

crooms²



„Mit neuen Mikroapartments schaffen wir Raum zum Leben und bauen für die Zukunft - einen Ort, an dem man sich wohlfühlt und motiviert ist ...“

im Auftrag für unsere Mandanten

Wohnartplus GmbH



S.4
Vermögensaufbau



S.12
Standort Dresden

S.19
Objekt-beschreibung



Inhalt

1	Vorwort
3	Vorsorge
4	Vermögensaufbau
5	Ihr Weg zur ersten Miete
6	Sondereigentumsverwaltung
7	Unsere Philosophie
8	Standort Sachsen
12	Standort Dresden
16	Makrolage
17	Lage als Erfolgsfaktor
18	Mikrolage
19	croomS² Fakten
20	Ausstattungs- Highlights
23	Grundrisse 1. bis 6. Obergeschoss
58	Kaufpreisliste
60	Referenzprojekte
63	Partner
64	Baubeschreibung
68	Chancen & Risiken
72	Nachwort
73	Quellenverzeichnis

Vorwort



Liebe Interessenten,

wir freuen uns, Ihnen unser Exposé zum Thema Mikroapartments in Dresden präsentieren zu dürfen. In den letzten Jahren hat sich der Wohnungsmarkt in Dresden stark verändert und die Nachfrage nach kleinen, aber funktionalen Wohnungen ist deutlich gestiegen. Daher haben wir es uns zur Aufgabe gemacht, mit unserer Expertise und Leidenschaft Wohnraum zu schaffen, der genau diesen Bedarf abdeckt.
Die Wohnartplus GmbH hat sich als gefragter Projektentwickler mit ihrer einzigartigen Konzeption am Dresdner Immobilienmarkt fest etabliert. Im Fokus unserer Unternehmensphilosophie steht dabei das Ziel, unseren Mandanten eine sichere und nachhaltige Investition für die Zukunft zu bieten.
crooms² im Westen Dresdens, im Stadtteil Mickten, besticht durch seine hervorragende Lage in einem gefragten und dynamisch wachsenden Stadtteil. In unmittelbarer Umgebung befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Naherholungsflächen, Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter der Elberadweg und Grünflächen entlang der Elbe. Über die nahegelegenen Haltestellen von Straßenbahnen und Bussen sind Ziele innerhalb Dresdens schnell erreichbar.

Überzeugen Sie sich von unserem durchdachten Konzept und sichern Sie sich eine attraktive Kapitalanlage in Dresdens gefragtem Wohnviertel Mickten. Wir hoffen, dass dieses Exposé dazu beiträgt, das Verständnis für das Thema Mikroapartments in Dresden zu vertiefen und neue Perspektiven aufzuzeigen. Wir stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Rico Jopp, Geschäftsführer

„Das Ideal unseres Strebens
ist 100 % Begeisterung.“







Ihre Vorsorge

Eine Immobilie als sichere Kapitalanlage

Die Nachfrage nach kleinen, aber funktionalen Wohnungen ist deutlich gestiegen. Mit crooms² im Westen von Dresden, im Stadtteil Mickten, bieten wir Ihnen zukunftssichere Eigentumswohnungen, die inflationssicher, wertstabil und konjunkturunabhängig sind.

Anders als bei einer Eigenheimanschaffung bieten Sie Ihre Immobilie zur Vermietung an. Der Kaufpreis wird über Ihre monatlichen Mieteinnahmen mitfinanziert und die Inflation positiv genutzt, um langfristig höhere Mieten zu generieren. Somit entsteht neben zusätzlichen steuerlichen Anreizen vom Staat ein weiterer positiver Nebeneffekt: Der Wert der Investition und die sich daraus ergebende Rendite steigt!

Zusätzlich stehen Käufern auch zinsvergünstigte Darlehen über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Verfügung.

Diese wertbeständige Anlageform bietet Ihnen schon heute die Chance, Ihre Vorsorgelücke im Alter zu schließen.

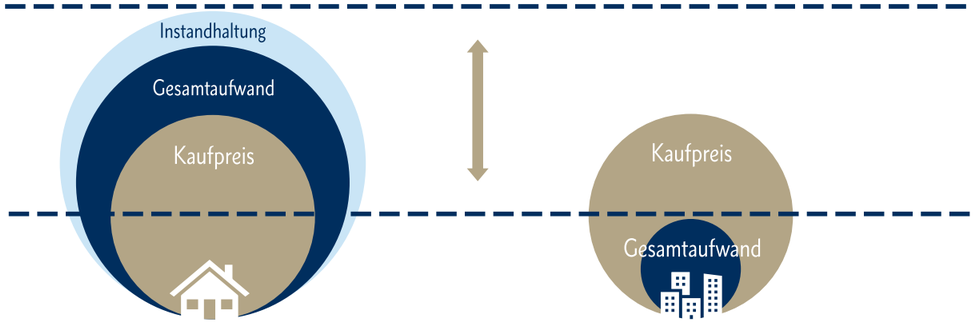


150 % EIGENANTEIL

bei eigengenutzten Immobilien

33 % EIGENANTEIL

bei vermieteten Immobilien



WERTZUWACHS

Ich möchte eine lebenslange Auszahlung durch positive Standortentwicklung, steigende Mieten und hohe Bauqualität!

FLEXIBLER RENTENBEGINN

Ich möchte meinen Rentenbeginn nach meinen Vorstellungen gestalten!

ABSICHERUNG FAMILIE

Ich möchte, dass meine Investition steuerlich planbar vererbt werden kann!

KRISENSICHERHEIT

Ich möchte, dass mein Geld sicher vor der Inflation geschützt ist!

STEUERVORTEILE

Ich möchte von steuerlichen Vergünstigungen profitieren!

Ihr Vermögens-aufbau

Die intelligente Altersvorsorge von heute

Das Thema Altersvorsorge betrifft jeden in Deutschland, denn die gesetzliche Rentenversicherung wird künftig nur noch eine minimale Grundversorgung gewährleisten können. Das Konzept ist veraltet und Besteuerung, Sozialabgaben sowie die Inflation verzehren nicht nur unseren Grundanteil, sondern auch mühsam angesparte Reserven. Daher ist es umso wichtiger, in ein ergänzendes Vorsorgepaket für Sie zu investieren. Dieses Ziel erreichen Sie schon heute mit einer gewinnbringenden Kapitalanlage in crooms².

Durch die attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten und die Option einer All-inclusive-Verwaltung durch die DSW24 Dresdner Servicewohnen GmbH (DSW24) genießen Sie eine stressfreie Investition in eine nachhaltige Immobilie. Die zu erwartende Miete, die über dem Marktdurchschnitt liegt, sowie die positive Standortentwicklung bilden den Grundstein für einen langfristigen Investitionserfolg.



GELDVORTEILE AUF EINEM BLICK

- ✔ Effizienzhaus 40 Klimafreundlicher Neubau QNG
- ✔ bis zu 150.000€ zinsvergünstigtes Darlehen
- ✔ 5 % degressive AfA gemäß § 7 Abs. 5a EStG
- ✔ 5 % Sonder AfA gemäß § 7b EStG
- ✔ Kostensicherheit durch nachhaltige Bauqualität
- ✔ Übernahme der Kosten für den Energieberater

* Stand 07/2026

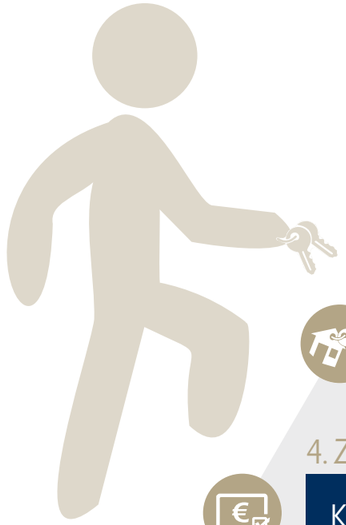
Ihr Weg zur ersten Miete

Sicher. Transparent. Unkompliziert.

Durch die langjährige Zusammenarbeit mit erfahrenen, renommierten Partnern und unserem professionellen Team können wir Ihnen beste Voraussetzungen für einen reibungslosen Ablauf bieten – von der Kaufabwicklung bis hin zur Wohnungsverwaltung. Daraus ergeben sich für Sie kurze und unkomplizierte Informationswege sowie transparente Prozesse.

Gern stehen wir Ihnen mit unserem Fachwissen zur Verfügung und zeigen Ihnen den Weg zu Ihrer ersten Mieteinnahme:





7. WOHNUNGSVERMIETUNG

Sondereigentumsverwaltung

6. ZAHLUNG DER LETZTEN KAUFPREISRATE

Eigentumsumschreibung

5. SCHLÜSSELFERTIGE ÜBERGABE DER WOHNUNG

Abnahmeprotokoll

4. ZAHLUNG DER ERSTEN KAUFPREISRATEN

Kaufpreisfälligkeitsmitteilung

3. NOTARTERMIN

Unterzeichnung Kaufvertrag & ggf. Grundschuldbestellung

2. FINANZIERUNG

Besprechung der Präferenzen & Darlehensvertragserstellung

1. KAUFENTSCHEIDUNG

Reservierung & Kaufvertragsentwurf

Sondereigentums-verwaltung

Sicherheit. Transparenz. Entlastung.

Damit Ihre Immobilie dauerhaft stabile Erträge erzielt und nachhaltig im Wert steigt, übernimmt die DSW24 mit ihrer professionellen Sondereigentumsverwaltung (SEV) die vollständige kaufmännische und organisatorische Betreuung Ihres Sondereigentums. Das Leistungspaket ist klar strukturiert, konsequent auf Kapitalanleger ausgerichtet und ohne versteckte Zusatzkosten kalkuliert. Die DSW24 steuert die gesamte Kommunikation mit Mietern, Dienstleistern und der Wohnungseigentümerverwaltung (WEG), organisieren Anschlussvermietungen inklusive Maklercourtage und übernehmen das vollständige Mängelmanagement ohne gesonderte Berechnung. Durch die Minimierung von Mietausfallrisiken sowie geringe Leerstandsquoten sichert dei DSW24 Ihre laufenden Einnahmen.

Transparente Abrechnungen und koordinierte Instandhaltungsmaßnahmen gewährleisten den langfristigen Werterhalt Ihrer Immobilie. Für Sie bedeutet das eine spürbare Entlastung im operativen Tagesgeschäft bei voller Kostenkontrolle und eine Kapitalanlage, deren Rendite professionell abgesichert wird.

Leistungen im Überblick	SEV Standard	DSW24 Flatrate
Maklerprovision für Vermietung	extra Kosten	✔ **inkl.**
Neuvermietung + inkl. Inseraterstellung mit Exposé, Einzelbesichtigungen & Bonitätsprüfung	extra Kosten	✔ **inkl.**
Mietvertragserstellung	extra Kosten	✔ **inkl.**
Wohnungsübergabe/ -rücknahme + inkl. Protokollerstellung & Bilddokumentation	extra Kosten	✔ **inkl.**
Durchführung von Mieterhöhungen	extra Kosten	✔ **inkl.**
Sonderabrechnungen + unterjährige Abrechnung bei Mieterwechsel	extra Kosten	✔ **inkl.**
Außergerichtliches Mängelmanagement + Abstellungscontrolling, Mietminderungsregulierung	extra Kosten	✔ **inkl.**

Unsere Philosophie

Ihr Immobilienprofi mit über 35 Jahren Fachkompetenz

In den letzten Jahren hat sich der Wohnungsmarkt in Dresden stark verändert, und die Nachfrage nach kleinen, aber funktio-nalen Wohnungen ist deutlich gestiegen. Daher haben wir es uns zur Aufgabe gemacht, mit unserer Expertise und Leidenschaft Wohnraum zu schaffen, der genau diesen Bedarf abdeckt.

Wir bringen maßgeschneiderte Immobilien für Käufer und Mieter auf den Markt, die aktuell und künftig stark nachgefragt sind. Durch ihre energieeffiziente und hochwertige Bauweise tragen sie nachhaltig zum Schutz des Ökosystems und der Umwelt bei. Dadurch können Sie sichere Einnahmen aus Immobilien erzielen und Folgekosten minimieren. Als Unternehmen streben wir nach Innovation und bieten höchste Servicequalität, um neue Standards in der Branche zu setzen.



UNSERE WERTE

- ✔ nachhaltigen und energieeffizienten Wohnraum auf dem Immobilienmarkt schaffen
- ✔ gesellschaftliche Verantwortung übernehmen
- ✔ unseren Mandanten eine sorgenfreie Absicherung bis ins hohe Alter bieten
- ✔ Förderung von Innovation und Modernität in der Immobilienbranche
- ✔ bereits heute eine lebenswerte Zukunft gestalten

Willkommen in Sachsen

Verzauberte Bergwelten, endlose Flusslandschaften, quirliger Großstadtflair, romantische Altstädte, märchenhafte Schlösser und Burgen sowie urige Dialekte – die über 4 Mio. Sachsen* wissen genau, was das Leben im Freistaat so besonders und lebenswert macht. Jährlich werden rund 8,5 Mio. Touristen ins Land gelockt. Dabei gehören Dresden, Leipzig und der Nationalpark Sächsische Schweiz ganz klar zu den Hotspots. Die Weinregion Meißen, Altstädte wie Görlitz oder Bautzen sowie Touren über die Elbe sind weitere Highlights in der Region. Tauchen Sie ein in das große kulturhistorische Erbe und erleben Sie die sächsische Lebensweise.

* Stand Dezember 2024, stat. Landesamt des Freistaates Sachsen













Architektur- und Schlösserlandschaft

Sollte man den Drang verspüren, Dresden für kurze Zeit den Rücken zu kehren, bieten sich eine Vielzahl an Möglichkeiten – sei es ein Ausflug in die historische Altstadt Meißens, eine Radtour entlang des schönsten Radweges Deutschlands, ein Besuch der insgesamt 47 Schlösser und Burgen, die die Umgebung schmücken oder eine Tour durch das Eldorado für Wanderer und Spaziergänger, den Nationalpark Sächsische Schweiz. In Moritzburg findet man sogar den einzigen historischen Leuchtturm in Sachsen. Es lohnt sich also, die Gegend zu erkunden – als Tourist und als Einheimischer.

1. Schloss Moritzburg
2. Schloss Wackerbarth
3. Frauenkirche in Dresden
4. Leuchtturm in Moritzburg
5. Weinberge mit Blick auf Meißen
6. Canaletto-Blick Dresden



Sachsen überholt Bayern

Strukturelles Wachstum schlägt kurzfristige Zyklen

Der Standortwettbewerb in Deutschland hat sich in den vergangenen Jahren spürbar verschoben: Sachsen hat sich als eines der attraktivsten Flächenländer für Unternehmensansiedlungen etabliert und traditionelle Spitzenstandorte überholt. Aktuelle Wirtschaftsanalysen bestätigen diesen strukturellen Wandel und unterstreichen das nachhaltige Wachstumspotenzial des Standorts.

Insbesondere Dresden steht exemplarisch für diese Entwicklung. Die Kombination aus internationaler Industrie, exzellenter Forschungslandschaft und gezielter wirtschaftspolitischer Förderung schafft ein belastbares Wachstumsumfeld. Der Hightech- und Halbleitersektor fungiert dabei als langfristiger, konjunkturunabhängiger Nachfrageanker und sorgt für stabile Flächen- und Beschäftigungsbedarfe – eine verlässliche Grundlage für nachhaltige Standort- und Immobilieninvestitionen.



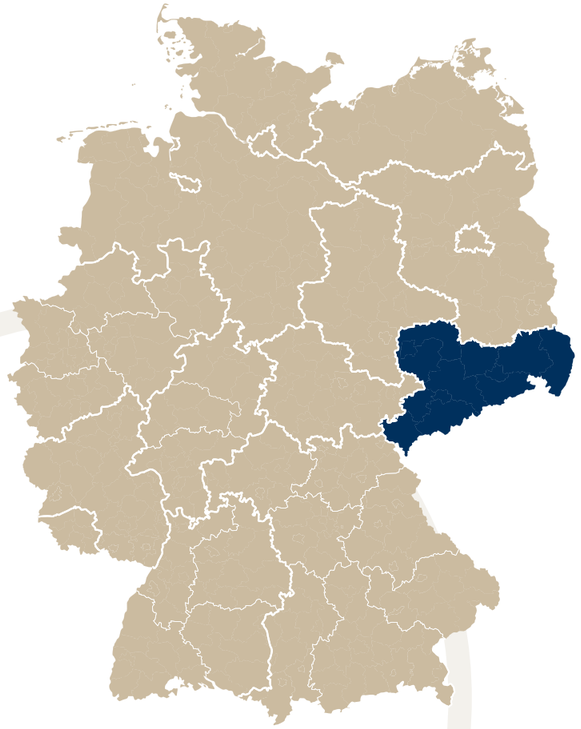
HIGHLIGHT

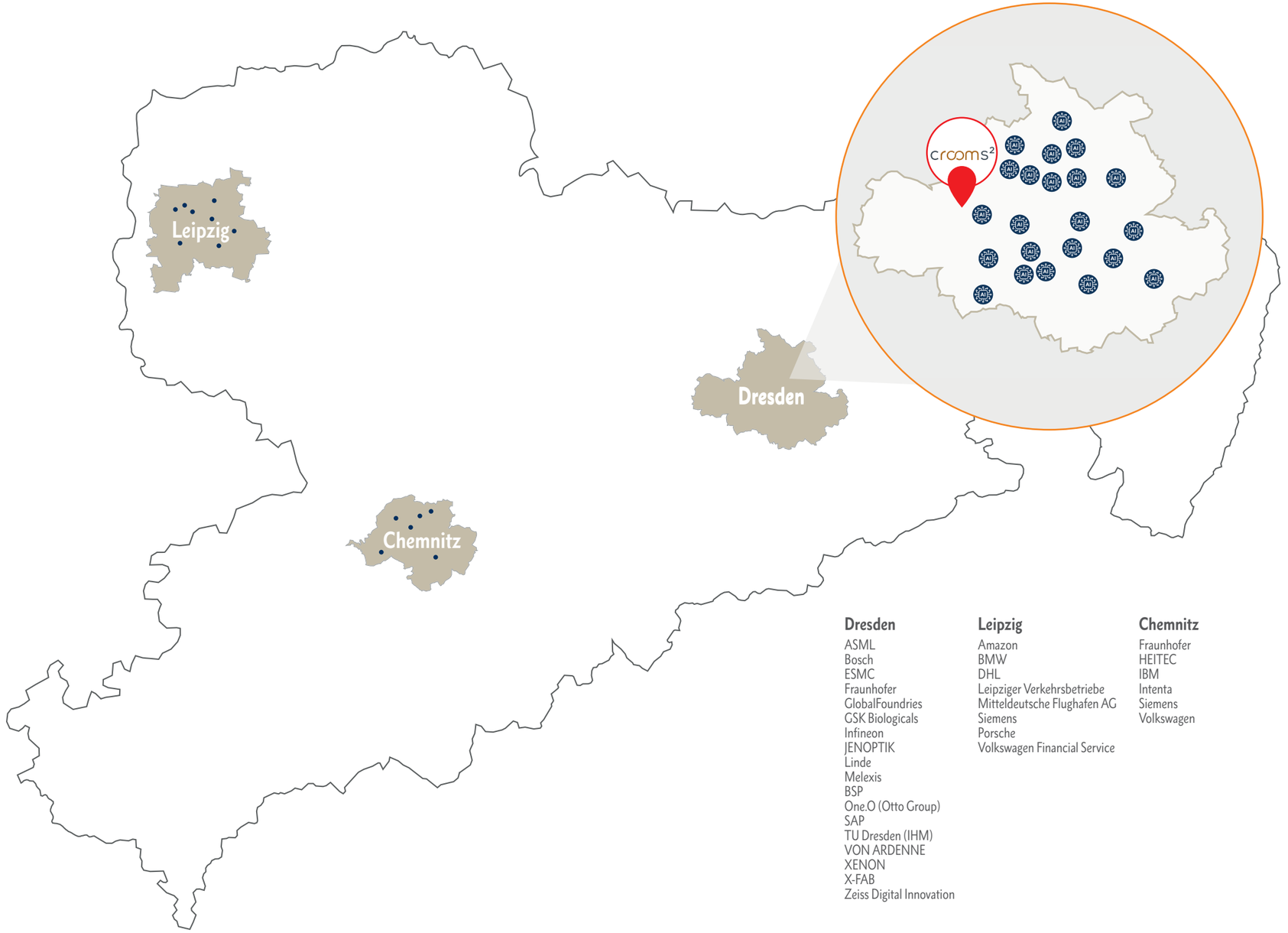
Darum ist Sachsen für Unternehmen attraktiver als Bayern:

- ✔ nachhaltiges Entwicklungspotential
- ✔ ausgeprägte Triple-Helix-Struktur
- ✔ Fachkräfteverfügbarkeit
- ✔ leistungsfähige Infrastruktur
- ✔ wettbewerbsfähige Kostenstruktur

Wirtschaftsstandort Sachsen

Strukturelles Wachstum sichert langfristigen Erfolg





Dresden
ASML
Bosch
ESMC
Fraunhofer
GlobalFoundries
GSK Biologicals
Infineon
JENOPTIK
Linde
Melexis
BSP
One.O (Otto Group)
SAP
TU Dresden (IHM)
VON ARDENNE
XENON
X-FAB
Zeiss Digital Innovation

Leipzig
Amazon
BMW
DHL
Leipziger Verkehrsbetriebe
Mitteldeutsche Flughafen AG
Siemens
Porsche
Volkswagen Financial Service

Chemnitz
Fraunhofer
HEITEC
IBM
Intenta
Siemens
Volkswagen

Willkommen in Dresden







„Willkommen in Dresden – der zukunftsweisenden Heimat von Wirtschaft, Wissenschaft und hoher Lebensqualität.“

Silicon Saxony

KI-Metropole Dresden

Dresden zählt zu den führenden Hightech- und Halbleiterstandorten Europas und bildet das Zentrum eines der bedeutendsten Mikroelektronik-Cluster Europas. Mit über 80.000 Beschäftigten im Hightech-Sektor sowie Investitionszusagen von mehr als 20 Milliarden Euro verfügt der Standort über ausgezeichnete langfristige Wachstumsperspektiven.

Internationale Technologieunternehmen, ein eng verzahntes Forschungsumfeld sowie umfangreiche öffentliche Förderprogramme sichern eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung und eine stabile Nachfrage nach qualifizierten Arbeitsplätzen, technologischen Dienstleistungen und modernen Gewerbeflächen. Die fortlaufende Expansion der ansässigen Unternehmen stärkt die regionale Wirtschaftskraft und schafft verlässliche Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Wertentwicklung des Immobilienmarktes.



STANDORTHIGHLIGHTS

- ✔ Über 80.000 Beschäftigte im Hightech-Sektor
- ✔ Einer der führenden Halbleiterstandorte Europas
- ✔ Mehr als 20 Mrd. € Investitionsvolumen in der Region
- ✔ Ansiedlung internationaler Technologie- und Chipunternehmen
- ✔ Nachhaltig steigende Nachfrage nach Arbeits- und Gewerbeflächen
- ✔ Strategisch geförderter Zukunftsstandort mit hoher wirtschaftlicher Stabilität

Big Five - Halbleitergiganten Dresdens

BOSCH

ca. **700**
Mitarbeiter
Erweiterung geplant



xfab



ca. **550**
Mitarbeiter



infineon

ca. **4.000**
Mitarbeiter

GlobalFoundries

ca. **3.000**
Mitarbeiter
Erweiterung geplant





ESMC

ca. **2.000**
Mitarbeiter
Erweiterung geplant

Standort Dresden

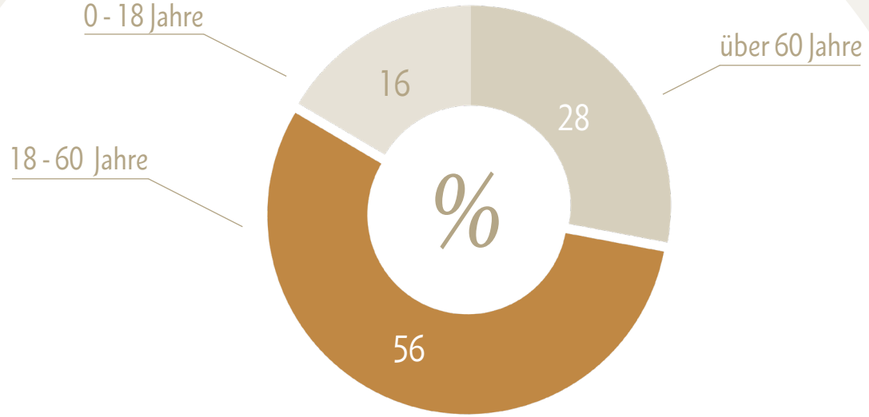
Eine weltberühmte Stadt mit historischem Charme





Dresden – die sogenannte Elbflorenz – ist Kulturhochburg, Metropole europäischer Kunst, Wirtschaftsstandort, barocke Kulisse und nicht zuletzt Urlaubsregion für viele Touristen weltweit. Die Vielfalt an kulturellen Highlights für Jung und Alt und die umliegenden landschaftlichen Erholungsgebiete machen die sächsische Hauptstadt zum beliebten Wunsch-Wohnort. Insbesondere die Gruppe der Arbeitnehmer, welche über die Hälfte der rund 570.000 Einwohner Dresdens ausmacht, verdeutlicht die lebenswerte Verbindung von Beruf und Alltag. Mit einer hervorragenden Infrastruktur und der Vielzahl an Freizeit- und Entdeckungsmöglichkeiten, zählt Dresden zu den dynamischen und beliebten Standorten in der Immobilienwirtschaft Deutschlands. Lassen Sie sich begeistern!

ALTERSGRUPPEN IN DRESDEN



Quellen: Melderegister der Landeshauptstadt Dresden | Kommunale Statistikstelle

Makrolage

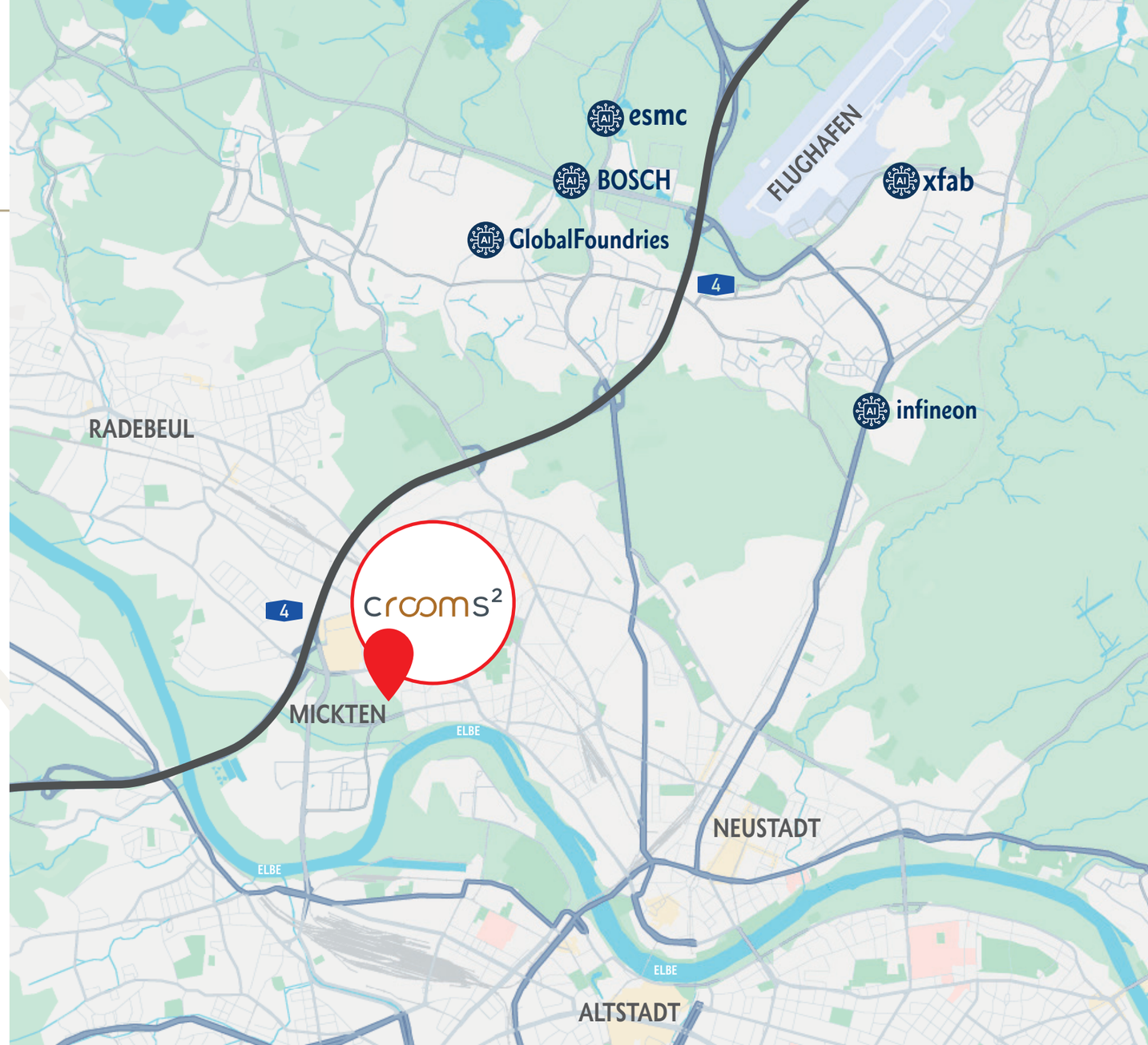
Strategische Lage mit direkter Anbindung an das regionale Industrie- und Verkehrsnetz

Die Lage von crooms² überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die nur etwa vier Minuten entfernte Auffahrt zur Autobahn A4 ermöglicht einen schnellen Zugang zu verschiedenen Reiserouten. Für Arbeitnehmer der Mikroelektronikbranche sind die Niederlassungen der sogenannten „Big Five“ sowie vieler weiterer Industrieunternehmen und Forschungsinstitute bereits nach der dritten Autobahnausfahrt und somit in rund 12 Minuten Entfernung gelegen. Für weiter entfernte Reisen ist der Flughafen optimal angebunden und in einem ähnlichen Zeitrahmen erreichbar.

Zum Dresdner Hauptbahnhof in der Altstadt gelangt man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in einer halben Stunde. Der Bahnhof Dresden Neustadt ist bereits innerhalb von 20 Minuten zu erreichen.

Rund um Dresden eröffnen sich vielfältige Ausflugsziele. Städte wie Radebeul und Meißen überzeugen mit einem breiten kulturellen Angebot, während die Dresdner Heide sowie der Nationalpark Sächsische Schweiz ideale Möglichkeiten zur naturnahen Erholung bieten.

Die historische Dresdner Altstadt zeichnet sich durch unzählige Sehenswürdigkeiten, Freizeitangebote und kulinarische Möglichkeiten aus und ist innerhalb kürzester Zeit erreichbar.



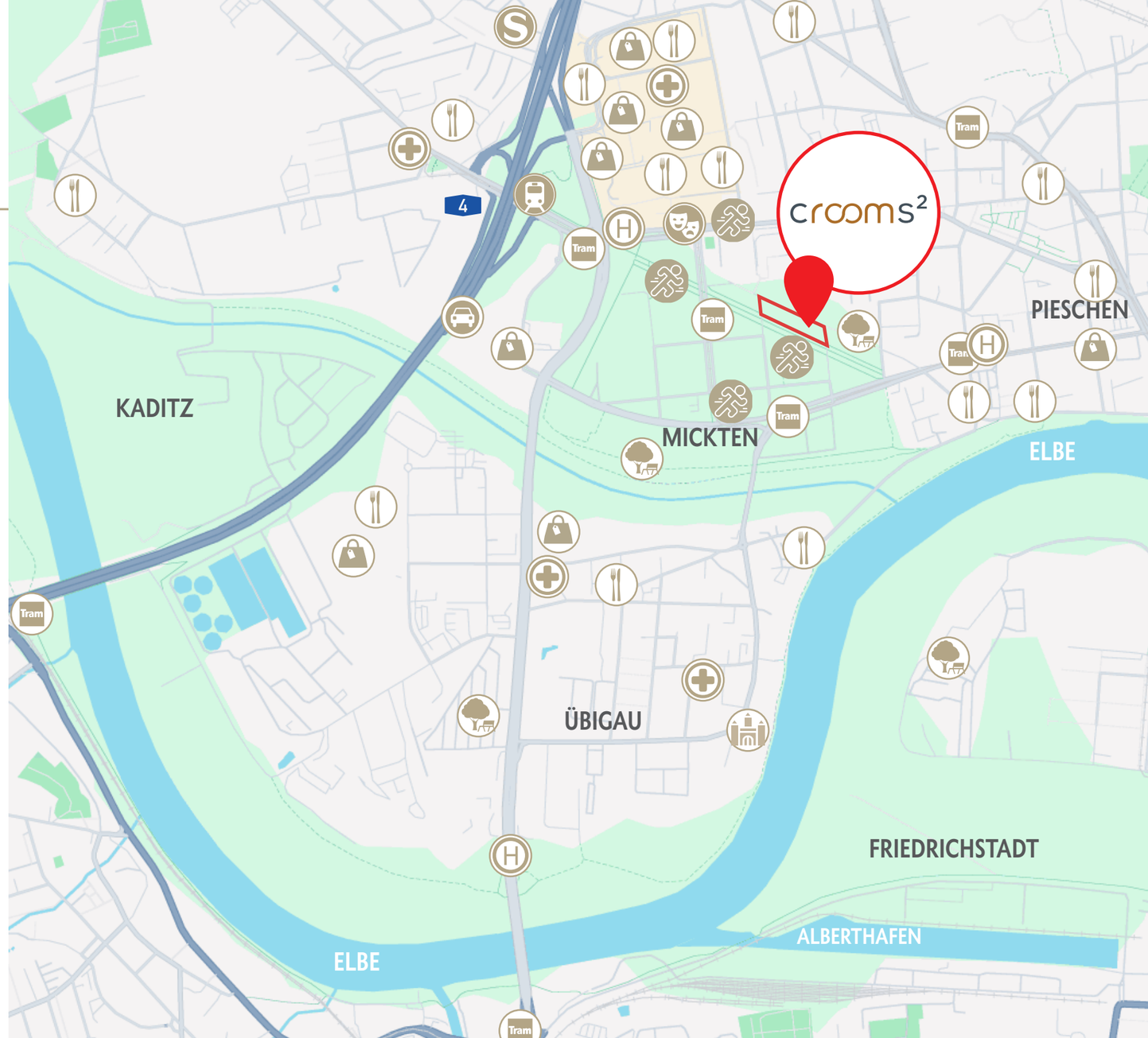
Lage als Erfolgsfaktor

Standortvorteil: zentral, grün und gut vernetzt

Die richtige Standortwahl ist maßgeblich entscheidend für den Investitionserfolg einer Immobilie. Daher unterziehen wir alle potenziellen Grundstücke einer detaillierten Markt- und Standortanalyse hinsichtlich Infrastruktur, Anbindung zum Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Einrichtungen und kultureller Naherholung. Denn es ist unser Ziel, dass die zukünftigen Mieter sich in ihrem neuen Lebensmittelpunkt rundum wohlfühlen und auf nichts verzichten müssen.

STANDORT - crooms²

Stadtzentrum	4,2 km	Einkaufen	0,7 km
Regionalbahn	3,8 km	Ärzte/Apotheken	0,6 km
S-Bahn (S1)	1,5 km	Park	0,3 km
Straßenbahn (4, 9, 13)	0,3 km	Schloss Übigau	1,3 km
Bus (64, 70, 80)	0,3 km	Theater/Kino	1,1 km
Autobahn A4	0,4 km	Fitness/Sport	0,1 km

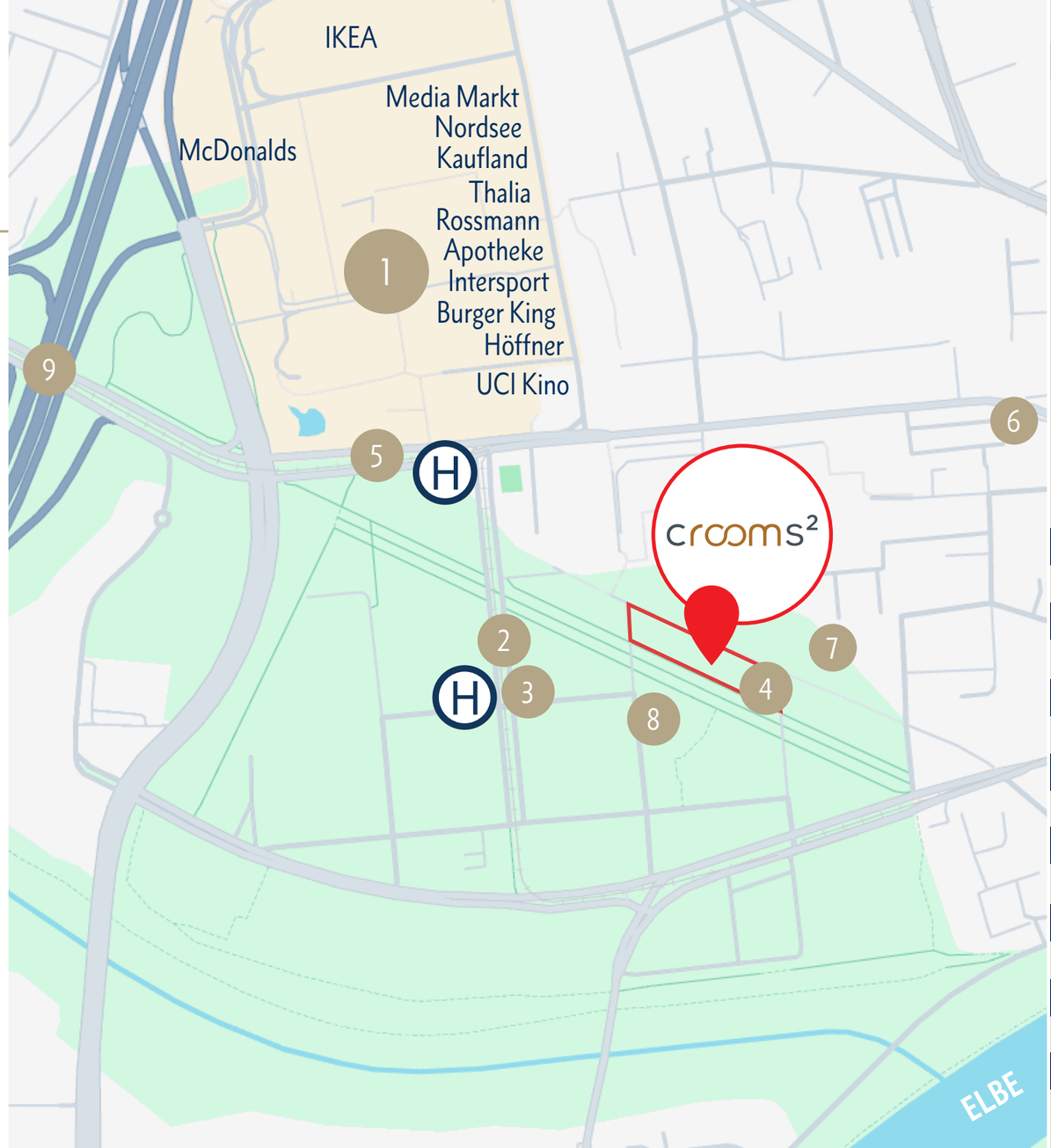


Mikrolage

Mikroapartments — mit allem, was dazugehört

crooms² profitiert von einer Lage, die in Dresden-Mickten ihresgleichen sucht. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es Bewohnern, in wenigen Minuten die Dresdner Innenstadt zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Fitnessangebote und der beliebte Elbepark liegen nur einen kurzen Spaziergang oder eine schnelle Fahrt mit Tram oder Bus entfernt. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Haltestelle Dresden-Mickten, sodass sich sowohl Alltagswege als auch berufliche Pendelrouten äußerst komfortabel gestalten.

Kurzum: Die Lage verbindet urbane Nähe, hervorragende Erreichbarkeit und hohe Lebensqualität – ein klarer Standortvorteil und eine solide Basis für nachhaltigen Investitionserfolg.



1.Elbepark - 180 Shops u.a.	km	zu Fuß
Kaufland	0,55	8 min
Rossmann	0,55	8 min
IKEA	0,55	8 min
Media Markt	0,55	8 min
Höffner	0,55	8 min
Intersport	0,55	8 min
Thalia	0,55	8 min
Nordsee	0,55	8 min
medic Apotheke	0,55	8 min
UCI Kino	0,55	8 min
Burger King	0,55	8 min
McDonalds	0,55	8 min
2. Busverkehr		
Buslinie 64/70/80	0,30	4 min
3. Bahnverkehr		
Straßenbahn 9, 13	0,30	4 min
4. Carsharing		
direkt vor Ort	0,00	0 min
5. Bikesharing		
MOBIbike	0,50	7min
6. Gesundheit		
Arzt	0,55	8 min
7. Naherholung & Freizeit		
Park	0,14	2 min
8. Sport		
Fitnesstudio	0,14	2min
9. Autobahn		
A4	0,70	

crooms²

In Dresden-Mickten entstehen 87 hochwertige, möblierte 1- bis 3-Raum-Apartments. Die Wohnflächen reichen von 29 bis 88 m² und bieten damit kompakte, funktionale Räume, die sowohl für zuziehende Einzelpersonen als auch Familien optimal geeignet sind. Jede Einheit ist modern gestaltet, praktisch möbliert und entspricht hohen Komfortstandards.

Die Lage in Dresden-Mickten vereint urbane Nähe mit einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In wenigen Minuten erreichen Bewohner das Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Gleichzeitig profitiert die Immobilie von der Nähe zu den stark wachsenden Wirtschaftsbereichen im Dresdner Norden, insbesondere der Chipindustrie, die einen wachsenden Bedarf an temporärem, möbliertem Wohnraum schafft.

Mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einem klaren Fokus auf den Investitionsnutzen bietet crooms² eine attraktive Anlageoption für Investoren, die auf der Suche nach stabilen Renditen in einem zukunftsträchtigen Wohnsegment sind.



FAKTEN AUF EINEN BLICK

Standort	Kötzschenbroder Str. 60 - 70, 01139 Dresden
Bezugsfertigkeit	04/2029
Wohneinheiten	87 x 1- bis 3-Raum-Apartments
Grundstücksfläche	8.004 m²
Wohnungsgrößen	29 m² - 88 m²
Kaufpreis	Ø 226.700 € - 640.300 €
Kosten Inventar	je Wohnungstyp 16.779 € - 32.011 € im o.g. Kaufpreis inkludiert
Kaufnebenkosten	5,5 % Grunderwerbsteuer* ca. 2,0 % Notar- und Gerichtskosten*
KfW 297/298	Effizienzhaus 40 QNG Klimafreundlicher Neubau
KfW-Zuschuss	bis zu 150.000 € zinsvergünstigtes Darlehen
AfA	5 % Degressive AfA gemäß § 7 Abs. 5a EStG 5 % Sonder AfA gemäß § 7b EStG
SE-Verwaltung	DSW24 Dresdner Servicewohnen GmbH
WEG-Verwaltung	Administrata Dresden GmbH

* Stand 07/2026

Highlights zur Ausstattung

durchdacht & praktisch

Die aktuellen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung bilden für den Bau des Objektes die Grundlage, um den Wohnkomfort durch eine überdurchschnittliche Energieeffizienz zu erhöhen.

Alle Wohnungen werden mit einer modernen Möblierung ausgestattet, die gezielt auf die individuellen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner zugeschnitten ist. Die Auswahl der Einrichtungsgegenstände erfolgt mit größter Sorgfalt, um eine durchweg harmonische Atmosphäre zu schaffen. Besonders wird dabei dem Aspekt der Solidität Beachtung geschenkt.



GEBÄUDEKOMFORT

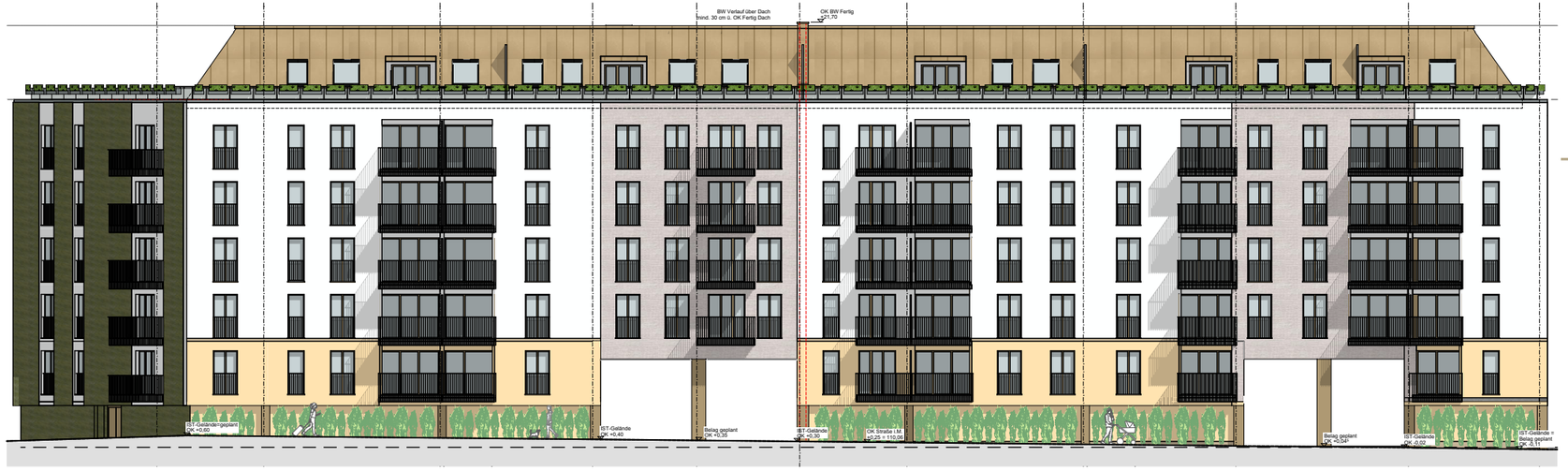
+ zwei Aufzugsanlagen je Gebäude
+ Abstellräume im Erdgeschoss
+ Fahrradräume im Erdgeschoss
+ aufwendig gestaltete Außenparkanlage mit Naherholungseffekt
+ begrünte Carportanlagen vor dem Gebäude
+ Stellplätze im Innenbereich des Erdgeschosses

WOHNKOMFORT

+ lichtdurchflutete Räume durch große Fensteröffnungen
+ räumlich getrennt regulierbare Fußbodenheizung
+ Design-Badausstattung mit wertigen Wand- und Bodenfliesen
+ Balkon/Loggia/Terrasse mit barrierearmen Austritt
+ Bodenbeläge in strapazierfähigen Linoleum-Designbelag
+ Gegensprechanlage mit Videofunktion

Grundrisse

87 Wohnungen



Erdgeschoss
Haus A

PKW-Stellplätz Carport	10x
PKW-Stellplätze EG	13x



1. Obergeschoss
Haus A

10 Wohnungen
1-Raum-Wohnung 2x
1,5-Raum-Wohnung 3x
2-Raum-Wohnung 5x



1. Obergeschoss



WOHNUNG A-01

2-Raum-Wohnung
mit Loggia
ca. 56,36 qm



WOHNUNG A-03

2-Raum-Wohnung
mit Loggia
ca. 48,54 qm



WOHNUNG A-02

1,5-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 42,89 qm



WOHNUNG A-04

2-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 52,07 qm



1. Obergeschoss







WOHNUNG A-05

1-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 45,23 qm



WOHNUNG A-07

1-Raum-Wohnung

ca. 29,95 qm



WOHNUNG A-06

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 37,68 qm

1. Obergeschoss





WOHNUNG A-09

2-Raum-Wohnung
mit Loggia
ca. 48,47 qm





WOHNUNG A-08

2-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 51,87 qm



WOHNUNG A-10

1,5-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 44,53 qm

2. Obergeschoss

Haus A

17 Wohnungen

1-Raum-Wohnung	5x
1,5-Raum-Wohnung	2x
2-Raum-Wohnung	8x
3-Raum-Wohnung	2x



2. Obergeschoss





WOHNUNG A-11

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 61,14 qm



WOHNUNG A-12

1,5-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 42,89 qm



WOHNUNG A-13

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 53,04 qm



WOHNUNG A-14

2-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 52,10 qm

2. Obergeschoss





WOHNUNG A-15

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 31,74 qm



WOHNUNG A-17

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 31,34 qm



WOHNUNG A-16

1-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 45,22 qm



WOHNUNG A-18

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 61,25 qm

2. Obergeschoss





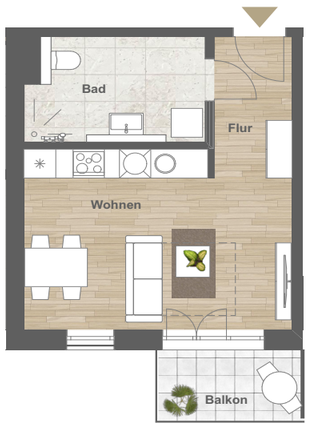
WOHNUNG A-19

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 32,08 qm



WOHNUNG A-21

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 53,04 qm



WOHNUNG A-20

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 32,17 qm



WOHNUNG A-22

2-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 51,69 qm

2. Obergeschoss







WOHNUNG A-25

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 52,08 qm



WOHNUNG A-23

1,5-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 44,61 qm



WOHNUNG A-24

2-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 50,45 qm

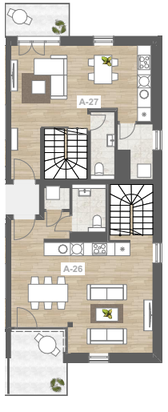
2. Obergeschoss

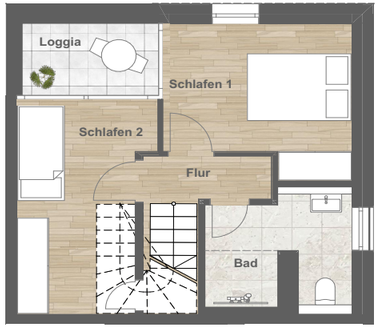
MAISONETTE-WOHNUNG 2x

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss





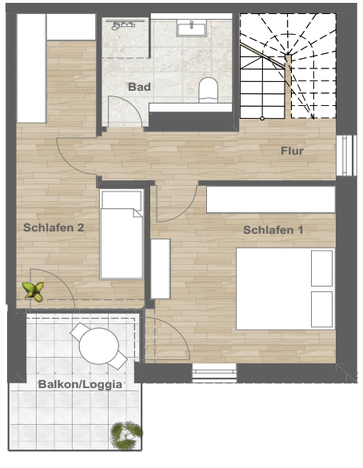
1. Obergeschoss



Eingang 2. Obergeschoss

WOHNUNG A-27

3-Raum-Wohnung
mit Balkon & Loggia
ca. 66,92 qm



1. Obergeschoss



Eingang 2. Obergeschoss

WOHNUNG A-26

3-Raum-Wohnung
mit Balkone/Loggien
ca. 87,87 qm

3. Obergeschoss

Haus A

17 Wohnungen

1-Raum-Wohnung	6x
1,5-Raum-Wohnung	3x
2-Raum-Wohnung	8x



3. Obergeschoss



WOHNUNG A-29

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 61,15 qm



WOHNUNG A-31

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 53,05 qm





WOHNUNG A-28

1,5-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 42,89 qm

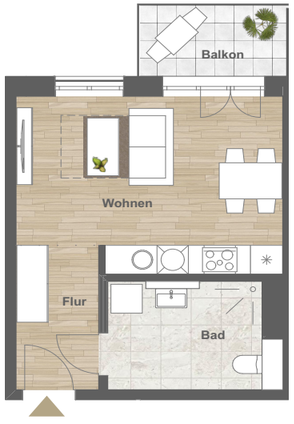


WOHNUNG A-30

2-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 52,12 qm

3. Obergeschoss





WOHNUNG A-33

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 31,74 qm



WOHNUNG A-35

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 31,34 qm



WOHNUNG A-32

1-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 45,26 qm



WOHNUNG A-34

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 61,69 qm

3. Obergeschoss





WOHNUNG A-37

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 32,09 qm



WOHNUNG A-39

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 53,05 qm



WOHNUNG A-36

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 32,19 qm



WOHNUNG A-38

2-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 52,05 qm

3. Obergeschoss





WOHNUNG A-41

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 52,09 qm





WOHNUNG A-40

1,5-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 44,27 qm



WOHNUNG A-42

2-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 50,45 qm

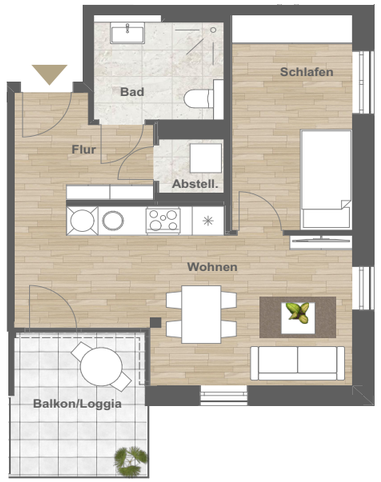
3. Obergeschoss





WOHNUNG A-43

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 39,88 qm



WOHNUNG A-44

1,5-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 45,57 qm



4. Obergeschoss

Haus A

17 Wohnungen

1-Raum-Wohnung	6x
1,5-Raum-Wohnung	3x
2-Raum-Wohnung	8x



4. Obergeschoss



WOHNUNG A-45

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 61,15 qm



WOHNUNG A-47

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 53,05 qm





WOHNUNG A-46

1,5-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 42,89 qm



WOHNUNG A-48

2-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 52,12 qm

4. Obergeschoss





WOHNUNG A-49

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 31,70 qm



WOHNUNG A-51

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 31,33 qm



WOHNUNG A-50

1-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 45,29 qm



WOHNUNG A-52

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 61,68 qm

4. Obergeschoss





WOHNUNG A-53

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 32,09 qm



WOHNUNG A-55

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 53,05 qm



WOHNUNG A-54

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 32,19 qm



WOHNUNG A-56

2-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 51,77 qm

4. Obergeschoss





WOHNUNG A-59

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 52,09 qm



WOHNUNG A-57

1,5-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 44,60 qm



WOHNUNG A-58

2-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 50,42 qm



4. Obergeschoss





WOHNUNG A-61

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 39,89 qm



WOHNUNG A-60

1,5-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 45,57 qm



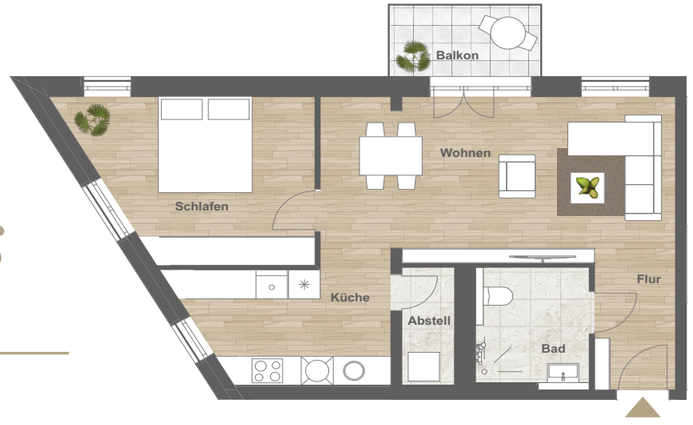
5. Obergeschoss
Haus A

17 Wohnungen

1-Raum-Wohnung	6x
1,5-Raum-Wohnung	3x
2-Raum-Wohnung	8x



5. Obergeschoss



WOHNUNG A-63

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 61,15 qm



WOHNUNG A-65

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 53,01 qm



WOHNUNG A-62

1,5-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 42,65 qm



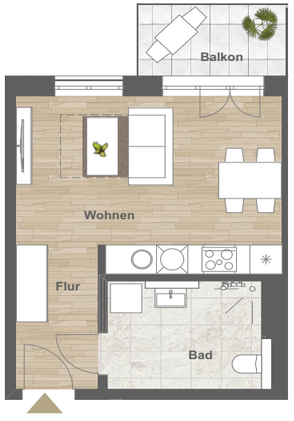
WOHNUNG A-64

2-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 51,99 qm



5. Obergeschoss





WOHNUNG A-67

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 31,73 qm



WOHNUNG A-69

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 31,32 qm



WOHNUNG A-66

1-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 45,02 qm



WOHNUNG A-68

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 61,68 qm

5. Obergeschoss





WOHNUNG A-71

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 32,09 qm



WOHNUNG A-73

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 53,01 qm



WOHNUNG A-70

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 32,19 qm



WOHNUNG A-72

2-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 51,41 qm

5. Obergeschoss





WOHNUNG A-75

2-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 52,09 qm





WOHNUNG A-74

1,5-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 44,60 qm



WOHNUNG A-76

2-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 50,38 qm

5. Obergeschoss





WOHNUNG A-77

1-Raum-Wohnung
mit Balkon
ca. 39,89 qm



WOHNUNG A-78

1,5-Raum-Wohnung
mit Balkon/Loggia
ca. 45,26 qm



Dachgeschoss
Haus A

9 Wohnungen

1-Raum-Wohnung	4x
1,5-Raum-Wohnung	2x
2-Raum-Wohnung	2x
3-Raum-Wohnung	1x



Dachgeschoss



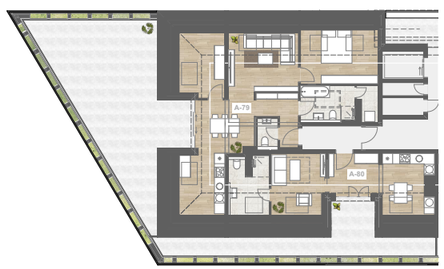
WOHNUNG A-79

3-Raum-Wohnung
mit Terrasse
ca. 83,15 qm



WOHNUNG A-80

1,5-Raum-Wohnung
mit Terrasse
ca. 39,90 qm



Dachgeschoss





WOHNUNG A-81

2-Raum-Wohnung
mit Loggia
ca. 46,65 qm



WOHNUNG A-82

1-Raum-Wohnung
mit Terrasse
ca. 49,25 qm



Dachgeschoss



WOHNUNG A-83

2-Raum-Wohnung
mit Loggia
ca. 65,12 qm



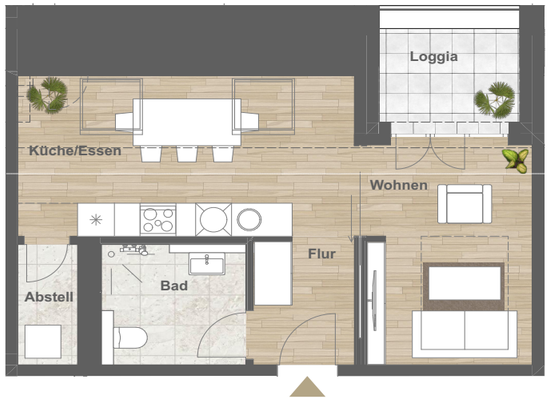
WOHNUNG A-84

1-Raum-Wohnung
mit Terrasse
ca. 47,74 qm



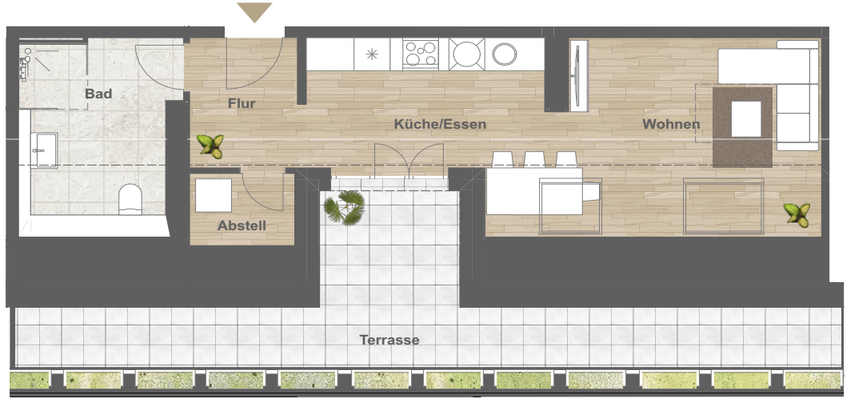
Dachgeschoss





WOHNUNG A-85

1-Raum-Wohnung
mit Loggia
ca. 38,69 qm



WOHNUNG A-86

1-Raum-Wohnung
mit Terrasse
ca. 44,42 qm



Dachgeschoss



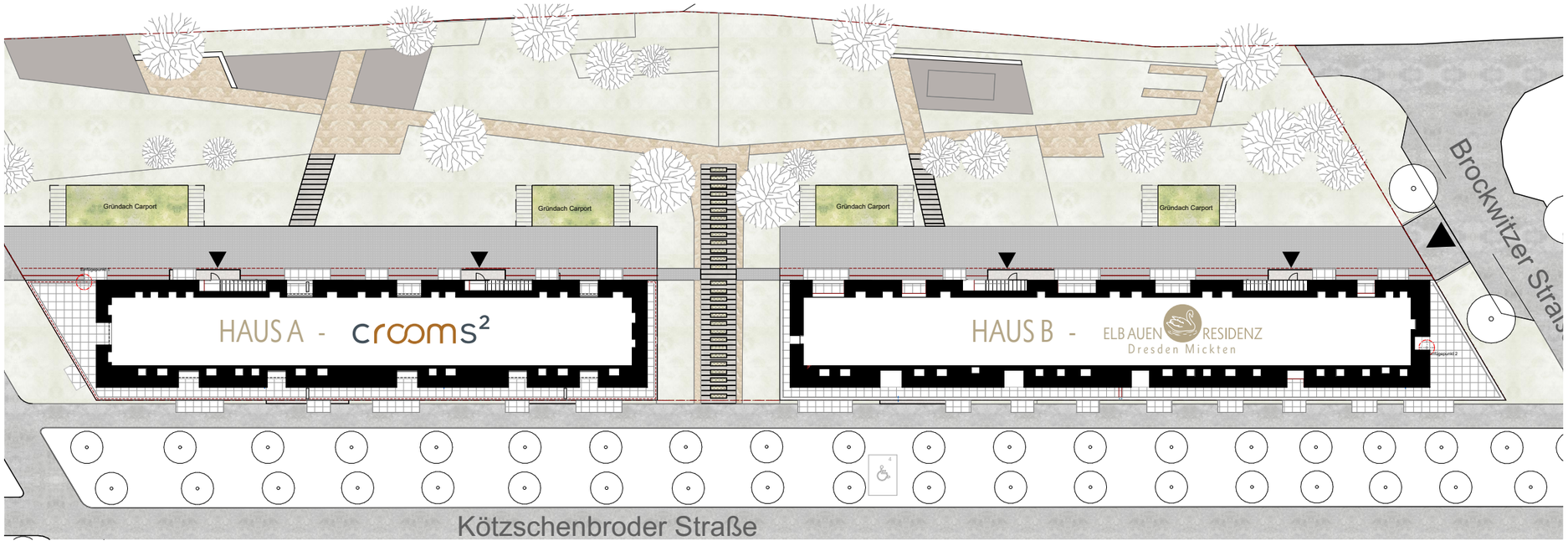




WOHNUNG A-87

1,5-Raum-Wohnung
mit Terrasse
ca. 52,07 qm

Lageplan


Gründach Carport
Gründach Carport
Gründach Carport
Gründach Carport
HAUS A - crooms²
HAUS B - ELBAUEN RESIDENZ Dresden Mickten
Brockwitzer Straße
Kötzschenbroder Straße

Kauf-preisliste

Kontingent Swiss Life

Haus	Bezeichnung Wohnung laut Prospekt	Lage im Haus	Anzahl Zimmer	Gesamtwohnfläche inkl. Terrasse/ Balkon/ Loggia in m² (je anteilig)	Miteigen-tumsanteil in 10.000 tel	Jahresnetto-Kaltmiete in €	Kaufpreis WE in €	Kaufpreis in €/m²	Grundstücks-anteil in €	Neubau-anteil in €	max. mögliches KfW-Darlehen in €	Kaufpreis Möblierung in €	Abstellraum	Stellplatz	Miete Stellplatz in € p. M.	Kaufpreis Stellplatz in €	Gesamtkaufpreis mit Stellplatz und Möblierung in €
A	A-01	1. OG	2	56,36	61,97	12.280	372.043	6.601	30.752	341.291	150.000	24.157		A-SP02	70,00	19.500	**415.700**
A	A-02	1. OG	1,5	42,89	47,16	9.321	283.088	6.600	23.403	259.685	150.000	17.612	A-A01				**300.700**
A	A-03	1. OG	2	48,54	53,37	10.680	320.443	6.602	26.485	293.958	150.000	24.157					**344.600**
A	A-04	1. OG	2	52,07	57,25	11.402	343.743	6.602	28.410	315.333	150.000	24.157	A-A02				**367.900**
A	A-05	1. OG	1	45,23	49,73	9.774	298.521	6.600	24.678	273.843	150.000	16.779	A-A03				**315.300**
A	A-06	1. OG	1	37,68	41,43	8.229	248.721	6.601	20.560	228.161	150.000	16.779	A-A30				**265.500**
A	A-07	1. OG	1	29,95	32,93	6.648	197.721	6.602	16.341	181.380	150.000	16.779	A-A31	A-CP07	70,00	19.500	**234.000**
A	A-08	1. OG	2	51,87	57,03	11.361	342.343	6.600	28.301	314.042	150.000	24.157					**366.500**
A	A-09	1. OG	2	48,47	53,29	10.666	319.943	6.601	26.445	293.498	150.000	24.157	A-A32				**344.100**
A	A-10	1. OG	1,5	44,53	48,96	9.657	293.988	6.602	24.296	269.692	150.000	17.612	A-A33				**311.600**
A	A-11	2. OG	2	61,14	67,22	13.448	409.643	6.700	33.358	376.285	150.000	24.157		A-SP03	70,00	19.500	**453.300**
A	A-12	2. OG	1,5	42,89	47,16	9.454	287.388	6.701	23.403	263.985	150.000	17.612	A-A04				**305.000**
A	A-13	2. OG	2	53,04	58,32	11.765	355.443	6.701	28.941	326.502	150.000	24.157	A-A05				**379.600**
A	A-14	2. OG	2	52,10	57,28	11.570	349.143	6.701	28.425	320.718	150.000	24.157	A-A06				**373.300**
A	A-15	2. OG	1	31,74	34,90	7.113	212.721	6.702	17.319	195.402	150.000	16.779	A-A13				**229.500**
A	A-16	2. OG	1	45,22	49,72	9.912	303.021	6.701	24.673	278.348	150.000	16.779	A-A14				**319.800**
A	A-17	2. OG	1	31,34	34,46	7.029	210.021	6.701	17.101	192.920	150.000	16.779	A-A15				**226.800**
A	A-18	2. OG	2	61,25	67,34	13.470	410.443	6.701	33.417	377.026	150.000	24.157		A-SP10	70,00	19.500	**454.100**
A	A-19	2. OG	1	32,08	35,27	7.183	215.021	6.703	17.503	197.518	150.000	16.779	A-A34				**231.800**
A	A-20	2. OG	1	32,17	35,37	7.202	215.621	6.703	17.552	198.069	150.000	16.779	A-A35				**232.400**
A	A-21	2. OG	2	53,04	58,32	11.765	355.443	6.701	28.941	326.502	150.000	24.157	A-A36	A-SP11	70,00	19.500	**399.100**
A	A-22	2. OG	2	51,69	56,83	11.485	346.343	6.700	28.202	318.141	150.000	24.157					**370.500**
A	A-23	2. OG	1,5	44,61	49,05	9.811	298.888	6.700	24.341	274.547	150.000	17.612	A-A37				**316.500**
A	A-24	2. OG	2	50,45	55,47	11.227	338.043	6.701	27.527	310.516	150.000	24.157					**362.200**
A	A-25	2. OG	2	52,08	57,26	11.566	348.943	6.700	28.415	320.528	150.000	24.157					**373.100**
A	A-26	2. OG	3	87,87	96,61	19.243	588.789	6.701	47.943	540.846	150.000	32.011	A-A39	A-CP09	70,00	19.500	**640.300**
A	A-27	2. OG	3	66,92	73,58	14.892	448.389	6.700	36.514	411.875	150.000	32.011	A-A40	A-CP10	70,00	19.500	**499.900**
A	A-28	3. OG	1,5	42,89	47,16	9.454	287.388	6.701	23.403	263.985	150.000	17.612	A-A07				**305.000**
A	A-29	3. OG	2	61,15	67,23	13.450	409.743	6.701	33.363	376.380	150.000	24.157		A-SP04	70,00	19.500	**453.400**
A	A-30	3. OG	2	52,12	57,31	11.574	349.243	6.701	28.440	320.803	150.000	24.157	A-A08				**373.400**
A	A-31	3. OG	2	53,05	58,33	11.767	355.443	6.700	28.946	326.497	150.000	24.157					**379.600**
A	A-32	3. OG	1	45,26	49,76	9.921	303.321	6.702	24.693	278.628	150.000	16.779	A-A16				**320.100**
A	A-33	3. OG	1	31,74	34,90	7.113	212.721	6.702	17.319	195.402	150.000	16.779	A-A17				**229.500**
A	A-34	3. OG	2	61,69	67,83	13.562	413.343	6.700	33.661	379.682	150.000	24.157		A-SP09	70,00	19.500	**457.000**
A	A-35	3. OG	1	31,34	34,46	7.029	210.021	6.701	17.101	192.920	150.000	16.779	A-A18				**226.800**
A	A-36	3. OG	1	32,19	35,39	7.206	215.721	6.701	17.562	198.159	150.000	16.779	A-A38				**232.500**
A	A-37	3. OG	1	32,09	35,28	7.185	215.021	6.701	17.508	197.513	150.000	16.779	A-A19				**231.800**
A	A-38	3. OG	2	52,05	57,23	11.560	348.743	6.700	28.400	320.343	150.000	24.157					**372.900**
A	A-39	3. OG	2	53,05	58,33	11.767	355.443	6.700	28.946	326.497	150.000	24.157	A-A20	A-CP08	70,00	19.500	**399.100**
A	A-40	3. OG	1,5	44,27	48,68	9.741	296.688	6.702	24.157	272.531	150.000	17.612	A-A41				**314.300**

Kauf-preisliste

Kontingent Swiss Life

Haus	Bezeichnung Wohnung laut Prospekt	Lage im Haus	Anzahl Zimmer	Gesamtwohnfläche inkl. Terrasse/ Balkon/ Loggia in m² (je anteilig)	Miteigen-tumsanteil in 10.000 tel	Jahresnetto-Kaltmiete in €	Kaufpreis WE in €	Kaufpreis in €/m²	Grundstücks-anteil in €	Neubau-anteil in €	max. mögliches KfW-Darlehen in €	Kaufpreis Möblierung in €	Abstellraum	Stellplatz	Miete Stellplatz in € p. M.	Kaufpreis Stellplatz in €	Gesamtkaufpreis mit Stellplatz und Möblierung in €
A	A-41	3. OG	2	52,09	57,27	11.568	349.043	6.701	28.420	320.623	150.000	24.157					**373.200**
A	A-42	3. OG	2	50,45	55,47	11.227	338.043	6.701	27.527	310.516	150.000	24.157					**362.200**
A	A-43	3. OG	1	39,88	43,85	8.803	267.221	6.701	21.760	245.461	150.000	16.779					**284.000**
A	A-44	3. OG	1,5	45,57	50,10	10.011	305.388	6.702	24.862	280.526	150.000	17.612	A-A42				**323.000**
A	A-45	4. OG	2	61,15	67,23	13.450	409.743	6.701	33.363	376.380	150.000	24.157		A-SP06	70,00	19.500	**453.400**
A	A-46	4. OG	1,5	42,89	47,16	9.454	287.388	6.701	23.403	263.985	150.000	17.612	A-A09				**305.000**
A	A-47	4. OG	2	53,05	58,33	11.767	355.443	6.700	28.946	326.497	150.000	24.157					**379.600**
A	A-48	4. OG	2	52,12	57,31	11.574	349.243	6.701	28.440	320.803	150.000	24.157	A-A10				**373.400**
A	A-49	4. OG	1	31,70	34,85	7.104	212.421	6.701	17.294	195.127	150.000	16.779	A-A21				**229.200**
A	A-50	4. OG	1	45,29	49,80	9.927	303.521	6.702	24.713	278.808	150.000	16.779	A-A22				**320.300**
A	A-51	4. OG	1	31,33	34,45	7.027	209.921	6.700	17.096	192.825	150.000	16.779	A-A23				**226.700**
A	A-52	4. OG	2	61,68	67,82	13.560	413.343	6.701	33.656	379.687	150.000	24.157		A-SP08	70,00	19.500	**457.000**
A	A-53	4. OG	1	32,09	35,28	7.185	215.021	6.701	17.508	197.513	150.000	16.779	A-A24				**231.800**
A	A-54	4. OG	1	32,19	35,39	7.206	215.721	6.701	17.562	198.159	150.000	16.779	A-A25				**232.500**
A	A-55	4. OG	2	53,05	58,33	11.767	355.443	6.700	28.946	326.497	150.000	24.157		A-SP12	70,00	19.500	**399.100**
A	A-56	4. OG	2	51,77	56,92	11.501	346.943	6.702	28.246	318.697	150.000	24.157					**371.100**
A	A-57	4. OG	1,5	44,60	49,04	9.809	298.888	6.702	24.336	274.552	150.000	17.612	A-A43				**316.500**
A	A-58	4. OG	2	50,42	55,44	11.221	337.843	6.701	27.512	310.331	150.000	24.157					**362.000**
A	A-59	4. OG	2	52,09	57,27	11.568	349.043	6.701	28.420	320.623	150.000	24.157					**373.200**
A	A-60	4. OG	1,5	45,57	50,10	10.011	305.388	6.702	24.862	280.526	150.000	17.612	A-A44				**323.000**
A	A-61	4. OG	1	39,89	43,86	8.805	267.321	6.701	21.765	245.556	150.000	16.779					**284.100**
A	A-62	5. OG	1,5	42,65	46,89	9.537	290.088	6.802	23.269	266.819	150.000	17.612	A-A11				**307.700**
A	A-63	5. OG	2	61,15	67,23	13.639	415.843	6.800	33.363	382.480	150.000	24.157		A-SP05	70,00	19.500	**459.500**
A	A-64	5. OG	2	51,99	57,16	11.708	353.543	6.800	28.366	325.177	150.000	24.157					**377.700**
A	A-65	5. OG	2	53,01	58,28	11.923	360.543	6.801	28.921	331.622	150.000	24.157					**384.700**
A	A-66	5. OG	1	45,02	49,50	10.010	306.221	6.802	24.564	281.657	150.000	16.779					**323.000**
A	A-67	5. OG	1	31,73	34,89	7.209	215.821	6.802	17.314	198.507	150.000	16.779	A-A26				**232.600**
A	A-68	5. OG	2	61,68	67,82	13.751	419.443	6.800	33.656	385.787	150.000	24.157		A-SP07	70,00	19.500	**463.100**
A	A-69	5. OG	1	31,32	34,44	7.122	213.021	6.801	17.091	195.930	150.000	16.779	A-A27				**229.800**
A	A-71	5. OG	1	32,09	35,28	7.285	218.221	6.800	17.508	200.713	150.000	16.779	A-A29				**235.000**
A	A-72	5. OG	2	51,41	56,53	11.586	349.643	6.801	28.053	321.590	150.000	24.157					**373.800**
A	A-73	5. OG	2	53,01	58,28	11.923	360.543	6.801	28.921	331.622	150.000	24.157		A-SP13	70,00	19.500	**404.200**
A	A-75	5. OG	2	52,09	57,27	11.729	354.243	6.801	28.420	325.823	150.000	24.157					**378.400**
A	A-79	6. OG	3	83,15	91,42	18.649	569.589	6.850	45.367	524.222	150.000	32.011		A-SP01	70,00	19.500	**621.100**
A	A-82	6. OG	1	49,25	54,15	10.978	337.421	6.851	26.872	310.549	150.000	16.779					**354.200**
A	A-84	6. OG	1	47,74	52,49	10.658	327.021	6.850	26.048	300.973	150.000	16.779					**343.800**
A	A-85	6. OG	1	38,69	42,54	8.736	265.121	6.852	21.110	244.011	150.000	16.779					**281.900**
A	A-86	6. OG	1	44,42	48,84	9.953	304.321	6.851	24.237	280.084	150.000	16.779	A-A47				**321.100**
A	A-87	6. OG	1,5	52,07	57,25	11.603	356.688	6.850	28.410	328.278	150.000	17.612	A-A48				**374.300**

Mit Kompetenz zum Erfolg

Realisierte Immobilien in Dresden und Umgebung

Unsere bisherigen Objekte sprechen für sich: Seit 2015 haben wir insgesamt 9 Großprojekte für altersgerechtes Wohnen sowie Mikroapartments in Dresden und Meißen realisiert. Stetig haben wir uns weiterentwickelt und dabei nie unsere Leidenschaft verloren.

Zahlen und Fakten, die unsere Kompetenz unterstreichen:

+ über 950 verkaufte Wohneinheiten
+ 200 Mio. Euro Objektvolumen
+ 1.500 Wohneinheiten in Planung

Diesen Erfolg wollen wir mit Ihnen teilen – lassen Sie sich begeistern von unseren bereits realisierten Immobilien:



PROJEKT „AUGUST MAX RESIDENZ“

Güterbahnhofstraße 7–9 , 01454 Radeberg
84 Wohneinheiten
Fertigstellung 11/2015



PROJEKT „RENNBAHN RESIDENZ“

Rennplatzstraße 28, 01237 Dresden-Seidnitz
52 Wohneinheiten
Fertigstellung 12/2017



PROJEKT „EICHEN CARRÉ“

Straße d. 17. Juni 35, 01259 Dresden-Niedersedlitz
47 Wohneinheiten
Fertigstellung 04/2019



PROJEKT „MARCOLINI RESIDENZ“
Cottaer Straße 29, 01159 Dresden-Friedrichstadt
64 Wohneinheiten
Fertigstellung 03/2020



PROJEKT „AUGUSTUS RESIDENZ“
Senftenberger Str. 38/38a, 01239 Dresden-Prohlis
159 Wohneinheiten
Fertigstellung 12/2022



PROJEKT „CAROLA RESIDENZ“
Hellerhofstraße 4/4a, 01129 Dresden-Hellerberge
59 Wohneinheiten
Fertigstellung 04/2021



PROJEKT „ROBERT KOCH RESIDENZ“
Hospitalstraße 2a – 2d /
Fabrikstraße 23a & 23b, 01662 Meißen
98 Wohneinheiten
Fertigstellung 03/2025



PROJEKT „LAURENTII RESIDENZ“
Baderberg 9 / Lorenzgasse 5/5a, 01662 Meißen
56 Wohneinheiten
Fertigstellung 12/2021



PROJEKT „crooms+“
Strehlener Straße 20, 01069 Dresden
338 Wohneinheiten
Fertigstellung ab 12/2026



PROJEKT „ELBAUEN RESIDENZ“

Kötzschenbroder Str. 60 - 70, 01139 Dresden-Mickten
94 Wohneinheiten
Bezugsfertigkeit 04/2029



PROJEKT „crooms²“

Kötzschenbroder Str. 60 -70, 01139 Dresden-Mickten
87 Wohneinheiten
Bezugsfertigkeit 04/2029



„Erfolg kommt dann, wenn man etwas schafft, was man liebt!“

Die Erfolgsstory geht weiter ...



Partner

Rund um die Entwicklung und Umsetzung Ihrer Altersvorsorge-lösung stehen uns direkte Partnergesellschaften zur Seite. Mit den erstklassigen Leistungen dieser Spezialisten, schaffen wir für Sie Ihr individuelles Altersvorsorgekonzept, dass auf Ihre Ziele und Wünsche abgestimmt ist.

Gern stehen wir Ihnen mit unserem Wissen zur Verfügung.

SE-VERWALTUNG

DSW24
Dresdner Servicewohnen GmbH

WEG-VERWALTUNG

ADMINISTRATA
DRESDEN GMBH



Bau-beschreibung

crooms²

Bauvorhaben: Elbauen Residenz & crooms²

Bauträger: Wohnartplus GmbH
Friedrichstraße 18a, 01067 Dresden
Geschäftsführer: Rico Jopp

Baugrundstück: Kötzschenbroder Str. 60 - 70
01139 Dresden

Gemarkung: Mickten Grundbuchblatt: 1818
Flurstück: 851

BAUBESCHREIBUNG FÜR ELBAUEN RESIDENZ UND CROOMS²

1. KONZEPTION UND NUTZUNG

Für das Grundstück Kötzschenbroder Straße 60 – 70 in Dresden-Mickten ist die Errichtung eines modernen Wohnensembles vorgesehen. Nach aktueller Planung entstehen zwei Wohngebäude mit überwiegend barrierearmen Wohnungen.

Die Gebäude werden nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet und erfüllen den energetischen Standard Effizienzhaus 40. Das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) wird erzielt.

2. GRUNDSTÜCK UND ERSCHLIESSUNG

Das Grundstück liegt im Stadtteil Dresden-Mickten und ist durch bestehende Wohn- und Mischbebauung geprägt. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über das öffentliche Straßennetz. Die fußläufige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an wohnungsnahe Infrastruktureinrichtungen ist gegeben.

Das Grundstück wird im Zuge der Baumaßnahmen vollständig an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze (Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Strom, Fernwärme, Telekommunikation) angeschlossen. Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt gemäß den behördlichen Vorgaben über Anschluss, Rückhaltung oder Versickerung.

3. ROHBAU

3.1 Erdarbeiten und Gründung

Die Baugrube je Gebäude wird gemäß Baugrundgutachten hergestellt. Dazu gehören der Aushub der Baugrube, das Herstellen der Arbeitsräume sowie alle notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Die Gründung erfolgt als Stahlbetonbodenplatte mit erforderlichen Fundamentierungen nach statischer Berechnung.

3.2 Tragwerk

Tragende Außen- und Innenwände werden massiv aus Stahlbeton oder Mauerwerk hergestellt.

Geschossdecken werden als Stahlbetondecken bzw. Filigrandecken hergestellt. Nichttragende Wände sind als Metallständerwände mit beidseitiger Gipskartonbeplankung gemäß den Anforderungen des Schallschutznachweises vorgesehen.

3.3 Treppen

Treppenläufe und Podeste werden als Stahlbetonfertigteile oder als Ortbetonkonstruktionen hergestellt. Die Treppengeländer werden als Stahlkonstruktionen mit vertikalen Stäben ausgeführt.

3.4 Tragende Innenwände

Es ist vorgesehen, dass die tragenden Innenwände als vorgefertigte Stahlbeton-Filigranwände mit Ortbetonergänzung oder Mauerwerk ausgeführt werden. Filigranwände weisen konstruktionsbedingt jeweils eine glatte und eine rauere Betonseitenoberfläche auf.

4. GEBÄUDEHÜLLE

4.1 Fassade

Die Gebäude erhalten ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Das WDVS wird so dimensioniert und ausgeführt, dass die energetischen Anforderungen des GEG eingehalten und die Voraussetzungen für die angestrebte KfW 40 QNG-Zertifizierung erfüllt werden. Die Fassadenoberflächen werden mit einem mineralischen oder kunstharzgebundenen Oberputz ausgeführt. Teilflächen erhalten eine Fassadenbegrünung.

4.2 Dach

Die Dächer werden als massive Stahlkonstruktion und/ oder Holzkonstruktion mit extensiver Begrünung ausgeführt. Die Wärmedämmung wird gemäß den bauphysikalischen Berechnungen dimensioniert und erfüllt die Anforderungen des GEG sowie die Kriterien des KfW 40 QNG. Die Dachabdichtung erfolgt gemäß den anerkannten Regeln der Technik.

4.3 Fensterarbeiten

Die Fenster und Fenstertüren werden in Kunststoff, Holz, Aluminium oder einer vergleichbaren Konstruktion ausgeführt. Die Verglasung erfolgt als Dreifachverglasung und entspricht den technischen Anforderungen des energetischen Nachweises. Die Farbgebung richtet sich nach dem Farbkonzept des Architekten. Beschläge werden in Edelstahl ausgeführt.
Fensterbänke im Innenbereich werden aus einem geeigneten Werkstoff hergestellt, beispielsweise aus Kunststein. Außenfensterbänke werden aus Metall oder gleichwertigem witterungsbeständigem Material ausgeführt.

Der sommerliche Wärmeschutz wird bei Erfordernis durch außenliegende Sonnenschutzelemente in Form von Raffstores sichergestellt. Durch die verstellbaren Lamellen kann der Lichteinfall reguliert und gleichzeitig ein wirksamer Sonnenschutz gewährleistet werden. Die Bedienung der Raffstores erfolgt elektrisch. Die Anordnung erfolgt ausschließlich an den Wohnraumfenstern der Ost-, Süd- und Westfassaden bzw. an den Fenstern, an denen dies aus funktionalen oder bauphysikalischen Gründen erforderlich ist.
Beispiel Raffstoresysteme:



4.4 Balkone, Loggien und Terrassen

Die Brüstungen der Balkone und Loggien werden als Stahlkonstruktionen mit vertikalen Stäben ausgeführt.
Beispiel Balkonbrüstung:



Die Abtrennung zwei nebeneinander liegender Balkone erfolgt teilweise mit Lochblechelementen oder ähnlichen gleichwertigen Materialien. Die Beläge der Balkone, Loggien und Terrassen werden mit Betonwerkstein oder aus gleichwertigem Material ausgeführt.

5. INNENAUSBAU

5.1 Nichttragende Innenwände

Nichttragende Innenwände werden vollständig als Trockenbaukonstruktionen ausgeführt. Die Ausführung erfolgt als Metallständerkonstruktion mit beidseitiger Beplankung aus Gipskarton- oder Gipsfaserplatten. Die Konstruktion wird mit einer innenliegenden Dämmung versehen, soweit dies aus schall- oder brandschutztechnischen Gründen erforderlich ist.

5.2 Wandoberflächen

In ausgewählten Bereichen, insbesondere in Etagen-/ Hausfluren, Erschließungszonen und Gemeinschaftsflächen, können die Stahlbetonoberflächen in Sichtbetonoptik SB2 verbleiben.

Innerhalb einzelner Wohnungen können gestalterisch ausgewählte Teilbereiche in Sichtbetonoptik belassen werden. In den Wohnungen werden die Betonoberflächen der tragenden Innenwände in der Regel in Q2 gespachtelt und weiß gestrichen. In den Bädern werden die Nassbereiche gefliest und die übrigen Wandflächen in Q2 gespachtelt und gestrichen.

5.3 Decken

Die Unterseiten der Decken werden, sofern keine Sichtbetonoptik vorgesehen ist, gespachtelt und weiß gestrichen. Abgehängte Decken können, insbesondere zur Aufnahme haustechnischer Installationen, in Teilbereichen vorgesehen werden.

5.4 Estricharbeiten

In den Wohnungen, sowie in den erforderlichen Haus-/ Etagenfluren und Nebenbereichen werden Estrichkonstruktionen entsprechend den schalltechnischen Anforderungen ausgeführt. In sämtlichen Wohnungen werden im Estrich Fußbodenheizungen integriert.

5.5 Bodenbeläge

In den Wohn- und Schlafräumen, Koch- und Essbereichen, Aufenthaltsräumen sowie in den Haus-/ Etagenfluren und wenn vorhanden weiteren Zimmern wird ein Linoleumbodenbelag verlegt (Bruttolistenpreis Material ca. 40 €/m²). Der Linoleumbelag wird in einer vom Bauträger festgelegten Holzoptik ausgeführt.

Die Sockelleisten werden passend zum Bodenbelag oder in neutraler Ausführung ausgeführt. Übergänge zu anderen Bodenbelägen werden mit geeigneten Profilen ausgebildet.

In den Bädern werden Bodenfliesen verlegt (Bruttolistenpreis Material ca. 40€/m²). Die Fliesen werden großformatig (ca. 30 x 60 cm) und überwiegend in hellen Farbtönen ausgeführt.

Die Bodenflächen der Räume im EG (Fahrradstellplätze, Abstellräume und weitere) erhalten nach Wahl des Bauträgers einen 2K Anstrich, Fliesen oder Linoleumbelag.

5.6 Fliesen
In den Bädern und WCs werden Boden- und Wandfliesen verlegt. Die Fliesen werden großformatig (ca. 30 x 60 cm) und überwiegend in hellen Farbtönen ausgeführt.
Im Duschbereich werden bodengleiche Duschen ausgeführt. Der Bodenbelag im Duschbereich wird entsprechend der Entwässerung mit Gefälle ausgebildet.

5.7 Türen
Die Türen zu den Haus-/ Etagenfluren werden als Feuerschutztüren ausgeführt. Sie sind selbstschließend, rauchdicht und verfügen über geprüfte Sicherheitsverriegelungen. Die Wohnungseingangstüren erhalten eine schall- sowie brandschutztechnische Ausstattung, sofern notwendig. Die Gebäudezugangstüren zwischen Treppenhaus und öffentlichen Fluren sowie die Erdgeschosstüren werden als Stahlblech- oder Aluminiumtüren, alternativ in Kunststoff nach Wahl des Bauträgers, farbig beschichtet realisiert. Die Beschläge sowie Knauf/ Klinke werden in Edelstahl ausgeführt.

Die Innentüren innerhalb der Wohnungen bestehen aus Holzwerkstoffen mit weißer Oberfläche. Türen zu Bädern sind mit geeigneten Verschlüssen versehen und alle Innentüren gewährleisten eine ausreichende Querlüftung. Beschläge sowie Klinken und Rosetten werden in Edelstahl ausgeführt.

6. TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

6.1 Sanitär

6.1.1 Hausanschlüsse
Beide Gebäude erhalten einen eigenen Trinkwasserhausanschluss; die Trinkwasserinstallation beginnt hinter dem Wasserzähler im Hausanschlussraum. Es ist vorgesehen, dass die Warmwasserbereitung dezentral über Wohnungsstationen im Durchflussprinzip erfolgt. Die Trinkwassersteigleitungen werden in Edelstahl ausgeführt, während die Wohnungsinstallation in Mehrschichtverbundrohr oder einem gleichwertigen Material erfolgt. Für die Abwasserinstallation werden schallgedämmte Leitungen verwendet.

6.1.2 Sanitärausstattung
Die Anzahl und Größe der Sanitärobjekte wird entsprechend der vorhandenen Badgröße ausgeführt.

Dusche
Geplant ist die Ausstattung mit einem Einhebel-Brausemischer (Unterputz) für einen Verbraucher, Fabrikat HANSGROHE, sowie eine UNICA Brausestange COMFORT mit ISIFLEX Brauseschlauch oder gleichwertig.
Für die Badewanne in Wohnung A-79 wird eine Handbrause, Typ CROMA Select S oder gleichwertig montiert.

Beispiel Einhebel-Brausemischer HANSGROHE:



Ausschließlich die Wohnungen A-01 bis A-87 erhalten eine Glasduschabtrennung.

Waschtisch Bad
Geplant ist die Ausführung eines Keramik-Waschtisches als Markenfabrikat LAUFEN, Typ Pro S Wandwaschtisch oder gleichwertig, in der Farbe Weiß. Die Größe erfolgt gemäß Planung. Ausgestattet wird der Waschtisch mit einer Einhand-Waschtischarmatur, Fabrikat HANSGROHE, Typ Talis E oder gleichwertig.

Beispiel Waschtisch LAUFEN Pro S:



WC
Geplant ist die Ausführung eines Keramik-Wandtiefspülklosett, Markenfabrikat DURAVIT, Typ DuraStyle oder gleichwertig, in der Farbe Weiß. WC-Sitz in Weiß mit Absenkautomatik (Soft Close), optional barrierefreie Ausführung mit Fabrikat DuraStyle Vital. Abdeckplatte DURAVIT DuraSystem mit Kunststoffplatte, inklusive Rahmen und 2-Mengen-Spülauslösung für Unterputz-Spülkasten.

Beispiel Wandtiefspülklosett DURAVIT:



Vorgesehen sind die Zubehörteile: 2 Einzelhaken, 1 Papierhalter und 1 Toilettenbürstengarnitur, Fabrikat HANSGROHE Universal oder gleichwertig.

Beispiel Papierhalter, Toilettenbürstengarnitur HANSGROHE:



Waschmaschinenanschluss
Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss. Dieser wird, abhängig von der Grundrissplanung, entweder im Abstellraum, in der Küche oder im Bad vorgesehen.

Küchenanschlüsse
In der Küche sind ein Kalt- und Warmwasseranschluss sowie ein Anschluss für eine Geschirrspülmaschine einschließlich Abwasser vorgesehen. Die Anordnung sämtlicher Anschlüsse erfolgt in unmittelbar Nähe des Steigschachts.

6.2 Heizung
Es ist ein Fernwärmeanschluss für beide Gebäude vorgesehen. Die Wärmeverteilung innerhalb der Gebäude erfolgt über gedämmte Metallverbund- oder Edelstahlleitungen. In jeder Wohnung sind Wohnungsstationen vorgesehen.

Beispielbild Wohnungsstation:



Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, die raumweise über Thermostate geregelt werden kann. Die Ausführung erfolgt auf Grundlage der jeweiligen Wärmebedarfsberechnung. Die Heizungsregelung erfolgt raumweise über Einzelregler.

6.3 Lüftung
In innenliegenden Bädern ist eine mechanische Abluft geplant, die über den Lichtschalter mit einem Nachlauf geplant und feuchtegesteuert ist. Die erforderliche Zuluftnachströmung erfolgt über Türunterschnitte sowie über definierte Nachströmöffnungen bzw. geeignete Nachströmelemente in den Fensterlaibungen.

6.4 Elektrotechnik

6.4.1 Stromversorgungskonzept
Die Stromversorgung der Gebäude erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Stromnetz. Die Hauptverteilung wird in einem zentralen Technikraum im Erdgeschoss untergebracht. Von dort erfolgt die weitere Verteilung über vertikale Installationsschächte, die überwiegend im Bereich der Treppenhäuser angeordnet sind.

Alternativ wird je Bauabschnitt eine Hausanschlusssäule errichtet. Die Zähleranlagen werden gemäß VDE-Vorschriften ausgeführt. Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler. Zusätzliche Zählerplätze werden für Allgemeinstrom und Ladeinfrastruktur bereitgestellt.

6.4.2 Ausstattung der Gebäude
Zur Ausstattung der Gebäude gehören zentrale Video-Gegensprechanlagen, die in das WDVS integriert sind. Die Gebäude- und Wohnungszugänge werden über eine elektronische Schließanlage gesteuert, die eine Nutzung mittels Transponder ermöglicht. Zusätzlich wird eine Briefkastenanlage installiert.

6.4.3 Ausstattung der Wohnungen
Die Elektroausstattung erfolgt gemäß folgender Aufstellung:
Flur:
- 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose
- Video-Gegensprechanlage

Wohnen/ Schlafen
- 2 Deckenauslässe
- 6 Steckdosen
- TV-/Multimediaanschluss

Kochen:
- Deckenauslass und Wandauslass für Küchenbeleuchtung
- 6 Steckdosen (Kühlschrank, Spülmaschine, Mikrowelle, Dunstabzug, 2x Arbeitsbereich)
- Drehstromanschluss für Herd/ Backofen

Bad:
- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass für Spiegelleuchte
- 2 Steckdosen
- Anschluss für Abluftventilator

Abstellraum:
- 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose

6.4.4 Allgemeinbereiche
Treppenhäuser und Etagen-/ Hausflure werden über Präsenzmelder beleuchtet. Die Außenbeleuchtung erfolgt über Dämmerungsschalter.

6.4.5 Daten- und Medienversorgung
Jede Wohnung erhält einen Hybrid-Medienverteiler. Die Datenverkabelung erfolgt sternförmig und wird mit mindestens CAT-7-Kabeln in Leerrohrsystemen ausgeführt. Ein Glasfaser-Übergabepunkt (HÜP) wird im ELT-Technikraum vorgesehen.

6.4.6 Elektromobilität
Alle Stellplätze werden mit Leitungsinfrastruktur für Elektrofahrzeuge gemäß GEIG vorbereitet. Pro Bauabschnitt wird mindestens eine aktive Elektroladestation für Elektrofahrzeuge errichtet.

7. AUFZÜGE / SONDERANLAGEN

Die Gebäude werden mit Aufzugsanlagen ausgestattet, die eine komfortable, sichere Erschließung sämtlicher Geschosse ermöglichen. Für das Gesamtvorhaben sind vier Aufzugsanlagen vorgesehen, mit jeweils zwei Anlagen je Bauabschnitt. Maßgeblich sind insbesondere die Regelwerke der DIN EN 81-20/50.

Die Aufzüge erschließen sämtliche Geschosse vom Erdgeschoss bis in das oberste Geschoss einschließlich des Staffelgeschosses. Die Ausstattung umfasst eine Kabinenbeleuchtung, eine Notrufeinrichtung sowie Bedienelemente gemäß den einschlägigen technischen Anforderungen. Die Bedienung der Aufzüge erfolgt über Tasteranlagen an den Haltestellen sowie innerhalb der Kabine.

8. SCHALLSCHUTZ, WÄRME- UND BRANDSCHUTZ

8.1 Schallschutz
Der bauliche Schallschutz wird gemäß DIN 4109 (gesetzlicher Mindestschallschutz) und den allgemein anerkannten Regeln der Technik umgesetzt. Nach aktueller Planung werden u.a.:
- Wohnungstrennwände und tragende Wände massiv ausgeführt, um die erforderliche Luftschalldämmung sicherzustellen.
- Nichttragende Innenwände als Trockenbaukonstruktion mit schalldämmender Beplankung hergestellt.

· Installationsleitungen schallgedämmt verlegt.
· Fenster entsprechend den Anforderungen aus dem Schallschutz nachweis ausgewählt.

Konstruktive Abweichungen sind möglich, sofern die schalltechnischen Nachweise eingehalten werden.

8.2 Wärmeschutz und Energieeffizienz

Die Gebäude werden nach dem aktuellen GEG errichtet und entsprechen dem energetischen Standard KfW-Effzienzhaus 40 QNG. Nach aktueller Planung umfasst dies:

· eine hochwärmegedämmte Gebäudehülle mit WDVS aus Mineralwolle oder gleichwertig,
· Dämmungen in Dach- und Bodenaufbauten gemäß energetischem Nachweis,
· dreifach verglaste Fenster,
· einen Fernwärmeanschluss für beide Gebäude als effziente Wärmequelle,
· eine flächendeckende Fußbodenheizung in den Wohnungen mit raumweiser Regelung.

Die tatsächlichen Verbrauchswerte hängen vom Nutzerverhalten ab.

8.3 Brandschutz

Die brandschutztechnische Ausführung erfolgt gemäß den geprüften Brandschutznachweisen, der Sächsischen Bauordnung und den einschlägigen DIN-Normen. Vorgesehen sind u.a.:

· Ausführung tragender und raumabschließender Bauteile in den erforderlichen Feuerwiderstandsklassen,
· Abschottung aller Installationsdurchführungen mit zugelassenem System,
· Rauchwarnmelder gemäß den gesetzlichen Vorgaben,
· Rettungswege entsprechend dem genehmigten Brandschutzkonzept.

Notwendige Rettungswege werden über Treppenräume geführt, die als offene Loggien ausgebildet sind. Innerhalb des Gebäudes wird aufgrund der Gebäudelänge eine innere Brandwand angeordnet. Diese dient der Unterteilung des Gebäudes in Brandabschnitte. Die Wirksamkeit der Rettungswege wird durch kompensierende Maßnahmen sichergestellt. Anpassungen der Konstruktion bleiben möglich, sofern der Brandschutznachweis eingehalten wird.

9. AUSSENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

9.1 Wegebeziehungen und Erschließung

Die Außenanlagen werden so gestaltet, dass eine Durchwegung des Grundstücks ermöglicht wird. Die Wegebeziehungen dienen sowohl der internen Erschließung der Gebäude als auch der fußläufigen Durchquerung des Grundstücks. Die Durchwegung erfolgt über klar definierte Wegeführungen. Im Bereich der Parkflächen wird eine klare Trennung zwischen Fußgängerwegen und Fahrwegen für Kraftfahrzeuge vorgesehen.

9.2 Stellplätze und Parkierung

Für das Bauvorhaben werden Stellplätze für Kraftfahrzeuge hergestellt. Die Stellplätze sind überwiegend überdacht ausgeführt. Die Stellplätze werden so angeordnet, dass eine sichere und übersichtliche Erschließung gewährleistet ist. Die Zufahrten und Fahrgassen werden entsprechend den technischen Anforderungen ausgeführt.

Ein Teil der Stellplätze wird in Form von Carports mit einer extensiven Begrünung ausgeführt. Die Fahrradstellplätze sind überwiegend witterungsgeschützt und gut erreichbar.

9.3 Müllbehälterstandorte

Die Müllbehälterstandorte sollen gemäß den Grundrissen innerhalb der Gebäude angeordnet werden. Dabei ist vorgesehen, eine direkte Zugänglichkeit zur öffntlichen Straße sicherzustellen, sodass eine unkomplizierte Anfahrt und Entleerung durch die Abfallentsorgungsfahrzeuge möglich sind. Die Müllräume werden funktional, gut belüftet und leicht zu reinigen ausgeführt und in die Erschließung des Gebäudes sinnvoll eingebunden.

10. MÖBLIERUNG / INVENTAR

Nur die im Folgenden aufgeführten Wohnungen im Haus A erhalten eine Möblierung. Alle Wohnungen in Haus B, umfassend B-01 bis B-94, erhalten keine Möblierung. Im Haus A, Kötzschenbroder Straße 66, 68, 70 werden die Wohnungen A-01 bis A-87 mit einer Möblierung / Inventar ausgestattet, die gezielt auf die individuellen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner zugeschnitten ist. Die Auswahl der Einrichtungsgegenstände erfolgt mit größter Sorgfalt, um eine durchweg harmonische Atmosphäre zu schaffen. Besonders wird dabei dem Aspekt der Solidität Beachtung geschenkt. Die nachfolgende Möblierungsübersicht stellt eine Mindestausstattung dar.

Die Wohnungen A-05, A-06, A-07, A-10, A-15, A-16, A-17, A-19, A-20, A-23, A-32, A-33, A-35, A-36, A-37, A-43, A-49, A-50, A-51, A-53, A-54, A-57, A-61, A-66, A-67, A-69, A-70, A-71, A-74, A-77, A-80, A-82, A-84, A-85, A-86, A87 erhalten nachstehend aufgeführte Möblierung:

· 1 Kleiderschrank mit Garderobe
· 1 Deckenleuchte

· 1 Daybed
· 1 Sideboard aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· 2 Stühle farblich passend zur restlichen Einrichtung
· 1 Esstisch aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· 1 Deckenleuchte

· 1 Kühl-/ Gefrierkombination Marke BOSCH oder gleichwertig
· Mikrowelle mit Grillfunktion Marke BOSCH oder gleichwertig
· Einbau-Geschirrspülmaschine Marke BOSCH oder gleichwertig
· Induktionskochfeld Marke BOSCH oder gleichwertig
· Waschbecken inkl. Einhebel-Küchenarmatur Marke GROHE oder gleichwertig
· min. 3 Hängeschränke aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· 1 Spülunterschrank sowie mind. 1 weiterer Unterschrank aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· Spiegelschrank mit Korpus aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· 1 Deckenleuchte



Möblierungsbeispiel
Garderobenschrank



Möblierungsbeispiel
Daybed

Die Wohnungen A-02, A-12, A-28, A-40, A-44, A-46, A-60, A-62, A-78 erhalten nachstehend aufgeführte Möblierung:

· 1 offene Garderobe
· 1 Deckenleuchte

· 1 Einzelbett, inkl. Lattenrost und Matratze
· 1 Sideboard aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· 1 Kleiderschrank aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· 2 Stühle farblich passend zur restlichen Einrichtung
· 1 Tisch aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· 1 Deckenleuchte

· 1 Kühl-/ Gefrierkombination Marke BOSCH oder gleichwertig
· Mikrowelle mit Grillfunktion Marke BOSCH oder gleichwertig
· Einbau-Geschirrspülmaschine Marke BOSCH oder gleichwertig
· Induktionskochfeld Marke BOSCH oder gleichwertig
· Waschbecken inkl. Einhebel-Küchenarmatur Marke GROHE oder gleichwertig
· min. 3 Hängeschränke aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· 1 Spülunterschrank sowie mind. 1 weiterer Unterschrank aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff

· Spiegelschrank mit Korpus aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· 1 Deckenleuchte



Möblierungsbeispiel
Kleiderschrank



Möblierungsbeispiel
Tisch mit Stühlen

Die Wohnungen A-01, A-03, A-04, A-08, A-09, A-11, A-13, A-14, A-18, A-21, A-22, A-24, A-25, A-29, A-30, A-31, A-34, A-38, A-39, A-41, A-42, A-45, A-47, A-48, A-52, A-55, A-56, A-58, A-59, A-63, A-64, A-65, A-68, A-72, A-73, A-75, A-76, A-81, A-83 erhalten nachstehend aufgeführte Möblierung:

· 1 offene Garderobe
· 1 Deckenleuchte

· 1 Sideboard aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· 1 Sofa mit Stoffbezug farblich passend zur restlichen Einrichtung
· 4 Stühle farblich passend zur restlichen Einrichtung
· 1 Tisch aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· 1 Deckenleuchte

· 1 Doppelbett mit Nachttischen aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff, inkl. Lattenrost und Matratze
· 1 Kleiderschrank aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· 1 Deckenleuchte

· 1 Kühl-/ Gefrierkombination Marke BOSCH oder gleichwertig
· Mikrowelle mit Grillfunktion Marke BOSCH oder gleichwertig
· Einbau-Geschirrspülmaschine Marke BOSCH oder gleichwertig
· Induktionskochfeld Marke BOSCH oder gleichwertig
· Waschbecken inkl. Einhebel-Küchenarmatur Marke GROHE oder gleichwertig
· min. 3 Hängeschränke aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· 1 Spülunterschrank sowie mind. 1 weiterer Unterschrank aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· Spiegelschrank mit Korpus aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· 1 Deckenleuchte



Möblierungsbeispiel
Küchenzeile



Möblierungsbeispiel
Sofa

Die Wohnungen A-26, A-27 und A-79 erhalten nachstehend aufgeführte Möblierung:

· 1 offene Garderobe
· 1 Deckenleuchte

· 1 Sideboard aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· 1 Sofa (Dreisitzer) mit Stoffbezug farblich passend zur restlichen

Einrichtung
· 6 Stühle farblich passend zur restlichen Einrichtung
· 1 Tisch aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· 1 Deckenleuchte

· 1 Doppelbett mit Nachttischen aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff, inkl. Lattenrost und Matratze
· 1 Kleiderschrank aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· 1 Deckenleuchte

· 1 Einzelbett, inkl. Lattenrost und Matratze
· 1 Sideboard aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· 1 Deckenleuchte

· 1 Kühl-/ Gefrierkombination Marke BOSCH oder gleichwertig
· Mikrowelle mit Grillfunktion Marke BOSCH oder gleichwertig
· Einbau-Geschirrspülmaschine Marke BOSCH oder gleichwertig
· Induktionskochfeld Marke BOSCH oder gleichwertig
· Waschbecken inkl. Einhebel-Küchenarmatur Marke GROHE oder gleichwertig
· min. 4 Unterschränke aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff

· Spiegelschrank mit Korpus aus Holzwerkstoff oder Plattenwerkstoff
· 1 Deckenleuchte



Möblierungsbeispiel
Sideboard



Möblierungsbeispiel
Doppelbett mit Nachttischen

11. HINWEIS

11.1 Änderungsvorbehalt

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit großer Sorgfalt gefertigt. Änderungen im Rahmen der Bauausführung sind zulässig, wenn sie aufgrund von technischen Erfordernissen, behördlichen Auflagen, baulichen Weiterentwicklungen oder aufgrund Nichtverfügbarkeit von Materialien notwendig sind.

Änderungen im Rahmen der Bauausführung müssen stets gleichwertig in der Funktion, der Qualität, der Gebrauchstauglichkeit und der Gestaltung im Gesamterscheinungsbild sein. Materialtypische Toleranzen, hinsichtlich Farbtons, Struktur und Maß gemäß DIN-Normen sind zulässig. Die Nutzungskonzeption sowie der Ausstattungsstandard dürfen nicht verschlechtert werden. Abweichungen und Änderungen sind demnach ohne Zustimmung des Erwerbers möglich. Die in Grundrissen, Lageplänen und Ansichten dargestellte Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, Spaliere, gestalteten Gemeinschaftsflächen, Gartenmöbel oder ähnliche Elemente dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind, sofern in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfangs.

11.2 Abbildungen

Abbildungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung und sind nicht vertragsbestimmend.

11.3 Wohnfläche

Aufgrund statischer und haustechnischer Anforderungen kann es bei den angegebenen Wohnflächen zu Abweichungen von bis zu 3 % kommen.

11.4 Wartung / Gewährleistung

Setzungen im üblichen Rahmen des Baugrundes gelten als materialbedingt; darüberhinausgehende Setzungen bleiben gewährleistungspflichtig. Der Bewegungsprozess unterschiedlicher Baustoffe, insbesondere in den ersten ca. zwei Jahren, kann zu solchen Erscheinungen führenund stellt keinen Mangel dar. Im Bereich von Aufschüttungen und Auffüllungen können Setzungen entstehen, sodass Nachbesserungen (z.B. Nachverlegung von Plattenbelägen) notwendig werden. Diese Setzungen sind generell von der Gewährleistung ausgeschlossen. Für konstruktionsbedingte Abrisse von dauerelastischen Verfugungen im Bereich der Fliesen wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt generell bei unterschiedlichen Materialübergängen.

Für die Bepflanzung kann eine Gewährleistung nur übernommen werden, wenn diese nach Übergabe ordnungsgemäß gepflegt wird.
Alle Wohnräume sind in der Heizperiode ausreichend zu beheizen. Die Heizungs- und Lüftungsregeln sind unbedingt zu beachten, da ansonsten feuchte Wandstellen entstehen können.
Für technische Einrichtungen sind von der Eigentümergemeinschaft Wartungsverträge abzuschließen. Eine Gewährleistung für Schäden an solchen Anlagen wird nur übernommen, sofern ein entsprechender Wartungsvertrag besteht. Die Kosten für Wartungsleistungen trägt die Eigentümergemeinschaft.

Chancen & Risiken

Geplante Bauausführung / Baubeschreibung nach Konzeption

Da es sich bei dem vorliegenden Gegenstand des Exposés um den Erwerb einer Wohnung in einem noch zu errichtenden Gebäude handelt, kommt der Bau- und Ausstattungsbeschreibung eine entscheidende Bedeutung zu, denn in der Regel wird der Verkäufer nur die dort aufgeführten Leistungen erbringen. Nachträgliche Änderungen in der Bauausführung aufgrund von Sonderwünschen seitens des Anlegers sind entweder gar nicht oder aber nur begrenzt bei frühzeitiger Äußerung und gegen Zahlung einer zusätzlichen Vergütung an den Verkäufer möglich.

Deswegen sind die geplanten Grundrisse hinsichtlich ihrer Eignung für die vorgesehene Nutzung durch den Erwerber von diesem genau zu prüfen. Gleiches gilt für die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

1. HAFTUNGSAUSSCHLÜSSE UND ANGABENVORBEHALTE

Exposé-Verantwortung

Die ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit, der im Exposé und in den weiteren Vertragsunterlagen dargelegten Tatsachen übernimmt – unter den Einschränkungen dieser Haftungsausschlüsse und Angaben vorbehalten – der Exposé-Herausgeber. Der Exposé-Herausgeber hat deswegen auch als Einziger die Möglichkeit, verbindliche Aussagen zum Exposé-Inhalt abzugeben. Das Gleiche gilt für vom Exposé abweichende Angaben.

Die mit dem Vertrieb beauftragten Gesellschaften und Personen sind ihrerseits nicht berechtigt, verbindliche Zusagen oder Nebenabreden, die vom Inhalt dieses Exposés abweichen oder über dieses hinausgehen, zu treffen. Sie sind insbesondere nicht zur rechtsgeschäftlichen Vertretung des Exposé-Herausgebers bevollmächtigt oder ermächtigt und dürfen auch keine Zahlungen oder Leistungen für den Exposé-Herausgeber entgegennehmen. Die beauftragten Vertriebsgesellschaften sind ausdrücklich auch keine Erfüllungsgehilfen des Exposé-Herausgebers, welcher insoweit auch keine Haftung für solche unberechtigten Erklärungen und Handlungen übernimmt. Es sind einzig und allein die Erklärungen des Exposé-Herausgebers maßgebend.

Rechte

Der Exposé-Herausgeber weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Texte wie auch Fotos und sonstige Darstellungen in der vorliegenden Form urheberrechtlich geschützt sind. Eine weitere Verwendung in jedweder Form durch unautorisierte Dritte wird ausdrücklich untersagt.
Das vollständige Exposé wurde im Juli 2026 fertiggestellt und anschließend an die mit dem Vertrieb beauftragten Gesellschaften herausgegeben.

2. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN DER VERMÖGENSANLAGE

Die Eigentumswohnung als Immobilien-Kapitalanlage

Eine Investition in Immobilien bedeutet für jeden Anleger neben Chancen auch Risiken und Pflichten, die er mit dem Erwerb von Eigentum übernimmt. Auf jeden Fall sollte vor Abschluss eines Kaufvertrages oder vor Abgabe eines notariellen Kaufangebotes des Erwerbers an den Verkäufer das Grundstück nebst Umfeld und Planungsunterlagen sowie die Wirtschaftlichkeit des Angebotes ausführlich geprüft werden.

Der Erwerber von Immobilieneigentum erzielt aus einer zum Privatvermögen gehörenden Wohnung grundsätzlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Einkommensteuergesetz (EStG). Die Voraussetzung hierfür ist, dass er die Wohnung nicht selbst nutzt, sondern einem Dritten entgeltlich zur Nutzung überlässt. Die Einkünfte ermitteln sich aus den Mieteinnahmen abzüglich aller Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Wohnung stehen (sog. Werbungskosten, § 9 EStG). Es gilt hierbei das Zufluss-Abfluss-Prinzip nach § 11 EStG, d. h., die Ermittlung der Einkünfte orientiert sich an den Zahlungen. Zu den Werbungskosten gehören insbesondere alle Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung, Vermietung und Verwaltung der Wohnung. Es können also Zahlungen für Zinsen, Bewirtschaftungskosten, Steuerberatungskosten o. ä. steuerlich geltend gemacht werden.

Beim Erwerb der Wohnung fallen hauptsächlich Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten an. Diese umfassen insbesondere den Kaufpreis, die Notarkosten und die Grunderwerbsteuer. Die auf das Gebäude entfallenden Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten werden über die Abschreibung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt. Die Abschreibung stellt den Werteverzehr des Gebäudes dar.

Die Abschreibung kann nach den folgenden Methoden berechnet werden:

- linear nach § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG für Gebäude, deren Fertigstellung nach dem 31.12.2022 erfolgt ist, jährlich mit 3 % der auf das Gebäude entfallenden Anschaffungs- & Anschaffungsnebenkosten, im Jahr der Anschaffung monatsanteilig
- degressiv nach § 7 Abs. 5a EStG für begünstigte Gebäude, deren Herstellungsbeginn nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029 liegt, jährlich mit 5 % vom jeweiligen Restwert, im Jahr der Anschaffung monatsanteilig
- zusätzlich nach § 7b EStG vier Jahre jährlich bis zu 5 % der Herstellungskosten. Die förderfähigen Kosten sind auf maximal 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gedeckelt. Voraussetzung ist die Schaffung neuer Wohnungen, die mindestens zehn Jahre vermietet werden sowie den Nachweis Effizienzhaus 40 mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude erhalten

In den ersten Jahren können insbesondere bei fremdfinanzierten Erwerb einer Wohnung negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung entstehen, da die Mieteinnahmen nicht alle Werbungskosten einschließlich Abschreibung und Zinsen decken. Der so erzielte Verlust kann grundsätzlich mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden, soweit die allgemeinen Verlustverrechnungs- und Verlustabzugsregeln dies zulassen, und mindert damit das zu versteuernde Einkommen.

Die aus der Fremdfinanzierung resultierenden Schuldzinsen, eventuell zukünftig anfallende Aufwendungen für Reparaturen etc. sind für den Erwerber als Werbungskosten absetzbar. Der Erwerber muss allerdings beachten, dass nach Anrechnung der Steuervorteile trotzdem monatliche Unterdeckungen, die langfristig durch Miet- und Zinsänderungen steigen können, zu tragen sind. Hierzu sollte der Erwerber zwingend vor Abschluss des Kaufvertrages auf Basis der Prospektangaben unter den aktuellen Bankkonditionen eine von ihm zu prüfende, auf seine persönlichen Verhältnisse abgestellte Berechnung auf mind. 15 Jahre ab Erwerbsdatum von einem unabhängigen Dritten erstellen lassen, in welcher die liquiditätsmäßige Betrachtung enthalten ist. Eine Haftung bezüglich der wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele des Erwerbers wird vom Verkäufer des Objektes und vom Herausgeber des Exposés nicht übernommen.

Inflationsschutz, Wertzuwachs und Risiken bei der Wiederveräußerung

Bei der Prognose einer möglichen Wertentwicklung seiner Vermögensanlage muss der Anleger berücksichtigen, dass der bezahlte Kaufpreis nicht nur die Kosten für das Grundstück sowie für die Planung und Errichtung des Gebäudes beinhaltet, sondern auch nicht wertbildende Bestandteile sowie weitere Dienstleistungskosten. Zusätzlich entstehen dem Anleger durch den eigentlichen Erwerbsvorgang weitere Kosten wie z. B. Notar- und Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer, zusätzliche Vermittlungskosten sowie ggf. Finanzierungskosten, insbesondere auch Bauzeitzinsen. Alle diese Kosten schlagen sich nicht im Substanzwert der Immobilie nieder, sondern müssen zunächst durch eine entsprechend lange Haltedauer und die daraus erwartete Wertentwicklung kompensiert werden. Dabei ist zu beachten, dass eine solche Wertentwicklung in der Regel nicht linear verläuft, sondern natürlichen Marktschwankungen und -korrekturen unterworfen ist.

Die Immobilie in Stadtlage bzw. stadtnahen Lagen kann nach den Erfahrungen seit Jahrzehnten eine gute Inflationsabsicherung bieten. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsgebieten, steigende Grundstückspreise in den Städten sowie steigende Kosten für Material und Löhne können Grundlagen für Wertentwicklungen, insbesondere Wertsteigerungen, sein. Es ist weiterhin zu beachten, dass, soweit bei der Veräußerung mehrerer Objekte die Grenze der Vermögensverwaltung überschritten wird, nach geltender Rechtsprechung eine gewerbliche Tätigkeit gegeben ist. Die Folge dessen ist, dass Veräußerungsgewinne der Steuer zu unterwerfen wären.

Werthaltigkeit

Auch wenn in der Vergangenheit Eigentumswohnungen in Deutschland im Allgemeinen regelmäßig Wertzuwachs erfahren haben, der teilweise über der allgemeinen Preissteigerungsrate lag, unterliegt der Immobilienmarkt doch ständigen, teilweise überraschenden Schwankungen, die u. a. auch stark von den Konjunkturzyklen beeinflusst werden. Es ist daher möglich, dass der Eigentümer bei Verkauf zu einem bestimmten Zeitpunkt einen Verlust erleiden kann.

Mögliche Wertsteigerungen können nach derzeitiger Rechtslage gem. § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG bei einer Veräußerung nach Ablauf von 10 Jahren ohne die Versteuerung eines Veräußerungsgewinnes vereinnahmt werden.

Die Wertentwicklung in Immobilieninvestitionen muss erfahrungsgemäß sehr langfristig gesehen werden. Bedingt durch Konjunkturschwankungen und andere Rahmenbedingungen wird der Marktwert der Wohnung bei kurzfristiger Veräußerung oder zum falschen Zeitpunkt niedriger sein. Die Wertzuwachs-/Stabilitätserwartung hat daher spekulativen Charakter.

Langfristigkeit

Der Kauf einer Immobilie sollte aus wirtschaftlichen wie auch aus steuerlichen Gründen grundsätzlich als langfristige Vermögensanlage gesehen werden. Selbstverständlich ist ein Weiterverkauf der von Ihnen erworbenen Immobilie jederzeit möglich. Dabei sind die Bedingungen eines Weiterverkaufes von den jeweiligen aktuellen Gegebenheiten des Immobilienmarktes abhängig. Bitte beachten Sie, dass seitens des Verkäufers Ihrer Eigentumswohnung keinerlei Rücknahmeverpflichtung bzw. -garantie besteht. Bei einer verkürzten Haltedauer der Immobilien kann es zu einer deutlichen Absenkung des erzielbaren Verkaufspreises gegenüber der investierten Gesamtsumme (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten etc.) kommen.

Finanzierung

Zur Bezahlung des Kaufpreises und der Nebenkosten kann gegebenenfalls ein Darlehen in voller Höhe der anfallenden Beträge bei einer Bank aufgenommen werden. Dieses Darlehen dient ausschließlich zur Bezahlung des Kaufpreises und der Nebenkosten. Im Kaufpreis sind folgende Kosten enthalten: Grundstück, Gebäude, Verkäufergewinn und Vermittlungsprovision für Dritte. Nicht enthalten sind ein eventuelles Damnum der Fremdfinanzierung, das jeder Erwerber individuell wählen kann, sowie eine mögliche Bearbeitungsgebühr der Bank.

Vor Abgabe eines Kaufangebotes bzw. vor Abschluss eines Kaufvertrages muss der Erwerber sicherstellen, dass die Finanzierung der Investition einschließlich aller Nebenkosten, z. B. Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer, gesichert ist. Anderenfalls droht ihm eine Finanzierungslücke, welche zur Zwangsvollstreckung durch den Verkäufer, einhergehend mit hohen Vermögensverlusten bis hin zum Vermögensverfall, führen kann. Verfügt der Erwerber nicht über ausreichende Eigenmittel oder will er diese nicht einsetzen, muss er vor Abschluss bindender Verträge für ausreichende Fremdmittel Sorge tragen. Dabei ist zu bedenken, dass der Einsatz von Fremdmitteln außer zu Ausgaben für Zins und Tilgung sowie für die Kosten zur Bestellung der Grundschuld zu weiteren Aufwendungen führen kann, welche wiederum in der Regel aus Eigenkapital zu erbringen sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die finanzierenden Institute aufgrund der im Jahre 2016 eingeführten Wohnimmobilienkreditrichtlinie die Vergabe von Kreditmitteln nicht mehr vordergründig auf den Wert oder die Rentabilität der Immobilie abstellen, sondern zusätzlich darauf, ob der Erwerber nachhaltig aufgrund seines eigenen Einkommens in der Lage ist, Zins und Tilgung zu leisten. Dies kann zum Beispiel bei älteren Erwerbern zu einem erhöhten Tilgungsaufwand, einem zusätzlichen Einsatz von Eigenkapital oder einer Ablehnung der Finanzierung führen.

Bei Inanspruchnahme einer Fremdfinanzierung haftet der Erwerber für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und Tilgung für das aufgenommene Darlehen. Darüber hinaus ist bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen, dass bis zur Fertigstellung Bereitstellungszinsen für die noch nicht beanspruchten Darlehensteile anfallen oder anfallen können, die in der Regel aus bestehenden Eigenmitteln gedeckt werden müssen. Verfügt der Erwerber dann nicht über ein entsprechendes Einkommen oder über Rücklagen, um diese Kosten bestreiten zu können, drohen die Kündigung des Dar-

lehens sowie die Zwangsverwertung des Erwerbsobjektes und/oder anderer Sicherheiten. Es können sich in diesem Falle also nicht nur ein Totalverlust der Investition selbst, sondern auch Einbußen des übrigen Vermögens ergeben. Zudem ist zu beachten, dass die erste Kaufpreisrate frühestens nach Erteilung der Baugenehmigung sowie der Anlage der Wohnungsgrundbücher abgerufen werden kann.

Selbst wenn derzeit ausreichendes Einkommen und Vermögen bestehen, kann sich dies durch eine Änderung der persönlichen Umstände, z. B. den Verlust des Arbeitsplatzes, eine längere Erkrankung oder Arbeitsunfähigkeit oder eine veränderte familiäre Situation, zukünftig ändern.

Auch gilt es zu berücksichtigen, dass die Laufzeit eines Darlehens und damit die vereinbarten Konditionen für Zins und Tilgung grundsätzlich zeitlich befristet sind. Sollte am Ende der Zinsbindung das aufgenommene Darlehen nicht vollständig zurückgeführt sein, muss eine Anschlussfinanzierung gefunden werden. Dies kann sich aufgrund erhöhter Bonitätsanforderungen an den Darlehensnehmer oder einer Verschärfung der Bewertungsrichtlinien in Bezug auf die Immobilie, aber auch durch das dann höhere Alter des Erwerbers problematisch gestalten. Gegebenenfalls muss also zu diesem Zeitpunkt weiteres Eigenkapital eingesetzt werden. Auch ist in der Regel, insbesondere beim Wechsel des Darlehensgebers, mit erneuten Kosten für den Abschluss des Darlehens zu rechnen. Zudem können zwischenzeitlich gestiegene Zinsen dazu führen, dass sich das Verhältnis zwischen Kapitaldienst und den erzielten Mieteinnahmen zulasten des Erwerbers verschlechtert.

Schließlich gilt es zu beachten, dass Darlehensverträge in der Regel nicht kurzfristig beendet werden können und auch einvernehmliche Vertragsbeendigungen mit den Banken in der Regel Entschädigungszahlungen durch den Erwerber/Darlehensnehmer auslösen (Vorfälligkeitsentschädigung u. ä.). Sowohl die Haltedauer der Immobilie als auch die Laufzeit des Darlehens sowie die Höhe der Tilgung müssen daher von Beginn an, auch im Hinblick auf ein mögliches Erreichen des Rentenalters, sorgfältig gewählt werden.

Förderungen und Zuschüsse

Der Erwerber hat bei dem vorliegenden Angebot die Möglichkeit, zusätzlich Förderungen der KfW in Form von zinsvergünstigten Darlehen im Rahmen des KfW Programms 297/ 298 Klimafreundlicher Neubau Effizienzhaus 40 mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) zu beantragen. Will der Erwerber diese Förderung in Anspruch nehmen, muss er sicherstellen, dass die entsprechenden Voraussetzungen für die Gewährung der Fördermittel erfüllt werden.

Kostenübernahme

Der Verkäufer trägt die Kosten des Energieberaters. Insbesondere die Kosten zur Erstellung der BzA (Bestätigung zum Antrag) und die der BnD (Bestätigung nach Durchführung).

Musterberechnung zur Liquiditätsübersicht/Allgemeines

Auf Wunsch kann für jeden Kaufinteressenten bereits vor Kaufvertragsabschluss eine individuelle Vorausschau erstellt werden. Da es sich bei den Wohnungen um eine konventionelle Immobilie handelt, ist eine allgemeingültige Musterberechnung nicht möglich, da jede Musterberechnung von den konkreten Finanzierungskonditionen abhängig ist. Diese können erst nach einer Finanzierungsbestätigung des einzelnen Kunden mit den konkreten und aktuellen Konditionen in einer Musterberechnung berücksichtigt werden. Es ist jedoch zwingend notwendig, dass sich jeder Interessent vor Kaufentscheid bzw. Beurkundung des Kaufvertrages eine entsprechende Berechnung von einem unabhängigen Dritten (Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer) erstellen lässt, um die für ihn persönlich daraus resultierenden wirtschaftlichen Folgen, insbesondere mögliche langfristig anfallende Unterdeckungen, persönlich einschätzen zu können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Einkommensteuerersparnisse zeitversetzt wirksam werden und alle Werbungskosten vom Finanzamt geprüft werden müssen und somit die definitive Höhe der Werbungskosten zum heutigen Zeitpunkt nur geschätzt werden kann. Alle Einkommensteuerersparnisse sind nach dem individuellen Einkommensteuersatz des Erwerbers zu errechnen. Durch sinkendes Einkommen wird sich die finanzielle Belastung aus der Immobilie erhöhen. Instandhaltungsrücklagen können nur bei tatsächlicher Verausgabung steuerlich berücksichtigt werden. Mieteinnahmen sollten bei der Berechnung der finanziellen Belastung auch unter dem Aspekt eines möglichen Leerstandes, von Mietausfällen durch zahlungsunwillige oder zahlungsunfähige Mieter und des allgemeinen Vermietungsrisikos in Bezug auf die Miethöhe betrachtet werden.

Der Wert und die monatliche Belastung der Immobilie müssen dem Erwerber auch langfristig klar sein. Erforderlich ist es weiterhin, mindestens 14 Tage vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrages/Kaufvertragsangebotes des Kaufvertragsentwurf nebst Anlagen einzusehen und zu prüfen sowie die Vertragsbedingungen zur Kenntnis zu nehmen.

Sofern Sie sich entschlossen haben, eine Eigentumswohnung zu erwerben, sollte ein Notartermin zur Beurkundung des Kaufvertrages/Kaufangebotes über die aufgeführte(n) Wohneinheit(en) vereinbart werden. Der Kaufvertrag zum Erwerb einer Eigentumswohnung bedarf zu dessen Wirksamkeit der notariellen Beurkundung, § 311b Abs. 1 BGB.

Die kaufpreisfinanzierende Bank geht mit der Kreditvergabe das Risiko ein, dass der Kunde seine Raten nicht (mehr) bezahlen kann. Sie wird daher versuchen, das Ausfallrisiko klein zu halten und die Kreditwürdigkeit des Kunden, die so genannte Bonität, bereits im Vorfeld zu bestimmen. Zu diesem Zweck ist es notwendig, eine sogenannte Selbstauskunft zur Weiterleitung an die finanzierende Bank zu erstellen und die erforderlichen aktuellen Einkommens- und Bonitätsnachweise zur Verfügung zu stellen. Sofern Sie mit Ihrem Ehegatten in gesetzlichem Güterstand (Zugewinngemeinschaft) leben, verlangt die Bank in der Regel, dass auch der Ehegatte Kreditnehmer wird. Bei vereinbarter Gütertrennung behält sich die Bank bezüglich der Kreditverpflichtung des Ehegatten die Entscheidung vor. Vor Erwerb einer Wohneinheit muss sich der Erwerber der wirtschaftlichen Tragweite der Entscheidung bewusst sein und sollte die monatliche Unterdeckung auch langfristig wirtschaftlich tragen können. Vor einer Kaufentscheidung ist eine Prüfung des Kaufobjektes bzw. des Grundstücks und dessen Standorts und Umfeldes notwendig, um sich einen Eindruck von der Immobilien-Anlage zu verschaffen. Der vom Erwerber beauftragte Makler ist kein Erfüllungsgehilfe des Verkäufers. Vom Veräußerer beauftragte Makler sind nicht befugt, derartige Prüfungen für oder Beratungen des Erwerbers vorzunehmen.

Sämtliche Anschaffungskosten zzgl. der Anschaffungsnebenkosten sowie abzgl. des Anteils für den Grund und Boden sind lediglich über die Abschreibung steuerlich als Werbungskosten zu berücksichtigen. Verluste im Zusammenhang mit einer Einkunftsquelle im Sinne des § 15b Abs. 1 EStG dürfen weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden; sie dürfen auch nicht nach § 10d EStG abgezogen werden. Sie mindern jedoch die späteren Einkünfte aus derselben Einkunftsquelle im Rahmen des § 15b EStG.

Abwicklung

Der Erwerber schließt mit dem Verkäufer einen notariell beurkundeten Kaufvertrag ab oder macht dem Verkäufer ein notariell beurkundetes Kaufangebot. Für diesen 2. Fall ist ein Rücktritt von diesem für die Dauer der im Angebot vorgesehenen Bindefrist und nach Annahme durch den Verkäufer endgültig nicht mehr möglich. Gleichwohl besteht keine Verpflichtung des Verkäufers, das Angebot anzunehmen, insbesondere, wenn der vorgegebene Angebotstext ohne Rücksprache mit dem Verkäufer geändert wurde; die Notar- und ggf. Gerichtskosten für das Angebot muss der Erwerber in der Regel dennoch tragen. Hat der Erwerber bereits vor Abschluss des Kaufvertrages einen Finanzierungsvertrag geschlossen, bleibt er an diesen zumeist auch dann gebunden, wenn der Abschluss des Kaufvertrages scheitert. Bei Aufhebung des Darlehensvertrages fällt dann eine Nichtabnahmeentschädigung bei der finanzierenden Bank an, die der Erwerber zu tragen hat.

Bei der Beurkundung des Kaufvertrages/Kaufangebotes muss dem Erwerber der Inhalt des Kaufvertrages mindestens 14 Tage vor dem Notartermin bekannt sein. Das Verkaufsexposé hat der Erwerber ebenfalls mindestens 14 Tage vor Notartermin eingehend zu prüfen. Der Erwerber schließt die Darlehensverträge sowie alle gewünschten Nebenverträge, wie z. B. den Vertrag zur Mietenverwaltung, direkt mit dem jeweiligen Anbieter ab. Der Erwerber tritt durch den Kauf in den bestehenden Verwaltervertrag der WEG ein.

Notar- und Gerichtskosten /Grundbuchkosten

Für die Beurkundung des Kaufvertrages sowie dessen Abwicklung und Eintragungen im Grundbuch entstehende Kosten ist kalkulatorisch ein Betrag in Höhe von ca. 2,0 % des Kaufpreises vom Erwerber anzusetzen und in der Gesamtbetrachtung der Finanzierung ebenso wie die Kosten der Grunderwerbsteuer zu berücksichtigen. Der Erwerber muss diese anfallenden Gebühren bei Kaufpreisfälligkeit zur Verfügung haben oder gegebenenfalls bei einer Fremdfinanzierung mitfinanzieren. In diesem Fall erhöht sich die monatliche Belastung aus der Gesamtfinanzierung entsprechend.

Grunderwerbsteuer

Bei dem Kauf der Eigentumswohnung fällt Grunderwerbsteuer an, unabhängig davon, ob das Objekt nur vermietet oder eigengenutzt wird. Die Grunderwerbssteuer beträgt in Sachsen derzeit 5,5 % des Kaufpreises als Gegenleistung des Grundstückserwerbers.

Kaufpreisfälligkeit

Der Erwerb der angebotenen Immobilie erfolgt zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Festpreis. Die Kaufpreisraten werden nach § 3 Abs. 2 Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV – abgerufen und vom Erwerber bezahlt. Der Erwerber leistet somit die Zahlungen entsprechend dem Baufortschritt zum fälligen Zeitpunkt und mit dem anteiligen Wert der Vertragssumme. Zudem ist der Erwerber angehalten, vor Zahlung einer Rate zu prüfen, ob der mit Abruf dieser Rate bescheinigte Bautenstand auch die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten widerspiegelt. Ist dies der Fall und der Anleger zahlt trotz nachgewiesener Fälligkeit eine Rate zu spät oder gar nicht, wird ihn der Verkäufer in der Regel für die Zeit des Verzuges mit Verzugszinsen belasten. Zur Sicherung des Erwerbers ist gesetzlich vorgesehen, dass von der ersten Kaufpreisrate ein Sicherheitseinbehalt von 5 Prozent des Kaufpreises vorgenommen werden darf, der von dem Verkäufer durch Bürgschaft abgelöst werden kann.

Bauphase

Anders als beim Erwerb einer Bestandswohnung sind beim Kauf einer Neubauimmobilie von dem Verkäufer nach Vertragsabschluss noch umfangreiche Bauleistungen zu erbringen, die sich über einen längeren Zeitraum erstrecken. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch mangelnde Leistungsfähigkeit des Verkäufers oder auch ohne dessen Verschulden, durch höhere Gewalt und sonstiger unvorhersehbarer, außergewöhnlicher und unverschuldeter Umstände z.B. Witterungseinflüsse, Brand, Streik, Aussperrungen, Rohstoffbeschaffungsschwierigkeiten, Lieferkettenstörungen, Auswirkungen von bewaffneten Konflikten im Bereich der Lieferketten und Beschaffungsmärkten, Naturkatastrophen, Pandemien, Importschwierigkeiten, Betriebs- und Verkehrsstörungen, Mangel an Transportmitteln, behördliche Eingriffe, Energieversorgungsschwierigkeiten usw. oder aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen der Bau abweichend von der ursprünglichen Planung verspätet begonnen wird, während der Bauzeit ins Stocken gerät oder sogar ganz eingestellt wird, wobei Terminüberschreitungen bei der Fertigstellung in jedem Fall einkalkuliert werden müssen.

Verzögerungen bei der Fertigstellung führen in der Regel zu erhöhten Finanzierungskosten sowie zu Deckungslücken, da kalkulierte Mieten erst verspätet vereinnahmt werden können, was der Erwerber in seiner Liquiditätsplanung berücksichtigen muss. Durch den im Kaufvertrag zugesagten Fertigstellungstermin haftet der Verkäufer zwar grundsätzlich für Verzugsschäden, die er selbst zu vertreten hat, das Kostenrisiko für eine gerichtliche Durchsetzung bestehender Ansprüche sowie das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit des Verkäufers verbleiben jedoch beim Erwerber. Der Ausgleich von Verzugsschäden aufgrund höherer Gewalt ist im Kaufvertrag grundsätzlich ausgeschlossen.

Bauüberwachung

Neben der regelmäßigen Bauüberwachung durch den Verkäufer wird der Bauzustand/Bautenstand während der gesamten Bauzeit nach Wahl und auf Kosten des Verkäufers durch die DEKRA oder TÜV SÜD überprüft. Gleicher ist beauftragt für die Erstellung der Bautenstandbestätigungen.

Laut Kaufvertrag wird die Kaufpreisfälligkeit mit Erstellung der Bautenstandbestätigung durch die Bauüberwachung (Bauleitung) fällig.

Abnahme und Gewährleistung

Die Vorbereitung der förmlichen Schlussabnahme des Gemeinschaftseigentums durch eine Begehung desselben mit Feststellung der Mängel, Feststellung der prospektgemäßen Durchführung, Feststellung der DIN-gerechten Ausführung sowie Überprüfung der Mängelbeseitigung erfolgt ebenfalls durch die DEKRA oder TÜV SÜD.

Bei einer noch zu errichtenden Immobilie hat der Erwerber erst bei der Abnahme der Bauleistung die Gelegenheit, sich von der Qualität der Bauausführung zu überzeugen, wobei die Abnahme der von dem Verkäufer erbrachten Leistungen in der Regel getrennt nach Sonder- und Gemeinschaftseigentum erfolgt. Bei der Abnahme ist zu berücksichtigen, dass der Verkäufer im Kaufvertrag und in der Baubeschreibung Änderungen in der Bauausführung vorbehält, sodass die fertige Immobilie von der im Exposé aufgeführten Baubeschreibung und/oder abgebildeten Visualisierung ab-

weichen kann, ohne dass der Anleger hieraus Rechte ableiten könnte. Insoweit ist es wichtig, dass der Erwerber sich bei der Abnahme aktiv beteiligt. Rügt der Erwerber bei der Abnahme erkannte Mängel nicht, verliert er seine Rechte wegen dieser Mängel, gleichzeitig kehrt sich mit der Abnahme die Beweislast um, d. h., nach Abnahme muss stets der Erwerber nachweisen, dass ein Mangel bereits zum Zeitpunkt der Abnahme vorhanden war und nicht erst später verursacht wurde. Lässt der Erwerber trotz Einladung den Termin zur Abnahme verstreichen und erscheint nicht, gilt die Leistung des Verkäufers als abgenommen. Mit der Abnahme beginnt der Gewährleistungszeitraum, in dem der Verkäufer auftretende Mängel, für die er verantwortlich ist, zu beseitigen hat. Der Gewährleistungszeitraum beträgt in der Regel fünf Jahre. Nach Ablauf dieser Frist wird der Erwerber normalerweise keine Kompensation für auftretende Mängel erhalten, sondern muss die Kosten für die Beseitigung der Mängel selbst aufbringen.

Besitzübergabe

Die Besitzübergabe erfolgt durch Übergabe der Wohnung an den Erwerber. Das Eigentum geht erst mit Eintragung des Erwerbers ins Grundbuch auf den Erwerber über. Diese Umtragung im Grundbuch erfolgt erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung durch den Erwerber.

WEG- und Mietsonderverwaltung

Verwaltet wird das gemeinschaftliche Eigentum grundsätzlich durch den WEG-Verwalter. Dieser organisiert u. a. die Eigentümerversammlungen, bereitet Beschlüsse vor, stellt den Wirtschaftsplan auf, sorgt für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Immobilie und rechnet die dafür aufgewandten Mittel gegenüber der WEG ab. Ferner prüft er den baulichen Zustand der Immobilie, rügt in der Gewährleistungsphase auftretende Mängel am Gemeinschaftseigentum oder schlägt geeignete Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Gemeinschaftseigentums vor. Schlussendlich sorgt er für die regelmäßige Zahlung des Hausgeldes durch die Eigentümer.

Für die Verwaltungsleistungen sind vom Erwerber verschiedene Gebühren zu zahlen, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Kommt der Verwalter seinen Pflichten nicht oder nur ungenügend nach, wirkt sich das negativ auf die Bewirtschaftung und den Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums aus. In diesem Fall besteht das Risiko erhöhter Kosten während der Bewirtschaftungsphase sowie eines möglichen Wertverlustes der Immobilie. Deswegen sollte sich der Erwerber regelmäßig davon überzeugen, ggf. auch vor Ort, dass der WEG-Verwalter seinen vertraglich übernommenen Pflichten mit der erforderlichen Sorgfalt nachkommt.

Ein Wechsel des Verwalters ist in der Regel nur nach Ablauf des jeweiligen Bestellungszeitraumes möglich und bedarf, genauso wie die erneute Bestellung des bestehenden Verwalters, eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümer. Gleiches gilt für die Abberufung eines Verwalters während der Bestellzeit, die nur bei besonders schweren Verfehlungen des Verwalters zulässig ist. Anderenfalls riskiert die WEG trotz Abberufung die Zahlung der Verwaltervergütung bis zum regulären Ende der Bestellung.

Mit Abnahme der Wohnung, spätestens mit Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch, tritt der Erwerber in die WEG ein, der die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt. Das Zusammenleben der Eigentümer in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch die Teilungserklärung mit der Gemeinschaftsordnung geregelt, die jeweils Bestandteil des notariell zu beurkundenden Kaufvertrages ist. Diese Regelungen statuieren das Verhältnis von Sonder- und Gemeinschaftseigentum, Sondernutzungsrechte sowie die Rechte und Pflichten untereinander sind verbindlich für jeden Erwerber. Aus diesem Grunde ist der Erwerber angehalten, den Inhalt der Teilungserklärung, des Teilungsplans und der Gemeinschaftsordnung bereits vor Erwerb der Immobilie vollumfänglich zur Kenntnis zu nehmen.

Entscheidungen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, werden durch die WEG im Rahmen der Eigentümerversammlung getroffen. Der Erwerber ist also, will er an der Meinungsbildung und den Entscheidungen mitwirken, darauf angewiesen, persönlich an der Versammlung teilzunehmen bzw. sich anhand der Einladung zu einer solchen Versammlung vorab einen Überblick über die zu fassenden Beschlüsse zu verschaffen und entsprechende Weisungen und Vollmachten zu erteilen. Letztendlich muss sich der Erwerber aber darüber im Klaren sein, dass in der Eigentümerversammlung in der Regel Mehrheitsbeschlüsse gefasst werden, d. h., dass der Einzelne solche Beschlüsse, auch wenn er anderer Auffassung ist, gegen sich gelten lassen und die damit ggf. verbundenen Einschränkungen und Kosten mittragen muss.

Sollte vom Erwerber eine Sondereigentumsverwaltung (Verwaltung des Mietobjektes) in Anspruch genommen werden, erhält der Sondereigentumsverwalter für seine Tätigkeit im Rahmen der Mietsonderverwaltung eine laufende monatliche Vergütung. Dies bedarf einer separaten Vereinbarung zwischen Erwerber und Verwalter. Für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erhält der WEG-Verwalter eine monatliche Gebühr gemäß den bestehenden Wirtschaftsplänen. Die WEG-Verwaltergebühren sind innerhalb der Hausgeldzahlungen monatlich zu entrichten.

Nutzungsmöglichkeit

Die Eigentumswohnung eignet sich grundsätzlich sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung. Ein Rentabilitätsvergleich der vermieteten Eigentumswohnungen mit alternativen Kapitalanlagen führt häufig zu dem Ergebnis, dass eine nicht ausreichend lange Haltedauer durch einen noch nicht erzielbaren Verkaufspreis im Verhältnis zur investierten Gesamtsumme (Kaufpreis, Neben-/ Finanzierungskosten etc.) zu einer deutlichen Senkung der Rendite bis hin zu einem negativen Ergebnis führen kann. Eine fremd vermietete Immobilie (Eigentumswohnung) ist deshalb als sogenannte Generationsinvestition ein vor allem langfristig zu betrachtendes Engagement.

Im gesamten Kaufpreis der Immobilie sind auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten, die bei einem Weiterverkauf neben der erneut fällig werdenden Grunderwerbsteuer sowie den Notargebühren usw. unter Umständen nicht realisiert werden können bzw. wieder anfallen. Dadurch schmälert sich ggf. der Verkaufspreis und somit die Gesamtrentabilität.

Sondereigentum

Die Nutzung und Bewirtschaftung seines Sondereigentums obliegt allein dem Erwerber; er kann sein Sondereigentum selbst beziehen, an Dritte vermieten oder auch gar nicht nutzen. Insoweit entspricht das Sondereigentum weitgehend echtem Alleineigentum. Dabei ist aber zu beachten, dass in der Teilungserklärung und/oder Gemeinschaftsordnung der WEG Regelungen enthalten sein können, die bestimmte Nutzungsarten ausschließen.

Vermietet der Erwerber sein Sondereigentum an Dritte, so ist er verpflichtet, sein Sondereigentum dem Mieter bei Mietbeginn in einem vertragsgemäßen Gebrauchszustand zu überlassen und diesen Zustand während der Mietdauer aufrechtzuerhalten; kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, geht der Erwerber das Risiko von Mietminderungen ein und macht sich ggf. gegenüber dem Mieter schadenersatzpflichtig. Die entstehenden Kosten für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung muss der Erwerber dabei allein tragen; diese Kosten sind bei vertragsgemäßem Gebrauch der Mietsache in der Regel nicht vom Mieter zu erlangen und können auch nicht aus der Rücklage für das Gemeinschaftseigentum beglichen werden.

Instandhaltungsrücklagen für das Gemeinschaftseigentum

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes ist die Bildung einer Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum erforderlich. Die Instandhaltungsrücklage dient der Finanzierung von außergewöhnlichen Reparaturen und der im Laufe der Jahre erforderlich werdenden Modernisierungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums am Objekt. Die Höhe der jährlich zu bildenden Instandhaltungsrücklagen wird im Gremium der Eigentümerversammlung beschlossen und kann sich im Laufe der Nutzungsjahre entsprechend deutlich erhöhen.

Die Höhe der jeweils festgesetzten Instandhaltungsrücklage sagt nichts darüber aus, ob diese für die zukünftigen Nutzungsjahre ausreichend angesetzt ist, oder ob Sonderumlagen auf die einzelnen Eigentümer im Bedarfsfall notwendig werden. Die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage ist für die WEG unverzichtbar. Rechtzeitig durchgeführte Reparaturen und Modernisierungsmaßnahmen sowie ständige Pflege des Gemeinschaftseigentums dienen der Werterhaltung des erworbenen Immobilieneigentums. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass diese Instandhaltungsrücklagen nur für das in der Teilungserklärung definierte Gemeinschaftseigentum gebildet bzw. verwendet werden.

Abnutzung und Rücklagen

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage unterliegt der freien Entscheidung der WEG. Zweck der Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum ist es, für zukünftige Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der sogenannten Verschleißbauteile eine Rücklage zu bilden, die den gesamten hierfür notwendigen Bedarf deckt. Die Höhe dieser Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten hängt maßgeblich von der Nutzungsdauer und der Qualität des Gebäudes bzw. der einzelnen Bauteile ab.

Bewirtschaftungskosten/Hausgeld

Die Bewirtschaftungskosten (Hausgelder) werden vom eingesetzten WEG-Verwalter direkt mit dem Erwerber abgerechnet. Die Vorauszahlungen für die Bewirtschaftungskosten (Hausgeld) sind monatlich zu entrichten. Die umlagefähigen Nebenkosten werden vom Erwerber auf den Mieter umgelegt (sofern dies mit dem Mieter wirksam mietvertraglich vereinbart wurde).

Zu den nichtumlagefähigen Kosten gehören u. a. die Gebühren für die WEG und Mietsonderverwaltung sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum sowie die Nebenkosten, die nicht wirksam auf den Mieter umgelegt werden können oder umgelegt werden. Die monatliche Höhe der Hausgelder kann sich durch neugefasste Beschlüsse der Eigentümerversammlung ändern. Insbesondere können sich diese Kosten z. B. durch notwendige Instandhaltungen oder Gebührenerhöhungen im Laufe der Jahre wesentlich erhöhen.

Vertrieb/Marketing/Provision/Verkäufer

Die Kosten für Vertriebsprovisionen und Marketing trägt der Verkäufer. Sämtliche dafür anfallenden Vergütungen sind im Kaufpreis enthalten. Der Vertrieb erhält eine Innenprovision aus dem Kaufpreis. Im Kaufpreis ist auch der Unternehmergewinn des Verkäufers enthalten. Der Verkäufer kann aus diesem Gewinnanteil auch weitere Provisionen an Dritte auszahlen. Dieser Sachverhalt wird vom Erwerber mit Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages ausdrücklich unter Ausschluss von Regressansprüchen gegenüber dem Verkäufer aus Darlehensfluss bzw. Zahlung des Gesamtkaufpreises genehmigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jede vom Inhalt dieses Prospektes abweichende Äußerung oder Erklärung eines Maklers, Vertriebsbeauftragten oder Dritten, keine solche ist, die sich der Veräußerer zurechnen lässt. Zu vom ausdrücklichen Inhalt dieses Prospekts abweichenden Äußerungen und Erklärungen ist kein Makler, Vertriebsbeauftragter und Dritter autorisiert und befugt und wird sich der Veräußerer auch nicht zurechnen lassen.

Kein Risikoausschluss

Beim Erwerb der Eigentumswohnung ist zu beachten, dass für die Zukunft nicht sämtliche Risiken ausgeschlossen werden können. Darunter fallen mögliche Veränderungen der Einkommenssituation, Mietausfälle oder unvorhergesehene Reparaturen, unvorhersehbare Ereignisse und Schicksalsschläge, Preis- und Gebührenerhöhungen sowie Pandemiefolgen.

Insolvenz des Verkäufers

Nicht auszuschließen ist, dass der Verkäufer durch ungünstige Umstände nach Kaufvertragsabschluss dauerhaft leistungsunfähig und/oder insolvent wird. Zwar ist nach Eintragung der Auflassungsvormerkung der Eigentumserwerb durch den Erwerber gesichert, nicht jedoch die Fertigstellung der von dem Verkäufer geschuldeten Bauleistungen. Für diese muss der Erwerber, ggf. mit den weiteren Miteigentümern, selbst Sorge tragen. Dies ist mit einem organisatorischen und finanziellen Mehraufwand verbunden und setzt Einigkeit zwischen allen Miterwerbern, insbesondere hinsichtlich der Kostentragung, voraus. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich im Falle der Insolvenz des Verkäufers die Baukosten erhöhen werden und die geplante Bauzeit überschritten wird. Auch das endgültige Scheitern der Investition ist nicht ausgeschlossen. Daneben wird für vorhandene oder später auftretende Mängel an bereits erstellten Gewerken von dem Verkäufer kein Ersatz zu erlangen sein. Ferner ist nicht auszuschließen, dass der Erwerber obendrein für öffentliche Lasten und Gebühren oder außenstehende Steuern und Hausgelder haften muss, die von dem Verkäufer nicht mehr geleistet wurden.

Kumulation von rechtlichen sowie steuerlichen Chancen und Risiken

Die Beschreibung des vorliegenden Angebotes gründet sich auf die zur Zeit der Exposé-Erstellung gültigen rechtlichen Gegebenheiten, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich diese künftig zum Nachteil des Erwerbers ändern. So ist es möglich, dass der Erwerber durch die Einführung gesetzlicher Auflagen und Verpflichtungen, z. B. beim Schall- und Brandschutz, bei der Energieeinsparung oder den zulässigen Emissionswerten, während der Haltedauer der Immobilie zu unerwarteten Investitionen gezwungen ist.

Auch in steuerrechtlicher Hinsicht kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die derzeitige Steuergesetzgebung Bestand haben wird. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen, nicht zuletzt durch die Auswirkungen der CORONA-Pandemie, von Klimawandel und dessen Folgen sowie bewaffneter Auseinandersetzungen wie dem Krieg in der Ukraine und/ oder dem Iran und dessen Folgen sind Änderungen der Steuergesetzgebung möglich, die sich auch zum Nachteil des Erwerbers auswirken können.

Weitere Unwägbarkeiten ergeben sich oft aufgrund uneinheitlicher Anwendung der Steuergesetzgebung durch die Finanzbehörden der einzelnen Bundesländer wie auch durch die Betriebsstätten- und Wohnsitzfinanzämter. Zum Beispiel besteht das Risiko, dass die vom Verkäufer angegebene Aufteilung des Kaufpreises auf Grundstücks- und Gebäudekosten seitens der zuständigen Finanzämter nicht anerkannt wird, sodass derzeit keine endgültige Aussage darüber getroffen werden kann, ob und in welcher Höhe Abschreibungen bzw. Sonderausgabenabzug möglich sind.

Auch die individuelle Gestaltung der Finanzierung der Kapitalanlage, z. B. die Vereinbarung eines Disagios oder die Inanspruchnahme von öffentlichen oder privaten Zuschüssen kann einen signifikanten Einfluss auf die steuerliche Behandlung der Investition haben.

Insgesamt wird deswegen ausdrücklich empfohlen, weder die Investitionsentscheidung noch die Liquiditätsplanung auf der Gewährung steuerlicher Vorteile aufzubauen, da weder die Gewährung selbst noch der Zeitpunkt der Gewährung garantiert werden können.

Da Ihre individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten im Rahmen der vorstehenden Erläuterungen zwangsläufig nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (z. B. Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten.

3. ALLGEMEINE RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die hier angebotene Investition erfolgt durch den Abschluss mehrerer Verträge. Zunächst wird ein Kaufvertrag geschlossen, dessen Inhalt im Folgenden näher erläutert wird. Als Folge des Kaufes tritt der Erwerber in die Verweisungsurkunde ein, die die Teilungserklärung mit Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung sowie die Baubeschreibung enthält. Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird ein Verwaltervertrag über das Gemeinschaftseigentum geschlossen.

Kaufvertrag

Der Erwerber schließt mit der Wohnartplus GmbH mit Sitz in 01067 Dresden, Friedrichstraße 18a, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 33321 (im Folgenden Verkäufer genannt), einen bindenden Kaufvertrag über eine noch zu errichtende Eigentumswohnung (Bauträgervertrag). Sofern der Erwerber und der Verkäufer den Beurkundungstermin nicht gemeinsam bei einem Notar wahrnehmen, unterbreitet der Erwerber dem Verkäufer zunächst ein Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages. An dieses Angebot ist der Erwerber für die im Angebot ausgewiesene Dauer der Angebotsfrist von 4 Wochen gebunden. Nach Ablauf dieser Frist erlischt das Angebot, es sei denn, der Verkäufer hat es bereits angenommen. Erst mit der Annahme des Angebotes durch den Verkäufer kommt ein wirksamer Kaufvertrag zustande. Alternativ kann sich der Verkäufer bei der notariellen Beurkundung auch durch einen Dritten vertreten lassen. In diesem Falle ist der Erwerber ebenfalls an den vereinbarten Kaufvertrag gebunden, der Kaufvertrag jedoch schwebend unwirksam. Wirksamkeit erlangt dieser durch eine Nachgenehmigung durch den Verkäufer. Die Nachgenehmigung wird notariell beurkundet.

Kaufobjekt

Im Grundbuch des Amtsgerichts Dresden von Mickten ist für die Gemarkung Mickten, Blattstelle 1818 folgender Grundbesitz eingetragen: Flurstück Nr. 851 mit einer Größe von 8.004 m². Als alleiniger Eigentümer ist die Wohnartplus GmbH in Dresden eingetragen.

Kaufpreis und Zahlungsverzug, Finanzierungsvollmacht

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und bezieht sich auf die schlüsselfertige Herstellung des Kaufgegenstandes, einschließlich der Außenanlagen und (soweit mitverkauft) Stellplätze. Eine Erhöhung des Kaufpreises ist ausschließlich dann möglich, wenn sich die gesetzliche Umsatzsteuer von derzeit 19 Prozent während der Bauzeit erhöht. Die Fälligkeit des Kaufpreises richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Er ist nach den Regelungen dieser Verordnung in maximal 7 Raten, nach Baufortschritt, zu zahlen. Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist die Eintragung einer Auflassungsvormerkung in die noch zu bildenden Wohnungsgrundbücher zugunsten des Erwerbers, die Sicherung der Lastenfreistellung sowie die Erteilung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben.

Weiterhin hat der Verkäufer als Fälligkeitsvoraussetzung dem Erwerber eine Erfüllungssicherheit in Höhe von 5 Prozent des Gesamtkaufpreises – ohne Sonderwünsche – zu stellen, was durch Übergabe einer entsprechenden Versicherungsbürgschaft erfolgt, anderenfalls behält der Erwerber die Sicherheit von der ersten Kaufpreisrate ein. Zahlt der Erwerber bei Fälligkeit nicht, gerät er in Verzug und schuldet dem Verkäufer Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, die Kosten der Finanzierung, einschließlich der Bestellung der Pfandrechte, sowie Kosten der Finanzierungsvermittlung. Um eine Kaufpreisfinanzierung zu ermöglichen, erteilt der Verkäufer dem Erwerber Vollmacht zur Grundstücksbelastung, sofern sichergestellt ist, dass die durch die Belastung besicherten Mittel zur Kaufpreiszahlung verwendet werden.

Bauverpflichtung

Der Verkäufer verpflichtet sich zur Errichtung der Gebäude und der Herstellung der Außenanlagen sowie Stellplätze nach den Vorgaben der Baubeschreibung. Die Errichtung des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgt nach den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen gesetzlichen Anforderungen, behördlichen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik, wobei diese teilweise auf den Zeitpunkt der Bauantragstellung abstellen. Änderungen an Planung und Ausführung sind nur zulässig, wenn sie behördlich angeordnet sind oder technisch und/oder wirtschaftlich notwendig sind und schutzwürdige Interessen des Erwerbers nicht berühren. Sonderwünsche und Eigenleistungen sind, wenn überhaupt, nur in engem Rahmen und mit vorheriger, schriftlicher Genehmigung des Verkäufers zulässig, ein Anspruch auf Ausführung von Sonderwünschen besteht nicht. Die bezugsfertige Errichtung des Kaufgegenstandes wird spätestens zum 30.04.2029 erfolgen.

Behinderungen, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, insbesondere höhere Gewalt, sowie Zahlungsverzug des Erwerbers verlängern die Herstellungsfristen um die Dauer der Behinderung bzw. des Verzuges.

Abnahme und Besitz-/Nutzen-/Lastenübergang, Eigentumswechsel

Bei Vorliegen der Bezugsfertigkeit erfolgt die Abnahme des Sondereigentums sowie zugewiesener Sondernutzungsrechte durch den Erwerber. Er wird hierzu mit angemessener Frist vom Verkäufer eingeladen. Erscheint der Erwerber zur Abnahme nicht, gilt das Sondereigentum als abgenommen. Dieselbe Wirkung tritt ein, wenn der Erwerber das Objekt ohne Zustimmung des Verkäufers in Gebrauch nimmt oder nehmen lässt. Für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend.

Mit Übergabe des Sondereigentums, zu der der Verkäufer nach Abnahme und Zahlung der bis dahin fälligen Kaufpreisraten, einschließlich der Rate für die Bezugsfertigkeit, verpflichtet ist, gehen Besitz, Nutzen und Lasten auf den Erwerber über. Ab diesem Zeitpunkt trägt er die Gefahr einer Verschlechterung des Kaufgegenstandes. Gleichzeitig tritt der Erwerber ab diesem Zeitpunkt in alle Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung ein und ist verpflichtet, das Hausgeld zu entrichten. Das vollständige Eigentum geht erst mit Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch auf diesen über. Voraussetzung hierfür ist die Zahlung des vollständigen Kaufpreises sowie der Grunderwerbsteuer.

Mängelrechte

Für Mängel an Grund und Boden werden Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen. Für mangelhafte Bauleistungen gilt das Gewährleistungsrecht des BGB. Der Verkäufer tritt dem Erwerber die Gewährleistungsansprüche gegen am Bau beteiligte Unternehmer sicherungshalber ab, bleibt aber selbst zu deren Geltendmachung berechtigt. Ansprüche des Erwerbers gegen den Verkäufer werden von dieser Abtretung nicht berührt, d. h., bei auftretenden Mängeln kann sich der Erwerber weiterhin an den Verkäufer wenden. Die Gewährleistungsfrist beträgt bei einem Bauwerk fünf Jahre und beginnt mit der Abnahme.

Vollmachten

Der Erwerber bevollmächtigt den Verkäufer, auch nach Abschluss des Kaufvertrages die Teilungserklärung zu ändern, sofern nachteilige Auswirkungen für den Erwerber bzw. auf dessen Sondereigentum nicht zu befürchten sind. Ferner bevollmächtigt der Erwerber den Verkäufer zur Bestellung von Dienstbarkeiten und Baulasten, sofern diese sich im Zuge der Vertragsdurchführung als notwendig erweisen. Gleichzeitig erhalten die Notariatsmitarbeiter umfassende Vollmachten, um den Vollzug des Vertrages sicherzustellen.

Contracting

Der Eigentümer wird zu gegebener Zeit mit einem noch festzulegenden Wärmeversorger einen Wärmelieferungsvertrag/Wärme-Contracting-Vertrag abschließen, der u. a. beinhaltet, dass der Wärmeversorger/Contractor eine Wärmestation im Objekt errichtet. Es wird sich bei dem Contracting um ein Anlagen-Contracting handeln. Danach ist der Contractor verpflichtet, die technische Anlage zu planen, zu errichten und während eines definierten Zeitraumes (meist 10–20 Jahre) zu betreiben, er erhält dafür ein vorab geregeltes Nutzungsentgelt. Hierbei wird Fernwärme zum Einsatz avisiert. Die Art der Anlage ergibt sich aus den einzuhaltenden Kriterien der EnEV bzw. KfW-Förderung.

Dies bedeutet, dass der Contractor die Errichtung der Anlage vorfinanziert und sich dies über das Nutzungsentgelt amortisieren soll. Zur Sicherung des Rechtes des noch zu benennenden Wärmeversorgers wird in Abt. II des Grundbuches eine Unterlassungsdienstbarkeit (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) dahingehend eingetragen werden, dass sich der jeweilige Eigentümer verpflichtet, es zu unterlassen, Wärme- oder Wärmeenergie zum Zwecke der Raumheizung und der Bereitung von Gebrauchswarmwasser zu beziehen, außer aus der im Bereich des Grundstückes von dem Wärmelieferanten betriebenen Anlage. Der Erwerber übernimmt diese Dienstbarkeit zur weiteren Duldung.

Teilungserklärung

Für das Vertragsobjekt wurde eine notarielle Teilungserklärung beurkundet. Diese enthält die Aufteilung des Objektes in Sonder- und Gemeinschaftseigentum, einschließlich der Zuweisung von Sondernutzungsrechten, und die Gemeinschaftsordnung. In die in der Urkunde enthaltenen Regelungen tritt der Erwerber mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ein, spätestens mit der Eintragung im Grundbuch.

In der Teilungserklärung werden Umfang und Inhalt des Gemeinschafts- und Sondereigentums definiert und diese voneinander abgegrenzt. Die Gemeinschaftsordnung wiederum regelt das Miteinander der Eigentümer. Danach entscheidet die WEG in der WEG-Versammlung über ihre Angelegenheiten entsprechend den gesetzlich oder vertraglich vorgegebenen Mehrheiten, wobei das Sondereigentum an einer Wohnung jeweils eine Stimme gewährt. In der Gemeinschaftsordnung ist zudem die Verpflichtung des einzelnen Eigentümers zur anteiligen Tragung der Kosten und Lasten des Objektes niedergelegt (sog. Hausgeld), wobei für etwaige Rückstände des Verkäufers im Falle des Verkaufs auch ein Erwerber zu haften hätte. Gleichzeitig enthält die Gemeinschaftsordnung die Verpflichtung der Eigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung des ihnen zugeordneten Sondereigentums sowie des Gemeinschaftseigentums, wobei letztere Pflicht die Eigentümer gemeinsam trifft. Zu berücksichtigen ist, dass Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, wie z. B. die Wohnungseingangstüren, von dem betreffenden Wohnungseigentümer instand zu halten sind. In Bezug auf Form, Farbe und Material sind sie jedoch wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln. Für die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums bildet die Gemeinschaft eine Rücklage; die Höhe der Einzahlung in diese durch jeden Miteigentümer wird spätestens im Rahmen der ersten Eigentümerversammlung festgelegt.

Erstvermietungsgarantie

Die DSW24 Dresdner Servicewohnen GmbH wird als Tochtergesellschaft der Wohnartplus GmbH gegenüber dem Erwerber eine Erstvermietungsgarantie abgeben, die ab dem Monatsersten auf den Besitzübergang folgenden Monat – unabhängig vom tatsächlichen Vermietungsstand – eine festgelegte Mieteinnahme garantiert. Die Erstvermietungsgarantie endet spätestens nach achtzehn Monaten, beginnend ab dem Folgemonat nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Anleger. Anfallende Maklergebühren für die Erstvermietung trägt die Garantiegeberin.

Nachwort

Unser Anliegen ist es, Ihnen ein herausragendes und einmaliges Projekt vorzustellen sowie unsere Leidenschaft zu vermitteln.

Wenn Sie eine Investition in Erwägung ziehen, nehmen Sie sich gemeinsam mit uns etwas Zeit – gerne bringen wir Ihnen direkt vor Ort das Projekt näher. Erleben Sie die Stadt Dresden mit ihrer schönen Umgebung von einer neuen Seite. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen und stehen für Fragen jederzeit gern zur Verfügung.

Ihr Wohnartplus-Team



Quellenverzeichnis

Seite 8/Seite 9 (Kennzeichnung 6. Bild)
Fotografien: © Sven Legler Fotografie, 2026

Seite 11
Die auf den Standortkarten dargestellten Unternehmensnamen, Marken und Logos sind Eigentum der jeweiligen Rechteinhaber. Die Verwendung erfolgt ausschließlich zu Informationszwecken zur Veranschaulichung der Wirtschafts-, Technologie- und Halbleiterlandschaft in Sachsen. Es besteht keine geschäftliche Verbindung oder Partnerschaft zwischen den dargestellten Unternehmen und dem Herausgeber. Unternehmensstandorte basieren auf öffentlich zugänglichen Unternehmensinformationen und den jeweiligen Unternehmenswebseiten (Abruf: Mai 2025).

Seite 14
https://gf.com/de/manufacturing/dresden/
https://www.xfabulous.com/de/unsere-standorte/dresden/
https://silicon-saxony.de/x-fab-dresden-interview-mit-rico-tillner-managing-director/
https://www.infineon.com/de/regional/dresden
https://www.saechsische.de/beruf-und-bildung/esmc-in-dresden-das-ist-der-zeitplan-fuer-die-neue-mikrochipfabrik-mit-2-000-jobs-ULOJKTH5URO4CMZ2BH6ZQWP5ZM.html
https://www.handelsblatt.com/technik/it-internet/halbleiter-tsmc-stellt-massiv-personal-fuer-dresdner-chipfabrik-ein/100227945.html

Die in diesem Exposé verwendeten Grundrisse, Planzeichnungen, Ansichten und Visualisierungen wurden vom Architekturbüro Petschow & Thiel GmbH erstellt. Die Darstellungen unterliegen dem Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe bedarf der vorherigen Zustimmung des Urhebers.

Kartengrundlage: Google Maps, Kartendaten © Google, © GeoBasis-DE/BKG 2025.

Die genannten Unternehmen dienen ausschließlich der Darstellung des Wirtschaftsstandortes Dresden und befinden sich im Umfeld des Objekts. Zwischen dem Projekt und den genannten Unternehmen bestehen keine gesellschaftsrechtlichen, wirtschaftlichen oder vertraglichen Beziehungen, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben.



crooms²

eine Marke der

WOHNART plus

Wohnartplus GmbH
Friedrichstraße 18a | 01067 Dresden

Telefon +49 (0) 351-89 67 33 80
Telefax +49 (0) 351-89 67 33 25

info@wohnartplus.de
www.wohnartplus.de