

Boserhaus

Bosestraße 2 · 08056 Zwickau



INHALT

04	VORWORT
05	ANGEBOT IM ÜBERBLICK
06	MAKROLAGE ZWICKAU
16	DAS OBJEKT
18	GRUNDRISSE
24	RISIKOHINWEISE
30	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!

Stand: September 2023

ANGEBOT IM ÜBERBLICK

BESTANDSOBJEKT

repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus aus der Gründerzeit mit Stuckfassade

BAUJAHR

1907

SANIERUNG

1996

ANSCHRIFT

Bosestraße 2
08056 Zwickau

ANBIETER

Waldstadt 1 GmbH
Deutenhof 4
93077 Bad Abbach

LAGE

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

WOHNFLÄCHE

ca. 508 m²

GEWERBEFLÄCHE

ca. 324 m²

EINHEITEN

9 Wohnungen mit attraktiven Grundrissen,
davon 4 Wohnungen mit Balkon
4 Gewerbeeinheiten, je 2 im EG und 1. OG,
davon 2 Gewerbeeinheiten mit Balkon

WOHNUNGSGRÖSSEN

von 46,30 bis 63,10 m²

GRÖSSEN DER GEWERBEEINHEITEN

von 40,00 bis 101,90 m²

KAUFPREISE WOHNUNGEN

von 106.000,00 bis 144.500,00 €

KAUFPREISE GEWERBEEINHEITEN

von 105.000,00 bis 232.000,00 €

OBJEKTEDETAILS

- Denkmalschutzobjekt in Zwickauer City-Lage
- massive Bauweise
- attraktive Grundrisse
- sehr gepflegter Zustand durch ständige Instandhaltung
- Holz- und Kunststofffenster
- Zentralheizung mit Erdgas
- zentrale Warmwassererzeugung



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 Verzückung.

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.

Angesichts der überwältigenden 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 Vereinessportarten 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 Knopffabrik 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

ZWICKAU IN ZAHLEN

1. LAGE

- Ausdehnung Nord-Süd: ca. 19 km
- Ausdehnung Ost-West: ca. 11 km
- Länge der Zwickauer Mulde im Stadtgebiet: ca. 18 km
- Länge der Stadtgrenze: ca. 74 km

2. FLÄCHENNUTZUNG IN HEKTAR

- Bodenfläche insgesamt: 10.258
- Siedlungs- u. Verkehrsfläche: 4.118
- Gebäude und Freifläche: 3.229
- Betriebsfläche: 608
- Erholungsfläche: 391
- Verkehrsfläche: 971
- Landwirtschaftliche Fläche: 4.580
- Waldfläche: 1.038
- Wasserfläche: 110

3. BEVÖLKERUNG (STAND: 31.12.2019)

Mit knapp 90.000 Einwohnern ist Zwickau die viertgrößte Stadt im Freistaat, hat als Oberzentrum einen Einzugsbereich von ca. 480.000 Menschen.

	31.12.2019	31.12.2018
Haushalte		
Gesamt:	49.329	49.859
davon		
Einpersonenhaushalte:	23.412	23.521
Zweipersonenhaushalte:	16.220	16.521
Dreipersonenhaushalte:	5.668	5.824
Vierpersonenhaushalte:	2.954	2.924
Haushalte mit 5 und mehr		
Personen	1.075	1.069
Haushalte mit Kindern		
unter 18 Jahren:	8.014	8.076

4. UNIVERSITÄTSSTADT

- Zwickau hat ungefähr 4400 Studierende, das entspricht einem Anteil von ca. 5% der Bevölkerung:
- Die Westsächsische Hochschule Zwickau – Hochschule für Angewandte Wissenschaften kann auf eine sehr lange Tradition zurückblicken.
- Heute hat sie zwei Kernstandorte: den Campus Zwickau-Eckersbach sowie den Campus Zwickau-Zentrum.
- Insgesamt folgende Fakultäten: Angewandte Sprachen und interkulturelle Kommunikation; Gesundheits- und Pflegewissenschaften; Architektur; Angewandte Kunst; Wirtschaftswissenschaften; Physikalische Technik/Informatik; Elektrotechnik; Kraftfahrzeugtechnik; Automobil- und Maschinenbau

5. STRASSENNETZ (STAND: 1.2.2020)

- Bundesstraßen: 21,9 km
- Staatsstraßen: 8,7 km
- Kreisstraßen: 19,8 km
- Ortsstraßen: 305,7 km
- Gemeindeverbindungsstraßen: 13,5 km
- Insgesamt: 369,6 km

6. ENTFERNUNGEN IN STRASSENKILOMETERN

- Chemnitz: 40 km
- Leipzig: 90 km
- Dresden: 130 km
- Nürnberg: 210 km
- Berlin: 300 km
- Prag: 200 km

7. KAUFKRAFTDATEN 2021

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. EUR

Stadt Zwickau: 543,7

Landkreis Zwickau: 1.903,1

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner in EUR

Stadt Zwickau: 6.130

Landkreis Zwickau: 6.041

Kaufkraftindex für den Ladeneinzelhandel

(Deutschland = 100)

Stadt Zwickau: 94,8

Landkreis Zwickau: 93,4

Kaufkraft pro Haushalt in EUR

Stadt Zwickau: 38.390

Landkreis Zwickau: 39.260

Kaufkraftindex pro Haushalt in EUR (Europa = 100)

Stadt Zwickau: 80,7

Landkreis Zwickau: 82,5

8. GEMEINDE

Einzelhandelsumsatz pro Einwohner in EUR

Hof: 7.957

Chemnitz: 5.553

Plauen: 6.132

Zwickau: 6.600

9. DURCHSCHNITTLICHES MONATLICHES NETTO-EINKOMMEN 2018 IN EUR

Landkreis Zwickau: 2.046

Sachsen: 1.993

10. ARBEITSMARKT

Seit dem Jahr 2008 ist die Beschäftigung in Zwickau um 14,4 % gewachsen und lag im Juni 2016 bei 52.786 Personen. Diese Größenordnung konnte in den letzten Jahren relativ stabil gehalten werden. Aktuell (30.06.2020) waren in Zwickau 51.596 Personen, davon 29.349 Männer und 22.247 Frauen sozialversicherungspflichtig beschäftigt.

11. HEBESÄTZE (LT. HAUSHALTSSATZUNG FÜR 2019 UND 2020)

- Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Betriebe: 350 v. H.
- Grundsteuer B für Grundstücke: 510 v. H.
- Gewerbesteuer nach dem Gewerbeertrag: 450 v. H.



Marktplatz



HOHER WOHNWERT IN EINEM CHARMANTEN STADTHAUS

Unser Wohn - und Geschäftshaus, das „Bose-Haus“, besticht durch eine wunderschöne Fassade und wurde bereits 1907 errichtet. Es ist durch die ständige Instandhaltung nach der Sanierung 1996 in einem sehr gepflegten Zustand gehalten worden.

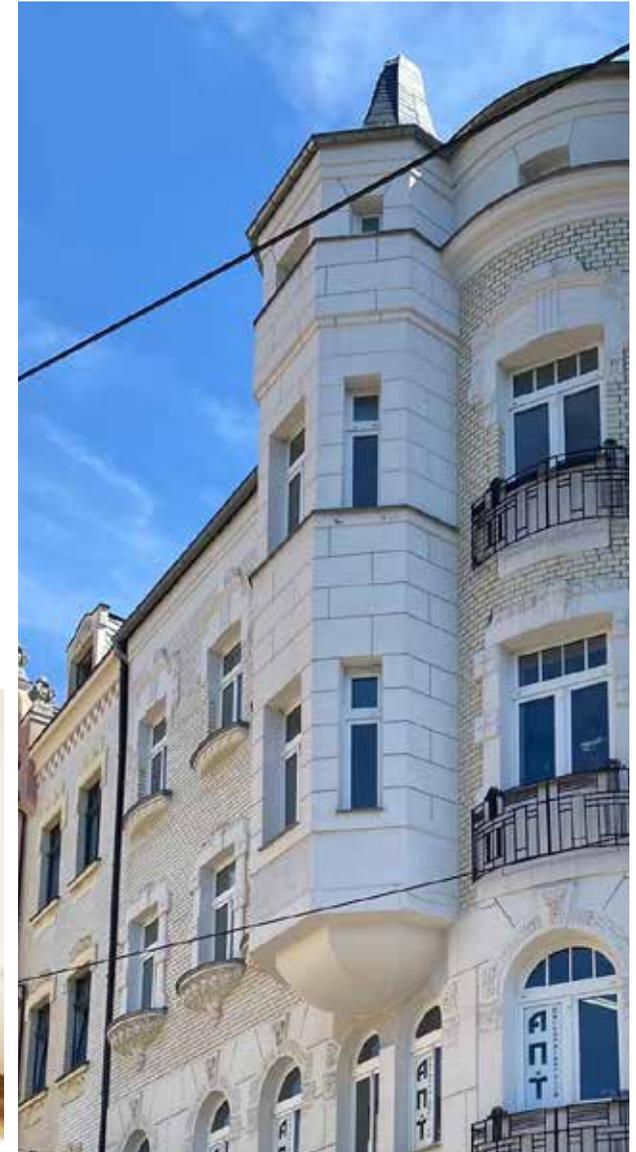
Die zentrale Lage des „Bose-Hauses“ ist gekennzeichnet durch seine Nähe zur historischen Altstadt Zwickaus sowie dem Stadtpark mit seinem Schwanenteich. Beide sind in weniger als fünf Gehminuten bequem zu erreichen. Aber auch Bildungs- und Sportstätten, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs und ein Kinozentrum liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Diese Eigenschaften machen unser Objekt zu einem attraktiven Domizil für Jung und Alt.

Unser um die Jahrhundertwende erbautes Denkmal, hebt sich äußerlich durch die reich verzierte Fassade aus

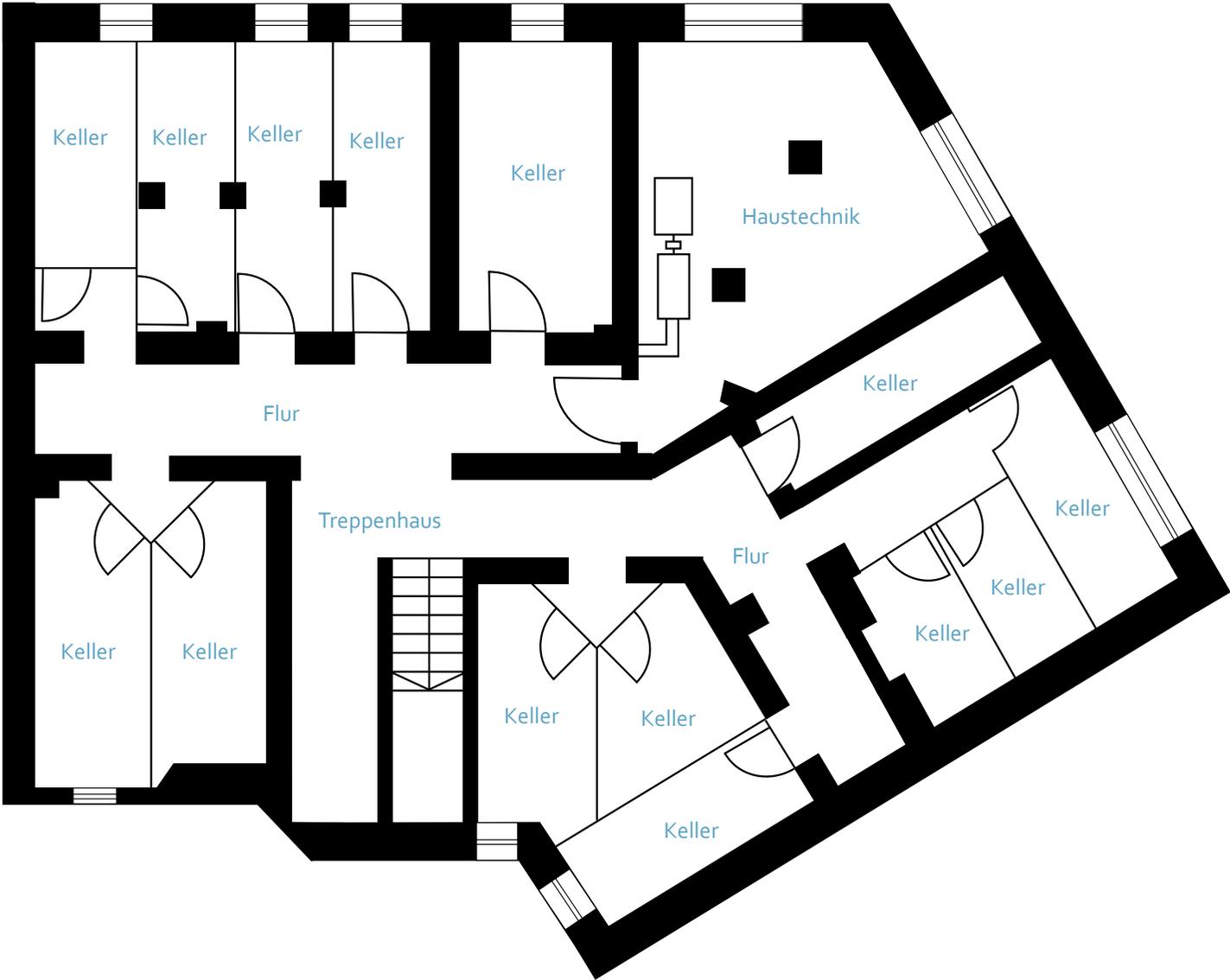
Naturstein und im Inneren durch die reizvollen Raumzuschnitte der neu entstehenden Wohnungen von vielen anderen Häusern aus dieser Zeit ab. Sie werden durch mit allen Annehmlichkeiten unserer Zeit ausgerüstet und somit künftig gehobenen Ansprüchen gerecht.

Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss befinden sich jeweils zwei unterschiedlich große Gewerbeeinheiten (alle bequem von der Straße aus zu erreichen), in denen aktuell ein Bäcker, ein Versicherungsbüro und ein Personaldienstleister untergebracht sind. In den anderen Geschossen die neun Wohneinheiten, darunter geräumige Zwei-Zimmer-Wohnungen und Ein-Zimmer-Appartements.

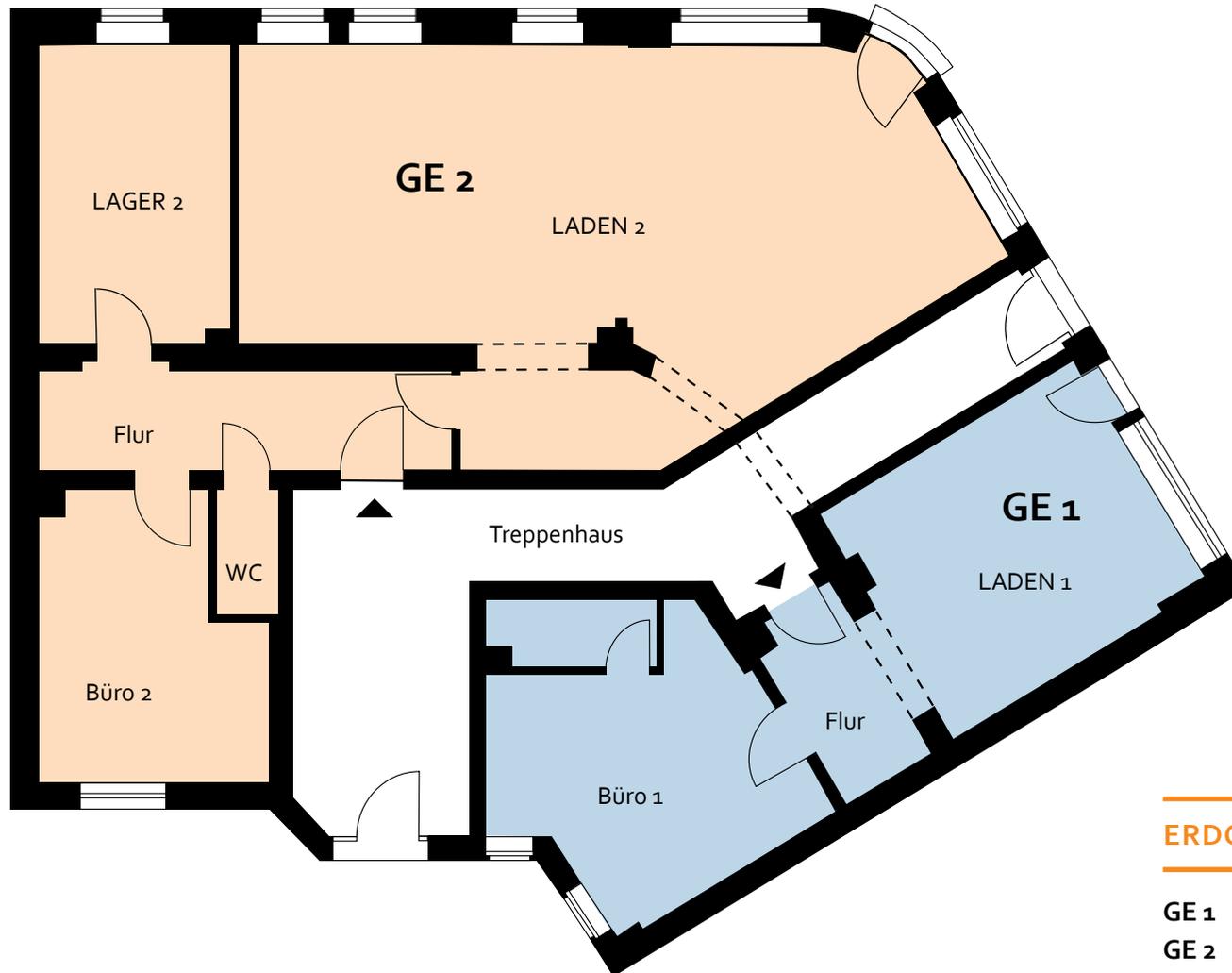
Diese haben alle eines gemeinsam: Sie bieten einen hohen Wohnwert zu erschwinglichen Preisen, gepaart mit dem Charme eines Stadthauses aus der Gründerzeit.



KELLERGESCHOSS



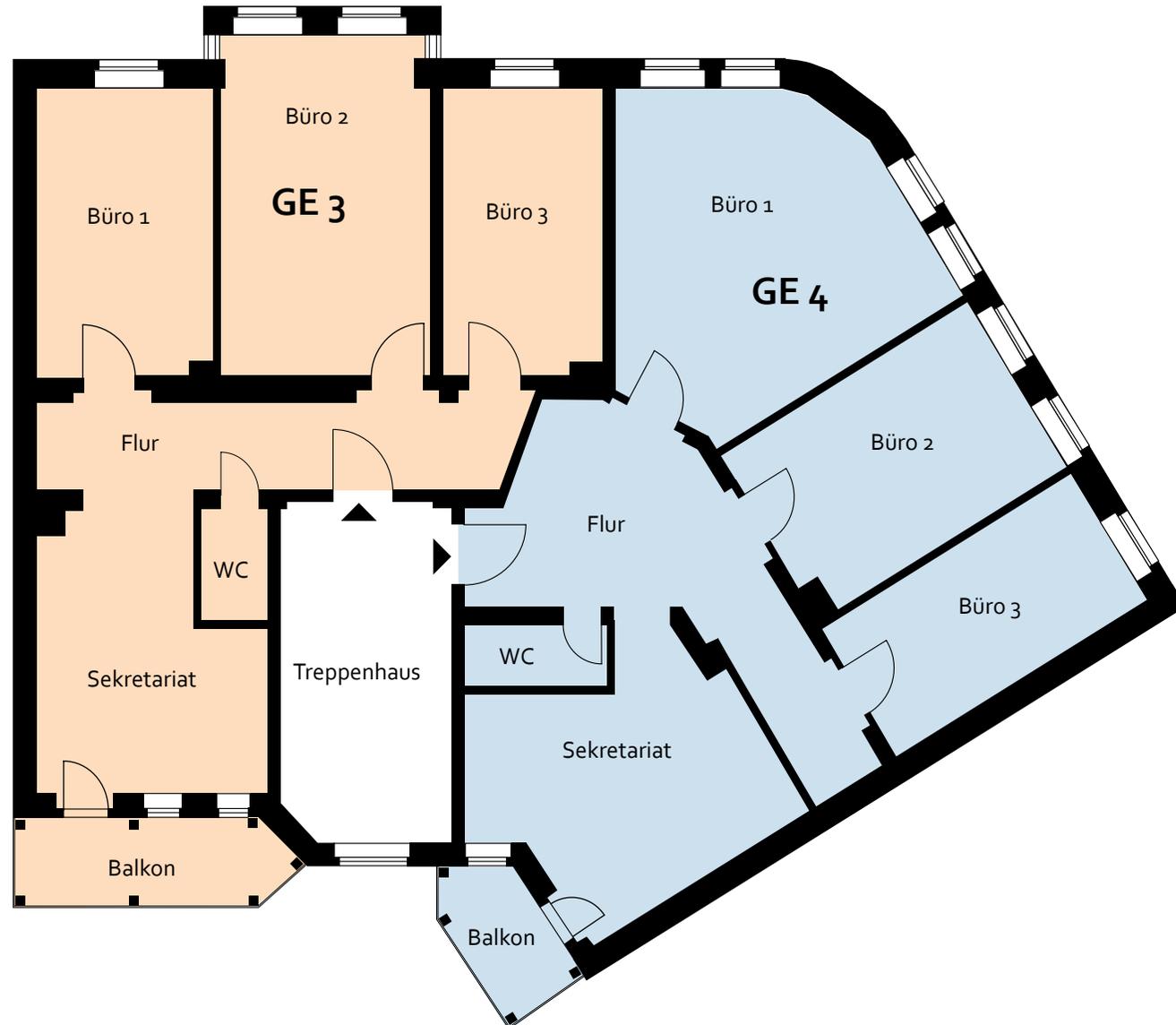
ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS

GE 1	43,95 m ²
GE 2	101,90 m ²
GESAMT	145,85 m²

1. OBERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

GE 3 95,80 m²
GE 4 82,44 m²

GESAMT 178,24 m²

2. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS

WE 1	62,57 m ²
WE 2	50,98 m ²
WE 3	63,11 m ²

GESAMT 176,66 m²

3. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS

WE 4	62,57 m ²
WE 5	50,98 m ²
WE 6	63,11 m ²

GESAMT 176,66 m²

DACHGESCHOSS



DACHGESCHOSS

WE 7	48,36 m ²
WE 8	46,30 m ²
WE 9	59,66 m ²

GESAMT 154,32 m²

RISIKOHINWEISE ZUM IMMOBILIENERWERB

1. ANBIETERIN

Anbieterin/Eigentümerin der Immobilie ist die Waldstadt 1 GmbH (Amtsgericht Regensburg, HRB 18566, Geschäftsführerin: Andrea Stilp), Deutenhof 4 in 93077 Bad Abbach.

Der Verkauf/ Vertriebs 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 Zwickau (sog. Gemeinschaftseigentum). Die Erwerber und neuen Eigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft.

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 Mietentnahmen 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 – einstehen.

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 Tilgungersatzmodell (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.

IMPRESSUM

INITIATOR | BAUTRÄGER | EIGENTÜMER

Waldstadt 1 GmbH
Deutenhof 4 | 93077 Bad Abbach

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
Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen,
Einwohnerregister der Stadt Zwickau

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

