



GEORGEN SCHULE

— Zwickau —





INHALT

04	VORWORT
07	ANGEBOT IM ÜBERBLICK
09	MAKROLAGE ZWICKAU
16	MIKROLAGE GEORGENPLATZ
19	DAS OBJEKT
22	PLANUNG
82	BAUBESCHREIBUNG
87	RISIKOHINWEISE
93	IMPRESSUM

FÜR EIN MEHR AN SICHERHEIT UND FREUDE!

Anlageimmobilien sind und waren eine Sache des gegenseitigen Vertrauens. Unsere Kompetenz, unsere Professionalität sowie unsere fundierten Marktkenntnisse und unsere innovativen Ideen stehen als wichtige Faktoren für Ihren und auch für unseren Erfolg.

Für uns ist seit nunmehr 25 Jahren die strikte Orientierung an Ihren Bedürfnissen ein maßgebliches Ziel, mit dem wir für Ihre Zufriedenheit in allen Belangen rund um Ihre Immobilie sorgen. Renommiert und persönlich auf Sie zugeschnitten kümmern wir uns um den Verkauf von Anlageimmobilien.

Dabei gilt für uns: Wir präsentieren die uns anvertrauten Objekte so, dass Anbieter und Käufer am Ende gleichermaßen rundum begeistert sind und beide Seiten davon profitieren. Denn: Immobilien bildeten und bilden schon immer ein wichtiges Fundament beim Vermögensaufbau.

Als konservativer Sachwert und als sogenanntes „Beton-gold“ schaffen sie ein Mehr an Sicherheit. Und nicht nur das: Sie sorgen ebenso für ein Mehr an Freude am Leben und Wohnen!

Nicht zuletzt erfreuen sich Immobilien aufgrund der aktuellen Niedrigzins-Situation weiterhin stetig steigender Beliebtheit. Konservative Anleger, die noch vor einigen Jahren ihr Geld auf dem Sparbuch oder als Tages- oder Festgeld parkten, investieren nun ihr Kapital zum größten Teil in Immobilien.

Wir überreichen Ihnen hiermit unser exklusives Exposé-Magazin, das wir in Zusammenarbeit mit den Eigentümern sorgfältig und mit ganz viel Liebe zum Detail erarbeitet haben. Professionelle Objekt-Fotografie, hochaufgelöste Drohnenaufnahmen sowie anschauliche 3D-Visualisierungen bieten so für Verkäufer und Käufer ein Ergebnis, das sich im wahrsten Sinne des Wortes „sehen lassen kann“!

Natürlich können wir Ihnen auf den folgenden Seiten nur eine kleine Übersicht von unserer aktuellen Immobilie präsentieren. Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf – wir stehen Ihnen jederzeit sehr gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Vertrauen Sie uns – auf eine gute und erfolgreiche Zusammenarbeit für Ihr Mehr an Sicherheit und Freude!

Herzlichst, Ihre Andrea Stilp



Geschäftsführerin
RMC Rendite Management Concept GmbH

Stand: März 2022





Unverbindliche Visualisierung

ANGEBOT IM ÜBERBLICK

PROJEKT

Umfassende Sanierung/Modernisierung eines denkmalgeschützten Gebäudes

BAUJAHR

1884/1885

ANSCHRIFT

Georgenplatz 1
08056 Zwickau

ANBIETER

Georgenplatz Zwickau GmbH
Bürgerreuther Str. 29
95444 Bayreuth

LAGE

Bundesrepublik Deutschland
Freistaat Sachsen
Stadt Zwickau
Stadtbezirk Mitte
Stadtteil Mitte-Nord

WOHNFLÄCHE

3.095,79 m²

EINHEITEN

49 Wohnungen von 17,11 bis 127,39 m²
5 Stadthäuser von 74,98 bis 80,60 m²

STELLPLÄTZE

60 Stellplätze

KAUFPREISE WOHNUNG

von ca. 85.500,00 € bis 605.000,00 €

KAUFPREIS STELLPLATZ

15.000,00 €

ABSCHREIBUNG

Denkmalabschreibung – erhöhte AfA gemäß
§ 7i EStG. 9 % über 8 Jahre und 7 % über 4 Jahre (Der
Sanierungsaufwand beträgt ca. 70 % vom Kaufpreis)

BAUGENEMIGUNG

Baugenehmigung erteilt

KFW-FÖRDERUNG

bis zu 120.000,00 € je Wohnung

HIGHLIGHTS

- Turmzimmer
- Klinkerfassade
- DG-Wohnungen mit Klimatisierung
- Personenaufzüge je Hauseingang
- Gebäude liegt unweit der Fußgängerzone

FERTIGSTELLUNG

geplante Bezugsfertigkeit bis: 12/2024
garantierte Bezugsfertigkeit bis: 03/2025



Blick auf die Seniorenwohnanlage Schloss Osterstein

ZWICKAU – DAS BESONDERE ERLEBEN!



Als Automobil- und Robert-Schumann-Stadt bietet Zwickau Klangwelten, die neugierig machen. Diese bewegen sich zwischen richtig laut und harmonisch zart, zwischen Motorengeheul und virtuosem Klavierspiel.

In der Stadt, die zu den vier größten Städten im Freistaat Sachsen zählt, werden schon seit 1904 Automobile gebaut. Auch heute ist der Automobilbau für einen Großteil der fast 90.000 Einwohner die Lebensgrundlage.

Autonarren, die alles darüber wissen wollen, zieht es ins faszinierende August-Horch-Museum. Musiklieb-

haber aus aller Welt fühlen sich vom Geburtshaus ihres Idols Robert Schumann (1810 bis 1856) magisch angezogen. Denn für sie sind der romantische Komponist und seine Ehefrau, die begabte Musikerin Clara Schumann, „Popstars“ des 19. Jahrhunderts.

Die Zwickauer ehren ihren großen Sohn mit Veranstaltungen wie dem internationalen Robert-Schumann-Wettbewerb für Klavier und Gesang oder dem Schumann-Fest. Ohnehin sind Zwickaus Open Airs, viele davon Musik- und Autoevents, beim Publikum weit über die Stadtgrenzen hinaus sehr beliebt. Bietet doch die liebevoll sanierte, geschichtsträchtige Altstadt ein

zauberhaftes Ambiente und lockt zudem mit behaglichen Gastronomie-Offerten von rustikal bis luxuriös.

Die spannende Historie der über 900 Jahre alten und zugleich modernen Stadt erzählen einzigartige Museen. Sie versetzen ihre Besucher mit sorgsam inszenierten Ausstellungen und effektvollen Präsentationen ihrer musik- bzw. kunstwissenschaftlichen Schätze in Verückung.

ZWICKAU IST VOLLER GESCHICHTEN!

Als „Territorio Zwickaw“ wurde Zwickau 1118 erstmals urkundlich erwähnt und bereits 1212 ist das Stadt-



Blick auf den Schwanenteich



Zwickauer Wahrzeichen – der Trabbi



Paradiesbrücke



Produktion Volkswagen



recht verliehen worden. Die Tuchmacherei entwickelte sich zu einer der wichtigsten Einkommensquellen der Städter. Mit der Erschließung der Silberfunde im nahen Schneeberg im 15. Jahrhundert gelangte auch Zwickau bald zu wirtschaftlicher Blüte und Wohlstand.

Der sächsische Kurfürst Friedrich der Weise nannte Zwickau „Eine Perle in meinen Landen“. Zwei weitere Gewerke hatten in dieser Zeit ihre Wurzeln: die Bierbrauerei und die Buchdruckkunst (1523). Drei schreckliche Kriege ließen Zwickau zu einer unbedeutenden Kleinstadt werden. Erst im Zuge der Industrialisierung im 19. Jahrhundert und mit Einführung der Dampfmaschine (1826) war der Abbau der unter der Stadt liegenden Steinkohlevorkommen nun auch in größeren Tiefen möglich; bis zu 1.000 Meter wurden später Schächte hinabgetrieben.

Firmengründungen folgten: Gießereien, Maschinen-, Draht- und Seilfabriken, Glas-, Keramik-, Chemie- und Textilbetriebe. Die Zwickauer Firma Friemann & Wolf wurde mit ihren Innovationen zum größten Grubenlampenhersteller der Welt. Die dort erfundene Benzin-Sicherheitslampe ist ein echtes Zwickauer Original.

Ab 1904 baute der Ingenieur August Horch in Zwickau ersten Fahrzeuge. Mit den Automarken Horch und Audi begann hier die überaus erfolgreiche Ära des Automobilbaus, die in DDR-Zeiten mit dem Trabant und seit 1991 mit der Produktion von Modellen der Marke Volkswagen fortgesetzt wurde.

ZWICKAU IST MOBIL!

Eine perspektivreiche Entscheidung des VW-Konzerns: Im Fahrzeugwerk Zwickau der Volkswagen Sachsen

GmbH werden künftig ausschließlich Elektroautos produziert. Mit der Produktion des iD.3 begann in der Automobilstadt eine neue, dynamische Ära der Elektromobilität. Das Zwickauer VW-Werk übernahm eine Vorreiterrolle und soll sich zum europäischen E-Antriebs-Kompetenzzentrum entwickeln.

Starke Partner in der Automobilzulieferer-Branche sind u. a. weltweit tätige Unternehmen wie die FES GmbH Fahrzeugentwicklung Sachsen, die Clarios Zwickau GmbH & Co. KG, die Snope Automotive Zwickau GmbH und die Tenneco Zwickau GmbH. Für wirtschaftliche Strahlkraft sorgen zudem innovative Zulieferer und Dienstleister wie die zur HOPPECKE-Gruppe gehörende INTILION GmbH oder die Traditionsfirma VEM motors Thurm GmbH. Nichts geht ohne florierende Logistikunternehmen, wie Weck+Poller und Sachsentrans täglich unter Beweis stellen.

Aber auch Firmen wie die Isoliertechnik ILKAZELL, der Industrieofen-Produzent IFZW, das Pharmaunternehmen Recipharm, der Kunstharzspezialist ArkemaCoating Resins oder die ZSB Zwickauer Sonderstahlbau GmbH, ein Traditionsunternehmen im Stahl- und Brückenbau, agieren von Zwickau aus international erfolgreich.

ZWICKAU IST KULTURVOLL!

Faszination erleben! Dieses Versprechen geben Zwickaus Museen. Die Priesterhäuser am Domhof 5 bis 8 sind das älteste erhaltene Wohnhausensemble Deutschlands und somit ein perfekter Ort für die stadtgeschichtlichen Sammlungen. Gegenüber befindet sich die Galerie am Domhof, die vor allem zeitgenössische regionale Kunst präsentiert.

Nicht weit davon entfernt, auf dem Hauptmarkt 5, befindet sich das Geburtshaus des romantischen Komponisten Robert Schumann. Als Museum und Forschungsstätte beherbergt das Robert-Schumann-Haus die weltweit größte geschlossene Sammlung mit mehr als 4.000 originalen Handschriften des Musikers und seiner Frau Clara.

Die Kunstsammlungen Zwickau im Gebäude des ehemaligen König-Albert-Museums gibt es schon über 100 Jahre. Sie präsentieren Kunstwerke des 16. bis 21. Jahrhunderts, Skulpturen sowie eine beeindruckende mineralogisch-geologische Sammlung. Seit 2014 gibt es dort das Max-Pechstein-Museum mit der weltweit größten Dauerausstellung zum Werk des in Zwickau geborenen, bekannten Expressionisten Max Pechstein (1881 bis 1955).

Der künstlerische Nachlass des Bauhaus-Künstlers Albert Hennig (1907 bis 1998) wird ebenfalls im Museum in der Lessingstraße 1 bewahrt. In diesem Gebäudekomplex befinden sich auch das „Gedächtnis der Stadt“, das über 500 Jahre alte Stadtarchiv, sowie die 1498 erstmals erwähnte Ratsschulbibliothek. Diese ist mit ihrem wertvollen Bestand an Inkunabeln, Drucken und Schriften eine der ältesten und historisch bedeutendsten Bibliotheken Deutschlands.

Angelehnt an die überwältigende Schau im August-Horch-Museum in der Audistraße 7, meint man das Knattern und den Geruch von chromglänzenden Oldtimern wahrzunehmen. Auf 6.500 Quadratmetern wird Zwickauer Automobilgeschichte lebendig. Diese begann 1904 mit der Firmenansiedlung des Ingenieurs August Horch, dessen Trabant P 601 wurde 1989/1990

zu einem Symbol der deutschen Wiedervereinigung wurde. Ab 1991 gab die Volkswagen Sachsen GmbH dem Zwickauer Automobilbau eine Zukunft.

ZWICKAU IST FASZINIEREND!

Zwickau ist ein Hotspot für Menschen mit einem Faible für Einzigartiges! Die Faszination dieser Stadt geht von vielen Faktoren aus. Sowohl im Stadtkern als auch im Stadtgebiet gibt es unzählige liebevoll erhaltene Gebäude früherer Jahrhunderte, die zu einer Zeitreise einladen. Noch heute erzählen unverwechselbare Orte von der spannenden Stadtgeschichte.

Eine zentrale Rolle spielt die schon 1192 urkundlich erwähnte Marienkirche (seit 1935 Dom St. Marien), mit 87 Metern der höchste Punkt im wunderschönen Altstadt-kern. Gleich gegenüber stehen die alten Priesterhäuser aus dem 13. bis 15. Jahrhundert. Kammern, Stuben und die Rußküche vermitteln ein Gefühl für das Leben der Menschen im Mittelalter.

Weitere beliebte Fotomotive in der City bzw. im inneren Stadtring sind: das Robert-Schumann-Denkmal, die Fassade des „alten, neuen“ Rathauses auf dem Hauptmarkt, die Katharinenkirche (1219 erstmals erwähnt) sowie das Schloss Osterstein. Gleich daneben steht das Kornhaus.

Die heutige Stadtbibliothek ist als der größte mittelalterliche Kornhausbau Sachsens ein Denkmal von nationaler Bedeutung, was an der mehrgeschossigen Dachstuhlkonstruktion liegt.

ZWICKAU IST ZUKUNFTSORIENTIERT!

Technik, Wirtschaft und Lebensqualität, das sind die

Schwerpunkte der westsächsischen Hochschule Zwickau (WHZ). Fast 4.000 Studenten studieren an acht Fakultäten mit etwa 50 Studiengängen. Sie kommen aus rund 50 Ländern. Viele junge Zwickauer entscheiden sich ebenfalls für ein Studium an dieser innovativen, forschenden Hochschule.

Hier geht es um weltweite Megatrends: Elektromobilität, Digitalisierung, Energiewende und Globalisierung. Wissenschaftliche Erkenntnisse fließen direkt in die Lehre ein. Unterstützt werden kleine und mittlere Unternehmen damit genauso wie international tätige Global Player. Internationale Hochschulpartner geben WHZ-Studenten die Gelegenheit, Erfahrungen in der ganzen Welt zu sammeln. Für viele Nachwuchsforscher und Startup-Gründer war und ist das WHZ-Studium der Beginn einer nicht selten auch internationalen Karriere.

Neben der WHZ ermöglichen zwölf berufsbildende Schulen jungen Frauen und Männern einen erfolgreichen Start ins Berufsleben.

ZWICKAU IST SOZIAL!

In Zwickau drehen sich viele Aktivitäten um die jüngsten Bewohne. Für deren Betreuung stehen 50 Kindertagesstätten und Horte in kommunaler und freier Trägerschaft mit einer Platzkapazität von über 6.000 Plätzen zur Verfügung.

Bildung beginnt im Kleinkindalter. Kitas sind „Haus der kleinen Forscher“ und schon die Kleinsten besuchen die Kinderuni an der WHZ. Die pädagogische Arbeit setzt sich in den zwölf Grund- und sechs Mittelschulen, vier Gymnasien und fünf Förderschulen sowie in den kommunalen Jugendfreizeiteinrichtungen fort.



Schwanenteich

Familienfreundlichkeit bewies Zwickau mit freiwilligen sozialen Leistungen. Mit einem kostenfreien Mittagessen für Kinder aus sozial benachteiligten Familien nahm man eine Vorreiterrolle ein. Das zufriedene Lebensgefühl in „Zwigge“, wie die Einheimischen ihre Stadt liebevoll nennen, wird durch viele Faktoren genährt, auch durch das Vorhandensein besonderer Einrichtungen wie z. B. des Robert Schumann-Konservatoriums: Menschen jeden Alters können hier Instrumental- und Musikunterricht nehmen, von Klassik bis Jazz. Aus der (Hoch-)Begabtenförderung ging manches jetzt international erfolgreiche Talent hervor.

ZWICKAU IST L(I)EBENSWERT!

Es gibt viele Gründe, warum die fast 90.000 Einwohner gern in Zwickau arbeiten und leben. Wohn-Träume lassen sich hier noch verwirklichen, ob man nun Mieter oder Eigentümer sein möchte: im Loft, im Denkmal, in attraktiven Neubauten in City-Nähe oder auf dem Land, z. B. im modernen Einfamilienhaus. Der Grund: Mieten und Kaufpreise sind im bundesdeutschen Vergleich recht günstig.

Aber auch das Rundherum ist stimmig. Es gibt vielfältige Einkaufsstätten mit allen Sortimenten, gepflegte Gastronomie, üppiges Stadtgrün, wundervolle Parks und Grünanlagen mit Brunnen.

Besonders beliebt bei Erholungssuchenden sind das Muldeparadies, der Schlobig- oder Schwanenteichpark und der Weißenborner Wald. Erholsam ist der Weg entlang der Zwickauer Mulde. Die Lage am Fuße des Erzgebirges lädt ein zu Ausflügen ins touristisch attraktive Umland, das auch Urlaubsregion ist.

Für die aktive Freizeitgestaltung gibt es Sportanlagen und -hallen, schöne Freibäder sowie fantasievolle Spielplätze. Flächendeckend verteilt sind Arztpraxen, Physiotherapien und Apotheken. Leistungsstarke Krankenhäuser sind das Heinrich-Braun-Klinikum und die Paracelsus-Klinik.

ZWICKAU IST ABWECHSLUNGSREICH!

Zwickau ist eine Sportstadt. Hier sind erfolgreiche Radsportler, die Fußballer des traditionsreichen FSV oder die Profihandballerinnen des BSV aktiv.

Zudem gibt es unzählige Möglichkeiten für Freizeitsportler. Über 43.000 Menschen sind in ca. 320 Vereinen im Kreissportbund organisiert. In der Palette von 80 Vereinssportarten findet man auch Rodeln, Trampolinturnen, Synchronschwimmen oder Rhönradturnen.

Mit der Glück-Auf-Schwimmhalle, dem Westsachsenstadion, der Plasterodelbahn, dem Funpark, dem Dirtbike-Areal Marienthal, der Kletterhalle in der Knopfabrik oder dem Golfplatz stehen für Leistungs- und Freizeitsportler attraktive Sportstätten bereit. Ein Kleinod ist das Johannisbad, das Elemente der Neogotik und des Jugendstils vereint.

Kultur pur in allen Facetten erlebt man in der Stadthalle oder im Soziokulturellen Zentrum Alter Gasometer. Ein besonderes Schmuckstück ist das Konzert- und Ballhaus „Neue Welt“ mit seinem prachtvollen Terrassensaal. Neu gestaltet empfängt das Puppentheater seine kleinen und großen Zuschauer. Das Gewandhaus am Hauptmarkt präsentiert sich nach umfassender Sanierung bald als besondere Theaterspielstätte.



Sachsenmarkt



August-Horch-Museum



Magnolie am Max-Pechstein-Museum



Marktplatz



Blick auf Zwickau

DER GEORGENPLATZ – SCHATTENDASEIN IST VERGANGENHEIT!

Nach Zwickauer Plätzen befragt, fällt den Einheimischen spontan meist der Hauptmarkt, der Neumarkt oder der Kornmarkt ein. Doch der Eingang zum Herzen der Stadt und zu den Einkaufsstraßen führt über den Georgenplatz. Dort enden die Werdauer Straße, die Äußere Plauensche Straße, die Georgenstraße sowie der Poetenweg.

Bis zur Neugestaltung des Platzes Mitte der 1980er-Jahre mündete hier auch die Reichenbacher Straße ein. Dennoch stand der Georgenplatz viele Jahrzehnte im Schatten der großen unübersichtlichen Kreuzung am Parkcafé, auf der bis vor 35 Jahren der Verkehr noch von Verkehrspolizisten auf einer rot-weißen Tonne geregelt wurde.

Am 6. Mai 1894 rollte die erste planmäßige Straßenbahn vom Hauptbahnhof kommend über die damals noch eingleisige Strecke über den Georgenplatz zum Poetenweg. Seit den 1920er-Jahren des vorigen Jahrhunderts hat sich der Georgenplatz zu einem belebten Verkehrszentrum und einem Dreh- und Angelpunkt für den öffentlichen Nahverkehr entwickelt.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Zentralhaltestelle 1987/88 wandelte sich auch das Bild des Georgenplatzes. Die Fahrzeuge wurden verbannt. Die Tramhaltestelle am Poetenweg (vor dem Astoria-Kino) verschwand, und endlich erhielt der Georgenplatz „seine“ eigene Haltestelle, besser gesagt gleich zwei Haltestellen. Entstanden ist dabei auch das Gleisdreieck. Inzwischen hat

dieses seine Bedeutung mit der Stilllegung der Strecke zum Bahnhof zumindest vorübergehend verloren.

Das wohl markanteste und architektonisch interessanteste Gebäude am Platz ist die 1885 im Stil der Gründerjahre erbaute einfache Bürgerschule III.

Unrühmlich bekannt wurde die Adresse Georgenplatz 1 durch die Deportierung polnischer Juden im Jahr 1938, als 68 jüdische Mitmenschen vor ihrer Abschiebung hier zusammengetrieben wurden. Und auch in der Pogromnacht vom 9. November desselben Jahres spielt das Objekt eine Rolle. Inzwischen ist die Immobilie in privatem Eigentum. Sie soll in ein Wohnhaus umgebaut werden.

Direkt gegenüber der alten Schule verkaufte Ernst Ziegenbalg über viele Jahre Zigaretten, Kaffee und Süßigkeiten. Das Gebäude selbst existiert nicht mehr und wurde später durch einen Neubau ersetzt. Dort zog erst die Drogeriekette Rossmann und später die Sparda-Bank ein.

1998 wertete die Stadt den Platz ein weiteres Male auf, indem sie dem Trabi, auch liebevoll Rennpappe genannt, in seiner Geburtsstadt ein Denkmal setzte. Auch wenn das von Berthold Dietz geschaffene Kunstwerk nicht übermäßig groß ausfällt: Die Familie mit Trabant zog die Aufmerksamkeit vieler Besucher der Stadt auf sich. Doch auch Chaoten blieb das heimliche Wahrzeichen Zwickaus nicht lange verborgen. Immer wieder wurde die Sandsteinskulptur beschmiert. Inzwischen ist sie zu

ihrer eigenen Sicherheit zum August-Horch-Museum umgezogen.

Tausende Menschen überqueren den Platz täglich, eilen zum Bus oder zur Straßenbahn oder brechen von hier aus zum Bummel in die Fußgängerzone auf. Und dennoch kennt man sich am Georgenplatz. Dafür sorgt er: Der Würstelmann, längst ein Zwickauer Original, hat er für seine Kunden, aber auch für Passanten, immer ein paar nette Worte parat. Das zahlt sich aus. Besonders zur Mittagszeit herrscht dort Hochbetrieb.

1991 setzte der Mylauer Egbert Rosin alles daran, der erste Würstelmann in Zwickau zu werden. Von Montag bis Freitag ist er immer an der gleichen Stelle am Georgenplatz zu finden. Und nicht wenige Zwickauer loben seine Bock-, Bauern- oder Weißwürste über den grünen Klee. „Wir haben einen sehr guten Lieferanten mit einer konstant hohen Qualität“, betonte der Seniorchef, der inzwischen auch seinen Sohn Thomas in die Geheimnisse des Würstchenverkaufs eingeweiht hat. Und was reizt den Würstelmann daran, gerade am Zwickauer Georgenplatz zu stehen? „Es ist abwechslungsreich. Hier ist kein Tag wie der andere.“

Der Georgenplatz ist fast klammheimlich zum Bankenviertel geworden. Gleich um die Ecke befindet sich die Volksbank, und auch die Sparda-Bank hat sich dort niedergelassen. Die Sparkasse ist nur einen Katzensprung entfernt. Vor dem Krieg befand sich genau am Eingang zur Äußeren Plauenschen Straße ein weiteres Kreditins-

titut: die Commerz- und Privatbank. Mit dem Ende des Dritten Reiches verschwand auch die Bank von der Bildfläche. Das Gebäude ist vor Kurzem saniert worden.

Verlässt man den Platz über die Georgenstraße findet man unter der Hausnummer 3 das Peter-Breuer-Gymnasium. Die Schule wurde 1884 als Öffentliche Höhere Handelslehranstalt der Zwickauer Kaufmannschaft eingeweiht. Dem ersten Um- und Ausbau in den Jahren 1924/25 folgte 1936/37 ein zweiter Erweiterungsbau, der die beiden vorher errichteten Gebäude miteinander verband. 1940 wurde die Schule an die Stadt Zwickau übergeben. Auf die Schließung im April 1945 folgte schließlich im Oktober des folgenden Jahres der Neustart als Fachschule für Wirtschaft und Verwaltung. Nach der Wende übernahm die katholische Kirche die Schule und führt es seitdem als Peter-Breuer-Gymnasium.

Inzwischen wird am Georgenplatz wieder gebaut. An der Werdauer Straße/Ecke Crimmitschauer Straße entsteht eine Seniorenresidenz. Auch auf der anderen Straßenseite soll Neues entstehen. Der Investor des Georgengymnasiums will zwischen der alten Schule und dem Gaugele-Bau einen Neubau errichten. Die Sparkasse erwägt, ins Erdgeschoss einzuziehen. Ihren 1937 gebauten Stammsitz auf der anderen Seite der Crimmitschauer Straße will sie verkaufen. Dort soll künftig das Stadtarchiv unterkommen.

Und auch das Stadtplanungsamt, das Büro Wirtschaftsförderung und das Garten- und Friedhofsamt der Stadt Zwickau trägt ihren Anteil zur weiteren Steigerung der Attraktivität des Georgenplatzes bei. So wurde das Areal zuletzt durch Fahrradbügel, Sitzgelegenheiten



und Spielelemente aufgewertet. Im Rahmen der innerstädtischen Aufwertungsmaßnahmen über das Bundes-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP)“ wurden vier Fördermaßnahmen im Fördergebiet „Historischer Stadtkern“ umgesetzt.

In der Georgenstraße und am Georgenplatz wurden jeweils sieben bzw. sechs Fahrradanhängerbügel eingebaut und aus Mitteln des Verfügungsfonds Innenstadt ZENTRUM.LEBEN finanziert. Über diesen Kleinprojektefond werden seit 2017 Maßnahmen umgesetzt, die sich aus

Städtebaufördermitteln, kommunalen und privaten Geldern finanzieren. Der Förderverein des Peter-Breuer-Gymnasiums steuerte unter anderem sagenhafte 2.000 Euro zum benötigten Eigenanteil der Fahrradbügel in der Georgenstraße bei. Auch die Hochbeete am Georgenplatz erhielten Sitzauflagen aus widerstandsfähigem Vollkunststoff und die Sitzcke am Poetenweg nördlich der ehemaligen Georgenschule konnte ebenfalls als Fördermaßnahme aus Mitteln der Städtebauförderung mit Gesamtkosten in Höhe von rund 60.000 Euro erneuert werden.



-  Schulen/Kitas
-  Gastronomie
-  Einkaufsmöglichkeiten
-  Ärzte/Apotheken
-  Bundesstraße
-  Straßenbahn
-  Bus

EIN SCHMUCKSTÜCK IM HERZEN DER STADT!

Den Georgenplatz in Zwickau prägt ein altes Schulhaus, das bis vor einigen Jahren als Gymnasium genutzt wurde und nun aufwändig saniert und modernisiert wird. Seit mehr als 120 Jahren ist der Platz für den Nahverkehr wichtig. Er ist der Eingang zum Herzen der Stadt und zu den vielen Einkaufsstraßen.

Das Objekt „Schulhaus am Georgenplatz“ liegt also voll zentral in der City. Es ist zudem das wohl markanteste und architektonisch interessanteste Gebäude am Platz. 1885 wurde es im Stil der Gründerjahre als einfache Bürgerschule III erbaut. Um die Jahrhundertwende wurden hier zwischen 1200 und 1300 Schüler unterrichtet. Die Klassen waren streng unterteilt. Es gab 14 Mädchen- und 14 Jungenklassen.



1906 erfolgte ein Anbau. Den Namen „Georgenschule“ erhielt die Einrichtung nach dem Ersten Weltkrieg. Bis 1935 wurde sie als Volksschule weitergeführt und danach vorübergehend aufgelöst. Noch im selben Jahr zog die Polizeidirektion in den wunderschönen Klinkerbau mit den beiden Kuppeln ein.

Erst 1945 wurde der Schulbetrieb unter dem Namen „Alfred-Leuschke-Schule“ wieder aufgenommen. Ab 1974 hieß die Schule „Martin-Hoop-Schule“, bevor man ab 1990 zu dem Namen zurückfand, den die Schule zwischen 1919 und 1935 getragen hatte: Georgenschule. Das Gymnasium wurde schließlich 2003 aus dem Schulplan gestrichen. Pläne, sie wieder als Bildungseinrichtung zu nutzen, scheiterten jedoch.



Im April 2017 fand das inzwischen 14 Jahre geschlossene Zwickauer Georgen-Gymnasium schließlich mit einstimmiger Genehmigung durch den Zwickauer Finanzausschuss einen neuen Besitzer. Aus dem mehr als 125-Jahre alten Schulhaus mit seinem wunderschönen Innenhof wird nun ein Gebäude mit „wohnungswirtschaftlicher Nutzung“ entstehen. Angedacht sind moderne Wohnungen mit attraktiven Preisen, Grundrissen und Größen sowie Praxisräume und Büros.

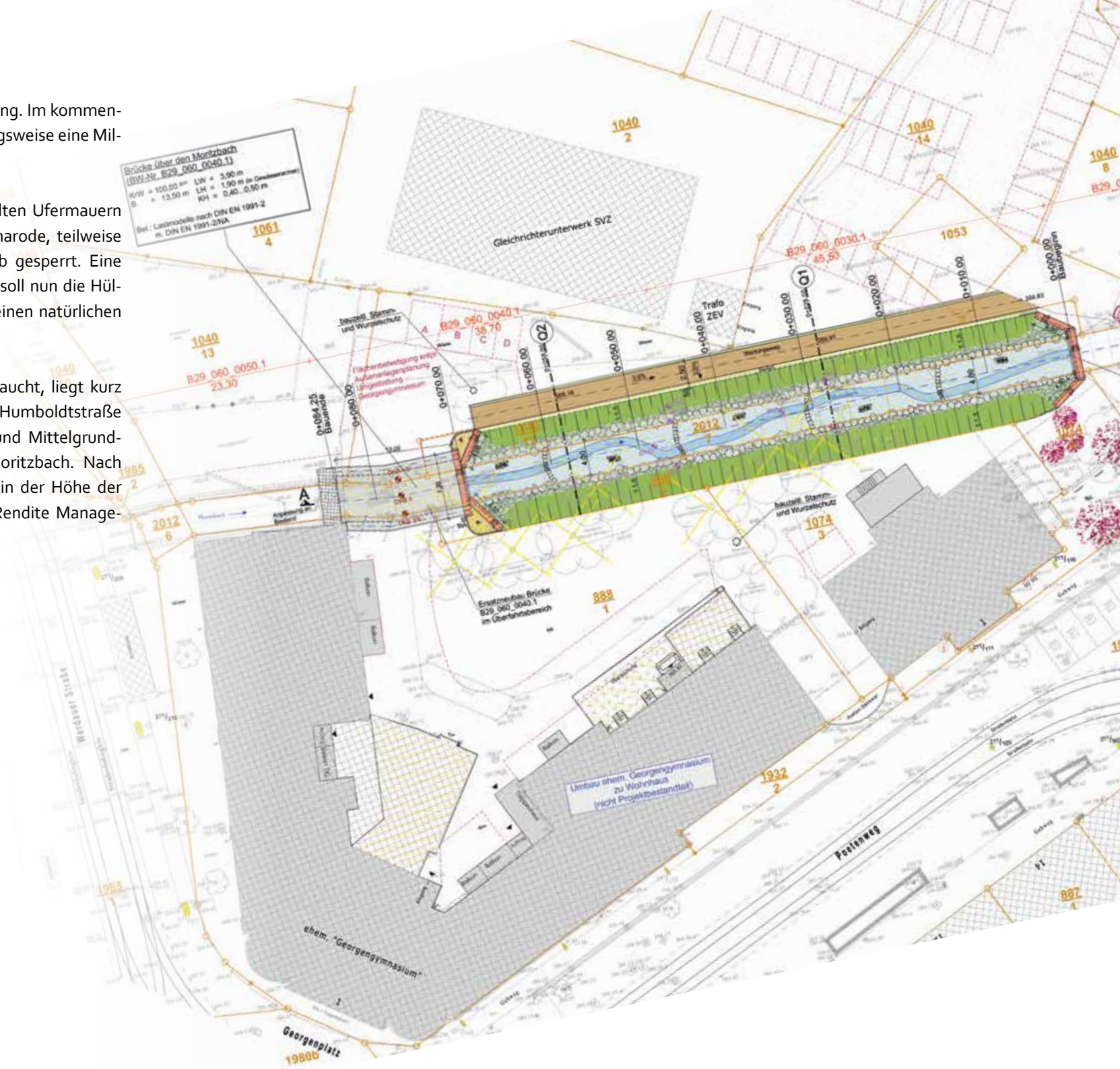
All das künftig wohl in einer sehr idyllischen Lage: Denn der Moritzbach, der größtenteils unsichtbar in der Unterwelt fließt, soll im Hof der Georgenschule nun hoffentlich wieder zum Vorschein kommen. Der Zwickauer Bauausschuss hat dieses Thema sowie die Vergabe der Planung



auf der Tagesordnung seiner März-Sitzung. Im kommenden Jahr soll das Vorhaben für schätzungsweise eine Million Euro umgesetzt werden.

Der Abschnitt ist 75 Meter lang. Die alten Ufermauern und die Betondecke sind inzwischen marode, teilweise nicht mehr verkehrssicher und deshalb gesperrt. Eine Sanierung ist ausgeschlossen. Deshalb soll nun die Hülle verschwinden und der Bach wieder einen natürlichen Lauf bekommen.

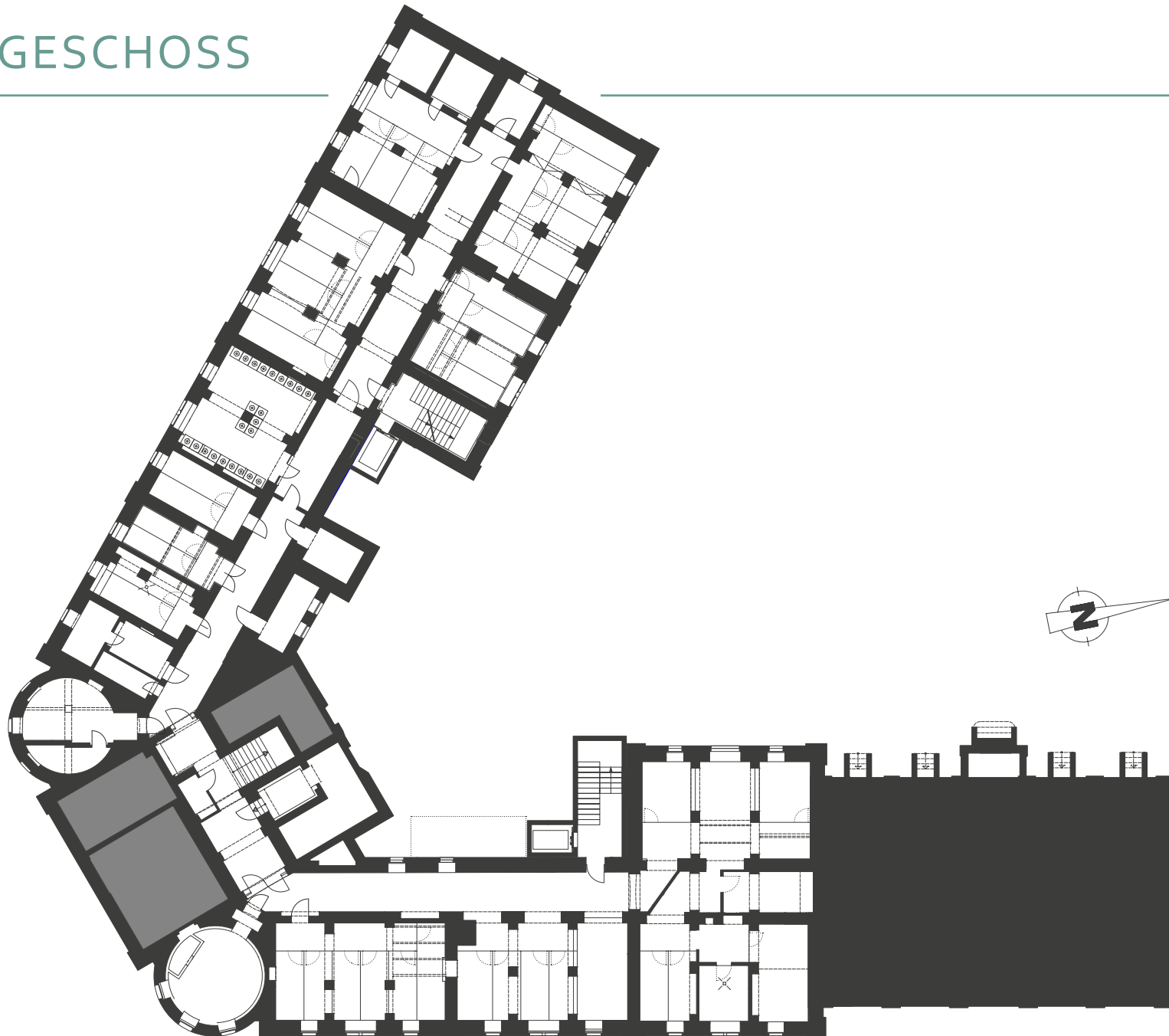
Die Stelle, wo er künftig erstmals auftaucht, liegt kurz nach seinem Ursprung. Kurz vor der Humboldtstraße fließen untertage Marienthaler Bach und Mittelgrundbach zusammen und ergeben den Moritzbach. Nach knapp drei Kilometern mündet dieser in der Höhe der Neuen Welt in die Mulde. Text: RMC Rendite Management Concept GmbH





Unverbindliche Visualisierung

KELLERGEOSCHOSS



ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS



WOHNUNG 01

Flur	6,25 m ²
Bad	9,16 m ²
Wohnen	18,09 m ²
Kochen	9,79 m ²
Schlafen	19,64 m ²
Kind	13,03 m ²
Balkon (1/2)	2,66 m ²

GESAMT 78,62 m²



ERDGESCHOSS



WOHNUNG 02

Diele	5,43 m ²
Bad	4,89 m ²
Wohnen	14,26 m ²
Kochen	5,83 m ²
Schlafen	19,48 m ²
Ankleide	4,80 m ²

GESAMT 54,69 m²

ERDGESCHOSS



WOHNUNG 03

Flur	12,46 m ²
Bad	7,10 m ²
Wohnen	14,82 m ²
Kochen	7,44 m ²
Schlafen	14,32 m ²
Kind	11,83 m ²
Balkon (1/2)	4,22 m ²

GESAMT 72,19 m²



WE 03
▼



ERDGESCHOSS



WOHNUNG 04

Flur	6,24 m ²
Bad	4,11 m ²
Wohnen	13,78 m ²
Kochen	13,83 m ²
Schlafen	10,28 m ²
Garderobe	2,54 m ²
Balkon (1/2)	4,22 m ²

GESAMT 55,00 m²

ERDGESCHOSS

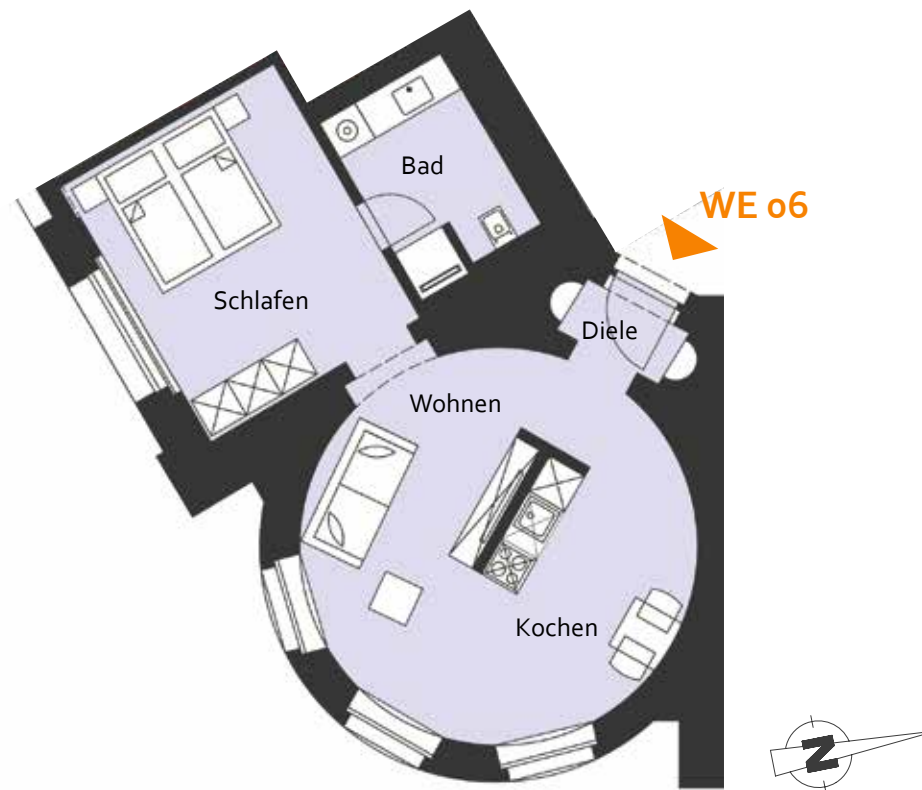


WOHNUNG 05

Bad	4,47 m ²
Wohnen/Schlafen	12,27 m ²
Kochen	7,37 m ²

GESAMT 24,11 m²

ERDGESCHOSS



WOHNUNG o6

Diele	2,40 m ²
Bad	5,99 m ²
Wohnen	15,62 m ²
Kochen	10,66 m ²
Schlafen	15,47 m ²

GESAMT 50,14 m²

ERDGESCHOSS



WOHNUNG 07

Kochen	7,74 m ²
Bad	4,27 m ²
Wohnen	12,44 m ²
Schlafen	7,72 m ²

GESAMT 32,17 m²

ERDGESCHOSS



WOHNUNG o8

Diele	2,22 m ²
Bad	5,52 m ²
Wohnen	17,00 m ²
Kochen	9,35 m ²
Schlafen	12,03 m ²

GESAMT 46,12 m²

ERDGESCHOSS

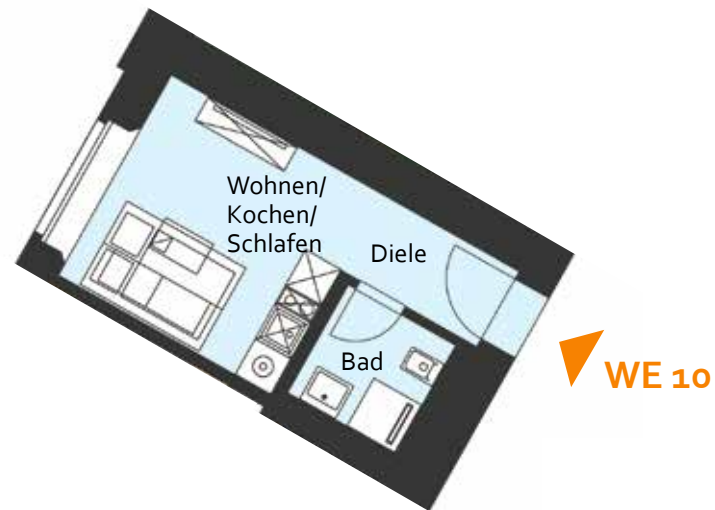


WOHNUNG 09

Diele	2,81 m ²
Bad	3,24 m ²
Wohnen/Kochen/Schlafen	11,60 m ²

GESAMT	17,65 m²
---------------	----------------------------

ERDGESCHOSS



WOHNUNG 09

Diele	2,88 m ²
Bad	3,24 m ²
Wohnen/Kochen/Schlafen	12,00 m ²

GESAMT 18,12 m²

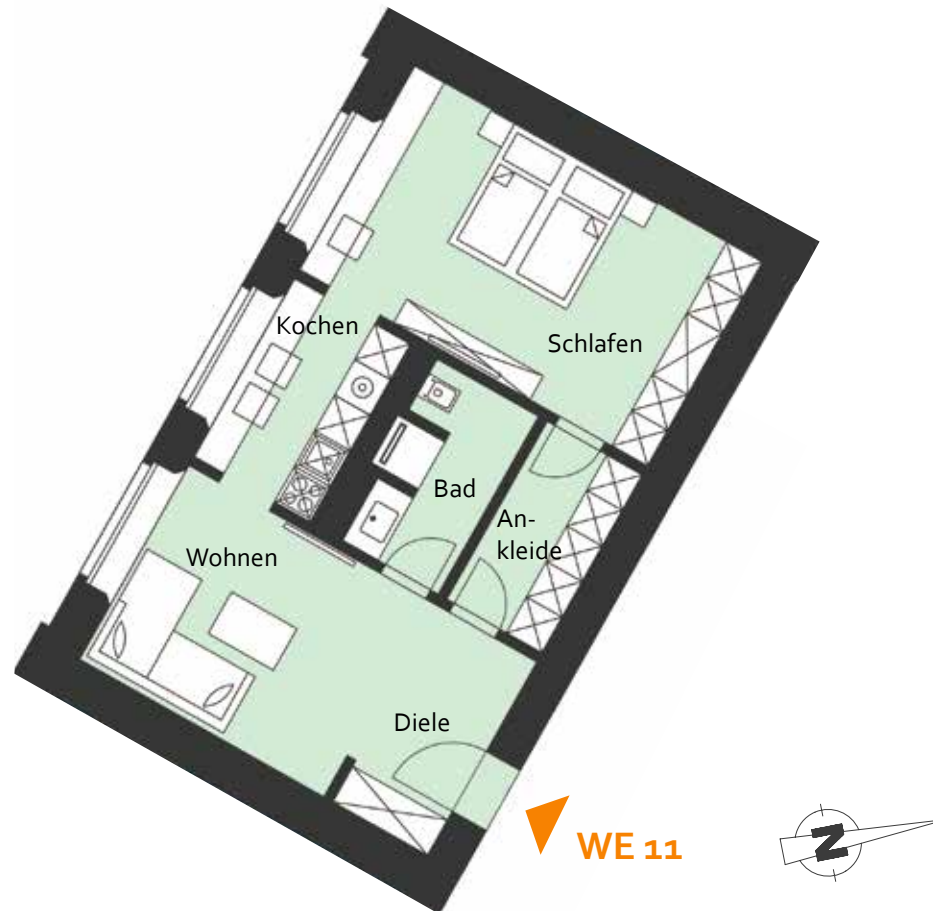
ERDGESCHOSS



WOHNUNG 11

Diele	5,22 m ²
Bad	4,89 m ²
Wohnen	13,80 m ²
Kochen	5,86 m ²
Schlafen	20,14 m ²
Ankleide	4,80 m ²

GESAMT 54,71 m²



ERDGESCHOSS



WOHNUNG 12

Diele	5,43 m ²
Bad	4,89 m ²
Wohnen	14,47 m ²
Kochen	5,86 m ²
Schlafen	19,73 m ²
Ankleide	4,80 m ²

GESAMT 55,18 m²

ERDGESCHOSS



WOHNUNG 13

Diele	6,85 m ²
Bad	8,36 m ²
Wohnen	17,94 m ²
Kochen	9,36 m ²
Schlafen	19,71 m ²
Kind	12,80 m ²

GESAMT 75,02 m²



ERDGESCHOSS



WOHNUNG 14

Diele	6,12 m ²
Bad	4,89 m ²
Wohnen	13,41 m ²
Kochen	6,05 m ²
Schlafen	19,83 m ²
Ankleide	4,85 m ²
Balkon (1/2)	8,58 m ²

GESAMT 63,73 m²

ERDGESCHOSS



Architect: [illegible]

WOHNUNG 15

Kochen	7,38 m ²
Bad	5,46 m ²
Wohnen	11,92 m ²
Schlafen	10,63 m ²
Balkon (1/2)	8,58 m ²

GESAMT 43,97 m²



1. OBERGESCHOSS

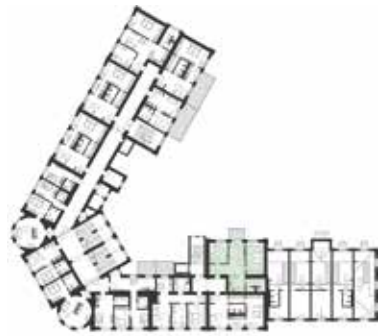


WOHNFLÄCHEN

WE 16	79,86 m ²	Haus A	76,86 m ²
WE 17	56,36 m ²	Haus B	76,49 m ²
WE 18	74,74 m ²	Haus C	80,60 m ²
WE 19	56,80 m ²	Haus D	76,66 m ²
WE 20	24,53 m ²	Haus E	74,98 m ²
WE 21	48,33 m ²		
WE 22	36,09 m ²		
WE 23	46,68 m ²		
WE 24	17,11 m ²		
WE 25	18,47 m ²		
WE 26	56,07 m ²		
WE 27	57,00 m ²		
WE 28	76,74 m ²		
WE 29	65,95 m ²		
WE 30	44,81 m ²		



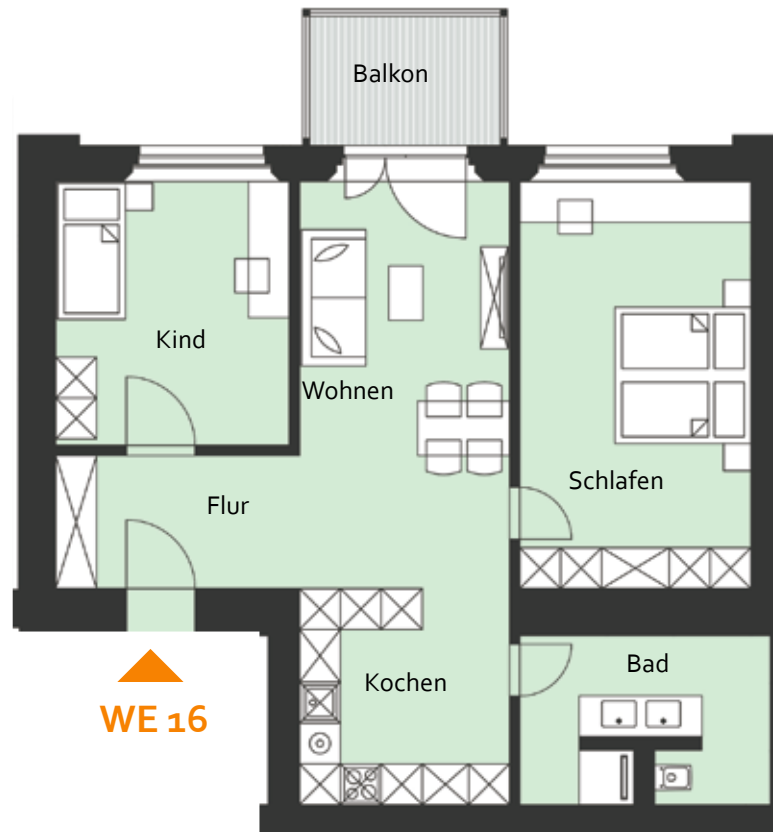
1. OBERGESCHOSS



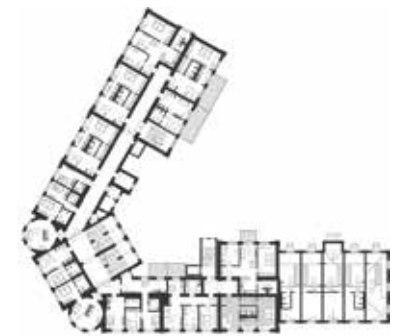
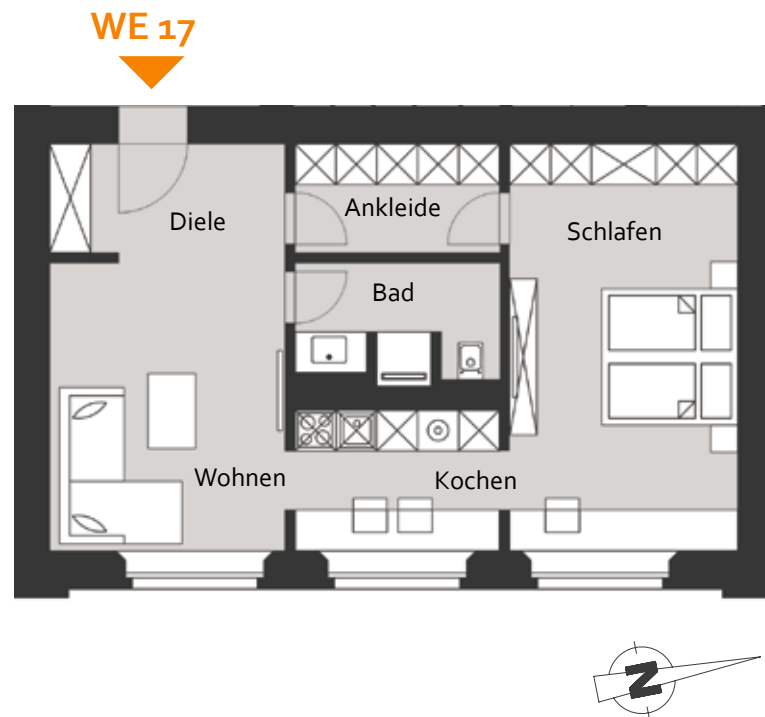
WOHNUNG 16

Flur	6,97 m ²
Bad	8,51 m ²
Wohnen	18,41 m ²
Kochen	9,77 m ²
Schlafen	20,26 m ²
Kind	13,28 m ²
Balkon (1/2)	2,66 m ²

GESAMT 79,86 m²



1. OBERGESCHOSS

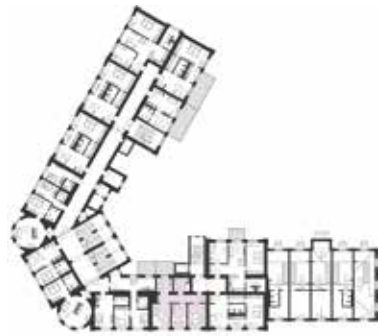


WOHNUNG 17

Diele	5,52 m ²
Bad	4,89 m ²
Wohnen	14,94 m ²
Kochen	6,20 m ²
Schlafen	20,01 m ²
Ankleide	4,80 m ²

GESAMT 56,36 m²

1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 18

Flur	8,30 m ²
Bad	7,45 m ²
Wohnen	20,52 m ²
Kochen	7,80 m ²
Schlafen	14,62 m ²
Kind	11,83 m ²
Balkon (1/2)	4,22 m ²

GESAMT 74,74 m²



1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 19

Flur	6,57 m ²
Bad	4,11 m ²
Wohnen	14,22 m ²
Kochen	14,51 m ²
Schlafen	10,63 m ²
Garderobe	2,54 m ²
Balkon (1/2)	5,76 m ²

GESAMT 56,80 m²

1. OBERGESCHOSS

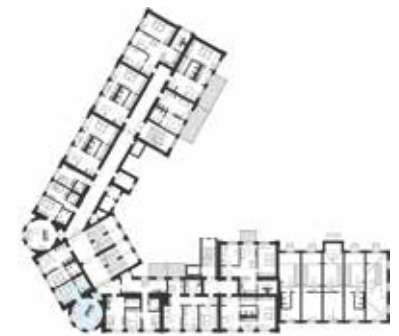


WOHNUNG 20

Bad	4,47 m ²
Wohnen/Schlafen	12,69 m ²
Kochen	7,37 m ²

GESAMT	24,53 m²
---------------	----------------------------

1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 21

Diele	2,40 m ²
Bad	6,42 m ²
Wohnen	15,62 m ²
Kochen	10,66 m ²
Schlafen	13,23 m ²

GESAMT 48,33 m²

1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 22

Kochen	7,48 m ²
Bad	5,06 m ²
Wohnen	13,22 m ²
Schlafen	10,33 m ²

GESAMT	36,09 m²
---------------	----------------------------

1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 23

Diele	2,23 m ²
Bad	5,51 m ²
Wohnen	17,30 m ²
Kochen	9,29 m ²
Schlafen	12,35 m ²

GESAMT 46,68 m²

1. OBERGESCHOSS



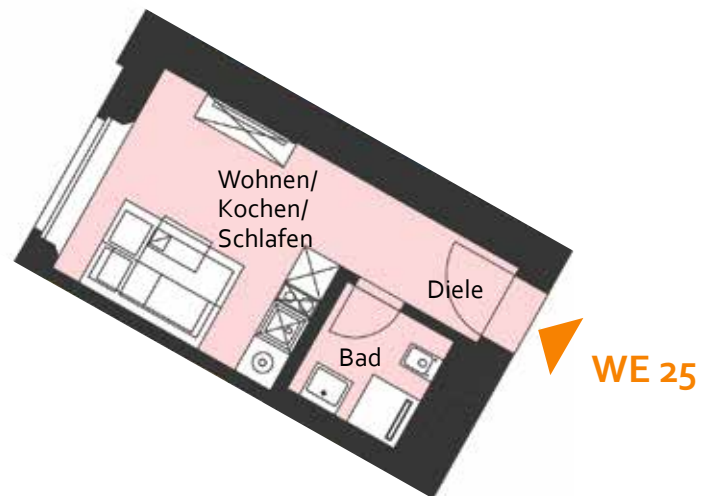
WOHNUNG 24

Diele	2,83 m ²
Bad	3,24 m ²
Wohnen/Kochen/Schlafen	11,04 m ²

GESAMT 17,11 m²



1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 25

Diele	2,90 m ²
Bad	3,24 m ²
Wohnen/Kochen/Schlafen	12,33 m ²

GESAMT 18,47 m²

1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 26

Diele	5,27 m ²
Bad	4,89 m ²
Wohnen	14,25 m ²
Kochen	6,15 m ²
Schlafen	20,71 m ²
Ankleide	4,80 m ²

GESAMT 56,07 m²



1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 27

Diele	5,52 m ²
Bad	4,89 m ²
Wohnen	14,93 m ²
Kochen	6,15 m ²
Schlafen	20,71 m ²
Ankleide	4,80 m ²

GESAMT 57,00 m²

1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 28

Diele	6,97 m ²
Bad	8,56 m ²
Wohnen	18,18 m ²
Kochen	9,21 m ²
Schlafen	20,54 m ²
Kind	13,28 m ²

GESAMT 76,74 m²



1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 29

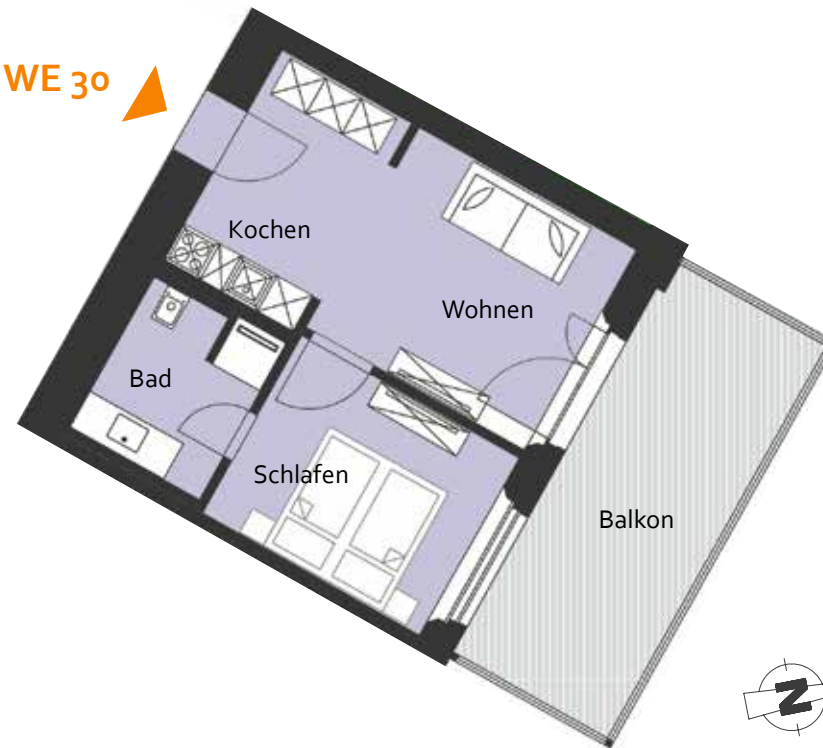
Diele	5,84 m ²
Bad	4,89 m ²
Wohnen	14,64 m ²
Kochen	6,21 m ²
Schlafen	21,07 m ²
Ankleide	4,72 m ²
Balkon (1/2)	8,58 m ²

GESAMT 65,95 m²

1. OBERGESCHOSS



WE 30



WOHNUNG 30

Kochen	7,62 m ²
Bad	5,46 m ²
Wohnen	12,32 m ²
Schlafen	10,83 m ²
Balkon (1/2)	8,58 m ²

GESAMT 44,81 m²

2. OBERGESCHOSS



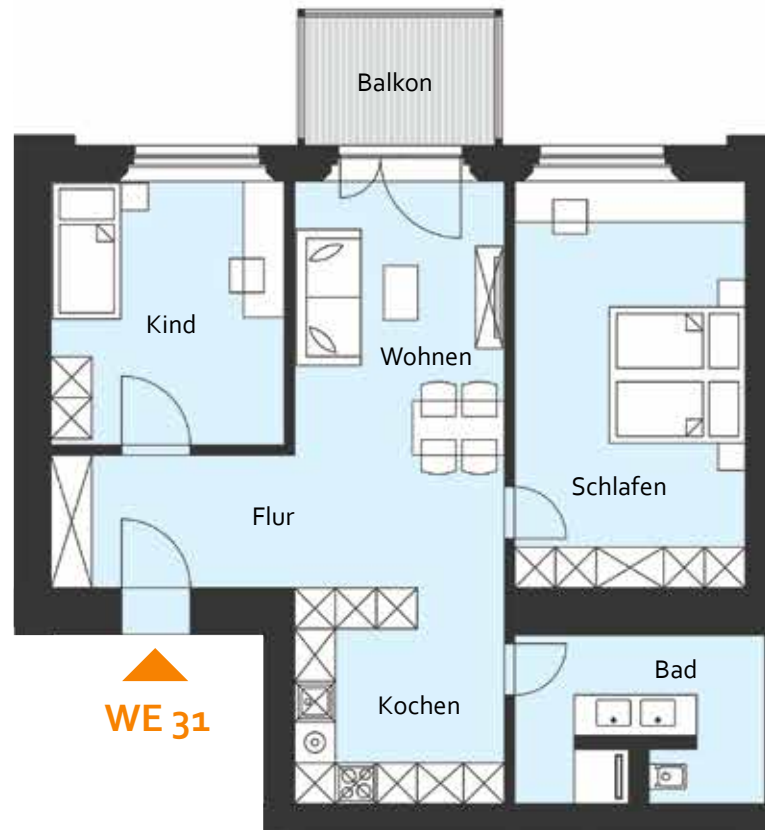
2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 31

Flur	6,97 m ²
Bad	8,51 m ²
Wohnen	18,41 m ²
Kochen	9,77 m ²
Schlafen	20,26 m ²
Kind	13,28 m ²
Balkon (1/2)	2,66 m ²

GESAMT 79,86 m²



2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 32

Diele	5,52 m ²
Bad	4,89 m ²
Wohnen	14,94 m ²
Kochen	6,20 m ²
Schlafen	20,01 m ²
Ankleide	4,80 m ²

GESAMT 56,36 m²

2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 33

Flur	8,30 m ²
Bad	7,45 m ²
Wohnen	20,52 m ²
Kochen	7,80 m ²
Schlafen	14,62 m ²
Kind	11,83 m ²
Balkon (1/2)	4,22 m ²

GESAMT 74,74 m²



2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 34

Flur	6,57 m ²
Bad	4,11 m ²
Wohnen	14,22 m ²
Kochen	14,51 m ²
Schlafen	10,63 m ²
Garderobe	2,54 m ²
Balkon (1/2)	4,22 m ²

GESAMT 56,80 m²

2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 35

Bad	4,47 m ²
Wohnen/Schlafen	12,69 m ²
Kochen	7,37 m ²

GESAMT	24,53 m²
---------------	----------------------------

2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 36

Diele	2,40 m ²
Bad	6,42 m ²
Wohnen	15,62 m ²
Kochen	10,66 m ²
Schlafen	13,23 m ²

GESAMT 48,33 m²

2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 37

Kochen	7,48 m ²
Bad	5,06 m ²
Wohnen	13,22 m ²
Schlafen	10,33 m ²

GESAMT	36,09 m²
---------------	----------------------------

2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 38

Diele	2,23 m ²
Bad	5,51 m ²
Wohnen	17,30 m ²
Kochen	9,29 m ²
Schlafen	12,35 m ²

GESAMT 46,68 m²

2. OBERGESCHOSS



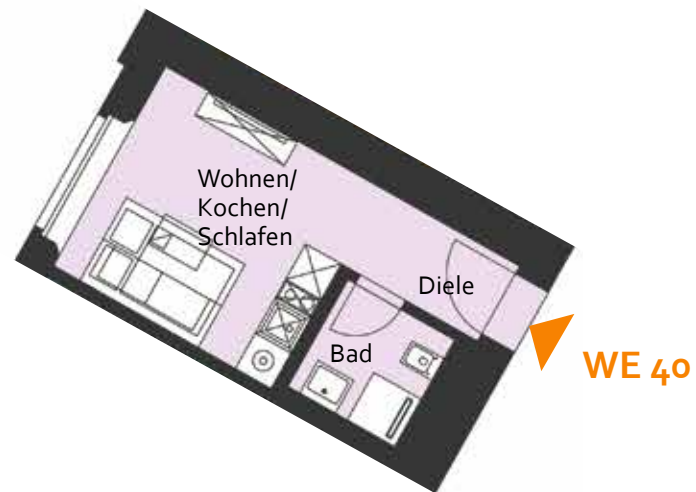
WOHNUNG 39

Diele	2,83 m ²
Bad	3,24 m ²
Wohnen/Kochen/Schlafen	11,04 m ²

GESAMT 17,11 m²



2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 40

Diele	2,90 m ²
Bad	3,24 m ²
Wohnen/Kochen/Schlafen	12,33 m ²

GESAMT 18,47 m²

2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 41

Diele	5,27 m ²
Bad	4,89 m ²
Wohnen	14,25 m ²
Kochen	6,15 m ²
Schlafen	20,71 m ²
Ankleide	4,80 m ²

GESAMT 56,07 m²



2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 42

Diele	5,52 m ²
Bad	4,89 m ²
Wohnen	14,93 m ²
Kochen	6,15 m ²
Schlafen	20,71 m ²
Ankleide	4,80 m ²

GESAMT 57,00 m²

2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 43

Diele	6,97 m ²
Bad	8,56 m ²
Wohnen	18,18 m ²
Kochen	9,21 m ²
Schlafen	20,54 m ²
Kind	13,28 m ²

GESAMT 76,74 m²



WE 43



2. OBERGESCHOSS

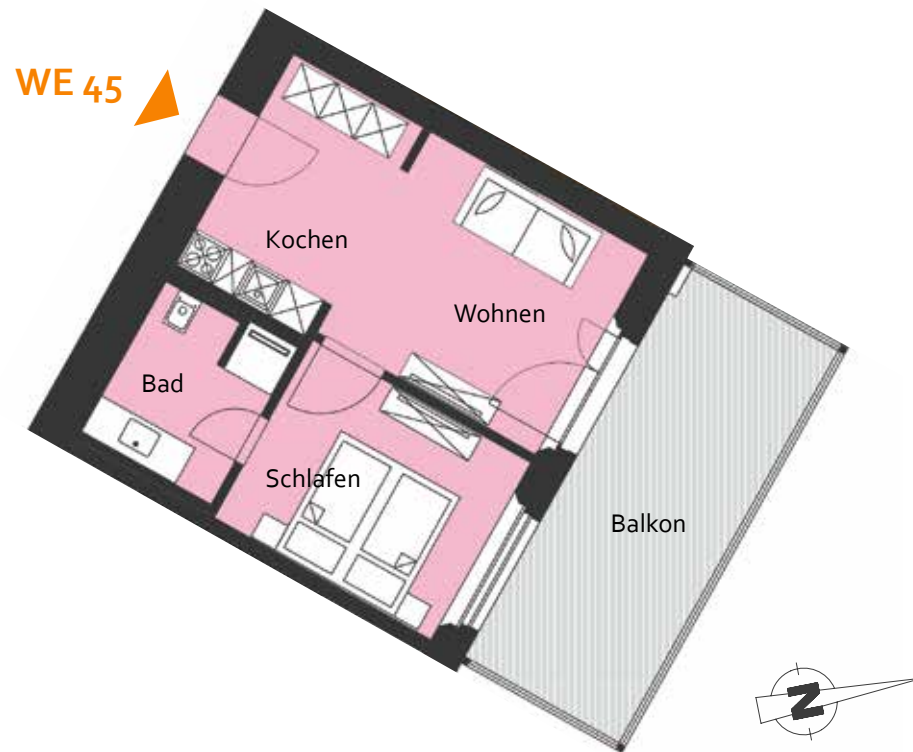


WOHNUNG 44

Diele	5,84 m ²
Bad	4,89 m ²
Wohnen	14,64 m ²
Kochen	6,21 m ²
Schlafen	21,07 m ²
Ankleide	4,72 m ²
Balkon (1/2)	8,58 m ²

GESAMT 65,95 m²

2. OBERGESCHOSS

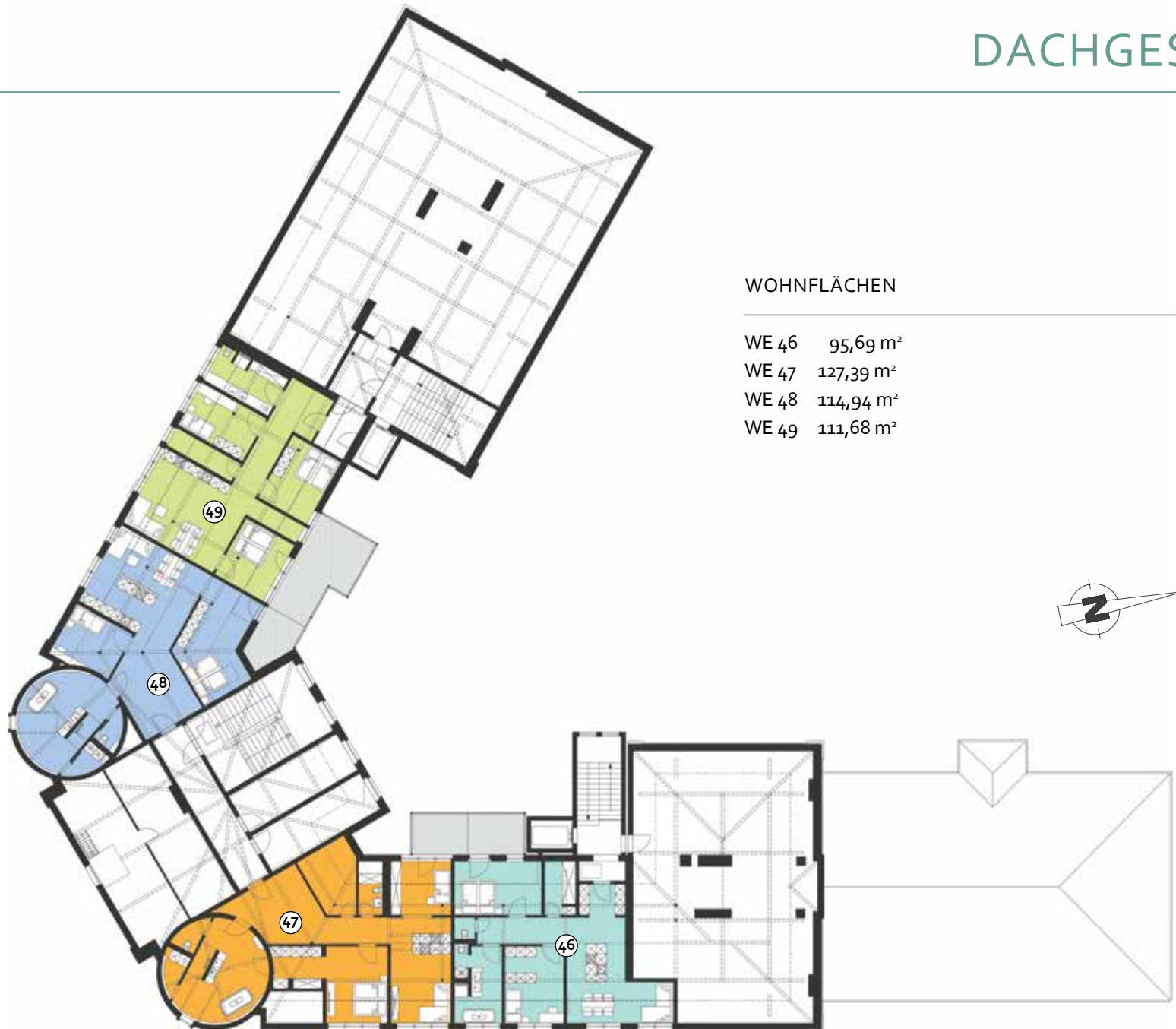


WOHNUNG 45

Kochen	7,62 m ²
Bad	5,46 m ²
Wohnen	12,32 m ²
Schlafen	10,83 m ²
Balkon (1/2)	8,58 m ²

GESAMT 44,81 m²

DACHGESCHOSS



DACHGESCHOSS



WOHNUNG 46

Diele	4,89 m ²
Wohnen/Kochen	28,11 m ²
Schlafen	15,41 m ²
Flur	8,14 m ²
WC	1,50 m ²
Bad	11,84 m ²
Kind	16,02 m ²
Abstellraum	5,56 m ²
Balkon (1/2)	4,22 m ²

GESAMT 95,69 m²



DACHGESCHOSS



WOHNUNG 47

Diele	14,67 m ²
Wohnen/Kochen	16,38 m ²
Schlafen	16,14 m ²
Ankleide	6,92 m ²
Flur	14,07 m ²
WC 1	5,32 m ²
Bad	22,76 m ²
Kind	10,65 m ²
Abstellraum	10,82 m ²
HWR	3,00 m ²
WC 2	2,44 m ²
Balkon (1/2)	4,22 m ²

GESAMT 127,39 m²



DACHGESCHOSS



WOHNUNG 48

Diele	18,61 m ²
Wohnen/Kochen	30,72 m ²
Schlafen	22,26 m ²
WC	2,32 m ²
Bad	22,71 m ²
Kind	11,79 m ²
HWR	2,82 m ²
Dachterrasse (1/2)	3,71 m ²

GESAMT 114,94 m²



DACHGESCHOSS



WOHNUNG 49

Diele	3,37 m ²
Wohnen/Kochen	30,20 m ²
Schlafen	12,13 m ²
Flur 1	3,56 m ²
Bad	10,38 m ²
Kind 1	12,37 m ²
Kind 2	13,44 m ²
Flur 2	11,25 m ²
Abstellraum	5,03 m ²
Dachterrasse (1/2)	9,95 m ²

GESAMT 111,68 m²

STADTHAUS A

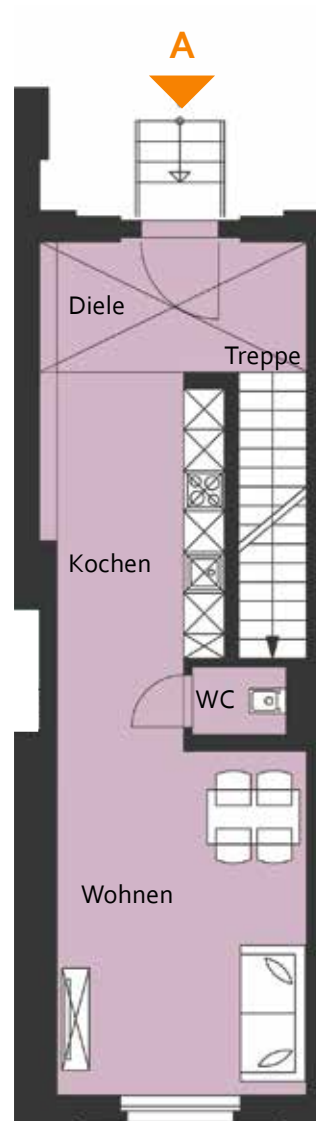


STADTHAUS A

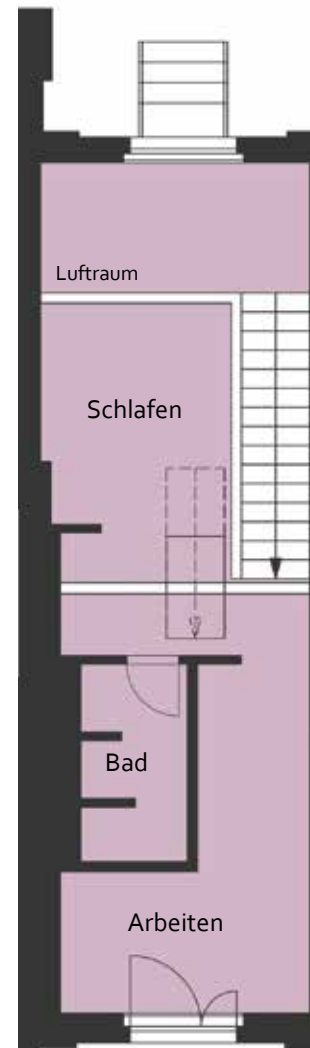
Diele	7,48 m ²
Wohnen	20,98 m ²
Kochen	10,79 m ²
WC	1,37 m ²
Treppe	4,20 m ²

Schlafen	14,98 m ²
Bad	4,35 m ²
Arbeiten	12,71 m ²

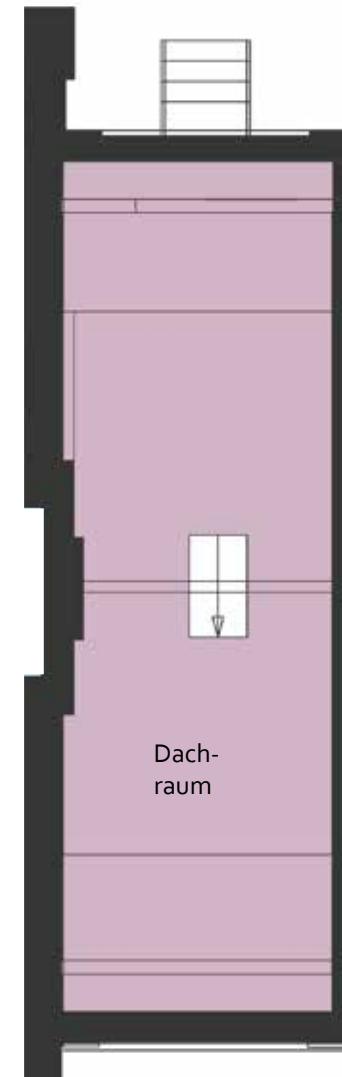
GESAMT 76,86 m²



Erdgeschoss

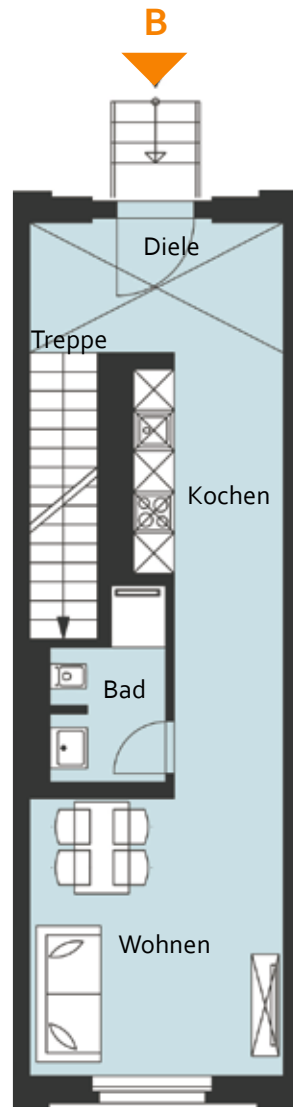


1. Obergeschoss

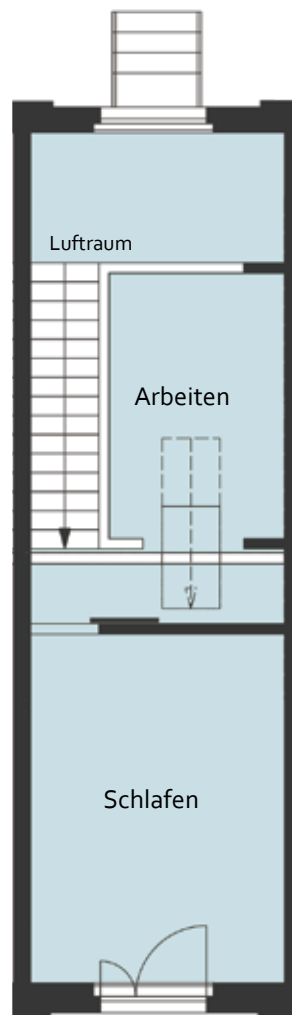


Dachgeschoss

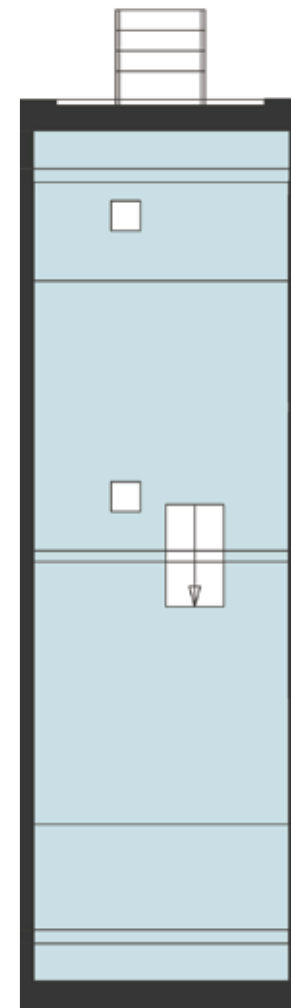
STADTHAUS B



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



STADTHAUS B

Diele	7,12 m ²
Wohnen	20,72 m ²
Kochen	6,99 m ²
Bad	4,02 m ²
Treppe	4,20 m ²

Schlafen	19,08 m ²
Arbeiten	14,36 m ²

GESAMT 76,49 m²

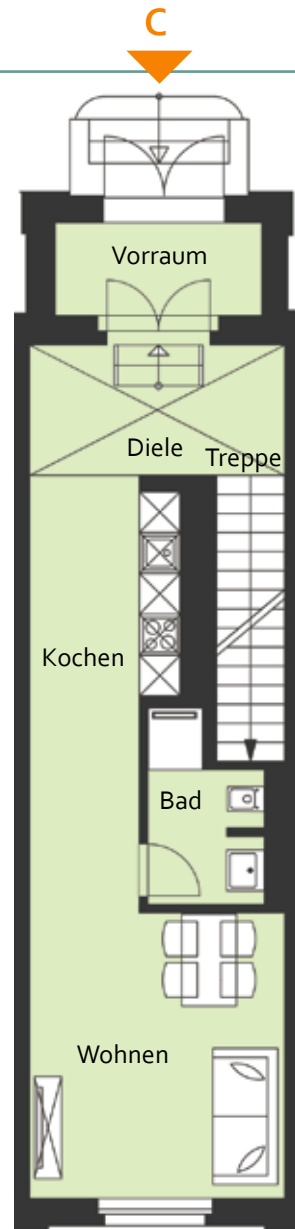
STADTHAUS C



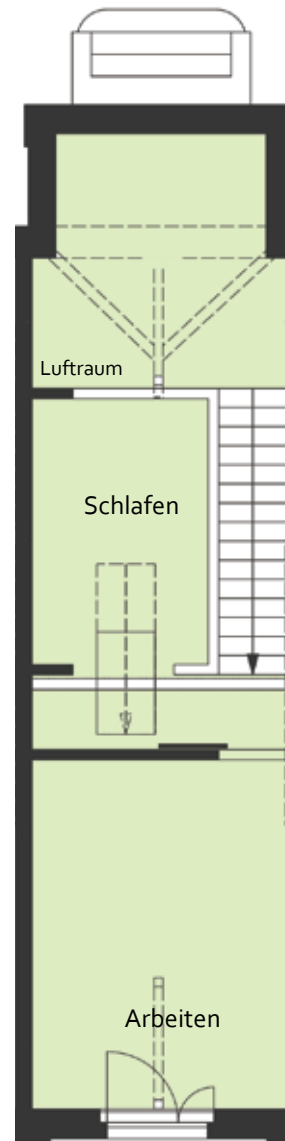
STADTHAUS C

Vorraum	4,11 m ²
Diele	7,12 m ²
Wohnen	20,71 m ²
Kochen	6,99 m ²
Bad	4,02 m ²
Treppe	4,20 m ²
Schlafen	14,37 m ²
Arbeiten	19,08 m ²

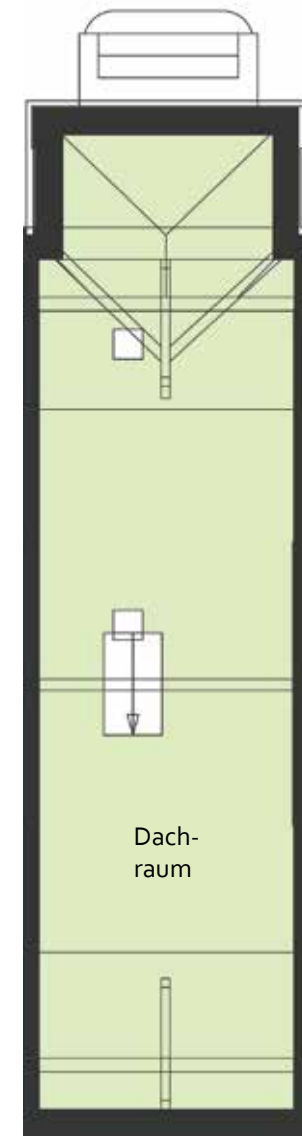
GESAMT 80,60 m²



Erdgeschoss

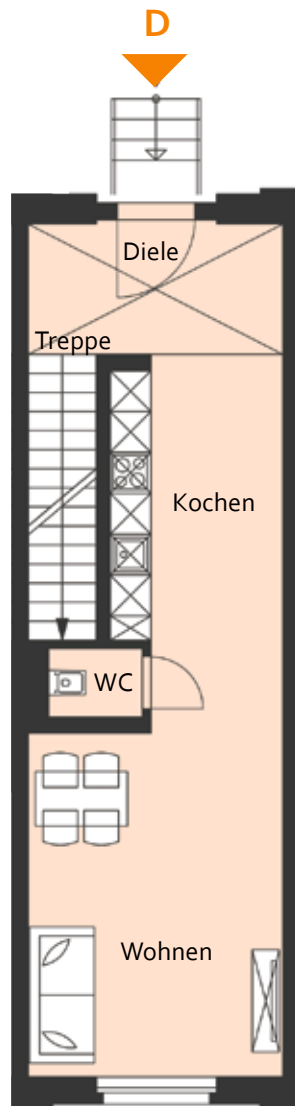


1. Obergeschoss

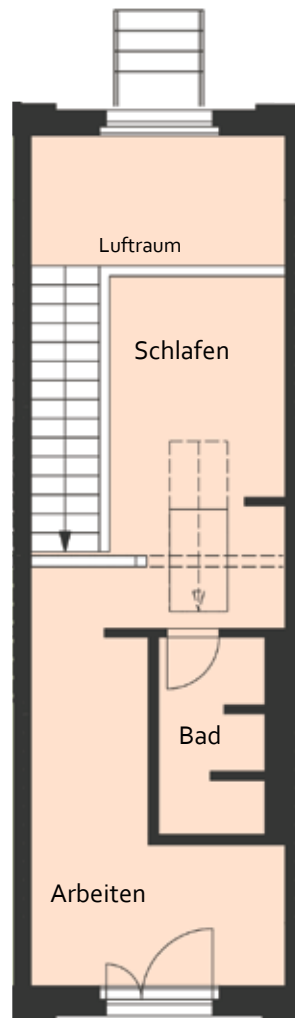


Dachgeschoss

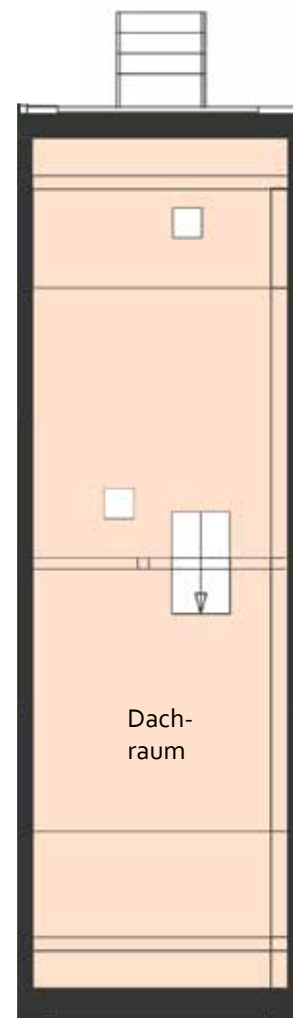
STADTHAUS D



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



STADTHAUS D

Diele	7,13 m ²
Wohnen	21,46 m ²
Kochen	10,48 m ²
WC	1,37 m ²
Treppe	4,20 m ²

Schlafen	14,57 m ²
Arbeiten	13,10 m ²
Bad	4,35 m ²

GESAMT 76,66 m²

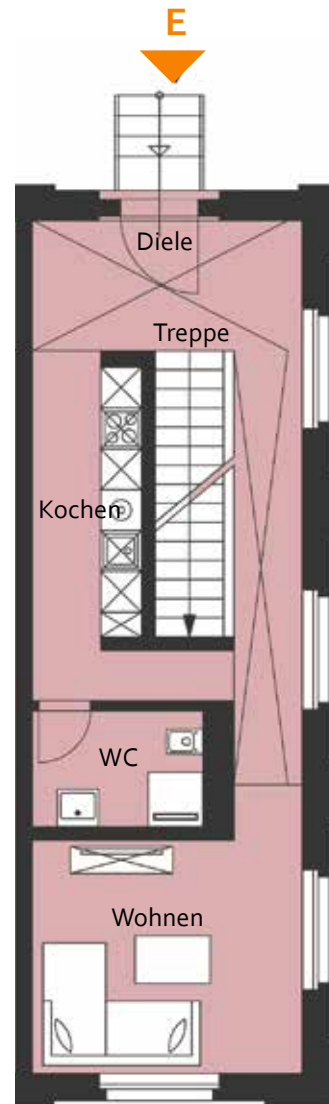
STADTHAUS E



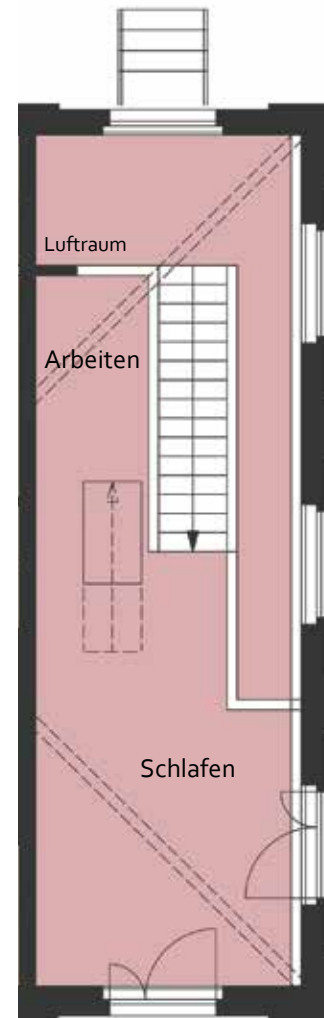
STADTHAUS E

Diele	7,56 m ²
Wohnen	23,87 m ²
Kochen	6,78 m ²
WC	4,25 m ²
Treppe	4,20 m ²
Schlafen	21,64 m ²
Arbeiten	6,68 m ²

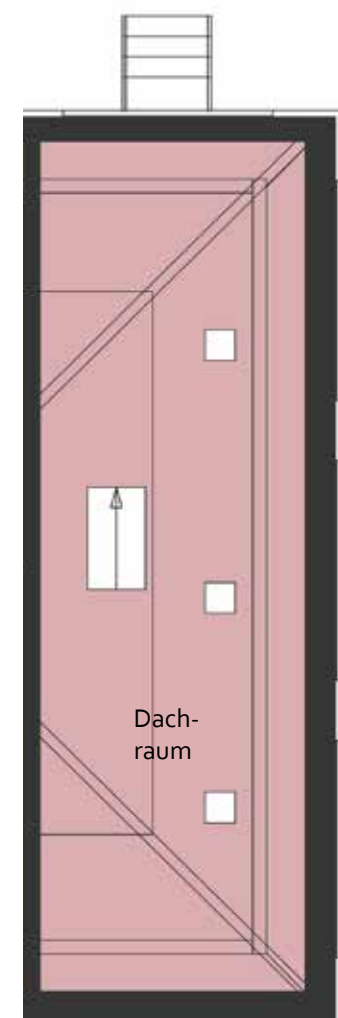
GESAMT 74,98 m²



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



BAUBESCHREIBUNG

ALLGEMEINES

Die ehemalige Bürgerschule wurde zwischen 1884 und 1885 erbaut und wird durch ihren orangeroten Klinker mit dunkelroten Elementen dekoriert und einer roten Vorsatzklinkerfassade geprägt. Der Bauwerksname „Georgengymnasium“ und die Turnhalle sind weitestgehend original, künstlerisch, baugeschichtlich, städtebaulich von Bedeutung und als Kulturdenkmal gemäß § 2 des SächsDSchG erfasst. Das Gebäude befindet sich in der Innenstadt.

Das Objekt ist unsaniert und wird in den Jahren 2022/2023 saniert und modernisiert. Im Zuge dessen wird es einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Die aufgedeckten Schadstellen werden unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalamtes beseitigt und in ordnungsgemäßen Zustand versetzt.

Bei den Sanierungsmaßnahmen werden die Grundrisse verändert und den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechend angepasst. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Elektro, Gas, Wasser und Abwasser, werden genauestens geprüft und bei Bedarf erneuert, bzw. ergänzt. Dies umfasst auch die Anschlüsse für Telefon und TV.

Nach der Sanierung des ehemaligen Schulgebäudes werden insgesamt 49 Wohneinheiten sowie durch den Umbau der Turnhalle fünf Reihenhäuser entstehen. Einige Wohnungen erhalten als Wert- und Nutzungssteigerung eine Dachterrasse oder einen Balkon, entspre-

chend den Auflagen des Denkmalamtes. Der hofseitige Garten wird des Weiteren gärtnerisch gemäß dem Flächennutzungsplan neugestaltet. Zusätzlich werden auf der Außenanlage Stellplätze entstehen.

1. FASSADE

Die Fassade steht unter Denkmalschutz und wird dementsprechend nach den Auflagen des Denkmalamtes saniert und in Teilen erneuert.

2. KELLER

Die Grundrisse der Keller werden verändert, um zu jeder Wohneinheit ein Kellerabteil zur Verfügung stellen zu können. In jedem Kellerabteil wird, abzweigend von der jeweiligen Elektrozählereinheit der zugehörigen Wohnungen, ein neuer Stromanschluss gelegt.

Die Wände und die Decken im Keller werden gesäubert oder sandgestrahlt und bleiben aus bauphysikalischen Gründen teilweise unverputzt, bzw. werden mit diffusionsoffenem Putz behandelt. Die Gebäude- und Sanitärtechnik erhält je einen eigenen Raum.

Eine nachträgliche vertikale und horizontale Abdichtung des Bodens und der Wände ist nicht vorgesehen. Die Mieterkeller erhalten eine neue Stahlabtrennung. Der Heizraum und die Kellerzugänge werden mit Brandschutztüren versehen.

Auch wird ein Waschmaschinenraum im Keller für die kleineren Wohnungen zur Verfügung gestellt.

Ebenso sind zwei Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume vorgesehen.

3. FENSTER

Alle Fenster und Fenstertüren im Gebäude werden nach der Sanierung als Holzfenster mit Isolierverglasung ausgestattet sein. Die Berechnung der Fenster erfolgt ebenfalls nach den Vorlagen der KfW, des Energieberaters und des Denkmalamtes.

Um den Charme des Altbestandes zu unterstreichen, sind, entsprechend den Auflagen der Denkmalschutzbehörde, historisierende Profile auf der Außenseite der Fenster vorgesehen.

Die Fenster, die als zweiter Rettungsweg dienen, können durch Vorgaben des Brandschutzes in der Ausführung abweichen. Es werden ein- und zweiflügelige Fenster sowie einflügelige Balkontüren nach Vorgabe des Denkmalschutzes eingebaut.

4. DACH/DACHAUSBAU

Der Dachstuhl wird einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Beschädigte Sparren und Balken werden nach Vorgabe des Tragwerksplans in ordnungsgemäßen Zustand versetzt und gegebenenfalls ersetzt. Hauptziel ist es, den unter Denkmalschutz stehenden Dachstuhl weitestgehend im Originalzustand zu erhalten.

Die Schal- und Wärmehaut sowie die Dacheindeckung werden teilweise erneuert. Die Dachentwässerung wird

entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes überarbeitet, bzw. neu erstellt. Nicht benötigte Schornsteine werden abgebrochen.

Die jeweiligen Wohnungen (WE 46, 47, 48 und 49) im Dachgeschoss, erhalten im Bereich Flur zu Wohne/Küche eine Klimatisierung sowie neue Dachfenster. Im Bereich des Treppenhauses wird an oberster Stelle entsprechend den Brandschutzforderungen ein Dachflächenfenster mit Rauchabzugsfunktion (RWA) eingebaut. Der Dachraum der nicht als Aufenthaltsraum zulässig ist, wird als Kaltdach gedämmt.

5. BALKONE/DACHTERRASSEN

Auf der Hofseite werden gemäß der Planung und entsprechend den Auflagen des Brandschutzes und des Denkmalschutzes Balkonanlagen als Systemkonstruktion (Stahlbau) errichtet. Die Dachterrassen werden mit einem Plattenbelag oder mit einem hochdruckimprägnierten Holzbohlenbelag belegt.

Diese werden, abweichend der Wohnflächenverordnung, mit 50 Prozent der Balkonflächen und der Dachterrassenflächen der tatsächlichen Flächen in Ansatz gebracht.

6. TREPPENHÄUSER

Die originäre Hauszugangstür wird entsprechend der Vorlagen des Denkmalschutzes bei Bedarf schreinermäßig ausgebessert oder stilgerecht nachgebaut.

Die geputzten Wände des Treppenhauses werden instandgesetzt und mit passender Farbgebung nach Vorgabe des Denkmalschutzes künstlerisch neu gestaltet.

Die Beleuchtung wird erneuert und dem wertvollen Gesamteindruck angepasst.

Die Podeste und Treppenstufen werden geschliffen, aufgearbeitet und bei Bedarf saniert. Die Wohnungseingangstüren werden überarbeitet oder bei Bedarf unter Vorlagen des Brandschutzes und des Denkmalschutzes ersetzt.

Der Eingangsbereich erhält ein zentrales Klingeltableau mit elektrischem Türöffner und mit einer Gegensprechanlage zu den einzelnen Wohnungen. Das Klingeltableau und die Briefkastenanlage werden im Eingangsbereich angebracht.

Die Treppengeländer sowie die Handläufe werden geschliffen, aufgearbeitet und nach Bedarf saniert oder erneuert.

7. AUSSENANLAGEN

Die Außenanlage wird im Rahmen der Gesamtplanung geräumt und neugestaltet. Grundsätzlich werden die Freianlagen, gemäß Freiflächengestaltungsplan, in Abstimmung mit der Stadt und der Denkmalschutzbehörde ausgeführt.

Der Bereich um Haus- und Gartenzugang erhält eine über Bewegungsmelder gesteuerte Beleuchtung. Der Mülltonnenstellplatz wird mittels Pflaster und entsprechender Bepflanzung integriert.

8. WOHNUNGEN

Unter Einhaltung der Forderungen des Denkmalschutzes und unter Beachtung der vorhandenen Konstruk-

tionen sind bei dem Gebäude umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Erreichen einer sehr guten Wohnqualität erforderlich.

Hierbei helfen insbesondere die neuen modernen Grundrisse und die neu angebrachten Balkone sowie Dachterrassen, die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen zu verbessern.

8.1 Rohbaumaßnahmen

Wegen des bestehenden Altbaus erstrecken sich die Rohbaumaßnahmen hauptsächlich auf Instandsetzungen der Decken und Wandflächen. Die Grundrisse der Wohnungen werden aufgrund des Denkmalschutzes größtenteils in Trockenbauweise abgeändert, um sie den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechend anzupassen und neu zu gestalten.

Die geforderten brand- und schallschutztechnischen Maßnahmen werden ebenfalls in Trockenbauweise ausgeführt, dies kann aber durch den Altbestand nicht überall auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden.

Nicht mehr erforderliche Schornsteinzüge werden bis zum Fußboden im EG abgerissen oder als Installations-schacht für die Haustechnik genutzt, bzw. zur Stabilisierung von Wandabschnitten verfüllt. Die vorhandene Gewölbekappendecke KG in EG wird Statisch geprüft, falls erforderlich nach Sanierungsempfehlungen instandgesetzt und bleibt erhalten. Die restlichen Holzbalkendecken werden gemäß den Sanierungsempfehlungen instandgesetzt und ggf. verstärkt, bzw. zusätzlich im Bereich der Sanierungen holzschutztechnisch behandelt.

8.2 Fußböden

Die Böden in den Bädern erhalten auf geeigneter Unterkonstruktion eine Abdichtung und einen keramischen Fußbodenbelag. In den Küchen wird auf den Böden ein Fliesenbelag aufgebracht oder alternativ Parkett.

Im restlichen Wohnraum wird ein Parkettboden mit entsprechenden Holzfußleisten verlegt, der in den Bereichen der Türen nach Möglichkeit schwellenlos ausgeführt wird.

Alle Böden der Wohnungen erhalten als Unterkonstruktion für den Parkett- oder für den Fliesenboden einen Anhydrit- oder Zementestrich auf einer drei bis fünf Zentimeter starken Dämmschicht.

Durch die zusätzliche Dämmschicht, die Fußbodenheizung und dem neuen Estrich müssen eventuell im Eingangsbereich der Wohnungen erhöhte Schwellen angebracht werden. Dies erfordert eventuell auch bei den Fensterbrüstungen eine zusätzliche Absturzsicherung.

8.3 Wände

Der Innenputz des gesamten Treppenhauses wird überprüft und bei Bedarf werden lose und hohle Putzfelder entfernt und erneuert. Der Putz in den Wohnungen wird ebenfalls überprüft, bei Bedarf neu mit Netzgewebe gespachtelt oder mit Trockenputzplatten versehen. Trockenbauwände werden gespachtelt und geschliffen.

8.4 Decken

Vorhandene Decken mit verputzter Oberfläche werden instandgesetzt oder mit einer Unterhangdecke in Trockenbauform verkleidet. Sämtliche Decken werden

gespachtelt, geschliffen und vom Maler behandelt und gestrichen.

8.5 Innentüren

Sollten noch intakte Türen vorhanden sein, werden diese ausgebaut und schreinermäßig aufgearbeitet. Um den Gesamteindruck der einzelnen Wohnungen zu erhalten, werden entweder alte und somit vom Maler aufgearbeitete oder neue Türen in die Wohnung eingebaut – jedoch nicht gemischt.

8.6 Fliesen- und Natursteinarbeiten

Die Böden in den Bädern werden mit Keramikfliesen belegt. Hierzu passend werden die Wände in den Bereichen der Duschen Tür hoch, in den übrigen Bereichen installationshoch, gefliest. Die Wandbeläge werden in zeitlosem Design und passend zum Ton der Bodenfliesen ausgewählt.

8.7 Bad

In den Bädern sind entsprechend der Planung Sanitär-objekte der Firma Geberit oder gleichwertiger Hersteller vorgesehen. Alle Bäder erhalten Badewanne und/oder Dusche. Die Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser werden an geeigneter Stelle im Bad angeordnet.

Die Leitungen sowie die Anschlüsse werden ausgetauscht. Die Waschtisch-, Badewannenfüll- und Dusch-armaturen mit Handbrause und Brauseschlauch werden mit Fabrikaten der Firma Hans Grohe oder gleichwertig ausgeführt.

Innenliegende Bäder erhalten eine Entlüftung über das Dach.

Steckdosen und Schalter werden in ausreichender Zahl vorgesehen und installiert. Die in der Planung dargestellten Sanitär-objekte haben rein informativen Charakter und können sich in Form und Größe je nach Bemusterung ändern.

Fast jede Wohnung wird mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet sein.

8.8 Küchen

Alle Küchen erhalten Wasseranschlüsse für eine Spüle und zusätzlich für einen Geschirrspüler.

Steckdosen und Schalter werden in ausreichender Zahl installiert. Es ist zudem eine Herdanschlussdose vorgesehen.

8.9 Malerarbeiten

Trockenbauwände werden oberflächenfertig gespachtelt, geschliffen und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Alle Decken und Wände werden malermäßig und im Einzelnen mit Vlies behandelt und ebenfalls mit Dispersionsfarbe gestrichen.

9. ELEKTROINSTALLATION/AUSSTATTUNG

Die Elektroinstallation wird gemäß den Bestimmungen der VDE, den technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Energieversorgers und den sonstigen Regeln der Technik neu ausgeführt.

Alle Wohnungen erhalten eine Versorgung über Wechselstrom und neue Zähler. Darüber hinaus wird jede Wohnung mit einem neuen unter Putz liegenden modernen Unterverteiler- und Sicherungskasten ausgestattet.

Die Wohnungsinstallationen Elektro, Telefon und TV entsprechen den Regeln der Technik. Es wird ein Schalter- und Steckdosensystem der Firma Gira oder einer gleichwertigen Ausführung – Anzahl der Steckdosen und Schalter gemäß VDE – verbaut.

Im Keller wird ein neuer Zählerschrank installiert. Von hier aus werden alle Zuleitungen zu den Wohnbereichen bis zu den Unterverteilungen in die einzelnen Wohnungen gelegt. Jede Wohnung erhält eine Wechsel-Sprechanlage mit Türöffnungs- und Gegensprechmöglichkeit zwischen Hauseingangstür und Wohnung.

10. HEIZUNGSANLAGEN/WARMWASSERVERSORGUNG

Die gesamte Sanitärtechnik wird komplett erneuert. Die Frischwasser-Steigleitungen und die Fallleitungen für Abwasser werden in Kunststoff, Edelstahl oder anderen den Regeln der Technik entsprechenden Materialien und nach Erfordernissen des Brand- und Schallschutzes erstellt.

Es wird der Fernwärmeanschluss der Stadt genutzt. Jede Wohnung wird mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet. Die Wärmeverbrauchserfassung erfolgt durch Wärmemengenzähler je Wohneinheit. Die Messeinrichtungen werden von einem Servicedienstleister gemietet.

11. AUFZUG

Im Zuge der Sanierung sind in dem Georgengymnasium-Gebäude zwei Aufzuganlagen für zwei bis drei Personen vorgesehen.

12. SCHLUSSBEMERKUNG/SONSTIGES

Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und wohnungsbezogen vorbehaltlich der Auflagen der Baugenehmigung, einschließlich zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der Baumaßnahmen, Auflagen der Denkmalschutzbehörde oder anderer Behörden, Änderungen infolge notwendiger Fachplanungen, Auflagen örtlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen, notwendigen Änderungen infolge gutachterlicher Untersuchungen und Bauausführungen, die zur Beseitigung von während der Baumaßnahmen erkannten Mängeln an der Bausubstanz durchgeführt werden müssen. Sämtliche Bauleistungen werden entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt und durch den Statiker und Architekten überwacht.

Altbauspezifische Abweichungen von Neubau-Normen und Ausführungen bleiben vorbehalten. Die Übergabe der Wohnanlage und der Wohnungen erfolgt im bauendgereinigten Zustand. Form, Struktur und Farbe aller Bauteile und deren Oberflächen werden vom Bauträger/Architekten bemustert und entschieden.

Maßdifferenzen, welche sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Funktion der Wohnanlage sind, bleiben vorbehalten. Alle Maßangaben sind Zirka-Angaben.

In den Plänen eingezeichnete Möblierungen haben rein informativen Charakter und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

ÄNDERUNGEN

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im

Rahmen der Sanierung als erforderlich erkannt werden und die Veränderungen keine Wertminderung darstellen. Die Maße in den Zeichnungen können sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen ändern (z. B. wegen zusätzlicher Installationsschächte, Verkleidungen, etc.). Änderungswünsche, was die Bemustering der Sanitärausstattung, Bodenbeläge, und Fliesen anbetrifft, sind im Kaufvertrag zu vereinbaren und müssen über Mehrkosten vom Käufer getragen werden.

Änderungen infolge behördlicher Auflagen und bautechnischer Maßnahmen bleiben vorbehalten, desgleichen die Verwendung anderer Baustoffe, soweit diese keine Wertminderung herbeiführen.



Unverbindliche Visualisierung



RISIKOHINWEISE ZUM IMMOBILIENERWERB

1. ANBIETERIN

Anbieterin/Eigentümerin der Immobilie ist die Georgenplatz Zwickau GmbH (Amtsgericht Bayreuth, Aktenzeichen HRB 7486, Geschäftsführer: Andreas Schröder), Bürgerreuther Str. 29 in 95444 Bayreuth.

Der Verkauf/ Vertrieß der Immobilie erfolgt im Namen und auf Rechnung der Anbieterin/Eigentümerin. Die Anbieterin/Eigentümerin ist somit gleichzeitig die Verkäuferin der Immobilie.

2. ART DER VERMÖGENSANLAGE

Bei dem Erwerb einer Immobilie handelt es sich um eine langfristig orientierte Investition (15 bis 25 Jahre) und führt zum Eigentumserwerb der konkreten Wohnung (sog. Sondereigentum). Da es sich um eine Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus handelt, erwirbt der Käufer neben der Wohnung auch (Mit-) Eigentum an der entsprechenden (Gesamt-) Immobilie in Berlin (sog. Gemeinschaftseigentum). Die Erwerber und neuen Eigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergemeinschaft.

3. RISIKEN

Die nachfolgende Darstellung und Aufzählung der Risiken ist nicht abschließend. Dargestellt werden vielmehr nur die insbesondere zu erwartenden Risiken.

3.1. Standortrisiko

Die Wertentwicklung einer Immobilie hängt wesentlich von deren Lage/Standort ab. Einflussfaktoren hierauf

sind z. B. die Konjunktur, (soziale) Einwohnerstruktur sowie Lärm- und Umweltfaktoren und die wirtschaftliche sowie gesellschaftliche Prägung der Umgebung (z. B. Arbeitgeberstruktur und angesiedelte Unternehmen), als auch städte- und strassenbauliche Maßnahmen.

Aufgrund des Standortrisikos kann es zu einer möglichen Lageverbesserung aber auch einer möglichen Lageverschlechterung kommen. Auch bei sorgfältigster Abwägung der Faktoren kann dies nicht abschließend beurteilt werden.

Das Standortrisiko hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wert und/oder die Vermietbarkeit der Immobilie sowie die Höhe der erzielbaren Mieten. Auch kann ein erheblicher Investitionsaufwand zur Sicherstellung und Erhaltung der Vermietbarkeit erforderlich werden. Es kann möglich sein, dass der Erwerber diesen aus eigenen finanziellen Mitteln leisten muss und etwaige Mieteinnahmen hierfür nicht bestehen bzw. nicht ausreichen.

Es besteht weder eine Garantie für die Wertentwicklung, die Werthaltigkeit und/oder die Vermietbarkeit der erworbenen Immobilie. Die Anbieterin/Eigentümerin hat hierauf keinen Einfluss.

Das Standortrisiko ist ebenfalls davon abhängig, ob es sich um eine Immobilie in den sog. neuen Bundesländern oder den sog. alten Bundesländern handelt. In jedem Fall haben wirtschaftliche und städtebauliche Veränderungen unmittelbaren Einfluss auf den Standort und

damit die Werthaltigkeit und/oder die Wertentwicklung der Immobilie. Eine abschließende Beurteilung ist hier nicht möglich und liegt nicht im Verantwortungs- und Einflussbereich der Anbieterin/Eigentümerin.

3.2. Allgemeines Mietausfallrisiko/Allgemeines Vermieterrisiko

Vermietete Objekte erwirtschaften einen Teil ihrer Rendite aus den Mieteinnahmen. Die tatsächliche Entwicklung der Vermietbarkeit der Immobilie und die Höhe der erzielbaren Miete hängen insbesondere von der konkreten Situation am Mietmarkt ab; es ist erforderlich, jeweils konkret auf den Einzelfall abgestimmt zu reagieren, z.B. durch Mietsenkungen, um Leerstände zu verhindern.

Das bestehende Risiko des tatsächlichen Leerstandes und damit das Risiko eines etwaigen Mietausfalls trägt alleine der Erwerber. Im Falle des Leerstandes der Immobilie sind die sonst im Rahmen eines Mietverhältnisses umlagefähigen Nebenkosten (derzeit z. B. Hausreinigung, Hausmeister, Müllentsorgung, Grundsteuer, (Ab-) Wasser, Aufzug, Heizkosten, Schornsteinfeger, etc.) vom Erwerber zu tragen. In einem solchen Fall hat der Erwerber unter Umständen Eigenmittel zur Finanzierung aufzuwenden.

Eine rechtliche Änderung der umlagefähigen Nebenkosten kann (un-)mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete und damit die Vermietbarkeit sowie auf die im Falle des Leerstandes zu tragenden Kosten haben.

Die Anbieterin/Eigentümerin garantiert weder die Vermietbarkeit an sich noch die Höhe der erzielbaren Mieten im Einzelfall; eine diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Der Erwerber trägt zudem das Risiko, dass die Mieterträge nicht oder nicht in vollem Umfang dem Marktumfeld (z. B. dem Zinsniveau) angepasst werden können; auch besteht das Risiko, dass im Fall eines Mieterwechsels die Mietverträge nicht mehr zu den gleichen Konditionen wie bisher, sondern zu schlechteren Konditionen, geschlossen werden können. Die Mieteinnahmen können geringer ausfallen, als durch den Erwerber geplant bzw. erwartet.

Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit der vermieteten Immobilie unterliegen ausschließlich dem gültigen Mietrecht und können langwierige und z. T. kostenintensive Rechtsstreitigkeiten begründen. Es empfiehlt sich, eine Rechtsschutzversicherung für solche Fälle abzuschließen. Darüber hinaus unterliegt das Mietrecht einem stetigen Wandel; Gesetzesänderungen sind jederzeit denkbar und möglich.

Das Bonitätsrisiko der Mieter trägt alleine der Erwerber.

3.3. Einmalige Kosten

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie entstehen neben der Kaufpreiszahlung weitere einmalige Kosten, z.B. Grunderwerbsteuer, Notarkosten oder ggf. (Makler-)Provision(en). Die Kosten sind vom Erwerber zu tragen und dem angegebenen Kaufpreis hinzuzurechnen.

Die Höhe der Kosten richtet sich nach dem Einzelfall und kann durch die Anbieterin/Eigentümerin nicht pauschal genannt werden.

Dies ist bei einer geplanten Fremdfinanzierung der Immobilie zu berücksichtigen.

3.4. Laufende Kosten/Investitionen

Neben den einmaligen Anschaffungs- und Erwerbskosten sind mit dem Immobilienkauf insbesondere laufende Kosten/Investitionen verbunden.

Hierunter fallen z. B. Kosten für die Erhaltung der Immobilie und/oder Modernisierungskosten im Zusammenhang mit der konkreten Wohneinheit. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen Neubau oder eine gebrauchte Immobilie handelt, denn Immobilien sind regelmäßig instandzusetzen und instandzuhalten.

Es empfiehlt sich gerade bei Reparaturen/Instandsetzungen von Verschleißteilen, z.B. Dach, Fenster, Fassade, Heizung, etc. ausreichende Rücklagen zu bilden; zu geringe Rücklagen können Auswirkungen auf die Rendite der Immobilie (z. B. aus Mieteinnahmen) haben.

Über die Höhe dieser laufenden Kosten/Investitionen kann durch die Anbieterin/Eigentümerin keine Aussage getroffen werden; diese sind vom jeweiligen Einzelfall abhängig.

Um die Einhaltung ggf. zu beachtender Denkmalschutzvorschriften hat sich der Erwerber selbst zu kümmern. Auch hier besteht die Möglichkeit, dass sich die gesetzgeberischen Grundlagen ändern. Dies liegt

außerhalb des Einflussbereichs der Anbieterin/Eigentümerin.

3.5. Wertentwicklung

Der Immobilienmarkt unterliegt ständigen Schwankungen, die im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt werden. So kann z. B. ein Überangebot an vergleichbaren Immobilien zu einer Reduzierung der Mieterträge bzw. der Immobilienpreise führen. Um einen solchen Wertverlust abzufangen oder auszugleichen, kann es ggf. erforderlich werden, weitere Investitionen aus Eigenmitteln zu tätigen.

Bei dem Immobilienerwerb handelt es sich um eine langfristige Investition in Sachwerte mit der langfristigen Chance zur Gewinnrealisierung. Ein kurzfristiger Verkauf der Immobilie (z. B. nach ein oder zwei Jahren) kann ggf. zu einem (hohen) (Wert-) Verlust führen, da z.B. der ursprünglich gezahlte Kaufpreis nicht erreicht werden kann/wird und/oder die beim ursprünglichen Kauf angefallenen Nebenkosten durch den Weiterverkauf nicht gedeckt werden können. Ein (Wert-) Verlust kann jedoch auch bei einem langfristigen Besitz der Immobilie nicht ausgeschlossen werden.

Die Erreichung eines bestimmten (Mindest-) Kaufpreises – unabhängig davon, wann und nach welcher Zeitspanne der Weiterverkauf erfolgen soll – kann durch die Anbieterin/Eigentümerin nicht garantiert werden.

Die Wertentwicklung unterliegt ständigen Marktschwankungen und steht im unmittelbaren Zusammenhang insbesondere mit dem Standortrisiko des Erwerbers. Eine Wertsteigerung kann wohl nur im langfristigen Bereich

gesehen werden, wobei auch hier erneut das Standortrisiko zu berücksichtigen ist. Auf das Standortrisiko hat die Anbieterin/Eigentümerin keinen Einfluss.

Ebenso liegt das Inflationsrisiko beim Erwerber und außerhalb des Verantwortungsbereichs der Anbieterin/Eigentümerin.

Es handelt sich bei allen möglicherweise gegebenen Prognosen um reine Momentaufnahmen und rein unverbindliche Darstellungen, sowie um einen ausschließlich unverbindlichen Ausblick auf eine möglicherweise eintretende Entwicklung. Änderungen in rechtlicher, steuerlicher und/oder wirtschaftlicher Hinsicht können zum derzeitigen Stand nicht abgesehen und/oder erfasst werden. Für den Fall des Nichteintritts der Prognosen übernimmt die Anbieterin/Eigentümerin keine Haftung.

3.6. Hausverwaltung und Wohnungseigentümergeinschaft

Es ist vorgesehen, dass die Hausverwaltung einem Unternehmen übertragen wird.

Die Hausverwaltung umfasst dabei nur – vorbehaltlich einer abweichenden schriftlichen Vereinbarung – diejenigen Belange, die im Zusammenhang mit der gesamten Immobilie stehen (sog. Gemeinschaftseigentum). Nicht von der Hausverwaltung gedeckt ist in der Regel (vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung) die Verwaltung des Sondereigentums (d. h. das Wohnungseigentum); dies obliegt ausschließlich dem Erwerber als Wohnungseigentümer und beinhaltet insbesondere Fragen zur Miete bzw. dem Mietverhältnis, individuelle Instandsetzungen/Reparaturen der Wohnung, etc.

Was Sondereigentum und was Gemeinschaftseigentum ist, ergibt sich aus dem jeweiligen Kaufvertrag und den jeweiligen notariellen Urkunden, insbesondere der notariellen Teilungserklärung. Auf diese wird verwiesen. Einzelheiten zur Hausverwaltung, insbesondere Inhalt und Vergütung, ergeben sich aus dem jeweiligen (Haus) Verwaltervertrag für Wohnungseigentum.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft und haften untereinander und gegenüber Dritten als Gesamtschuldner, sofern Belange der Eigentümergemeinschaft betroffen sind (Gemeinschaftseigentum). Untereinander sind die Wohnungseigentümer insbesondere zur Leistung des sog. Hausgeldes verpflichtet. Kann ein Eigentümer diese Zahlung nicht leisten, dann müssen die übrigen Eigentümer für dessen ausgefallenen Anteil – ggf. unter Einsatz von Eigenmitteln – eintreten.

Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, insbesondere mit den sich ergebenden Rechten und Pflichten richtet sich nach dem Wohnungseigentümergegesetz (sog. WEG) und der notariellen Teilungserklärung.

3.7. Bausubstanz

Es handelt sich bei der erworbenen Immobilie um einen Altbau (im Sanierungsgebiet) mit entsprechender Bausubstanz.

Die Sanierung erfolgt im Rahmen der zum Zeitpunkt der Sanierung gültigen gesetzlichen Regelungen (insbesondere des Denkmalschutzes) und nach dem derzeitigen Stand der Technik.

Trotz sorgfältiger Prüfung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass an dem Objekt versteckte Mängel vorhanden sind, die im Zeitpunkt der Sanierung nicht erkennbar waren. Eine Haftung für solche versteckten Mängel besteht nur dann, wenn diese der Anbieterin/Eigentümerin im Zeitpunkt des Immobilienverkaufs bekannt waren und diese arglistig verschwiegen wurden. Die diesbezügliche Beweislast liegt beim Erwerber.

Für die Abnutzung von Bauteilen und damit verbundene möglicherweise entstehende Instandhaltungskosten bzw. Reparaturkosten durch den Erwerber übernimmt die Anbieterin/Eigentümerin keine Haftung.

Es kann des Weiteren nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt Altlasten bzw. Verunreinigungen auf dem Grundstück gefunden werden, die zum Zeitpunkt des Verkaufs und Eigentumserwerbs des Erwerbers nicht erkennbar waren. Dies kann zu einem Wertverlust der Immobilie bzw. zu Mieteinbußen führen. Für Altlasten übernimmt die Anbieterin/Eigentümerin keine Haftung.

3.8. Steuerliche Risiken

Ein möglicherweise durch den Erwerber der Immobilie beabsichtigter und/oder realisierbarer Steuervorteil ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall, insbesondere der konkreten Einkommenssituation des Erwerbers. Eine Änderung der Einkommensverhältnisse kann Auswirkungen auf die individuellen Steuervorteile haben. Über die Höhe der möglichen Steuervorteile kann die Anbieterin/Eigentümerin keine Angaben machen. Diese werden im jeweiligen Einzelfall durch die zuständigen Finanzämter bestimmt.

Gewinne aus der Veräußerung einer im Privatbesitz gehaltenen Immobilie sind einkommenssteuerpflichtig, wenn die Immobilie innerhalb von derzeit weniger als 10 Jahren nach Anschaffung veräußert wird (sog. Haltefrist).

Ob ein konkret zu versteuernder Gewinn vorliegt, wird durch das jeweils zuständige Finanzamt beurteilt und festgesetzt. Dies kann dazu führen, dass auch ein Verkaufserlös, der unter dem selbst gezahlten Kaufpreis liegt, einen steuerlichen Gewinn darstellen kann.

Es ist dringend anzuraten, im Zusammenhang mit der Immobilie und allen damit auftretenden Fragestellungen (z. B. Erwerb, Besitz, Veräußerung, Anerkennung von Aufwendungen und/oder Abschreibungen) eine steuerrechtliche Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.

Die Entwicklung des geltenden deutschen Steuerrechts unterliegt einem stetigen Wandel. Die Anbieterin/Eigentümerin hat keinen Einfluss darauf, dass die zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs geltenden steuerlichen Vorschriften und die zu ihrer Ausführung erlassenen steuerlichen Verwaltungsanweisungen, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form während der gesamten Besitzdauer des Erwerbers fortbestehen.

Zukünftige Gesetzesänderungen oder geänderte Gesetzesauslegungen können nicht ausgeschlossen werden. Im Fall einer Änderung kann die steuerliche Behandlung des Immobilieneigentums negativ beeinflusst werden, sodass dies beim Erwerber zu steuerlichen Mehrbelastungen bzw. sinkenden Steuervorteilen führen kann. Für

die vom Erwerber beabsichtigten steuerlichen Ziele ist allein dieser selbst verantwortlich. Die Anbieterin/Eigentümerin übernimmt hierfür weder eine Garantie noch eine Haftung.

Die Höhe einer etwaigen Steuerabschreibung (Sanierungsgebiet) unterliegt einer abschließenden Festsetzung und Überprüfung durch das jeweils zuständige Denkmalamt und wird von diesem bzw. vom jeweils zuständigen Finanzamt festgesetzt.

Etwaige Steuervorteile stellen keine verbindlichen Werte, sondern nur Prognosen dar, die einer abschließenden Festsetzung durch die jeweils zuständigen (Finanz-) Behörden bedürfen. Auch hier ist der Rat eines Steuerberaters oder eines anderen Angehörigen der steuerberatenden Berufe einzuholen. Eine Haftung für den Eintritt der Prognose wird durch die Anbieterin/ Eigentümerin nicht übernommen.

Die Anbieterin bzw. Eigentümerin nimmt ausdrücklich keine steuerliche Beratung vor und hat eine solche auch nicht abzugeben.

3.9. Finanzierung

Bei einer (teilweisen) Fremdfinanzierung der Immobilie durch einen Darlehensvertrag, trägt der Erwerber das Risiko, dass die Einnahmen aus einer möglichen Vermietung und/oder möglicher erwarteter Steuervorteile nicht ausreichen, um die laufenden Finanzierungskosten (insbesondere Zins- und Tilgungsleistungen aus dem Darlehensvertrag) zu decken. Gleiches gilt bei einem möglichen Mietausfall.

Der Bestand des Darlehensvertrages zur Fremdfinanzierung ist von dem finanziellen Ertrag aus der Immobilie grundsätzlich unabhängig.

Der Erwerber wird zudem darauf hingewiesen, dass bereits während der Bauzeit bzw. Sanierungsphase der Immobilie Zins- und/oder Tilgungszahlungen auf das Darlehen zu leisten sein können. Während dieser Bau- bzw. Sanierungsphase können in der Regel keine Mieteinnahmen erzielt werden, so dass die Zins- und/oder Tilgungsleistungen in der Regel aus Eigenmitteln zu finanzieren sind.

Das Risiko eines ausreichenden finanziellen Ertrags bzw. das Risiko von Deckungslücken trägt ausschließlich der Erwerber. Die Anbieterin/Eigentümerin übernimmt keine Garantie für eine kostendeckende oder gar gewinnbringende Nutzung bzw. Veräußerung der Immobilie. Der Erwerber kann unter Umständen weitere Eigenmittel aufwenden müssen.

Auch Änderungen im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag (z. B. Änderungen der Zinshöhe – nach oben oder unten – aufgrund Ablauf der Zinsbindungsfrist) haben (un-)mittelbare Auswirkungen auf die finanzielle Belastung des Erwerbers und stellen ausschließlich sein eigenes Risiko dar.

Da Darlehensverträge in der Regel Zinsfestschreibungen von bis zu 10 Jahren (oder mehr) haben können, können ein Verkauf der Immobilie und die damit verbundene vorzeitige Ablöse des Darlehensvertrags mit der Verpflichtung zur Zahlung einer sog. Vorfälligkeitsentschädigung verbunden sein. Dies stellt in der Regel

eine finanzielle Mehrbelastung des Erwerbers dar, die ggf. nicht durch die Mieteinnahmen und/oder den Verkaufserlös der Immobilie gedeckt sein kann. Die konkrete Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall und ergibt sich nur aus dem Vertragsverhältnis mit der finanzierenden Bank.

Ebenfalls zum alleinigen Risikobereich des Erwerbers gehört es, wenn bei einem sog. endfälligen Darlehen (d. h. während der Laufzeit des Darlehensvertrages werden nur Zahlungen auf die Zinsen und nicht auf die Tilgung erbracht und die Tilgung erfolgt dann zum Laufzeitende des Darlehensvertrages) nicht ausreichend Geldmittel zur Verfügung stehen, da z. B. die Ablaufleistung aus dem gewählten Tilgungsersatzmodell (z. B. kapitalbildende oder fondsgebundene Lebensversicherung oder Bausparvertrag) nicht ausreicht. Den sich in diesem Fall möglicherweise ergebenden Fehlbetrag hat der Erwerber aus eigenen finanziellen Mitteln zu tragen.

Die Anbieterin/Eigentümerin gibt keine Empfehlung oder Beratung insbesondere in Bezug auf den Abschluss und Inhalt des Darlehensvertrages ab. Eine solche schuldet die Anbieterin/Eigentümerin auch nicht. Inhalt und Abschluss des Darlehensvertrages werden ausschließlich im Verhältnis des Erwerbers zur finanzierenden Bank abgestimmt.

3.10. Zufälliger Untergang/Vandalismus/Höhere Gewalt

Es ist möglich, dass die Immobilie in ihrem Bestand und ihrer Nutzungsmöglichkeit durch äußere Ereignisse, wie z. B. Krieg, Erdbeben, Flut oder Terrorismus, ganz oder teilweise beeinträchtigt oder gar ganz oder teilweise zerstört wird.

Es besteht die Möglichkeit, derartige Risiken möglicherweise durch Versicherungen abzudecken, wobei jedoch in jedem Einzelfall individuell zu prüfen ist, welcher konkrete Versicherungsschutz besteht.

In jedem Fall ist aber davon auszugehen, dass derartige Ereignisse wohl zu Mietausfällen und/oder Instandsetzungs- bzw. Reparaturaufwendungen führen können. Diese sind ggf. bis zur endgültigen Klärung der Kostenübernahme durch eine möglicherweise eintrittspflichtige Versicherung zunächst vom Erwerber in Vorleistung zu tragen. Der Einsatz von Eigenmitteln durch den Erwerber kann nicht ausgeschlossen werden.

Gleiches gilt für Schaden durch Vandalismus und andere mutwillige Zerstörungen/ Beeinträchtigungen der Immobilie.

3.11. Weiterverkauf der Immobilie

Der im Fall der Weiterveräußerung der Immobilie möglicherweise erzielbare Kaufpreis hängt insbesondere von der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Marktsituation ab und kann deshalb zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden. Dennoch getroffene Aussagen stellen reine unverbindliche Prognosen dar, die von der tatsächlichen Entwicklung abweichen können. Die Bewertung der Immobilie erfolgt stets und ausschließlich stichtagsbezogen.

Der (gewinnbringende) Weiterverkauf der Immobilie hängt von vielen – sich ggf. wechselseitig beeinflussenden – Faktoren, insbesondere Konjunktur, Zinsumfeld sowie Angebot und Nachfrage, ab. Auf diese Faktoren hat die Anbieterin/Eigentümerin keinen Einfluss. Das Ri-

siko des (gewinnbringenden) Weiterverkaufs trägt ausschließlich der Erwerber der Immobilie.

Weder der erfolgreiche Weiterverkauf, die Höhe eines Weiterverkaufserlöses noch der Zeitraum für einen möglichen Weiterverkauf kann durch die Anbieterin/Eigentümerin garantiert werden. Eine diesbezügliche Haftung der Anbieterin/Eigentümerin besteht nicht.

3.12. Risiken aus gesetzgeberischen/behördlichen Vorgaben

Geänderte gesetzgeberische oder behördliche Vorgaben können dazu führen, dass sich der Erwerber künftig nicht wie geplant mittels Mieteinnahmen und/oder Steuerersparnissen ausreichend mit Kapital versorgen kann, da diese geringer ausfallen können als erwartet oder im schlimmsten Fall sogar ganz ausbleiben können. Dies kann dazu führen, dass bestehende Verbindlichkeiten des Erwerbers durch diesen nicht oder nicht rechtzeitig oder nur unter Einsatz von Eigenmitteln bedient werden können.

Hierbei sind nicht nur gesetzliche Regelungen im Finanz- und Kapitalmarktbereich relevant, sondern auch Bestimmungen anderer Rechtsgebiete. So können sich gesetzgeberische Maßnahmen auf europäischer, nationaler, regionaler und kommunaler Ebene negativ auf die wirtschaftliche Situation des Erwerbers auswirken.

3.13. Prognoserisiko

Die Planung der Anbieterin/Eigentümerin stützt sich auf zukunftsgerichtete Annahmen, die sich mitunter auch auf nicht historische und/oder gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für An-

nahmen, die sich auf die zukünftige finanzielle Entwicklung und die zukünftige Ertragslage sowie auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen und rechtliche Entwicklungen und sonstige relevante Rahmenbedingungen beziehen.

Solche zukunftsgerichteten Annahmen beruhen auf gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Anbieterin/Eigentümerin, die sich als fehlerhaft erweisen können. Der Erwerber kann aus diesem Grund daran gehindert werden, seine eigenen finanziellen und seine eigenen strategischen mit dem Immobilienerwerb verbundenen Ziele zu erreichen. Dies kann negative Auswirkungen auf seine wirtschaftliche Lage haben.

3.14. Außergewöhnliche Ereignisse

Es ist nicht auszuschließen, dass unvorhersehbare äußere Ereignisse im In- und Ausland die Geschäftstätigkeit der Anbieterin/Eigentümerin beeinflussen und sich so negativ auf deren wirtschaftliche Situation auswirken. Im schlimmsten Fall kann die Anbieterin/ Eigentümerin zur Einstellung ihrer Geschäftstätigkeit gezwungen sein. Dies kann (un-) mittelbare Auswirkungen auf den Erwerb der Immobilie haben. Der Erwerber trägt das Insolvenzrisiko der Anbieterin/Eigentümerin.

3.15. Kumulation von Risiken

Sämtliche der vorstehend beispielhaft genannten Risiken können sich einzeln, aber auch in Kombination miteinander verwirklichen. Besondere Verlustrisiken, maximal in Form des Totalverlustes, für den Erwerber entstehen aus der Kombination dieser Risiken sowie aus der Realisierung möglicher weiterer Risiken, die heute möglicherweise noch nicht absehbar sind.

INITIATOR | BAUTRÄGER | EIGENTÜMER

Georgenplatz Zwickau GmbH
Bürgerreuther Str. 29
95444 Bayreuth

VERTRIEB

RMC Rendite Management Concept GmbH
Deutenhof 4 | 93077 Bad Abbach
Tel.: 09405 | 956 65-0
Fax: 09405 | 956 65-11
www.rmc-immobilien.de
service@rmc-finance.de

LAYOUT | SATZ

YK Consult & Coaching GmbH
Römerweg 57
86199 Augsburg
www.yk-cc.de
info@yk-cc.de

QUELLEN

Makrolage:
www.freiepresse.de
www.zwickau.de

Mikrolage:
Frank Dörfelt – Chemnitzer Verlag und
Druck GmbH & Co. KG/Stadt Zwickau

BILDNACHWEISE EXTERNER URHEBER

Bilder Zwickau: Stadt Zwickau
Bilder Automobilindustrie: Volkswagen AG
Bild Trabis: www.pixabay.com

