



Stollberghöfe

BAUABSCHNITT I

Stollbergstraße 52 und 53 | 99086 Erfurt



INHALT

04	VORWORT
05	DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK
08	LANDESHAUPTSTADT ERFURT
12	STADTTTEIL ILVERSGEHOFEN
16	DAS OBJEKT
20	DIE PLANUNG
39	BAUBESCHREIBUNG
46	RISIKOHINWEISE
52	REFERENZEN
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: November 2020

DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

ANLAGETYP	Denkmalimmobilie
VERKÄUFERIN	Objektgesellschaft „Stollberghöfe“ Erfurt GmbH & Co. KG
ANSCHRIFT	Stollbergstraße 52 und 53 99086 Erfurt
LAGE STANDORT	Zentrum der Bundesrepublik Deutschland Freistaat Thüringen Landeshauptstadt Erfurt Stadtteil Illversgehofen
BAUJAHR	1930 bis 1937
WOHNUNGEN	14 Wohneinheiten Bauabschnitt I
WOHNFLÄCHEN	von ca. 36,27 m ² bis ca. 49,14 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	543,47 m ²
EINKUNFTSART	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG
ERWERBSNEBENKOSTEN	6,5 % 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
KFW-FÖRDERUNG	Programm 151 Energieeffizientes Sanieren Zins 0,75 % p. a. (10 Jahre), Tilgungszuschuss bis zu 30.000 EUR (abhängig vom KfW-Anteil) je Wohnung möglich (Stand Dezember 2020)





Bühnenstraße
Mühlstraße

EF-CJ440

ERFURT – LEBEN IN DER MITTE DEUTSCHLANDS

DAS CHARAKTERISTISCHE DER STADT

Was haben Martin Luther, Friedrich Schiller, der Schwedenkönig Gustav II. Adolf, Zar Alexander I. und Johann Wolfgang von Goethe gemeinsam? Sie lebten in Erfurt oder waren hier gern zu Gast. In der Mitte Deutschlands gelegen, reich an Geschichte und schon mehr als 1250 Jahre alt – all das zeichnet die Thüringer Landeshauptstadt aus. Die größte Stadt des Bundeslandes verfügt über einen knapp drei Quadratkilometer großen, mittelalterlich geprägten Altstadtkern. Weitere touristische Anziehungspunkte sind die über 25 Pfarrkirchen, die barocke Zitadelle Petersberg und die älteste erhaltene Synagoge Mitteleuropas sowie zahlreiche Fachwerk- und Bürgerhäuser. Erfurt wird darüber hinaus auch als „kleines Venedig“ bezeichnet. Diesen Namen verdankt die Stadt ihren etwa 200 Brücken. Die berühmteste: die Krämerbrücke. Sie ist die einzige vollständig mit Häusern bebaute und bewohnte Brücke nördlich der Alpen.

DIE INFRASTRUKTUR

Erfurt verfügt über einen Flughafen, wichtige Autobahnanschlüsse (A4/A71) und seit 2017 über einen eigenen ICE-Knoten-Hauptbahnhof. Die Reisezeiten nach Berlin, München, Frankfurt und Dresden verkürzen sich so auf durchschnittlich zwei Stunden. Das innerstädtische Straßenbahn- und Busnetz ist ebenfalls gut ausgebaut. Als Einwohner – aktuell gibt es über 200.000 Erfurter – profitiert man von rund 700 niedergelassenen Ärzten, zwei Krankenhäusern, 100 Kindereinrichtungen und 100 Schulen, 65 Hotels und Pensionen sowie unzähligen Restaurants, Kneipen, Bars und Cafés.

KULTUR UND SPORT

Erfurt bietet seinen Einwohnern und Besuchern ein vielfältiges kulturelles Angebot. Die Domstufenfestspiele, die Neue Oper, zahlreiche Kleinkunsthöfen, Kabarets, Puppentheater, Museen, der historische Kaisersaal, die Messe, der Zoopark, zahlreiche Festivals und der herrliche grüne Gürtel (Steigerwald) – hier ist für nahezu jede Freizeit-Leidenschaft und für jedes Alter et-







was dabei. Und auch Sport-Fans kommen auf ihre Kosten. Sie können die neu erbaute Eisschnelllaufhalle, das Steigerwaldstadion, das Leichtathletikzentrum, den Olympiastützpunkt Thüringen, die Landesleistungszentren für Leichtathletik, Radsport, Schwimmen und Eissport besuchen.

WIRTSCHAFT

Erfurt verfügt über mehr als 200.000 Einwohner. Die Stadt ist eines der wirtschaftlichen Zentren Thüringens und beschäftigt rund 100.000 Menschen. Der Wirtschaftsstandort Erfurt ist durch Branchenvielfalt und das Zusammenspiel von traditionellen und neu aufstrebenden Wirtschaftszweigen geprägt. Wichtige Branchen sind hierbei:

- » Maschinen- und Anlagenbau
- » Medien- und Kreativwirtschaft
- » Gartenbau
- » Nahrungsgüterindustrie
- » Mikrotechnologie, Sensorik und IT
- » Logistik

Die Stadt verfügt über mehr als 14.000 Unternehmen. Darunter sind Zalando, Siemens, Deutsche Post DHL, die Zeitungsgruppe Thüringen, der Chip-Hersteller X-Fab, Schuler Pressen, KNV Logistik und das DMK (Deutsches Milchkontor). Die Stadt ist zugleich Verwaltungs-, Handels- und Dienstleistungszentrum des Freistaates. Die größten Arbeitgeber im Stadtgebiet sind darüber hinaus das Helios Klinikum, die Stadtverwaltung und die Stadtwerke. Erfurt bietet zahlreiche



Ausbildungsmöglichkeiten, die sich in erster Linie an der Nachfrage der Unternehmen vor Ort orientieren. An der Universität und der Fachhochschule Erfurt als „Hochschule der angewandten Wissenschaften“ sowie der IUBH Duales Studium studieren insgesamt mehr als 10.000 Studenten. Zudem profitiert Erfurt von der Nähe zu weiteren gefragten Hochschulen wie der Friedrich-Schiller-Universität Jena, der Bauhaus-Universität Weimar und der Technischen Universität Ilmenau. Auch sie fördern zusammen mit industrienahen Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen die Fachkräftesicherung, Unternehmensgründungen und den Transfer zwischen Wirtschaft und Wissenschaft im Erfurter Wirtschaftsraum.



ILVERSGEHOFEN – BUNT. VIELFÄLTIG. LIEBENSWERT.

Auf den Punkt gebracht: Ilversgehofen hat sich in den letzten Jahren rasant zu einem wahrlich bunten, lebens- und liebenswerten Bereich der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt entwickelt. Es lässt sich hier schlichtweg gut und gerne leben. Seit 2006 steigen die Einwohnerzahlen stetig und konstant an und heute zählt der Stadtteil wieder mehr als 12.000 Einwohner (12.134 zum Stand 31. Dezember 2019).

Dass Wohnen hier wieder attraktiv ist, zeigen die Sanierungen vieler Gründerzeitbauten, z. B. des Jacobsenviertels und des Tiergartenviertels. Viele Wohnhäuser im Stadtgebiet wurden inzwischen instandgesetzt, Fassaden und Innenhöfe gestaltet. Der Leerstand an Wohnungen hat sich in den letzten Jahren so deutlich verringert.

Konkrete und aktuelle Beispiele gefällig? Durch den Neubau eines Einfamilienhauses am Standort der ehemaligen Kupferhammermühle gegenüber der Martinikirche wurde eine langjährige Brachfläche im Gebiet beseitigt. Das jüngste Bauprojekt – ein mehrgeschossiger Wohnungsbau mit Handelseinrichtungen und einem Café im Erdgeschoss – wird gegenwärtig auf der ehemaligen Unionskinofläche entstehen und zu einer weiteren deutlichen Aufwertung des Ilversgehofener Platzes beitragen.

FÜR DIE ZUKUNFT GERÜSTET

Besonders positiv ist zudem, dass für alle großen Brachflächen in Ilversgehofen Bebauungspläne und Gestaltungsentwürfe existieren. Danach können in den nächsten 15 Jahren an der Mittelhäuser Straße/ Salinenstraße, zwischen Martinikirche und der Heiligen Mühle und am Salpeterberg/ Hans-Sailer-Straße neue Wohnsiedlungen mit viel Grün entstehen.

Ilversgehofen blieb auch nach der Wende einer der industriellen Standorte Erfurts und wird heute durch Betriebe des produzierenden Gewerbes und durch viele kleine und mittlere Betriebe des Dienstleistungsbereichs genutzt. Größter ansässiger Betrieb ist die Schuler AG, die aus dem Kombinat Umformtechnik hervorging. Weiterhin befinden sich ein Werk von Siemens zur Generato-

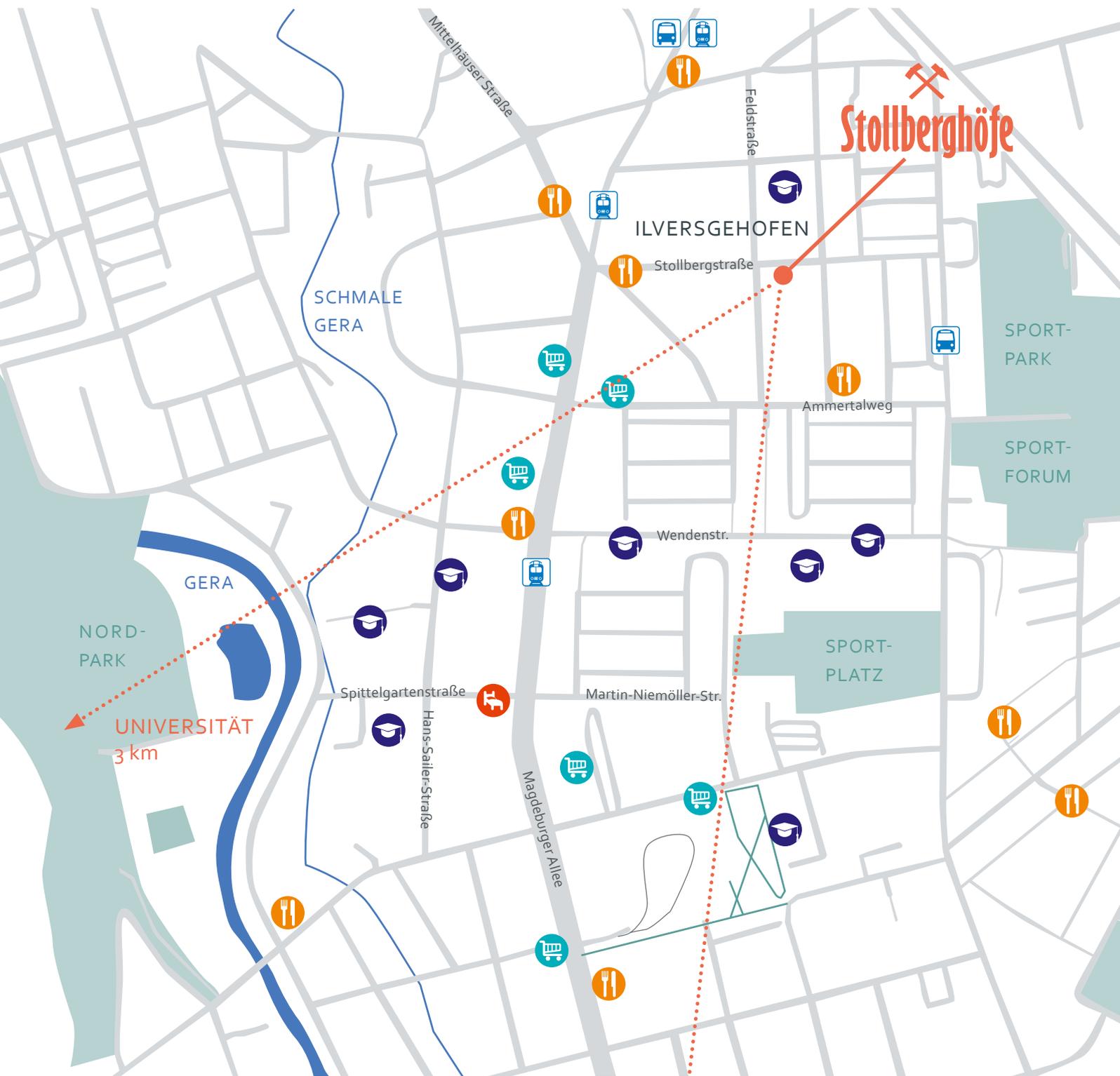


ren-Produktion und die Erfurter Malzwerke im Industriegebiet.

Seit 2007 entwickelte sich in dem Stadtteil eine Kultur- und Kreativszene, welche sich insbesondere im Gebiet zwischen Ilversgehofener Platz und Nordbahnhof ansiedelte. Sie trägt maßgeblich dazu bei, dass im Erfurter Norden zunehmend ein Kulturquartier entsteht, das für junge und ältere Menschen gleichermaßen attraktiv ist.

VIELE „KULTURELLE LEUCHTTÜRME“

Dazu gehören die Musicbar „Ilvers“, die „Music art school“, das „Klanggerüst“ und der Infoladen „Veto“ in der Magdeburger Allee, „Frau Korte“ im Nordbahnhof, „mp Piano“ am Ilversgehofener Platz, „Saline 34“ in der Salinenstraße und das „Wir-Labor“ in der Vollbrachtstraße. Weitere kulturelle Einrichtungen und Vereine existieren schon länger im Stadtteil, wie z. B. die Heiligen Mühle in der Mittelhäuser Straße sowie das Autonome Jugendzentrum (AJZ) und der in Erfurt einzigartige Kreativ- und Abenteuerspielplatz (KASpEr) in der Vollbrachtstraße. Seit einigen Jahren präsentiert sich auch die Lutherkirche immer stärker als Veranstaltungsort und „kultureller Leuchtturm“ in der Magdeburger Allee.



Stollberghöfe

ILVERSGEHOFEN

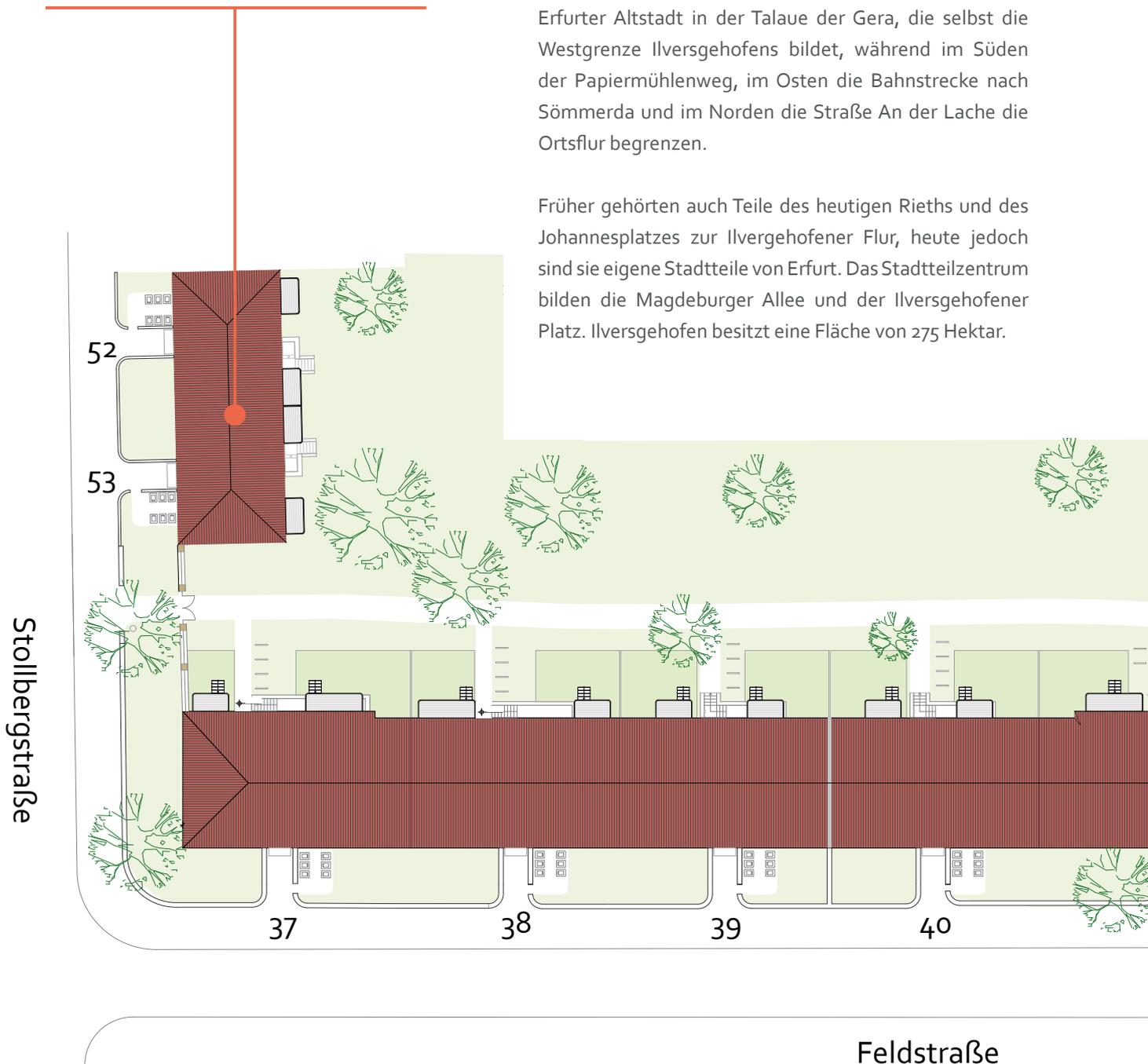
Für kreative Kultur- und Sporteinrichtungen bietet das Industriegebiet nördlich der Hohenwindenstraße mit seinen Industriebrachen und -denkmälern noch viel Raum. So wurden in ehemaligen Industriehallen eine Höhenkletterwand sowie eine Kart-Bahn an der Mittelhäuser Straße und ein Trampolinpark an der Lache eröffnet. Nach der Sanierung des alten Großhandelskontors in der Hugo-John-Straße können Kreative aus Kunst, Wirtschaft und Kultur sowie Startup-Unternehmen Räume als Werkstätten und Büros mieten.

ALTSTADT
3 km

-  Schulen/Kitas/Universitäten
-  Gastronomie
-  Einkaufsmöglichkeiten
-  Hotel/Jugendherberge
-  Bus/Tram

Stollberghöfe

1. BAUABSCHNITT I



EINE NEUE HEIMAT UND VIELE NEUE IMPULSE

Die Einwohnerzahl und das Durchschnittsalter haben sich in Ilversgehofen in den vergangenen Jahren so positiv entwickelt wie kaum in einem anderen Stadtteil von Erfurt. Besonders junge Familien, Studenten und Migranten ziehen hierher und wohnen friedlich zusammen mit den eher bodenständigen Alt-Ilversgehofenern. Sie finden hier eine Heimat und bringen immer wieder neue Impulse in die Entwicklung des Stadtteils ein.

DATEN UND FAKTEN

Ilversgehofen ist seit 1992 ein eigener Stadtteil der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt. Er liegt nördlich der Erfurter Altstadt in der Talau der Gera, die selbst die Westgrenze Ilversgehofens bildet, während im Süden der Papiermühlenweg, im Osten die Bahnstrecke nach Sömmerda und im Norden die Straße An der Lache die Ortsflur begrenzen.

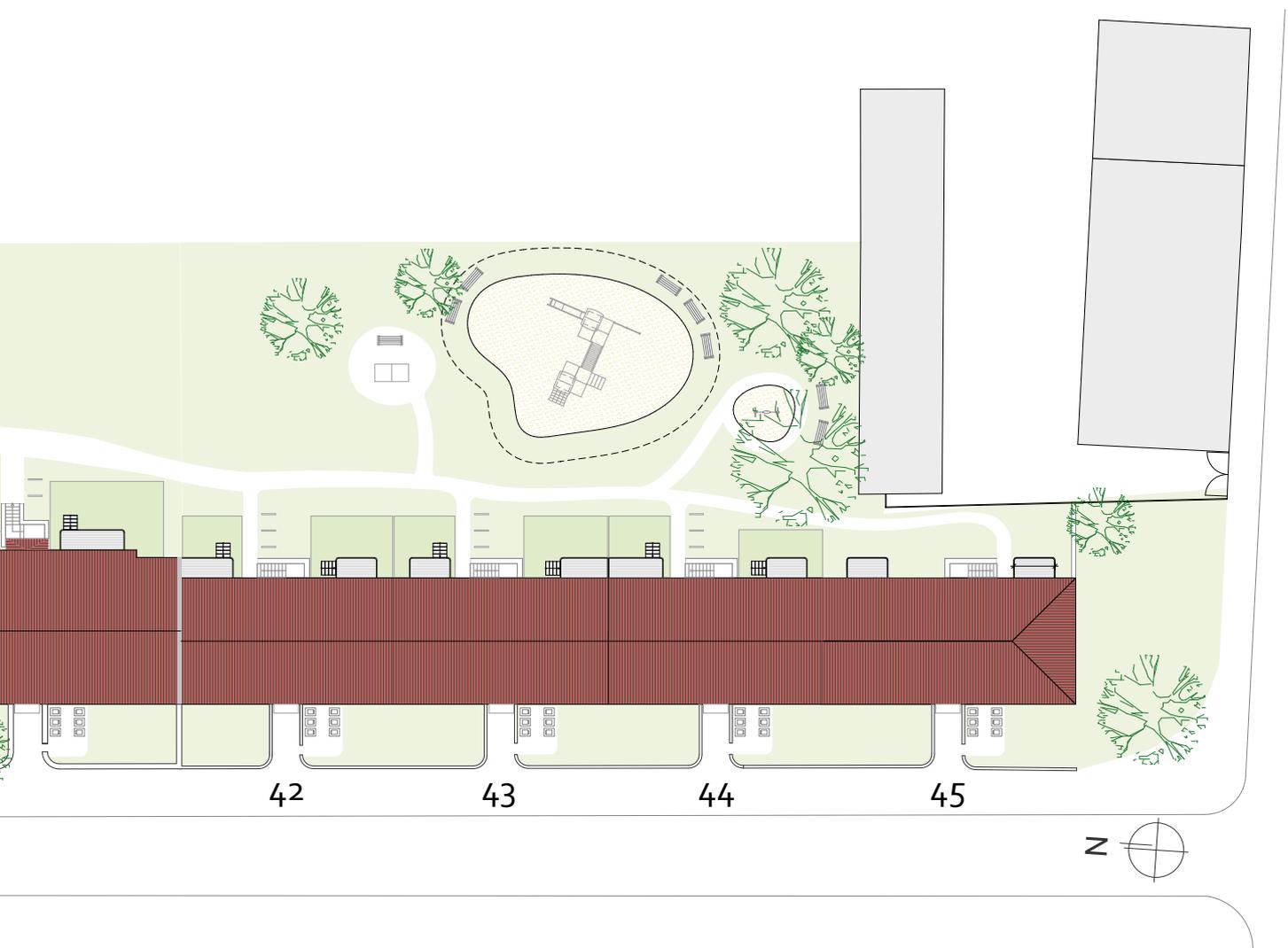
Früher gehörten auch Teile des heutigen Rieths und des Johannesplatzes zur Ilversgehofener Flur, heute jedoch sind sie eigene Stadtteile von Erfurt. Das Stadtteilzentrum bilden die Magdeburger Allee und der Ilversgehofener Platz. Ilversgehofen besitzt eine Fläche von 275 Hektar.

Ilversgehofen ist durch die Linien 1 und 5 der Straßenbahn Erfurt sowie über den Bahnhof Erfurt Nord mit Bahnverbindungen Richtung Erfurt Hauptbahnhof, Kassel und Nordhausen ans öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Dem motorisierten Individualverkehr in Ilversgehofen dienen die Magdeburger Allee, die Mittelhäuser Straße, die Salinenstraße, die Hugo-John-Straße und die Stotternheimer Straße als Hauptverkehrsstraßen.

LAGE UND GEOGRAFIE

Der Stadtteil Ilversgehofen liegt im Norden Erfurts. Er reicht von den Gründerzeit-Vorstädten Erfurts im Süden und Südwesten (Johannes- und Andreasvorstadt) bis zu den Plattenbaugebieten im Norden (Rieth, Am Roten Berg) sowie von der Gera (Nettelbeckufer) im Westen bis hin zur Bahnlinie Erfurt-Sömmerda im Osten. Das Stadtteilzentrum bildet die Magdeburger Allee mit dem Ilversgehofener Platz.

Das Gelände Ilversgehofens ist durchgehend flach und liegt zwischen 180 Metern Höhe im Norden und 190 Metern Höhe im Süden. Das einstige Ortszentrum liegt am Salpeterberg, einem kaum wahrnehmbaren Hügel, der jedoch etwas mehr Schutz vor Hochwasser der Gera bot, als umliegende Flächen und deshalb zur Anlage einer Siedlung geeignet war. Durch Ilversgehofen fließt die Schmale Gera, ein Nebenarm der Gera. Die Gera selbst bildet die Westgrenze Ilversgehofens, während im Süden der Papiermühlenweg, im Osten die Sömmerdaer Bahn und im Norden die Straße An der Lache die Ortsflur begrenzen. Früher gehörten auch Teile des heutigen Rieths und des Johannesplatzes zur Ilversgehofener Flur, heute jedoch bilden sie eigene Stadtteile.





Stollberghöfe

BAUABSCHNITT I

DAS OBJEKT – DIE STOLLBERGHÖFE

Seit der Gründerzeit waren im Dorf Ilversgehofen zahlreiche Industrie- und Gewerbebetriebe entstanden, in dessen Folge Ilversgehofen auch zum Wohnstandort wurde.

Um 1900 wurde östlich des historischen Dorfkerns „Neu-Ilversgehofen“ als neues Wohnviertel nach einem Plan aus vornehmlich rechtwinklig zueinander verlaufenden Straßen angelegt.

Die Feldstraße war die westlichste der vier in Nord-Süd-Richtung geplanten Straßen. Im nördlichen Teil erfolgte

bereits vor dem Ersten Weltkrieg eine Bebauung mit traditionellen Mietshäusern.

In den 1920er Jahren wurde die bauliche Entwicklung Ilversgehofens durch Baugenossenschaften und die Kommune voran getrieben. Nach Plänen von Johannes Klass (damals Leiter des Hochbauamtes der Stadt Erfurt) entstanden 1929 zunächst die viergeschossigen Wohnhäuser Feldstraße 37 bis 39. 1931 folgten die Häuser Feldstraße 40 und 41. Diese Wohnungen waren vor allem als Einraumwohnungen mit Sammel-WCs auf den Etagen geplant. In der Gestaltung erhielten die Häuser eine



Bestand August 2020

gemäßigt expressionistische Gestaltung. Die Fassaden wurden durch schmale, senkrechte Fensterbänder zur Belichtung der Treppenhäuser gegliedert.

Nach der Machtergreifung der Nazis im Jahr 1933 ruhte die Bautätigkeit. Erst im Mai 1937 legte das neu gegründete „Wohnungs- und Siedlungsamt“ neue Pläne für den Weiterbau den nun gebauten Wohnblocks Feldstraße 43 bis 45 wurde die Gebäudetiefe reduziert und es wurde in der Durchführung auf die senkrechten Belichtungsbänder zugunsten normaler Treppenhausfenster verzichtet. In dieser Bauphase entstanden auch die beiden Häuser Stollbergstraße 52 und 53. Nach dem Zweiten Weltkrieg blieben die Häuser in kommunaler Hand. 1974 wurden auch die Dächer zu Wohnungen ausgebaut und mit sehr großen Dachgauben versehen. In den 1990er Jahren gin-

gen die Wohnungen an die Kommunale Wohnungsgesellschaft Erfurt (KoWo), welche kaum Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchführten, was zu Leerstand und Verfall führte.

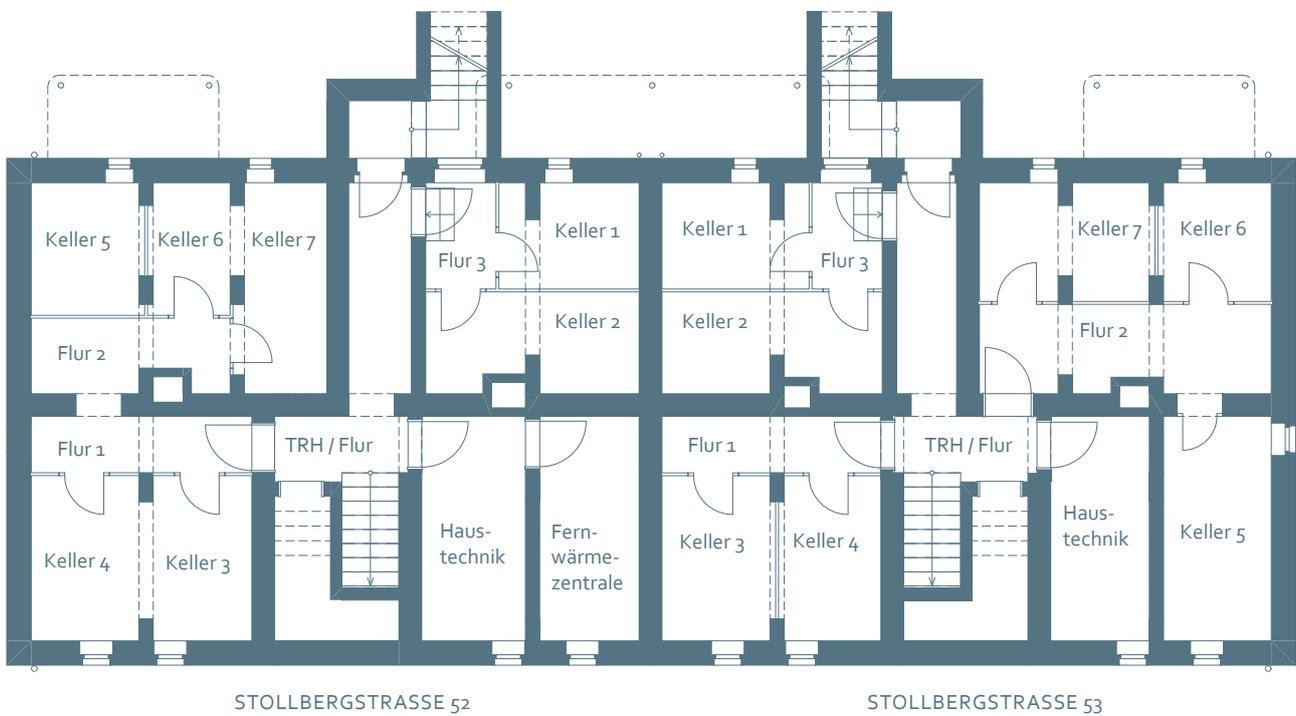
Die Denkmalwürdigkeit wurde von der Denkmalfachbehörde mit der „außergewöhnlichen Authentizität“ der ursprünglich erhaltenen Grundrisse, Architekturelemente (Haustüreinfassungen, Sohlbänke, Sockel, Putz, Vorgarteneinfassungen) und Ausbauteilen (Hauseingangs- und Wohnungstüren, Fenster, Terazzo- und Fliesenböden) begründet.



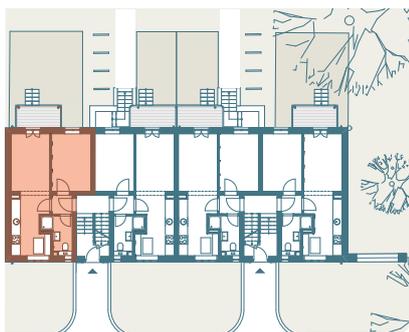
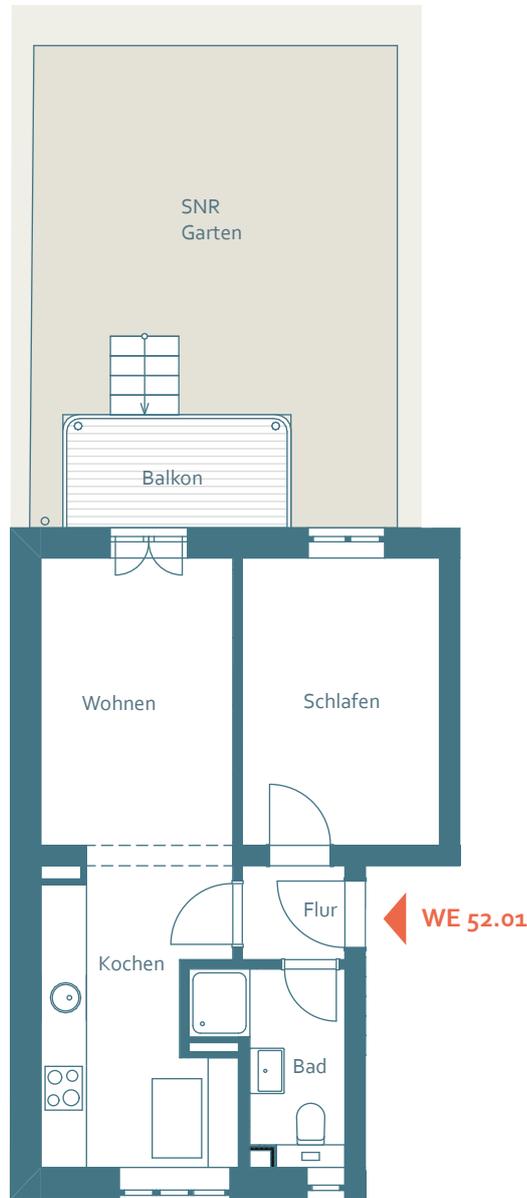


Unverbindliche Visualisierung

KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

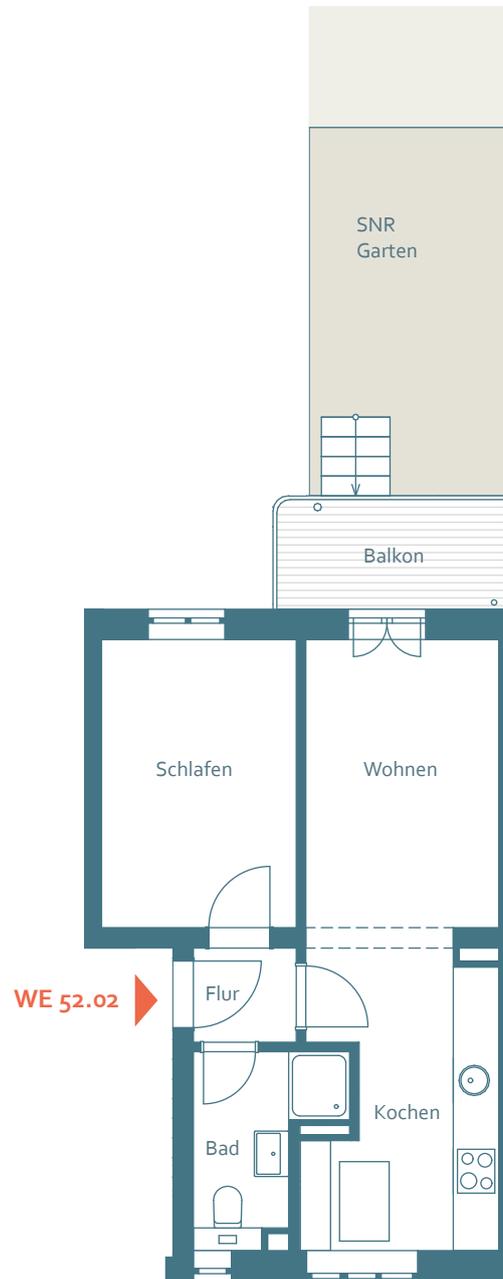


WOHNUNG 52.01

Flur	1,68 m ²
Bad	3,90 m ²
Wohnen Kochen	18,77 m ²
Schlafen	9,89 m ²
Balkon (1/2)	2,11 m ²

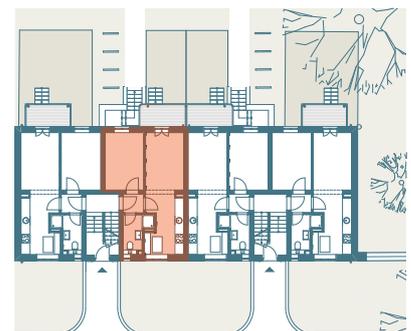
GESAMT 36,35 m²

ERDGESCHOSS

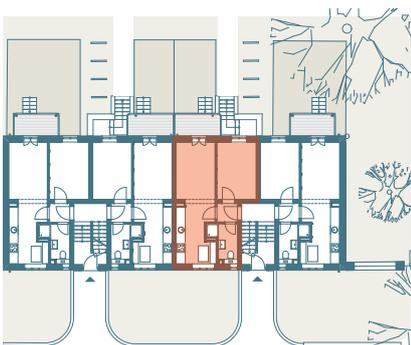
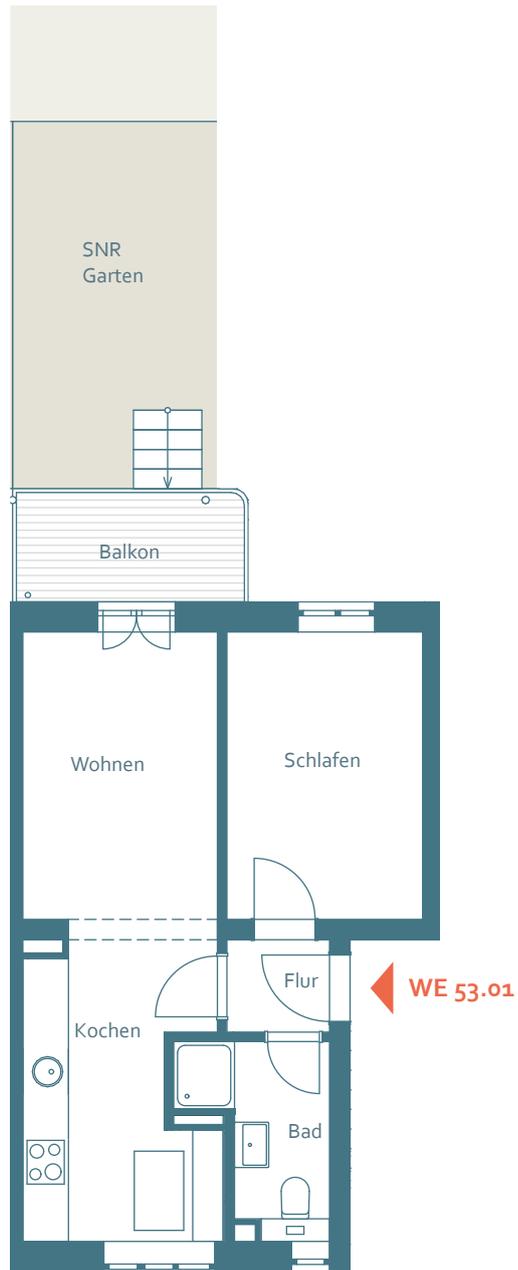


WOHNUNG 52.02

Flur	1,68 m ²
Bad	3,90 m ²
Wohnen Kochen	18,85 m ²
Schlafen	9,73 m ²
Balkon (1/2)	2,18 m ²
GESAMT	36,34 m²



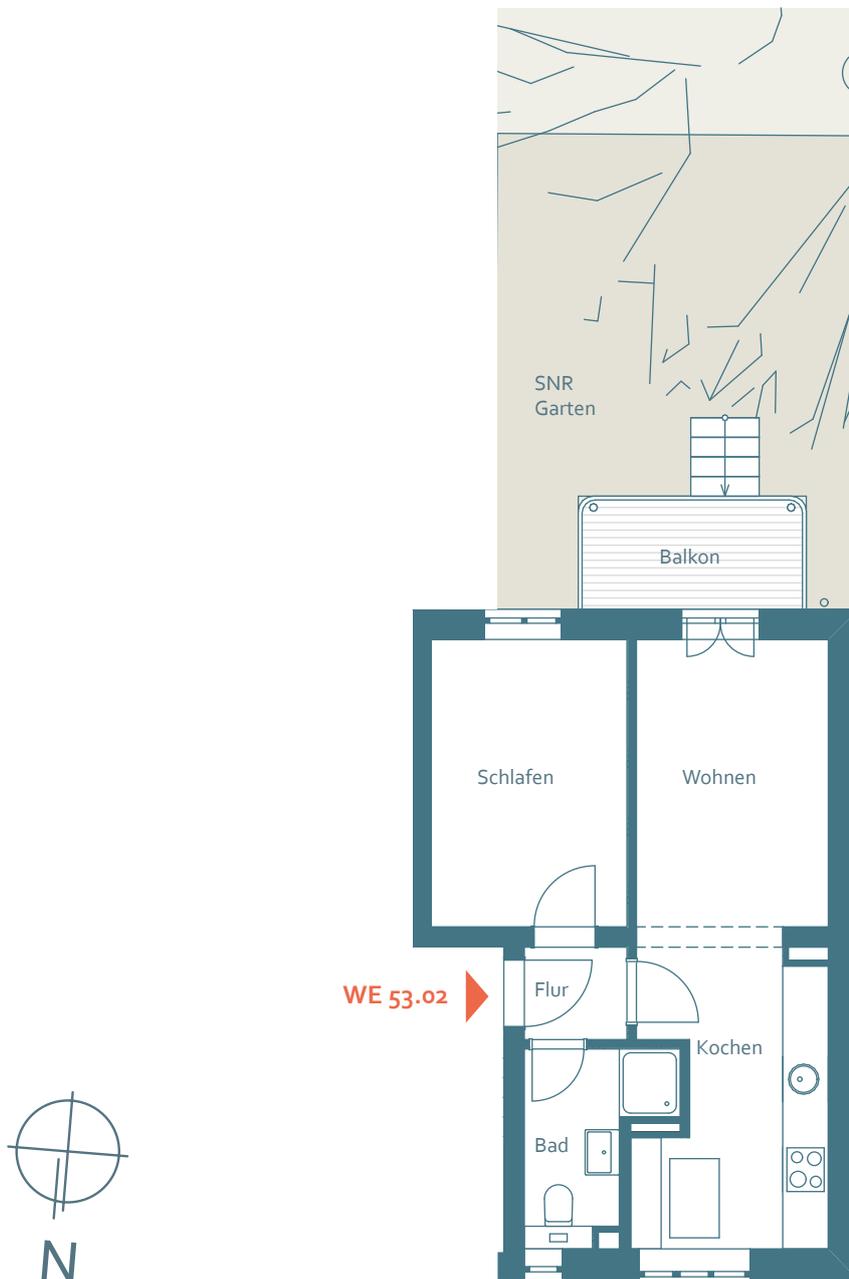
ERDGESCHOSS



WOHNUNG 53.01

Flur	1,65 m ²
Bad	3,93 m ²
Wohnen Kochen	19,04 m ²
Schlafen	9,81 m ²
Balkon (1/2)	2,18 m ²
GESAMT	36,61 m²

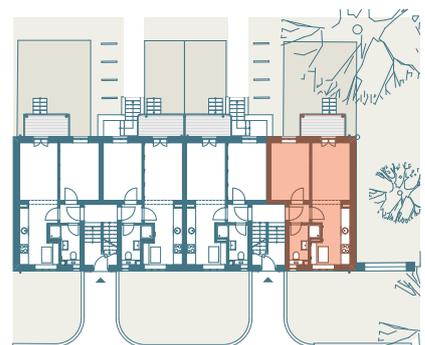
ERDGESCHOSS



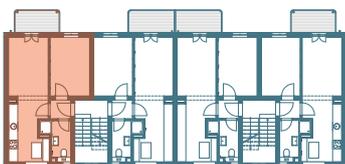
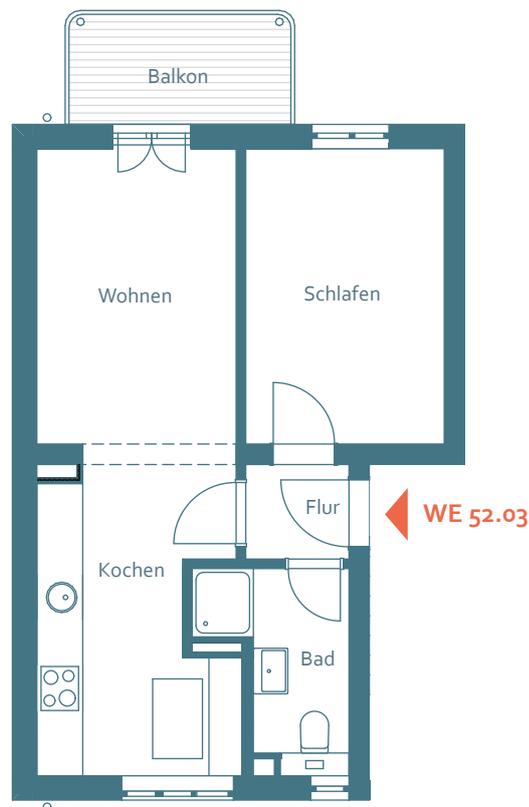
WOHNUNG 53.02

Flur	1,65 m ²
Bad	3,93 m ²
Wohnen Kochen	18,77 m ²
Schlafen	9,81 m ²
Balkon (1/2)	2,11 m ²

GESAMT 36,27 m²



1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 52.03

Flur	1,68 m ²
Bad	4,03 m ²
Wohnen Kochen	19,88 m ²
Schlafen	10,09 m ²
Balkon (1/2)	2,11 m ²

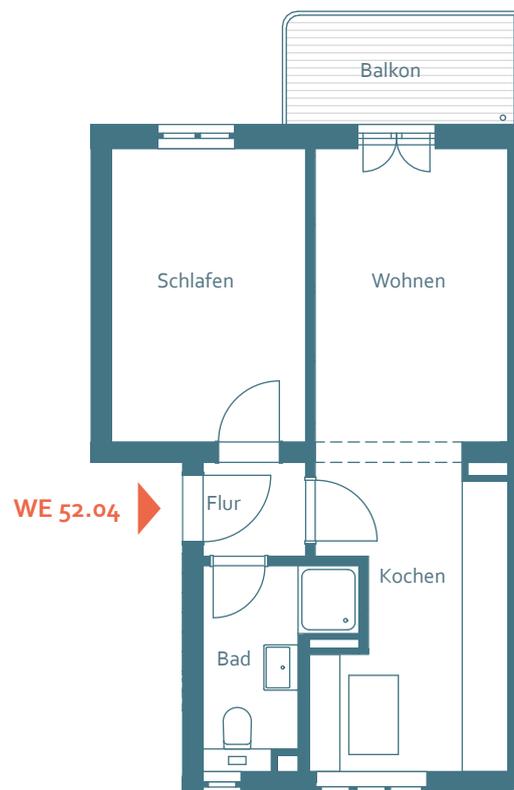
GESAMT 37,79 m²





Unverbindliche Visualisierungen

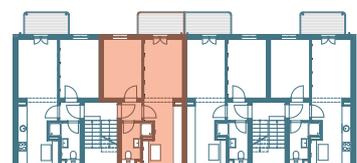
1. OBERGESCHOSS



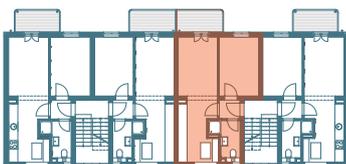
WOHNUNG 52.04

Flur	1,68 m ²
Bad	4,03 m ²
Wohnen Kochen	19,32 m ²
Schlafen	9,94 m ²
Balkon (1/2)	2,18 m ²

GESAMT 37,15 m²



1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 53.03

Flur	1,65 m ²
Bad	4,05 m ²
Wohnen Kochen	19,52 m ²
Schlafen	10,02 m ²
Balkon (1/2)	2,18 m ²

GESAMT 37,42 m²

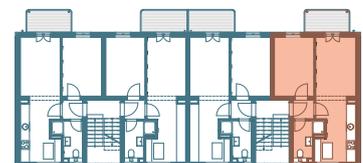
1. OBERGESCHOSS



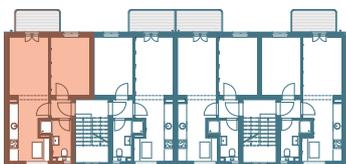
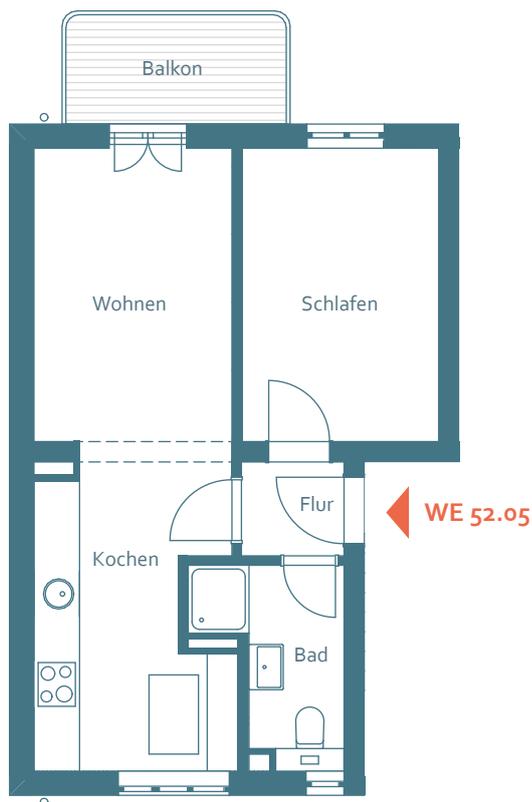
WOHNUNG 53.04

Flur	1,65 m ²
Bad	4,05 m ²
Wohnen Kochen	19,87 m ²
Schlafen	10,02 m ²
Balkon (1/2)	2,11 m ²

GESAMT 37,70 m²



2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 52.05

Flur	1,66 m ²
Bad	4,03 m ²
Wohnen Kochen	19,87 m ²
Schlafen	10,09 m ²
Balkon (1/2)	2,11 m ²

GESAMT 37,76 m²

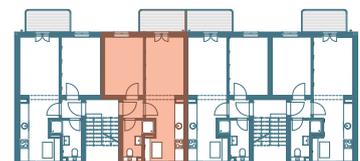
2. OBERGESCHOSS



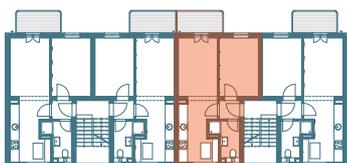
WOHNUNG 52.06

Flur	1,68 m ²
Bad	4,03 m ²
Wohnen Kochen	19,31 m ²
Schlafen	9,94 m ²
Balkon (1/2)	2,18 m ²

GESAMT 37,14 m²



2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 53.05

Flur	1,65 m ²
Bad	3,78 m ²
Wohnen Kochen	19,51 m ²
Schlafen	10,02 m ²
Balkon (1/2)	2,18 m ²

GESAMT 37,14 m²





Unverbindliche Visualisierung

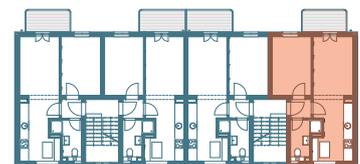
2. OBERGESCHOSS



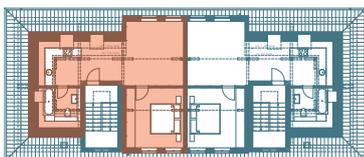
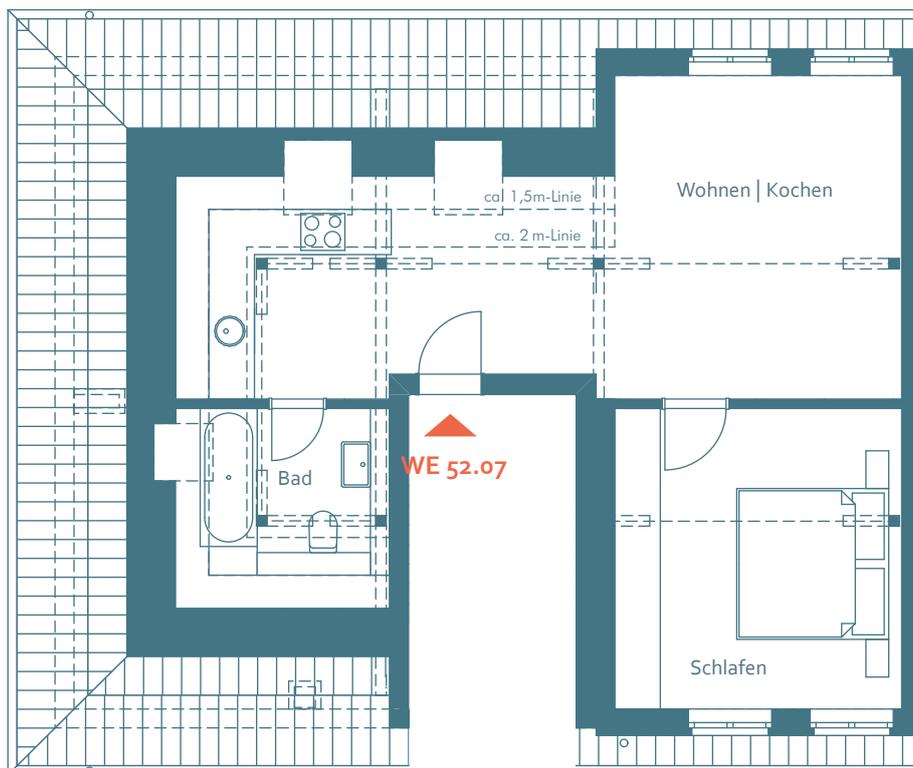
WOHNUNG 53.06

Flur	1,65 m ²
Bad	4,05 m ²
Wohnen Kochen	19,87 m ²
Schlafen	10,02 m ²
Balkon (1/2)	2,11 m ²

GESAMT 37,70 m²



DACHGESCHOSS

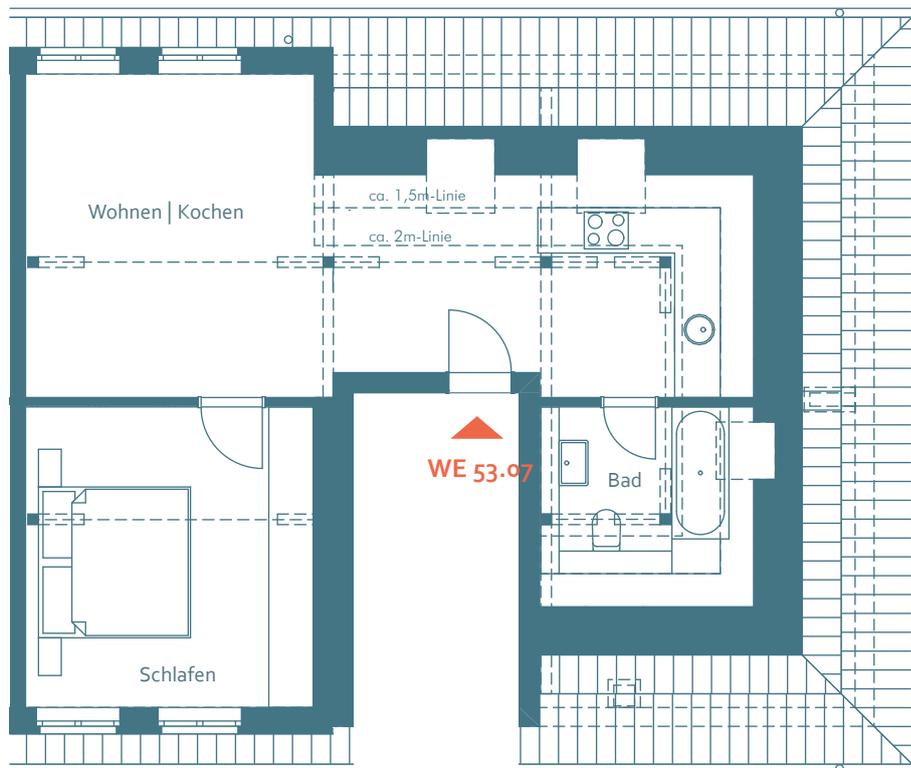


WOHNUNG 52.07

Wohnen Kochen	28,66 m ²
Bad	5,25 m ²
Schlafen	15,05 m ²

GESAMT 48,96 m²

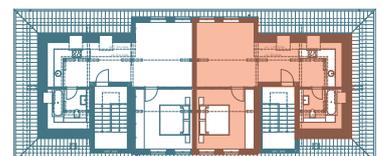
DACHGESCHOSS



WOHNUNG 53.07

Wohnen Kochen	28,76 m ²
Bad	5,25 m ²
Schlafen	15,14 m ²

GESAMT 49,15 m²



Denkmalgerechte Sanierung und denkmalgerechter Umbau von elf Mehrfamilienhäusern (Stollbergstraße 52-53 und Feldstraße 37-45; 99086 Erfurt) vom 18.11.2020

ALLGEMEINES

Die zu sanierenden Wohnhäuser wurden in den Jahren 1929 bis 1937 errichtet. Es handelt sich um einen Etagenwohnbau in geschlossener Bebauung, der unter Denkmalschutz gemäß Kulturdenkmal nach §2 ThürDSchG steht. Es handelt sich um einen massiven Bau in zurückhaltender Fassadengliederung und mit Putzdekor. Die Fassadengliederung wird nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde mit Kratzputz versehen. Bei den Hoffassaden kommt WDVS-System mit Oberputz zum Einsatz.

Das gesamte Anwesen wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen (2021/2022) umgebaut, 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 96 Wohneinheiten entstehen, die den Bedürfnissen des modernen Wohnens angepasst sind. Zudem werden entsprechend den Auflagen des Denkmalamtes zum Zwecke der Wertsteigerung eine Balkonanlage dem Wohnensemble hinzugefügt. Der hofseitige Garten wird des Weiteren gärtnerisch gestaltet und es werden auch KfZ-Stellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden sein. Die Objekte erhalten zudem Fahrradräume sowie eigene Aufzuganlagen.

1. FASSADE

Die straßenseitige Fassade steht unter Denkmalschutz und wird dementsprechend nach den Auflagen des Denkmalamtes saniert und in Teilen erneuert. Soweit denkmalschutzrechtlich möglich und nach Vorlagen der KfW, den Bauteilnachweis des Energieberaters, wird die hofseitige Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

2. KELLER

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

Die Wände und die Decken im Keller werden gesäubert oder sandgestrahlt und bleiben aus bauphysikalischen Gründen teilweise unverputzt oder werden mit diffusionsoffenem Putz behandelt.

Eine nachträgliche vertikale und horizontale Abdichtung des Bodens und der Wände ist nicht vorgesehen.

Die Kellerabteile erhalten eine neue Stahlabtrennung. Der Heizraum und die Kellerzugänge werden mit Brandschutztüren versehen.

3. FENSTER

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

Um den Charme des Altbestandes zu unterstreichen, werden ggf. entsprechend den Auflagen der Denkmalschutzbehörde historisierende Profile vorgesehen.

Die Fenster, die eventuell als zweiter Rettungsweg dienen sollen, können durch Vorgaben des Brand-

schutzes in der Ausführung abweichen. Es werden ein- und zweiflügelige Fenster sowie einflügelige Balkontüren nach Vorgabe des Denkmalschutzes eingebaut.

4. DACH

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

Die Schal- und Wärmehaut sowie die Dacheindeckung werden komplett erneuert. Die Dachentwässerung wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes 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 Brandschutzforderungen ein Dachflächenfenster mit Rauchabzugsfunktion (RWA) eingebaut.

5. BALKONE

Auf der Hofseite werden gemäß der Planung und entsprechend den Auflagen des Brandschutzes und des Denkmalschutzes Balkonanlagen als Balkonkragplatten aus Stahlbeton mit Beschichtung und pulverbeschichteten Stahlgeländer errichtet.

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

6. TREPPENHAUS

Die originären Hauszugangstüren werden entsprechend der Vorlagen des Denkmalschutzes bei Bedarf schreinermäßig ausgebessert oder nachgebaut.

Die geputzten Wände des Treppenhauses werden instandgesetzt und mit passender Farbgebung nach Vorgabe des Denkmalschutzes künstlerisch neugestaltet. Die Beleuchtung wird erneuert und dem wertigen Gesamteindruck angepasst. Die Po-

deste und Treppenstufen werden aufbereitet und bei Bedarf saniert.

Die Wohnungseingangstüren werden überarbeitet oder bei Bedarf schreinermäßig unter Vorlagen des Denkmalschutzes nachgebaut.

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

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

7. AUSSENANLAGEN

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

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

8. WOHNUNGEN

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

8.1 Rohbaumaßnahmen

Aufgrund des bestehenden Altbaus erstrecken sich die Rohbaumaßnahmen hauptsächlich auf Instandsetzungen der Decken und Wandflächen, sowie Bestandswände.

Die Grundrisse der Wohnungen werden aufgrund des Denkmalschutzes größtenteils in Trockenbauweise abgeändert, um sie den heutigen Wohnbe-

dürfnissen entsprechend anzupassen und neu zu gestalten.

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

Nicht mehr erforderliche Schornsteinzüge werden bis zum Fußboden im EG abgerissen oder als Installationsschacht für die Haustechnik genutzt bzw. zur Stabilisierung von Wandabschnitten verfüllt.

Die Holzbalkendecken werden gemäß den Sanierungsempfehlungen instandgesetzt und ggf. verstärkt bzw. zusätzlich im Bereich der Sanierungen holzschutztechnisch behandelt.

8.2 Fußböden

Die Böden in den Bädern erhalten auf geeigneter Unterkonstruktion eine Abdichtung und einen keramischen Fußbodenbelag. In den Küchen wird auf den Böden ein Fliesenbelag 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 geeigneter Dämmschicht. Durch die zusätzliche Dämmschicht und den neuen Estrich müssen eventuell im Eingangsbereich der Wohnungen erhöhte Schwellen angebracht werden. Dies hat eventuell auch bei den Fensterbrüstungen eine zusätzliche Absturzicherung zur Folge.

8.3 Wände

Der Innenputz des gesamten Treppenhauses wird überprüft und bei Bedarf werden lose und hohle Putzfelder entfernt und erneuert.

Der Putz in den Wohnungen wird komplett erneuert oder mit Trockenputzplatten versehen. Trockenbauwände werden gespachtelt und geschliffen.

In den Bereichen neuer Durchbrüche werden eventuell neue Stahlbau-Unterzüge sowie Stützen oder Träger aus statischen Gründen erforderlich.

8.4 Decken

Vorhandene Decken mit verputzter Oberfläche werden instandgesetzt oder mit einer Unterhangdecke in Trockenbauform verkleidet. Sämtliche Decken werden gespachtelt, geschliffen und vom Maler fachgerecht behandelt und gestrichen.

8.5 Innentüren

Die noch intakten Türen werden ausgebaut und schreinermäßig aufgearbeitet. Defekte Türen werden nachgebaut und ersetzt. Um den Gesamteindruck der einzelnen Wohnungen zu erhalten, werden entweder alte und somit vom Maler aufgearbeitete oder neue Türen in die Wohnung eingebaut – jedoch nicht gemischt.

8.6 Fliesen- und Natursteinarbeiten

Die Böden in den Bädern werden mit Keramikfliesen belegt. Hierzu passend werden die Wände in den Bereichen der Duschen türhoch, in den übrigen Bereichen installationshoch, gefliest.

Die Wandbeläge werden in zeitlosem Design und passend zum Ton der Bodenfliesen ausgewählt.

8.7 Bad

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

Die Leitungen sowie die Anschlüsse werden ausgetauscht. Die Waschtisch-, Badewannenfüll- und Duscharmaturen mit Handbrause und Brauseschlauch werden mit Fabrikaten der Firma Hans Grohe oder gleichwertig ausgeführt. Innenliegende Bäder erhalten eine Entlüftung über das Dach.

Zudem wird eine Heizmatte als Fußbodenheizung verlegt.

Steckdosen und Schalter werden in ausreichender Zahl vorgesehen und installiert. Die in der Planung

dargestellten Sanitäröbjekte haben rein informativen Charakter und können sich in Form und Größe je nach der Bemusterung ändern.

Jede Wohnung wird mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet sein.

8.8 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.

8.9 Malerarbeiten

Trockenbauwände werden oberflächenfertig gespachtelt, geschliffen und mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Alle Decken und Wände werden malermäßig und im Einzelnen mit Vlies behandelt und ebenfalls mit Dispersionsfarbe gestrichen.

9. ELEKTROINSTALLATION/AUSSTATTUNG

Die Elektroinstallation wird gemäß den Bestimmungen der VDE, den technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Energieversorgers und den sonstigen Regeln der Technik neu ausgeführt. Alle Wohnungen erhalten eine Versorgung über Wechselstrom und neue Zähler. Darüber hinaus wird jede Wohnung mit einem neuen und unter Putz liegenden modernen Unterverteiler- und Multimediakasten ausgestattet.

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

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

10. HEIZUNGSANLAGEN / WARMWASSERVERSORGUNG

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

Es wird der Fernwärmeanschluss der Stadt genutzt oder von einem Anbieter ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk durch einen Contracting- Vertrag zu ortsüblichen Konditionen zur Verfügung gestellt.

Die Auswahl der technischen Anlage erfolgt durch den Contractor in Abstimmung mit dem Bauträger. Laut aktuellen Planungsstand erfolgt die Beheizung durch ein Blockheizkraftwerk, einen Gasbrennwertkessel zur Abdeckung der Spitzenlast und einer Ausführung mit energieeffizienter Technik, elektronischer Steuerung und zentraler Warmwasseraufbereitung, die nach einer Wärmebedarfsrechnung laut DIN für das Haus ausgelegt wird.

Jede Wohnung wird mit modernen Heizkörpern ausgestattet.

Fast alle Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper.

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

11. AUFZUG

Im Zuge der Sanierung ist in den Gebäuden der Feldstraße 37 bis 45 der Einbau von Aufzugsanlagen für zwei bis drei Personen vorgesehen. Bei den Gebäuden der Stollberstraße 52 und 53 sind keine Aufzugsanlagen vorgesehen.

12. SCHLUSSBEMERKUNG / SONSTIGES

Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und wohnungsbezogen vorbehaltlich der Auflagen der Baugenehmigung, einschließlich zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der Baumaßnahmen, Auflagen der Denkmalschutzbehörde oder anderer Behörden, Änderungen infolge

notwendiger Fachplanungen, Auflagen örtlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen, notwendigen Änderungen infolge gutachterlicher Untersuchungen und Bauausführungen, die zur Beseitigung von während der Baumaßnahmen erkannten Mängeln an der Bausubstanz durchgeführt werden müssen. Sämtliche Bauleistungen werden entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt und durch den Statiker und Architekten überwacht.

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

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

RISIKOHINWEISE IMMOBILIENERWERB

1. ANBIETERIN

Anbieterin/Eigentümerin der Immobilie ist die Objektgesellschaft „Stollberghöfe“ Erfurt GmbH & Co. KG (Amtsgericht Jena, Aktenzeichen HRA 504893), Regierungsstraße 61/62, 99084 Erfurt. Persönlich haftender Gesellschafter ist die German Real Estate Invest zweite GmbH, Bayreuth (Amtsgericht Bayreuth HRB 6470, Geschäftsführer: Andreas Schott) 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 Käufer neben der Wohnung auch (Mit-) Eigentum an der entsprechenden (Gesamt-) Immobilie in Berlin (sog. Gemeinschaftseigentum). Die Erwerber und neuen Eigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft.

3. RISIKEN

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

3.1. Standortrisiko

Die Wertentwicklung einer Immobilie hängt wesentlich von deren Lage/Standort ab. Einflussfaktoren hierauf sind z. B. die Konjunktur, (soziale) Einwohnerstruktur sowie Lärm- und Umweltfaktoren und die wirtschaftliche sowie gesellschaftliche Prägung der Umgebung (z. B. Arbeitgeberstruktur und angesiedelte Unternehmen), als auch städte- und strassenbauliche Maßnahmen.

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

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

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

Das Standortrisiko ist ebenfalls davon abhängig, ob es sich um eine Immobilie in den sog. neuen Bundesländern oder den sog. alten Bundesländern handelt. In jedem Fall haben wirtschaftliche und städtebauliche Veränderungen unmittelbaren Einfluss auf den Standort und damit die Werthaltigkeit und/oder die Wertentwicklung der Immobilie. Eine abschließende Beurteilung ist hier nicht möglich und liegt nicht im Verantwortungs- und Einflussbereich der Anbieterin/Eigentümerin.

3.2. Allgemeines Mietausfallrisiko/Allgemeines Vermieterrisiko

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

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

einem solchen Fall hat der Erwerber unter Umständen Eigenmittel zur Finanzierung aufzuwenden.

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

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

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

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

Das Bonitätsrisiko der Mieter trägt alleine der Erwerber.

3.3. Einmalige Kosten

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

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

Dies ist bei einer geplanten Fremdfinanzierung der Immobilie zu berücksichtigen.

3.4. Laufende Kosten/Investitionen

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

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

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

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

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

3.5. Wertentwicklung

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

Bei dem Immobilienerwerb handelt es sich um eine langfristige Investition in Sachwerte mit der langfristigen Chance zur Gewinnrealisierung. Ein kurzfristiger Verkauf der Immobilie (z. B. nach ein oder zwei Jahren) kann ggf. zu einem (hohen) (Wert-) Verlust führen, da z.B. der ursprünglich gezahlte Kauf-

preis 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 Wohnungseigentümergebiet (sog. WEG) und der notariellen Teilungserklärung.

3.7. Bausubstanz

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

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

Trotz sorgfältiger Prüfung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass an dem Objekt versteckte Mängel vorhanden sind, die im Zeitpunkt der Sanierung nicht erkennbar waren. Eine Haftung für solche versteckten Mängel besteht nur dann, wenn diese der Anbieterin/Eigentümerin im Zeitpunkt des Im-

mobilienverkaufs bekannt waren und diese arglistig verschwiegen wurden. Die diesbezügliche Beweislast liegt beim Erwerber.

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

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

3.8. Steuerliche Risiken

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

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

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

Es ist dringend anzuraten, im Zusammenhang mit der Immobilie und allen damit auftretenden Fragestellungen (z. B. Erwerb, Besitz, Veräußerung, Anerkennung von Aufwendungen und/oder Abschrei-

bungen) eine steuerrechtliche Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.

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

Zukünftige Gesetzesänderungen oder geänderte Gesetzesauslegungen können nicht ausgeschlossen werden. Im Fall einer Änderung kann die steuerliche Behandlung des Immobilieneigentums negativ beeinflusst werden, sodass dies beim Erwerber zu steuerlichen Mehrbelastungen bzw. sinkenden Steuervorteilen führen kann. Für die vom Erwerber beabsichtigten steuerlichen Ziele ist allein dieser selbst verantwortlich. Die Anbieterin/Eigentümerin übernimmt hierfür weder eine Garantie noch eine Haftung.

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

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

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

3.9. Finanzierung

Bei einer (teilweisen) Fremdfinanzierung der Immobilie durch einen Darlehensvertrag, trägt der Erwerber das Risiko, dass die Einnahmen aus einer mög-

lichen 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 Ablaufleistung aus dem gewählten Tilgungsersatzmodell (z. B. kapitalbildende oder fondsgebundene Lebensversicherung oder Bausparvertrag) nicht ausreicht. Den sich in diesem Fall möglicherweise ergebenden Fehlbetrag hat der Erwerber aus eigenen finanziellen Mitteln zu tragen.

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

3.10. Zufälliger Untergang/Vandalismus/Höhere Gewalt

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

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

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

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

3.11. Weiterverkauf der Immobilie

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

Der (gewinnbringende) Weiterverkauf der Immobilie hängt von vielen – sich ggf. wechselseitig beeinflussenden – Faktoren, insbesondere Konjunktur, Zinsumfeld sowie Angebot und Nachfrage, ab. Auf diese Faktoren hat die Anbieterin/Eigentümerin keinen Einfluss. Das 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 Verbindlichkeiten des Erwerbers durch diesen nicht oder nicht rechtzeitig oder nur unter Einsatz von Eigenmitteln bedient werden können.

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

3.13. Prognoserisiko

Die Planung der Anbieterin/Eigentümerin stützt sich auf zukunftsgerichtete Annahmen, die sich mitunter auch auf nicht historische und/oder gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für 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 äußere Ereignisse im In- und Ausland die Geschäftstätigkeit der Anbieterin/Eigentümerin beeinflussen und sich so negativ auf deren wirtschaftliche Situation auswirken. Im schlimmsten Fall kann die Anbieterin/Eigentümerin zur Einstellung ihrer Geschäftstätigkeit gezwungen sein. Dies kann (un-)mittelbare Auswirkungen auf den Erwerb der Immobilie haben. Der Erwerber trägt das Insolvenzrisiko der Anbieterin/Eigentümerin.

3.15. Kumulation von Risiken

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

REFERENZOBJEKTE

DENKMALSANIERUNG

OBJEKT: Heinrich-Lorenz-Straße 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



DENKMALSANIERUNG

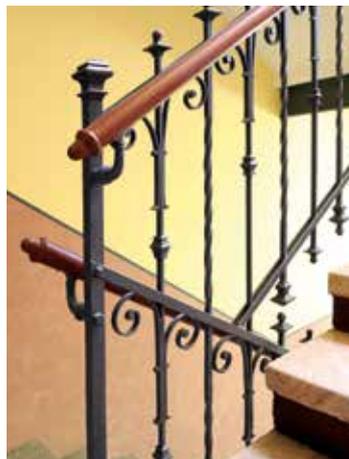
OBJEKT: Gießstraße 21,
Chemnitz

FERTIGSTELLUNG: 2019

EINHEITEN: 13 Wohnungen

STELLPLÄTZE: 2 Stellplätze

WOHNFLÄCHE: ca. 730 m²



REFERENZOBJEKTE

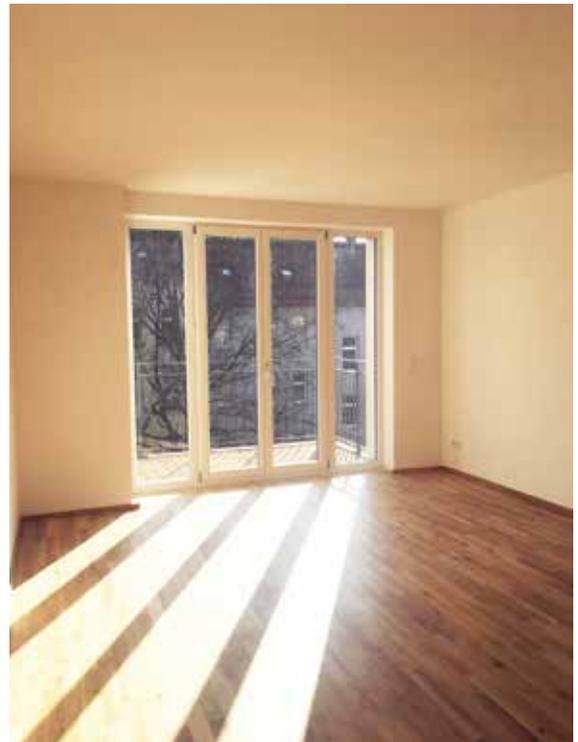
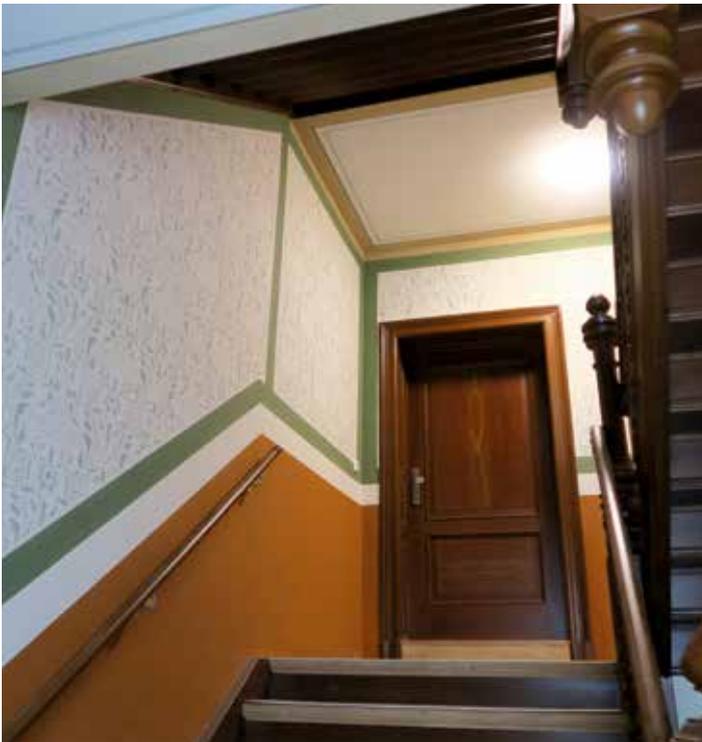
DENKMALSANIERUNG

OBJEKT: Mariannenstraße 76;
Leipzig

FERTIGSTELLUNG: 2018

EINHEITEN: 11 Wohnungen

WOHNFLÄCHE: ca. 600 m²



REFERENZOBJEKTE



BAUHAUSSANIERUNG

DENKMAL

OBJEKT: Puschkinstraße 5; Erfurt

FERTIGSTELLUNG: 2015

EINHEITEN: 6 Wohnungen

STELLPLÄTZE: 6 Stellplätze

WOHNFLÄCHE: ca. 660 m²

REFERENZOBJEKTE



„ZUM GROSSEN CHRISTOPH“

DENKMALSANIERUNG UND NEUBAU

OBJEKT: Historisches Ensemble mit 3 Wohngebäuden (Regierungsstraße 61/62; Erfurt)

FERTIGSTELLUNG: 2013

EINHEITEN: 9 Wohneinheiten,
1 Gewerbeeinheit

STELLPLÄTZE: 10 (ebenerdige Garage)

GESAMTFLÄCHE: ca. 900 m²

AUSZEICHNUNGEN: Thüringer Denkmal-
schutzpreis 2014 „Gesamtensemble“



IMPRESSUM

Initiator | Bauräger | Eigentümer

Objektgesellschaft „Stollberghöfe“ Erfurt GmbH & Co. KG

Regierungsstraße 61/62

99084 Erfurt

Tel. 0361 2119640

Fax 0361 2119642

Quellen

Mikro- und Makrolage:

<http://www.erfurt.de>

<http://www.ilversgehofen.de>

[https://de.wikipedia.org/wiki/FeldstraÙe_37-45_und_StollbergstraÙe_52_und_53_\(Erfurt\)](https://de.wikipedia.org/wiki/FeldstraÙe_37-45_und_StollbergstraÙe_52_und_53_(Erfurt))

Bildnachweise externer Urheber

Bilder Erfurt: <https://pixabay.com/de/>

Seite 57 Referenz Regierungsstraße: © Matthias F. Schmidt

