



DIAMANTBRAUEREI

» MAGDEBURG «

MODERNES WOHNEN IN KLASSISCHEM AMBIENTE
PROSPEKTTEIL A



EIGENTUMSWOHNUNGEN FÜR SELBSTNUTZER UND KAPITALANLEGER IN MAGDEBURG



Visualisierungsbeispiel Aussenansicht



DIAMANTBRAUEREI
» MAGDEBURG «

INHALTSVERZEICHNIS

Die Idee	04
Investment-Facts	06
Sachsen-Anhalt	08
Magdeburg	14
Neue Neustadt	18
Die Lage	22
Das Objekt	24
Die Wohnungen	28
Die Ausstattung	36
Auf einen Blick	41
Rechtliches	42

DIE IDEE DIAMANTBRAUEREI MAGDEBURG



„VERGEBENS WIRD DIE ROHE HAND AM SCHÖNEN
SICH VERGREIFEN, MAN KANN DEN EINEN DIAMANT NUR
MIT DEM ANDERN SCHLEIFEN.“

(Friedrich von Bodenstedt)

Mit gewissenhafter Objektplanung und fachgerechter Umsetzung
erhalten wir alte Schätze und erwecken sie zu neuem Leben.

Das denkmalgeschützte Ensemble ist eines der wichtigsten Zeugnisse
der Magdeburger Lebensmittelindustrie des 19. Jahrhunderts. Die große
Herausforderung ist es, die wilhelminische Industriefassade als auch die
Grundstrukturen des Hauses zu erhalten und gleichzeitig neuen
Wohnraum mit außergewöhnlichem Komfort zu erschaffen.

Die Sanierung erfolgt unter Einhaltung ökologischer Aspekte, so dass
die 26 Wohneinheiten als nachhaltiges Investment lohnenswert sind.

Die Diamantbrauerei liegt an jenem Ort, der zu Magdeburgs
aufstrebendsten Gegenden zählt.



INVESTMENT FACTS

1.

PLATZ IM RANKING DER WIRTSCHAFTS-WOCHE: IN DIESEN 10 STÄDTEN LOHNT SICH DER KAUF VON IMMOBILIEN

Wirtschaftswoche 2/2018

25%

HÖHERE IMMOBILIENPREISE GEGENÜBER 2020

Engel & Voelkers, 2022

6,4%

ERTRAG AUF DAS EIGENKAPITAL BIETET KEINE ANDERE STADT KÄUFERN IM VERGLEICH ZU MIETERN

Wirtschaftswoche 2/2018

24%

HÖHERE MIETPREISE BEI NEUBAUTEN GEGENÜBER 2017

Engel & Voelkers, 2021

18.600

STUDIERENDE IN MAGDEBURG

Magdeburg Statistik, 2022

59%

MEHR GEBURTEN IM VERGLEICH ZU 1995

Magdeburger Statistik 2020

9

MUSEEN UND 10 THEATER/KABARETTES SORGEN FÜR KULTURELLEN HOCHGENUSS

Magdeburger Statistik 2022

TRADITION, WACHSTUM, PERSPEKTIVE

Wohneigentum mit guten Renditechancen findet man nicht an jeder Ecke. Zudem geht speziell in den Metropolen ein Angebotsmangel oft mit überhöhten Kaufpreisen einher. Wie geschaffen für ein nachhaltiges Immobilien-Investment ist daher die Diamantbrauerei Magdeburg. Hier sprechen alle Fakten eine klare Sprache: Die gute Lage, die außergewöhnliche Objektqualität, die steigende Nachfrage und der Preis.

DIE LAGE

Die Diamantbrauerei Magdeburg liegt in einem prosperierenden Stadtteil, in Zentrumsnähe der Landeshauptstadt Magdeburg, mitten im Herzen Deutschlands. Gute Rahmendaten, von Bevölkerungswachstum bis Beschäftigungsquote, kennzeichnen die Entwicklung.

DAS OBJEKT

In der Diamantbrauerei Magdeburg entstehen modern geschnittene Wohneinheiten mit außergewöhnlichem Komfort, der die Lebensqualität maßgeblich steigert.

DIE NACHFRAGE

Der Wohnungsbedarf in Magdeburg wächst stetig, da vor allem junge Menschen in die Stadt ziehen. Das wird auch an steigenden Immobilienpreisen deutlich. Insofern lohnt ein Investment gerade jetzt.

DER PREIS

Die Diamantbrauerei Magdeburg liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet und bietet steuerliche Vorteile nach §7h EstG. Darüber hinaus komplettiert ein optimales Preis-Leistungsniveau die ausgewogene Kapitalanlage.

Die Nachfrage nach hochwertigem und besonderem Wohnraum steigt. Besonders attraktive Altbauten sind in der Landeshauptstadt begehrt und rar. Die Diamantbrauerei vereint viele Aspekte zu einem soliden und emotionalen Wohnkonzept. Urbanes Wohnen in zentrumsnaher Lage, die vitalisierende Umgebung, eine Wohngemeinschaft von 26 Einheiten – gebündelt mit den Mehrwerten der Steuervorteile – machen die Diamantbrauerei Magdeburg zum idealen Investment.

WILLKOMMEN IN SACHSEN-ANHALT



DIE WIEGE DER REFORMATION

Sachsen-Anhalt, das klingt aus gutem Grund nach schöner Landschaft, Tradition und großen Taten. Ob Kaiser Otto, Luther, Händel, das Bauhaus oder die Straße der Romanik, Sachsen-Anhalt hat sich schon vor sehr langer Zeit als Zentrum der deutschen Kultur einen Namen gemacht.

Viele Regionen und Landschaften sind deutschlandweit bekannt: der Harz, die Lutherstadt Wittenberg, die Weinregion Saale-Unstrut sind hier nur einige Beispiele.

Berühmte Wahrzeichen wie der Magdeburger Dom, das Hundertwasserhaus oder der Jahrtausendturm im Magdeburger Elbauenpark sind weit über die Landesgrenzen bekannt.





Wasserstraßenkreuz

SACHSEN-ANHALT

MODERNER WIRTSCHAFTSSTANDORT IN DER MITTE DEUTSCHLANDS



Das junge Bundesland mitten im Herzen Deutschlands hat eine lange industrielle Tradition. Durch die optimale Lage inmitten von Europa und dank technischer Innovationen, entwickelte sich Sachsen-Anhalt zu Beginn des 20. Jahrhunderts zu einem Zentrum des industriellen Fortschritts. Heute gehören

Innovation und Know-how zu den Stärken des Landes. Eine gut entwickelte Forschungslandschaft und eine enge Zusammenarbeit dieser mit der Wirtschaft bilden die Grundlage für Sachsen-Anhalts optimale Standortbedingungen. Ein breites Angebot an Kultur, Bildung und Freizeit runden das Spektrum ab.

MITTEN IM HERZEN EUROPAS

Sachsen-Anhalts zentrale Lage mitten in Deutschland ist einer der optimalen Standortfaktoren des Landes. Viele Universitäten, Fachhochschulen und wissenschaftliche Einrichtungen bilden die perfekten Rahmenbedingungen als Unternehmensstandort.

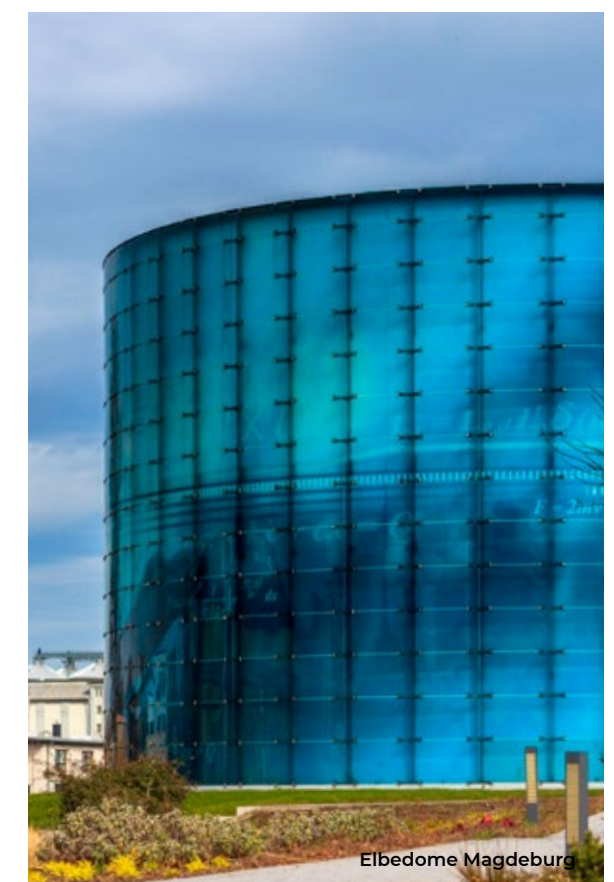


Universität Magdeburg

Sachsen-Anhalt hat sich in den vergangenen Jahren erfolgreich entwickelt. Einen wesentlichen Anteil an dieser positiven Entwicklung hat der Mittelstand: Hier sind in Sachsen-Anhalt rund 580.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Damit sind Handwerk und Mittelstand größter Arbeitgeber und Ausbilder zugleich.



Bauhaus Dessau



Elbedome Magdeburg

LEBEN IN MAGDEBURG



BESTE BEDINGUNGEN

Die Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts fasziniert mit einzigartigen, historischen Sehenswürdigkeiten. Als drittgrünste Stadt Deutschlands bietet sie ideale Lebensbedingungen und hat sich wirtschaftlich bestens aufgestellt.





Domplatz

MAGDEBURG

KAISERSTADT IN DER MITTE DEUTSCHLANDS

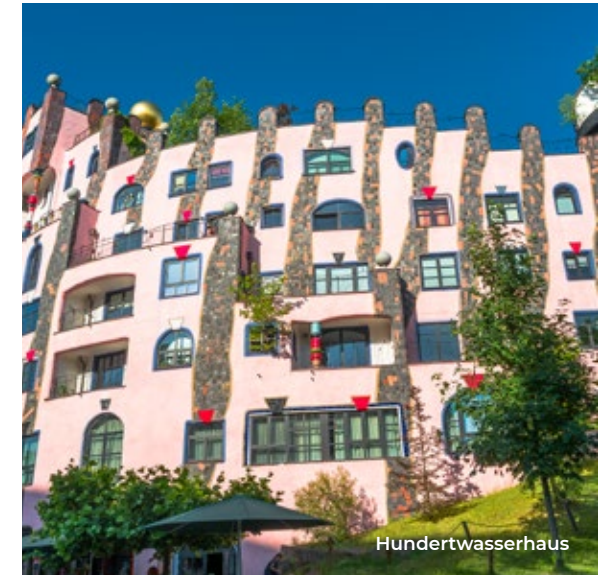


Die Landeshauptstadt birgt ein beeindruckendes historisches Erbe: Hier am Ufer der schönen Elbe liegt die Wiege des Heiligen Römischen Reiches deutscher Nationen. Im frühen Mittelalter wurde die „mächtige Burg“ Magdeburg gegründet und erlebte nur etwa 150 Jahre später, im Jahre 962, ihren Aufstieg zur Kaiserstadt. Durch Gottes Gnaden wurden Otto I. und seiner Gattin Adelheid die Kaiserkrone des Heiligen Römischen Reiches

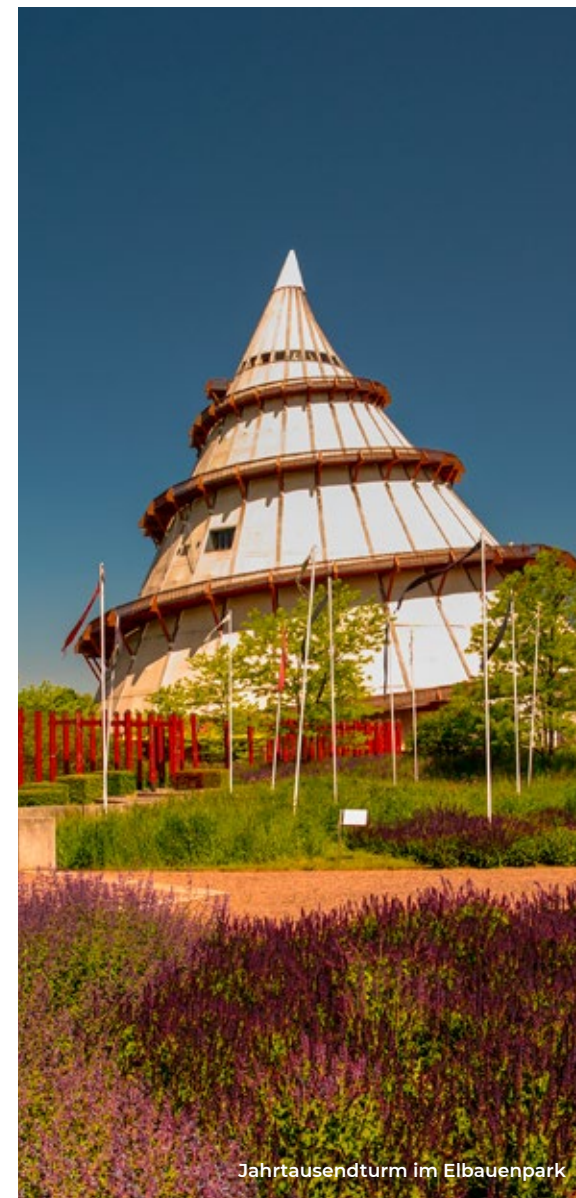
Deutscher Nation verliehen. Lange Jahre blieb die erste deutsche Kaiserpfalz politisches, wirtschaftliches und religiöses Zentrum des Landes. Gern erinnern sich die Magdeburger an den berühmten Bürgermeister Otto von Guericke. Im 17. Jahrhundert errang er mit der Erfindung der Luftpumpe weltweit Popularität. Die berühmten Halbkugeln erinnern bis heute an sein wissenschaftliches Erbe.

GRÜNE STADT MIT ZUGKRAFT

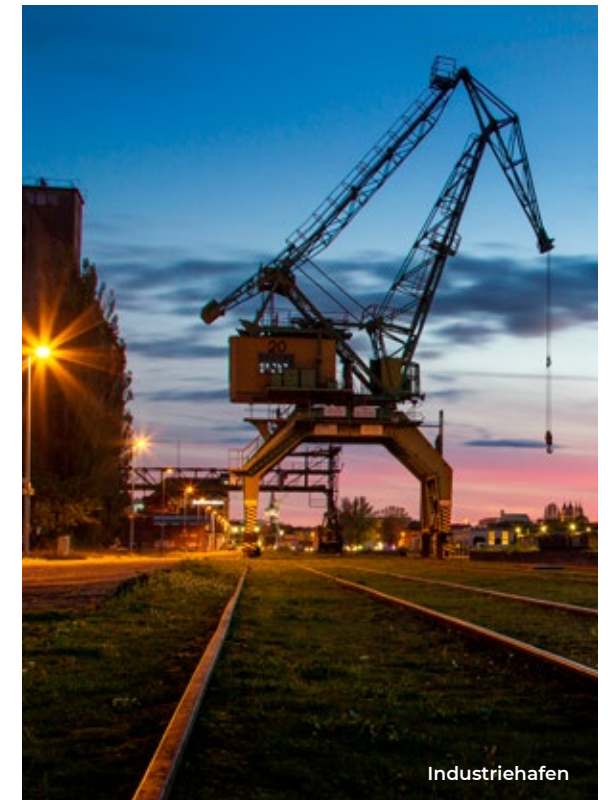
Die Domstadt ist als Landeshauptstadt politisches und wirtschaftliches Zentrum Sachsen-Anhalts. 235000 Menschen leben in Magdeburg, landesweit verzeichnet die Stadt inzwischen die höchste Zuzugsrate. Zahlreiche zukunftsweisende Logistik-, Technologie- und Forschungseinrichtungen setzen neue Wachstumsimpulse: Die Fraunhofer Gesellschaft, das Max-Planck-Institut, die junge Otto-von-Guericke-Universität und nicht zuletzt die Hochschule Magdeburg-Stendal prägen das Innovationszentrum Magdeburg.



Hundertwasserhaus

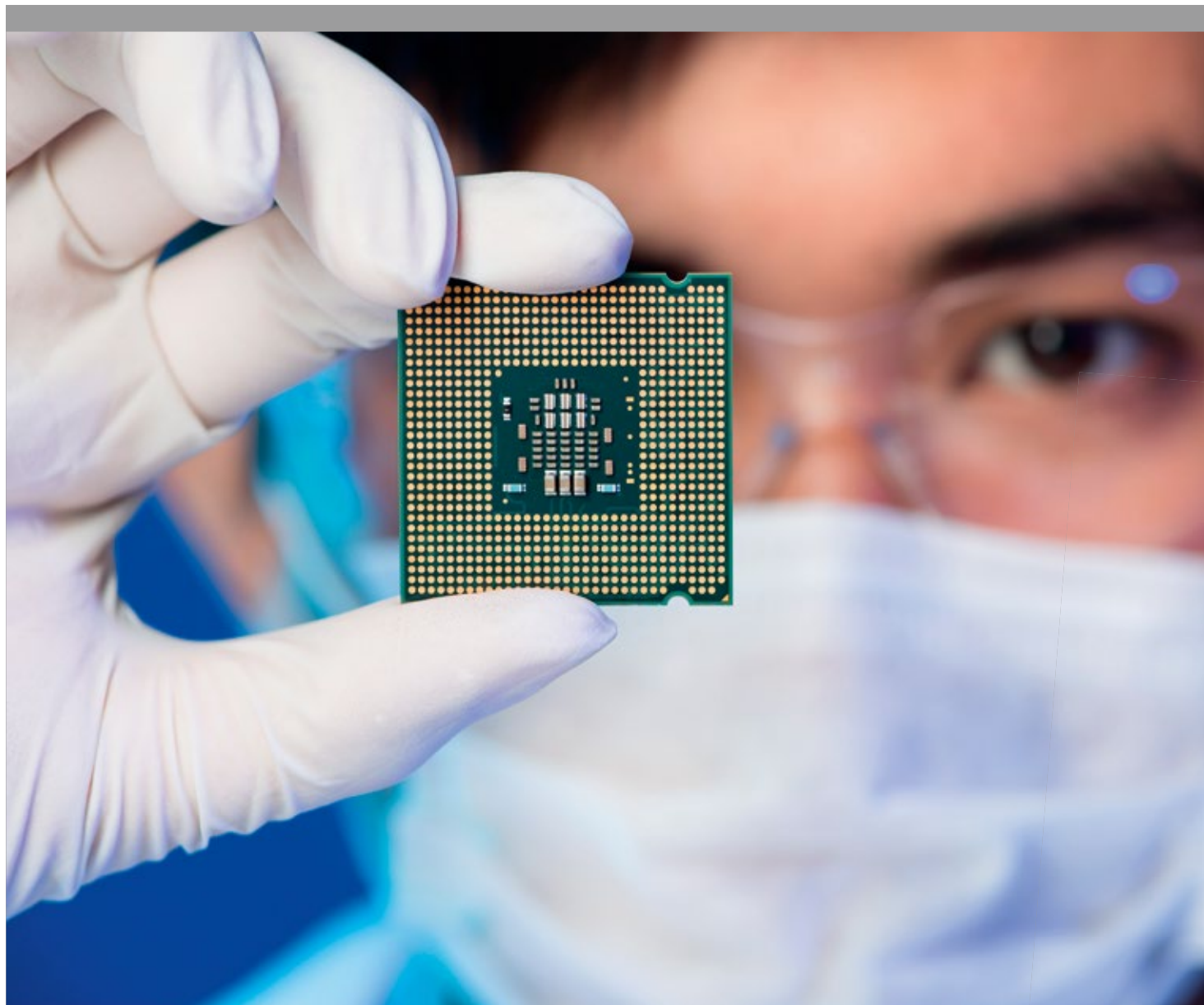


Jahrtausendturm im Elbauenpark



Industriehafen

Am Wissenschaftshafen hat sich ein neuer Brennpunkt für Forschung und Entwicklung etabliert. Gleichzeitig bergen Stadt und umliegende Börde ein bemerkenswertes landschaftliches und historisches Kapital. Demnach wurde Magdeburg auch zur drittgrünsten Stadt der gesamten Bundesrepublik gekürt. Immer mehr Menschen erkennen in Magdeburg einen Ort, der wirtschaftliches Potenzial und kulturellen Charme miteinander vereint.



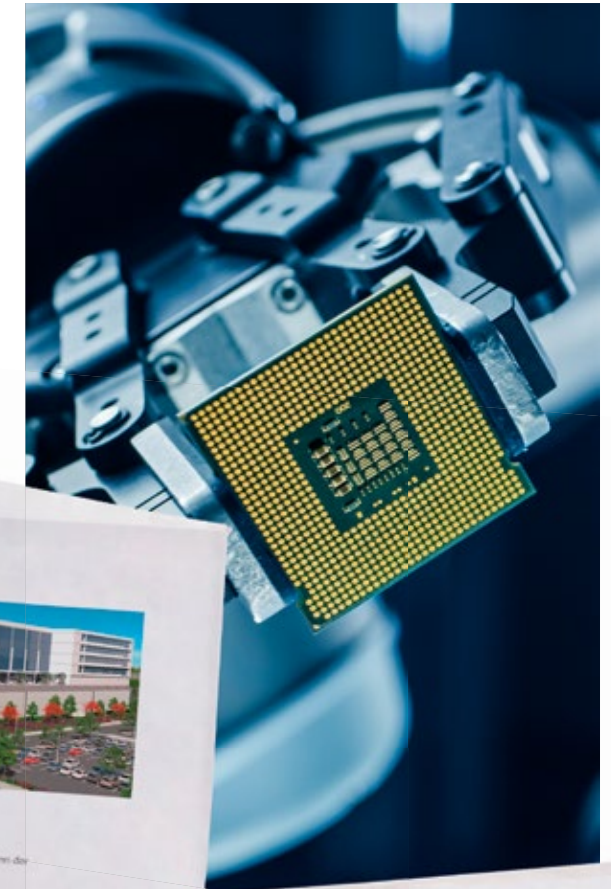
INTEL-GIGA-FABRIK

ZUKÜNFTIGER WACHSTUMSMOTOR DER CHIPINDUSTRIE

Mit der Ansiedelung des Halbleiterherstellers Intel und dem Bau der Intel-Giga-Fabrik in der Landeshauptstadt, wird Magdeburg zu einem neuen Zentrum der europäischen Chipindustrie. Die damit verbundene Schaffung von tausenden neuen Arbeitsplätzen eröffnet optimale Perspektiven für die Wirtschaftsregion Magdeburg. Der zukünftige Standort der geplanten Megafabrik wird aus mehreren Halbleiterwerken bestehen. Mit einem Investitionsvolumen von rund 17 Milliarden Euro werden hier mehr als 20.000 Arbeits-

plätze entstehen. Der Wirtschaftsstandort Magdeburg boomt und lockt vor allem junge Menschen an. Ausschlaggebend für die Entscheidung waren vor allem die hiesige Hochschul- und Forschungslandschaft, der Zugriff auf Tausende qualifizierte Arbeitskräfte und die optimale Verkehrs- und Infrastruktur vor Ort. Die zukünftigen Chipfabriken werden an der Autobahn A14, in der Nähe des vor kurzem neu errichteten Amazon Zentrallagers entstehen.

FORSCHUNGSSTAND- ORT MIT ZUGKRAFT

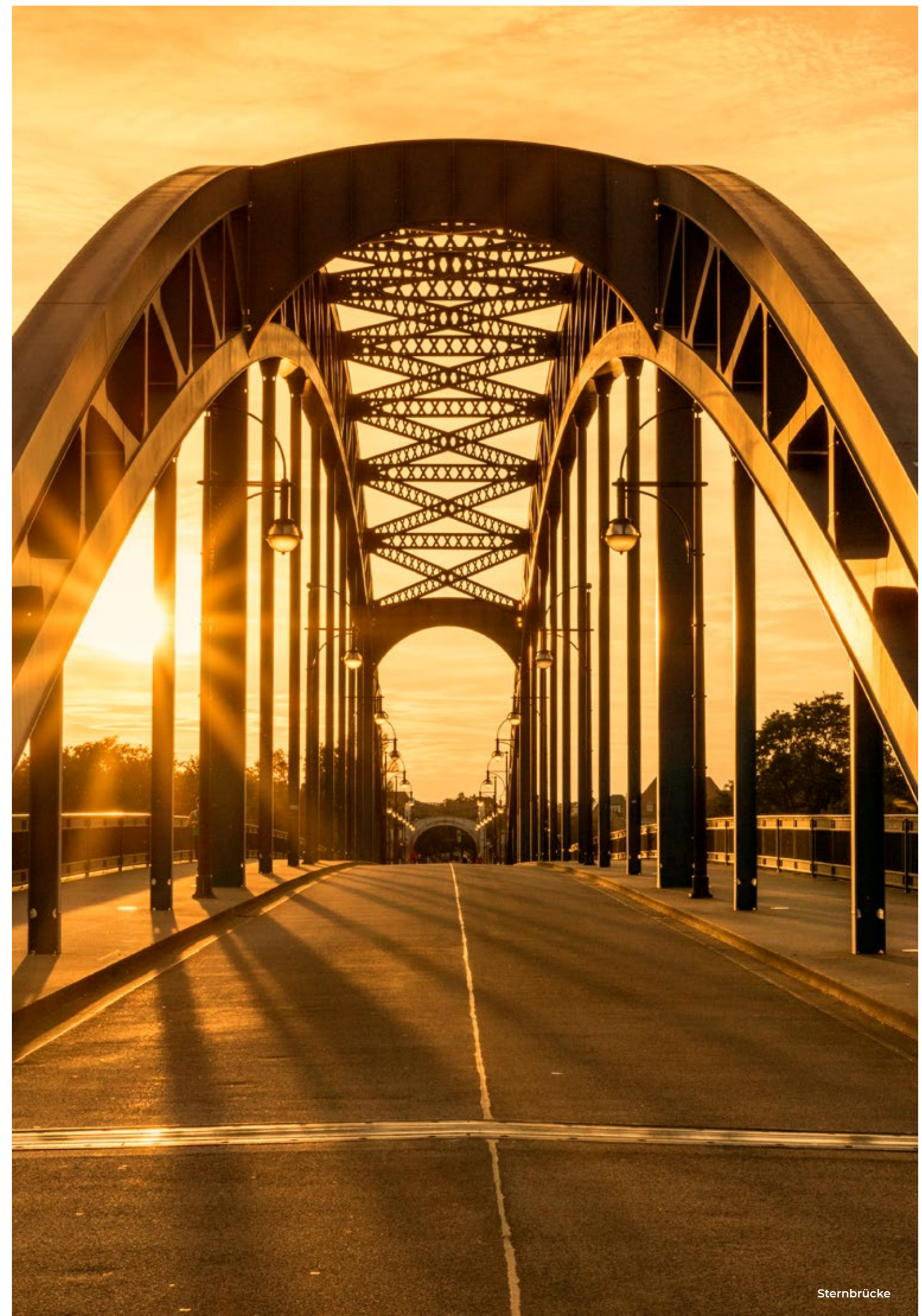


DER STADTTEIL NEUE NEUSTADT



BUNT, LEBENDIG, ZENTRAL, AUFSTREBEND

Mitten im bunten Magdeburger Stadtteil Neue Neustadt entstehen im ehemaligen Heizhaus der Diamantbrauerei attraktive Wohnungen in einem spannenden und aufstrebenden Umfeld.





NEUE NEUSTADT

URBAN LEBEN IN VIELFÄLTIGER UMGEBUNG IM HERZEN DER LANDESHAUPTSTADT



Bunt und lebendig – Im Stadtbezirk Neue Neustadt, in der Innenstadt Magdeburgs, kann man den Wandel einer vielfältigen Umgebung live miterleben. Hier mausert sich ein Stadtteil langsam aber sicher zur Hochburg vielfältiger Projekte mit einer Anziehungskraft weit über die Stadtgrenzen hinaus. Nicht nur das Kulturzentrum Moritzhof als kultureller Anlaufpunkt in der Neuen Neustadt beeindruckt mit Konzerten, Kabarett, Kino, Poetryslam und vielem

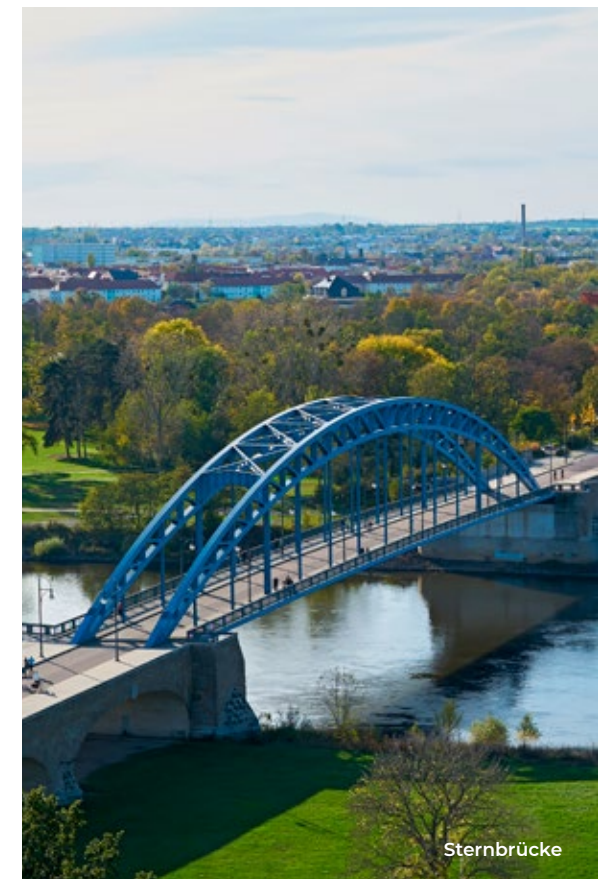
mehr – auch die Urania, die Gedenkstätte Moritzplatz und die Nicolaikirche, als Austragungsort für Konzerte, bieten beste Voraussetzungen den Stadtteil zum neuen Künstlerquartier avancieren zu lassen. In der Lübecker Straße finden Sie einen bunten Mix aus traditionellen und neuen Läden für den täglichen Bedarf. Kitas, Schulen und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe ebenso angesiedelt, wie eine sehr gute Verkehrsanbindung, die Sie überallhin bringt.

MITTENDRIN UND DOCH IM GRÜNEN

Sie wohnen in einem familienfreundlichen Umfeld. Kindertagesstätten, Schulen, Einrichtungen für sportliche Aktivitäten, Ärzte und Geschäfte des täglichen Lebens sind bequem zu Fuß zu erreichen. Als drittgrünste Stadt Deutschlands, genießen Sie auch in der Neuen Neustadt die Vorzüge des naturnahen Wohnens. In unmittelbarer Nähe laden der Nordpark, der Zoologische Garten und der Neustädter See zum Verweilen ein.



Herrenkrugpark



Sternbrücke

DIE LAGE

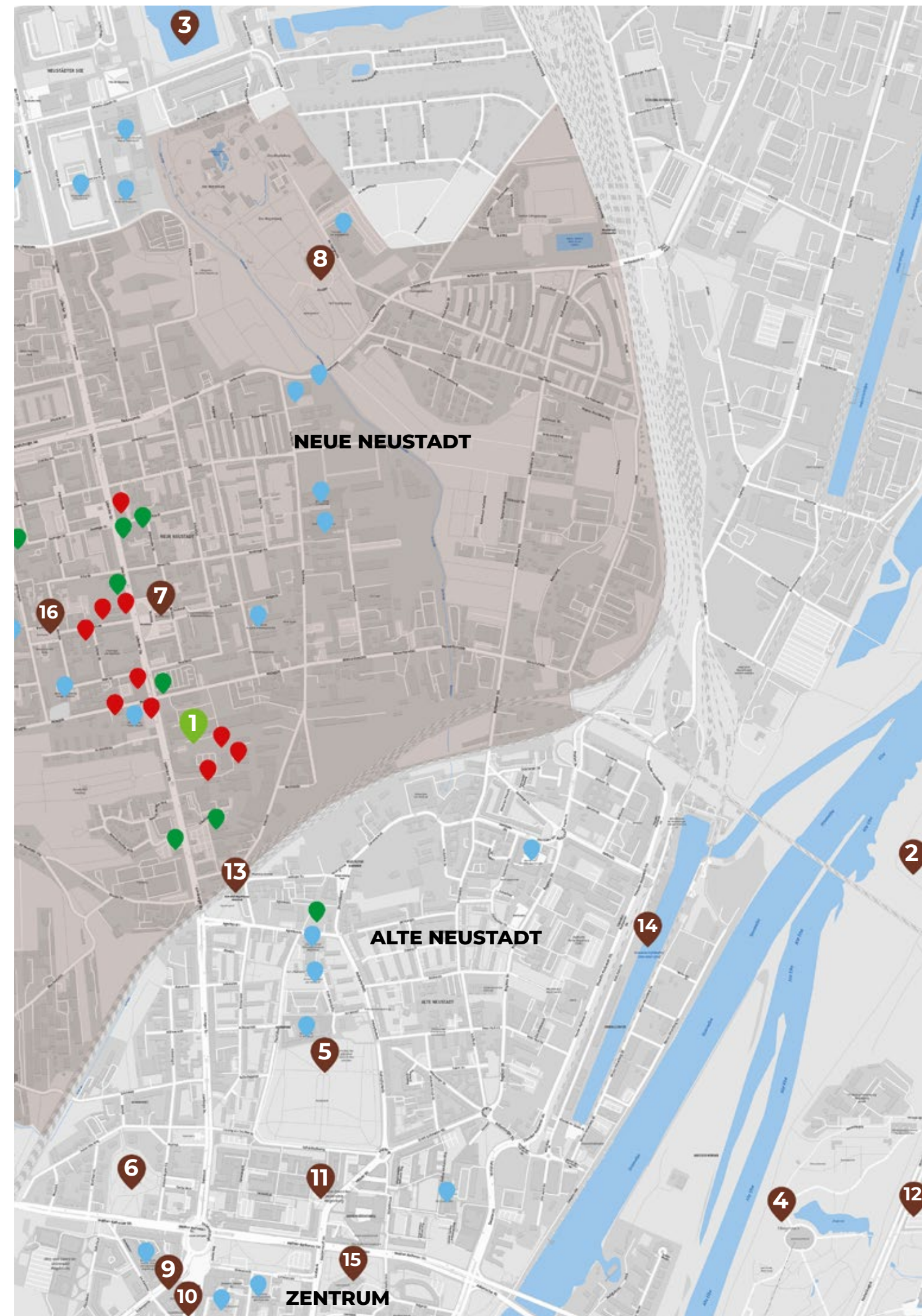
MITTEN IM HERZEN MAGDEBURGS



Der Stadtteil Neue Neustadt liegt im Norden Magdeburgs.
Er wird im Norden vom Neustädter See, im Westen durch den
Industriehafen und im Süden durch das Universitätsviertel begrenzt.

- 1 Diamantbrauerei Magdeburg
- 2 Herrenkrugpark
- 3 Neustädter See
- 4 Elbauenpark
- 5 Nordpark
- 6 Geschwister-Scholl-Park
- 7 Nicolaikirche
- 8 Zoologischer Garten Magdeburg
- 9 Theater Magdeburg
- 10 Stadtbibliothek
- 11 Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg
- 12 Hochschule Magdeburg-Stendal
- 13 Bahnhof Magdeburg-Neustadt
- 14 Wissenschaftshafen
- 15 Festung Mark
- 16 Moritzhof

- Kindertagesstätte / Schule
- Arztpraxis
- Einkaufszentrum / Supermarkt



DAS OBJEKT DIAMANTBRAUHAUS MAGDEBURG



BACKSTEINARCHITEKTUR DER GRÜNDERZEIT

Die Prächtige Architektur der Gründerzeit wird mit sorgfältiger Sanierung zu altem Glanze verholfen. Die wilhelminische Industriefassade des Diamantbrauhauses wird als Grundstruktur erhalten und gleichzeitig neuer Wohnraum mit höchstem Komfort geschaffen.



ALTE WERTE

DIE WILHELMINISCHE KAISERZEIT IN NEUEM GLANZ



Die Baudenkmale stellen eines der bedeutendsten wirtschaftlichen Zeugnisse einer industriellen Großbrauerei des späten 19. Jahrhunderts dar, eine typische Fabrikanlage der Hochgründerzeit. Sie befindet sich im nördlichen Teil der Landeshauptstadt Magdeburg, im Stadtteil Neue Neustadt. 1841 von den Brüdern Hermann und Albert Wernecke in der Neustadt als Brauereibetrieb gegründet, entwickelte sich die Brauerei schnell zum seinerzeit größten Brauereibetrieb in der Provinz Sachsen. 1937 wurde der Diamant als patentrechtlich geschütztes Markenzeichen in Verbindung mit der Marke Diamantbier eingeführt. Weit über die Grenzen Magdeburgs bekannt wurde auch der Werbeslogan „Stadt und Land trinkt Diamant!“. 1991 führte aber zum sang- und klanglosen Untergang der mittlerweile privatisierten Brauerei. Seitdem galt die Brauerei als Industriearuine.

Um so schöner ist es, einen so traditionsreichen Ort mit viel Liebe und Ehrfurcht aus seinem Dornröschenschlaf zu erwecken und zu einem Zuhause für Magdeburg umzugestalten.

Wahre Kunst und großes Geschick liegt bei solchen geschichtsträchtigen Objekten in dem Know-how aber auch in dem Feingefühl, alte Schätze zu wahren und gleichzeitig mit neuer Bedeutung zu beleben. Unser Ziel ist es, der prächtigen Architektur mit sorgfältiger Sanierung wieder zu altem Glanze zu verhelfen. Die denkmalgeschützte Substanz wird mit viel Erfahrung und handwerklichem Können in Form gebracht. Hier entstehen neue Wohnungen, die allen Komfort der Neuzeit bieten – in Renaissance an unvergessene Geschichte. So facettenreich wie das Gebäude, so individuell und faszinierend ist das Spektrum der hier entstehenden Wohnungen.



Visualisierungsbeispiel Innenansicht

DIE WOHNUNGEN



DIESE VIELFALT BEREICHERT DAS DASEIN

Eine Vielfalt, die begeistert. Und das alles nahezu vollständig barrierefrei. Die Diamantbrauerei bietet abwechslungsreiche Grundrisse und spannende Wohnungseinheiten. Hier werden alle Ansprüche von Single-Haushalt über Großfamilien bis zum Alterssitz erfüllt. Es gehören 1-Zimmer bis 5-Zimmer-Wohnungen zum Angebot.



Visualisierungsbeispiel Innenansicht



Visualisierungsbeispiel Innenansicht

BIERSTUBE

WOHNEN IN DER DIAMANTBRAUEREI MAGDEBURG



Der Grundriss vom Typ „Bierstube“ bietet auf etwa 60 qm mit 2 Zimmern den idealen Wohnungstypen für Singles oder junge Paare. Der helle und offene Wohn-Kochbereich führt direkt auf den großzügigen Balkon mit wunderbarem Ausblick. Das Schlafzimmer bietet viel Platz für Bett und Schränke. Das Badezimmer punktet mit entspannter Größe und einer edlen Walk-In-Dusche. Ein zusätzlicher Abstellraum ermöglicht das leichte Verstauen der alltäglichen Gebrauchsgegenstände.



SCHANKRAUM

WOHNEN IN DER DIAMANTBRAUEREI MAGDEBURG



Für Familien oder Menschen im Home-Office lässt der Grundriss der 4-Zimmer-Wohnung des Typs „Schankraum“ keine Wünsche offen. Das Master-Schlafzimmer verfügt über eine große Ankleide. Das zweite Schlaf- oder Arbeitszimmer bietet dafür direkten Zugang zum großzügigen Balkon.

Die Wohnung verfügt über ein Dusch-Wannen-Bad als auch über ein Gäste-WC. Ein weiteres Highlight ist die Küche, die zwar separat, aber dennoch durch eine halbhöhe Öffnung als kommunikativer HotSpot punktet. Das daran anschließende helle Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang zum Balkon, der zum Sonnen einlädt.



HÜTTENSCHENKE

WOHNEN IN DER DIAMANTBRAUEREI MAGDEBURG



Die Penthouse Wohnung im Dachgeschoss überzeugt mit 4 Zimmern und zwei großartigen Dachterrassen. Zwei gleichgroße Kinderzimmer und ein herrschaftlich geschnittenes Master-Schlafzimmer mit eigenem Dachterrassenzugang bieten herrlichen Komfort – wenn hier nicht sogar von Luxus gesprochen werden kann.

Die Küche ist ein kommunikativer Treffpunkt für die ganze Familie und dennoch ein Rückzugsort, da diese vom Wohnzimmer geschickt abgetrennt ist. Die Terrasse vereint urbanes und naturnahes Lebensgefühl auf einzigartige Weise. Über den Dingen und doch mittendrin – diese Wohnung wird Sie verzaubern.



DIE AUSSTATTUNG



KLUGES DESIGN FÜR HÖCHSTEN KOMFORT

Material, Design und Verarbeitung – das sind die Komponenten, die für hohe Wohnqualität sorgen. Bei der Diamantbrauerei gibt das Bestehende die Richtung vor und wird mit Präzision und Perfektion umgestaltet. Für höchsten Komfort im Alltag.





WILLKOMMEN

ZU HAUSE ANKOMMEN UND WOHLFÜHLEN



Fußbodenheizung, edle Bodenbeläge und hochwertige Fliesen im Badezimmer lassen das Wohnen in der Diamantbrauerei zum Genuss werden. Die Wände sind standardmäßig glatt gespachtelt und bieten so viel Freiraum für eigene Designgestaltung. Zusätzliche Handtuchheizungen und Deckenspots in Flur

und Bad komplettieren das angenehme Wohngefühl. Das Gebäude ist barrierefrei zugänglich und alle Wohnungen sind bequem über einen Fahrstuhl erreichbar. Die Wohneinheiten verfügen entweder über eine schöne Terrasse oder einen großen Balkon, der dazu einlädt, den Blick in die Ferne schweifen zu lassen.



WOHLFÜHLOASE

WILLKOMMEN IN IHREM BAD



Lassen Sie sich von den Ausstattungsdetails Ihres neuen Badezimmers verzaubern. Die bodenebenen Walk-In-Duschen, Badewannen, Armaturen und Toiletten sind von ausgesuchter Qualität und

aus dem Hause namhafter Hersteller. Alle Komponenten sind in Design und Material stilvoll aufeinander abgestimmt und machen Ihr Badezimmer zu einem Wohlfühlort.



Visualisierungsbeispiel Aussenansicht

DIAMANTBRAUEREI MAGDEBURG



AUF EINEN BLICK

- ✓ hervorragende Lage innerhalb Magdeburgs
- ✓ ausgezeichnete Verkehrsanbindung
- ✓ optimale Infrastruktur direkt vor der Haustür
- ✓ Ensemble mit 26 Wohneinheiten
- ✓ 2, 3, 4 und 5-Zimmerwohnungen
- ✓ Wohnflächen von 60 bis 160 qm
- ✓ Wohneinheiten verfügen alle über Balkon oder Terrasse
- ✓ Gebäude ist barrierefrei zugänglich
- ✓ 25 von 26 Wohnungen barrierefrei
- ✓ alle Etagen mit Aufzug erreichbar
- ✓ alle Wohnungen mit Kellerraum und Kfz-Stellplatz
- ✓ Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen im Keller

Rechtliche Hinweise

Der Verkaufsprospekt ist erst dann als vollständig anzusehen, wenn dem Investor sowohl der hier vorliegende Prospektteil A als auch der zugehörige Prospektteil B sowie die damit verbundenen Vertragswerke (Kaufvertragsentwurf, Verweisurkunde mit Teilungserklärung einschl. Anlagen sowie Baubeschreibung) zur Kenntnissnahme ausgehändigt wurden.

Gegenstand des Verkaufsprospektes ist die Darstellung der kompletten Neuerrichtung von 26 Eigentumswohnungen in einem denkmalgeschützten Brauereigebäude aus dem Jahr 1906, am Standort Alte Diamantbrauerei 4 in 39124 Magdeburg.

Die 26 Wohnungen verfügen jeweils über einen Keller als Teil des Sondereigentums sowie einen Pkw-Stellplatz als Sondernutzungsrecht. Die sechs Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über Terrassen, die weiteren Wohnungen in den Obergeschossen über Balkone bzw. eine Wohnung im 1. Obergeschoss über eine Loggia (WE 8) sowie die Wohnungen im 3. Obergeschoss teilweise über Balkone und Terrassen als Teil des Sondereigentums.

Die Prospektherausgeberin in ihrer Funktion als Verkäuferin erteilt durch die im Prospekt zu diesem Projekt getätigten Auskünfte keinerlei Rechts- oder Steuerberatung, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Berufsträgern zugewiesen ist. Auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen, Fragen der Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen des Immobilieninvestments erfolgt keine Beratung, sondern der Investor ist gehalten, sich entsprechenden Rat fachkundiger dritter Personen seines Vertrauens einzuholen. Weiterhin übernehmen weder die Prospektherausgeberin oder ein an der Erstellung dieses Prospektes beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der unterstellten Kosten- und Ertragsstruktur.

Aufgrund der Vielzahl möglicher Nachteile des Investments sind diese in die nachfolgenden vier grundlegenden Kategorien einzuteilen:

Alle diese Faktoren sind sowohl individuellem (personen- oder objektbezogene Sachverhalte) als auch generellem Wandel unterworfen. Die im Prospekt Teil A gezeigten Fotos, Illustrationen und weiteren Darstellungen sind zur Visualisierung gedacht und können im Einzelfall in den einzelnen Eigentumswohnungen in Details abweichen, so dass die Prospektherausgeberin insoweit keine Haftung übernehmen kann. Im Teil B werden dann die wesentlichen Risiken eines Immobilieninvestments, die im vorliegenden Teil A nur kurz exemplarisch dargestellt werden können, ausführlich erläutert und ergänzt.

Grundlage der Rechtsbeziehung zwischen Prospektherausgeberin und Investor sind die abzuschließenden Vertragswerke, die dann die gegenseitigen Rechte und Pflichten regeln und im Prospektteil B ausführlich erläutert werden. Dem Investor wird bei weitergehendem Interesse in Ergänzung zum vorliegenden Prospektteil A noch der Prospektteil B sowie eine Zusammenstellung von Unterlagen mit Vertragsmustern sowie objektbezogenen Unterlagen zur Verfügung gestellt, die ihm die weitere konzeptionelle Gestaltung der Verträge verdeutlichen sollen. Sobald der Investor bereit ist, wird auf der Grundlage dieser Unterlagen das individualisierte Vertragsangebot für die notarielle Beurkundung erstellt. Insofern unterliegt der finale Notarvertrag als auch die sonstigen Verträge gegenüber dem Entwurf noch tatsächlichen und rechtlichen Änderungen/Anpassungen. Maßgeblich sind letztlich die beurkundete Vertragsfassung bzw. die unterschriebenen

Verträge. Der Prospekt als solcher orientiert sich im Aufbau und in der inhaltlichen Gliederung an den Vorgaben der Wirtschaftsprüfer (IDW S 4) Grundsätze ordnungsmäßiger Begutachtung der gesetzlichen Verkaufsunterlagen von Alternativen Investmentfonds vom 24.05.2016 und den darin enthaltenen Vorgaben). Allerdings können aus diesen Standards keine Haftungsansprüche gegen die Prospektherausgeberin abgeleitet werden.

Die Prospektherausgeberin hat als Einzige die Möglichkeit, verbindliche Angaben im Hinblick auf den Prospekt zu tätigen oder, falls Anpassungsbedarf besteht (z. B. aufgrund behördlicher Auflagen), abweichende Angaben zu machen. Mit der Vermittlung oder dem Vertrieb betraute Dritte haben keine diesbezügliche Berechtigung. Insoweit übernimmt die Prospektherausgeberin keine Haftung für derart unrechtmäßige Erklärungen. Es sind einzig und allein die Erklärungen der Prospektherausgeberin maßgebend.

Aufgrund des Herstellungs- und Ausgabezeitpunkts des Prospektes und der damit verbundenen zeitlichen Weiterentwicklung besteht die Möglichkeit, dass die im Prospekt noch nicht abschließend feststehenden Zahlen, Fakten und Daten noch Modifikationen/Anpassungen unterliegen. Der Investor hat daher die Möglichkeit, sich bei der Prospektherausgeberin bezüglich der nach Prospekterstellung eingetretenen aktuellen Entwicklung zu informieren und die Prospektherausgeberin wird ihm soweit wie möglich diese Informationen zukommen lassen. Sollte er von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, so muss er, wenn er dadurch Erkenntnisse gewinnt, dass hier erhebliche Abweichungen zum Prospekt vorhanden sind und sich dadurch eventuell Ansprüche gegen die Prospektherausgeberin ableiten lassen könnten, diese innen 12 Monaten gegenüber der Prospektherausgeberin geltend machen. Ansonsten verjähren solche Ansprüche – wenn sie denn überhaupt bestünden – nach Ablauf von drei Jahren gerechnet ab dem Datum der Herausgabe des Prospektes.

Eine Haftung der Prospektherausgeberin für vorsätzlich oder grob fahrlässige Falschaussagen kann dadurch aber nicht ausgeschlossen werden. Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Prospektherausgeberin bei der Zusammentragung der für die Anlageentscheidung des Investors maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Informationen nach bestem Wissen und Gewissen gehandelt hat, damit diese wahrheitsgemäß und soweit als möglich vollständig sind. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass trotz umfassender und gründlicher Prüfung bedauernswerte Irrtümer auftreten können.

Der vollständige Verkaufsprospekt (Prospektteil A und Prospektteil B) wurde im August 2023 erstellt. Im Anschluss wurde der Prospekt durch die Prospektherausgeberin den Vertrieben zur weiteren Verwendung ausgehändigt.

Verfasser/Herausgeber
Diamantbrauerei Sanierung GmbH & Co. KG
Lennéstraße 4, 39112 Magdeburg

Konzeption und Art Direction
ADD ONE . Atelier für Design und Entwicklung
Große Diesdorfer Straße 23-24, 39108 Magdeburg

Diese Broschüre unterliegt dem Urheberrecht. Jede Art der Verwertung dieser Broschüre oder von Teilen derselben bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Herausgebers.

Rechtliche Risiken	Objektbezogene Risiken	Personenbezogene Risiken	Marktbezogene Risiken
Änderung der Steuerge-setzgebung und/oder der Verwaltungspraxis und/oder der Rechtsprechung	Insolvenz der Verkäuferin und/oder bauausführendem Unternehmen (Fertigstellungsrisiko)	Fehlende Finanzierungs-möglichkeiten aufgrund unzureichender Bonität und Einkommensverhältnisse	Veränderung der Makro- und/oder Mikrolage, -> Abnehmende Attraktivität des Umfelds
Änderungen des Miet-, Wohn- und Teileigentumsrechts, z.B. Änderungen der Wohnflächenverordnung, Kappungsgrenze	Wesentliche Mängel bei der Herstellung und/oder nach Ablauf der Gewährleistungsfrist -> Instandhaltungsrisiko	Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Krankheit oder Unfall	Geänderte Nachfrage hinsichtlich Raumgestaltung und - Ausstattung sowie des Flächenverbrauchs
(geänderte) rechtliche Auflagen bei der Grundrissgestaltung/ Bauausführung bzgl. des Bestandes, bspw. auch die Nachrüstung technischer Anlagen betreffend, eingeschränkter Schall-, Tritt- und Wärmeschutz gegenüber Neubau	Eingeschränkte Möglichkeit zur Eigennutzung wenn vermietete Wohnung, daher primär Kapitalanlage, -> Weiter-veräußerung (nur) an Kapitalanleger möglich	Änderung persönlicher Lebensumstände führt zu verringertem (zu versteuerndem) Einkommen -> verminderte Steuervorteile	Demografische Entwicklung
Wegfall Denkmal AfA § 7 i EStG und KfW-Förderung	Streitigkeiten mit der Mieterschaft, Mietminderungen etc.	Erhöhte Liquiditätsbelas-tung durch Ausgleich von Unterdeckungen -> Notverkauf -> Insolvenzrisiko beim Käufer	Sinkender Verkaufspreis auf dem Zweitmarkt (Wiederverkaufsrisiko)
Aufgrund behördlicher Auflagen-> Erhöhte Reparatur- und Instandhaltungskosten	Unzureichende Objekt-verwaltung -> erhöhte Bewirtschaftungskosten	Unzureichende Entschuldung bzw. fehlende Exit-Strategie bei Rentenbeginn	Negative Entwicklung zukünftiger Kosten und Mieterträge
Verjährung von Ansprüchen gegen am Bau beteiligte Handwerker bzw. Risiko von deren Insolvenz	Mieterauswahl -fluktuation, daraus resultierend: Leerstandsrisiko, Wiedervermietungskosten	Verhältnis zu Miteigentümern -> Beschlussmehrheit in der Wohnungseigentümerversammlung	Künftige Entwicklung der Darlehenszinsen -> Erhöhte Kosten der Anschlussfinanzierung

Bildnachweise

Fotos: Seite 8,9 Shutterstock ID 417850543, www.shutterstock.com, Oleg Senkov, View on Magdeburg city center and downtown in Spring, Magdeburg, Germany, 2016, Seite 11 Shutterstock ID 656116264, www.shutterstock.com, Oleg Senkov, Statue of great scientist Otto Gvericke, Magdeburg, Germany, summer time, Seite 12 Shutterstock ID 436104283, www.shutterstock.com, Uhryn Larysa, Magdeburg Water Bridge, across river Elbe-Havel Canal, stunning engineering construction at sunset light, Saxony, Germany, Seite 13, Shutterstock ID 1104780941, www.shutterstock.com, PopTika, Manager engineer check and control automation robot arms machine in intelligent factory industrial on real time monitoring system software. Welding robotics and digital manufacturing operation, Shutterstock ID 61682161, www.shutterstock.com, Claudio Divizia, The Bauhaus building in Dessau near Berlin, Germany - high dynamic range HDR, Shutterstock ID 1068298124, www.shutterstock.com, Heiko Kueverling, Lettering „University“ made of metal in a meadow in the city center of Magdeburg in Germany, Seite 14, 15, Shutterstock ID 255373687, www.shutterstock.com, Traveller Martin, the dome of Magdeburg in Germany at dusk, Seite 17, Shutterstock ID 213951049, www.shutterstock.com, Cathedral of Magdeburg at river Elbe, Germany, summer 2014, Seite 18, Shutterstock ID 95598715, www.shutterstock.com, S.Borisov, Domplatz in Magdeburg, Seite 19, Shutterstock ID 435131866, www.shutterstock.com, Oleg Senkov, Magnificent Green Citadel of Magdeburg at

sunset, Germany, Summer 2016, Shutterstock ID 133365401, www.shutterstock.com, Oleg Senkov, Elbapark Millennium Tower in Magdeburg, Shutterstock ID 744817099, www.shutterstock.com, Pixelmischwerk, Crane in the night, shuttererstock ID 377152354, www.shutterstock.com, Seite 23, About life, A happy family with kids in the park, Shutterstock ID 81208468, www.shutterstock.com, LianeM, Magdeburg abbey, shutterstock ID 487108399, www.shutterstock.com

Visualisierungen

Aussenvisualisierungen: AR Buildings GmbH
Grundrisse: AR Buildings GmbH
Innenvisualisierungen: Home Comfort GmbH



DIAMANTBRAUEREI

»» MAGDEBURG ««

Diamantbrauerei Sanierungs GmbH & Co. KG
Büroanschrift:
Lennéstraße 4
39112 Magdeburg