

Produkt (angebotene Gebäude)
Wohnraummodelle -größen
Ausstattung (architektonisches Gesamtkonzept)
Gebäudezustand Revitalisierung Qualitätscontrolling
Energetische Qualität (Gesamtareal gebäudebezogen)
Fertigstellung (Bezugs- Gesamtfertigstellung)
Grundbuchangaben
Kaufpreise
Erwerbsnebenkosten
Instandhaltungsrücklage
Abschreibung (erhöhte lineare Abschreibung)
Mieterwartung (Prognose)
Mietnebenkosten (Verwaltungskosten derzeit)
Einkunftsart

- Sanierungsobjekte (**Ensembleschutz**) | Baujahr 1899-1902 – Bestandteil eines weiträumigen, in sich geschlossenen und (**landschafts-architektonisch beeindruckenden Ensembles** auf einer Gesamtfläche von ca. 57.986 m²; **Haus 5** (Reihenhaus-Charakter) umfasst zehn Einheiten (Wohnfläche ca. 1.580 m²), **Haus 6** und **Haus 7** beinhalten jeweils 16 Einheiten (Wohnfläche jeweils ca. 1.397 m²); Grundstücksfläche ca. 8.373 m² (Gebäude- | Freiflächen); 36 Pkw-Stellplätze (31 in einer **Tiefgarage** (optional), fünf im Außenbereich)
- **Haus 5** – ca. 113 m² bis ca. 185 m² [Struktur – drei bis sechs Zimmer; Terrasse einschl. Gartenanteil (SNR)]; **Haus 6** | **Haus 7** – ca. 63 m² bis ca. 117 m² [Struktur – zwei bis vier Zimmer; Terrasse einschl. Gartenanteil (SNR) bzw. Loggia oder Dachterrasse]
- u. a. Echtholzparkett, Keramikböden, glatt gespachtelte Innenwände | Decken; Bad- | Sanitärausstattung – deutsche Markenfabrikate; Fußbodenheizung; Wärme- | Schallschutzverglasung (II); optional – Sonderwunschausstattung Bussystem [kabelgebundene Gebäudeautomatisierung (Smart-Home-System), Fernzugriff-Funktionen (u. a. Heizungsregulierung, Lichtsteuerung, Abwesenheitskalender)]
- sanierungs-/modernisierungsbedürftiger Gesamtzustand (Sanierungs-/Modernisierungsrückstau, sanierungsbedürftiger Leerstand)
- **denkmalgerechte und energetische Sanierung/Modernisierung bzw. Rekonstruktion** (Innenausbau – gehobenes Neubau-Niveau)
- der gesamte **Wertschöpfungsprozess** wird durch einen zertifizierten Sachverständigen des TÜV SÜD begleitet (**Qualitätscontrolling**)
- die Bauausführung erfolgt – soweit dies möglich ist – nach den gültigen DIN-Normen, entsprechend dem Anforderungsprofil der Energieeinsparverordnung (EnEV) und nach Maßgabe der behördlichen Auflagen (u. a. Ensembleschutz); da die angebotsgegenständlichen Gebäude vom **Ensembleschutz** erfasst werden (Areal als Einheit erhaltend), wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Energieeinsparverordnung gem. § 24 bzw. § 25 EnEV nicht anzuwenden bzw. von den Anforderungen dieser Verordnung aufgrund der denkmalrechtlich festgelegten Auflagen sowie der örtlichen Gegebenheiten unter Wahrung des historischen Bestandes abzuweichen
- **weitgehend autarke Ausrichtung des Areals** – innovatives Energiekonzept (Blockheizkraftwerke, Fernwärmeversorgung), geplant sind u. a. der **Einsatz regenerativer Energien** (Photovoltaik, Solarthermie) und eine **Wärmerückgewinnung** aus den Tiefgaragen
- Juni 2019 | Dezember 2019 (geplant – witterungsabhängig; detaillierte Angaben sind dem notariellen Kaufvertrag zu entnehmen)
- das Gesamtareal (im Genehmigungsverfahren befindlicher Bebauungsplan 357.1) wird sukzessive in Abschnitten revitalisiert
- Grundbuchamt Leipzig, Grundbuch von Möckern, Blatt 4020, Flurstück 242/14, Usedomer Straße 2, 2A-2D | 4, 4A-4D | 6, 6A-6I
- Wohnungseigentum (Sondereigentum) – ø 3.820 €/m²
- **Haus 5** – Reihenhaus von 432.959,00 € bis 706.433,00 € | **Haus 6** und **Haus 7** – Wohneinheit von 241.348,00 € bis 447.742,00 €
- Pkw-Stellplatz (Teileigentum, optional) – 27.450,00 € (in einer neu zu errichtenden Tiefgarage auf dem Gesamtareal)
- Pkw-Stellplatz (Sondernutzungsrecht) – 15.000,00 € (im Außenbereich, entlang der Anliegerstraßen des Grundstücks)
- ca. 6,5 % des Gesamtkaufpreises (derzeit 3,5 % Grunderwerbsteuer, ca. 3,0 % Notar- und Gerichtskosten, Kosten für die Finanzierungsgrundschuld); zzgl. Bereitstellungszinsen, Bauzeitzinsen
- anfänglich mtl. 0,40 €/m² (SE), anfänglich mtl. 3,00 € (TE – Stellplatz Tiefgarage) – Kalkulationsbasis
- **erhöhte AfA** (sog. Denkmalabschreibung) gem. § 7i EStG – 9,0 % über 8 Jahre und 7,0 % über 4 Jahre (Kapitalanleger), dem gegenüber Eigennutzer – erhöhte AfA gem. § 10f EStG – 9,0 % über 10 Jahre (**Sanierungsanteil: ca. 65 %**)
- **lineare AfA** gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2b EStG – 2,5 % über 40 Jahre (**Altbausubstanzanteil: ca. 15 %**);
- abweichende Abschreibung für nachträgliche, nicht nach §§ 7i bzw. 10f EStG begünstigte Herstellungskosten: **lineare AfA** gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG – 2,0 % über 50 Jahre (**Anteil nachträglicher Herstellungskosten: ca. 15 %**)
- Nettokaltmiete i.H.v. mtl. ca. 8,20 €/m² (Wohnfläche)
- Stellplatzmiete i.H.v. mtl. 60,00 € (TE – Tiefgarage) bzw. i.H.v. mtl. 40,00 € (SNR – Außenbereich)
- WEG-Verwaltung (gem. Wohnungseigentumsgesetz) – mtl. brutto 23,80 € (SE) | Stellplätze mtl. brutto 4,95 € (TE, SNR)
- SE-Verwaltung (optional) – mtl. brutto 23,80 € (SE) | Stellplätze mtl. brutto 4,95 € (TE, SNR)
- **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung** gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG

Ausführungen zum Gesamtareal –
Abschnitt *Angebot im Überblick* (Seite 10 ff.)
Haus 5: Teilgrundstücksfläche ca. 2.641 m²
Haus 6: Teilgrundstücksfläche ca. 2.705 m²
Haus 7: Teilgrundstücksfläche ca. 3.027 m²
Wohnraumgestaltung – Abschnitt
Angebot im Detail (Seite 40 ff.)

detaillierte Angaben zu Bauleistung und
Ausstattung der Wohneinheiten – Abschnitt
Werterhalt und Wertsteigerung (Seite 62 ff.)

Angaben zur energetischen Qualität
des Gesamtareals – Abschnitt
Angebot im Überblick (Seite 10 ff.),
Werterhalt und Wertsteigerung (Seite 62 ff.)

detaillierte, auf die einzelnen Einheiten
bezogene Angaben – Abschnitt
Kaufpreise | *Kaufpreisaufteilung* (Seite 76 ff.)

detaillierte Ausführungen – Abschnitt
Steuerliche Grundlagen (Seite 110 ff.)

Angaben zum Immobilienmanagement –
Abschnitt *Konzeptionelle Gestaltung* (Seite 107 ff.)