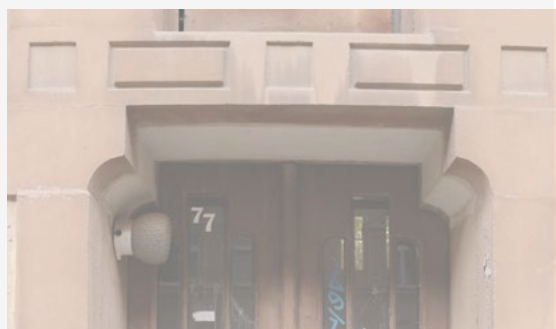


**CAMPUS
GROUP**

Immobilienangebot
Sonnenstraße 77
09130 Chemnitz

www.campus-group.eu



Sonnenstraße N° 77

Stilvoll Wohnen & Leben in Chemnitz

Herzlich willkommen!

VORWORT

Wir, die Campus Immobilien GmbH, möchten Ihnen mit diesem Prospekt ein einmalig schönes Objekt in Chemnitz vorstellen. Unsere Projektgesellschaft gehört zur Campus Unternehmensgruppe, welche es sich zur Aufgabe gemacht hat, ehemals feudalen Bauten aus der Gründerzeit und der Jugendstilepoche wieder zu neuem Glanz zu verhelfen. Es ist unser Anspruch, diesen stillvollen Gebäuden wieder den alten Charme, gepaart mit moderner Ausstattung und praktischen Grundrisslösungen zu verleihen. Unsere Unternehmensgruppe ist seit 1998 in Leipzig tätig.

Neubauten in ausgewählten Lagen gehören seit 2012 ebenfalls zu unserem Aufgabengebiet.

Wer sein Vermögen einem anderen anvertraut, braucht Vertrauen und einen verlässlichen Partner, der Werte zu schätzen weiß. Für Ihren nachhaltigen Erfolg bündeln wir unsere Kompetenz mit innovativen Ideen und persönlicher Betreuung. So schaffen wir Werte, Werte für Sie.

Wir möchten, dass uns unsere zufriedenen Kunden weiterempfehlen. Aus diesem Grund gehören auch Finanzdienstleister, Steuerberater und andere institutionelle Anleger zu unseren Kunden. Sie als Kunde profitieren individuell von einem schnellen und reibungslosen Ablauf Ihrer Investition. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung.

Ihnen steht ein kompetentes Team zur Verfügung – fordern Sie uns!

Matthias Klemens

Dipl.-Betriebswirt (BA) –

Geschäftsführer der Campus Immobilien GmbH

Immobilienexposé

INHALT

05

Der Standort - Chemnitz

Die 39 Stadtteile umfassende Großstadt spiegelt Tradition und Moderne auch in städtebaulicher Hinsicht wider.

10

Der Stadtteil - Sonnenberg

Aus der einstigen Innenstadtbrache der ehemaligen Karl-Marx-Stadt ist heute ein lebendiges Zentrum städtischen Lebens geworden – zum Wohnen, Flanieren, Einkaufen und Einkehren.

18

Das Objekt - Sonnenstraße 77

Das Mehrfamilienhaus wird nach der Sanierung sehr gute Wohnqualität, verteilt auf 14 Wohneinheiten bieten.

30

Baubeschreibung

Geplant ist eine grundlegende Sanierung des historischen Wohngebäudes mit dem Ziel der Schaffung gut nutzbarer Wohneinheiten.

38

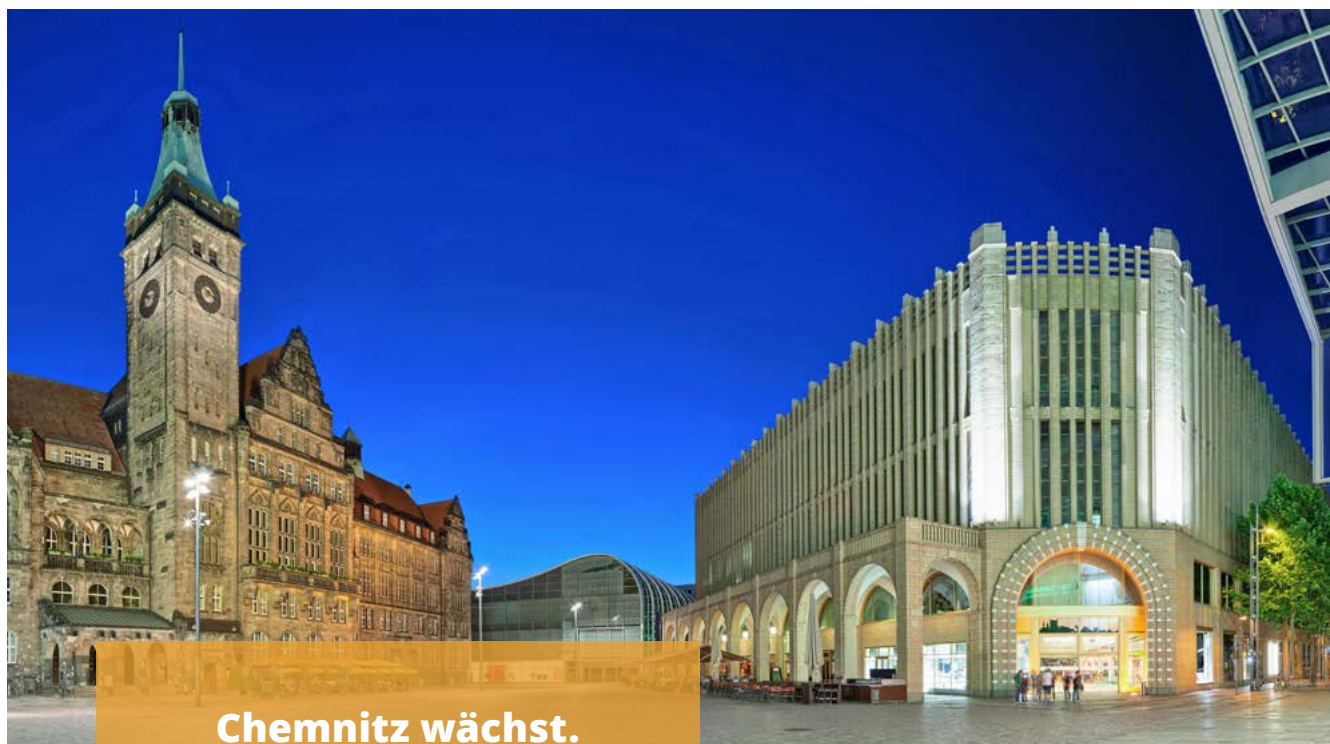
Chancen & Risiken

Die Investition in eine Immobilie bietet grundsätzlich eine gute Möglichkeit, eine Wertsteigerung zu generieren.

42

Kontakt & Verkauf

Ihnen steht mit unserem Unternehmen ein kompetentes Team zur Verfügung – kontaktieren Sie uns!



**Chemnitz wächst.
Mit aktuell ca. 246.400
Einwohnern und
zukunftsweisendem
Jugendquotienten
ist sie nach Leip-
zig und Dresden die
drittgrößte Großstadt
in Sachsen.**

Kleine Großstadt Chemnitz

Als „Tor zum Erzgebirge“ bildet Chemnitz im sächsischen Städtedreieck Dresden-Leipzig-Chemnitz den südwestlichen Eckpunkt – und so zeigen sich die Einflüsse erzgebirgischer Kultur nicht nur in Chemnitzer Küche und Mundart. Die umgebende Landschaft prägen die Ausläufer vom Erzgebirge im Süden und Mittelsächsischem Bergland im Norden – sowie der namensgebenden Fluss, der die Stadt durchzieht.

Smart. Mobil. Erfolgreich.

Mit mehr als 7000 neuen Unternehmen seit 1995 ist Chemnitz heute nicht nur bedeutender Wirtschaftsstandort für Automobilindustrie und Maschinenbau sowie ihren angrenzenden Branchen, sondern auch für Forschung und Lehre. Der Smart System Campus in unmittelbarer Nähe zur Technischen Universität und Fraunhofer Institut bietet Start-ups und international agierenden, renommierten Unternehmen gleich-ermaßen Fläche, Infrastruktur und Vernetzung.





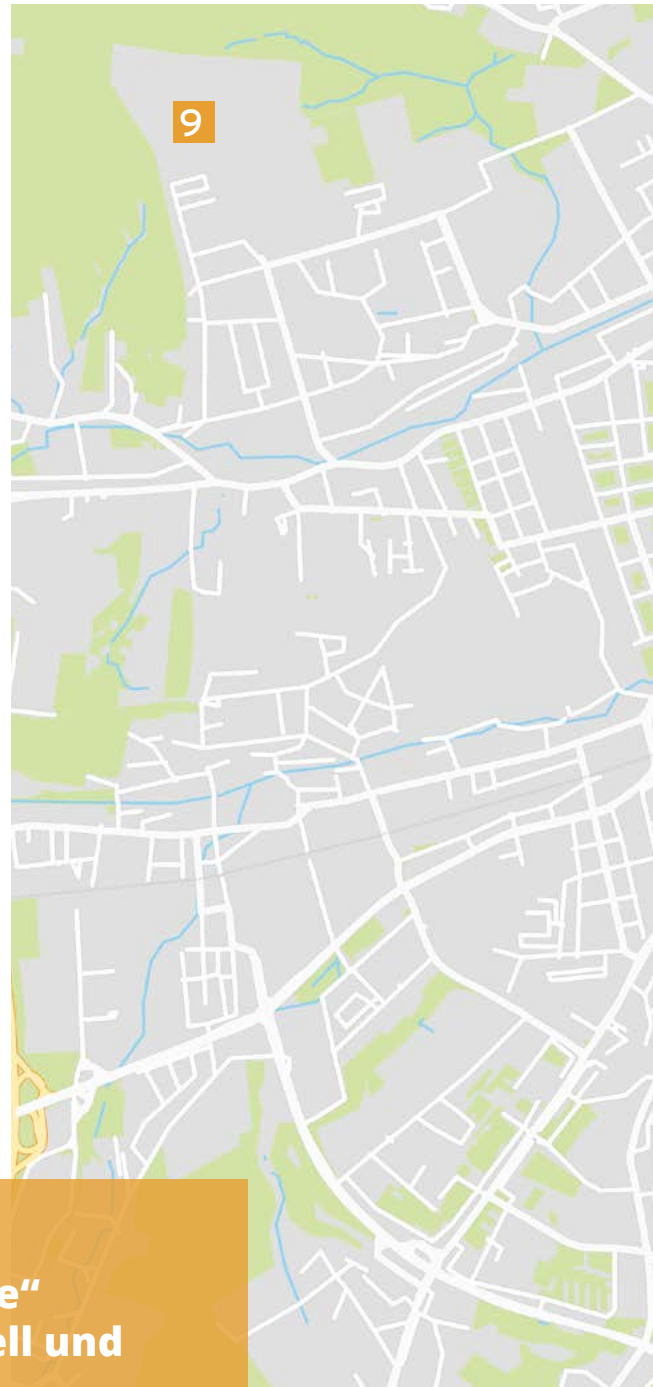
Erholt. Bewegt. Gesund.

60 Quadratmeter Grünfläche pro Einwohner – Chemnitz bietet mit seinen zahlreichen Parks, Wiesen, Wald und Naturschutzgebieten nicht nur eine grüne Umgebung, sondern auch eine grüne Stadtlandschaft. Zum Flanieren und Verweilen laden Erholungsinseln wie der Schlossteich mit angrenzendem Küchwald oder der historische Stadtpark entlang der Chemnitz ein.

Als engagiertes Mitglied im Gesunde-Städte-Netzwerk bietet Chemnitz neben hervorragenden Kliniken auch ausgedehnte Sportanlagen, überregionale Wettkämpfe und ein exzellentes Sportgymnasium.

Urban. Lebendig. Vielseitig..

Mit 666 gastronomischen Einrichtungen ist Chemnitz nicht nur die Kneipendichte betreffend eine echte Universitätsstadt, die neben gepflegter Hochkultur mit Oper, Ballett, Theater und der Robert-Schumann-Philharmonie auch mit alternativen Kultureinrichtungen aufwartet. Liebhaber der schönen Künste schätzen die Kunstsammlungen Chemnitz oder das Museum Gunzenhauser mit einer der beeindruckendsten Sammlung klassischer Moderne. Vor allem im Zentrum und seinen angrenzenden Stadtteilen konzentriert sich das Nachtleben in Bars, Clubs und Diskotheken.



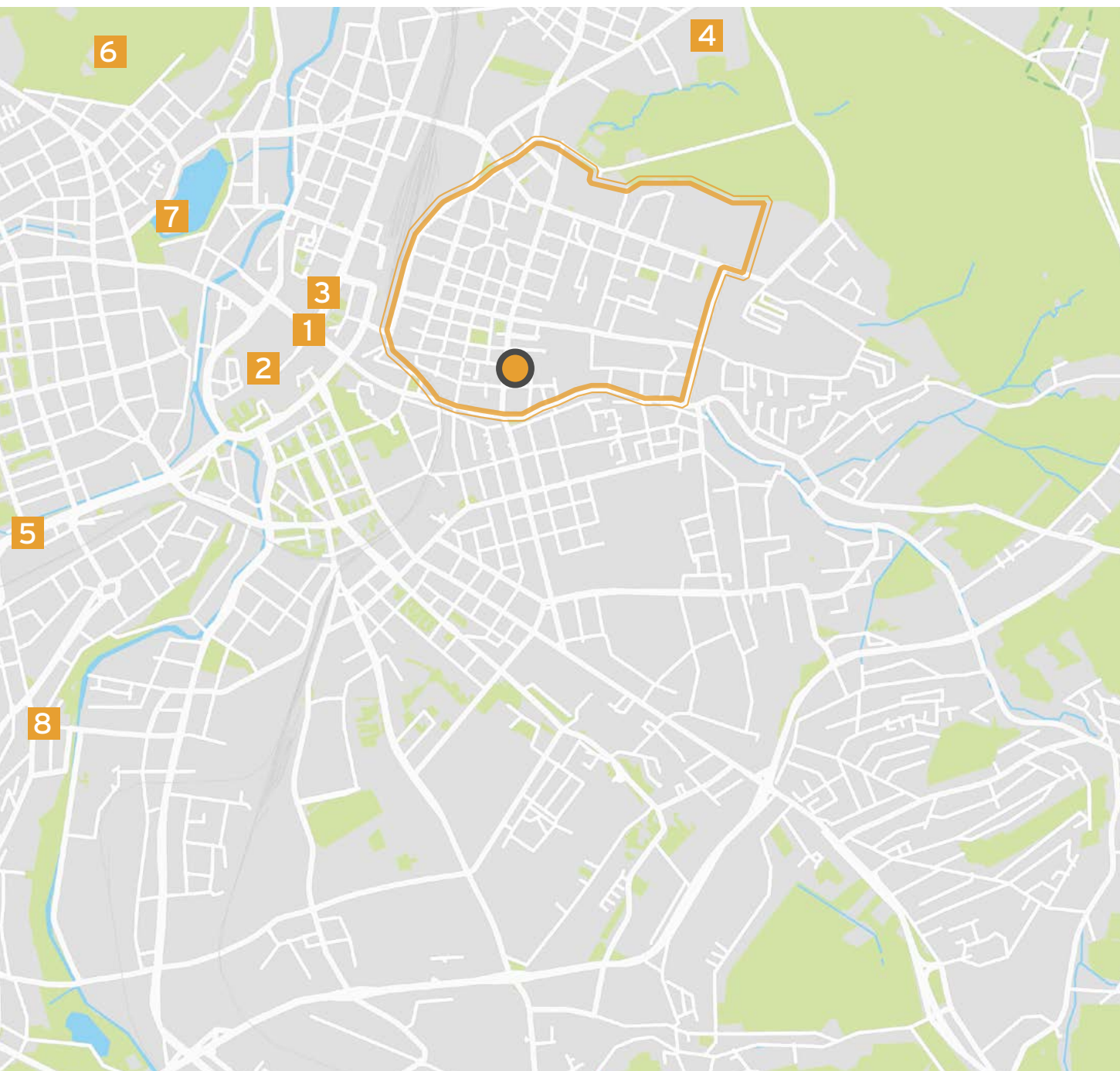
Als selbstbewusste „Stadt der Moderne“ zeigt sich Chemnitz industriell, kulturell und architektonisch am Puls der Zeit.



Sonnenstraße N°77



Chemnitz Sonnenberg



- | | | | | | |
|---|--------------------|---|-----------------|---|--------------------------------------|
| 1 | ZENTRUM | 4 | TEUFELSBRÜCKEN | 7 | SCHLOSSTEICH |
| 2 | ROTER TURM | 5 | INDUSTRIEMUSEUM | 8 | VILLA ESCHE - DAS KULTUFORUM |
| 3 | KARL-MARX-MONUMENT | 6 | KÜCHWALD | 9 | DENKMAL
"GEDENKEN ALTER FRIEDHOF" |



Panorama Chemnitz im Herbst



Der Chemnitzer Stadtteil **SONNENBERG**

Zentrumsnah gelegen und mit ähnlich schöner Gründerzeitarchitektur ausgestattet wie Schlosschemnitz oder Kaßberg, gilt der Stadtteil Sonnenberg heute als Geheimtipp unter Wohnungssuchenden. In den letzten sieben Jahren ist die Einwohnerzahl stetig gestiegen und liegt heute bei ca. 15.300. Mit vielfältiger Infrastruktur und neu gestalteten Freiflächen bietet das Wohngebiet nicht nur solide Lebens- und Wohnqualität, sondern auch beste Aussichten für die kommenden Jahre. Aktuelle Bebauungspläne sehen erstmals eine Eigenheimsiedlung mit 40 bis 50 Stadthäusern vor. Auch die weitere Begrünung des Viertels wird vorangetrieben.

Seit dem Bauboom der 90er-Jahre investiert Chemnitz in solide Sanierungskonzepte für die Zukunftsfähigkeit des Viertels – mit sichtbarem Erfolg. Und so ist im ursprünglichen Arbeiterviertel der Gründerzeit heute modernes Stadtleben möglich – vielschichtig und individuell. Alteingesessene sind stolz auf ihr nachbarschaftliches Zusammenleben, neu Zugezogene sind willkommen und bleiben gern.

Eine kleinteilige Wirtschaft, die spezialisiert ist und sich durch Kooperationen auszeichnet, verbindet Wohnen und Arbeiten zu einer bewusst urbanen Lebensweise – anziehend für Künstler und alternative Konzepte, für individuellen Anspruch und persönlichen Ausdruck. Das studentische Leben blüht auf dem Sonnenberg. Und auch wenn das Viertel noch nicht perfekt ist, fasziniert es durch seine bunte Lebendigkeit und seine Menschen mit Herz. Nicht umsonst gilt es bereits heimlich als das neue Gründerviertel der Stadt.

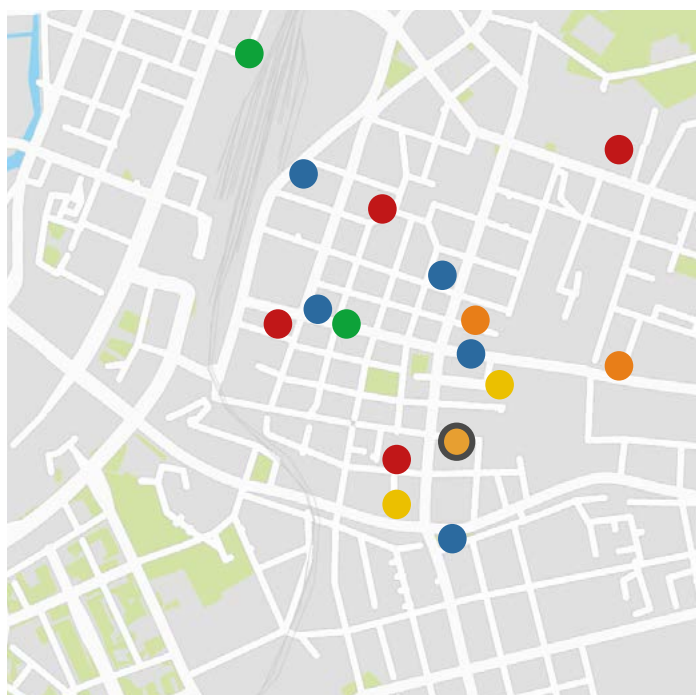




Im Wandel

SONNENBERG

Die Verkehrsanbindung an das angrenzende Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile ist über den öffentlichen Nahverkehr mit vier Bus- und einer Straßenbahnlinie sowie drei Bundesstraßen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung gewährleistet. Der Chemnitzer Hauptbahnhof liegt in unmittelbarer Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der Shopping-Mall Sachsenallee und im nah gelegenen Zentrum. Mit dem Goethe-Gymnasium verfügt das Wohngebiet auch über eine attraktive Schule.



- SONNENSTRASSE 77
- ÖPNV
- EINKAUFEN / SUPERMARKT
- RESTAURANT
- SCHULE
- KINDERGARTEN / KRIPPE

Lebenswert einfach – lebenswert gegensätzlich.

Vielfalt und Genuss

Noch heute befinden sich nicht nur einige der bekanntesten Kneipen und Cafés im Viertel, sondern auch zahlreiche Restaurants, und internationale Bistros. Der zum Stadtteil gehörige Zeisigwald mit ausgedehnten Jogging-Strecken und einladenden Waldschenken ist beliebtes Ausflugsziel – ebenso wie die Spielstätte des Chemnitzer FC, das Stadion an der Gellertstraße. Seit 2010 bieten die „Bunten Gärten vom Sonnenberg“ entlang der Augustusburger Straße auf 2,5 ha Platz zum Spielen, Sporttreiben und Erholen.

Das Wahrzeichen

Seit 1971 ist das Karl-Marx-Monument im Chemnitzer Stadtzentrum, von seinen Bürgern „Dor Nischl“ genannt das markanteste Wahrzeichen der Stadt – eine 40-Tonnen-schwere Bronzeplastik, die mit Sockel über 13 Meter Höhe misst. Politisch aufgeladen markiert es nicht nur den Beginn sozialistischen Städtebaus im unter dem DDR-Regime umbenannten Karl-Marx-Stadt, sondern fungiert auch aktuell wieder als Versammlungsort für politische Gruppierungen.



Straßenzug, Chemnitz Sonnenberg im Herbst



Das Angebot im Überblick

SONNENSTRASSE 77, CHEMNITZ

Verkäufer	Campus Immobilien GmbH Mozartstraße 8, 04107 Leipzig
Objekt	Jugendstilhaus Historisches Mehrfamilienhaus, circa 800 m² Wohnfläche
Objektlage	Chemnitz, Sonnenberg
Baujahr	um 1890
Anzahl der Wohngeschosse:	Fünf Erd-, 1. – 3. Obergeschoss, und Dachgeschoss
Bauweise	Klassische Bauweise Klassische Bauweise, d. h. massives Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecke Satteldach mit harter Deckung und verputzter historischer Fassade
Wohnungen	14 Wohneinheiten 14 Wohneinheiten, 1 - 4 Zimmerwohnungen, circa 29 m² bis 86 m² Wohnfläche
Bauleistung	Sanierung & Modernisierung Umfangreiche Sanierung & Modernisierung im Innen- und Außenbereich
Fertigstellung	geplant zum August 2022
Kaufpreis	3.690 € - 3.890 € je Quadratmeter
Mieterwartung	circa 7,00 € je Quadratmeter
Denkmal- abschreibung	nach §7i EStG



Das Gebäude befindet sich östlich des Zentrums der Stadt Chemnitz.

Geplant ist eine grundlegende Sanierung des Gebäudes und des Gartens mit dem Ziel der Schaffung gut nutzbarer Wohneinheiten. Dabei wird großer Wert auf hohen Wohnkomfort und eine gute Vermietbarkeit gelegt.

Für eine zeitgemäße und hochwertige Ausstattung der 14 Wohneinheiten werden Keramik- und Fliesenböden in Bad und Küche sowie Parkettböden in den Wohnräumen verlegt. Isolierverglaste Fenster, Vollsparrendämmung im Dachgeschoss und der Anbau von 8 Balkonen oder Terrassen sorgen für Wohnkomfort und Atmosphäre.

Im Innenhof entstehen Fahrradabstellmöglichkeiten und ein Müllplatz. Auch die Fassaden des Wohngebäudes werden nach den Vorgaben des Denkmalschutzes saniert und in Teilen neu ergänzt – bspw. durch historisierende Profile auf den äußeren Fensterrahmen oder die Aufarbeitung der Original-Hauseingangstür.

Das Objekt

ANSICHTEN





1 - 4

Ein bis vier Zimmer Wohnungen
für Singles und Familien.



14

14 Wohneinheiten – mit Balkon
und Terrassen im Erdgeschoss.



29 - 86

Wohnungsgrößen zwischen
29 und 86 Quadratmetern.



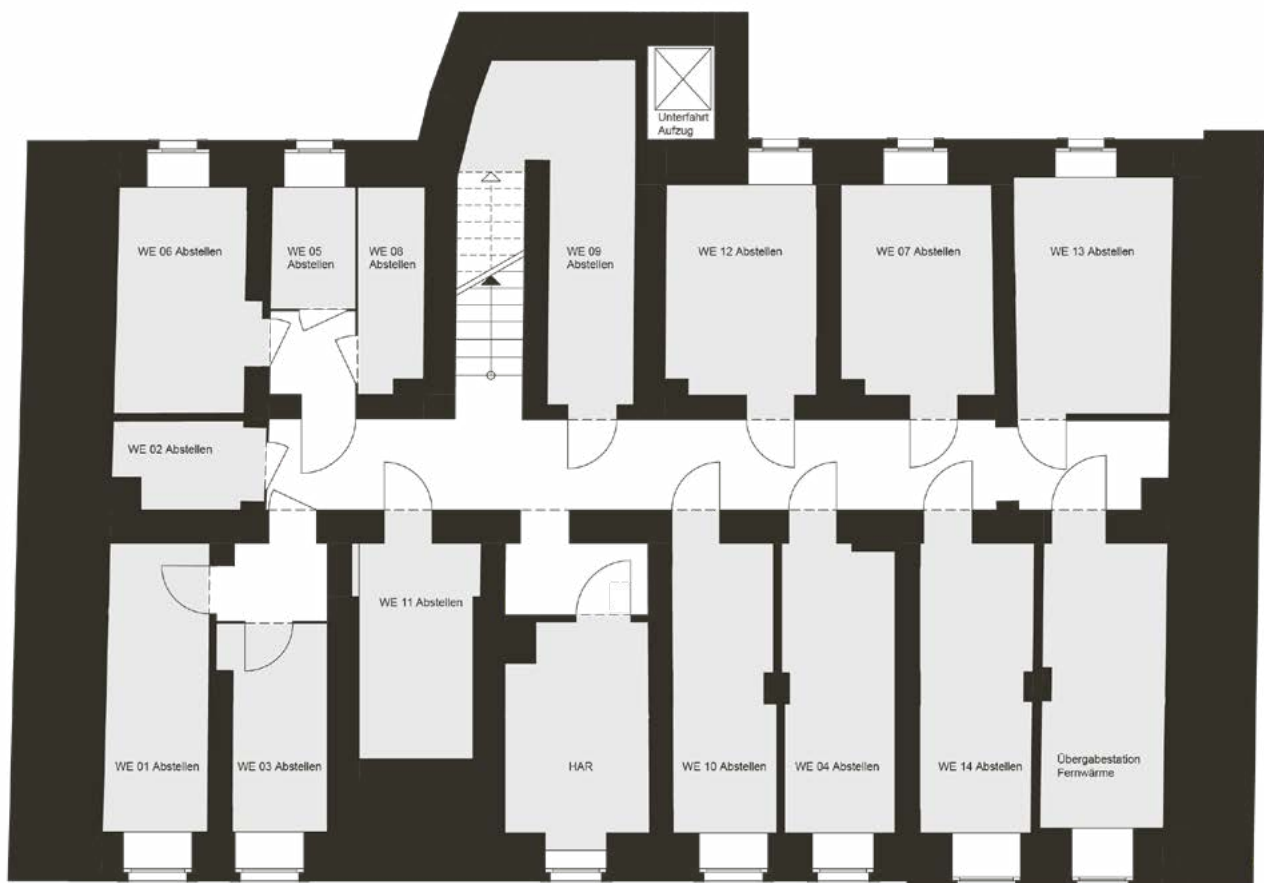
Wohnungsübersicht

Wohneinheit	Etage	Zimmer	Wohnfläche
Wohneinheit 01	Erdgeschoss	2-Zimmer	63,82 m ²
Wohneinheit 02	Erdgeschoss	1-Zimmer	29,10 m ²
Wohneinheit 03	Erdgeschoss	2-Zimmer	47,10 m ²
Wohneinheit 04	1. Obergeschoss	2-Zimmer	66,80 m ²
Wohneinheit 05	1. Obergeschoss	1-Zimmer	30,99 m ²
Wohneinheit 06	1. Obergeschoss	3-Zimmer	63,31 m ²
Wohneinheit 07	2. Obergeschoss	2-Zimmer	68,94 m ²
Wohneinheit 08	2. Obergeschoss	1-Zimmer	32,12 m ²
Wohneinheit 09	2. Obergeschoss	3-Zimmer	66,08 m ²
Wohneinheit 10	3. Obergeschoss	2-Zimmer	69,90 m ²
Wohneinheit 11	3. Obergeschoss	1-Zimmer	32,35 m ²
Wohneinheit 12	3. Obergeschoss	3-Zimmer	66,74 m ²
Wohneinheit 13	Dachgeschoss	3-Zimmer	86,78 m ²
Wohneinheit 14	Dachgeschoss	4-Zimmer	76,53 m ²



Fassade im Bestand vor der Sanierung

Kellergeschoss



Abstellräume

WE 01 Abstellen
WE 02 Abstellen
WE 03 Abstellen
WE 04 Abstellen
WE 05 Abstellen
WE 06 Abstellen
WE 07 Abstellen

WE 08 Abstellen
WE 09 Abstellen
WE 10 Abstellen
WE 11 Abstellen
WE 12 Abstellen
WE 13 Abstellen
WE 14 Abstellen

HAR
Fernwärme

Erdgeschoss



WE 01 **63,82 m²**

Kochen	9,37 m ²
Wohnen	20,28 m ²
Bad/WC	7,34 m ²
Schlafen	11,90 m ²
Flur	8,48 m ²
Abstellen	2,45 m ²
Terrasse zu 1/4	4,00 m ²

WE 02 **29,10 m²**

Wohnen/Schlafen	18,36 m ²
Bad/WC	3,47 m ²
Kochen	4,26 m ²
Flur	3,01 m ²

WE 03 **47,10 m²**

Kochen	5,90 m ²
Wohnen	16,25 m ²
Bad/WC	6,21 m ²
Schlafen	8,60 m ²
Flur	5,51 m ²
Abstellen	0,63 m ²
Terrasse zu 1/4	4,00 m ²

1. Obergeschoss



WE 04 66,80 m²

Kochen/Essen	9,16 m ²
Wohnen	21,06 m ²
Bad/WC	7,70 m ²
Schlafen	12,37 m ²
Flur	11,40 m ²
Abstellen	2,95 m ²
Balkon zu 1/2	2,16 m ²

WE 05 30,99 m²

Wohnen/Schlafen	18,53 m ²
Bad/WC	3,46 m ²
Kochen	4,32 m ²
Flur	4,68 m ²

WE 06 63,31 m²

Kochen/Essen/Wohnen	21,70 m ²
Schlafen	12,80 m ²
Bad/WC	5,72 m ²
Kind	10,92 m ²
Flur	7,91 m ²
Abstellen	2,10 m ²
Balkon zu 1/2	2,16 m ²

2. Obergeschoss



WE 07 **68,94 m²**

Kochen/Essen	9,95 m ²
Wohnen	21,96 m ²
Bad/WC	8,37 m ²
Schlafen	12,19 m ²
Flur	11,37 m ²
Abstellen	2,94 m ²
Balkon zu 1/2	2,16 m ²

WE 08 **32,12 m²**

Wohnen/Schlafen	19,35 m ²
Bad/WC	3,69 m ²
Kochen	4,49 m ²
Flur	4,59 m ²

WE 09 **66,08 m²**

Kochen/Essen/Wohnen	22,74 m ²
Schlafen	13,29 m ²
Bad/WC	5,81 m ²
Kind	11,68 m ²
Flur	7,95 m ²
Abstellen	2,45 m ²
Balkon zu 1/2	2,16 m ²

3. Obergeschoss



WE 10

69,90 m²

Kochen/Essen	9,84 m ²
Wohnen	22,51 m ²
Bad/WC	8,64 m ²
Schlafen	12,45 m ²
Flur	11,33 m ²
Abstellen	2,97 m ²
Balkon zu 1/2	2,16 m ²

WE 11

32,35 m²

Wohnen/Schlafen	19,35 m ²
Bad/WC	3,72 m ²
Kochen	4,48 m ²
Flur	4,80 m ²

WE 12

66,74 m²

Kochen/Essen/Wohnen	23,04 m ²
Schlafen	13,54 m ²
Bad/WC	5,82 m ²
Kind	11,71 m ²
Flur	7,83 m ²
Abstellen	2,64 m ²
Balkon zu 1/2	2,16 m ²

Dachgeschoss



WE 13 **86,78 m²**

Kochen	10,29 m ²
Wohnen/Essen	22,16 m ²
Bad/WC	8,50 m ²
Schlafen	17,99 m ²
Kind	16,05 m ²
Flur	9,63 m ²
Balkon zu 1/2	2,16 m ²

WE 14 **76,53 m²**

Kochen/Essen/Wohnen	23,75 m ²
Schlafen	14,73 m ²
Bad/WC	6,88 m ²
Kind 1	13,70 m ²
Flur	6,82 m ²
Kind 2	8,49 m ²
Balkon zu 1/2	2,16 m ²

Bau- und Leistungsbeschreibung

AUSSTATTUNG

1. Allgemein

Das gesamte Anwesen wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen instand gesetzt und nach zeitgemäßen Maßstäben modernisiert. Nach der Sanierung werden insgesamt 14 Wohneinheiten entstehen. 10 Wohnungen des Objektes erhalten als Wert- und Nutzungssteigerung eine Terrasse oder einen Balkon, entsprechend den Auflagen der Baubehörde. Der hofseitige Garten wird des Weiteren gärtnerisch gestaltet.

Im Vorfeld der gezielten Planung und Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen wird eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Hierbei werden in den Verdachtsbereichen möglicher Bauschäden, insbesondere im Bereich bisheriger WC's und Küchen sowie in Bereichen defekter Dachentwässerungen genauere Untersuchungen durchgeführt und deren Ergebnisse bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt.

2. Dach / Dachausbau

Das Holz der Dachkonstruktion wird vor der Sanierung begutachtet. Der hierbei beteiligte Statiker wird die Tragkonstruktion überprüfen und erforderlichenfalls Bauteile austauschen oder verstärken. Die Dachentwässerung einschließlich der Regenrinnen und Fallrohre werden komplett erneuert. Ebenfalls werden alle Bereiche der Verblechungen mit Titanzinkblech erneuert. Das Dachgeschoss erhält als Wärmedämmung einen neuen Wärmeschutz als Vollsparrendämmung, dafür werden die Sparren aufgedoppelt, um eine Dämmstärke von 20 cm einbringen zu können. Die raumabschließende Verkleidung der Dachräume wird in Trockenbauweise erstellt. Im Bereich des Treppenhauses wird an oberster Stelle entsprechend den Brandschutzforderungen ein Dachflächenfenster mit Rauchabzugsfunktion (RWA) eingebaut. Die oberen Wohnungen erhalten jeweils eine Loggia.

3. Fassade

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz, wird aber entsprechend den Auflagen der Denkmalbehörde hin-

sichtlich Ensembleschutz, gemäß Nachbarschaftsbebauung, saniert. Die Oberfläche der Putzfassade wird als Grundputz instand gesetzt und in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz in Teilen neu ergänzt. Als Finish wird ein Edelputz, mit feiner Körnung komplett neu aufgebracht und dieser farblich gestaltet. Die gartenseitige Fassade erhält Balkone, entsprechend der Auflagen der Denkmalbehörde, 2 Balkonstränge mit insgesamt 8 Balkonen in Stahlkonstruktion. Die Hoffassade erhält einen Vollwärmeschutz (8-10cm).

4. Fenster

Alle Fenster im Gebäude werden erneuert, als Holzfenster mit Isolierverglasung. Um den Charme des Altbestandes zu unterstreichen sind historisierende Profile auf der Außenseite der Fenster vorgesehen. Im Dachgeschoss kommen Velux-Dachflächenfenster mit Kunststoffrahmen zur Ausführung.



5. Treppenhaus

Die originale Hauszugangstür wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalamtes schreinermäßig instandgesetzt und aufgearbeitet oder nachgebaut. Im Eingangsbereich des Treppenhauses wird der Boden als gefliester Boden mit großzügigen Ornamentbändern und -mustern, entsprechend historischem Vorbild, neu gefliest. Die geputzten Wände des Treppenhauses werden instand gesetzt und mit einer passenden ornamentalen Bemalung, nach historischem Befund, künstlerisch gestaltet. Die Holz-Treppenanlage bleibt, soweit möglich, im Bestand und wird durch einen Fachbetrieb aufgearbeitet. Im Eingangsbereich wird eine neue Briefkastenanlage installiert.

6. Keller

Die Wände und die Decken im Keller werden gesäubert und sandgestrahlt und bleiben aus bauphysikalischen Gründen unverputzt. Dies wertet die Optik auf und alle Bauteile im Keller bleiben diffusionsoffen. Für alle Wohnungen werden Mieterkeller errichtet. In jedem Mieterkeller wird, abweichend von der jeweiligen Elektrozeilereinheit der zugeordneten Wohnungen, jeweils ein neuer Stromanschluss gelegt.

Die Heizungsanlage und die Gebäude- und Sanitärtechnik erhalten eigene Räumlichkeiten. Der Kellerboden wird aus bauphysikalischen Gründen nicht betoniert, der ursprüngliche Steinboden bleibt erhalten. Eine nachträgliche vertikale oder horizontale Abdichtung des Bodens und der Wände ist nicht vorgesehen.

7. Außenanlagen

Der Garten wird im Rahmen einer Gesamtplanung neu gestaltet. Auf der Hoffläche sind in ausreichender Zahl Fahrradstellplätze vorgesehen. Der Mülltonnenstellplatz wird mittels Randspalier und entsprechender Bepflanzung integriert.

8. Wohnungen

Alle Wohnungen werden im Bestand genauestens aufgenommen, überprüft und entsprechend den bautechnischen und bauphysikalischen Möglichkeiten saniert. Hauptziel ist die Neugestaltung, Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungen zu einem vom Mieter geschätzten und gern genutzten Ort.

Hierbei unterstützen insbesondere die neuen modernen Grundrisse und die neu angebrachten Balkone die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen.

8.1 Rohbaumaßnahmen

Auf Grund des bestehenden Altbaus erstrecken sich die Rohbaumaßnahmen hauptsächlich auf Instandsetzungen der Wandflächen und auf das Neuerstellen raumbildender Trockenbauwände. Geforderte Schall- und Brandschutzmaßnahmen werden überwiegend in Trockenbauweise ausgeführt. Nicht mehr erforderliche Schornsteinzüge werden bis Fußboden EG abgerissen, als Installationsschacht für die Haustechnik genutzt oder zur Stabilisierung von Wandabschnitten erfüllt. Die Holzbalkendecken werden gemäß den Sanierungsempfehlungen instand gesetzt und ggf. verstärkt und zusätzlich im Bereich der Sanierungen holzschutztechnisch behandelt.

8.2 Fußböden

Die Bäder erhalten auf geeigneter Unterkonstruktion eine Abdichtung und einen keramischen Fußbodenbelag. In den Küchen wird auf den Böden ein großformatiger Fliesenbelag aufgebracht. Die Flure und Wohnräume erhalten einen Eichenparkettboden, der im Türbereich nach Möglichkeit schwellenlos und mit entsprechenden Holzfußleisten geplant ist. Alle Böden der Wohnungen erhalten als Unterkonstruktion für den Parkett oder Fliesenboden einen Zementestrich, auf einer 3-5 cm starken Dämmschicht.

8.3 Wände

Die Innenputzbereiche des Treppenhauses werden überprüft. Lose und hohle Putzfelder werden komplett entfernt und durch neuen Putz ersetzt. In den Wohnungen wird der lose Putz entfernt und durch neuen ersetzt, bzw. der historische Putz überarbeitet. Es wird vollflächig ein Gewebe eingespachtelt, um Rissbildungen im Putz zu vermeiden. In Teilbereichen werden nichttragende Wände aus Trockenbau erstellt. Alle Innenwände erhalten abschließend einen glatten Spachtel-Belag, vor dem malermäßigen Anstrich.

8.4 Decken

Vorhandene Decken mit geputzter Oberfläche werden instand gesetzt oder mit einer Unterhangdecke in Trockenbauweise verkleidet. Alle Decken werden oberflächenfertig gespachtelt, malermäßig bearbeitet und gestrichen.

8.5 Innentüren

Alle Innentüren werden als neue, qualitativ hochwertige Holztüren mit nachempfundenen Kassetten und weiß lackierter Oberfläche sowie neuen, hochwertigen Drückergarnituren in Edelstahl und Holzumfassungszargen eingebaut. Wohnungseingangstüren werden brandschutz- und schallschutzmäßig ertüchtigt, indem auf der Innenseite eine Aufdopplung erfolgt. Von außen werden sie malermäßig stilgerecht,

mit einer Holzlasur behandelt. Die in den Plänen dargestellten Aufschlagrichtungen der Türen sind rein informativ und können sich raumweise aus funktionalen Gründen ändern.

8.6 Fliesen- und Natursteinarbeiten

Alle Bäder werden mit dem Ziel eines stilvollen und hochwertigen Ambientes verfliest. Die Wände der Bäder werden in den Duschen Tür hoch, ansonsten installationshoch in zeitlosem Design, passend zum Ton der Bodenfliesen, gefliest.

8.7 Küchen

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





ter werden in ausreichender Zahl vorgesehen. Bei offenen Küchen kann auch Parkettboden zur Ausführung kommen.

8.8 Malerarbeiten

Alle Wand- und Deckenflächen werden oberflächenfertig gespachtelt, geschliffen und mit einer weißen Dispersionsfarbe gestrichen.

9. Elektroinstallation/ -ausstattung

Jede Wohnung wird mit einer Elektroinstallation ausgestattet, die den künftigen Bedürfnissen der Mieter gerecht wird. Alle Zimmer und Flure erhalten entsprechend den Möblierungsmöglichkeiten Steckdosen, Schalter und Deckenauslässe in ausreichender Zahl.

Sonstige Ausstattungsmerkmale:

1 Klingelanlage mit Summer, Wechselsprechanlage und elektrischem Türöffner, 1 Wandaußenleuchte über Hauseingang, Treppenhausbeleuchtung inkl. Leuchtkörper nach Bemusterung einschl. ausreichender Schalter in allen Geschossen (KG - DG). Jeder Mieterkeller erhält eine separate Beleuchtung (Anschluss an Zähler der entsprechenden Wohnung). Insgesamt wird eine anzahlmäßige und qualitative Gewichtung bei der Elektroinstallation dem Wohnkomfort entsprechen. Im Bad werden Steckdosen und Wand- und Deckenauslässe gemäß den rechtlichen Vorschriften angeordnet und ausgeführt. Das Bad erhält eine Absicherung über einen FI-Fehlerstromschutzschalter. In den Bädern werden Down Lights eingebaut. Jede Wohnung erhält eine Wechsel-Sprechanlage mit Türöffnungs- und Gegensprechmöglichkeit zwischen Hauseingangstür und Wohnung. Die TV-Versorgung erfolgt über einen Fremdanbieter als Kabelanschluss (z.B. Vodafone Kabel Deutschland). Die Elektrozähler werden zentral im Keller angeordnet. Von den jeweiligen Elektrozählern abzweigend erhält jeder Mieterkellerverschlag eine Steckdose und Licht. Die Treppenhausbeleuchtung wird zeitgesteuert geschaltet, wobei im Bereich des Hauseinganges und des Gartenzuganges das Licht über Bewegungsmelder geschaltet wird.

10. Heizungsanlage / Warmwasserversorgung

Nach fachtechnischer Konzeption erfolgt der Einbau einer zentralen Gas-Heizungsanlage mit moderner, energieeffizienter Technik und elektronischer Regelung, sofern kein Fernwärmeanschluss möglich ist. Alle wasserführenden Leitungen werden in Kupfer oder Kunststoff ausgeführt. Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine mit der Heizungsanlage gekoppelte Aufbereitungs- und Speichereinrichtung im Keller. Zur Gewährleistung gleichbleibender und zügiger Versorgung mit warmem Wasser wird eine Zirkulationsleitung integriert.

11. Sanitärinstallation / -ausstattung

Die Anordnung der Sanitärausstattung richtet sich nach der Darstellung in den Planungsunterlagen. Änderungen können sich auf Grund von örtlichen Gegebenheiten



en, wie ungünstige Balkenlagen, ergeben. In der Küche sind je ein Kalt- und Warmwasseranschluss sowie ein Abwasseranschluss für den Anschluss der Spüle und eines Geschirrspülers vorgesehen. Alle Bäder erhalten entsprechend Planung einen Waschmaschinenanschluss bzw. falls die WM in speziellen Abstellräumen vorgesehen ist, in diesen Räumen. Die Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser werden an geeigneter Stelle im Bad angeordnet. In den Bädern sind entsprechend Planung Sanitärobjekte mit gehobenem Standard vorgesehen. Es kommen Waschtische aus Naturstein mit eingelassenen Waschbecken zur Ausführung, alternativ kommen Waschbecken mit Schrankunterkonstruktion zur Ausführung. Die Waschtisch-/Waschbecken-, Badewannenfüll- und Duscharmaturen mit Handbrause und Brauseschlauch werden mit Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig ausgeführt. Innenliegende Bäder erhalten eine Entlüftung über das Dach. Die in der Planung dargestellten Sanitärobjekte haben rein informativen Charakter und können sich in Form und Größe, je nach Bemusterung, ändern.

12. Aufzug

Im Rahmen der Sanierungsarbeiten erhält das Gebäude entsprechend Planung zusätzlich eine Aufzugsanlage, welcher für 2-3 Personen ausgelegt ist.

13. Schlussbemerkungen / Allgemeines

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

- 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. Altbau-spezifische Abweichungen von Neubaunormen und -Ausführungen bleiben vorbehalten. Die Übergabe der Wohnanlage und der Wohnungen erfolgt im bauendgereinigtem 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, blei-

ben vorbehalten. Alle Maßangaben sind Circa Angaben. In Plänen eingezeichnete Möblierungen haben rein informativen Charakter und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Änderungen

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im Rahmen der Sanierung als erforderlich erkannt werden und die Veränderungen keine Wertminderung darstellen. Die Maße in den Zeichnungen können sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen ändern (z.B. wegen zusätzlicher Installationsschächte, Verkleidungen etc.). Änderungswünsche sind im Kaufvertrag zu vereinbaren. Änderungen infolge behördlicher Auflagen und bautechnischer Maßnahmen bleiben vorbehalten, desgleichen die Verwendung anderer Baustoffe, soweit diese keine Wertminderung herbeiführen.





Fassade im Bestand vor der Sanierung



Investition in eine Immobilie

CHANCEN UND RISIKEN

Die Investition in eine Immobilie bietet grundsätzlich eine gute Möglichkeit, eine Wertsteigerung zu generieren. Bereits seit einigen Jahren ist eine erhöhte Nachfrage spürbar. Infolgedessen sind Grundstücks- und Baupreise stetig gestiegen. Von einer Abschwächung der Nachfrage und damit einhergehend von einem preislichen Rückgang der Immobilien ist aufgrund der aktuellen Geldpolitik in Zeiten des Niedrigzinsniveaus nicht auszugehen. Eine deutliche Zinssteigerung ist derzeit nicht absehbar.

Eine Immobilie wird im Vergleich zu anderen Kapitalanlagen stets als „wertbeständig“ und quasi „krisensicher“ betitelt, wenngleich staatliche Gegenmaßnahmen wie die Mietpreislösung oder die Erhöhung der Grunderwerbsteuer diese werthaltige Kapitalanlage immer mehr belasten.

Nichtsdestotrotz gewährt das Gesetz dem Eigentum einen besonderen Schutz und macht dieses grundsätzlich auch „nicht entziehbar“. Nicht zuletzt macht der „Schutz vor Inflation“ die Immobilie langfristig gesehen zu einem interessanten Investment, welches durchaus eine gute Chance zur Wertsteigerung bietet. Trotzdem besteht grundsätzlich in jeder Phase der Haltedauer auch das Risiko von - wie auch immer gearteten - Verlusten, sei es ein langzeitiger Leerstand, ein notgedrungenener Wiederverkauf oder andere Unwägbarkeiten.

Insofern gibt es auch bei der Immobilie, wie bei jeder anderen Kapitalanlage, nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Nachfolgend wird versucht, beide Seiten zu beleuchten und entsprechend darzustellen.

Unabdingbar für eine gute Investition sind neben der richtigen Standortwahl unter anderem ein zuverlässiger, kompetenter, erfahrener Vertragspartner sowie qualitativ hochwertige Ausstattung, eine ordentliche Verwaltung, eine weitsichtige Pflege- Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung sowie ein durchdachtes Finanzierungskonzept, welches idealerweise jegliche staatlichen Vergünstigungen und Zuschüsse beinhaltet und spezifisch auf den jeweiligen Investor unter Wahrung dessen finanzieller Wünsche und Möglichkeiten abgestellt ist.

Zu beachten ist, dass alle hier dargestellten Parameter eine Bestandsaufnahme sind und lediglich unverbindlichen Prognosecharakter haben. Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass die hier erläuterten Chancen und Risiken auch kumuliert auftreten können, was im schlechtesten Fall zu einem erheblichen Vermögensverlust führen kann, wenn beispielsweise Zahlungsunfähigkeit eintritt und das Objekt „notverkauft“ werden muss. Dies kann beispielsweise bei Verlust des Arbeitsplatzes und gleichzeitigem Mietausfall eintreten, so dass man die die Finanzierungsrate nicht mehr bedienen kann.

Vertragsgestaltung

Im vorliegenden Prospekt wird der Kauf von Teil- und Wohnungseigentum im Sinne des WEG angeboten. Gleichzeitig schließt man einen Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum.

Zudem kann der Erwerber einen Mietverwaltervertrag abschließen.

Der Verkauf des hier angebotenen Objekts findet im Wege eines Bauträgerkaufvertrags zu einem Festpreis statt. Demnach schuldet der Veräußerer dem Erwerber eine mängelfreie, schlüsselfertige Wohnung, wobei der Verkäufer das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Risiken während der Bauphase trägt.

Die Bezahlung erfolgt nach jeweiligen Bauabschnitt nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Es wird eine Fertigstellung des Wohnungseigentums (Sondereigentums) sowie des Gemeinschaftseigentums im notariellen Kaufvertrag vereinbart. Bei Verzug haftet der Veräußerer für die Verzögerung, sofern er diese zu vertreten hat. Genauerer hierzu regelt der Kaufvertrag. Zum Zeitpunkt der Exposeerstellung ist die Campus Denkmal GmbH als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Die Teilungserklärung wurde am 08.07.2019 UrkundenNr. vollzogen.

Baugenehmigung und Denkmalbestätigung liegen zum Prospekterstellungszeitpunkt bereits vor.

Der Verkäufer führt das Bauvorhaben in eigenem Na

men und auf eigene Rechnung durch. Für steuerliche Aspekte und deren Eintreten übernimmt der Verkäufer keine Haftung.

Im Übrigen wird auf die Regelungen im zugehörigen Kaufvertrag verwiesen.

Vertragspartner

Entscheidend und von elementarer Bedeutung ist die Wahl des richtigen Partners.

Die Campus Denkmal GmbH ist ein langjährig erfahrenes Unternehmen im Segment der Denkmalimmobilie und schließt ausschließlich Kaufverträge mit Erwerbern, welche einen Finanzierungsnachweis oder alternativ einen entsprechenden Eigenmittelnachweis vorlegen können.

Die „Verwalterin“ namentlich ImmoCare Hausverwaltung GmbH aus Leipzig ist mit dem Verkäufer personell und wirtschaftlich verflochten, was eine reibungslose Zusammenarbeit gewährleistet, aber auch eine Interessenskollision zur Folge haben kann. Bei Insolvenz der Verkäuferin muss der Erwerber gegebenenfalls die Sanierung und Modernisierung bzw. den Ausbau teilweise oder vollständig in Eigenregie durchführen lassen, wenn dies der Verkäuferin nicht mehr möglich ist. Eine etwaige Insolvenz kann weitere Kosten wie z.B. Gutachterkosten, Rechtsstreitigkeiten etc. nach sich ziehen, was wiederum zu einer deutlichen Verteuerung führen kann oder beispielsweise zu einer enormen Verzögerung des Bauvorhabens bis hin zu einer „Nichtfertigstellung“ des Objekts. Damit einhergehend können erhebliche finanzielle Einbußen erfolgen.

Qualität

Mit ursächlich für den Wert einer Immobilie ist eine qualitativ hochwertige Bauausführung sowie eine gehobene Ausstattung. Daneben ist ein praktischer Grundriss sowie die nachfrageorientierte Modernität hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale ausschlaggebend.

Beachtenswert ist, dass gerade bei Altbauten/Sanierungsobjekten oftmals erhebliche Schäden an der Bausubstanz vorliegen können, welche zwar nach dem neuesten Stand der modernen Technik behoben werden, jedoch keinen „Neubaustandard“ erreichen können.

Es sind in der Regel viele gutachterliche Maßnahmen durch den Denkmalschutz, Holzschutzgutachter, etc. erforderlich, deren Ergebnisse bei der Neusanierung berücksichtigt werden müssen.

Jegliche Bauleistungen sind durch den Bauleiter zu überwachen, was jedoch nicht ausschließt, dass Mängel auftreten können. Aus diesem Grund wird dem Erwerber empfohlen, sich bei der Abnahme nach Fertigstellung sachverständiger Hilfeleistung zu bedienen. Es kann zu Abweichungen von DIN- Normen für Neubauten kommen (Schall-Wärme- Feuchtigkeitsschutz) sowie zu Abweichungen zur EnEV (Energieeinsparungsverordnung).

Der Verkäufer verpflichtet sich jedoch im Kaufvertrag, die Sanierung in der Art vorzunehmen, dass die Voraussetzungen für eine Förderung gemäß KfW-Effizienzhaus Denkmal (Programm151) erfüllt werden. Auf den Fortbestand dieser Förderung wird keine Haftung übernommen.

Für eine verminderte Wohnfläche (bis zu 2 Quadratmeter) hat der Bauträger nicht einzustehen. Dies hat keinen Einfluss auf den Kaufpreis oder den sonstigen Kaufvertragsinhalt.

Die jeweilige Wohnflächenberechnung begründet auf der WohnFIVO, wobei Balkone, Dachterrassen und Loggien mit der Hälfte (50%) und Terrassen mit einem Viertel (25%) angesetzt werden.

Die konkreten Flächen, Grundrisse, Ausstattungsmerkmale finden Sie in diesem Prospekt.

Standort

Wie es sprichwörtlich heißt, sind beim Erwerb von Immobilien drei Dinge wichtig: Lage, Lage, Lage. Man unterscheidet hier zwischen Makrolage (die konkrete Stadt der Immobilie) und Mikrolage (Stadtteil der Immobilie).

Die hier zu erwerbende Immobilie befindet sich in unmittelbarer Zentrumsnähe und ist denkmalgeschützt. Dementsprechend finden die §§ 7i/7h EStG ihre Anwendung.

Trotz der zentrumsnahen Lage können sich die Mieten infolge von konjunkturellen Schwankungen vorteilhaft oder nachteilig entwickeln. Ebenfalls kann sich eine positive oder negative Entwicklung in infrastrukturellen Veränderungen begründen. Dies hat entsprechend Einfluss auf die Werthaltigkeit der Investition. Weitere Details zur Lage sind im Prospekt beschrieben.

Nutzung

Der Kapitalanleger wählt das Modell der Vermietung, wobei es wesentlich darauf ankommt, dass eine regelmäßige Vermietbarkeit gewährleistet ist zu einem idealerweise mindestens marktüblichen Mietzins. Um einen möglichst hohen Mietzins zu erzielen spielen Größe, hochwertige Ausstattung und eine praktische Grundrissplanung eine gewichtige Rolle. Die Campus Denkmal GmbH geht vorliegend von einer guten Vermietbarkeit der Eigentumswohnungen aus.

Auf der anderen Seite trägt der Kapitalanleger immer das Risiko, dass die erworbene Wohnung nicht oder nicht regelmäßig vermietet ist oder dass die Miete aufgrund mangelnder Bonität des Mieters nicht regelmäßig kommt. Hieraus können weitere Kosten wie z.B. ein Rechtsstreit entstehen.

Der Kapitalanleger hat die Möglichkeit, die Vermietung in die eigene Hand zu nehmen oder die Immo-care Hausverwaltung GmbH mit der Vermietung zu beauftragen.

Die Erstvermietung ist hierbei kostenlos. Für jede weitere Vermietung wird eine Gebühr in Höhe von 2 Netto Kaltmieten zzgl. MwSt. fällig.

Dem Kapitalanleger muss bewusst sein, dass sich eine grundsätzlich mögliche Mieterhöhung möglicherweise schwer durchsetzen lässt, da hier Beschränkungen bestehen können (Mietpreisbremse). Mieterhöhungen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und der Höhe nach auf eine Kappungsgrenze gedeckelt. Dies gilt bei der Rentabilitätsberechnung zu berücksichtigen.

Der Erwerber und später Eigentümer sollte jährlich die stattfindenden Eigentümerversammlungen zur Wahrung seiner Interessen besuchen, sofern er die Verwaltung in Eigenregie durchführt.

Hat er die Immo-care Hausverwaltung GmbH beauftragt, wird diese seine Interessen wahrnehmen und den Eigentümerversammlungen im Sinne des Eigentümers beisitzen.

Erhaltung und Instandsetzung

Eine Immobilie stellt in der Regel ein langfristiges Investment dar, weshalb man stets an Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen denken sollte.

Für die Instandhaltung ist in der zugehörigen Teilungserklärung zu diesem Prospekt eine Rücklage vorgese-

hen. Diese beträgt in der Regel 30 Cent/ Quadratmeter. Allerdings kann sich dieser Wert nach Beschluss der Eigentümerversammlung erhöhen oder verringern.

Sinn und Zweck dieser Rücklage ist es, im Laufe der Jahre anfallende Kosten, welche das Gemeinschaftseigentum betreffen, aus der Gemeinschaftskasse bezahlen zu können. Übersteigen die Kosten die Rücklage, so wird der Mehrbetrag auf die Eigentümer umgelegt und muss aus eigener Tasche bezahlt werden. Reparaturen am Sondereigentum sind vom Eigentümer selbst zu entrichten, sofern diese nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Aus diesem Grund empfiehlt es sich, auch hier von Anfang an Rücklagen zu bilden.

Verwaltung

Die Verwaltung ist mit ausschlaggebend für die Werthaltigkeit einer Immobilie. Man unterscheidet hier zwischen Gemeinschaftseigentum (GE) und Sondereigentum (SE).

Die (Un) Tätigkeit des Verwalters kann sich positiv und negativ auf die Werthaltigkeit der Immobilie auswirken. Wichtig hierbei sind beispielsweise die Auswahl des „richtigen“ Mieters sowie eine korrekte, pünktliche Abrechnung.

Bei Nachlässigkeit der Verwaltung besteht die Gefahr einer Wertminderung aufgrund von beispielsweise eingeschränkter Vermietbarkeit wie auch erhöhter Reparaturaufwendungen.

Eine gut funktionierende Hausverwaltung bringt es zustande, dass alle Eigentümer bei diversen Entscheidungsfindungen an einem Strang ziehen und damit die verfolgten Ziele durchsetzen.

Zur Verwaltung des Sondereigentums wird den Erwerbern ein Sondermietverwaltungsvertrag durch die Firma Immo-care Immobilien GmbH angeboten. Die hierfür anfallende Grundvergütung finden Sie in der zugehörigen Teilungserklärung.

Zudem ist ein Verwalter des Gemeinschaftseigentums erforderlich. Hier wird vertraglich zum ersten Verwalter die Immo-care Immobilien GmbH für die ersten drei Jahre eingesetzt. Die Gebühr finden Sie wiederum im Verwaltervertrag in der Teilungserklärung.

Kosten der Verwaltung können in der Regel nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Kosten/ Finanzierung

Bei einem Wohnungskauf fallen sogenannte Kaufnebenkosten an (Notar und Grunderwerbsteuer). Vorliegend betragen diese Kosten etwa 5,5% des beurkundeten Kaufpreises. Dies ist in die Rendite und Rentabilitätsrechnung mit einzukalkulieren.

Es können auch sogenannte Bauzeitinsen anfallen, welche in der persönlichen Kalkulation nicht unberücksichtigt bleiben sollten.

Der Kaufpreis beinhaltet Kosten für Werbung, Marketing, Konzeption, Exposegestaltung, und Vertrieb. Der Unternehmergewinn ist im Kaufpreis inkludiert, woraus die Verkäuferin Provisionen an Dritte zahlen kann.

Die jeweiligen Anschaffungskosten, welche sich auf den Grundstücksanteil, die Altbausubstanz, sowie den möglichen steuerlich begünstigen Sanierungsanteil beziehen, sind im Kaufvertrag beziffert. Diese Werte sind Schätzwerte. Prüfung und Anerkennung obliegt den Behörden. Für eine Minderung der sanierungsfähigen Kosten übernimmt der Bauträger keine Haftung.

Bei Immobilien mit potentieller Steuerabschreibung wird der Marktwert durch diese Eigenschaft wesentlich mitbestimmt. Die Möglichkeit zur Abschreibung besteht jedoch nur dann, wenn der Bauträgervertrag vor der Durchführung der steuerbegünstigten Sanierungsleistungen geschlossen wurde. Bei einem Zweiterwerb existiert diese Abschreibungsmöglichkeit nicht mehr, wodurch im Regelfall ein geringerer Markt- und Verkehrswert die logische Folge ist. Aus diesem Grunde ist jedem Erwerber grundsätzlich eine langfristige Haltedauer zu empfehlen.

Bei Finanzierungen durch Dritte ist zu beachten, dass die Konditionen (Zinssatz und Tilgung) zeitlich befristet sind und im Regelfall eine Anschlussfinanzierung erforderlich ist.

Der Anschlusszins kann besser oder schlechte ausfallen, was wiederum eine Verbesserung oder eine Verschlechterung der Liquidität nach sich ziehen kann.

Aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase ist eine erhöhte Tilgung empfehlenswert.

Die Finanzierung ist ausschließlich Sache des Käufers.

Steuerliche Betrachtung

Der Kapitalanleger, der seine Wohnung vermietet, generiert Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Dies trägt zunächst zu einer Erhöhung des zu versteuernden Einkommens bei und hat folglich eine höhere Steuerlast zur Konsequenz.

Im Gegensatz dazu können die Sanierungskosten steuerlich geltend gemacht und abgeschrieben werden, was wiederum eine steuerliche Erleichterung nach sich zieht. Die endgültige Bescheinigung von den Behörden kann jedoch einige Jahre dauern, so dass grundsätzlich davon abgeraten wird, seine Liquiditätsplanung ausschließlich auf die steuerliche Komponente zu stützen.

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Anteile von Grundstück, Altbau und Sanierungskosten ausschließlich Schätzwerte des Bauträgers sind und keine Verbindlichkeit haben.

Um die steuerlichen Komponenten noch deutlicher zu beleuchten empfehlen wir, Ihren/einen Steuerberater zu bemühen.

Der Kapitalanleger hat die Möglichkeit, die Vermietung in die eigene Hand zu nehmen oder die Immocare Hausverwaltung GmbH mit der Vermietung zu beauftragen.

Die Erstvermietung ist hierbei kostenlos. Für jede weitere Vermietung wird eine Gebühr in Höhe von 2 Netto Kaltmieten zzgl. MwSt. fällig.

Dem Kapitalanleger muss bewusst sein, dass sich eine grundsätzlich mögliche Mieterhöhung möglicherweise schwer durchsetzen lässt, da hier Beschränkungen bestehen können (Mietpreismbremse). Mieterhöhungen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und der Höhe nach auf eine Kappungsgrenze gedeckelt. Dies gilt bei der Rentabilitätsberechnung zu berücksichtigen.

Der Erwerber und später Eigentümer sollte jährlich die stattfindenden Eigentümerversammlungen zur Wahrung seiner Interessen besuchen, sofern er die Verwaltung in Eigenregie durchführt.

Hat er die Immocare Hausverwaltung GmbH beauftragt, wird diese seine Interessen wahrnehmen und den Eigentümerversammlungen im Sinne des Eigentümers beiseiten.

Kontakt & Impressum

IHRE PARTNER

01**CAMPUS Immobilien GmbH****02****www.campus-group.eu**

Die **Campus Immobilien GmbH** fungiert innerhalb der Campus Group als Bauträgergesellschaft. Alte Bestandsgebäude aus den Gründerzeiten werden dabei von uns unter Berücksichtigung des Denkmalwertes der Gebäude hochwertig saniert. Auf diese Weise entsteht attraktiver Wohnraum. Die so neu auflebenden Altbauten erstrahlen dabei wieder in neuem Glanz und erinnern mit ihrem Stuck und den Wandmalereien erneut an die ehemals prachtvollen Bauten.

KONTAKT BÜRO LEIPZIG



Campus Immobilien GmbH
Mozartstraße 8
04107 Leipzig



0341 - 225 172 0



0341 - 225 172 19



info@campus-immo.de

03

Prospektherausgeber

Campus Immobilien GmbH
Mozartstraße 8
04107 Leipzig

Architektur/Planung

Hirsack & Co.
Architekten I Ingenieure
Planungsgesellschaft mbH

Layout/Grafik/Design

mh-visualisierung
Martin Hocke
www.mh-visualisierung.de

Fotografie

mh-visualisierung
(S. 1, 12, 13, 16, 17, 22, 23, 36, 37)
www.fotolia.de
(S. 5, 10, 11, 12, 13)

Texte & Lektorat

mh-visualisierung
Diana Zoll, viisual.de
Campus Group S.3, 40

Alle Angaben dieser Broschüre wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die technischen Werte, z. B. die Berechnung der Wohnungsgrößen, sind den Baueingabeplänen entnommen. Dargestellte Grundrissbeispiele sind nicht maßstabsgetreu. Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zum Zwecke der Verbesserung, aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufes, der Konstruktionen, auf Grund von Auflagen der Behörden oder durch Änderungen der Lieferprogramme, die die Qualität der beschriebenen Bauleistung nicht mindern, bleiben vorbehalten. Alle in der Broschüre enthaltenen Möblierungs- und Gestaltungsvorschläge sind nicht Gegenstand des Lieferumfangs. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Berechnungen und Angaben kann wegen eventueller Druck-, Schreib- oder Übertragungsfehler im Rahmen rechtlicher Zulässigkeit nicht übernommen werden. Angegebene Straßennamen können noch von Seiten der Behörden geändert werden. Prospektherausgeber und Anbieter des Objektes haften weder für die Richtigkeit von nicht autorisierten wirtschaftlichen und steuerlichen Prognosen, noch werden daraus erwachsene Zielvorstellungen des Interessenten Geschäftsgrundlage des Angebotes. Stand 11/2020.



**CAMPUS
GROUP**

Immobilienangebot
Sonnenstraße 77
09130 Chemnitz

www.campus-group.eu