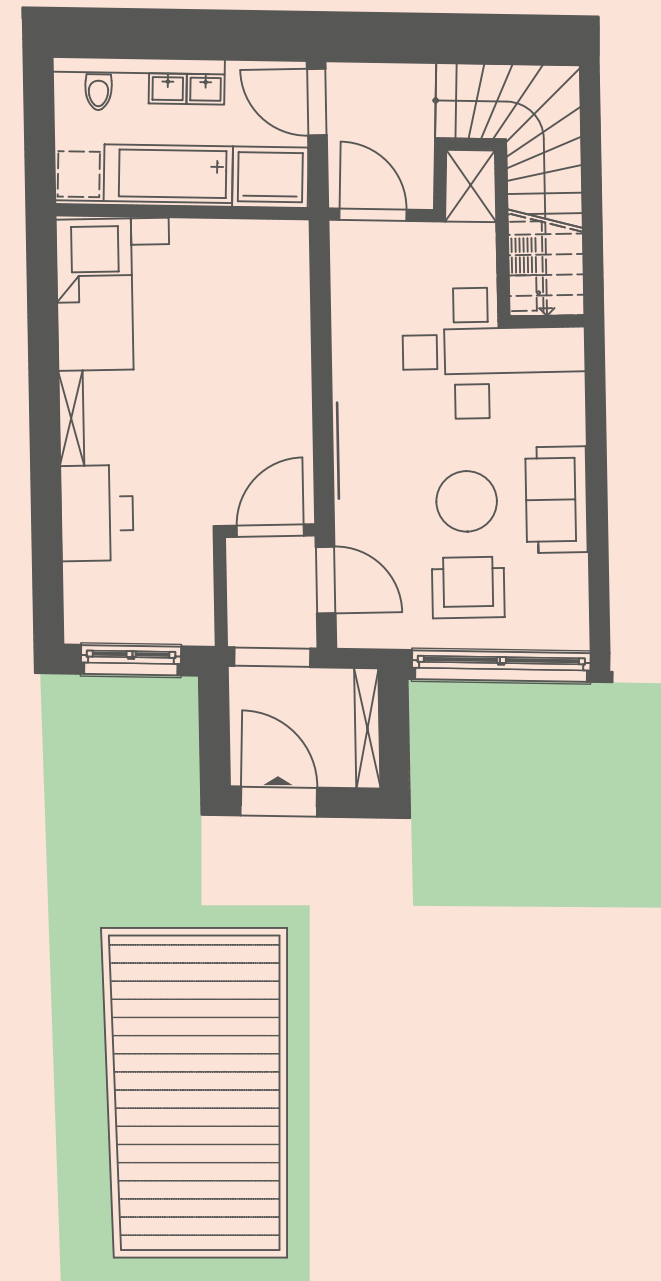
DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

Geschoss: **GH**
 Typ: **3-Raum**

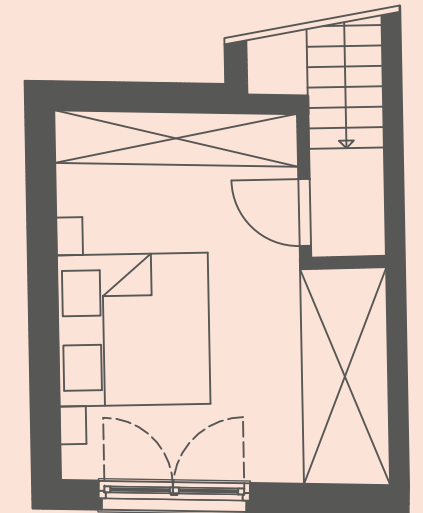
Grundfläche: **85,17 m²**
 davon Wohnfläche: **79,99 m²**



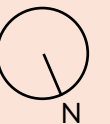
| | |
|------------------------------|---|
| Bad | 6,57 m ² |
| Flur | 5,82 m ² |
| Flur | 1,43 m ² |
| Freisitz davon Wohnfläche | 10,36 m ² 5,18 m ² |
| Schlafzimmer 1 | 19,04 m ² |
| Schlafzimmer 2 | 16,94 m ² |
| Windfang | 5,22 m ² |
| Wohnzimmer | 19,79 m ² |



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

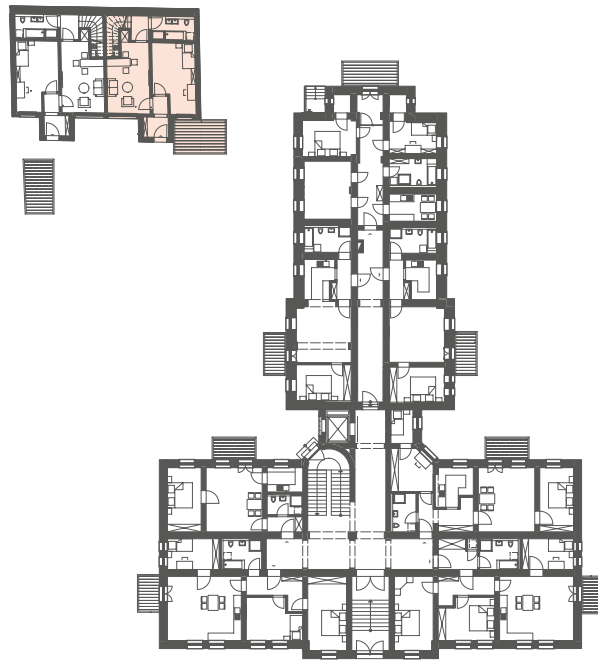


WOHNUNG 24

DETAILS, FLÄCHEN & GRUNDRISS

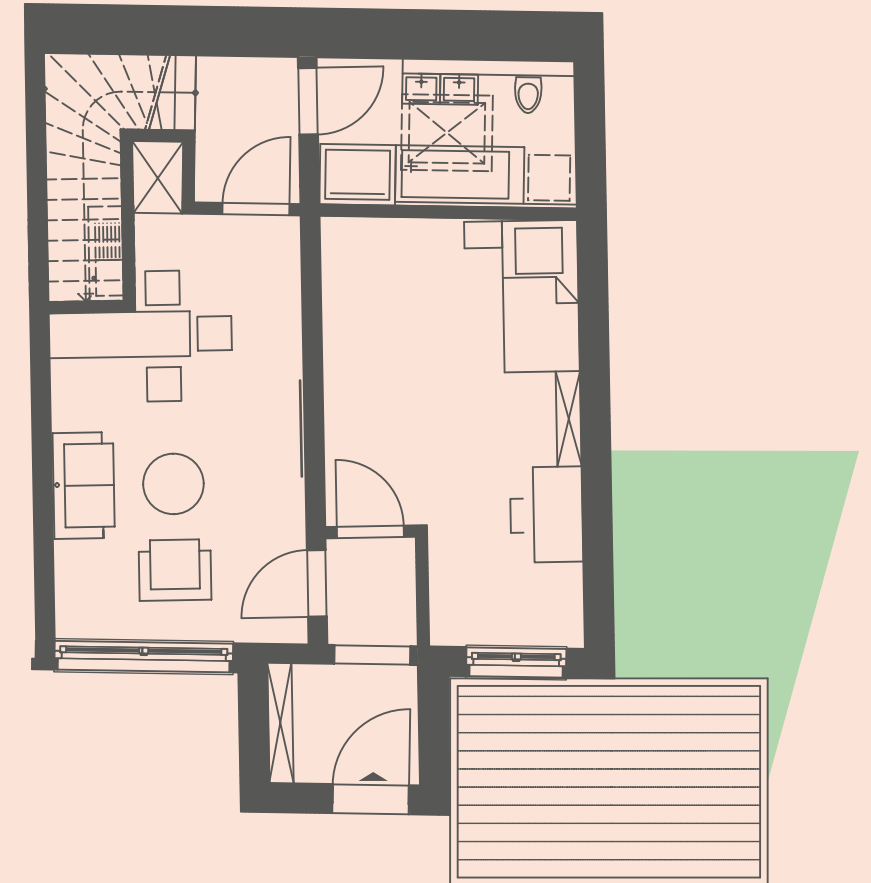
Geschoss: **GH**
 Typ: **3-Raum**

Grundfläche: **85,77 m²**
 davon Wohnfläche: **79,63 m²**

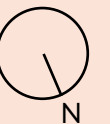
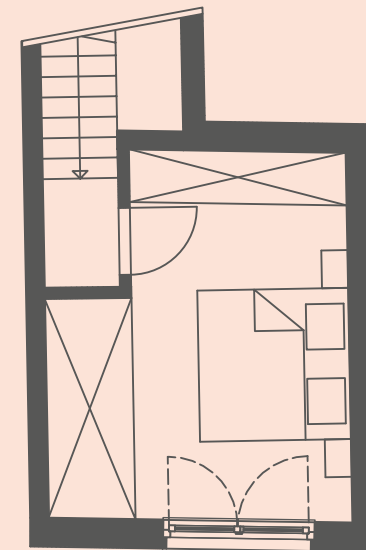


| | |
|------------------------------|---|
| Bad | 6,66 m ² |
| Flur | 5,80 m ² |
| Flur | 1,44 m ² |
| Freisitz davon Wohnfläche | 12,29 m ² 6,15 m ² |
| Schlafzimmer 1 | 17,42 m ² |
| Schlafzimmer 2 | 17,26 m ² |
| Windfang | 5,16 m ² |
| Wohnzimmer | 19,75 m ² |

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



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.



NACHTEILE

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

A. Veräußerbarkeit

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

B. Mietausfall

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

C. Verwaltung

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

D. Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung

Die Nebenkosten der Immobilie (z.B. Heizung und Warmwasser) werden einmal jährlich durch die WEG-Verwaltung gegenüber dem Eigentümer abgerechnet. Auf diese Kosten leistet der Eigentümer monatliche Vorauszahlungen (sog. Wohn- oder Hausgeld). Sofern die Immobilie vermietet wird, sind diese Nebenkosten zu einem Großteil vom Mieter zu tragen. Über diese gesetzlich umlagefähigen

Kosten und die monatlichen Vorauszahlungen des Mieters muss jährlich abgerechnet werden. Nicht umlagefähig sind indes die Kosten der Instandhaltung oder Verwaltungskosten. Zudem wird von der Wohnungs- bzw. Teileigentümergeinschaft eine Instandhaltungsrücklage gebildet, auf die im Bedarfsfall zurückgegriffen werden kann, um Reparaturen am Gemeinschaftseigentum zu beauftragen. Die Instandhaltungsrücklage ist nicht umlagefähig. Inwieweit die Rücklage den tatsächlichen Finanzbedarf deckt, kann nicht vorhergesagt werden. Ist die Instandhaltungsrücklage zu gering bemessen bzw. der Finanzbedarf höher als erwartet, kann es zu Mehrheitsbeschlüssen in der Eigentümerversammlung über Rücklageerhöhungen oder Sonderumlagen kommen.

E. Steuern

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

F. Finanzierung

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

G. Insolvenz

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

H. 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.