



WOHN PARK STIENITZSEE



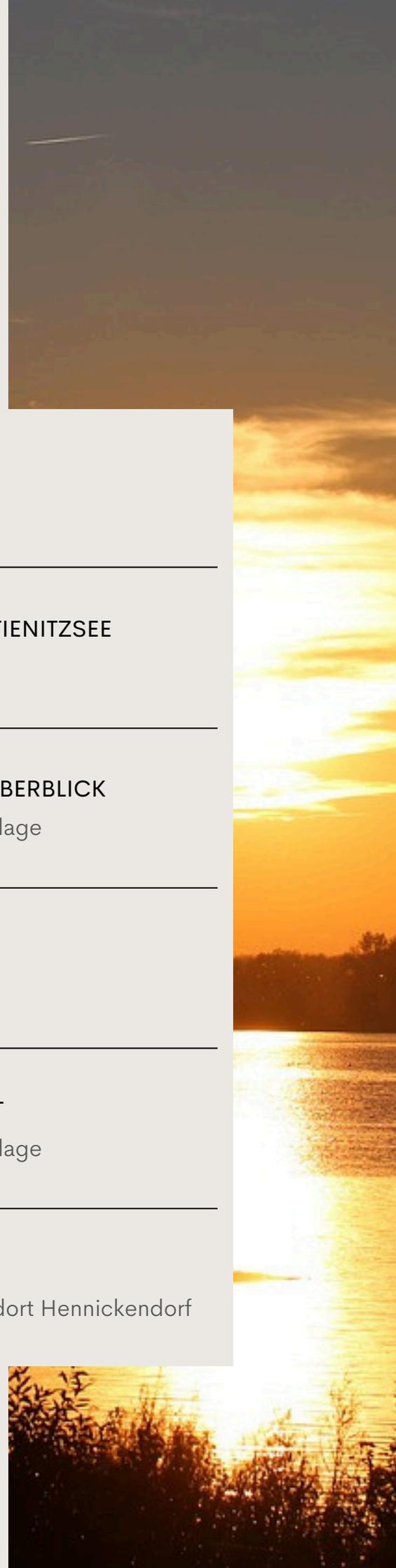
IMMOBILIEN-EXPOSÉ

# Wohnen am See Neubau mit KfW-40 Standard



# INHALT

<b>04</b>	<b>ÜBER UNS</b> Vorwort
<b>05</b>	<b>WOHNPARK STIENITZSEE</b>
<b>06</b>	<b>ANGEBOT IM ÜBERBLICK</b> Mikro- & Makrolage
<b>08</b>	<b>HISTORIE</b>
<b>10</b>	<b>DER STANDORT</b> Mikro- & Makrolage
<b>16</b>	<b>WIRTSCHAFT</b> Wirtschaftsstandort Hennickendorf



# INHALT

<b>17</b>	<b>DER STIENITZSEE</b> Eine Umgebung wie gemacht für Familien
<b>23</b>	<b>DIE WOHNEINHEITEN</b> Grundrisse & Lageplan
<b>43</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b> Das Objekt im Detail
<b>51</b>	<b>HINWEISE AN INVESTOREN</b> Chancen & Risiken
<b>64</b>	<b>STEUERLICHE ASPEKTE</b>
<b>68</b>	<b>HAFTUNGSAUSSCHLUSS</b>



## Über uns

### Tradition trifft auf Innovation:

Seit Jahren ist die IVK Kath GmbH ein Akteur auf dem Markt für Wohnimmobilien. Mit einem Gespür für historische Schätze und einem Auge für zukunftsorientierte Investitionen vereint das Unternehmen Tradition und Innovation auf einzigartige Weise.

Wertvolle Denkmäler, Neubau- und Sanierungsobjekte. Jedes dieser Objekte birgt ein einzigartiges Potenzial, das wir mit viel Leidenschaft und Expertise entfalten. So entstehen nicht nur wunderschöne Wohnräume, sondern auch wertvolle Investitionen für die Zukunft.

### Maßgeschneiderte Lösungen

Ob Sie als potenzieller Käufer, Kapitalanleger oder Eigennutzer nach einem neuen Zuhause suchen, die IVK Kath GmbH steht Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Wir analysieren Ihre individuellen Bedürfnisse und entwickeln maßgeschneiderte Lösungen, die perfekt zu Ihnen passen.



# WOHNPAK STIENITZSEE

In Hennickendorf bei Berlin entsteht ein neues Wohnbauprojekt mit insgesamt 54 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten, aufgeteilt auf zwei Häuser, sowie 60 Tiefgaragenstellplätze. Die 54 Wohneinheiten erstrecken sich über insgesamt vier Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss teilweise als Staffelgeschoss ausgeführt ist. Erschlossen werden die Wohnungen über drei Treppenhäuser mit jeweils einem barrierefreien Personenaufzug.

Die Anordnung der Gebäude schafft Raum für einen Innenhof oder Platz in ihrer Mitte, der zu einem schönen Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz gestaltet wird.

Das Objekt verfügt über eine Vielfalt an Wohnungen mit ein bis vier Zimmern und bedarfsgerechten Wohnungsgrößen, die eine breite Palette an Wohnmöglichkeiten für Singles, Paare und Familien bereitstellen. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Balkon oder eine Terrasse, die Ruhe und Erholung im Freien ermöglichen.

Ihre

**IVK Kath GmbH**

**RG Stabi Bau**

**GmbH**





IVK Kath GmbH

## Angebot im Überblick

---

### Daten und Fakten

<b>Anlagentyp:</b>	Immobilie (Neubau)
<b>Anbieter/Bauträger:</b>	RG STABI BAU GmbH
<b>Grundstück:</b>	Berliner Straße 4, 5. 15378 Rüdersdorf/ OT Hennickendorf
<b>Anzahl der Wohnungen:</b>	54 Wohneinheiten + 2 Gewerbeeinheiten
<b>Wohnungsgrößen:</b>	ca. 35m <sup>2</sup> 138m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis pro WE:</b>	ab 4.950€/m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	60 Tiefgaragenstellplätze
<b>Erwerbsnebenkosten:</b>	ca. 8,5% des Kaufpreises // derzeit 6,5% Grunderwerbssteuer, sowie ca. 2% für Notar- und Grundbuchkosten // Zinsen, Bereitstellungskosten während der Bauzeit nach Anfall
<b>Instandhaltungsrücklage:</b>	0,30€/m <sup>2</sup> pro Monat
<b>KfW:</b>	KfW-Effizienzhaus-40 // Förderung bis zu 100.000€ pro Wohneinheit
<b>Mieterwartung:</b>	ab 14,00€
<b>Erstvermietung:</b>	wird vom Bauträger nicht geschuldet
<b>Bauzeit:</b>	geplante Fertigstellung 31.12.2025



# Schauen Sie sich um





Wissenswertes

## Die Historie Ein Blick in die Vergangenheit



Im 12. Jahrhundert, während der Zeit der deutschen Ostsiedlung, begann die Geschichte vom Stadtteil Hennickendorf in der Region, die heute als Rüdersdorf bekannt ist. Die ursprüngliche Ansiedlung war geprägt von kleinen Bauernhöfen und der Entwicklung einer agrarischen Gemeinschaft.

Hennickendorf erlangte im 14. Jahrhundert an Bedeutung, als die Region von der Mark Brandenburg aus verwaltet wurde. Die Landwirtschaft spielte eine entscheidende Rolle im Lebensunterhalt der Bewohner, und die Dorfbewohner entwickelten im Laufe der Jahrhunderte verschiedene Techniken, um das Land fruchtbar zu machen.

Im 17. Jahrhundert erlebte die Region wirtschaftlichen Aufschwung durch den Abbau von Kalkstein. Die Entdeckung von qualitativ hochwertigem Kalkstein in den nahegelegenen Hügeln von Rüdersdorf führte zu einem Anstieg des Bergbaus und einer wachsenden wirtschaftlichen Bedeutung für die Gemeinde. Die Industrialisierung im 19. Jahrhundert brachte eine neue Ära für Hennickendorf.



Wissenswertes

## Die Historie Ein Blick in die Vergangenheit



Der Kalksteinabbau erreichte seinen Höhepunkt, und die Region wurde zu einem bedeutenden Zentrum für die Produktion von Zement. Der Kalkstein aus Rüdersdorf wurde in ganz Deutschland und darüber hinaus geschätzt.

Während des 20. Jahrhunderts durchlebte Hennickendorf Rüdersdorf Zeiten des Wandels. Die Stadt wurde in den beiden Weltkriegen stark in Mitleidenschaft gezogen, doch die Bewohner kämpften sich durch und setzten nach den Kriegen auf den Wiederaufbau und die Modernisierung.

Heute erinnern historische Gebäude, wie alte Bergarbeiterhäuser und Industriegebäude, an die industrielle Vergangenheit von Hennickendorf Rüdersdorf. Der Stienitzsee, der einst für den Transport von Kalkstein genutzt wurde, ist nun ein malerischer Ort für Erholung und Freizeit.

Die Geschichte von Hennickendorf Rüdersdorf ist geprägt von der Verbindung von Tradition und Fortschritt, von Landwirtschaft zu industrieller Produktion, und spiegelt die Resilienz und den Wandel einer kleinen deutschen Gemeinde im Laufe der Jahrhunderte wider.



Mikro- & Makroanalyse

## Der Standort

### Makrolage

---

In Hennickendorf, einem charmanten Ort in der Nähe des Stienitzsees, offenbart sich eine reichhaltige makroökonomische Landschaft, die den Ort nicht nur als Wohnraum, sondern auch als integralen Bestandteil einer regionalen Gemeinschaft definiert.

Die wirtschaftliche Dynamik von Hennickendorf spiegelt sich in seiner stabilen Wirtschaftslage wider. Eine vielfältige Palette von Wirtschaftszweigen prägt die Region, wobei Landwirtschaft eine traditionelle Säule bildet. Die fruchtbaren Felder und Weiden tragen nicht nur zur lokalen Nahrungsmittelproduktion bei, sondern setzen auch auf eine nachhaltige Landwirtschaft, die den ökologischen und ökonomischen Bedürfnissen gerecht wird.

Tourismus spielt eine entscheidende Rolle in der makroökonomischen Landschaft von Hennickendorf. Der idyllische Stienitzsee fungiert als Magnet für Besucher, die die Natur, Wassersportaktivitäten und Erholung suchen. Die touristische Infrastruktur, von gemütlichen Pensionen bis zu gastfreundlichen Restaurants, spiegelt die Offenheit der Gemeinschaft gegenüber Besuchern wider.

Die Wirtschaftsstruktur ist durch ihre Vielfalt geprägt. Neben der Landwirtschaft gibt es eine breite Palette von Dienstleistungsunternehmen, Handwerksbetrieben und lokalen Geschäften. Dies schafft nicht nur Arbeitsplätze, sondern fördert auch die Autarkie der Gemeinschaft.



Kulturell verbindet Hennickendorf Tradition mit Modernität. Lokale Feste und Veranstaltungen sind nicht nur ein Ausdruck des Gemeinschaftsgeistes, sondern tragen auch zur Stärkung der regionalen Identität bei. Kulturelle Einrichtungen, sei es ein kleines Museum oder ein künstlerisches Zentrum, bereichern das kulturelle Angebot und fördern den kreativen Austausch.

Umweltaspekte gewinnen in der makroökonomischen Betrachtung zunehmend an Bedeutung. Die Nähe zu Naturschutzgebieten und der Fokus auf nachhaltige Praktiken in der Landwirtschaft und im Tourismus zeugen von einem Bewusstsein für Umweltverantwortung und langfristige Lebensqualität.

Zukunftsorientierte Stadtentwicklungsprojekte könnten die Infrastruktur weiter verbessern und die Lebensqualität für die Bewohner von Hennickendorf steigern. Demografische Veränderungen könnten neue Herausforderungen und Chancen mit sich bringen, die eine sorgfältige Planung und Anpassung erfordern.

Insgesamt präsentiert sich Hennickendorf in seiner makroökonomischen Perspektive als eine lebendige, vielseitige Gemeinschaft, die ihre Wurzeln respektiert und zugleich offen für Innovation und Entwicklung ist.

Es ist ein Ort, der nicht nur Heimat ist, sondern auch als Teil einer größeren regionalen Identität fungiert.

Hennickendorf, idyllisch gelegen in der Nähe des Stienitzsees, profitiert nicht nur von seiner charmanten lokalen Umgebung, sondern auch von seiner günstigen makrogeografischen Lage in Bezug auf andere bedeutende Städte in der Region. Die Entfernungen zu größeren Städten prägen maßgeblich die Erreichbarkeit und verleihen Hennickendorf eine strategische Position innerhalb des regionalen Gefüges.

**Berlin**, die Hauptstadt Deutschlands, liegt in westlicher Richtung etwa 30 Kilometer von Hennickendorf entfernt. Diese kurze Distanz eröffnet den Bewohnern von Hennickendorf Zugang zu einem breiten Spektrum an kulturellen Veranstaltungen, Bildungseinrichtungen und beruflichen Möglichkeiten. Die gute Verkehrsanbindung erleichtert zudem den regelmäßigen Austausch mit der Metropole.

Die nächste Stadt ist **Frankfurt (Oder)**, die sich etwa 50 Kilometer östlich von Hennickendorf befindet. Diese Nähe ermöglicht eine schnelle Anbindung an eine Stadt mit erweiterten infrastrukturellen und wirtschaftlichen Ressourcen.



**Frankfurt (Oder)** ist nicht nur ein wichtiger regionaler Wirtschaftsstandort, sondern bietet auch kulturelle und bildungsrelevante Einrichtungen, die für die Bewohner von Hennickendorf von Interesse sein können.

Ein weiterer wichtiger Nachbar ist **Fürstenwalde**, etwa 25 Kilometer nördlich von Hennickendorf. Fürstenwalde fungiert als regionales Zentrum und bietet eine erweiterte Palette von Dienstleistungen, von Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Gesundheitsversorgung. Die kurze Distanz erleichtert den Zugang zu diesen Angeboten für die Einwohner von Hennickendorf.

Die Nähe zu diesen bedeutenden Städten trägt dazu bei, dass Hennickendorf nicht nur als Rückzugsort inmitten der Natur, sondern auch als gut vernetzte Gemeinschaft wahrgenommen wird. Diese Entfernungen verdeutlichen die Vorteile einer ausgeglichenen Lebensqualität, die sowohl die Ruhe der ländlichen Umgebung als auch die Annehmlichkeiten größerer städtischer Zentren berücksichtigt.





Mikro- & Makroanalyse

## Der Standort

### Mikrolage

---

Auf mikroskopischer Ebene zeichnet sich Rüdersdorf durch eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur aus, die von jungen Familien, Berufstätigen und Senioren geprägt ist.

Die Wohnsituation wird hauptsächlich von Einfamilienhäusern geprägt, die dem Stadtteil eine ländliche Atmosphäre verleihen. Die Immobilienpreise sind moderat und spiegeln die Attraktivität und den Zuwachs der Gegend wider.

In Bezug auf die Infrastruktur bieten Grundschulen, Kindergärten sowie eine gute Verkehrsanbindung durch Straßen und öffentliche Verkehrsmittel eine solide Basis für die Bewohner. In unmittelbarer Nähe zum Neubauprojekt befindet sich ein Ärztehaus und gegenüber dem Neubau hat die ortsansässige Sparkasse Ihren Sitz.

Die Wirtschaftsstruktur wird von Kleingewerbe dominiert, darunter lokale Geschäfte und Dienstleister. Obwohl die Arbeitsplatzsituation stabil ist, zieht der Stadtteil viele Pendler an.

In Rüdersdorf in Hennickendorf eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für vielfältige Freizeitgestaltung, die die Bedürfnisse verschiedener Altersgruppen und Interessen abdecken.



### **Naturnahe Aktivitäten:**

·Der nahegelegene Stienitzsee bietet ideale Bedingungen für Wassersportaktivitäten wie Schwimmen, Segeln, Kanufahren und Angeln. Umgeben von malerischer Natur laden die Uferbereiche zu erholsamen Spaziergängen, Picknicks und Naturbeobachtungen ein.

### **Sport und Bewegung:**

Sportbegeisterte können lokale Sportvereine für Fußball, Tennis, Leichtathletik oder andere Aktivitäten nutzen. Fahrradwege und Wanderpfade ermöglichen es, die Umgebung aktiv zu erkunden und gleichzeitig fit zu bleiben.

### **Kulturelle Veranstaltungen:**

·Lokale Feste, Märkte und kulturelle Veranstaltungen bieten Gelegenheiten, die Gemeinschaft zu erleben und die regionale Kultur zu genießen. Mögliche Besuche von Museen oder Kunstausstellungen tragen zur kulturellen Vielfalt bei.

### **Gastronomie und Genuss:**

·Die örtliche Gastronomie bietet die Möglichkeit, regionale Spezialitäten zu probieren und in gemütlichem Ambiente zu entspannen. ·Veranstaltungen wie Weinproben oder kulinarische Festivals können die Genussvielfalt weiter bereichern.

### **Gemeinschaftliche Aktivitäten:**

·Gemeinschaftszentren oder Bürgervereine organisieren häufig Veranstaltungen, Treffpunkte oder gemeinsame Aktivitäten für die Bewohner. ·Engagierte Bürger können an ehrenamtlichen Projekten teilnehmen, um die Gemeinschaft zu stärken und positive Veränderungen voranzutreiben.

### **Fitness und Wellness:**

Fitnessstudios oder Wellness-Einrichtungen bieten Möglichkeiten zur körperlichen Erholung und Entspannung. Yoga-Kurse, Pilates oder andere Gesundheitsaktivitäten können das Wohlbefinden fördern.

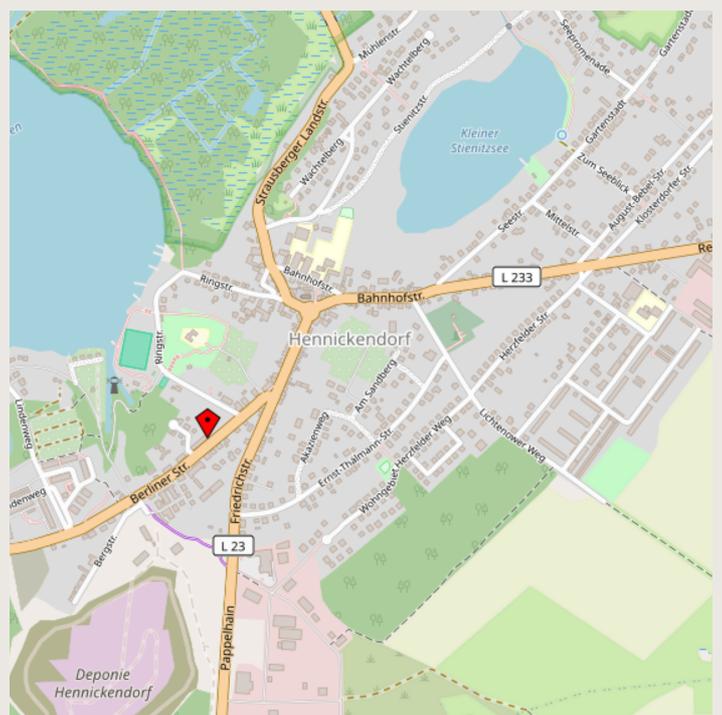


### **Kinder- und Familienfreundliche Angebote:**

· Spielplätze, Parks und Familienveranstaltungen schaffen geeignete Umgebungen für Kinder. Gemeinschaftliche Aktivitäten wie Flohmärkte oder Kinderfeste fördern die Zusammengehörigkeit der Familien.

### **Kreativität und Bildung:**

· Kreativworkshops, Kunst- oder Musikurse bieten Möglichkeiten zur Entfaltung von Talenten und Interessen. Vorträge, Lesungen oder Weiterbildungsangebote können den intellektuellen Horizont erweitern.





IVK Kath GmbH

## **Hennickendorf Wirtschaft**

---

Neben der unmittelbaren Nähe zu Berlin, ist die nur ca. 20 km entfernte Tesla Gigafactory ein bedeutender Wirtschaftsfaktor für die Region. Das Werk ist mit dem Auto über die A10 oder die L23 in nur 25 bis 30 Minuten erreichbar und trägt maßgeblich zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur wirtschaftlichen Entwicklung der Umgebung bei.

Zudem bietet Hennickendorf eine breite Palette an Arbeitsmöglichkeiten, von Industrie und Produktion bis hin zu einer facettenreichen Dienstleistungsbranche mit lokalen Unternehmen wie Handwerksbetrieben und Einzelhandelsgeschäften.

Die gesamte Gemeinde Rüdersdorf stellt einen bedeutenden Wirtschaftsstandort im östlichen Berliner Umland dar, insbesondere für die Baustoffindustrie, Logistik und Spedition. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch die A10, die Bundesstraßen 1 und 5 sowie der von der CEMEX GmbH betriebene Hafen Rüdersdorf, welcher an das Bundeswasserstraßennetz angebunden ist, bieten Unternehmen einen klaren Standortvorteil.

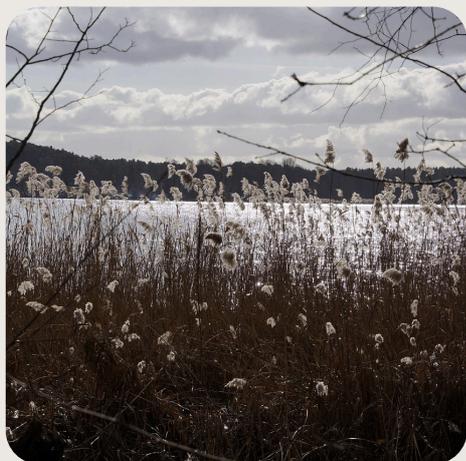
Der Gewerbeverein Rüdersdorf bietet eine Plattform für Gewerbetreibende und Freiberufler, um sich auszutauschen und voneinander zu lernen, was die Gemeinschaft stärkt und den wirtschaftlichen Austausch fördert.



# Der Stienitzsee

In Brandenburg erwartet Berliner Stadtbewohner nur einen Katzensprung entfernt ein ideales Ausflugsziel für einen erholsamen Kurzurlaub: Der Große Stienitzsee, zwischen Hoppegarten und Rüdersdorf gelegen, beeindruckt mit seiner einzigartigen Atmosphäre, umgeben von historischen Bunkern und Ruinen.

## Eine Umgebung wie gemacht für Familien



---

Die Anreise gestaltet sich unkompliziert: Nur etwa 30 Kilometer vom Alexanderplatz entfernt, bietet die Bundesstraße B1 eine schnelle Verbindung. Die Fahrt führt vorbei an Sehenswürdigkeiten wie der ehemaligen Mineralwassermanufaktur Rüderdorfer Sprudel und den Schornsteinen alter Ziegeleien.

---

Der Große Stienitzsee präsentiert sich als der größte See im Landkreis Märkisch-Oderland, gekennzeichnet durch klares und sauberes Wasser mit Seerosen, Fischen und Muscheln als Zeichen exzellenter Wasserqualität.

---

Die Wahl des Aufenthaltsortes am See hängt von individuellen Vorlieben ab. Seit 2011 lockt das Strandbad Stienitzsee mit einem großzügigen Sandstrand, ausgedehnten Rasenflächen, schattigen Plätzen unter Bäumen und Sitzgelegenheiten. Alternativ bietet sich ein Spaziergang entlang des Ufers an, um den See herum, wo sich Badepausen bequem im Gras oder im Schatten der Bäume verbringen lassen.



Die Ausstattung des Strandbades umfasst eine WC-Anlage sowie einen ansprechenden Imbiss mit einer Auswahl an Eis, Bratwurst, Pommes und mehr. Besucher können sich zudem sportlich betätigen und Boards für Stand Up-Paddling, Tretboote, Kanus und Ruderboote ausleihen.

---



Ein Beachvolleyballplatz steht ebenfalls zur Verfügung, um sportliche Energie zu entfalten. Der Große Stienitzsee präsentiert sich somit als ideales Ziel für einen abwechslungsreichen Tagesausflug mit einer perfekten Mischung aus Natur, Erholung und sportlichen Aktivitäten.

---



Egal, ob Sie sich einfach nur sonnen möchten oder gutes Essen genießen, Bootfahren oder Beachvolleyball spielen möchten, hier ist für jeden etwas dabei. Das Strandbad bietet auch die Möglichkeit für private Veranstaltungen wie Festlichkeiten und Geburtstage.



An den Ufern des Großen Stienitzsees, der sich über etwa drei Kilometer erstreckt und an seiner breitesten Stelle etwa einen Kilometer misst, erstreckt sich unberührtes Land, wo der Wald bis zum Ufer reicht.



Entlang der Uferpromenade, sowohl rechts als auch links vom Strandbad, befinden sich Überreste von Gebäuden, darunter auch Ruinen der ehemaligen Mineralwasser-manufaktur "Rüdersdorfer Sprudel". In den 1920er- und 1930er-Jahren war die dazugehörige Gaststätte äußerst beliebt und zog viele Besucher an, die sogar mit Ausflugsdampfern dort ankamen. Heutzutage gibt es keine Fahrgastschiffe mehr, die auf dem See verkehren.



Entdecken Sie die malerischen Wanderwege rund um den Stienitzsee und erleben Sie die Schönheit der Natur in vollen Zügen. Die verschiedenen Routen bieten für jeden Wanderer etwas Besonderes, darunter Uferwege, Waldpfade, Panoramawege und einen Kulturrundweg.



## Kleiner Stienitzsee

---

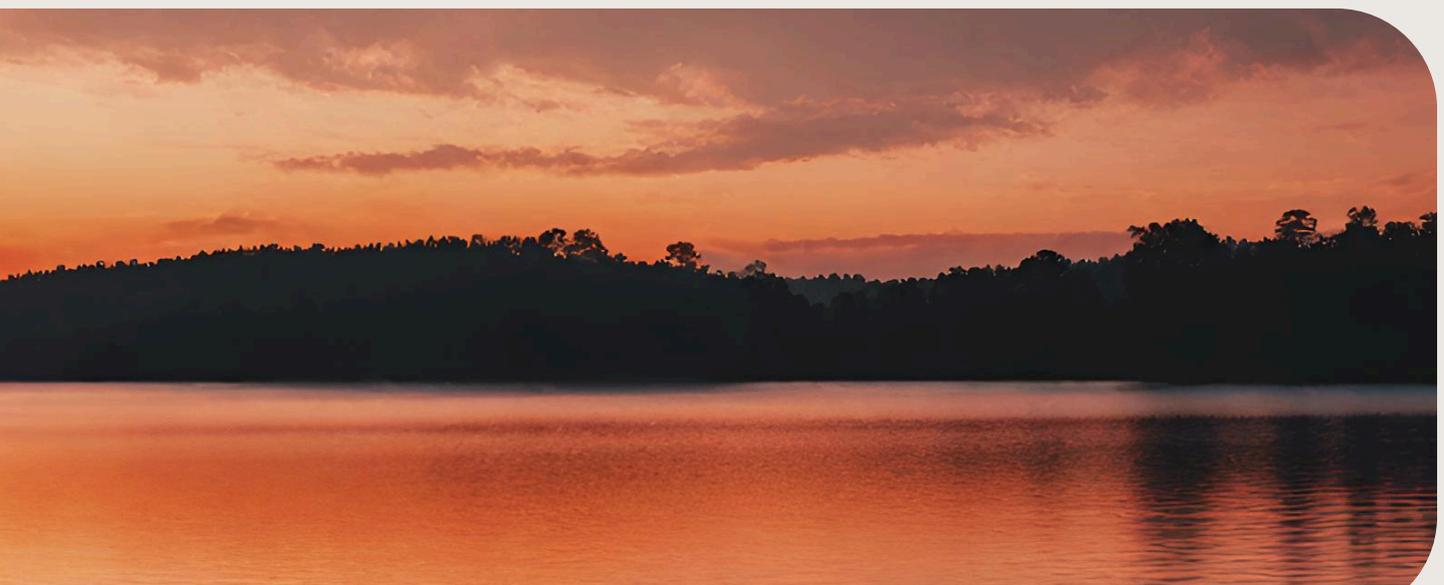
Neben dem eben erläuterten großen Stienitzsee, gibt es noch den kleinen Stienitzsee der sich idyllisch in der Gemeinde Rüdersdorf befindet. Der Kleine Stienitzsee ist eine natürliche Vertiefung, die sich in nordöstlich-südwestlicher Richtung erstreckt. Der See erhält kein oberirdisches Wasser von Zuflüssen und fließt am Nordende über einen Mühlengraben in den Stranggraben ab, der schließlich in den Großen Stienitzsee mündet. Eine Badestelle befindet sich am Südostufer des Sees. Direkt nordwestlich des Sees erhebt sich der Wachtelberg, der mit dem Wachtelturm den Kleinen Stienitzsee vom Großen Stienitzsee trennt. Für diejenigen, die gerne vom Steg ins Wasser springen möchten, steht eine kleine Steganlage zur Verfügung. Außerdem gibt es eine umweltfreundliche Bio-Toilette für die Besucher.



---

**Schauen Sie  
sich um**

---





## WOHPARK STIENTZSEE



IMMOBILIEN-EXPOSÉ

# WOHNUNGEN

# Wohnungsliste

Nr.	Haus	Geschoss	Fläche	Zimmer
3	<u>B 0.1</u>	Erdgeschoss	108,11 m <sup>2</sup>	4
4	<u>B 0.2</u>	Erdgeschoss	82,80 m <sup>2</sup>	3
5	<u>B 0.3</u>	Erdgeschoss	92,56 m <sup>2</sup>	3
6	<u>B 0.4</u>	Erdgeschoss	104,08 m <sup>2</sup>	4
7	<u>C 0.1</u>	Erdgeschoss	75,56 m <sup>2</sup>	2
8	<u>C 0.2</u>	Erdgeschoss	91,62 m <sup>2</sup>	3
9	<u>C 0.3</u>	Erdgeschoss	59,43 m <sup>2</sup>	2
10	<u>C 0.4</u>	Erdgeschoss	88,32 m <sup>2</sup>	3
11	<u>A 1.1</u>	1. Obergeschoss	72,77 m <sup>2</sup>	2
12	<u>A 1.2</u>	1. Obergeschoss	67,10 m <sup>2</sup>	2
13	<u>A 1.3</u>	1. Obergeschoss	78,06 m <sup>2</sup>	2
14	<u>A 1.4</u>	1. Obergeschoss	70,01 m <sup>2</sup>	2
15	<u>A 1.5</u>	1. Obergeschoss	70,44 m <sup>2</sup>	2
16	<u>A 1.6</u>	1. Obergeschoss	73,81 m <sup>2</sup>	2
17	<u>A 1.7</u>	1. Obergeschoss	35,91 m <sup>2</sup>	1
18	<u>B 1.1</u>	1. Obergeschoss	93,41 m <sup>2</sup>	3
19	<u>B 1.2</u>	1. Obergeschoss	91,75 m <sup>2</sup>	4
20	<u>B 1.3</u>	1. Obergeschoss	82,64 m <sup>2</sup>	3
21	<u>B 1.4</u>	1. Obergeschoss	92,20 m <sup>2</sup>	3
22	<u>B 1.5</u>	1. Obergeschoss	103,97 m <sup>2</sup>	4
23	<u>C 1.1</u>	1. Obergeschoss	75,94 m <sup>2</sup>	2
24	<u>C 1.2</u>	1. Obergeschoss	91,59 m <sup>2</sup>	3
25	<u>C 1.3</u>	1. Obergeschoss	59,72 m <sup>2</sup>	2
26	<u>C 1.4</u>	1. Obergeschoss	88,39 m <sup>2</sup>	3
27	<u>A 2.1</u>	2. Obergeschoss	73,17 m <sup>2</sup>	2
28	<u>A 2.2</u>	2. Obergeschoss	66,91 m <sup>2</sup>	2
29	<u>A 2.3</u>	2. Obergeschoss	77,99 m <sup>2</sup>	2
30	<u>A 2.4</u>	2. Obergeschoss	70,21 m <sup>2</sup>	2
31	<u>A 2.5</u>	2. Obergeschoss	70,38 m <sup>2</sup>	2
32	<u>A 2.6</u>	2. Obergeschoss	73,81 m <sup>2</sup>	2

# Wohnungsliste

Nr.	Haus	Geschoss	Fläche	Zimmer
33	<u>A 2.7</u>	2. Obergeschoss	35,91 m <sup>2</sup>	1
34	<u>B 2.1</u>	2. Obergeschoss	93,41 m <sup>2</sup>	3
35	<u>B 2.2</u>	2. Obergeschoss	91,75 m <sup>2</sup>	4
36	<u>B 2.3</u>	2. Obergeschoss	82,64 m <sup>2</sup>	3
37	<u>B 2.4</u>	2. Obergeschoss	92,20 m <sup>2</sup>	3
38	<u>B 2.5</u>	2. Obergeschoss	103,97 m <sup>2</sup>	4
39	<u>C 2.1</u>	2. Obergeschoss	75,94 m <sup>2</sup>	2
40	<u>C 2.2</u>	2. Obergeschoss	91,59 m <sup>2</sup>	3
41	<u>C 2.3</u>	2. Obergeschoss	59,72 m <sup>2</sup>	2
42	<u>C 2.4</u>	2. Obergeschoss	88,39 m <sup>2</sup>	3
43	<u>A 3.1</u>	3. Obergeschoss	73,92 m <sup>2</sup>	2
44	<u>A 3.2</u>	3. Obergeschoss	68,19 m <sup>2</sup>	2
45	<u>A 3.3</u>	3. Obergeschoss	79,28 m <sup>2</sup>	2
46	<u>A 3.4</u>	3. Obergeschoss	70,85 m <sup>2</sup>	2
47	<u>A 3.5</u>	3. Obergeschoss	71,57 m <sup>2</sup>	2
48	<u>A 3.6</u>	3. Obergeschoss	75,35 m <sup>2</sup>	2
49	<u>A 3.7</u>	3. Obergeschoss	36,28 m <sup>2</sup>	1
50	<u>B 3.1</u>	3. Obergeschoss	120,09 m <sup>2</sup>	4
51	<u>B 3.2</u>	3. Obergeschoss	78,31 m <sup>2</sup>	2
52	<u>B 3.3</u>	3. Obergeschoss	45,24 m <sup>2</sup>	1
53	<u>B 3.4</u>	3. Obergeschoss	92,75 m <sup>2</sup>	3
54	<u>B 3.5</u>	3. Obergeschoss	106,27 m <sup>2</sup>	4
55	<u>C 3.1</u>	3. Obergeschoss	138,83 m <sup>2</sup>	4
56	<u>C 3.2</u>	3. Obergeschoss	124,81 m <sup>2</sup>	4



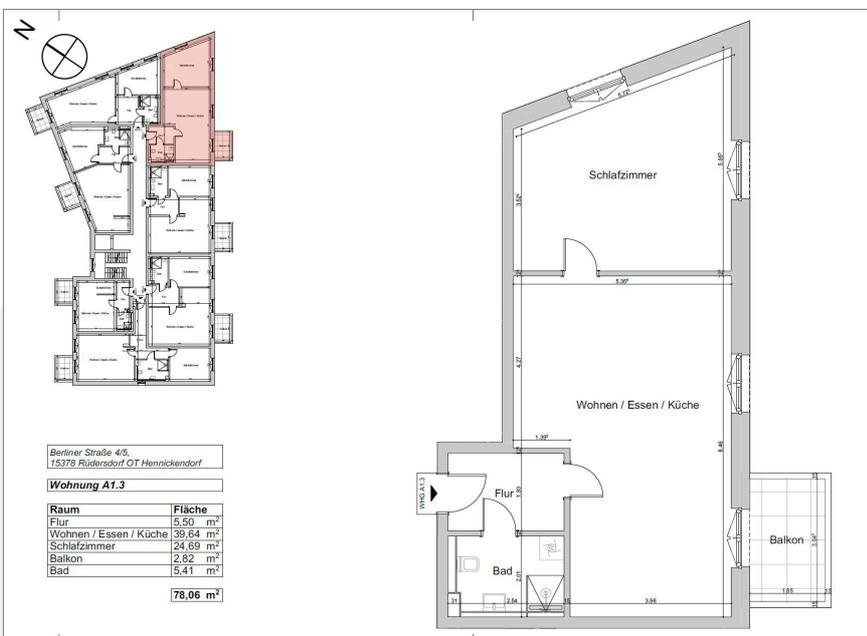
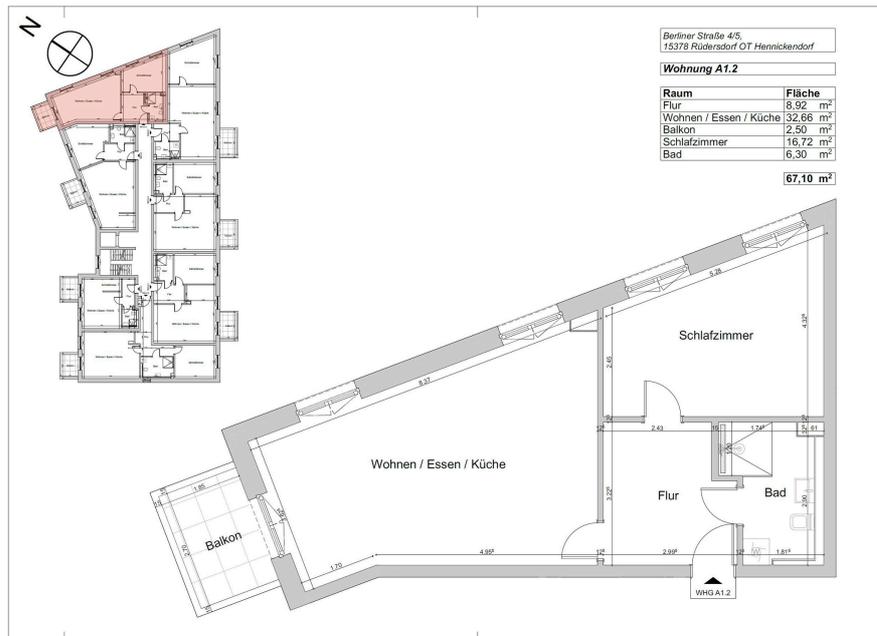
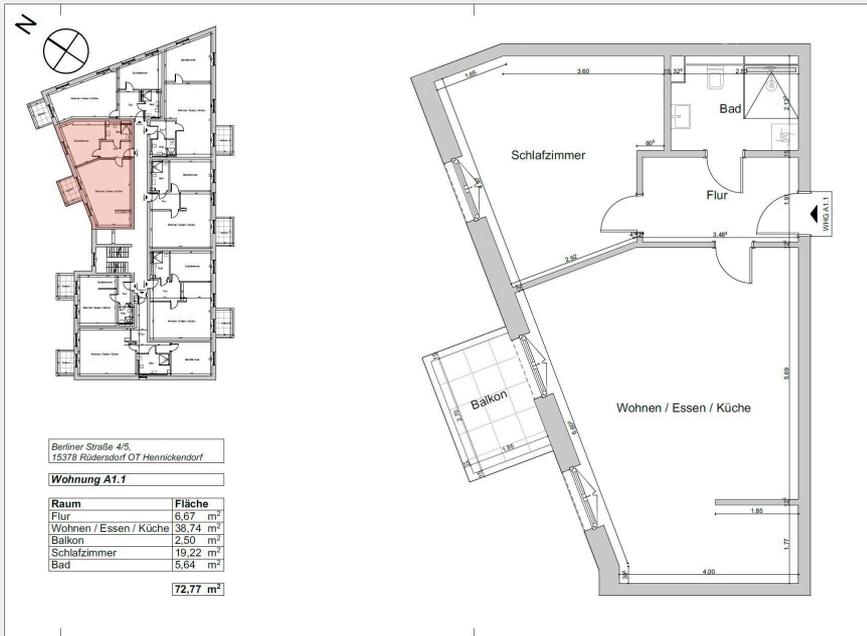
WOHN PARK STIENTZSEE



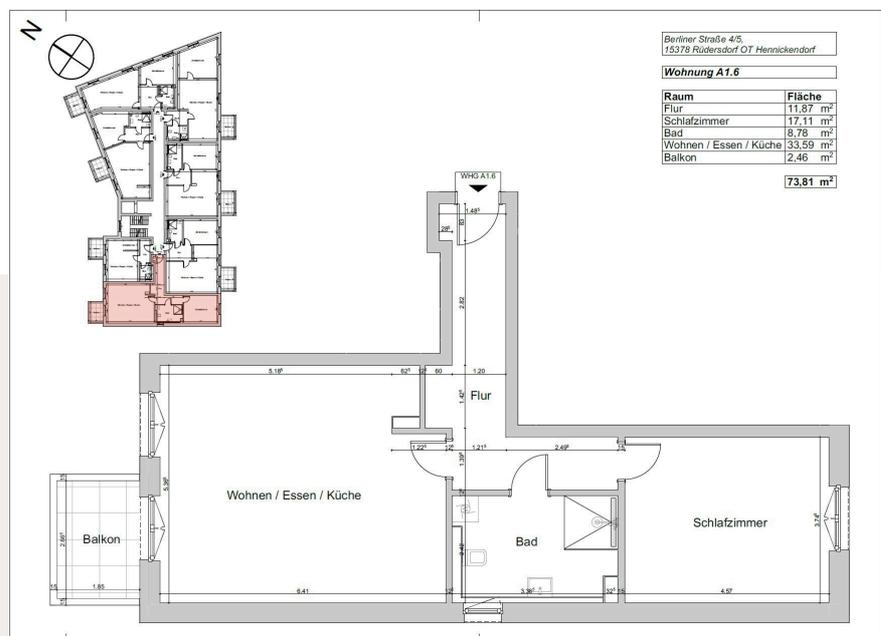
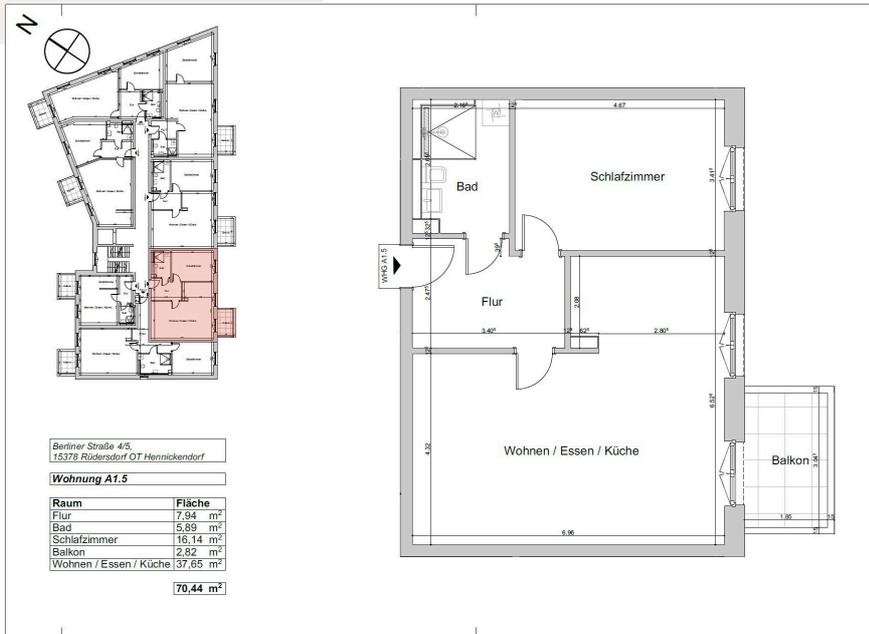
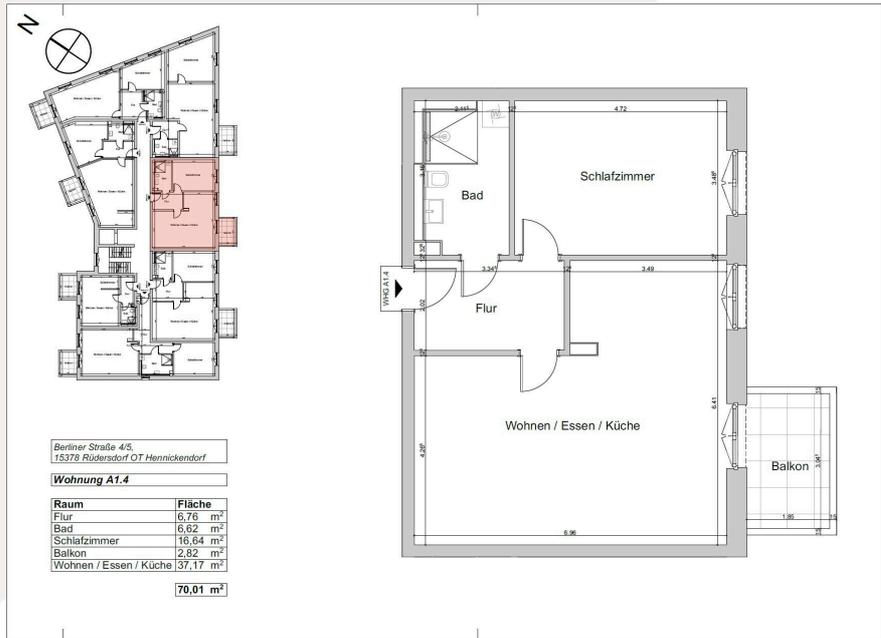
IMMOBILIEN-EXPOSÉ

# GRUNDRISSE

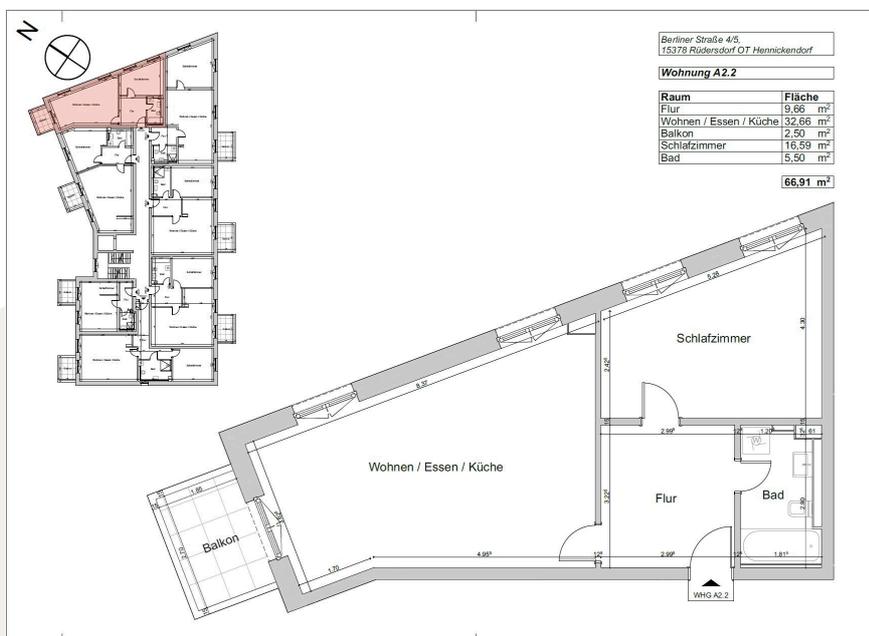
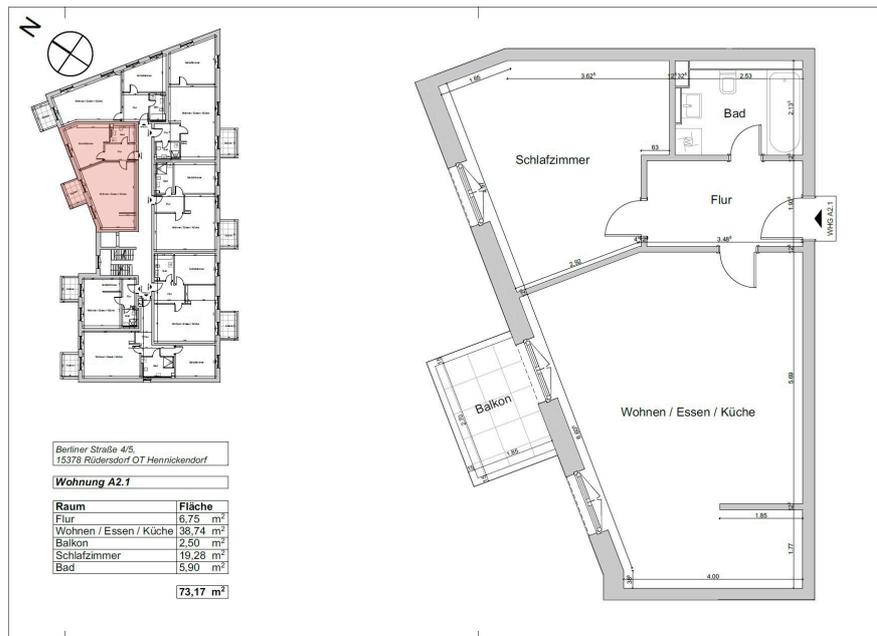
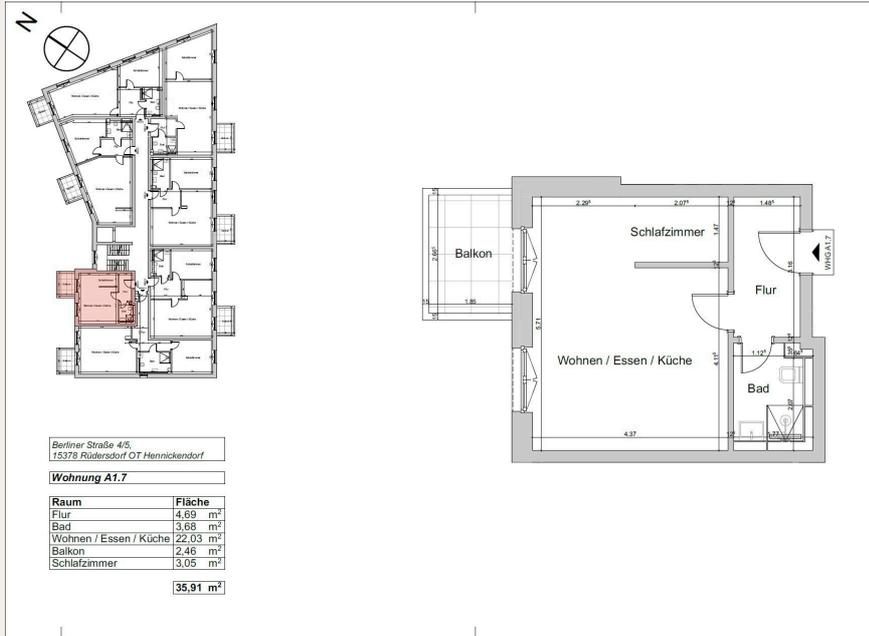
# WOHNUNGEN HAUS A



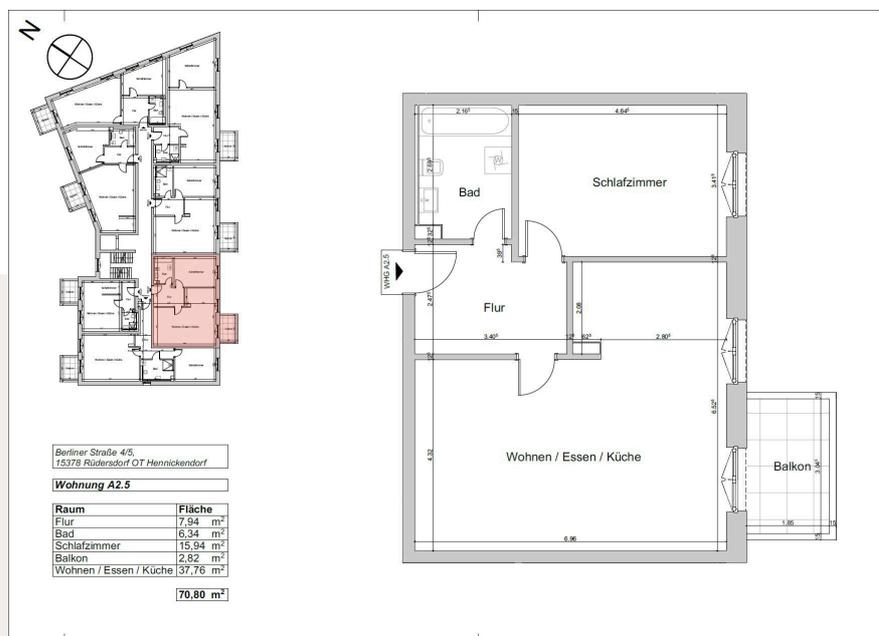
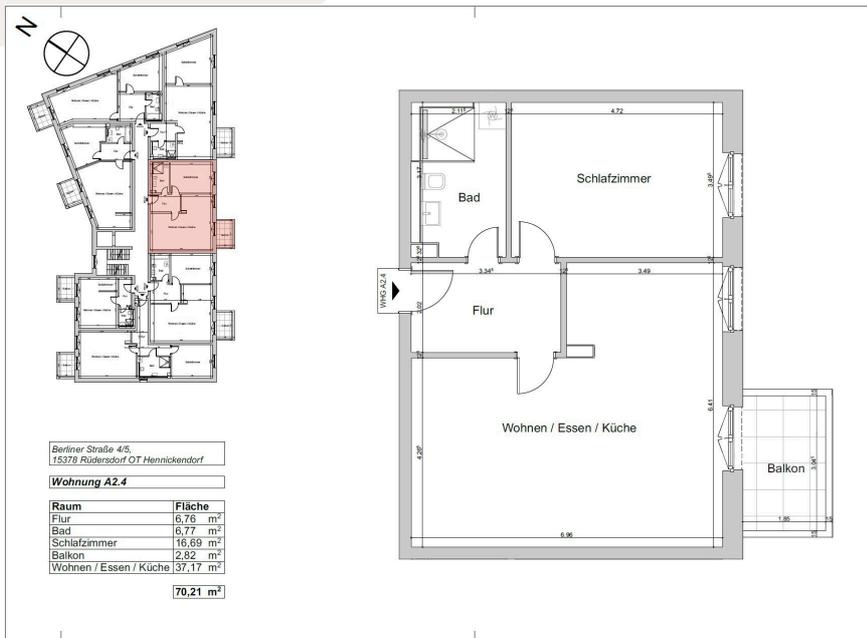
# WOHNUNGEN HAUS A



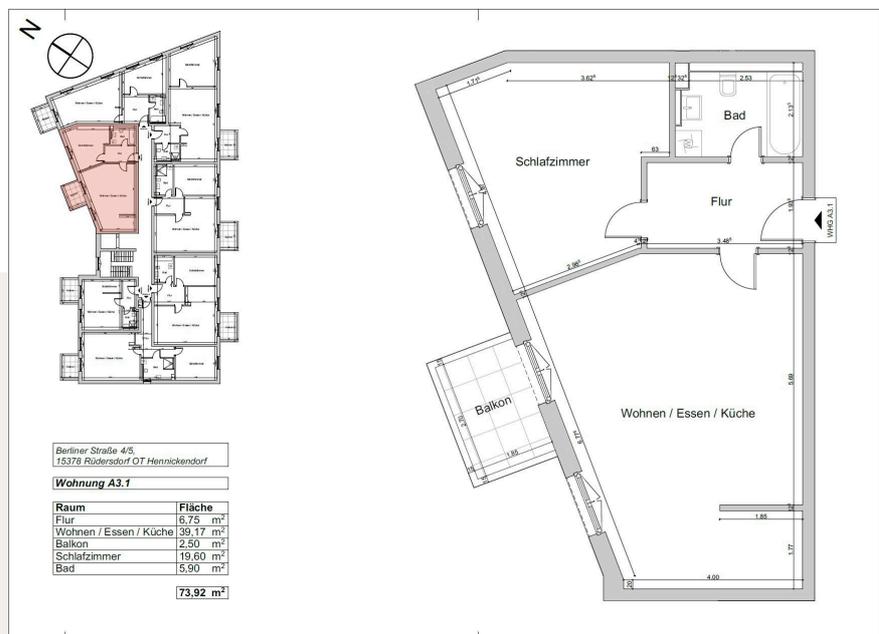
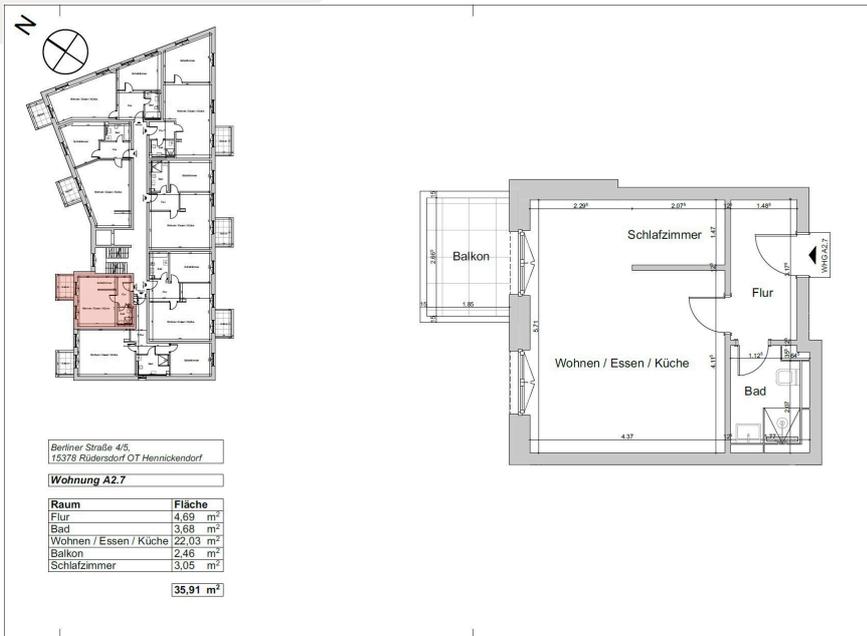
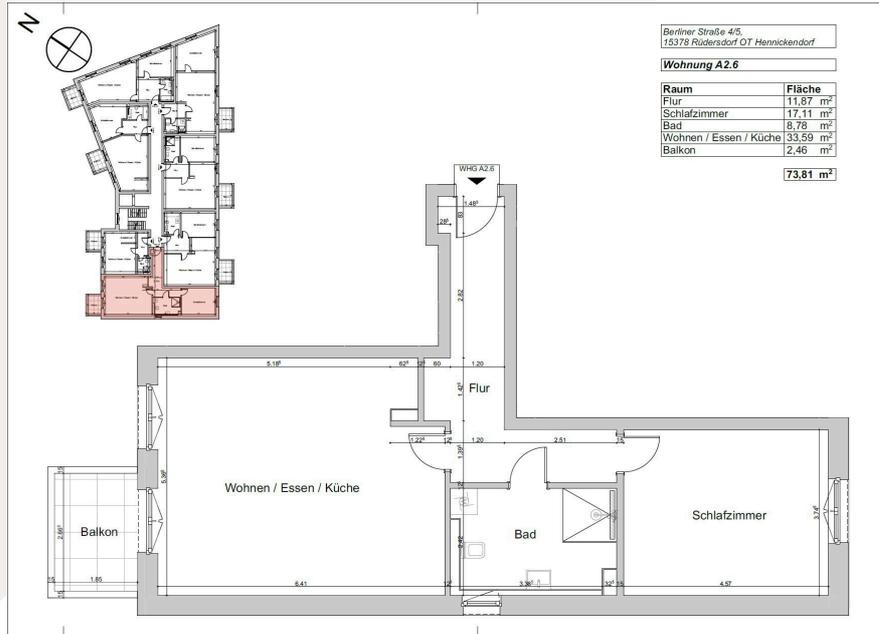
# WOHNUNGEN HAUS A



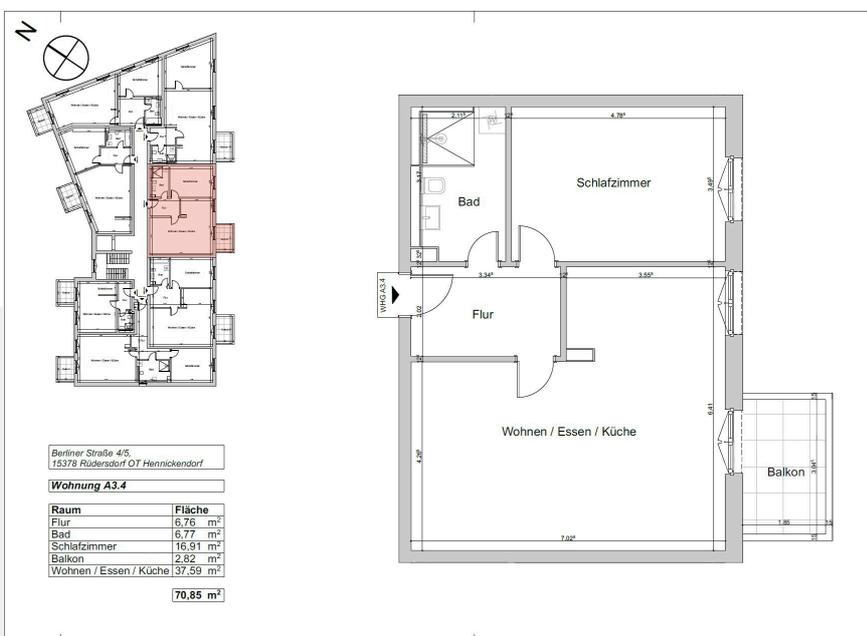
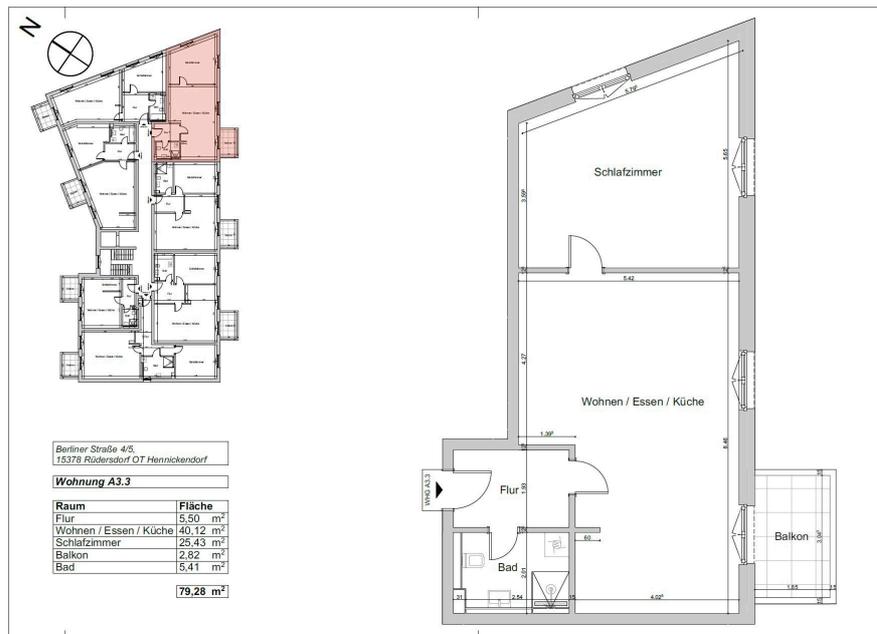
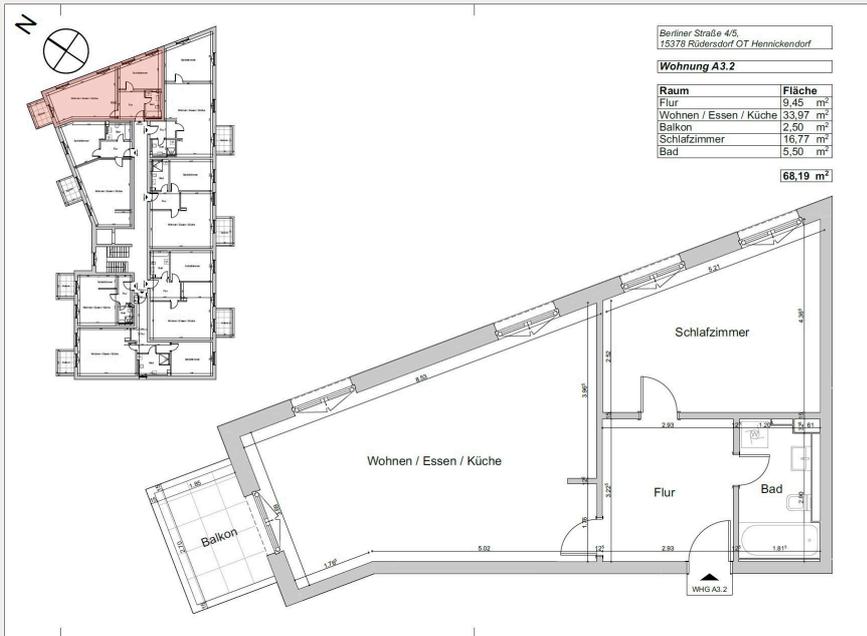
# WOHNUNGEN HAUS A



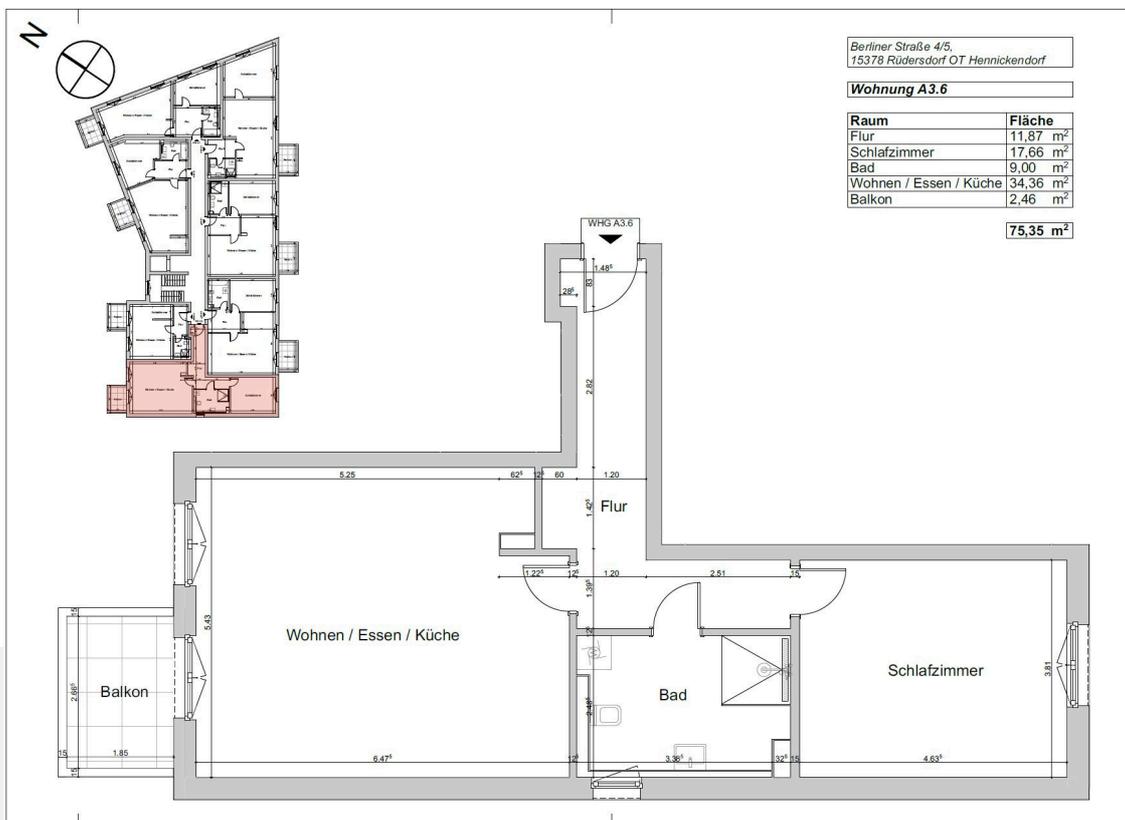
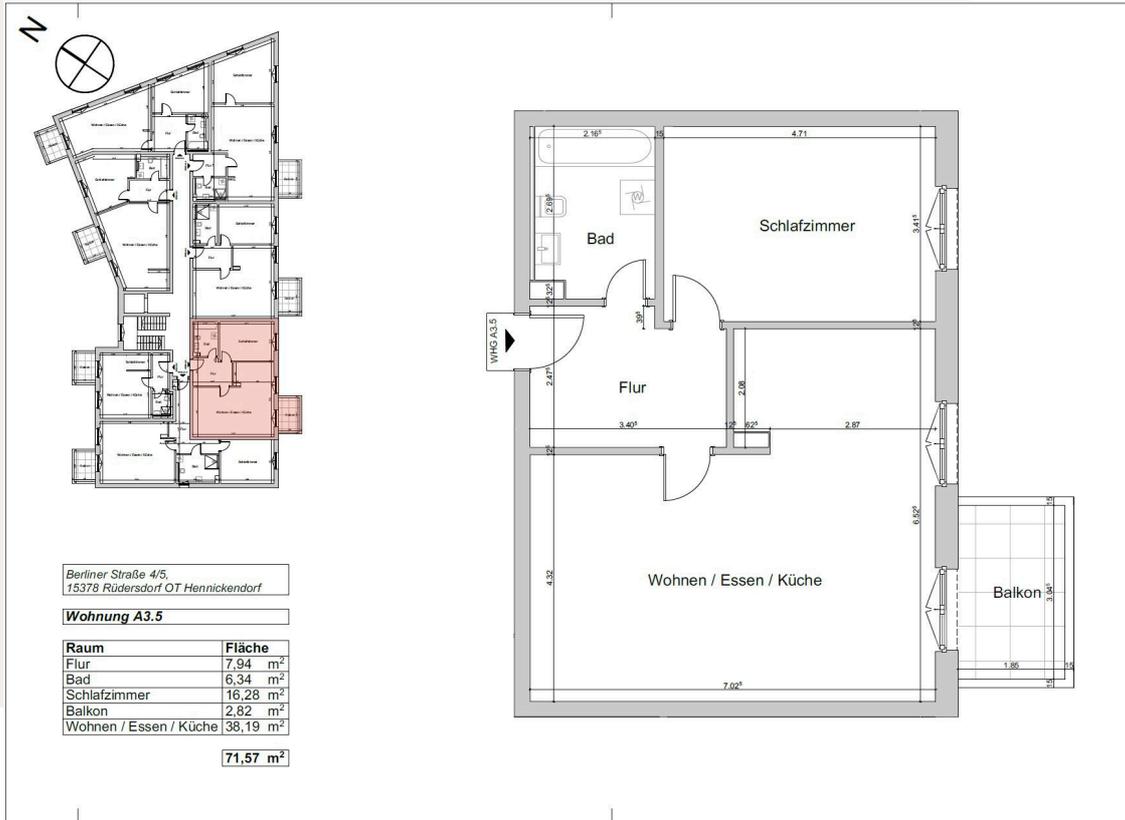
# WOHNUNGEN HAUS A



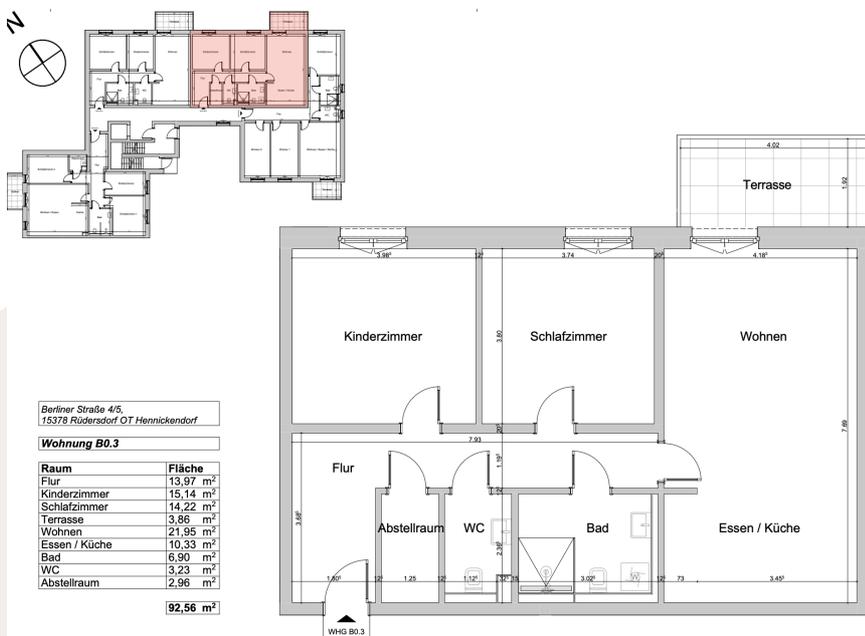
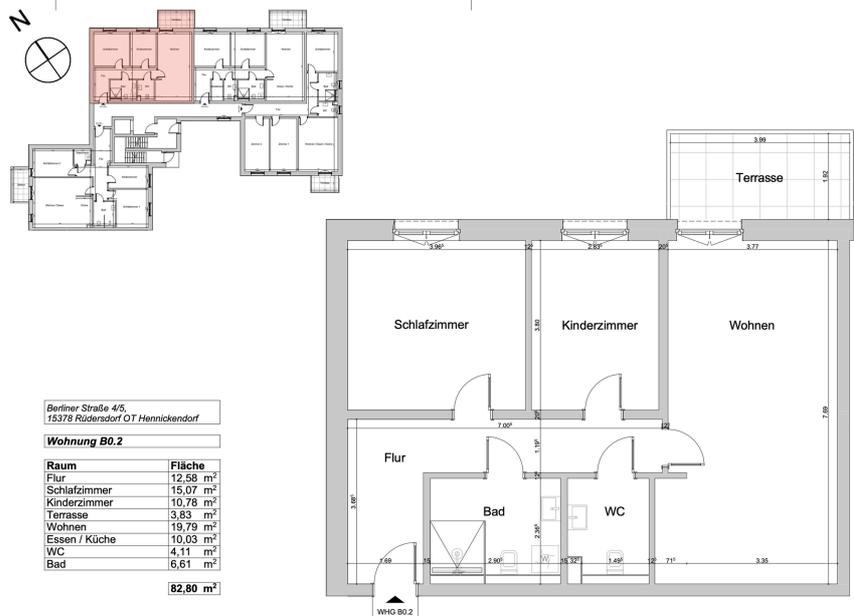
# WOHNUNGEN HAUS A



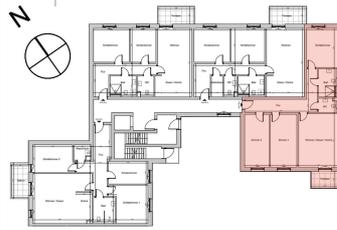
# WOHNUNGEN HAUS A



# WOHNUNGEN HAUS B



# WOHNUNGEN HAUS B

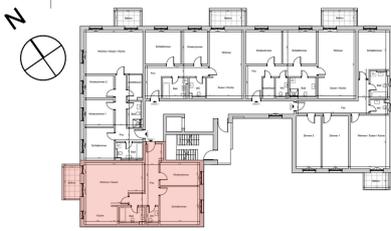
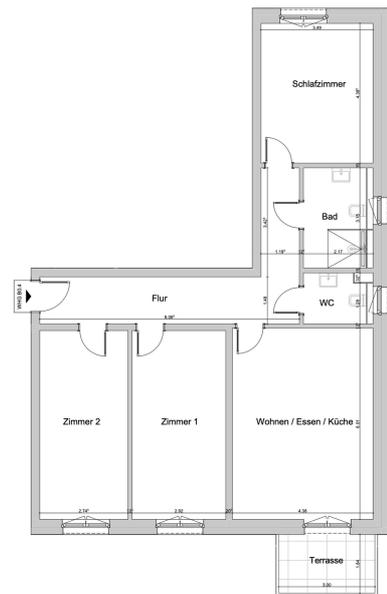


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

## Wohnung B0.4

Raum	Fläche
Flur	16,07 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,30 m <sup>2</sup>
Bad	6,57 m <sup>2</sup>
WC	3,28 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	26,51 m <sup>2</sup>
Terrasse	2,76 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,31 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	16,28 m <sup>2</sup>

**104,08 m<sup>2</sup>**

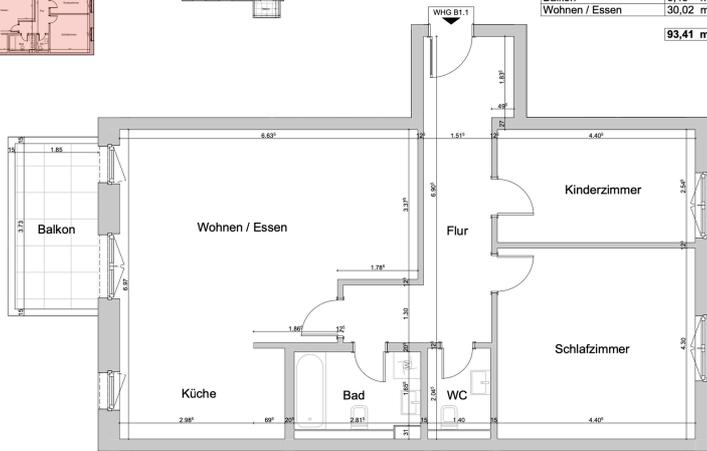


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

## Wohnung B1.1

Raum	Fläche
Flur	13,69 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,21 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	18,94 m <sup>2</sup>
WC	2,86 m <sup>2</sup>
Bad	5,34 m <sup>2</sup>
Küche	7,90 m <sup>2</sup>
Balkon	3,45 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	30,02 m <sup>2</sup>

**93,41 m<sup>2</sup>**

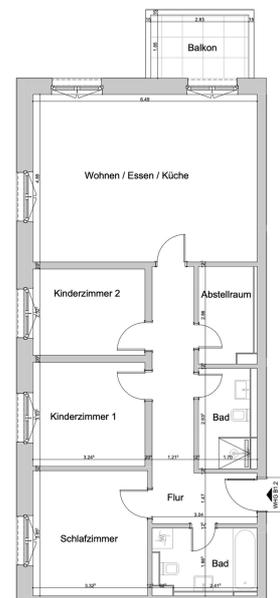


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

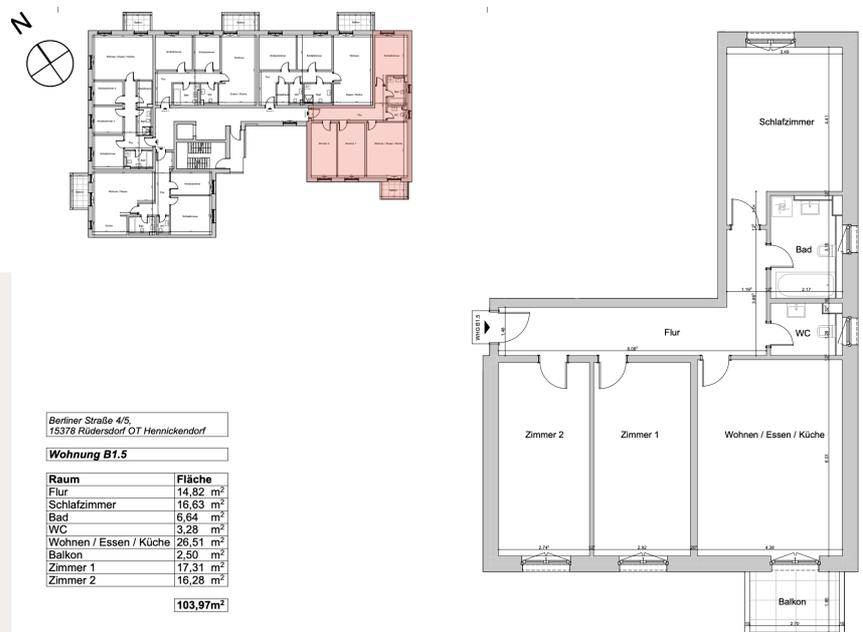
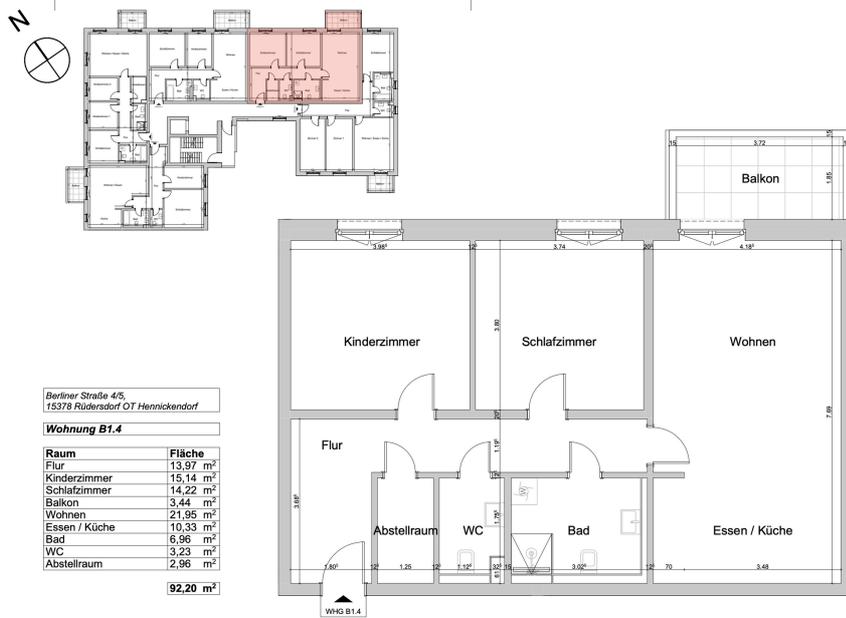
## Wohnung B1.2

Raum	Fläche
Flur	11,81 m <sup>2</sup>
Bad	5,75 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,15 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	9,95 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	8,19 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	31,92 m <sup>2</sup>
Balkon	2,62 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,66 m <sup>2</sup>
Bad	4,80 m <sup>2</sup>

**91,75 m<sup>2</sup>**



# WOHNUNGEN HAUS B



# WOHNUNGEN HAUS B

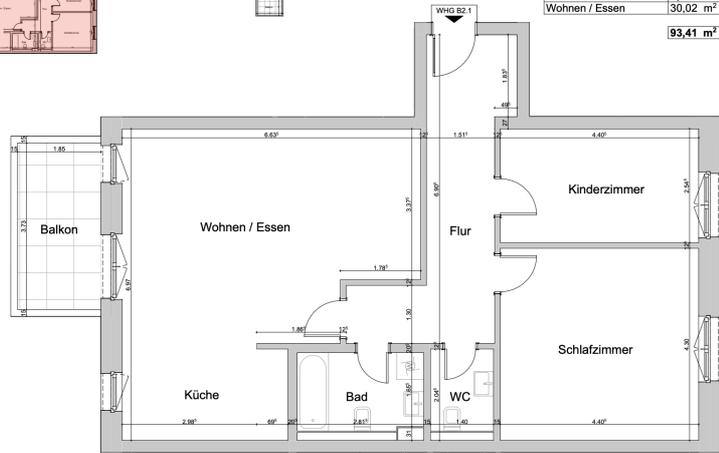


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

## Wohnung B2.1

Raum	Fläche
Flur	13,69 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,21 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	18,94 m <sup>2</sup>
WC	2,86 m <sup>2</sup>
Bad	5,34 m <sup>2</sup>
Küche	7,90 m <sup>2</sup>
Balkon	3,45 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	30,02 m <sup>2</sup>

**93,41 m<sup>2</sup>**

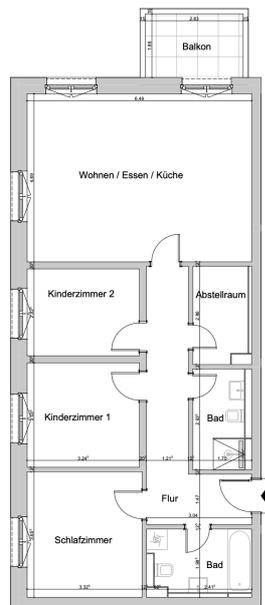


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

## Wohnung B2.2

Raum	Fläche
Flur	11,81 m <sup>2</sup>
Bad	5,75 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,15 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	9,85 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	8,19 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	31,92 m <sup>2</sup>
Balkon	2,62 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,66 m <sup>2</sup>
Bad	4,80 m <sup>2</sup>

**91,75 m<sup>2</sup>**



Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

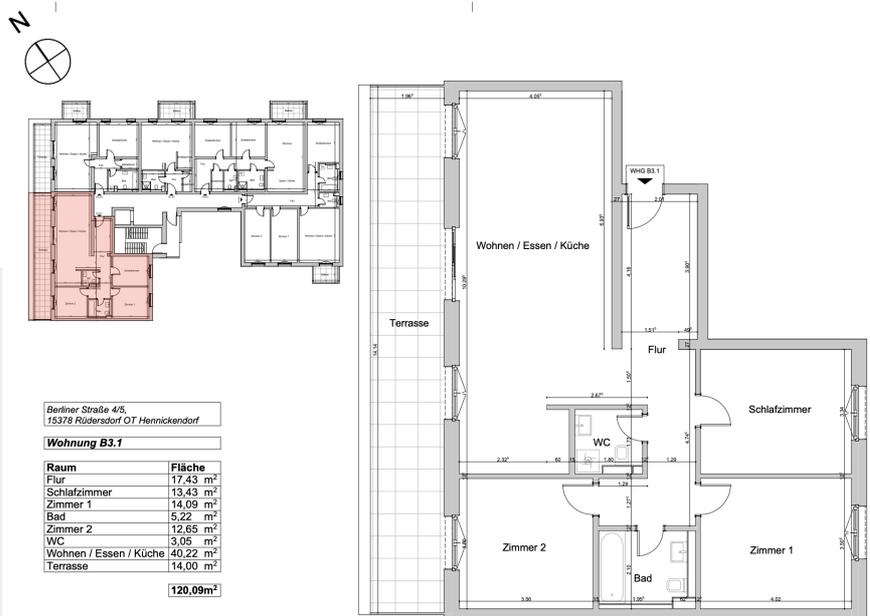
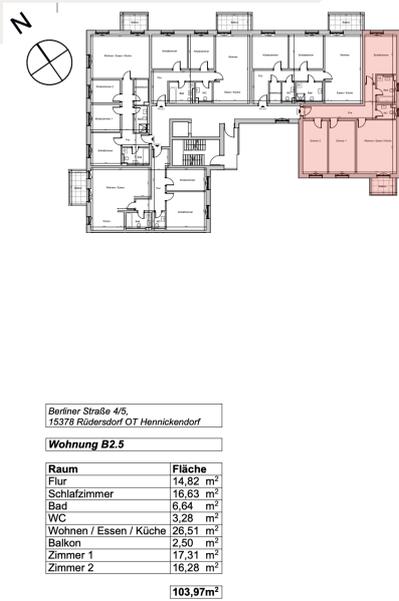
## Wohnung B2.3

Raum	Fläche
Flur	12,79 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,07 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	10,78 m <sup>2</sup>
Balkon	3,41 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,79 m <sup>2</sup>
Essen / Küche	10,03 m <sup>2</sup>
WC	4,11 m <sup>2</sup>
Bad	6,66 m <sup>2</sup>

**82,64 m<sup>2</sup>**



# WOHNUNGEN HAUS B



# WOHNUNGEN HAUS B

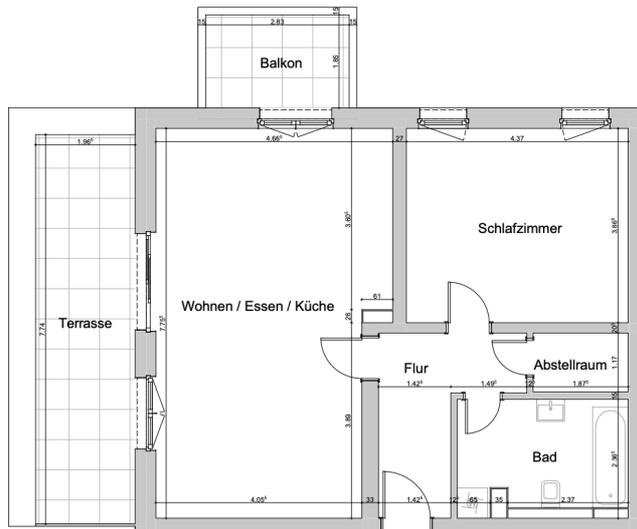


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

## Wohnung B3.2

Raum	Fläche
Flur	7,04 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	34,28 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,68 m <sup>2</sup>
Balkon	2,62 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,89 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,19 m <sup>2</sup>
Bad	7,61 m <sup>2</sup>

**78,31 m<sup>2</sup>**



Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

## Wohnung B3.3

Raum	Fläche
Flur	4,26 m <sup>2</sup>
Bad	5,64 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	26,37 m <sup>2</sup>
Balkon	3,41 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,23 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,33 m <sup>2</sup>

**45,24 m<sup>2</sup>**



# WOHNUNGEN HAUS B

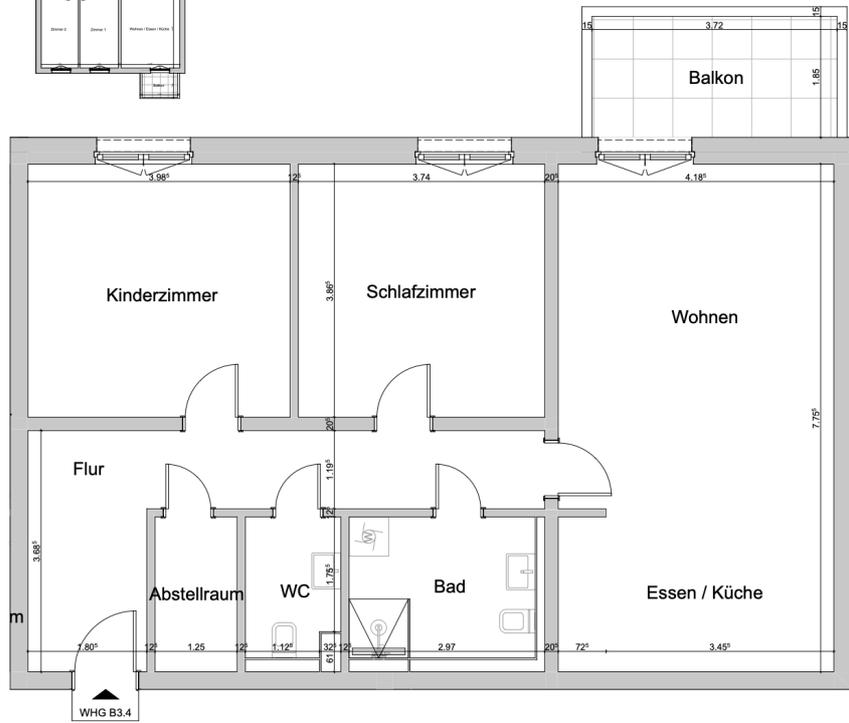


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

## Wohnung B3.4

Raum	Fläche
Flur	13,88 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	15,40 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,46 m <sup>2</sup>
Balkon	3,44 m <sup>2</sup>
Wohnen	22,22 m <sup>2</sup>
Essen / Küche	10,33 m <sup>2</sup>
Bad	6,83 m <sup>2</sup>
WC	3,23 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,96 m <sup>2</sup>

**92,75 m<sup>2</sup>**

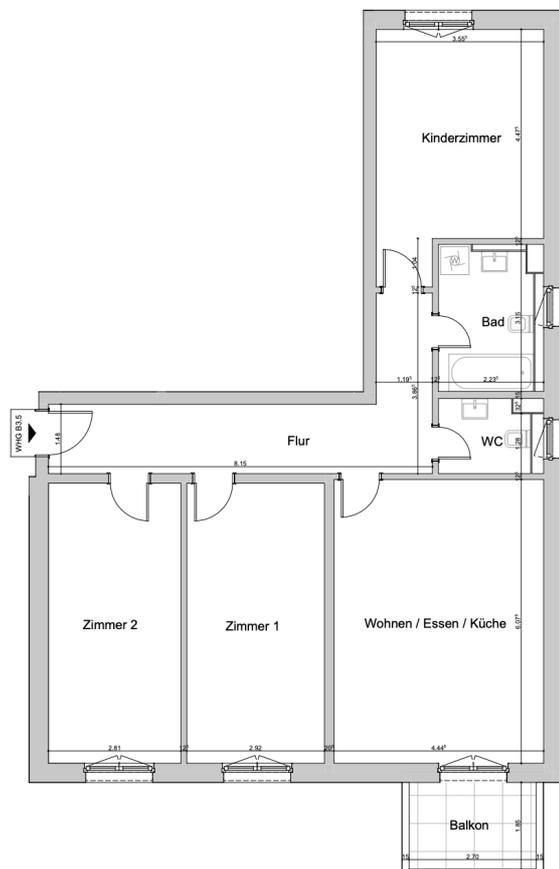


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

## Wohnung B3.5

Raum	Fläche
Flur	14,92 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	17,14 m <sup>2</sup>
Bad	6,80 m <sup>2</sup>
WC	3,37 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	27,19 m <sup>2</sup>
Balkon	2,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	16,85 m <sup>2</sup>

**106,27m<sup>2</sup>**



# WOHNUNGEN HAUS C

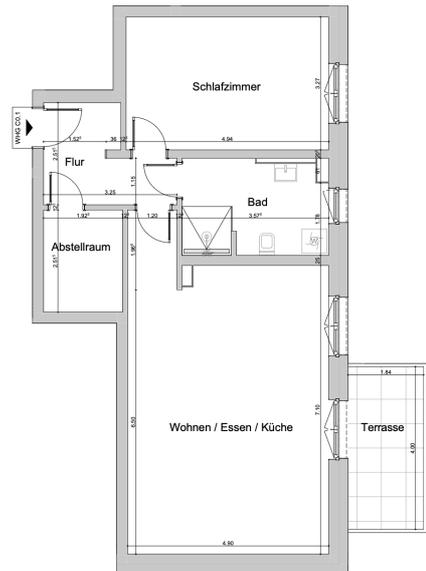


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

## Wohnung C0.1

Raum	Fläche
Flur	6,22 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,15 m <sup>2</sup>
Bad	3,28 m <sup>2</sup>
Terrasse	3,68 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	36,39 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,84 m <sup>2</sup>

75,56 m<sup>2</sup>

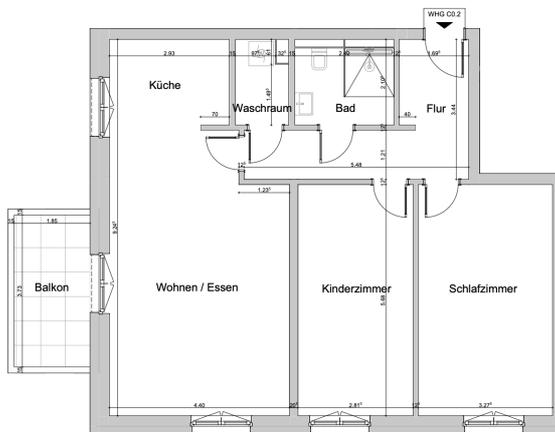


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

## Wohnung C0.2

Raum	Fläche
Flur	10,36 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	18,61 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	15,99 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	29,41 m <sup>2</sup>
Balkon	3,45 m <sup>2</sup>
Küche	6,44 m <sup>2</sup>
Waschraum	2,54 m <sup>2</sup>
Bad	4,83 m <sup>2</sup>

91,62 m<sup>2</sup>

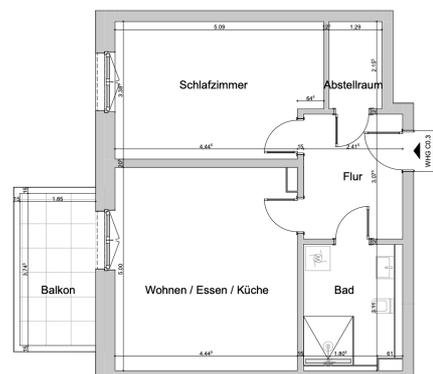


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

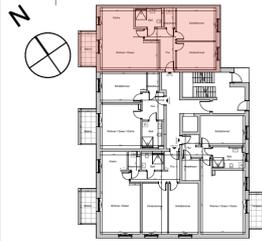
## Wohnung C0.3

Raum	Fläche
Flur	7,42 m <sup>2</sup>
Bad	7,08 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	22,25 m <sup>2</sup>
Balkon	3,46 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,44 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,78 m <sup>2</sup>

59,43 m<sup>2</sup>



# WOHNUNGEN HAUS C

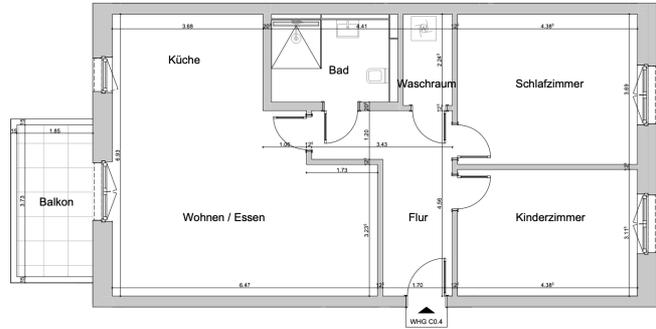


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

## Wohnung C0.4

Raum	Fläche
Flur	9,83 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	27,41 m <sup>2</sup>
Balkon	3,45 m <sup>2</sup>
Küche	8,72 m <sup>2</sup>
Bad	6,38 m <sup>2</sup>
Waschraum	2,69 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,19 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,65 m <sup>2</sup>

**88,32 m<sup>2</sup>**

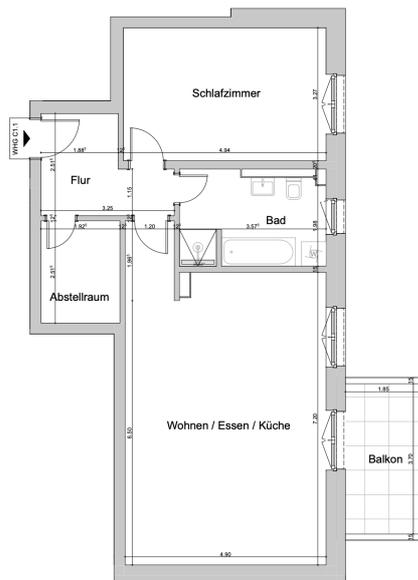


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

## Wohnung C1.1

Raum	Fläche
Flur	6,30 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,34 m <sup>2</sup>
Bad	8,32 m <sup>2</sup>
Balkon	3,42 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	36,72 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,84 m <sup>2</sup>

**75,94 m<sup>2</sup>**

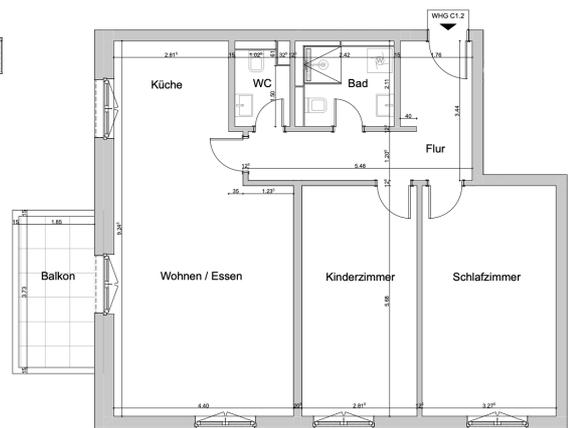


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

## Wohnung C1.2

Raum	Fläche
Flur	10,48 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	18,61 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	15,98 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	29,40 m <sup>2</sup>
Balkon	3,45 m <sup>2</sup>
Küche	6,29 m <sup>2</sup>
WC	2,65 m <sup>2</sup>
Bad	4,73 m <sup>2</sup>

**91,59 m<sup>2</sup>**



# WOHNUNGEN HAUS C

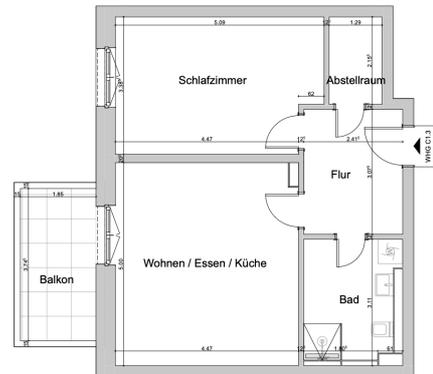


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

### Wohnung C1.3

Raum	Fläche
Flur	7,42 m <sup>2</sup>
Bad	7,20 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	22,39 m <sup>2</sup>
Balkon	3,46 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,78 m <sup>2</sup>

**59,72 m<sup>2</sup>**

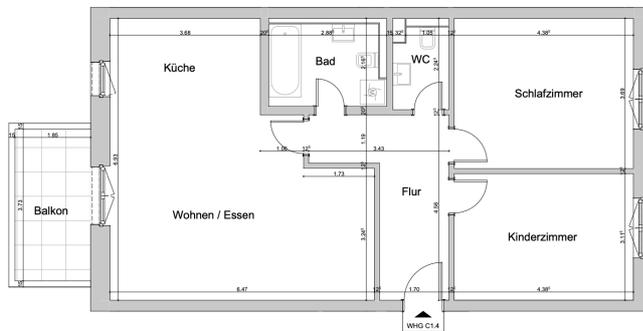


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

### Wohnung C1.4

Raum	Fläche
Flur	9,81 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	27,43 m <sup>2</sup>
Balkon	3,45 m <sup>2</sup>
Küche	8,72 m <sup>2</sup>
Bad	6,25 m <sup>2</sup>
WC	2,89 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,19 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,65 m <sup>2</sup>

**88,39 m<sup>2</sup>**

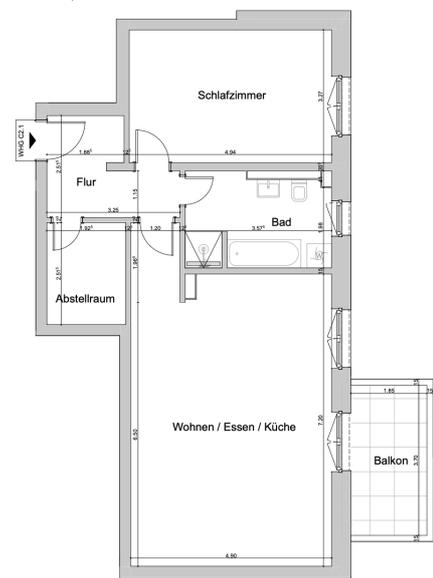


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

### Wohnung C2.1

Raum	Fläche
Flur	6,30 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,34 m <sup>2</sup>
Bad	8,32 m <sup>2</sup>
Balkon	3,42 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	36,72 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,94 m <sup>2</sup>

**75,94 m<sup>2</sup>**



# WOHNUNGEN HAUS C

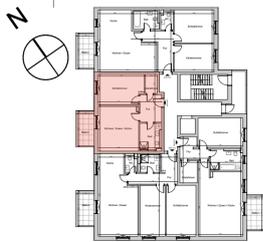
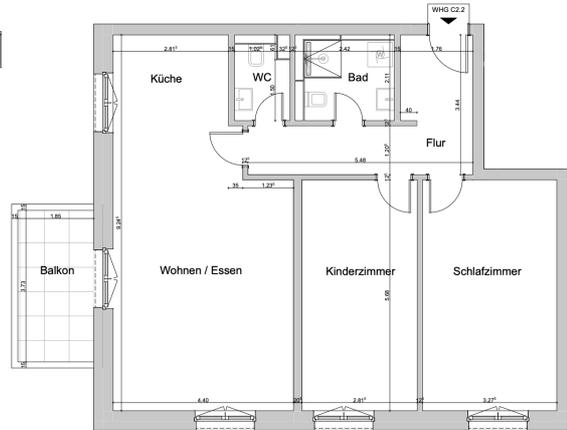


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

## Wohnung C2.2

Raum	Fläche
Flur	10,48 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	18,81 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	15,98 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	29,40 m <sup>2</sup>
Balkon	3,45 m <sup>2</sup>
Küche	6,29 m <sup>2</sup>
WC	2,65 m <sup>2</sup>
Bad	4,73 m <sup>2</sup>

91,59 m<sup>2</sup>

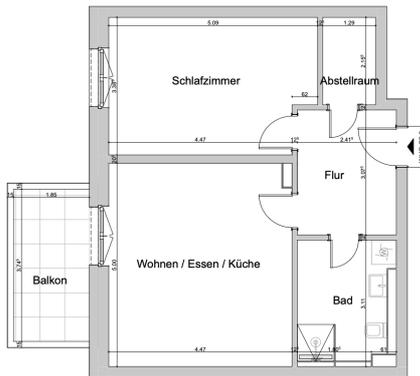


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

## Wohnung C2.3

Raum	Fläche
Flur	7,42 m <sup>2</sup>
Bad	7,20 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche	22,39 m <sup>2</sup>
Balkon	3,46 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	18,47 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,78 m <sup>2</sup>

59,72 m<sup>2</sup>

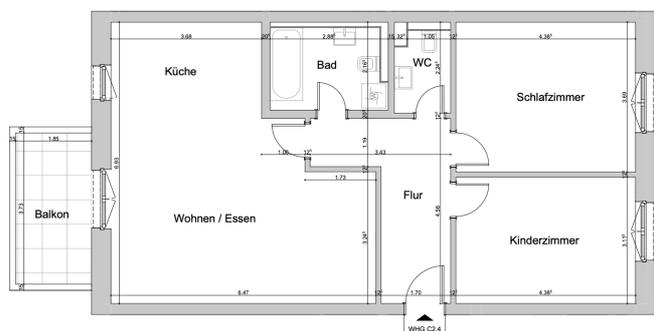


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

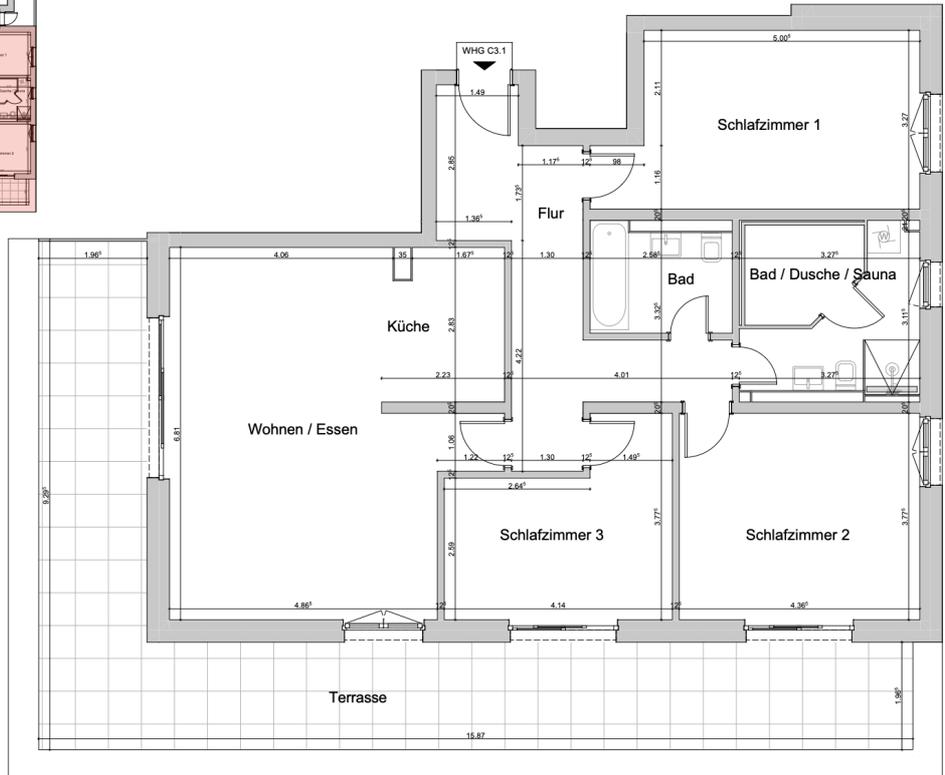
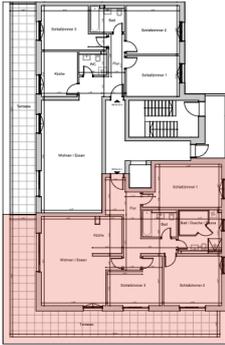
## Wohnung C2.4

Raum	Fläche
Flur	9,81 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	27,43 m <sup>2</sup>
Balkon	3,45 m <sup>2</sup>
Küche	8,72 m <sup>2</sup>
Bad	6,25 m <sup>2</sup>
WC	2,89 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	16,19 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,65 m <sup>2</sup>

88,39 m<sup>2</sup>



# WOHNUNGEN HAUS C

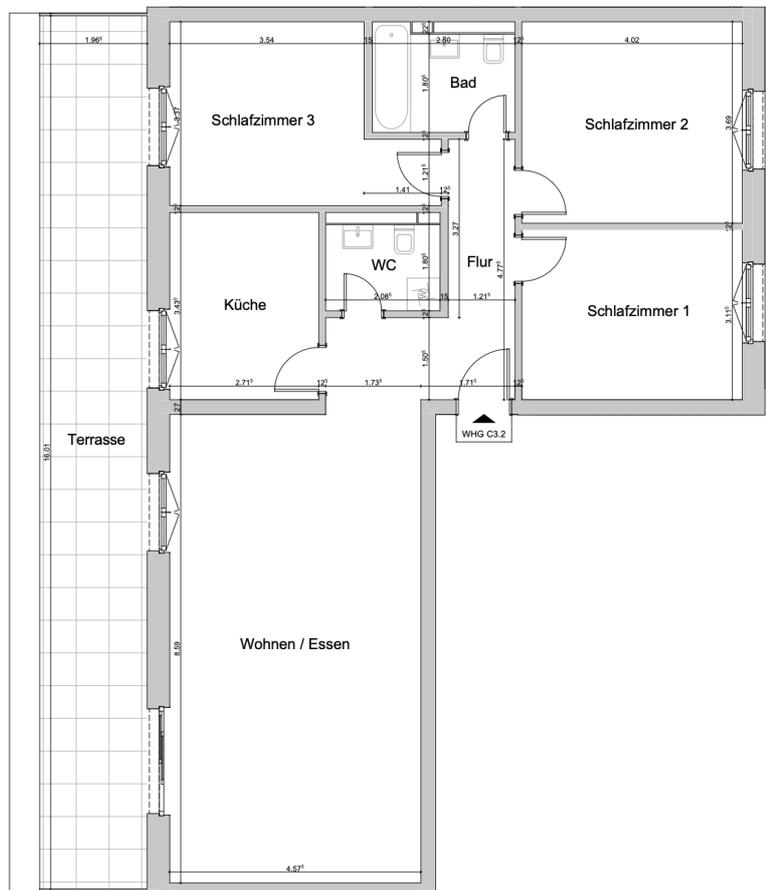
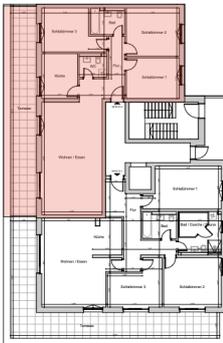


Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

## Wohnung C3.1

Raum	Fläche
Flur	14,84 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	17,69 m <sup>2</sup>
Bad / Dusche / Sauna	10,64 m <sup>2</sup>
Bad	5,34 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	16,73 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	12,75 m <sup>2</sup>
Terrasse	23,00 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	31,93 m <sup>2</sup>
Küche	6,09 m <sup>2</sup>

**138,83m<sup>2</sup>**



Berliner Straße 4/5,  
15378 Rüdersdorf OT Hennickendorf

## Wohnung C3.2

Raum	Fläche
Flur	9,64 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	39,75 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,85 m <sup>2</sup>
Küche	9,52 m <sup>2</sup>
WC	3,67 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	13,84 m <sup>2</sup>
Bad	5,18 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	14,84 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	12,52 m <sup>2</sup>

**124,81m<sup>2</sup>**



IVK Kath GmbH

## Baubeschreibung

---

### Allgemein

#### Lage

Gemarkung: Rüdersdorf  
Flur: 2  
Flurstück: 311  
Grundstücksgröße: 4040m<sup>2</sup>  
Adresse: Berliner Straße 4,5, 15378  
Hennickendorf

#### Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

·Überbaute Fläche: 1.616m<sup>2</sup>  
·Geschossigkeit: 4 Vollgeschosse, letzte  
Geschosebene teilweise  
als Staffelgeschoss  
·Dachform: Flachdach als Retentionsdach  
mit extensiver Begrünung  
·Höhe: Oberkante Attika 12,75m über  
Oberkante Gelände  
·Erschließung: 3Treppenaufgänge

Je Wohneinheit bis 100 Quadratmeter (ohne Balkone und Terrassen) ist ein Kfz- Stellplatz, über 100m<sup>2</sup> sind zwei Kfz-Stellplätze zu errichten. Es gibt eine Stellplatzvereinbarung mit der Gemeinde Rüdersdorf, die mit der Erteilung der Baugenehmigung rechtskräftig geworden ist.

#### Planung/ Allgemeine Beschreibung

Es handelt sich um zwei freistehende Gebäude, die über die gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden sind.

Das Projekt umfasst 54 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten und 60 Tiefgaragenstellplätze. Die geplanten 54 Wohneinheiten werden über drei Treppenhäuser mit jeweils einem barrierefreien Personenaufzug erschlossen.

Auf dem Grundstück befinden sich eine Feuerwehraufstellfläche und ein Stellplatz zur Anlieferung, sowie ausreichend Fahrradstellplätze, ein Müllstellplatz und ein Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz.

## BARRIEREFREIES BAUEN

- Barrierefreie Wohneinheiten in jeweils einer Etage pro Treppenaufgang mit Bewegungsflächen > 1,50m x 1,50m
- Barrierefreie Flure mit einer Durchgangsbreite von 1,50m und einem rollstuhlgerechten Aufzug nach DIN EN mit Kabinenmaß 1,20 x 1,40m (DIN EN 81-70)

## KONSTRUKTION

Die beiden Häuser werden als Massivhäuser mit einem Wärmedämmverbundsystem (in Teilbereichen vorgehängte Fassade) und Massivdecken oberhalb des Kellers und der Tiefgarage (WU-Konstruktion) ausgeführt.

### 1 Bodenaufbau Bodenplatte:

Fliesen in Sanitärbereichen  
Hersteller: Mirage, Linie: Glocal oder gleichwertig.  
Feinsteinzeugfliese Zementoptik 60 x 30cm oder gleichwertig.  
Natur unpoliert, rektifiziert, R9/SP, durchgefärbt der gleichwertig.  
Mögl. Farben: GC 01 – GC 03, GC 06 – GC 10 der gleichwertig.

Parkett in Wohnbereichen  
Hersteller: Parkett Hinterseer, Linie: Parat 15  
Dreischichtparkett Eiche Landhausdiele, Stärke 14mm  
Echtholznutzschicht, Fase längsseitig  
Mögl. Arten: Eiche Trend Weiß geölt/gebürstet, Eiche Trend Natur geölt/gebürstet, Eiche Trend Natur Mattlack oder vergleichbar

Fliesen im Treppenraum /öffentliche Flure  
Hersteller: Mirage, Linie: Norr 2.0 oder gleichwertig.  
Farbe: Gra Fine oder gleichwertig.

### 2. Wände

Bäder und WCs erhalten einen Wandfliesenbelag bis zur Höhe von 1,20m in den Bereichen der Waschtische, WC's und Waschmaschinen. In den Duschbereichen wird deckenhoch gefliest. Fensterbänke und Ablagen in Bädern und WCs werden ebenfalls gefliest.

Hersteller: Mirage, Linie: Glocal oder gleichwertig.  
·Feinsteinzeugfliese Zementoptik 60 x 80cm oder gleichwertig.  
·Natur unpoliert, rektifiziert, R9/SP, durchgefärbt oder gleichwertig. mögl. Farben: GC 01 - GC 03, GC 06 - GC 10 oder ähnlich

### a. Treppenhaus-/Wohnungstrennwände:

·beidseitig Anstrich mit Dispersionsfarbe, weiß  
beidseitig Innenputz (Kalk), gespachtelt, Oberflächenqualität Q2 KSV-Vollziegel (teilweise Stahlbeton entsprechend statischen Erfordernissen)

### b. Aufzugsschachtwände:

·Stahlbeton, d=30cm

### c. Zimmertrennwände:

·beidseitig Anstrich mit Dispersionsfarbe, weiß  
·beidseitig Gipskarton, gespachtelt, Oberflächenqualität Q2 Metallständer/Dämmung

## 3. Decken

Die lichten Raumhöhen betragen ca. 2,70m.

### 1. Geschossdecken:

·Stahlbetonplatte  
·Fugen an Unterseiten verspachtelt mit  
·Malervlies und Anstrich weiß

### 2. Bodenaufbau Geschossdecke:

·Fliesen, Parkett  
·Zementestrich  
·PU-Wärmedämmplatte (inkl. Fußbodenheizung)  
·Trennschicht

## 4. Treppen

·Stahlbeton-Fertigteile, Unterseiten und Wangen mit Anstrich weiß  
·Fliesen (alternativ Naturstein)  
·Treppenläufe schallschutztechnisch getrennt vom Podest  
·Stahlgeländer aus Rund- bzw. Flachstahlstäben gestrichen, Handlauf Edelstahl.

## 5. Dach

Flachdachaufbau:

- Stahlbetondecke
- Dampfsperre
- Dämmung gefällelos „0-Gefälledach“
- Abdichtung bituminös
- Retentionselemente zum Bsp. ZinCo
- Extensiver Gründachaufbau
- Umlaufender Kiesstreifen
- Attikaabdeckung verzinktes Blech oder Aluminium

## 6. Balkone

Balkonplatte inkl. Aufbau:

- Stahlbetonfertigteil mit seitlicher Aufkantung
- Beschichtungssystem Flächenfertig Triflex BTS oder gleichwertig.
- Aufgeständerte Gehwegplatten bei den barrierefreien Wohnungen
- Stahlgeländer oberhalb Aufkantung Brüstung

## 7. Fenster/Terrassentüren

### 7.1 Fenster, Kunststoff

- weiß
- 3-fach verglast
- Dreh-Kipp-Funktion
- Außenfensterbank Aluminium pulverbeschichtet
- Innenfensterbank Fabrikat Werzalit oder gleichwertig. Farbe weiß
- Außenliegender Sonnenschutz, Rollläden in allen Geschossen, elektr. bedienbar
- Fensterolive
- Hersteller: Hoppe, Serie: Amsterdam oder gleichwertig.
- Edelstahl, abschließbar (EG)
- Schallschutzklasse 2, gem. VDI 2719, Schallschutzklasse 3 Haus A in Richtung Berliner Str. und Ringstraße
- Widerstandsklassen, gem. DIN EN 1627ff
- EG: RC2
- Obergeschosse: RC1N

### 7.2 Terrassenfenster /-türen

- Weiß Kunststoff
- 3-fach verglast
- Dreh-Kipp-Funktion
- bodengleiche Rinne in Leibungstiefe, über gesamte Fensterbreite, verzinkt Innen-Bodenbelag bis an Fensterrahmen, Schwelle
- Außenliegender Sonnenschutz, Rolladen in allen Geschossen
- Metall-Beschläge weiß
- Fensterolive
- Hersteller: Hoppe, Serie: Amsterdam oder gleichwertig.
- Edelstahl, abschließbar (EG, OG und DG)
- Schallschutzklasse 3, gem. VDI 2719
- Widerstandsklassen, gem. DIN EN 1627ff
- EG: RC2
- Obergeschosse: RC2

## 8. Türen

1. Hauseingangstür, Aluminium pulverbeschichtet
  - nach Farbkonzept
  - Glasfüllung
  - Obentürschließer, einschl. Feststellfunktion
  - Sicherheits-Drückergarnitur
  - Hersteller: Hoppe, Serie: Amsterdam oder gleichwertig.
  - Edelstahl
  - Schallschutzklasse 2, gem. VDI 2719
  - Widerstandsklasse RC2, gem. DIN EN 1627ff
2. Wohnungseingangstür, Holz mit Vollspaneinlage
  - weiß
  - Spion
  - 3-seitig-umlaufende Dichtung
  - Obentürschließer
  - Sicherheits-Drückergarnitur
  - oHersteller: Hoppe, Serie: Amsterdam oder gleichwertig.
  - Edelstahl
  - Schallschutzklasse 1, gem. VDI 2719
  - Widerstandsklasse RC2, gem. DIN EN 1627ff
3. Zimmertür, Holz mit Röhrenspaneinlage
  - Weiß
  - Verdeckt liegende Bänder
  - Drückergarnitur
  - Hersteller: Hoppe, Serie: Amsterdam oder gleichwertig aus Edelstahl

## 9. Haustechnik

### 9.1 Erschließung

Entsprechend der Rückmeldung der Versorger auf die Anfrage auf Leitungsauskunft folgende Medien in der Straße vor dem Grundstück:

- Strom (E.DIS)
- Trinkwasser, Schmutzwasser
- Festnetz
- Kabelfernsehen

Die Haus-Übergabepunkte der für die Hausversorgung erforderlichen Medien sind wie folgt:

- Strom  
Verteilungsanlage und Zählerplätze im Keller; Hauseinführung über erdverlegte Leitung in den Keller
- Trinkwasser, Schmutzwasser  
Hausanschluss im Keller  
Hauseinführung über erdverlegte Leitung in den Keller
- Festnetz  
Anschluss über bestehenden Schacht im öffentlichen Straßenland  
Hauseinführung über erdverlegte Leitung in den Keller
- Kabelfernsehen  
Anschluss über bestehenden Schacht im öffentlichen Straßenland  
Hauseinführung über erdverlegte Leitung in den Keller

### 9.2 Technikraum

Im Keller in Richtung Berliner Straße Haus A befindet sich der Haustechnikraum, in den alle Medien eingeführt und gemessen werden.

## 10. Heizung

10.1. Die aktuelle Planung sieht die Bereitstellung von Warmwasser und Beheizung über Geothermiesonden und eine Sole-Wärmepumpe vor. Das Gesamtversorgungskonzept sieht eine strombasierte, brennstofffreie Wärme- und Kälteversorgung vor

Die Wohneinheiten erhalten jeweils eine Wohnungsverteilung, über die die Beheizung durch eine flächendeckende Fußbodenheizung sichergestellt ist. Es ist eine zentrale Warmwasserversorgung geplant.

10.2 Handtuchheizkörper im Bad

- VIG. Steglitz Designheizkörper oder gleichwertig mit Elektroheizpatrone
- Weiß

## 11. Lüftung

Es ist eine kontrollierte Lüftung in den Wohnungen geplant, die den Anforderungen von KfW 40 entspricht. Es ist eine dezentrale Push and Pull-Lüftungsanlage mit in der Leibung liegenden Öffnungen vorgesehen.

## 12. Sanitär/Trink- und Schmutzwasser

Über die Steigestränge werden die Küchen, Bäder und WC mit Trinkwasser (warm und kalt) versorgt und Schmutzwasser entsorgt. Der Leitungsverzug erfolgt sowohl in Trockenbau-Vorsatzschalen als auch unterhalb der Decken für die bodengleichen Duschen, soweit dies erforderlich ist.

Bei allen Sanitärprojekten kann der Verkäufer auf gleichwertige Produkte ausweichen.

### 1. Waschtisch

- Hersteller B&O VIS WT-Element geeignet für Unterbau Schrank oder gleichwertig.
- 60 x 47cm
- Farbe: weiß

### 2. Waschtischunterschrank

- gegen Aufpreis möglich Derby VIGOUR

### 3. Waschtischarmatur

- Einhebel-Waschtischmischer  
Derby Style VIGOUR verchromt mit Ablaufgarnitur oder gleichwertig.
- Einhebel-Waschtischmischer

### 3. Wand WC

- B&O Wand Tiefspül-WC derby kompakt VIGOUR weiß oder gleichwertig.
- WC-Sitz Derby style mit Absenkautomatik
- Farbe: weiß

.

### 5. WC-Betätigungsplatte

- DON verchromt VIGOUR

### 6. Duschwanne

- Derby Mineralguss Weiß VIGOUR oder gleichwertig.
- Einbau flächenbündig
- Farbe: Pure White

### 7. Duschtrennung

- Je nach Bad Pendeltür Hochglanz ESG VIGOUR oder Duschtrennung nach Aufmaß VIGOUR oder gleichwertig
- Ausführung je nach Badplanung

## 8. Duscharmatur (wählbar)

- A) Hersteller: Hansgrohe, Serie: Finoris
- Einhebel-Mischer Unterputz
  - Integrierte Sicherungskombination zzgl. UP-Teil
  - Kopfbrause
  - Serie: Crometta S 240 Air 1jet
  - Länge Brausenarm 38,9cm
  - Durchmesser Brause 24cm
  - Wandanschluss für Brausestange
  - Serie: FixFit Square
  - mit Rückflussverhinderer
  - Brausestange
  - Serie: Unica Pulsify S 90cm
  - mit Isiflex Brauseschlauch 160cm
  - Handbrause
  - Serie: Raindance Select S 120 3jet

- B) Hersteller: Hansgrohe, Serie: Vivenis
- Einhebel-Mischer Unterputz
  - Integrierte Sicherungskombination zzgl. UP-Teil
  - Kopfbrause
  - Serie: Crometta S 240 Air 1jet
  - Länge Brausenarm 38,9cm
  - Durchmesser Brause 24cm
  - Wandanschluss für Brausestange
  - Serie: FixFit Square mit
  - Rückflussverhinderer
  - Brausestange
  - Serie: Unica Pulsify S 90cm
  - mit Isiflex Brauseschlauch 160cm
  - Handbrause
  - Serie: Raindance Select S 120 3jet

## 9. Badewanne

- Hersteller: Bette, Serie: Starlet
- Titan-Stahl, Wanneneinlauf über Ab-/Überlaufgarnitur
- Farbe: weiß

## 10. Badewannenarmatur (wählbar)

- A) Hersteller: Hansgrohe, Serie: Finoris
- Einhebel-Mischer Unterputz
  - Integrierte Sicherungskombination zzgl. UP-Teil
  - Wandanschluss für Handbrause
  - Serie: FixFit Square
  - mit Brausenhalter
  - Handbrause
  - Serie: Raindance Select S 120 3jet Mit Isiflex Brauseschlauch 125cm
  - Hersteller: Hansgrohe, Serie: Vivenis

- B)
- Einhebel-Mischer Unterputz
  - Integrierte Sicherungskombination zzgl. UP-Teil
  - Wandanschluss für Handbrause
  - Serie: FixFit Square
  - mit Brausehalter
  - Handbrause
  - Serie: Raindance Select S 120 3jet
  - Mit Isiflex Brauseschlauch 125cm

## 13. Sanitär (Niederschlagswasser)

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Retentionsdachflächen gespeichert und mittels Drosselklappen dem Grundstück in Versickerungsmulden geführt. Hierfür gibt es ein geprüftes Konzept mit Berechnung, dass Bestandteil der Baugenehmigung ist.

## 14. Elektro

Die Messeinrichtung befindet sich im Haustechnikraum, wo jede Wohneinheit auch die erste Unterverteilung hat. Von dort aus werden die jeweilige Wohneinheit, der entsprechende Kfz-Stellplatz und der Abstellraum mit Strom versorgt. Die zweite Elektro-Unterverteilung befindet sich im Flur der jeweiligen Wohnung. In der Fassade neben der Hauseingangstür befindet sich einen Klingel-, Video-Gegensprech- und Briefkastenanlage. Von dort aus ist jede Wohneinheit über die jeweilige Wohnungsstation erreichbar.

Die Elektroinstallationen erfolgen als Unterputzinstallation.

1. Schalterprogramm
  - Hersteller: Gira, Serie: E2 oder gleichwertig.
  - Farbe: reinweiß, mögl. Oberflächen: glänzend, matt

2. Klingel- und Video-Gegensprechanlage
  - Hersteller: Gira oder gleichwertig.

## 15. Briefkastenanlage

nach Bemusterung durch den Architekten.

## 16. Elektroinstallation in einzelnen Räumen

### 1. Diele

- 2 Deckenauslässe
- 1 Steckdose
- 1 Sprechanlage

### 2. Wohnzimmer über 20m<sup>2</sup>

- 3 Deckenauslässe
- 3 Einfachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 4 Dreifachsteckdosen
- 2 Antennenanschlüsse
- 1 Telefonanschluss
- 1 Datenanschluss

### 3. Schlaf-/ Arbeitszimmer bis 12m<sup>2</sup>

- 2 Deckenauslässe
- 2 Einfachsteckdosen
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Telefonanschluss
- 1 Datenanschluss

### 4. Schlaf-/ Arbeitszimmer bis 20m<sup>2</sup>

- 2 Deckenauslässe
- 1 Einfachsteckdose
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Antennenanschluss
- 1 Telefonanschluss
- 1 Datenanschluss

### 5. Küche

- 2 Deckenauslässe
- 1 Wandauslass
- 2 Einfachsteckdosen
- 5 Doppelsteckdosen
- 1 Herdanschluss
- 1 Steckdose Mikrowelle
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Geschirrspülmaschine

### 6. Bad

- 2 Deckenauslässe
- 1 Wandauslass
- 4 Einfachsteckdosen

### 7. Bad

- 2 Deckenauslässe
- 1 Wandauslass
- 4 Einfachsteckdosen

### 8. WC

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Steckdose Abluft

### 9. Abstell-/ Hauswirtschaftsraum

- 1 Deckenauslass
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Steckdose Abluft

### 10. Terrassen / Balkone

- 1 Wandauslass, von innen schaltbar, hochwertige Wandaufbauleuchte
- 2 Außen-Einfachsteckdosen, von innen schaltbar

### 11. Eingangsbereich und Treppenraum

- Wandauslässe, hochwertige Wand- oder Deckenaufbauleuchten

## 17. Aufzugstechnik

Gemäß den Angaben unter Punkt B.3 ist eine barrierefreie Aufzugsanlage eingeplant. Jeder Treppenaufgang verfügt über eine Aufzugsanlage, die jeweils bis in den Keller führt.

Die gewählte Anlage ist von der Firma Haushahn. Es handelt sich um einen Personenaufzug für 9 Personen mit einer Nennlast von 675kg. Die Geschwindigkeit beträgt 1,0 m/s. Der Aufzug kommt ohne Maschinenraum aus. Der Aufzug besitzt die ISO Energieeffizienzklasse A

## **18. Wärmeschutz, GEG, KfW 40**

Die wärmeschutztechnischen Anforderungen, die sowohl aus der Bauordnung, dem GEG und sich aus den Anforderungen von KfW 40 ergeben, sind Bestandteil des bestätigten KfW Antrags.

Die entsprechenden Maßnahmen sind in die Genehmigungsplanung eingearbeitet. Und wurden in der Weiterführung der Ausführungsplanung und der Haustechnikplanung umgesetzt.

## **19. Schallschutz**

Die Anforderungen gem. DIN4109 Beiblatt 2 sind eingehalten.

## **20. Außenanlagen**

### **1. Allgemein**

Das bestehende Grundstück wird flächendeckend, mit Ausnahme der verbliebenen Bäume zur Berliner Straße, leerräumt.

Nach Fertigstellung der Außenhülle werden die Außenanlagen mit gemeinschaftlichen Grünflächen, Wegen, Fahrrad-Stellplätzen, einem Müllabstellplatz, einem großen Spielplatz und einer Feuerwehrrstellfläche an der Ringstraße zwischen den Gebäuden angelegt. Die EG-Wohnungen besitzen zum Innenhof und zur Ringstraße ebenerdige Terrassen.

Zur Pflege der Gemeinschaftseigentums-Flächen sind an geeigneten Stellen frostunempfindliche, abschließbare Außenarmaturen als Wasserentnahmeventil mit Unterzähler installiert.

### **2. Müllabstellplatz**

Der an der Stirnseite des Gebäudes A geplante Müllstellplatz erhält eine absperrbare Einhausung mit begrünter Pergola. Die Größe des Müllstellplatzes wird mit der zukünftigen Hausverwaltung und den örtlichen Entsorgern abgestimmt.

### **3. Spielplatz**

Es wird ein Gemeinschaftsgarten mit Spielplatzfläche errichtet.

## **4. Fahrradabstellplätze**

Es werden Fahrradabstellplätze gemäß Stellplatzvereinbarung mit der Gemeinde Rüdersdorf zwischen den Gebäuden und in einem dafür vorgesehenen Keller errichtet. Insgesamt werden 88 Fahrradstellplätze geschaffen (hiervon 59 in Keller)

## **5. Kraftfahrzeugabstellplätze**

Entsprechend der Stellplatzvereinbarung mit der Gemeinde Rüdersdorf werden 60 Kfz-Stellplätze geschaffen, hiervon 12 Stellplätze als Doppelparker.

Die Stellplätze weisen eine Größe von 5,00m auf 2,50m. Für alle Stellplätze wird die Infrastruktur für E-Stellplätze durch die Verlegung der erforderlichen Leitungen vom Hausanschlußraum zu den Stellplätzen eingerichtet.

## **6. Terrassen**

Die Terrassen im Erdgeschoss werden als aufgeständerte Terrassen mit WPC-Dielen errichtet, so dass die erforderlichen Versickerungsmulden darunter hergestellt werden können.

## **7. Abgrenzungen und Umwehungen**

Diese werden vom Architekten entsprechend der Notwendigkeit geplant, im Wesentlichen werden Abgrenzungen durch Bepflanzung hergestellt.

## **DARSTELLUNGEN**

Sofern nicht ausdrücklich schriftlich etwas anderes vereinbart wurde, gelten nur die in dieser Baubeschreibung aufgeführte Arbeiten als Leistungsumfang. Sonstige Beschriftungen und/oder Darstellungen in den Verkaufsprospekten, im Internet sowie in den zur Veranschaulichung dienenden Plänen gelten nicht als vereinbart und sind, sofern sie keine schriftliche Erwähnung in der Baubeschreibung finden, nicht Bestandteil des vereinbarten Leistungsumfanges. Farbliche Abbildungen des Prospektes, perspektivische und bildliche Darstellungen und dergleichen, sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (z.B. Kucheneinrichtungen, Möbel, Sträucher usw.) und die gestalterischen Darstellungen der Außenanlagen gelten nicht als Bestandteil der Baubeschreibung.

### **MAßANGABEN IN PLÄNEN**

Maßangaben in Plänen sind nicht zu Maßentnahmen zur Einrichtungsplanung geeignet. Vor der Einrichtungsplanung sind, sofern notwendig, die Maßangaben beim Bauträger zu erfragen, da bereits geringfügige Unterschiede zu Passungsgenauigkeiten führen kann. Dies gilt auch für den dem jeweiligen Kaufvertrag beiliegenden Grundriss.

## **MATERIALIEN**

Aufgrund der Eigenschaften von außenliegenden Holzteilen (natürliches Material) sowie Betonbauteilen kann es zu Rissen, Schwinden und Kriechen kommen. Dies stellt keinen Mangel im Sinne der Gewährleistung dar. Farbnachbesserungen aufgrund der vorab geschilderten Umstände sind nicht im Leistungsumfang enthalten und sind durch den Käufer in Eigenleistung zu erbringen.

Elastische Fugen aus Silikon oder Acryl unterliegen chemischen, biologischen und physikalische Einflüssen und sind sogenannte Wartungsfugen. Sie sind bei Bedarf auf Kosten des Käufers zu erneuern und unterliegen nicht der Gewährleistung des Verkäufers. Im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit auftretende Risse in Gipsbauteilen können durch die Bauaustrocknung entstehen und stellen keine Mängel dar.

In diesem Zeitraum ist auf ausreichende Beheizung und Durchlüftung der Räume zu achten. Gewährleistungsansprüche für Gewerke der Haustechnik (Heizung, Sanitär und Lüftung) setzen den Abschluss von Wartungsverträgen mit dem Vertragshandwerksbetrieb voraus.

## **SCHLUSSBEMERKUNG, ALLGEMEINE HINWEISE**

Die exakte Lage und Abmessungen z.B. der jeweiligen Bad-Heizkörper sind nicht verbindlich. Sollten sich aufgrund notwendiger Änderungen in der Ausführungsplanung technische Änderungen in der Bauausführung ergeben, behält sich der Bauträger die Durchführung der geänderten Ausführung vor, wenn sich daraus keine wesentliche Verschlechterung des Standards ergibt.

Mit der geplanten Bebauung sollen sowohl ältere Bürger als auch junge Familien angesprochen werden. Durch den großen Innenhof, der von PKW-Parkplätzen freigehalten wird, entsteht eine zusammenhängende Freifläche, die mit Spielplatz und Verweilzonen eingerichtet wird, die alle Bewohner und Altersgruppen zum Verweilen einlädt.

Alle Bewohner haben die Möglichkeit in der geplanten Tiefgarage einen Stellplatz zu bekommen

Eine der beiden im EG in Richtung Berliner Straße entstehenden Gewerbeeinrichtung soll den örtlichen Ärzten als Praxisraum angeboten werden. Erste Gespräche hierzu haben bereits stattgefunden. Im Bereich der Berliner Straße soll eine Haltezone entstehen, die eine barrierefreie Anfahrt der im EG liegenden Praxisräume ermöglicht. Der Zugang zu den Praxisräumen erfolgt von der Berliner Straße, während die drei Treppenhäuser zur Wohnnutzung alle vom Innenhof zu erreichen sind. Somit ist eine klare Trennung der Personenflüsse zwischen Nutzung der Gewerberäume und Praxisräume sichergestellt.



IVK Kath GmbH

## Hinweise an Investoren

---

### 1. Wichtige Hinweise an Investoren

Das Angebot richtet sich vorwiegend an Investoren, die daran interessiert sind, Eigentumswohnungen für langfristige Mietzwecke zu erwerben. Investoren sollte bewusst sein, dass die nachfolgend genannten Chancen und Risiken individuell anhand der persönlichen Lebenssituation und Planung abgewogen werden müssen. Der Erwerb einer Eigentumswohnung sollte vor allem im Hinblick auf langfristige Absicherung und Altersvorsorge betrachtet werden. Investoren müssen in der Lage sein, Risiken zu tragen und eventuelle Unterdeckungen zwischen Mieteinnahmen und Fremdfinanzierung durch zusätzliche Vermögensgegenstände kompensieren.

Das Angebot richtet sich nicht an Investoren, die von einem kurzfristigen Anlagezeiträumen ausgehen, sowie eine kurzfristige Steuerstundung oder die Erzielung kurzfristiger Gewinne aus einer Weiterveräußerung erwarten. Es richtet sich ebenfalls nicht an Anleger, die eine garantierte Verzinsung ihres investierten Kapitals erwarten oder eine Rückführung ihres investierten Kapitals zu einem festgelegten Zeitpunkt antizipieren und voraussetzen. Gleiches gilt für Anleger, die die im Prospekt genannten Risiken nicht tragen möchten.

Chancen für Investoren durch eine wohnwirtschaftliche Immobilie entstehen insbesondere über einen langfristigen und beständigen Zeitraum hinweg.

Jeder Erwerber muss die im Prospekt aufgeführten und unbedingt zu beachtenden Risiken wirtschaftlich tragen können. Im Falle ihrer Realisierung sollte er über ausreichende eigene finanzielle Ressourcen verfügen, um die daraus resultierenden Folgen gegebenenfalls finanzieren zu können. Ist dies nicht der Fall, besteht die Gefahr, dass neben finanziellen Verlusten im übrigen Vermögen des Investors auch der Verlust dieser Investition droht.



IVK Kath GmbH

## Hinweise an Investoren

Die Angaben und Erläuterungen in diesem Prospekt wurden vom Prospektherausgeber nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß und vollständig, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes zusammengestellt. Trotzdem ist es nicht auszuschließen, dass bei einem Investor noch ein zusätzlicher Informationsbedarf besteht.

In solchen Fällen steht der Prospektherausgeber jederzeit zur Verfügung, um diese Fragen zu beantworten. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass der Prospektherausgeber nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Angaben oder Zusicherungen haftet, die von Dritten (also nicht von der RG STABI BAU GmbH) gemacht werden und die nicht im Prospekt enthalten sind. Jeder Investor ist daher ausdrücklich angehalten, im Falle von Angaben oder Zusicherungen, die nicht vom Prospektherausgeber stammen und daher nicht im Prospekt enthalten.

Sind oder sogar im Widerspruch zu den Angaben im Prospekt stehen, direkt Kontakt mit dem Prospektherausgeber aufzunehmen, um Fragen oder Unstimmigkeiten zu klären. Alternativ sollte ein Investor in einem solchen Fall fachkundige Beratung in Anspruch nehmen.

Dies gilt insbesondere auch für Steuer- und Liquiditätsberechnungen, die von Dritten erstellt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Berechnungen, die von Dritten erstellt wurden vom Prospektherausgeber NICHT geprüft werden.

Für deren Richtigkeit sind ausschließlich die jeweiligen Ersteller verantwortlich.

### 2. Das Objekt im Detail

Die Stienitzseeterrassen umfassen 54 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten, aufgeteilt auf zwei Häuser, sowie 60 Tiefgaragenstellplätze. Die Anordnung der Gebäude schafft Raum für einen Innenhof oder Platz in ihrer Mitte, der zu einem schönen Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz gestaltet wird.

Die beiden Häuser werden als Massivhäuser mit einem hochmodernen Wärmedämmverbundsystem und Massivdecken ausgeführt. Die Stienitzseeterrassen erstrecken sich über insgesamt vier Vollgeschosse, wobei das oberste Geschoss teilweise als Staffelgeschoss ausgeführt ist.



IVK Kath GmbH

## Hinweise an Investoren

---

Das Flachdach mit extensiver Dachbegrünung verleiht den Gebäuden nicht nur eine ästhetische Note, sondern fungiert auch als Retentionsdach, das zur ökologischen Balance beiträgt.

Die Stienitzseeterrassen bieten eine Vielfalt an Wohnungen mit ein bis vier Zimmern und bedarfsgerechten Wohnungsgrößen, die eine breite Palette an Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensstile bieten.

Erschlossen werden die Wohnungen über drei Treppenhäuser mit jeweils einem barrierefreien Personenaufzug. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Balkon oder eine Terrasse, die Ruhe und Erholung im Freien ermöglichen.

Die Heizungsart, bestehend aus Geothermie in Verbindung mit Photovoltaik auf dem Dach, setzt Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit und Effizienz. Diese innovative Technologie ermöglicht nicht nur eine zuverlässige Energieversorgung, sondern auch einen geringen ökologischen Fußabdruck. (KfW-40)

Das Grundstück der Stienitzseeterrassen wurde mit Bedacht gestaltet, um den Ansprüchen einer modernen Gemeinschaft gerecht zu werden. Neben ausreichend Fahrradstellplätzen bietet ein schöner Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz zusätzlichen Komfort für die Bewohner.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Müllstellplatz, eine Feuerwehraufstellfläche und ein Stellplatz zur Anlieferung.

### 3. Finanzierung

Die Finanzierung der Zahlungsverpflichtungen des Käufers, aus dem Kaufvertrag (Kaufpreis) sowie die im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag anfallenden Zahlungsverpflichtungen (Notar-Grundbuch- Grunderwerbskosten ggfs. Beratungskosten, etc.) sind nicht im Angebot enthalten. Die Verantwortung für die Finanzierung des Kaufpreises und der Erwerbsnebenkosten obliegt ausschließlich dem Erwerber selbst. Eine positive Finanzierungszusage erfordert grundsätzlich eine individuelle Bonitätsprüfung durch das Finanzierungsinstitut mit einem positiven Ergebnis.

## Erläuterung der Risiken

Der Erwerb einer Eigentumswohnung und/oder von Teileigentum, mit der Verpflichtung des Verkäufers zur Errichtung, birgt eine Vielzahl von Risiken, die im Folgenden erläutert werden.

### 1. Vor- und Nachteile bei wohnwirtschaftlichen Liegenschaften

Die wirtschaftliche Entwicklung in den EU-Mitgliedstaaten seit 2007 war vielfältig und von Unsicherheiten geprägt, insbesondere in den südlichen Ländern. Infolge dieser Unsicherheiten verzeichneten die europäische Wirtschafts- und Währungsunion sowie die Aktienmärkte in den letzten Jahren einen starken Aufschwung. Dies äußerte sich in ansteigenden Aktienkursen und steigenden Immobilienpreisen, ausgelöst durch eine offensive Geldpolitik und lang anhaltende Niedrigzinsphasen zur Stimulierung der Wirtschaft in verschiedenen Sektoren. Insbesondere wohnwirtschaftliche Investitionen erlangten die Aufmerksamkeit vieler Anleger als wirtschaftlich attraktive Alternative.

Eine Immobilie, die für Wohnzwecke in Deutschland genutzt wird, gilt allgemein als stabil im Wert und vergleichsweise krisensicher, im Gegensatz zu anderen Anlageformen wie Aktien oder Rentenpapieren. Dies resultiert aus der kontinuierlichen Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt bestehen und wird in der Regel als steigend betrachtet. Insbesondere im aktuellen März 2024 wird erneut in Politik und Gesellschaft über eine mögliche Wohnungsnot oder einen angespannten Wohnungsmarkt diskutiert, insbesondere in den Großstädten, zu denen Leipzig derzeit den 7. Platz unter den deutschen Großstädten einnimmt.

Derzeit erleben wir einen deutlichen Abfall in der Anzahl der neu errichteten Gebäude. Dies resultiert vor allem aus den gestiegenen Baukosten und der eingeschränkten Verfügbarkeit von Baumaterialien.

In Verbindung mit den im Verlauf des Jahres 2022 erheblich angestiegenen Zinssätzen für Bankdarlehen hat dies dazu geführt, dass die finanzielle Grundlage für zahlreiche Projekte nachhaltig und nachteilig beeinflusst wurde.

Die Anlageform eines wohnwirtschaftlichen Immobilieninvestments in Deutschland erweist sich dennoch regelmäßig als stabil hinsichtlich ihres Werts. Bei einer längerfristigen Betrachtung unterliegt zwar auch der Immobilienmarkt gewissen Schwankungen, doch in den vergangenen Jahren sind die Preise für solche Investitionen deutlich angestiegen. Das bietet eine vielversprechende Gelegenheit für eine beständige und krisensichere Anlage. Trotz möglicher Kürzungen bei der KfW-Förderung für Immobilien und den erheblich gestiegenen Baupreisen ist eine Abwertung des Immobilienmarktes nur in vergleichsweise geringem Umfang zu erwarten. Zusätzlich dazu sind die aktuellen Zinsen im langfristigen Vergleich weiterhin günstig. Der Zinsanstieg zeigt sich lediglich als signifikant, wenn man ihn mit der unmittelbaren Vergangenheit der letzten drei Jahre vergleicht. Im längeren Vergleich, etwa zu Beginn des aktuellen Jahrtausends, ergeben sich deutlich niedrigere Zinsen im gegenwärtigen Markt im Vergleich zu diesem Zeitpunkt.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen sind in Deutschland aufgrund der in der Verfassung verankerten Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) günstig. Grundsätzlich sind Enteignungen ohne angemessene Entschädigung nicht möglich.

Aufgrund der begrenzten räumlichen Gegebenheiten in Deutschland steht Grund und Boden, und somit auch Bauland, nicht in unbegrenztem Maße zur Verfügung. Die Neuerstellung von Immobilien ist daher nicht beliebig möglich. Zusätzlich unterliegt die Neubauprojektaktivität gesetzlichen Beschränkungen durch das Bauordnungs- und Bauplanungsrecht. Im Gegensatz zu den Inflationsrisiken, die aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage aufgetreten sind und noch drohen können, sind Preisverfallrisiken durch einen massiven Neubau von Immobilien nicht zu erwarten. Daher bestehen gute Chancen für langfristige Kapitalanlagen, auch im Hinblick auf Wertsteigerungen.

Es ist jedoch zu beachten, dass ein langfristiges Engagement aufgrund seiner Laufzeit das Risiko birgt, dass unvorhersehbare Unsicherheiten zu Wertverlusten führen könnten. Die Kapitalanlage in wohnwirtschaftliche Immobilien ist daher, wie jede andere Kapitalanlageform, nicht ausschließlich mit Vorteilen, sondern auch mit möglichen Nachteilen verbunden. Mit dieser Darstellung möchte der Verkäufer dem Erwerber diese Tatsache vor Abschluss einer vertraglichen Bindung verdeutlichen und umfassend über potenzielle Risiken informieren.

Die Präsentation fokussiert sich auf die vom Verkäufer als wesentlich erachteten Risiken. Da das rechtliche und steuerliche Angebot zum Erwerb von Wohn- bzw. Teileigentumseinheiten gemäß § 8 WEG ein komplexes Gesamtvertragswerk darstellt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass relevante Angaben oder Umstände für die Risikoabschätzung des Erwerbers nicht genannt werden. Daher wird in jedem Fall eine individuelle Überprüfung des Kaufangebots empfohlen, idealerweise in Verbindung mit der Beratung durch sachkundige Fachleute wie beispielsweise Angehörige der steuer- oder rechtsberatenden Berufe.

Die Aufstellung der folgenden Risiken basiert zum Zeitpunkt der Prospekterstellung auf den aktuellen Erkenntnissen (März 2024). Zukünftige Ereignisse oder Veränderungen in den rechtlichen und/oder steuerlichen Rahmenbedingungen können die Größe dieser Risiken erhöhen oder zusätzliche Risiken mit sich bringen. In den letzten Jahren war ein Wandel in der Steuergesetzgebung nicht ungewöhnlich und sollte daher unbedingt als Risikofaktor betrachtet werden. Zudem sollte der Erwerber beachten, dass die dargestellten Risiken auch in Kombination oder gleichzeitig auftreten können. Dies kann unter Umständen erhebliche negative Auswirkungen auf die finanzielle Situation des Erwerbers haben, besonders wenn der Kauf von Wohn- oder Teileigentum in großem Maße durch Bankdarlehen finanziert wird.

## 2. Steuerliche Risiken

### 2.1 Risiko der Beschränkung des steuerlichen Verlustausgleichs (§ 15b EStG)

Für den Fall, dass der Erwerber in der Anfangsphase der Investition negative Einkünfte erzielt, die höher als 10 Prozent des eingesetzten Eigenkapitals sind, besteht das Risiko der Beschränkung des steuerlichen Verlustausgleichs nach § 15b Einkommenssteuergesetz (EStG). Stuft das Finanzamt das vorliegende Angebot als „Steuerstundungsmodell“ ein, könnten gemäß § 15b EStG diese Verluste nicht mit anderen Einkünften verrechnet werden, sondern mindern lediglich zukünftige Einnahmen-Überschüsse aus der Vermietung der erworbenen Einheit.

Der Verkäufer nimmt an, dass keine konstruktiven Modelle vorliegen, da neben dem Angebot zum Erwerb einer Eigentumswohnung keine weiteren Nebenleistungen angeboten werden, die zu zusätzlichen steuerlichen Verlusten führen könnten. Sollte der Erwerber jedoch weitere Leistungen wie beispielsweise eine Finanzierungsvermittlung in Anspruch nehmen wollen, wird dringend geraten, den Rat eines erfahrenen Steuerexperten einzuholen.

### 2.3 Steuerliches "Liebhaberei"-Risiko

Bei einer umfangreichen Fremdfinanzierung der Investition (Wohnung) besteht die Möglichkeit, dass über einen 30-jährigen Zeitraum hinweg kein steuerlicher Gesamtüberschuss (Gewinn) ausgewiesen wird oder (vermutlich) nicht erzielt werden kann. In einem solchen Szenario könnte das Finanzamt die Annahme von "Liebhaberei" in Betracht ziehen. Dies hätte zur Folge, dass die Investition steuerlich nicht berücksichtigt wird und eine Anerkennung von Verlusten verwehrt wird.

### 3. Risiken bei (teilweiser) Fremdfinanzierung des Kaufpreises

Die Ausgestaltung der Finanzierung liegt ausschließlich in der Verantwortung des Erwerbers und gegebenenfalls der von ihm beauftragten Finanzdienstleistungsunternehmen. Der Bauträger vermittelt keine Finanzierungen.

Die Zusage für die Finanzierung durch ein Finanzierungsinstitut setzt eine individuelle Bonitätsprüfung mit positivem Ergebnis voraus. Wenn der Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung aus Tilgung und Zinsen die Mieteinnahmen nach Abzug der Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwendungen einschließlich Instandhaltungsrücklage übersteigt, muss der Erwerber die resultierende Unterdeckung selbst ausgleichen. Im Falle von Leerstand oder Mietausfall muss er in der Lage sein, den gesamten Kapitaldienst und zusätzliche Kosten für Neuvermietung oder Auseinandersetzungen mit Mietern zu tragen.

Falls der Erwerber dazu nicht in der Lage ist, besteht das Risiko eines vollständigen Verlusts des eingesetzten Eigenkapitals und einer Zwangsversteigerung der erworbenen Eigentumswohnung durch das Finanzierungsinstitut oder andere Gläubiger. Gleiches gilt für die Zeit bis zur Übergabe und Vermietung der erworbenen Wohn- oder Teileigentumseinheit. Ohne Mieteinnahmen muss der Erwerber sämtliche Finanzierungskosten in dieser Periode selbst decken oder entsprechende alternative Vereinbarungen mit seinem Finanzierungsinstitut treffen. Bis zur vollständigen Auszahlung der Fremdfinanzierung gemäß dem Baufortschritt entstehen oft zusätzliche Bereitstellungszinsen und Gebühren der Bank, die der Erwerber gesondert tragen muss.

Nach Ablauf der üblicherweise vereinbarten Zinsfestschreibungsperiode wird das Finanzierungsinstitut dem Erwerber entsprechend den zu diesem Zeitpunkt marktüblichen Zinssätzen neue Darlehensbedingungen anbieten. Der zukünftige Zinssatz für den Erwerber kann teilweise erheblich höher sein als der zuvor festgeschriebene, insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Erfahrungen aus dem Ende der vorangegangenen Niedrigzinsphase. Daher muss der Erwerber darauf vorbereitet sein, bei Auslaufen der Zinsfestschreibung eine potenziell höhere finanzielle Belastung zu tragen.

Es besteht keine Gewissheit darüber, dass er zu diesem Zeitpunkt eine Verlängerung seines Darlehens, eine sogenannte Prolongation, erhalten wird, da auch dies von einer Bonitätsentscheidung abhängt. Sollte beispielsweise eine höhere Rate nicht durch die entsprechende Bonität des Erwerbers abgesichert sein, kann die Bank die Verlängerung verweigern. Der Erwerber kann auch nicht sicher sein, dass im Falle einer Verweigerung der Prolongation eine Veräußerung der Wohn- oder Teileigentumseinheit zu einem Kaufpreis möglich ist, der die gesamte Verbindlichkeit abdeckt. Dies gilt auch, wenn der Erwerber selbst eine Prolongation zu den möglicherweise geänderten Konditionen nicht wünscht.

Es wird daher generell empfohlen, eine höhere Tilgungsrate oder Sondertilgungen zu vereinbaren, um den Verschuldungsgrad bei Auslaufen der Zinsbindung zu reduzieren. Die Vereinbarung eines sogenannten Disagios (Unterschiedsbetrag zwischen Netto- und Bruttokreditmitteln) soll den Zinssatz für die erste Zinsfestschreibungsperiode reduzieren. Obwohl ein marktübliches Disagio sofort steuerlich abgeschrieben werden kann und den Nominalzins senkt, steht dem der Nachteil einer höheren Kreditaufnahme (in Höhe der Bruttokreditmittel) gegenüber, sofern das Disagio nicht aus Eigenmitteln des Erwerbers bezahlt wird, sondern mitfinanziert wird. In diesem Fall berechnet sich der Kapitaldienst (Zins und Tilgung) jedoch auf Basis des Bruttodarlehens und erhöht sich entsprechend.

Falls der Käufer beabsichtigt, den Immobilienerwerb ganz oder teilweise durch Fremdfinanzierung zu realisieren, ist eine verbindliche Kreditzusage von einer Bank oder Versicherung erforderlich. Sollte diese Zusage zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags noch nicht vorliegen, trägt der Käufer das Risiko der Finanzierung des Kaufpreises.

Er ist persönlich haftbar für die Zahlungsverpflichtungen aus dem Kaufvertrag, und das Fehlen einer Kreditzusage stellt keinen Grund für eine Rückabwicklung dar. Auf Basis des Kaufvertrags kann der Verkäufer das Vermögen des Käufers vollstrecken und unter Umständen sogar eine Privatinsolvenz herbeiführen. Daher wird jedem potenziellen Käufer dringend empfohlen, sich vor der Aufnahme eines Kredits umfassend zu informieren und sich von einem kompetenten Fachmann, wie einem Steuerberater oder Anlageberater, beraten zu lassen.

#### **4. Werthaltigkeit und Vermarktbarkeit des Wohn- oder Teileigentums**

Die Pflege und Instandhaltung von Immobilien sind essenziell für ihre Werthaltigkeit. Bei der Planung des Erwerbs muss berücksichtigt werden, dass finanzielle Vorsorge für zukünftig notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch die Bildung von Rücklagen in der Eigentümergemeinschaft getroffen werden muss. In diesem Angebot liegt eine Teilungserklärung zugrunde, die regelmäßige monatliche Einzahlungen in eine Instandhaltungsrücklage vorsieht. Die Höhe dieser Rücklage wird jedoch von der Wohnungseigentümergemeinschaft selbst festgelegt und kann variieren. Eine ausreichende Festlegung obliegt ausschließlich den Eigentümern, also den Erwerbenden, und muss nicht vom Bauträger gewährleistet werden.

Die Werthaltigkeit des Wohn- oder Teileigentums hängt unmittelbar von der Qualität der Bauausführung sowie der kontinuierlichen Instandhaltung und -setzung ab. Der erzielbare Verkaufspreis bei einem möglichen Verkauf ist vom aktuellen Marktumfeld abhängig. Ein Verkauf kann zu einem Vermögenszuwachs führen, kann jedoch vor allem bei kurz- bis mittelfristiger Veräußerung zu Vermögenseinbußen führen. Grundsätzlich kann jede Einheit zu jedem Zeitpunkt wieder verkauft werden. Dennoch ist der Immobilienerwerb in der Regel eine langfristige Kapitalanlage, die erst nach mehreren Jahren Renditen abwirft.

Es ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass im Kaufpreis Kosten für Vertrieb, die Finanzierung des Verkäufers und Marketing enthalten sein können. Diese Kosten könnten bei einem erneuten Verkauf unter Umständen nicht realisiert oder erneut anfallen.

#### **5. Mietausfallrisiko**

Der Erfolg der Investition ist, außer im Fall der Eigennutzung durch den Erwerber, maßgeblich von der Vermietbarkeit und der Höhe des Mietertrags abhängig. Der Erwerber trägt das Risiko in Bezug auf die Vermietung. Einerseits besteht die Möglichkeit, dass die erworbene Einheit entweder ganz oder vorübergehend nicht vermietet werden kann, andererseits können Mietausfälle aufgrund mangelnder Zahlungsfähigkeit des jeweiligen Mieters auftreten, was zu finanziellen Belastungen führen kann.

#### **6. Risiken aus einer Fremdnutzung/ Vermietung der Immobilie**

Statt das Wohn- oder Teileigentum selbst zu nutzen, besteht die Möglichkeit, es zu vermieten. Die im Prospekt genannten Erwartungen zur Vermietung basieren auf Erfahrungswerten und Recherchen des Bauträgers. Besonders die nachhaltig erzielbare Miete unterliegt diesen Annahmen und beruht auf der aktuellen Marktsituation, die sich kurzfristig ändern kann. Der Bauträger übernimmt keine Gewähr, insbesondere nicht für die erzielbare Miete. Mieterhöhungen können in der Regel nur im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten durchgesetzt werden, wobei Staffelmietverträge eine Ausnahme darstellen. Gleichzeitig gibt es Bestrebungen seitens des Gesetzgebers, Mietpreiserhöhungen durch die sogenannte "Mietpreisbremse" zu begrenzen. Die damit verbundenen Einschränkungen können auch Auswirkungen auf den Erwerber und seine Vermietung haben.

Ein Risiko bei der Vermietung besteht darin, dass die Bewirtschaftungskosten höher ausfallen könnten als vom Erwerber ursprünglich kalkuliert. Ein erheblicher Teil der Bewirtschaftungskosten kann zwar grundsätzlich auf den Mieter umgelegt werden, darunter fallen beispielsweise Versicherungen, Be- und Entwässerungskosten, Straßenreinigung und Grundsteuern. Der Eigentümer trägt jedoch das Risiko des Mietausfalls, da er selbst gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft für diese Kosten haftet und hierfür mit seinem Wohn- oder Teileigentum haftet. Selbst bei Leerstand oder Nichtzahlung des Mieters muss er die Bewirtschaftungskosten (das sogenannte "Wohngeld") begleichen.

Nicht umlagefähig und daher vom Eigentümer immer zu tragen sind die Kosten der WEG-Verwaltung und der Sondereigentumsverwaltung sowie die Instandhaltungskosten. Ein wesentliches Risiko bei der Bewirtschaftung besteht in den laufenden Instandhaltungskosten der Immobilie. Hierfür bildet die Wohnungseigentümergeinschaft eine Instandhaltungsrücklage, auf die bei Bedarf zurückgegriffen werden kann, um Reparaturen am Gemeinschaftseigentum (Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage usw.) zu finanzieren.

Es hat sich gezeigt, dass eine regelmäßige Anpassung dieser Instandhaltungspauschale an einen steigenden altersbedingten Instandhaltungsbedarf der Immobilie auf kommenden Eigentümerversammlungen empfehlenswert ist. Falls größere Instandhaltungsmaßnahmen in der Zukunft erforderlich werden, könnten die Kosten dennoch durch eine von der Eigentümerversammlung beschlossene Sonderumlage aufgebracht werden, besonders wenn die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht oder für andere Maßnahmen verwendet wird. Innerhalb eines Zeitraums von 15 bis 40 Jahren könnte eine umfassende Erneuerung der Gebäude erforderlich werden. Möglicherweise sind jedoch auch schon früher zusätzliche finanzielle Mittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen notwendig, sei es aufgrund veränderter gesetzlicher Anforderungen an Wohngebäude oder aufgrund überdurchschnittlichen Verschleißes.

## **7. Potenzielle Herausforderungen im Kontext des Kaufvertrags**

### **7.1 Zusätzliche Ausgaben nicht inbegriffen im Verkaufspreis**

Zusätzlich zum eigentlichen Verkaufspreis könnten, abhängig von den individuellen Umständen, für den Käufer folgende Kosten entstehen:

- Nebenkosten für den Erwerb, einschließlich Notar- und Grundbuchkosten sowie mögliche Maklergebühren;
- Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,50 % des Kaufpreises;
- Finanzierungsbezogene Ausgaben wie Zinsen und andere Kosten; zusätzliche Aufwendungen können Gutachterkosten, Grundschuldbestellungen oder die Absicherung durch weitere Versicherungen umfassen;
- Honorare für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, die der Käufer im Zusammenhang mit dem Erwerb des Wohn- oder Teileigentums beauftragt;
- Verwaltungskosten für Gemeinschafts- und Sondereigentum;
- Aufwendungen für die Vermietung der Wohnung;
- Alle weiteren Aufwendungen für Haus und Grundstück (z. B. Strom, Heizung, Wasser, Versicherungen), die nach dem Übergang von Nutzen und Lasten, also dem rechtlichen und tatsächlichen Übergang des Wohn- oder Teileigentums auf den Käufer, entstehen. Bei Vermietung können diese Kosten gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen auf den Mieter umgelegt werden.

### **7.2 Im Kaufpreis enthaltene Kosten**

Der festgesetzte Kaufpreis unterliegt, abgesehen von möglichen Änderungen in der Mehrwertsteuer, keiner Anpassung. Das Risiko von steigenden Baukosten und anderen Bauproblemen wird – sofern im Kaufvertrag nicht anders vereinbart – vom Bauträger getragen.

### **7.3 Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz des Bauträgers**

Die Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz des Bauträgers während der Baumaßnahmen hat in der Regel negative wirtschaftliche Auswirkungen auf den Käufer. Obwohl die Übertragung des Wohn- oder Teileigentums gegen die bisher gezahlten Kaufpreistraten nach der Bildung des Wohnungseigentums und der Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch für den Käufer gesichert ist, kann ein durchsetzbarer Anspruch auf die vertragsgemäße Fertigstellung der Bauleistung nur begrenzt oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Dies könnte dazu führen, dass der Käufer eigenverantwortlich und möglicherweise in Absprache mit anderen Käufern die Bauleistung selbstständig abschließen oder Dritte beauftragen muss, was oft zu höheren Kosten führt. Obwohl solche Zusatzkosten in der Regel vom Bauträger gefordert werden können, können die Ausgaben des Käufers im Falle einer Insolvenz oder Zahlungsunfähigkeit des Bauträgers tatsächlich nicht vollständig kompensiert werden. Die Insolvenz oder Zahlungsunfähigkeit des Bauträgers kann auch dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verzögert werden. Falls keine Einigung zwischen allen Käufern über das weitere Vorgehen erzielt wird, besteht die Möglichkeit, dass die Fertigstellung des Bauvorhabens insgesamt scheitert.

Der Erwerber sieht sich potenziellen Herausforderungen gegenüber, wenn der Bauträger insolvent wird oder zahlungsunfähig ist. In einem solchen Szenario muss der Erwerber möglicherweise sein bereits aufgenommenes Bankdarlehen bedienen, selbst wenn keine Mieteinnahmen erzielt werden oder die geplante Selbstnutzung des erworbenen Wohn- oder Teileigentums nicht möglich ist. Die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) dient als gewerberechtliche Vorgabe für die Geschäftstätigkeit des Bauträgers und bietet gewisse Sicherheiten für den Erwerber.

Gemäß der MaBV hat der Erwerber Zahlungen nur in dem Umfang zu leisten, in dem der Verkäufer entsprechende Bauleistungen erbracht hat. Die Zahlungen erfolgen nachträglich entsprechend dem Baufortschritt. Die erste Zahlung nach MaBV wird erst fällig, wenn die Baugenehmigung für das Bauvorhaben erteilt wurde, und der Erwerber ist erst zur Zahlung verpflichtet, wenn sein Anspruch auf Eigentumsübertragung durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert ist. Vor diesem Zeitpunkt erfolgte Zahlungen müssen durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines deutschen Kreditinstituts abgesichert sein. Es sei darauf hingewiesen, dass dieser Schutz vor Überzahlung nur den Kaufpreis betrifft, und zusätzliche Ansprüche des Erwerbers, wie Verzögerungsschäden, nicht abgedeckt sind. Des Weiteren sind auch die Nebenkosten des Erwerbers nicht gesichert, einschließlich Zinsen, Makler- und Notarkosten. Im Falle einer Insolvenz oder Zahlungsunfähigkeit des Bauträgers trägt der Erwerber das alleinige Risiko eines Forderungsausfalls.

### **7.4 Beurkundung durch Nachgenehmigung**

Im Fall einer notariellen Beurkundung eines Bauträgerkaufvertrags durch den Erwerber ohne die gleichzeitige Anwesenheit des Bauträgers als Verkäufer kann der Erwerber den Vertrag nur gemäß § 177 BGB bis zur Nachgenehmigung des Bauträgers widerrufen. Die Nachgenehmigung liegt im Ermessen des Verkäufers, und es besteht kein Anspruch darauf. Wenn der Bauträger die Nachgenehmigung nicht vornimmt, besteht das Risiko, dass der Erwerber trotzdem Kosten tragen muss, beispielsweise für Beratungs-, Notar- und Vertriebskosten.

## 7.5 Gewährleistung für Mängelfreiheit

Darüber hinaus ist die Gewährleistung für Mängelfreiheit ein wichtiger Aspekt. Der Verkäufer haftet gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs für Mängel an den erbrachten Bauleistungen. Die Mängelansprüche verjähren in der Regel nach fünf Jahren nach erfolgter Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums. Bei Insolvenz des Verkäufers können jedoch Ansprüche auf Mangelbeseitigung oder Schadensersatz nur begrenzt oder gar nicht durchgesetzt werden. Der Bauträger verpflichtet sich im Bauträgerkaufvertrag, die Gewährleistungsansprüche gegenüber beauftragten Bauunternehmen an den Erwerber abzutreten, wenn er berechnete Sachmängel nicht anerkennt oder nicht fristgerecht beseitigt. Es sind jedoch keine weiteren Sicherheiten, wie eine Bürgschaft für Gewährleistungsmaßnahmen seitens des Verkäufers, vorgesehen. Auch die am Bau beteiligten Fachunternehmen könnten von Insolvenz oder Leistungsunfähigkeit betroffen sein, was das Risiko für den Erwerber erhöht, dass er Mängelbeseitigungen auf eigene Kosten vornehmen lassen muss, ohne eine Erstattung der entstehenden Kosten zu erhalten, insbesondere wenn es sein Sondereigentum betrifft.

## 7.6 Baugenehmigung

Das beschriebene Neubauprojekt bedarf einer Baugenehmigung. Diese wurde durch die Stadt Strausberg - Bauordnungsamt - am 01.06.2023 unter dem Aktenzeichen 63.30/01977-22 erteilt.

## 7.7 Fertigstellung und Bezugsfertigkeit

Gemäß den Bestimmungen des Bauträgerkaufvertrags hat der Bauträger die Verpflichtung, die Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten bis spätestens zum 31.12.2023 bezugsfertig herzustellen und sämtliche Bauarbeiten abzuschließen. Es ist jedoch zu beachten, dass die Einhaltung dieses Termins im Falle von höherer Gewalt verzögert werden kann. Als höhere Gewalt gelten insbesondere Schlechtwettertage, Pandemien, Streiks, Aussperrungen, Transportsperrungen oder behördliche Maßnahmen, die nicht dem Verkäufer zuzurechnen sind. Die Fertigstellungstermine verschieben sich auch, wenn die Verzögerung auf Umständen beruht, die der Erwerber zu verantworten hat, wie beispielsweise Sonderwünsche oder Zahlungsverzug.

Es ist wichtig zu betonen, dass eine solche Verzögerung Auswirkungen auf das Jahr der bezugsfertigen Fertigstellung haben kann und somit auch steuerliche Vorteile, wie etwa Sonderabschreibungen, beeinflussen kann. Der Bauträger kann daher für das zeitliche Eintreten beabsichtigter steuerlicher Vorteile im Zusammenhang mit höherer Gewalt keine Gewährleistung übernehmen.

## 8. Kombination von Risiken/ Totalverlust

Die gleichzeitige Häufung verschiedener Risiken könnte zu erheblichen finanziellen Belastungen führen, die den Erwerber in eine prekäre Lage bringen. Zum Beispiel könnten ein längerer Leerstand der Immobilie oder rückläufige Mieteinnahmen mit steigenden Darlehenszinsen, höheren Kosten für die Anschlussfinanzierung und notwendigen Instandhaltungsaufwendungen kombiniert auftreten. Tritt eine solche Situation ein, besteht die Gefahr, dass der Erwerber nicht mehr in der Lage ist, den Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung zu bedienen.

Besonders bei einer vollständigen oder teilweisen Finanzierung der Immobilieninvestition durch ein Darlehen können zusätzlich wirtschaftliche Verluste entstehen, die über den Verlust der Investitionssumme hinausgehen. In einem solchen Fall kann die finanzierende Bank die Zwangsversteigerung der Immobilie einleiten, und der Erwerber könnte mit seinem sonstigen Vermögen persönlich haftbar gemacht werden.

Oftmals wird darauf hingewiesen, dass bei einer Immobilie zumindest der Substanzwert als Untergrenze erhalten bleibt. Dies ist zwar im Allgemeinen korrekt, aber auch bei einer Immobilie von guter Substanz bildet dieser Substanzwert nicht in allen Fällen die Wertuntergrenze. Der Markt bewertet eine Immobilie hauptsächlich nach ihrem Renditepotenzial, also den Vermietungsaussichten. Wenn eine Immobilie keinen Mieter findet, kann der Marktwert daher erheblich unter den Substanzwert fallen, und ein Totalverlust des Investments könnte eintreten.



IVK Kath GmbH

## Vorteile

---

Eine Immobilie als Kapitalanlage bietet zahlreiche Vorteile, die von stabilen Einnahmen bis hin zu steuerlichen Anreizen reichen. Im Folgenden werden verschiedene Aspekte im Detail erläutert die diese Vorteile verdeutlichen.

### 1. Stetige Einnahmen durch Mieteinnahmen

Eine Immobilie als Kapitalanlage bietet den klaren Vorteil kontinuierlicher Einnahmen durch Mieteinnahmen. Dieser Aspekt macht sie äußerst attraktiv für Anleger, die langfristig stabile Einkommensströme anstreben. Im Gegensatz zu anderen Anlageformen bieten vermietete Immobilien eine zuverlässige Einnahmequelle, die über die Zeit hinweg Bestand hat.

Die Stetigkeit der Mieteinnahmen beruht auf langfristigen Mietverträgen, die Sicherheit und Planbarkeit bieten. Diese Verträge ermöglichen es, die Einnahmen langfristig zu prognostizieren und bieten somit eine gewisse finanzielle Stabilität.

Zudem können die Mieten im Laufe der Zeit er werden, was für Investoren eine zusätzliche Möglichkeit darstellt, ihre Einnahmen zu steigern und Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageformen weniger anfällig für Marktschwankungen macht.

Darüber hinaus trägt eine sorgfältige Vermietung und Instandhaltung dazu bei, Leerstandszeiten zu minimieren und die Netto-Mieteinnahmen sowie die Rentabilität der Immobilie zu optimieren.

Insgesamt bieten stetige Mieteinnahmen aus vermieteten Immobilien Anlegern eine verlässliche Einkommensquelle, die langfristige Stabilität und finanzielle Sicherheit verspricht. Die Möglichkeit, passives Einkommen zu generieren, macht Immobilieninvestitionen zu einer attraktiven Option für Investoren, die langfristigen Vermögensaufbau anstreben.

### 2. Inflationsgeschützt und krisenfest

Eine Immobilie als Kapitalanlage bietet nicht nur regelmäßige Einnahmen, sondern fungiert auch als effektiver Schutz gegen Inflation und wirtschaftliche Unsicherheiten. Im Vergleich zu traditionellen Spar- oder Anlageformen wie Spargbüchern oder Anleihen bietet eine Immobilie einen realen Vermögenswert, der tendenziell im Wert steigt.



Die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland und die steigende Nachfrage nach Wohnraum führen zu einer natürlichen Wertsteigerung von Immobilien. Während sich andere Anlageformen im Laufe der Zeit entwerten können, behalten Immobilien in der Regel ihren Wert oder steigen sogar im Wert. Dieser Inflationsschutz macht Immobilien zu einer attraktiven Langzeitinvestition, die dazu beiträgt, das Vermögen des Investors langfristig zu erhalten und zu vermehren.

Darüber hinaus sind vermietete Immobilien krisenfester als viele andere Anlageklassen. Selbst in Zeiten wirtschaftlicher Turbulenzen oder Rezessionen bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in der Regel stabil. Menschen benötigen weiterhin Wohnraum, unabhängig von den wirtschaftlichen Bedingungen, was vermietete Immobilien zu einer verlässlichen Anlageoption in unsicheren Zeiten macht.

Die stabile Wertentwicklung und der Inflationsschutz einer Immobilie als Kapitalanlage bieten Investoren eine solide Grundlage für langfristigen Vermögensaufbau und finanzielle Sicherheit. Durch die Diversifizierung des Portfolios mit Immobilieninvestitionen können Anleger ihr Risiko streuen und von den zahlreichen Vorteilen dieser Anlageklasse profitieren.

### **3. Potenziell niedrigere Zinsen am Ende der Zinsbindungsfrist**

Es besteht die Möglichkeit, dass die Zinsen am Ende der Zinsbindungsfrist sinken könnten, was zu niedrigeren Finanzierungskosten führt. Zinssätze unterliegen einem ständigen Wandel. Das bedeutet, dass die Zinskonditionen, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehens gültig sind, nicht unbedingt die gleichen sind wie zum Ende der Zinsbindungsfrist, welche oft über einen langen Zeitraum von mindestens 10 Jahren liegt.

Während der Laufzeit des Darlehens können die Zinsen variieren und sich sowohl nach oben als auch nach unten bewegen. Insbesondere in einer Zeit mit steigenden Zinsen, wie es aktuell ist, besteht die Chance, dass die Zinsen bis zum Ende der Zinsbindungsfrist wieder sinken könnten. Dies bedeutet möglicherweise günstigere Konditionen für die Refinanzierung oder die Verlängerung des Darlehens. Diese Flexibilität ermöglicht es Immobilieninvestoren, von günstigeren Zinskonditionen zu profitieren, um ihre Finanzierungskosten zu optimieren und ihre Rentabilität zu steigern.

Es ist jedoch wichtig anzumerken, dass die Zinsentwicklung nicht vorhersehbar ist und von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst wird. Bitte beachten Sie, dass die Inhalte dieses Prospekts keine individuelle Beratung durch Finanzexperten ersetzen. Es wird empfohlen, sich von qualifizierten Finanzberatern oder Fachexperten beraten zu lassen, um Ihre persönlichen Anlageziele und Risikotoleranz zu bewerten. Prognosen über zukünftige Entwicklungen sind keine Garantie für bestimmte Ergebnisse. Die Prospektherausgeberin übernimmt daher keine Haftung für finanzielle Entscheidungen, die aufgrund dieser Informationen getroffen werden.

### **4. Steuerfreier Verkauf**

In Deutschland kann der Gewinn aus dem Verkauf einer Immobilie nach einer festgelegten Haltefrist sein. Dies ermöglicht es Kapitalanlegern von steuerlichen Vorteilen zu profitieren. Bei einem Verkauf nach einer zehnjährigen Haltefrist unterliegen die erzielten Gewinne aus dem Immobilienverkauf nicht der Einkommensteuer. Bei einem Verkauf innerhalb dieser Haltefrist ist zu berücksichtigen, dass Spekulationssteuern anfallen können, sofern die Immobilie nicht selbst genutzt wurde. In solchen Fällen müssen Kapitalanleger den erzielten Gewinn entsprechend den individuellen steuerlichen Vorschriften und Spekulationsfristen versteuern.

Im Gegensatz dazu ist der Verkauf einer selbst genutzten Immobilie grundsätzlich steuerfrei. Konkret bedeutet dies, dass der Verkäufer einer Immobilie, der mindestens im Verkaufsjahr und den zwei vorherigen Kalenderjahren selbst darin gewohnt hat, den Verkaufsgewinn nicht versteuern muss. Dieser steuerliche Vorteil gilt für Eigennutzer und trägt dazu bei, den finanziellen Anreiz für den Erwerb und die langfristige Nutzung von Immobilien als Wohnraum zu fördern.

Insgesamt bietet der steuerfreie Verkauf nach einer bestimmten Haltefrist sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer attraktive steuerliche Vorteile, die die Rentabilität der Immobilieninvestitionen erhöhen können. Es ist jedoch ratsam, sich über die spezifischen steuerlichen Bestimmungen und Voraussetzungen zu informieren, um die steuerlichen Vorteile optimal zu nutzen.

## 5. Steuervorteile und -vergünstigungen

Investoren können vom Staat durch verschiedene steuerliche Vergünstigungen unterstützt werden. Durch Abschreibungen auf die Immobilie können sie einen Teil der Kosten als steuerlich absetzbare Aufwendungen geltend machen. Ebenso können Schuldzinsen und Werbungskosten steuerlich berücksichtigt werden, was zu erheblichen Einsparungen führt. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, den Cashflow zu verbessern und die Rentabilität der Investition zu steigern.

Die staatliche Unterstützung durch steuerliche Anreize trägt dazu bei, die Rendite der Immobilieninvestition zu verbessern und den finanziellen Erfolg langfristig zu sichern. Dieser "Staat zahlt mit"-Effekt macht Immobilien zu einer attraktiven Option für Anleger, die ihre Steuerlast optimieren möchten.

Zusammenfassend bieten Immobilien als Kapitalanlage eine einzigartige Kombination aus stabilen Einnahmen, Inflationsschutz, potenzieller Wertsteigerung, langfristiger Eigentumsbildung und steuerlichen Vorteilen. Diese Faktoren machen sie zu einer vielversprechenden Option für Investoren, die langfristig in einen soliden Vermögenswert investieren möchten. Dennoch sollten Investoren stets die individuellen Risiken und Chancen abwägen und sich gründlich über die rechtlichen und steuerlichen Aspekte informieren, bevor sie eine Immobilie als Kapitalanlage erwerben.

Zur vertieften Analyse der steuerlichen Aspekte von Immobilieninvestitionen verweisen wir auf die nächste Seite.



IVK Kath GmbH

# Steuerliche Grundlagen

Wir weisen darauf hin, dass die hier präsentierten steuerlichen Überlegungen bis Dezember 2022 auf dem aktuellen Stand der Gesetzgebung basieren. Die Einschätzung beruht auf verschiedenen Faktoren wie Gesetzesänderungen, Urteilen und Auslegungen der Steuerverwaltung. Es ist jedoch zu beachten, dass sich diese Standpunkte jederzeit ändern können, was bedeutet, dass die steuerlichen Auswirkungen für den Erwerber vorbehaltlich sind, bis sie von der Finanzverwaltung anerkannt werden.

Die im Folgenden Text aufgeführten Informationen sind grundsätzlicher Natur und ersetzen keine individuelle steuerliche Beratung. Die steuerliche Situation jedes Erwerbers ist einzigartig und erfordert spezifische Beratung durch einen Fachmann aus dem Bereich der steuerberatenden Berufe, die wir als Bauträger nicht leisten können.

Wir möchten ebenfalls darauf hinweisen, dass der Verkäufer keine Haftung für die steuerlichen Ziele übernimmt, die mit dem Erwerb von Wohn- und Teileigentum verbunden sind. Die vorliegenden Informationen dienen ausschließlich der allgemeinen Aufklärung über die grundlegenden Aspekte dieser Thematik.

## 1. Erwerb der Eigentumswohnung zur Vermietung

### 1.1 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Immobilien, die im Privatbesitz des Eigentümers befinden und langfristig vermietet werden, generieren gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 6 des Einkommensteuergesetzes (EStG) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zusammen mit Überschusseinkünften gemäß § 21 EStG. Zur Ermittlung dieser Einkünfte werden die Einnahmen und die damit verbundenen Werbungskosten, wie in § 21 EStG definiert, einander gegenübergestellt. Die Werbungskosten umfassen gemäß § 9 EStG neben Zinsen und andere Finanzierungskosten, auch die Abschreibungen für Abnutzung (AfA), die Vergütung für den Sondereigentumsverwalter, sowie die Bewirtschaftungskosten für das Objekt (zu beachten: ohne Instandhaltungsrücklage). Es ist wichtig anzumerken, dass Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage nicht unmittelbar als Werbungskosten gelten. Steuerlich wirksame Werbungskosten entstehen erst mit Einsatz bei der Durchführung und Bezahlung von Instandhaltungsmaßnahmen, d.h. mit der Entnahme von Beträgen aus der Instandhaltungsrücklage.

Im Falle, dass die Werbungskosten in einem Veranlagungsjahr höher ausfallen als die erzielten Einnahmen, entstehen steuerliche Verluste. Die Einnahmen gemäß § 8 EStG umfassen die erhaltenen Mieten inklusive der Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters.

## **1.2 Einkunftserzielungsabsicht // „Liebhaberei“**

Damit Verluste aus der Vermietung steuerlich anerkannt werden, muss das Wohn- und Teileigentum mit dem langfristigen Vermietungsziel erworben werden.

Dabei muss sowohl objektiv die Möglichkeit als auch die persönliche Absicht vorhanden sein, langfristig (über die mögliche Haltedauer des Wohn- und Teileigentums hinweg) Überschüsse zu erwirtschaften. Diese Überschüsse sollten so bemessen sein, dass insgesamt die Rückführung aller investierten Mittel sichergestellt ist, was als "Totalüberschuss" bekannt ist. Damit die Einkünfte aus der Vermietung steuerliche Bedeutung haben, muss der Eigentümer die Absicht haben, nachhaltig Einkünfte zu erzielen. Wenn der Eigentümer nicht beabsichtigt, einen Totalüberschuss zu erwirtschaften, gelten die Vermietungseinkünfte steuerlich nicht. In diesem Fall spricht man von „Liebhaberei“. Bei einem Verkauf innerhalb der ersten fünf Jahre geht die Finanzverwaltung davon aus, dass von Anfang an die Absicht bestand, das Wohn- und Teileigentum nicht langfristig zu vermieten und vermutet „Liebhaberei“.

Unter der Voraussetzung, dass keine kurzfristige Veräußerung stattfindet, wird zu Gunsten des Steuerpflichtigen vermutet, dass die Vermietung langfristig geplant ist. Falls die Finanzverwaltung jedoch an der Absicht Überschüsse zu erzielen zweifelt, liegt die Beweislast bei dem Erwerber. Dieser muss dann durch eine Prognoserechnung über einen Zeitraum von 30 Jahren ("Totalperiode") darlegen, dass aus der Vermietung des erworbenen Wohn- und Teileigentums ein Totalüberschuss erwirtschaftet werden kann. Die Einzelheiten bezüglich der Einnahmen- und Ausgabenpositionen im Rahmen einer solchen Prognoserechnung sind in einem Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 08. Oktober 2004 und bestätigt durch ein BFH-Urteil vom 28.11.2007 festgelegt.

Eine Vermietungstätigkeit wird in der Regel als dauerhaft betrachtet, wenn sie von Beginn an nicht befristet ist und die Miete den marktüblichen Bedingungen entspricht. Wenn die Wohnung aus persönlichen Gründen zu einem reduzierten Preis vermietet wird, beispielsweise an Angehörige, wird ebenfalls die Annahme der Einkunftserzielungsabsicht zugrunde gelegt, wenn die Vermietung langfristig geplant ist und die vereinbarte Miete mindestens 50 % der ortsüblichen Miete beträgt. Ist dies der Fall, können die Werbungskosten uneingeschränkt abgezogen werden. Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 50 %, wird zwar immer noch die Absicht zur Einkunftserzielung angenommen, jedoch erfolgt prinzipiell ohne Prüfung des Totalüberschusses eine Aufteilung in einen entgeltlich und einen unentgeltlich vermieteten Teil. Die Absetzbarkeit von Werbungskosten ist daher nur für den Teil der Einheit möglich, der entgeltlich vermietet ist. Um die genannte Grenze von 50 % zu überprüfen, ist die ortsübliche Marktmiete (Kaltmiete zzgl. der umlagefähigen Betriebskosten) für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung herangezogen werden. Üblicherweise wird dieser Wert aus dem Mietspiegel für Wohnungen entnommen, wobei es zulässig ist, den niedrigsten Wert innerhalb der Mietpreisspanne als Vergleichswert zu verwenden.

## **1.7 lineare AfA / Abschreibungen für andere Wirtschaftsgüter und Disagio**

Die Kosten, die nicht für bestimmte Baumaßnahmen, insbesondere den Neubauteil, aufgewendet werden, werden gemäß den steuerlichen Vorschriften mit einer Rate von 3,0 % abgeschrieben. Vor dem 16.12.2022 lag die Abschreibung bei 2,0 %. Für Fertigstellungen ab dem 01.01.2023 bis Ende 2026 beträgt die Abschreibung 3,0 %. Die Kosten für das Altbauwerk, das vor dem 01.01.1925 fertiggestellt wurde, werden mit einer Abschreibung von 2,5 % berücksichtigt. Der Anteil der Anschaffungskosten für das Land ist nicht abschreibungsfähig. Im Jahr des Erwerbs erfolgt die lineare Abschreibung nur anteilig nach Monaten. Zusätzlich zur Gebäudeabschreibung können Abschreibungen für andere mit erworbenen Vermögenswerten über deren erwartete Nutzungsdauer geltend gemacht werden, wie z.B. Außenanlagen und Einbauten.

Diese Vermögenswerte werden separat abgeschrieben, wenn sie steuerlich nicht zum Gebäude gehören. Ein wesentliches Kriterium ist der einheitliche Nutzungs- und Funktionskontext mit dem Gebäude. Wenn sie eigenständige Vermögenswerte sind, werden Außenanlagen in der Regel über eine Nutzungsdauer von etwa 15 Jahren abgeschrieben. Neben der Abschreibung können weitere individuelle Betriebskosten gemäß § 9 Abs. 1 Einkommensteuergesetz (z.B. Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Immobilienbetriebskosten, Verwaltungskosten, Fahrtkosten zu Eigentümerversammlungen, anteilige Steuerberaterkosten usw.) als sofort abziehbare Betriebsausgaben geltend gemacht werden. Ein Disagio (Differenz zwischen Ausgabebetrag und Nennbetrag eines Darlehens) wird als Teil der Finanzierungskosten berücksichtigt, wenn es marktüblich ist. Nach einem einschlägigen Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 20.10.2003 ist ein Disagio von bis zu 5,0 % für ein Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von 5 Jahren abzugsfähig. Alternativ kann es über die Laufzeit des Darlehens verteilt werden, was in bestimmten Fällen für optimale steuerliche Ergebnisse sinnvoll sein kann.

### **1.8 Modellhafte Gestaltung / Verlustausgleichsverbot gemäß §15b EStG**

Gemäß den Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes (EStG) können Verluste aus der Vermietung von Wohn- oder Teileigentum nicht mehr mit anderen Einkünften verrechnet werden, wenn es sich um ein sogenanntes „Steuerstundungsmodell“ handelt. Ein solches Modell liegt gesetzlich vor, wenn die prognostizierten steuerlichen Verluste mehr als 10 Prozent des investierten Kapitals ausmachen. Entscheidend ist, ob durch den Erwerb eine spezielle steuerliche Gestaltung beabsichtigt wird. Diese liegt vor, wenn dem Steuerpflichtigen durch ein vorgefertigtes Konzept die Möglichkeit gegeben wird, vor allem in der Anfangsphase Verluste mit anderen Einkünften auszugleichen. Diese Regelung betrifft hauptsächlich Beteiligungen an geschlossenen Fonds. Beim Erwerb von Realeigentum wie Wohn- oder Teileigentum gilt laut einem Erlass des Bundesfinanzministeriums die Modellhaftigkeit nur dann, wenn Zusatzleistungen (z.B. Mietgarantien oder Bürgschaften) gegen Entgelt in Anspruch genommen werden und dadurch ein Steuerstundungseffekt entsteht. Auch eine Gebühr für Finanzierungsvermittlung ist schädlich, es sei denn, sie wird vom Verkäufer selbst erbracht.

Ein Steuerstundungsmodell liegt auch vor, wenn solche Leistungen von nahestehenden Personen des Verkäufers erbracht werden oder auf Vermittlung des Verkäufers hin erfolgen. Vereinbarungen über Betriebs- und Verwaltungskosten (z.B. Hausverwaltung, Mietpoolvereinbarungen) sind unschädlich, solange sie nicht als Vorauszahlungen für mehr als 12 Monate gelten.

Die Verwendung eines Prospekts zur Vermarktung führt nicht zwangsläufig zur Modellhaftigkeit einer Anlage. Die konkreten Inhalte des Prospekts sind ausschlaggebend. Die Anwendung des § 15b EStG kann vermieden werden, wenn der Erwerber auf zusätzliche Nebenleistungen verzichtet. Solche Leistungen sind jedoch unschädlich, wenn sie bereits im Kaufpreis enthalten sind. In diesem Fall entstehen keine zusätzlichen Werbungskosten, die einen Steuerstundungseffekt bewirken.

Letztendlich entscheidet das zuständige Betriebsfinanzamt des Bauträgers im Einzelfall über die Modellhaftigkeit. Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass § 15b EStG grundsätzlich verfassungsgemäß und anwendbar ist. Die Übertragbarkeit auf Einzelinvestments bleibt jedoch unklar.

Zusammenfassend besteht grundsätzlich ein steuerliches Risiko hinsichtlich der Anwendung des § 15b EStG auf das betreffende Angebot. Im Falle der Anwendung des § 15b EStG sind die steuerlichen Verluste der Anfangsphase jedoch nicht endgültig verloren; sie mindern vielmehr die steuerpflichtigen Einkünfte, die der Erwerber in den Folgejahren aus der Vermietung erzielt.

### **1.9 Veräußerung der Wohnung**

Wenn eine Wohnung im Privatvermögen gehalten wird, bleibt ein Veräußerungsgewinn bei Verkauf einkommensteuerfrei, sofern die Veräußerung nach Ablauf einer zehnjährigen Haltedauer erfolgt. Die Frist beginnt mit dem Abschluss des Kaufvertrags. Bei Verkäufen innerhalb des Zehnjahres-Zeitraums wird der Verkauf gemäß § 23 EStG als privates Veräußerungsgeschäft besteuert. Zur Ermittlung des Veräußerungsgewinns werden die ursprünglichen Anschaffungskosten (Kaufpreis plus Anschaffungsnebenkosten), abzüglich der in Anspruch genommenen Abschreibungen, vom Verkaufspreis abgezogen. Dadurch werden alle bis zum Zeitpunkt des Verkaufs vorgenommenen Abschreibungen wirtschaftlich rückgängig gemacht.

Wenn das Wohneigentum zwischen Anschaffung und Veräußerung oder im Veräußerungsjahr sowie in den beiden vorangegangenen Jahren ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird (selbstgenutztes Wohnungseigentum), führt auch eine Veräußerung innerhalb der zehnjährigen Frist nicht zu einem steuerpflichtigen Gewinn. In diesem Fall findet die Regelung des § 23 EStG keine Anwendung.

### **1.10 Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel**

Steuerpflichtige, die Grundstücke langfristig verkaufen, werden als Grundstückshändler betrachtet und erzielen daher Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG. Wenn eine Fremdvermietung vorliegt und steuerlich relevant ist, wird geprüft, ob Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 EStG oder Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG erzielt werden. Eine private Vermögensverwaltung liegt vor, wenn der Erwerber das Wohn- oder Teileigentum dauerhaft an Fremde zur Nutzung überlässt und die Erhaltung der Substanz vorrangig ist. Wenn jedoch der Handel im Vordergrund steht, tendiert die Finanzverwaltung dazu, dies als gewerblichen Grundstückshandel anzusehen.

Zur Abgrenzung wurde die sogenannte 3-Objekte-Grenze entwickelt, die Grundstücksverkäufe betrifft. Wenn innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss einer Sanierungsmaßnahme mehr als drei Objekte verkauft werden, gilt dies als gewerblicher Grundstückshandel. Dies wurde auch vom Bundesfinanzhof bestätigt. Der Veräußerungsgewinn berechnet sich aus dem Veräußerungspreis abzüglich der Anschaffungs- und Nebenkosten sowie der bisher geltend gemachten Abschreibungen, unabhängig von der Art der Abschreibungen. Die Gewinne unterliegen dann der Besteuerung gemäß § 15 EStG.

Wohneigentum, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, gehört zum notwendigen Privatvermögen eines Steuerpflichtigen und stellt daher kein Objekt im Sinne des gewerblichen Grundstückshandels dar. Wenn die Selbstnutzung jedoch weniger als fünf Jahre dauert, muss der Erwerber nachweisen, dass die Veräußerung aufgrund von Zwängen erfolgte. Andernfalls wird das zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohneigentum ebenfalls als Handelsobjekt betrachtet.

Wenn die Finanzverwaltung die Tätigkeit des Steuerpflichtigen als gewerblichen Grundstückshandel einstuft, hat dies erhebliche negative steuerliche Konsequenzen. Die Grundstücke gelten dann als Umlaufvermögen, was zu einer Rückgängigmachung der Abschreibungen führt. Außerdem unterliegt ein Veräußerungsgewinn der Gewerbesteuer.

Im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ist auch die 10-jährige Spekulationsfrist gemäß § 23 Abs. 1 Nummer 1 EStG zu beachten. Veräußerungsgewinne sind steuerpflichtig, es sei denn, es liegt bereits zum Veräußerungszeitpunkt eine mindestens zweijährige Privatnutzung vor oder es bestand eine durchgehende Privatnutzung vor dem Verkauf innerhalb von zwei Jahren nach dem Kauf.





IVK Kath GmbH

## Haftungsausschluss

---

Der Inhalt dieses Informationsmaterials betrifft das spezifische Bauprojekt. Der Bauträger, der dieses Dokument herausgibt, bietet keine Rechts- oder Steuerberatung an, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Fachleuten vorbehalten ist. Ebenso erfolgt keine Beratung in Bezug auf Finanzierung, Fragen zur Kapitalanlage oder die wirtschaftlichen Konsequenzen der Investition. Stattdessen wird der Investor ermutigt, sich von kompetenten Dritten seines Vertrauens beraten zu lassen.

Aufgrund der Vielzahl potenzieller Nachteile der Investition als Ganzes (beispielsweise Mietausfallrisiken, erhöhte Bewirtschaftungskosten) und der mit dem Erwerb verbundenen Risiken (Einkommensverluste durch Arbeitslosigkeit/Unfall und die daraus resultierende Unmöglichkeit zur Deckung von Unterdeckungen) übernimmt der Bauträger als Herausgeber des Prospekts keine Haftung für die zukünftige Entwicklung der ausschließlich als Prognose angenommenen Kosten- und Ertragsstruktur.

Insbesondere erstreckt sich der Haftungsausschluss auf eine möglicherweise beabsichtigte Inanspruchnahme steuerlicher Vorteile. Diese Faktoren unterliegen sowohl individuellen als auch allgemeinen Veränderungen und werden von Umständen beeinflusst, die sowohl in der Person des Erwerbers als auch im Objekt begründet sein können.

Zusätzlich können mögliche Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung sowie in der Verwaltungs- und steuerrechtlichen Praxis eine Rolle spielen. Entscheidend für den Inhalt des Prospekts ist daher stets nur die zum Zeitpunkt der Erstellung geltende und bekannte Sach- und Rechtslage.

Im Prospekt werden zur Veranschaulichung Fotos, Illustrationen, Pläne und andere Darstellungen präsentiert. Diese spielen jedoch keine entscheidende Rolle bei der Festlegung der Leistungen des Bauträgers. Maßgeblich hierfür ist vielmehr der Bauträgerkaufvertrag mit allen Bestandteilen, wie im entsprechenden Verhältnis und in der Baubeschreibung geregelt. Besonders hervorzuheben ist, dass die Sanierung des Bestandsgebäudes in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalbehörde erfolgt.

Bereits aus diesem Grund kann nicht garantiert werden, dass die dargestellten Muster und Entwürfe von den Behörden tatsächlich so genehmigt werden, wie zum Zeitpunkt der Projekterstellung geplant. In der Baugenehmigung ist ein Vorbehalt zur Abstimmung mit der Denkmalbehörde bei der Ausführung enthalten, der vom Bauträger berücksichtigt werden muss. Auch in diesem Zusammenhang übernimmt der Bauträger als Herausgeber des Prospekts keine Haftung, da es immer die Möglichkeit gibt, dass die spätere Gestaltung und Bauausführung im Einzelfall Abweichungen aufweisen kann und muss.

Die rechtliche Grundlage für die Rechte und Pflichten zwischen dem Bauträger und dem Erwerber bilden ausschließlich die zu schließenden Vertragswerke. Falls der Erwerber Interesse am Erwerb von Wohneigentum hat, steht es ihm frei, sämtliche relevanten Informationen beim Bauträger anzufordern. Der Prospekt kann in diesem Zusammenhang keine abschließenden Informationen liefern. Insbesondere müssen die notariell zu beurkundende Grundlagenurkunde mit allen Bestandteilen sowie weitere Pläne und Informationen im Zusammenhang mit dem Prospekt betrachtet und bewertet werden.

Wenn der Erwerber bereit ist, das Eigentum zu erwerben, wird ein spezifischer, notariell beglaubigter Kaufvertragsentwurf erstellt. Dieser kann im Vergleich zum Muster im Prospekt tatsächliche und rechtliche Änderungen sowie Anpassungen enthalten und ist somit bindend im Vergleich zum Muster im Prospekt.

Allein verantwortlich für verbindliche Aussagen im Bezug auf den Prospekt ist der herausgebende Bauträger. Nur der Bauträger ist befugt, abweichende Angaben in Bezug auf den Prospekt zu machen, insbesondere wenn dies durch behördliche Auflagen begründet ist. Dritte, das heißt, Personen außerhalb des Prospektherausgebers selbst, sind nicht autorisiert, verbindliche und abweichende Angaben zu machen. Der Bauträger als Herausgeber des Prospekts übernimmt ausdrücklich keine Haftung für solche Erklärungen von Dritten. Ausschließlich maßgeblich und relevant sind die Erklärungen des Bauträgers als Prospektherausgeber.

Der Aufbau und die inhaltliche Struktur des Prospekts orientieren sich an den Richtlinien des Instituts der deutschen Wirtschaftsprüfer e.V., insbesondere an den Grundsätzen ordnungsgemäßer Begutachtung der gesetzlichen Verkaufsunterlagen von Alternativen Investmentfonds vom Mai 2016, IDW S4 (WP Praxis 11/2016 S. 300). Es ist jedoch zu beachten, dass diese Standards lediglich für die Beauftragung von Wirtschaftsprüfern zur Prüfung dieses Prospekts maßgeblich sind und keine Haftungsansprüche gegenüber der Prospektherausgeberin ableiten lassen.

Aufgrund des Zeitpunkts der Erstellung und Veröffentlichung des Prospekts sowie der weiteren Entwicklung des Bauvorhabens besteht die Möglichkeit, dass Details, Werte und Angaben zu Vorhaben und Projekt noch modifiziert oder angepasst werden müssen. Daher wird empfohlen, sich vor Abschluss des Bauträgerkaufvertrags bei dem Bauträger über etwaige aktuelle Entwicklungen zu informieren. Ein Erwerber hat die Möglichkeit und wird ausdrücklich dazu aufgefordert, sich bezüglich der nach Erstellung des Prospekts eingetretenen Entwicklungen beim Bauträger als Prospektherausgeber zu erkundigen. Der Bauträger wird versuchen, solche Informationen jedem Erwerber, soweit möglich, zukommen zu lassen. Falls ein Erwerber von dieser Möglichkeit Gebrauch macht und erhebliche Abweichungen zum Prospekt feststellt, die seiner Einschätzung nach Ansprüche gegen den Bauträger als Prospektherausgeber begründen könnten, hat er diese innerhalb von sechs Monaten nach Erhalt der Informationen durch den Bauträger geltend zu machen. Andernfalls verjähren mögliche Ansprüche zwei Jahre nach dem Datum der Herausgabe des Prospekts an den Erwerber. Diese Regelung berührt keine mögliche Haftung des Bauträgers als Prospektherausgeber für vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten, insbesondere falsche Angaben.

Der Bauträger hat bei der Erstellung des Prospekts und der Bereitstellung von Informationen für die Anlageentscheidung des Erwerbers die relevanten tatsächlichen und rechtlichen Informationen nach bestem Wissen und Gewissen zusammengetragen.

Diese wurden im Prospekt wahrheitsgemäß und so umfassend wie möglich niedergelegt. Trotz einer umfassenden und sorgfältigen Prüfung können Irrtümer und Schreibfehler jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Der vollständige Prospekt wurde im März 2024 erstellt und den Investoren zur Information überreicht.

Wir, von der IVK Kath GmbH,  
konzentrieren uns auf die  
Konzeption und den Vertrieb  
von werthaltigen, preislich  
attraktiven Wohnimmobilien.  
Ein umfangreiches Portfolio,  
bestehend hauptsächlich aus  
Denkmälern und  
Sanierungsobjekten, bietet  
potentiellen Käufern,  
Kapitalanlegern und  
Eigennutzern, ein attraktives  
Angebot.

**IVK KATH GMBH**  
**HAUPTSTRASSE 8A,**  
**14979 GROSSBEEREN**  
**WWW.KATHGMBH.DE**

**IHRE ANSPRECHPARTNER:**

**JÜRGEN KATH**  
**015117227589**  
**JUERGEN.KATH@KATHGMBH.DE**

**TORSTEN KATH**  
**0151 17288016**  
**TORSTEN.KATH@KATHGMBH.DE**

