

Krukenberg
Palais





INHALT

04	VORWORT
05	ANGEBOT IM ÜBERBLICK
06	HÄNDELSTADT HALLE
10	MEDIZINERVIERTEL
12	DAS OBJEKT
15	DIE PLANUNG
40	BAUBESCHREIBUNG
46	RISIKOHINWEISE
52	REFERENZOBJEKTE
58	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: September 2021

ANGEBOT IM ÜBERBLICK

OBJEKT

Denkmalimmobilie

VERKÄUFERIN

Objektgesellschaft WohnTrend Halle GmbH & Co KG
Thölauer Str. 13 · 95615 Marktredwitz

ANSCHRIFT

Krukenbergstraße 14a
06112 Halle (Saale)

BAUJAHR

um 1905

LAGE

Bundesrepublik Deutschland
Bundesland Sachsen-Anhalt
Nördliche Innenstadt
Medizinerviertel

EINHEITEN

16 Wohneinheiten und zwei Gewerbeinheiten
von ca. 28 bis ca. 82 m²

WOHN- /GEWERBEFLÄCHE GESAMT

ca. 940 m²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ca. 355 m²

EINKUNFTSART

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG

ERWERBSNEBENKOSTEN

5 % des Kaufpreises Grunderwerbssteuer
ca. 2,0 % des Kaufpreises Notarkosten
zzgl. Bauzeitinsen

ABSCHREIBUNG

Denkmalabschreibung – erhöhte AfA gem. § 7i EStG.
9 % über 8 Jahre und 7 % über 4 Jahre

Lineare Abschreibung – lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1
Nr. 2b EStG. 2,5 % linear über 40 Jahre

FERTIGSTELLUNG

geplante Bezugsfertigkeit: 31.12.2022
garantierte Bezugsfertigkeit: 30.06.2023

BAUGENEHMIGUNG

Bauantrag gestellt

KFW-FÖRDERUNG

Energieeffizientes Sanieren

- Programm 261, 262 mit Förderkredit mit günstigen Zinsen und Tilgungszuschuss
- Programm 461 ohne Förderkredit nur mit Tilgungszuschuss

Der Tilgungszuschuss beträgt bis zu 30.000 EUR (abhängig vom KfW-Anteil) je Wohnung (Stand Juli 2021)



Göbelbrunnen

Die Stadt Halle an der Saale gibt sich ein neues Kleid

Seit 2010 steigt die Einwohnerzahl kontinuierlich – Mit dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2025“ für die Zukunft gerüstet – Attraktiver Wirtschaftsstandort

„Zeit nehmen und genau hinschauen“ – so lautet die Devise der Stadt Halle. Die über 1.200 Jahre alte Kultur- und Wissenschaftsstadt an der Saale bietet ihren Besuchern viele Kultur-Highlights. Mit 239.717 Einwohnern (Stand: Dezember 2020) ist Halle die größte Stadt – noch vor Magdeburg – und gleichzeitig auch Kulturhauptstadt Sachsen-Anhalts.

Ihre Entstehung verdankt die Stadt dem Salz. Der Name stammt vom keltischen „Hall“ ab, was so viel wie „Stätte der Salzbereitung“ bedeutet. Im Mittelalter bildeten die Salzquellen die Grundlage für den Reichtum der Stadt. Die älteste Bruderschaft der Welt, die „Salzwirker-Bruderschaft im Thale zu Halle“, siedet nach alter Tradition bis heute das Salz auf der ehemaligen „Königlichen Saline“.

Halle verfügt über eine nahezu unzerstörte, historische Altstadt mit restaurierten Bürgerhäusern, alten Gotteshäusern, Parks bunten Kneipenmeilen sowie malerischen Flecken entlang der Saale. Mit der Burgruine Giebichenstein und dem Landeskunstmuseum Stiftung Moritzburg stehen in Halle zugleich die älteste und die jüngste Burg an der Saale.

Die ehemalige Waisen- und Schulanstalt der Franckeschen Stiftungen bildet heute einen Kultur- und Wissenschaftskosmos europäischen Ranges. Als größtes Fachwerksensemble Europas beherbergen die Stiftungen eine einmalige Kunst- und Naturalienkammer sowie eine barocken Kulissenbibliothek und sind u.a. Heimstätte für den ältesten weltlichen Knabenchor Deutschlands – den „Stadtsingechor zu Halle“.

In der Marktkirche sind die Original-Totenmaske des Reformators Martin Luther und die Abdrücke seiner Hände ausgestellt. Die benachbarte Marienbibliothek gilt als die älteste evangelische Kirchenbibliothek Deutschlands und beherbergt wertvolle Unikate und Handschriften aus der Reformation.

Halle ist eine Stadt der Musik, des Schauspiels und der Kunst. Die Internationalen Händel-Festspiele, fünf Theater- und Opernbühnen, die Staatskapelle, mehr als 60 Kultureinrichtungen mit zahlreichen Galerien und Künstlertreffs ziehen Tausende Besucher in ihren Bann. Und Halle ist Sitz der traditionsreichen, über 500 Jahre alten Martin-Luther-Universität, der Bundeskulturstiftung sowie der Leopoldina – der einzig Nationalen Akademie der Naturforscher.

Auch die berühmte, 3.600 Jahre alte Himmelsscheibe zu Nebra, eine der wichtigsten Funde aus der Bronzezeit, ist in Halle zuhause. Halle verführt mit der Chocolatiers-Kunst aus der ältesten Schokoladenfabrik Deutschlands, der Halloren Schokoladenfabrik.

Die Stadt gab und gibt sich in den letzten Jahren auch ein neues Kleid. Dies gilt nicht nur für die Sanierung der Gebäudesubstanz, wo man den Fortschritten der letzten Jahre auf Schritt und Tritt begegnet. Die Einwohnerentwicklung ist dabei einer von vielen Einflussfaktoren auf die Stadtentwicklung. Seit 2010 ist ein Zuwachs der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist vor allem auf Zuwanderungsgewinne zurückzuführen. Hierbei spielen die stetig gestiegenen Studierendenzahlen an den Hochschulen der Stadt eine herausragende Rolle.

Die hohe Dynamik der Einwohnerentwicklung wirkt sich auf alle Bereiche des städtischen Lebens aus. Sie stellt hohe Anforderungen unter anderem an die Entwicklung und Anpassung des Bedarfes an Wohnraum, Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen, technischer Infrastruktur und Verkehrsinfrastruktur. Die Stadt Halle hat mit älteren Stadtentwicklungskonzepten aus den Jahren 2001 und 2007 auf den starken Bevölkerungsrückgang reagiert, um die gesamtstädtische Identität zu erhalten und eine nachhaltige Stadtstruktur zu entwickeln.

In den letzten Jahren haben sich die Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung verändert. Das „ISEK Halle 2025“ zeigt auf, wo und in welchem Umfang neue Schwerpunkte für die weitere Gestaltung unserer Stadt bis zum Jahr 2025 zu definieren sind. Mit dem neuen „Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Halle 2025“ reagiert die Stadt auf Herausforderungen wie demografischer Wandel, Klimaschutz und wirtschaftliche Notwendigkeiten.



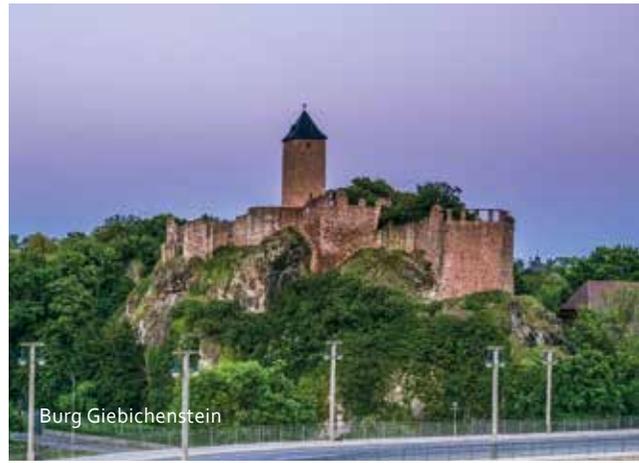
Marktkirche



Stadtpark



Dom zu Halle



Burg Giebichenstein



Denn der Wirtschaftsraum Halle/Leipzig ist nach Berlin der zweitgrößte in Ostdeutschland und gehört zu den TOP 10 der Invest-Regionen Deutschlands. Der Dreiklang aus Kultur, Wirtschaft und Wissenschaft ist die Basis für den Erfolg der Händelstadt.

Im 50-Kilometer-Radius leben und arbeiten hier über 1,7 Millionen Menschen. Halles Leistungsstärke zeigt sich mit einer flexiblen, anpassungsstarken Wirtschaftsentwicklung, die von einer hochmodernen Infrastruktur und Verbindungen zu wichtigen europäischen Metropolen und Wirtschaftszentren profitiert. Als einwohnerstärkste Stadt Sachsen-Anhalts ist Halle (Saale) Mitglied der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland.

Jährlich studieren an drei Hochschulen ca. 22.000 Studenten in den Geistes-, Natur-, Bio-, Nano-, Erziehungs- und Ingenieurwissenschaften. Zudem ist Halle auch für seine Innovationen in den modernen Künsten und im Design sowie für verschiedene Musikwissenschaften bekannt.

Der Star Park A14 ist ideal konfektioniert für große und mittlere Technologie-, Logistik- und Industrieansiedlungen: 230 Hektar vollerschlossene Premium-Fläche mit maximaler Baufreiheit und Rundum-Service. Der Weinberg Campus gehört mit fast 134 Hektar Gesamtfläche zu den Top 10 der deutschen Technologieparks und ist der größte seiner Art in Mitteldeutschland. Im Stadtraum Riebeckplatz liegt das Entwicklungspotenzial des größten Verkehrsknotenpunktes Ostdeutschlands in Büro, Hotel, Handel und Wohneinheiten. Hier finden Gründer und Unternehmen auf fast 40.000 Quadratmetern 1-A-Flächen.

Zusammenfassend gilt also: Die Händelstadt besticht mit

einer lebendigen traditionellen wie modernen Kultur- und Kunstszene. Theaterbühnen, Oper, Galerien, Kleinkunst, Museen, Cafés, Bars, Restaurants, Szene-Kneipen und Diskotheken – die ideale Vielfalt für die perfekte Work-Life-Balance. Halle (Saale) hat sich als Stadt für aktive Menschen aller Generationen, als besonderer Standort für Kultur, Wirtschaft und Wissenschaft positioniert – eine Stadt für Visionäre zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen

HALLE – FAKTEN

- Einwohnerzahl: knapp 239.717 (Stand: Dezember 2020).
- Fläche: 135 Quadratkilometer
- Zwei Drittel der Fläche sind Park- und Grünanlagen

BERÜHMTE PERSÖNLICHKEITEN

Georg Friedrich Händel, Christian Wolff, August Hermann Francke, Christian Thomasius, Samuel Scheidt, Lyonel Feininger

PARTNERSTÄDTE

Hildesheim, Karlsruhe, Ufa (Baschkortostan), Oulu (Finnland), Linz, Coimbra (Portugal), Grenoble, Jiaying (China)

WUSSTEN SIE WEITERHIN, DASS HALLE

- an der Saale liegt und über 1.200 Jahre alt ist?
- das erste elektrische Straßenbahnnetz Europas erhielt?
- durch einen nackten Kardinal am Brunnen Schlagzeilen machte?
- mit über 800 Theken die größte gastronomische Landschaft Sachsen-Anhalts bietet?
- mit dem Beatles-Museum die größte Sammlung für alle Pilzkopf-Fans ausstellt?
- mit dem Stadtgottesacker ein echtes Stück italienischer Renaissance bewahrt?



Marktplatz



Blick auf das Opernhaus

MEDIZINERVIERTEL

Beliebtes Stadtquartier entwickelt sich!

Der zentrumsnahe Wohnstandort bietet alles, was das Herz begehrt – Urbane Vielfalt garantiert!

Die Krukenbergstraße ist eine ruhige Anliegerstraße im Medizinerviertel, unser Objekt liegt etwa 1.200 Meter vom Hauptbahnhof und 1.300 Meter vom Marktplatz der Stadt Halle entfernt.

Die bautechnische Instandsetzung der Krukenbergstraße 14 a wird dazu beitragen, den Wohnstandort weiter zu verbessern. Somit wird sich das Medizinerviertel in naher Zukunft zu einem sehr beliebten Stadtquartier entwickeln. Die Voraussetzungen sind gegeben, denn die unmittelbare Nähe zum Bahnhof, zum Stadtpark und zur Altstadt sind dafür herausragende Argumente.

In ganz unmittelbare Nähe befinden sich eine Grundschule und ein Gymnasium sowie die Haltestellen der Straßenbahn auf der Magdeburger Straße. Auch Waren des täglichen Bedarfs können im nahen Umfeld gekauft werden.

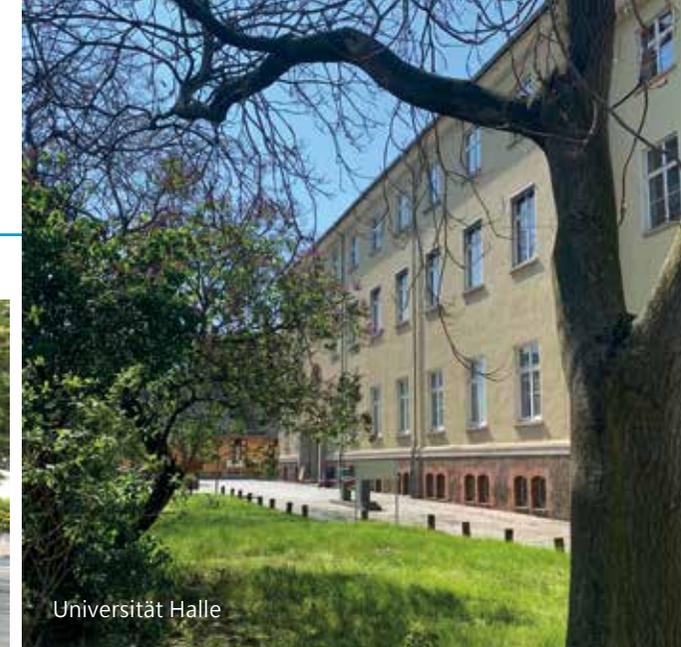
Zusammenfassend lässt sich sagen: Im Medizinerviertel zwischen Steintor, Magdeburger Straße und Volkmannstraße lebt es sich sehr gut – zentrumsnah und verkehrsgünstig. Der große Stadtpark in unmittelbarer Nachbarschaft bietet neben Erholung und Zerstreuung jede Menge sportliche Möglichkeiten.



DRK Hort RäuberKiste
Kindergarten



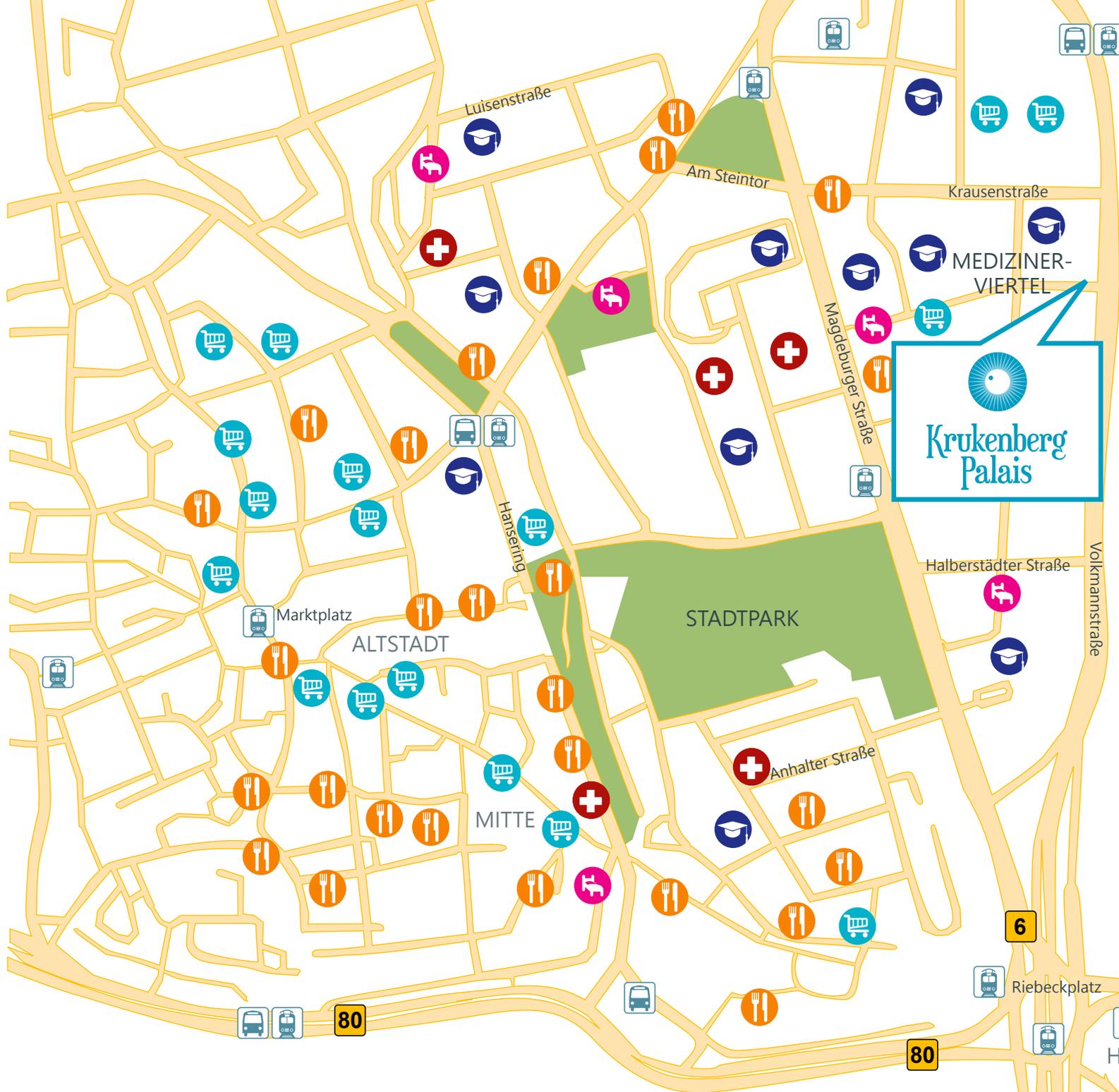
Hans-Dietrich-Genscher-Gymnasium



Universität Halle



Magdeburger Straße mit Halle Tower



-  Schulen/Kitas/Universitäten
-  Gastronomie
-  Einkaufsmöglichkeiten
-  Mediz. Einrichtungen/Ärzte
-  Hotel/Jugendherberge
-  Bundesstraße
-  Straßenbahn
-  Bus



**Krukenberg
Palais**



Repräsentativ, modern und zeitgemäß!

Bis 2022 entstehen 16 Wohnungen auf drei Etagen und zwei Gewerbeeinheiten

Unser Mehrfamilienhaus, welches um 1905 gebaut wurde, ist ein repräsentatives Eckhaus in Halle, im Sanierungsgebiet Medizinerviertel. Es handelt sich um einen Etagenwohnbau mit Putzfassade in geschlossener Bebauung. Die Fassadengliederung wird weitestgehend im Originalzustand belassen, das heißt künstlerisch, baugeschichtlich und städtebaulich erhalten.

Unser gesamtes Anwesen wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen (2021/2022) instandgesetzt und nach zeitgemäßen Maßstäben modernisiert. Hierbei wird es zunächst einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Die aufgedeckten Schadstellen werden unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalamtes beseitigt.

Bei den Sanierungsmaßnahmen werden die Grundrisse der Wohnungen verändert bzw. optimiert und den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechend angepasst.

Zum Zwecke der Wertsteigerung werden eine Balkonanlage und Loggien hinzugefügt. Der hofseitige Garten wird zudem neu gestaltet. Die Fassaden werden nach Vorlagen der KfW, den Bauteilnachweis des Energieberaters und unter den Auflagen der Baugenehmigung mit einer entsprechenden Wärmedämmung versehen und verputzt.

Es entstehen so insgesamt 16 Wohnungen auf drei Etagen und zwei Gewerbeeinheiten im Kellergeschoss – allesamt den Bedürfnissen des modernen Wohnens entsprechend.

Die Größen der Eigentumswohnungen variieren zwischen 28 und 82 m² – geeignet für Singles und Paare, aber auch für kleine Familien.



Fotos Bestand Juni 2021



Unverbindliche Visualisierungen



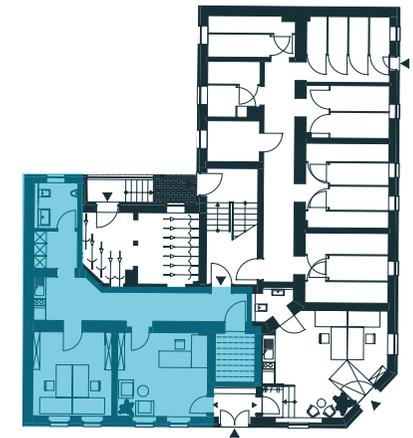
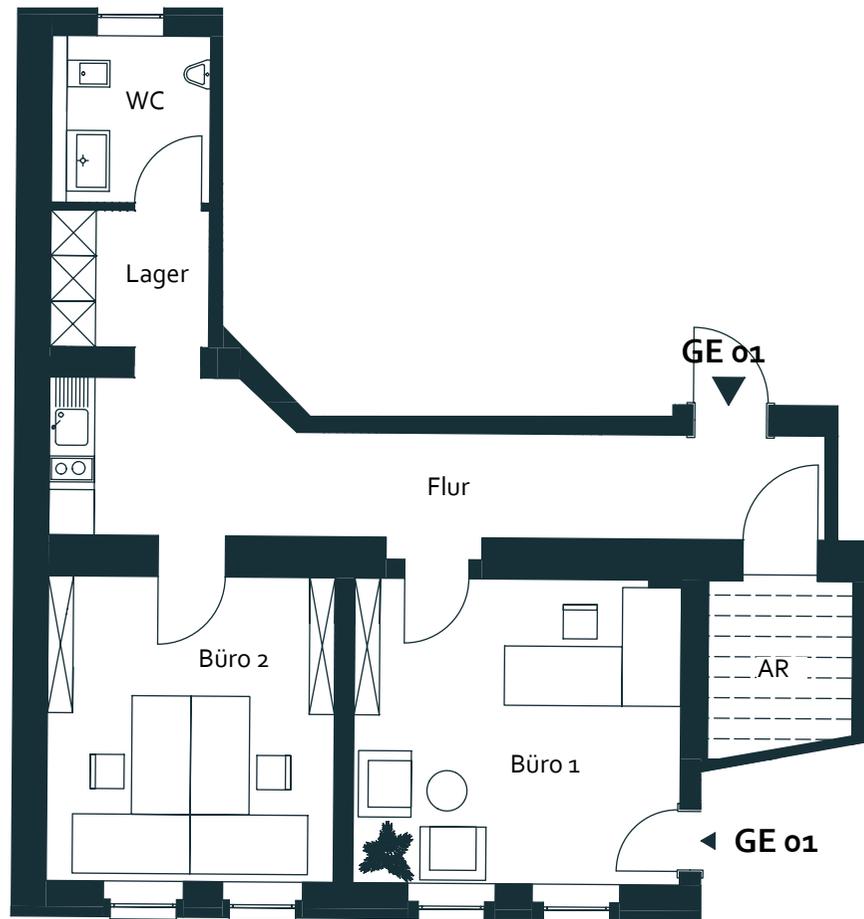
FREIFLÄCHENPLAN



KELLERGESCHOSS



KELLERGESSCHOSS

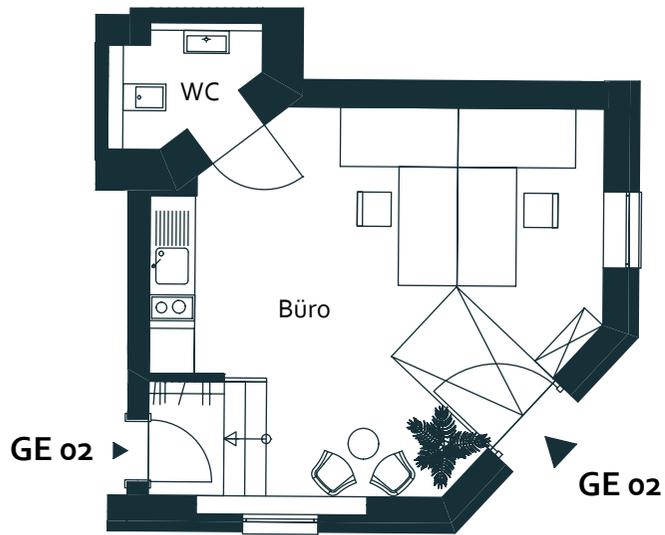
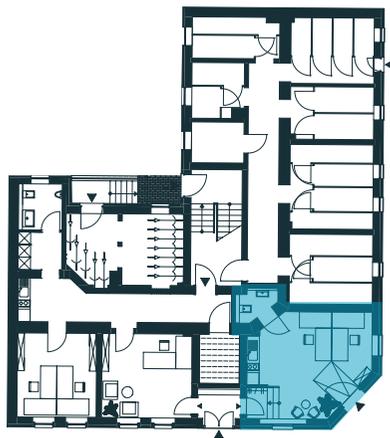


GEWERBEEINHEIT 01

Abstellraum	2,43 m ²
Flur	16,52 m ²
Lager	3,78 m ²
Büro 1	17,32 m ²
Büro 2	15,26 m ²
WC	4,61 m ²

GESAMT 59,92 m²

KELLERGESCHOSS

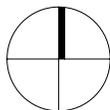


GEWERBEEINHEIT 02

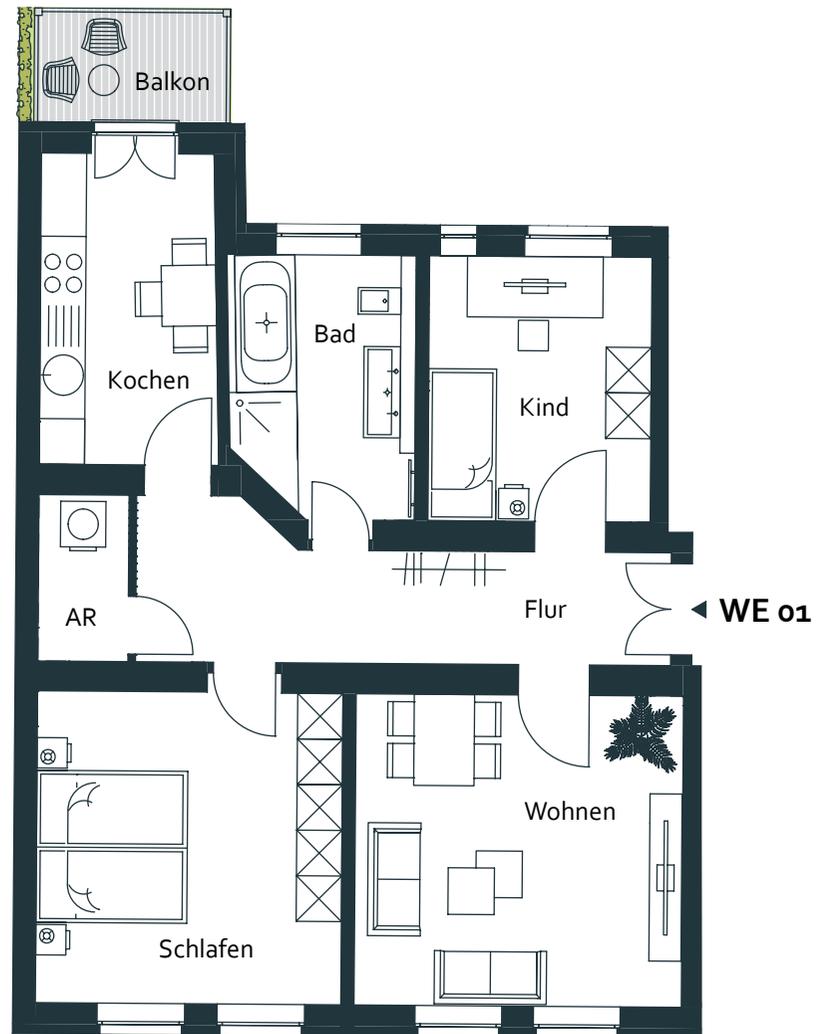
Büro 27,12 m²

WC 2,55 m²

GESAMT 29,67 m²



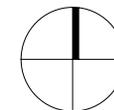
ERDGESCHOSS



WOHNEINHEIT 01

Abstellraum	2,62 m ²
Bad	8,15 m ²
Flur	11,78 m ²
Kochen	9,56 m ²
Wohnen	17,74 m ²
Schlafen	16,58 m ²
Kind	10,28 m ²
Balkon (1/2)	1,81 m ²

GESAMT 78,52 m²



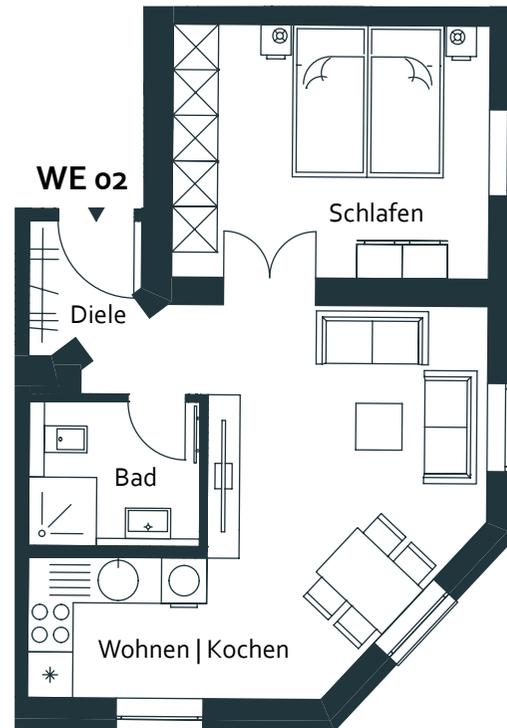
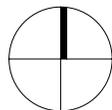
ERDGESCHOSS



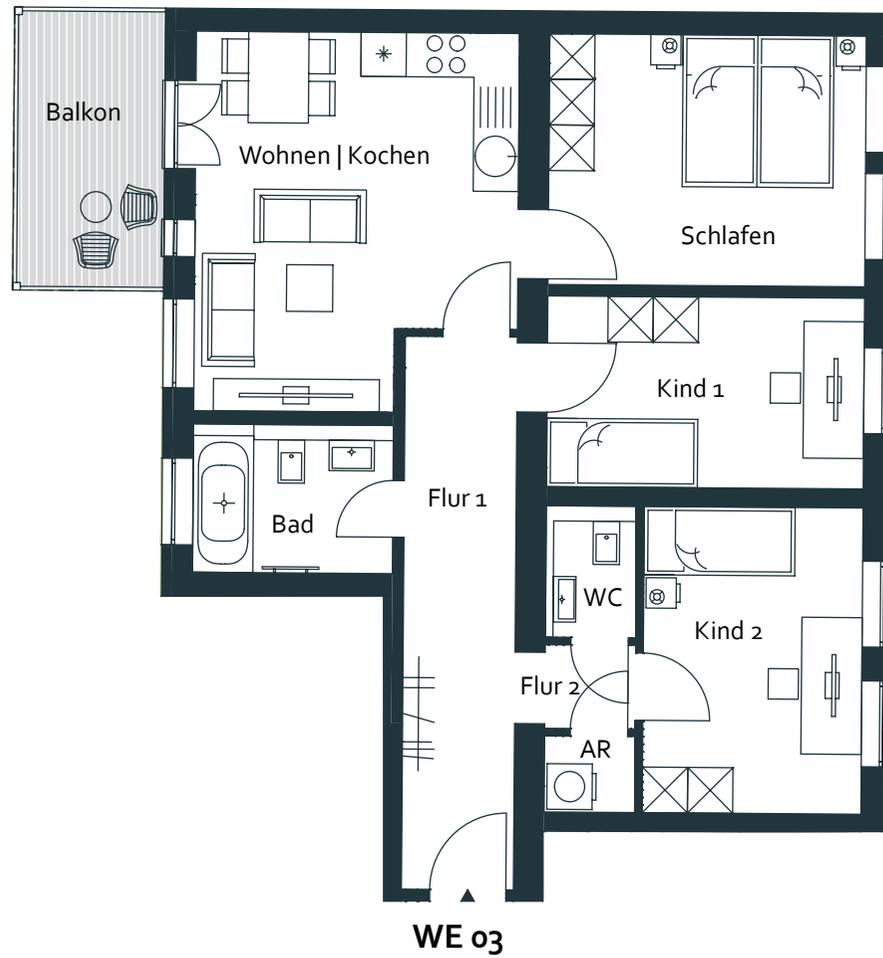
WOHNEINHEIT 02

Bad	4,31 m ²
Diele	2,11 m ²
Wohnen Kochen	22,54 m ²
Schlafen	13,98 m ²

GESAMT 42,94 m²



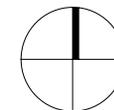
ERDGESCHOSS



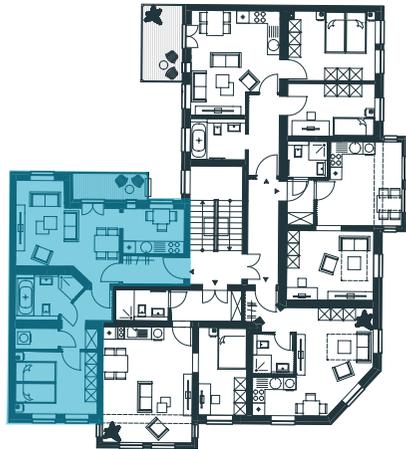
WOHNEINHEIT 03

Abstellraum	1,20 m ²
Bad	5,17 m ²
Flur 1	10,80 m ²
Flur 2	1,32 m ²
WC	2,08 m ²
Wohnen Kochen	19,61 m ²
Schlafen	13,86 m ²
Kind 1	10,54 m ²
Kind 2	11,69 m ²
Balkon (1/2)	3,53 m ²

GESAMT 79,80 m²



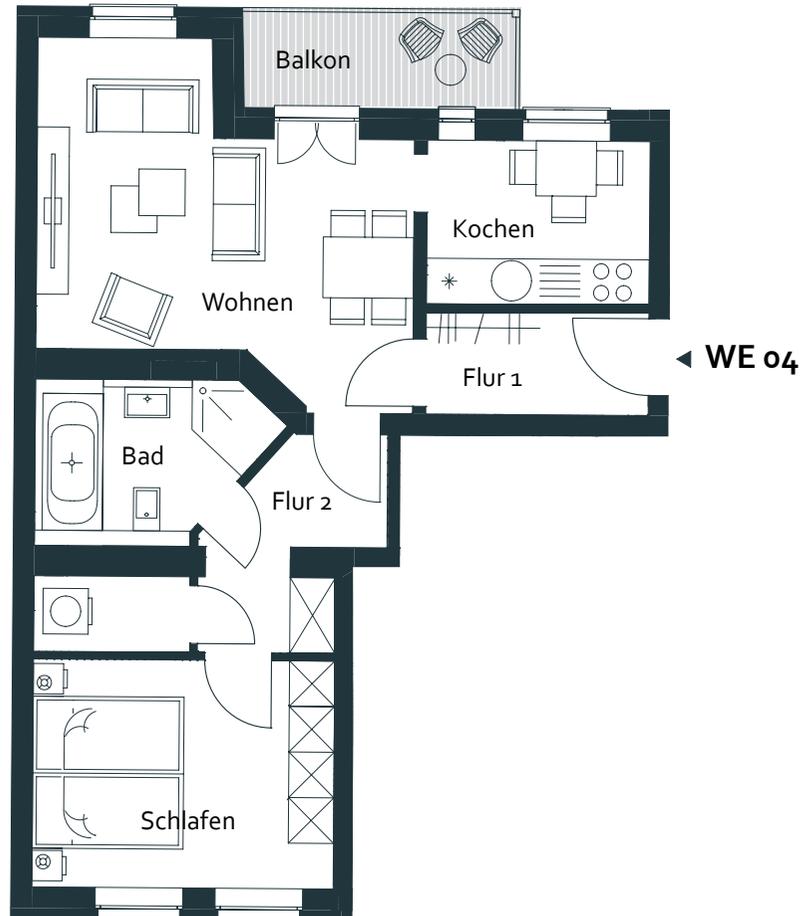
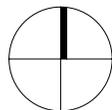
1. OBERGESCHOSS



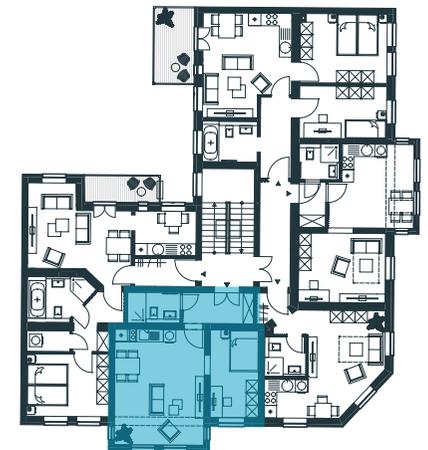
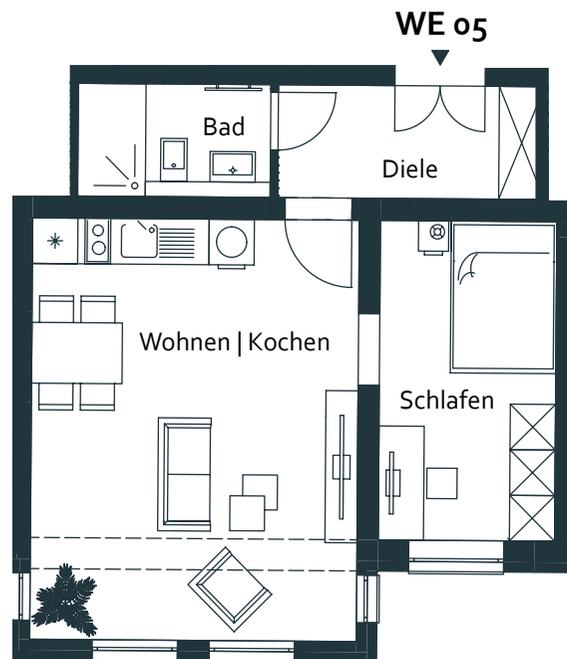
WOHNEINHEIT 04

Abstellraum	2,06 m ²
Bad	6,00 m ²
Flur 1	3,98 m ²
Flur 2	5,18 m ²
Kochen	6,36 m ²
Wohnen	18,68 m ²
Schlafen	11,99 m ²
Balkon (1/2)	2,28 m ²

GESAMT 56,53 m²



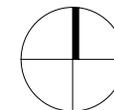
1. OBERGESCHOSS



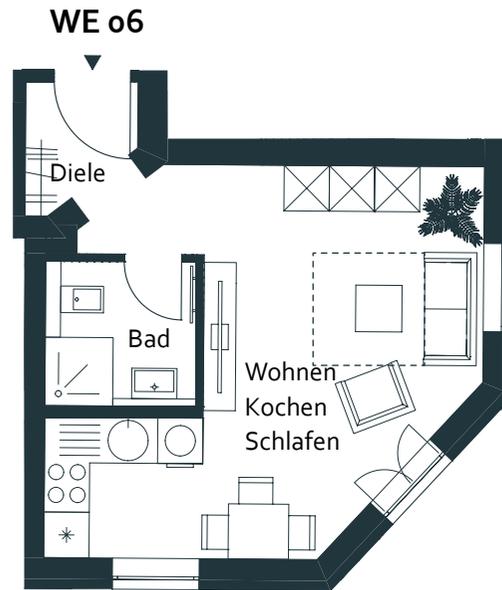
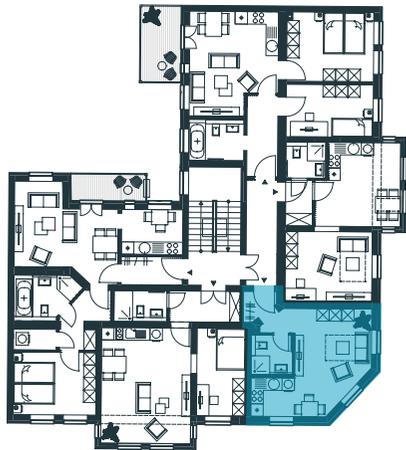
WOHNEINHEIT 05

Bad	3,79 m ²
Diele	5,24 m ²
Wohnen Kochen	24,02 m ²
Schlafen	9,84 m ²

GESAMT 42,89 m²



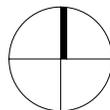
1. OBERGESCHOSS



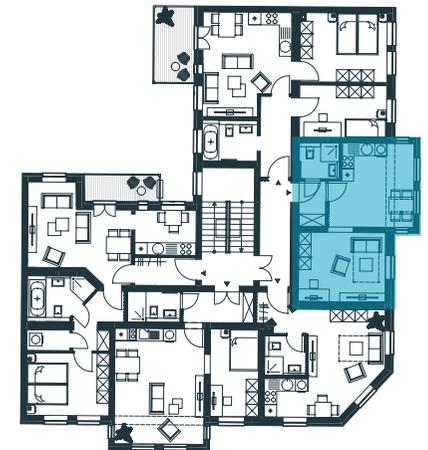
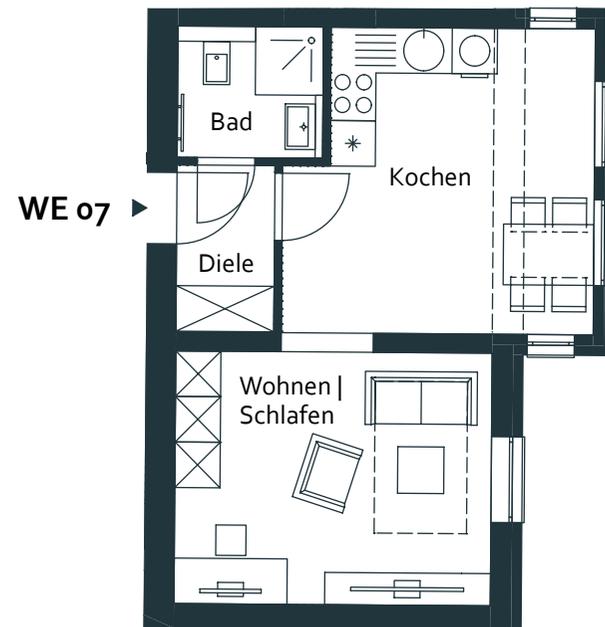
WOHNEINHEIT o6

Bad	3,80 m ²
Diele	2,09 m ²
Wohnen Kochen Schlafen	22,05 m ²

GESAMT 27,94 m²



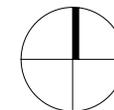
1. OBERGESCHOSS



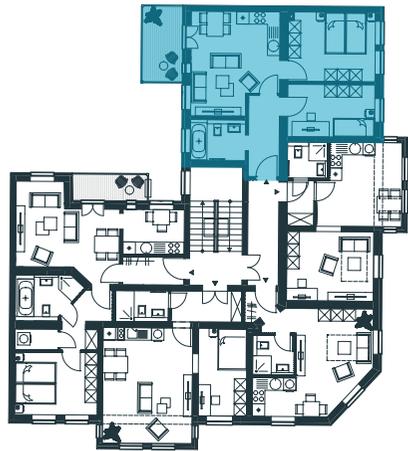
WOHNEINHEIT 07

Bad	3,34 m ²
Diele	2,86 m ²
Kochen	15,53 m ²
Wohnen Schlafen	13,98 m ²

GESAMT 35,71 m²



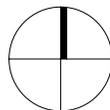
1. OBERGESCHOSS



WOHNEINHEIT o8

Bad	5,17 m ²
Flur	5,77 m ²
Wohnen Kochen	19,97 m ²
Schlafen	13,94 m ²
Kind	10,54 m ²
Balkon (1/2)	3,53 m ²

GESAMT 58,92 m²



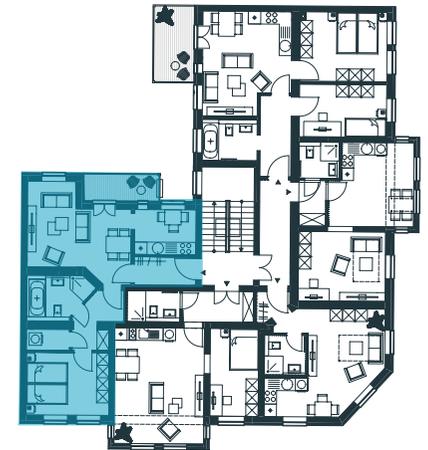
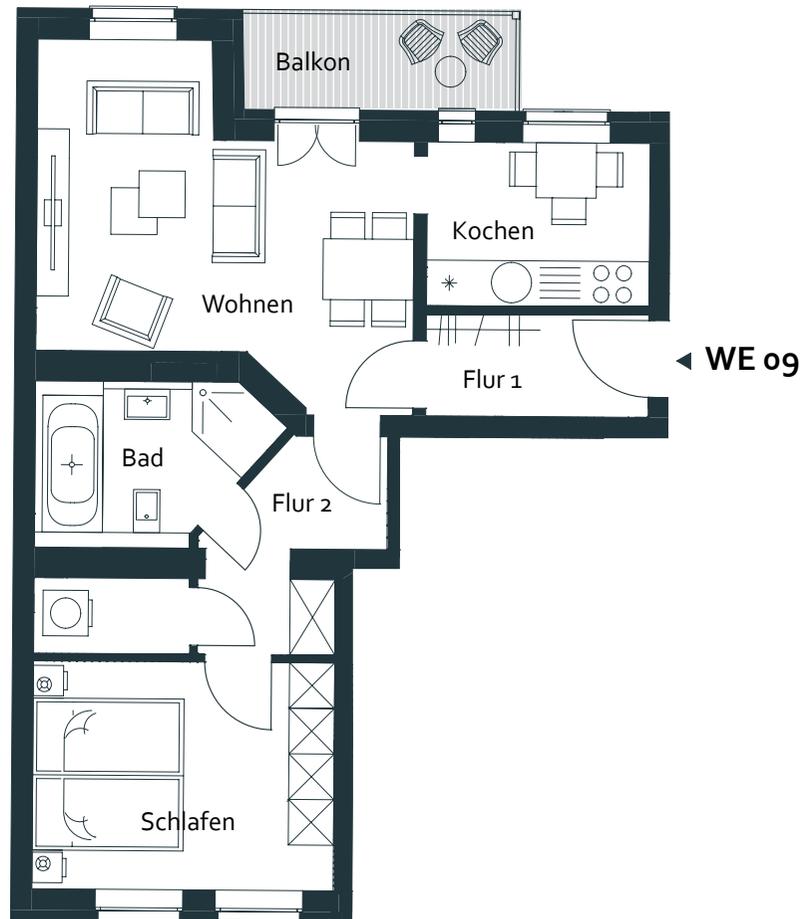


Unverbindliche Visualisierung Wohnung 8 bzw. 13



Unverbindliche Visualisierung Wohnung 8 bzw. 13

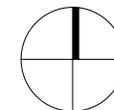
2. OBERGESCHOSS



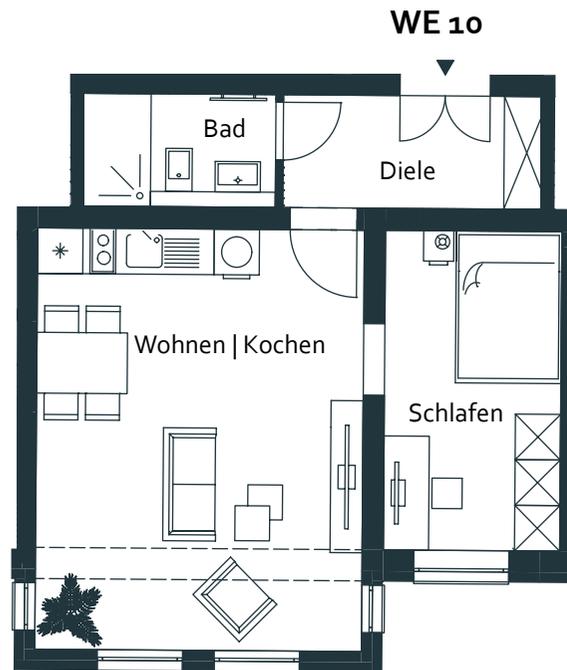
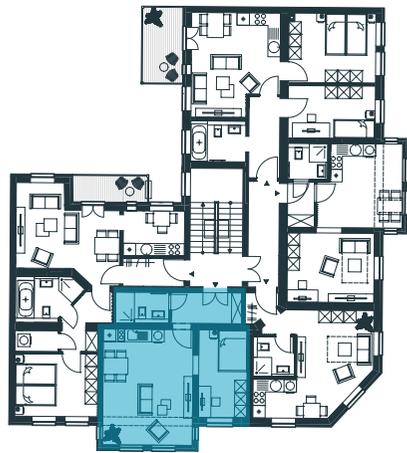
WOHNEINHEIT 09

Abstellraum	2,06 m ²
Bad	6,00 m ²
Flur 1	3,98 m ²
Flur 2	5,18 m ²
Kochen	6,36 m ²
Wohnen	18,68 m ²
Schlafen	11,99 m ²
Balkon (1/2)	2,28 m ²

GESAMT 56,53 m²



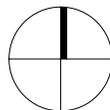
2. OBERGESCHOSS



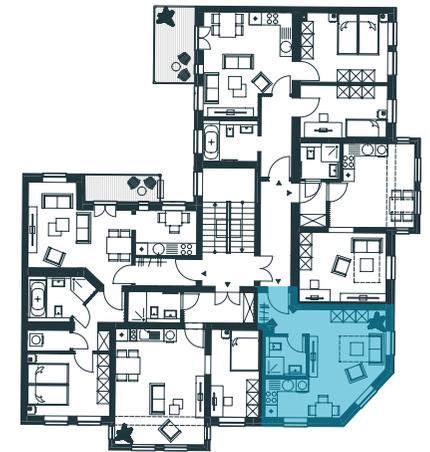
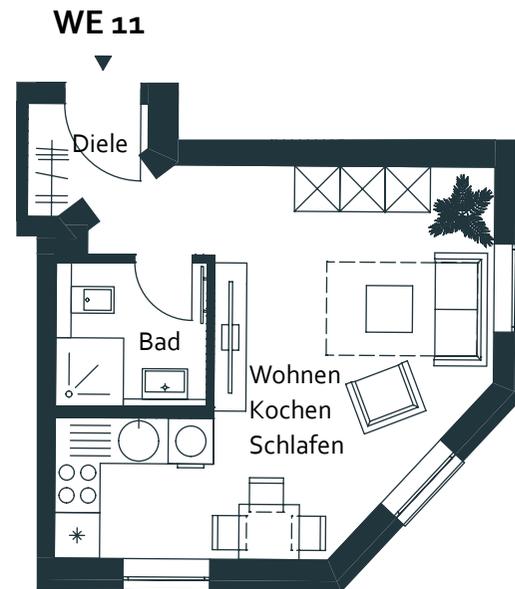
WOHNEINHEIT 10

Bad	3,79 m ²
Diele	5,10 m ²
Wohnen Kochen	24,02 m ²
Schlafen	9,84 m ²

GESAMT 42,75 m²



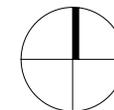
2. OBERGESCHOSS



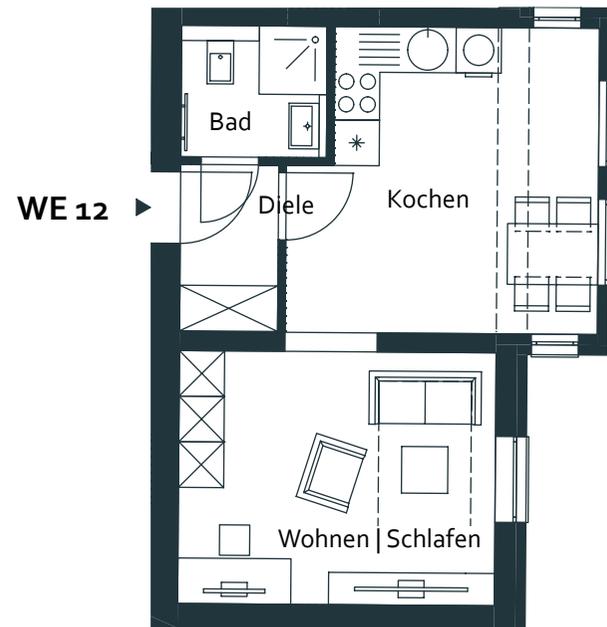
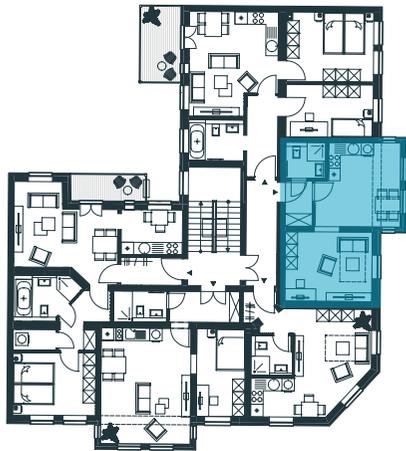
WOHNEINHEIT 11

Bad	3,80 m ²
Diele	1,83 m ²
Wohnen Kochen Schlafen	22,05 m ²

GESAMT 27,68 m²



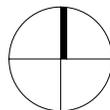
2. OBERGESCHOSS



WOHNEINHEIT 12

Bad	3,34 m ²
Diele	2,86 m ²
Kochen	15,53 m ²
Wohnen Schlafen	13,98 m ²

GESAMT 35,71 m²



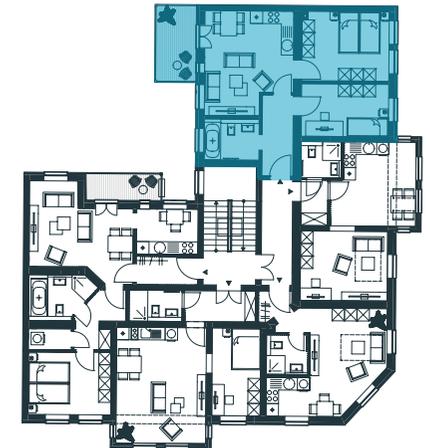
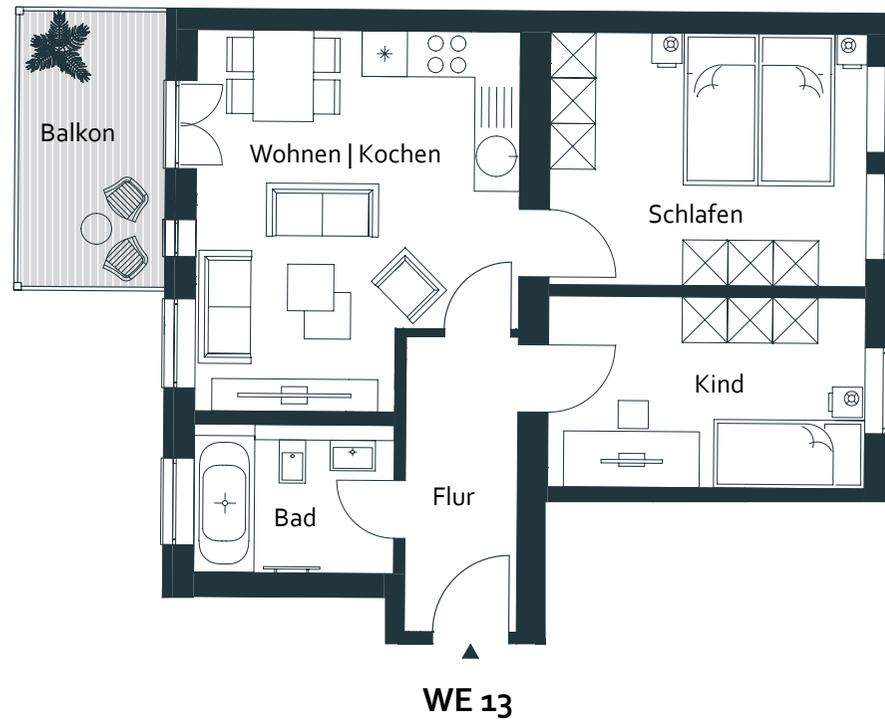


Unverbindliche Visualisierung Wohnung 13 bzw. 8



Unverbindliche Visualisierung Wohnung 13 bzw. 8

2. OBERGESCHOSS



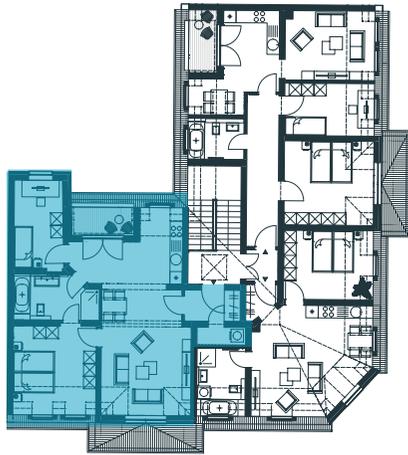
WOHNEINHEIT 13

Bad	5,17 m ²
Flur	5,77 m ²
Wohnen Kochen	19,97 m ²
Schlafen	13,94 m ²
Kind	10,54 m ²
Balkon (1/2)	3,53 m ²

GESAMT 58,92 m²



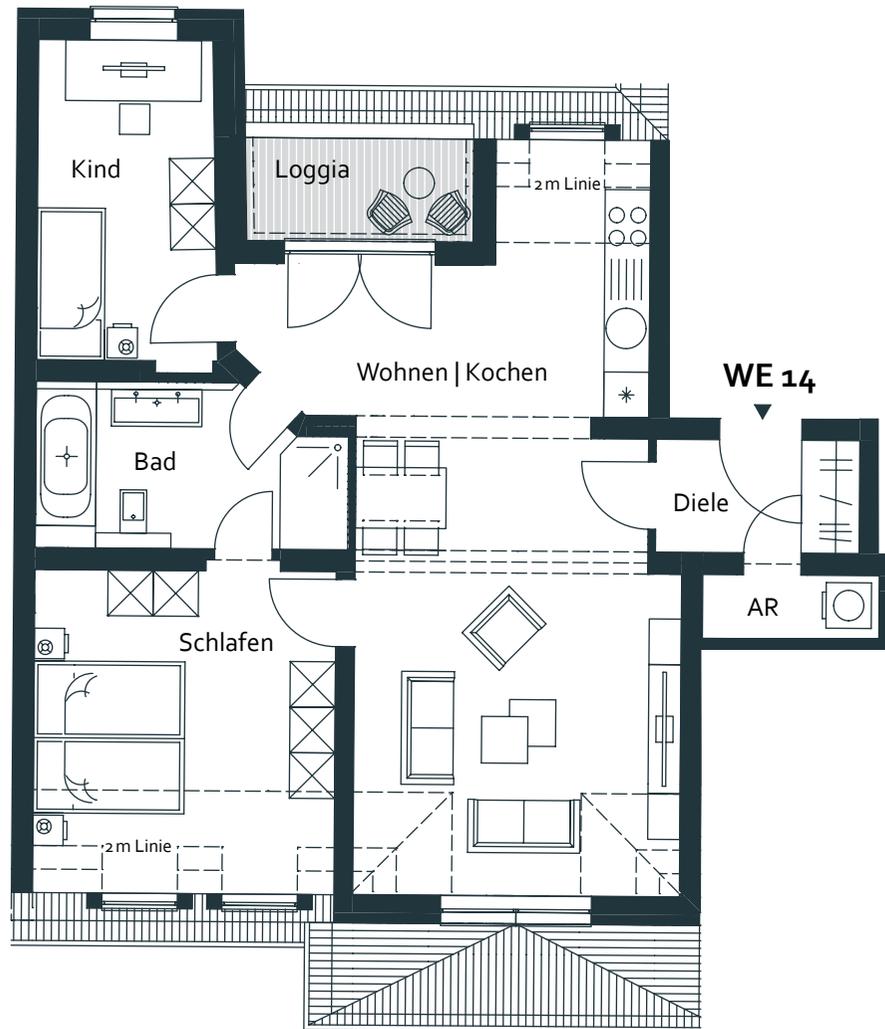
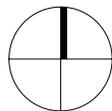
DACHGESCHOSS



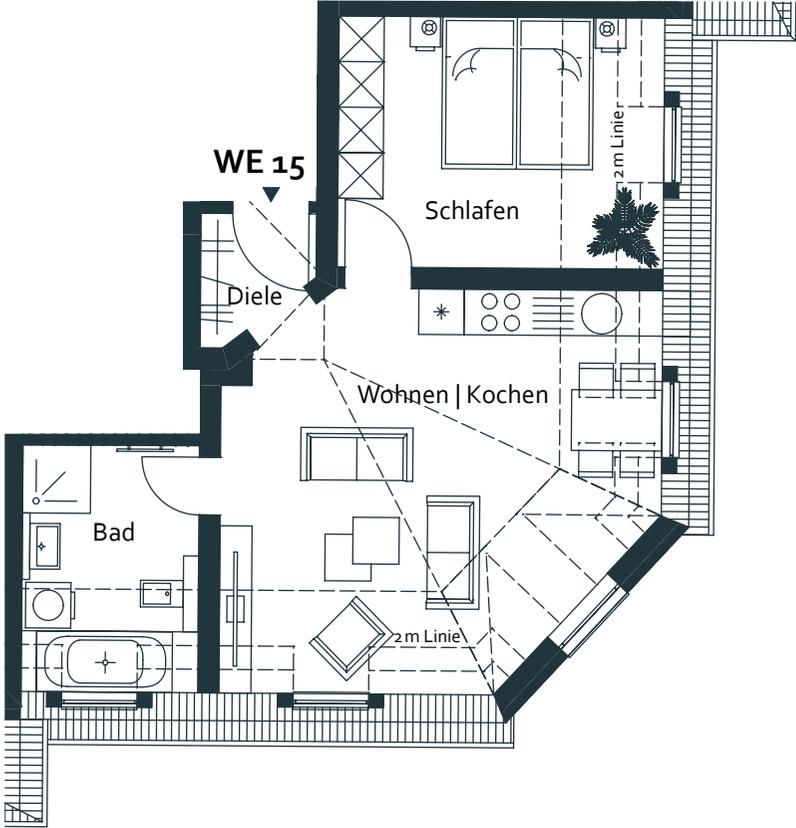
WOHNEINHEIT 14

Abstellraum	1,97 m ²
Bad	8,33 m ²
Diele	4,01 m ²
Wohnen Kochen	39,62 m ²
Schlafen	16,36 m ²
Kind	10,05 m ²
Loggia (1/2)	2,01 m ²

GESAMT 82,35 m²



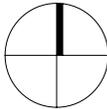
DACHGESCHOSS



WOHNEINHEIT 15

Bad	7,19 m ²
Diele	2,13 m ²
Wohnen Kochen	26,05 m ²
Schlafen	13,56 m ²

GESAMT 48,93 m²



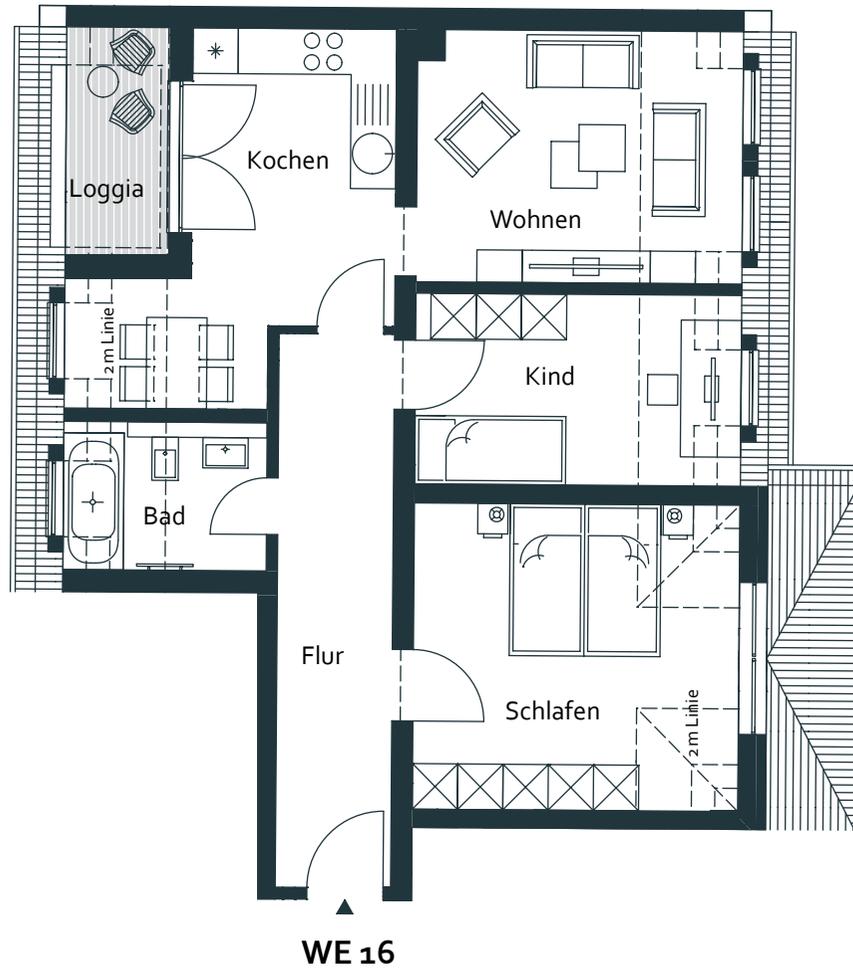
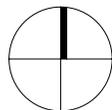
DACHGESCHOSS



WOHNEINHEIT 16

Bad	4,96 m ²
Flur	11,15 m ²
Wohnen	14,06 m ²
Kochen	14,34 m ²
Schlafen	17,20 m ²
Kind	10,38 m ²
Loggia (1/2)	1,97 m ²

GESAMT 74,06 m²





Unverbindliche Visualisierung Wohnung 8 bzw. 13



ALLGEMEINES

Das zu sanierende Wohnhaus wurde um das Jahr 1905 errichtet. Es handelt sich um einen Etagenwohnbau mit Putzfassade in geschlossener Bebauung, welches sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Medizinerviertel“ befindet. Die Fassadengliederung wird weitestgehend im Original belassen, das heißt künstlerisch, baugeschichtlich und städtebaulich erhalten.

Das Mehrfamilienhaus ist unweit des halleschen Stadtzentrums im Medizinerviertel gelegen.

Das gesamte Anwesen wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen (2021/2022) instandgesetzt und nach zeitgemäßen Maßstäben modernisiert. Hierbei wird es zunächst 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 der Wohnungen verändert und den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechend angepasst.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Elektro-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen, werden genauestens geprüft und bei Bedarf erneuert, bzw. ergänzt. Dies umfasst auch die Anschlüsse für Telefon/Internet und Fernsehen.

Nach der Sanierung werden insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen, welche an die Bedürfnisse des modernen Wohnens angepasst werden. Zudem werden entsprechend den Auflagen des Denkmalamtes zum Zwecke der Wertsteigerung eine Balkonanlage und Loggien dem Wohnensemble hinzugefügt. Der hofseitige Garten wird des Weiteren gärtnerisch gestaltet.

Die Fassaden werden nach Vorlagen der KfW, den Bauteilnachweis des Energieberaters und unter den Auflagen der Baugenehmigung mit einer entsprechenden Wärmedämmung versehen und verputzt.

1. 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 oder werden mit diffusionsoffenem Putz behandelt.

Die Heizungsanlage und die Gebäude- und Sanitärtechnik erhalten eigene Räumlichkeiten. Eine nachträgliche vertikale und horizontale Abdichtung des Bodens und der Wände ist nicht vorgesehen.

Die Mieterkeller erhalten eine neue Holzlatten- oder Stahlabtrennung. Der Heizraum und die Kellerzugänge werden mit Brandschutztüren versehen.

2. 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 und des Denkmalamtes.

Um den Charme des Altbestandes zu unterstreichen, werden ggf. entsprechend den Auflagen historisierende Profile auf der Außenseite der Fenster angebracht.

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

3. DACH

Der Dachstuhl wird einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Beschädigte Sparren und Balken des bestehenden Holzdachtragwerkes werden in ordnungsgemäßen Zustand versetzt und ggf. ersetzt.

Es kann durchaus sein, dass aus statischen Gründen Ergänzungen von Nöten sind.

Die Schal- und Wärmehaut sowie die Dacheindeckung werden komplett erneuert. Die Neueindeckung wird mit keramischen Ziegeln gemäß den Vorgaben des Denkmalamtes erfolgen, der Bereich des Flachdaches erhält eine Bitumen Dacheindeckung. Die Dachentwässerung wird entsprechend den Vorgaben des Bauamtes überarbeitet, bzw. neu erstellt. Nicht benötigte Schornsteine werden abgebrochen. Die jeweiligen Wohnungen im Dachgeschoss erhalten eine Klimatisierung sowie neue Dachfenster und ein Dachfenster mit Austritt.

Im Bereich des Treppenhauses wird an oberster Stelle entsprechend den Brandschutzanforderungen ein Dachflächenfenster mit Rauchabzugsfunktion (RWA) eingebaut.

4. BALKONE/LOGGIEN

Die Balkonanlage wird als selbsttragende Anlage in Stahlkonstruktion gemäß den Vorgaben des Bauamtes und nach eingehender statischer Prüfung vorgebaut.

Alle Balkone sind mit 50 Prozent der tatsächlichen Flächen in Ansatz zu bringen.

5. TREPPENHAUS

Als Hauseingangstüren werden Kunststoffkonstruktionen mit Isolierverglasung ausgewählt. Außen wird eine Edelstahlstange, innen ein Edelstahlrücken montiert. Ein Obertürschließer wird eingebaut. Alternativ ein Holznachbau angelehnt an die historische Eingangstür.

Das verputzte Mauerwerk des Treppenhauses wird instandgesetzt und mit passender Farbgebung neugestaltet. Die Beleuchtung wird erneuert und dem wertigen Gesamteindruck angepasst.

Die Wohnungseingangstüren weisen eine Höhe von bis zu 210 Zentimeter auf, die Türblattoberfläche ist HPL weiß oder andersfarbig in Abstimmung mit dem Farbkonzept des Treppenhauses mit umlaufendem Hartholzeinleimer, die Türzarge mit dreiteiligen Bändern. Zudem wird ein Türspion installiert.

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 aus Holz werden geschliffen, aufgearbeitet und nach Bedarf saniert oder erneuert. Die Podeste und Treppenstufen, ebenso aus Holz, werden aufbereitet und bei Bedarf saniert.

6. AUSSENANLAGEN

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

Der Bereich um den Haus- und Gartenzugang erhält eine über Bewegungsmelder gesteuerte Beleuchtung. Auf der Hoffläche sind in ausreichender Zahl Fahrradstellplätze vorgesehen. Der Mülltonnenstellplatz wird mittels Pflaster und entsprechender Bepflanzung integriert. Zudem ist ein begrünter Bereich vorgesehen, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht.

7. WOHNUNGEN

Unter Einhaltung der Forderungen des Bauamtes und

Beachtung der vorhandenen Konstruktionen sind bei dem Gebäude umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Erreichen einer guten Wohnqualität erforderlich. Hierbei helfen insbesondere die umgestalteten, modernen Grundrisse und die neu angebrachten Balkone sowie Loggien, welche die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen deutlich aufbessern.

7.1 Rohbaumaßnahmen

Auf Grund des bestehenden Altbaus erstrecken sich die Rohbaumaßnahmen hauptsächlich auf Instandsetzungen der Decken und Wandflächen. Die Decken werden als Ziegeldecken ausgeführt. Die Grundrisse in Absprache mit dem Bauamt den Bedürfnissen des modernen Wohnens angepasst. Neu benötigte Wände werden größtenteils in Trockenbauweise ausgeführt.

Bei der Errichtung werden ebenso die brand- und schallschutztechnischen Vorgaben in die Planung einfließen, diese können allerdings 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 Kappendecke des Kellergeschosses, bzw. die übrigen Holzbalkendecken, werden gemäß den Sanierungsempfehlungen instandgesetzt und ggf. verstärkt, bzw. zusätzlich im Bereich der Sanierungen holzschutztechnisch behandelt.

7.2 Fußböden

Die Böden in den Bädern erhalten auf geeigneter Unter-

konstruktion eine Abdichtung und einen keramischen Fußbodenbelag. In den Küchen wird auf den Böden ein Fliesenbelag oder alternativ Parkett aufgebracht. 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 den neuen Estrich müssen eventuell im Eingangsbereich der Wohnungen erhöhte Schwellen angebracht werden. Dies hat eventuell auch bei den Fensterbrüstungen eine zusätzliche Absturzsicherung zur Folge.

7.3 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 komplett erneuert oder mit Trockenputzplatten versehen. Trockenbauwände werden gespachtelt und geschliffen.

7.4 Decken

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

Sämtliche Decken werden gespachtelt, geschliffen und vom Maler fachgerecht behandelt und gestrichen.

7.5 Innentüren

Um den Gesamteindruck der einzelnen Wohnungen zu erhalten, werden entweder bestehende Türen aufbereitet, neu gestrichen und wiedereingesetzt oder neue Türen in die Wohnung eingebaut – jedoch nicht gemischt.

7.6 Fliesen- und Natursteinarbeiten

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

7.7 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, wo nötig, ausgetauscht. Die Waschtisch-, Badewannen- und Duscharmaturen mit Handbrause und Brauseschlauch werden in den Fabrikaten der Firma Hans Grohe oder gleichwertig ausgeführt. Innenliegende Bäder erhalten eine Entlüftung über das Dach.

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

Jede Wohnung wird überdies mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

7.8 Küche

Alle Wohnungen erhalten in den Küchen einen Wasseranschluss für die Spüle sowie zusätzlich einen Anschluss für den Geschirrspüler.

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

7.9 Malerarbeiten

Trockenbauwände werden oberflächenfertig gespachtelt, geschliffen und gestrichen.

Alle Decken und Wände werden malermäßig und im Einzelnen mit Vlies behandelt und ebenfalls gestrichen. Zum Einsatz kommt in beiden Fällen Dispersionsfarbe.

8. 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 sowie neue Zähler. Darüber hinaus wird jede Wohnung mit einem neuen, unter Putz liegenden, Unterverteiler- und Sicherungskasten ausgestattet, der die modernen technischen Ansprüche und Vorschriften wie auch die gesamte Elektroinstallation erfüllt.

Es wird ein Schalter- und Steckdosensystem der Firma Gira oder einer gleichwertigen Ausführung verbaut, die

Anzahl der verbauten Komponenten richtet sich nach den Vorgaben des VDE.

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.

9. HEIZUNGSANLAGEN/WARMWASSERVERSORGUNG

Die gesamte Sanitärtechnik wird erneuert. Die Steigleitungen der Frischwasserleitungen 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 eine Gas-Brennwerttherme der Marke Viessmann oder gleichwertig mit energieeffizienter Technik, elektronischer Steuerung und zentraler Warmwasseraufbereitung eingebaut, die nach einer Wärmebedarfsrechnung laut DIN für das Haus ausgelegt wird.

Jede Wohnung wird mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet.

Fast alle Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper.

Die Wärmeverbrauchserfassung erfolgt durch Wärmemengenzähler je Wohneinheit. Die Messeinrichtungen werden von einem Servicedienstleister gemietet.

10. 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 baureinigen 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 Installationschächte, Verkleidungen, etc.). Änderungswünsche, was die Bemusterung 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 Wohnung 8 bzw. 13

RISIKOHINWEISE ZUM IMMOBILIENERWERB

1. Anbieterin

Anbieterin/Eigentümerin der Immobilie ist die Objektgesellschaft WohnTrend Halle GmbH & Co. KG (Amtsgericht Hof, Aktenzeichen: HRA 4755), Thölauer Straße 13, 95615 Marktredwitz, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin Immo-Zins Verwaltung und Projektbetreuung GmbH (Amtsgericht Jena / HRB 514702 / Geschäftsführerin: Stefanie Schmidt).

Der Verkauf/ Vertrieb 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 Erwerber neben der Wohnung auch (Mit-) Eigentum an der entsprechenden (Gesamt-) Immobilie in Halle (sog. Gemeinschaftseigentum). Die Erwerber und neuen Eigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergemeinschaft.

3. Risiken

Die nachfolgende Darstellung und Aufzählung der Risiken ist nicht abschließend und hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. 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 ent-

stehen 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 Wohnungs-

eigentümergezet (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 Sanierungsamtes) 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 Eigentümergeerbs 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 umfassende 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, so dass 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 Sanierungsamt 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 abgegeben.

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 Darlehensvertrags) nicht ausreichend Geldmittel zur Verfügung stehen, da z. B. die Abaufleistung 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 Risiko 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 Verbind-

lichkeiten 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 Annahmen, 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 ä-

ußere 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.

REFERENZOBJEKTE



DENKMALSANIERUNG

OBJEKT: Querstr. 38-40 / Wintergartenstr. 13;
Leipzig

FERTIGSTELLUNG: 2021

EINHEITEN: 21 Wohnungen / 2 Gewerbe

WOHNFLÄCHE: ca. 1.700 m²



REFERENZOBJEKTE



DENKMALSANIERUNG

OBJEKT: Ostheimstraße 11; Leipzig

FERTIGSTELLUNG: 2021

EINHEITEN: 16 Wohnungen

WOHNFLÄCHE: ca. 1.024 m²



REFERENZOBJEKTE

DENKMALSANIERUNG

OBJEKT: Heinrich-Lorenz-Str. 11,
Chemnitz

FERTIGSTELLUNG: 2020

EINHEITEN: 13 Wohnungen

WOHNFLÄCHE: ca. 960 m²



REFERENZOBJEKTE



DENKMALSANIERUNG

OBJEKT: Otto-Schimmel-Str. 11, Glauchau
FERTIGSTELLUNG: 2019/2020
EINHEITEN: 11 Wohnungen
STELLPLÄTZE: 6 Carports und 5 Stellplätze
WOHNFLÄCHE: ca. 690 m²

REFERENZOBJEKTE



NEUBAU

OBJEKT: Ritschlstraße 1, 3, 5, 7; Erfurt

FERTIGSTELLUNG: 2017

EINHEITEN: 61 Wohnungen / 2 Ladenlokale /
12 Apartments

WOHNFLÄCHE: ca. 6.000 m²

REFERENZOBJEKTE



DENKMALSANIERUNG UND NEUBAU

OBJEKT: Regierungsstraße 61/62; Erfurt

FERTIGSTELLUNG: 2013

EINHEITEN: 9 Wohnungen / 1 Gewerbe

GESAMTFLÄCHE: ca. 900 m²

AUSZEICHNUNGEN: Thüringer Denkmal-
schutzpreis 2014 „Gesamtensemble“



IMPRESSUM

Initiator | Bauträger | Eigentümer

Objektgesellschaft WohnTrend Halle
GmbH & Co. KG
Thölauer Str. 13 | 95615 Marktredwitz
Tel.: 09231 | 9526-140
Fax: 09231 | 9526-26

Quellen

Makro- und Mikrolage / Objekt:
<http://www.halle.de>
<https://www.halle-tourismus.de>

Vertrieb

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

Bildnachweise externer Urheber

S. 6, 8 und 9 Bilder von Halle: www.pixabay.de
S. 57 „Referenz Regierungsstraße“ © Matthias F. Schmidt

