BAUMEISTER QUARTIER

Friedrich-Stengel-Straße, Fulda

SOLID LINE

WI INVEST

BAUMEISTER QUARTIER

Beste Aussichten für Ihre Kapitalanlage im Herzen Fuldas

FULDA – STADT DER BAUMEISTER. STADT MIT VERGANGENHEIT UND ZUKUNFT

Mitten in Deutschland, im Dreiländereck Hessen, Thüringen und Bayern, liegt die Barockstadt **Fulda**. Mit 65.000 Einwohnern ist sie die **neuntgrößte Stadt Hessens**. Größere Städte wie Frankfurt, Kassel oder Würzburg liegen ca. 100 km entfernt, wodurch sich Fulda als wirtschaftliches und kulturelles **Zentrum der Region Osthessens** etabliert hat. Gemeinsam mit den Umlandgemeinden Petersberg, Künzell und Eichenzell bildet Fulda eine Agglomeration von etwa **106.000 Bewohnern** (Stand 2009).

Durch seine zentrale Lage ist Fulda mit dem Auto über die A7 oder die A66 über einen unmittelbaren Autobahnanschluss zu erreichen.
Der ICE-Bahnhof zählt als zentraler deutscher Bahnknotenpunkt zur zweithöchsten deutschen Bahnhofskategorie.

Fulda blickt auf eine mehr als **1.200-jährige Stadtgeschichte** zurück und glänzt mit zahlreichen historischen Bauten. Besucher und Bewohner genießen neben mittelalterlichen Gassen und Plätzen das **malerische Barockviertel mit Dom, Stadtschloss und Schlosspark** sowie diversen eleganten **Palais**. Gleichzeitig ist Fulda ein erfolgreicher Wirtschaftsstandort. Die **Arbeitslosenquote ist mit weniger als 4 %** die niedrigste in Hessen. Die Fachhochschule mit über **7.000 Studenten** ist ein Magnet für junge Menschen. Attraktive Einkaufsmöglichkeiten und eine hohe Kneipendichte bieten ein Extra an Lebensqualität.

MEISTERHAFTES RISIKO-RENDITE-RANKING: „A“ FÜR FULDA

Fachmagazine und deutsche Medien sind sich einig: Neben Bonn und Wolfsburg weist Fulda aktuell **bundesweit die attraktivsten Rahmenbedingungen für wohnwirtschaftliche Investments** auf. Beurteilungskriterien waren Bevölkerungsentwicklung, sozioökonomische Entwicklung, Wohnungsmarkt, aktuelle Miet- und Kaufpreise sowie die Nachfrage nach Wohnraum.

Fulda wurde in der Gesamtwertung **mit einem A ausgezeichnet**, kann die Stadt doch einen **Einwohnerzuwachs von 3 %** in den letzten 10 Jahren sowie eine gesunde Handels- und Gewerbestruktur vorweisen. Die steigenden Einwohnerzahlen sorgen für eine **gute Wohnungsnachfrage**. Unterstützt wird dieser Trend durch ein eher **knappes Wohnungsangebot** aufgrund geringer Fertigstellungen von neuem Wohnraum.

Zwar gehört Fulda mit einer **durchschnittlichen Erstbezugsmiete von 6 bis 8 €** zu den eher günstigen Standorten in Hessen, jedoch rechnen hier Wohnungsmarkt-Experten aufgrund der ausgezeichneten Rahmenbedingungen mit marktgerechten Anpassungen.

Ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis sowie eine solide Wertentwicklung machen das **Baumeister Quartier** zu einem zuverlässigen Investment.

3X3 - DAS RECHNET SICH MEISTERLICH

3 Gebäudekomplexe mit je drei Hauseingängen bilden das Baumeister Quartier in der Friedrich-Stengel-Straße 2–18.

5.374 M²
(Grundstücksgröße der Liegenschaft)

Das Baumeister Quartier in Ziehers-Süd ist nur ca. 2 km vom Zentrum der Stadt entfernt. Die Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet mit ausgedehnten Grünflächen. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen. Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe.

Satteldach aus
dem Jahr 1953/54
3 (solide Mehrfamilienhäuser) X 6 (Wohnungen je Haus) = 2.385 M² (Wohnfläche insgesamt)

DAS BAUMEISTER QUARTIER IN ZAHLEN

3-GESCHOSSIG (Bauweise) **MIT**
265 M² WOHNFLÄCHE (je Haus)

10 GARAGEN (vermietet)

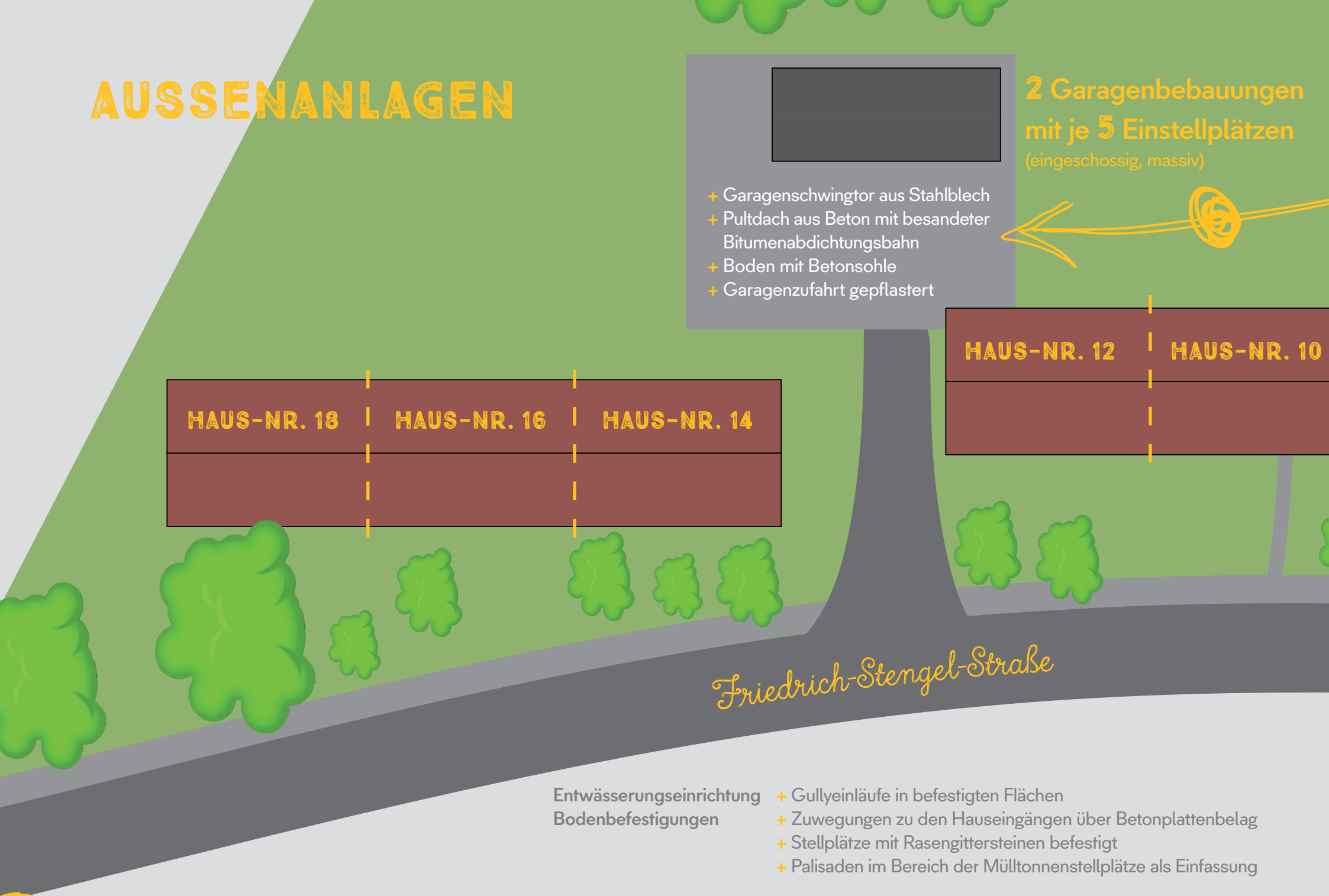
10 PKW STELLPLÄTZE (vermietet)

77,9 M²
(Nutzfläche je Hauseingang)

9 HÄUSER (Liegenschaft)

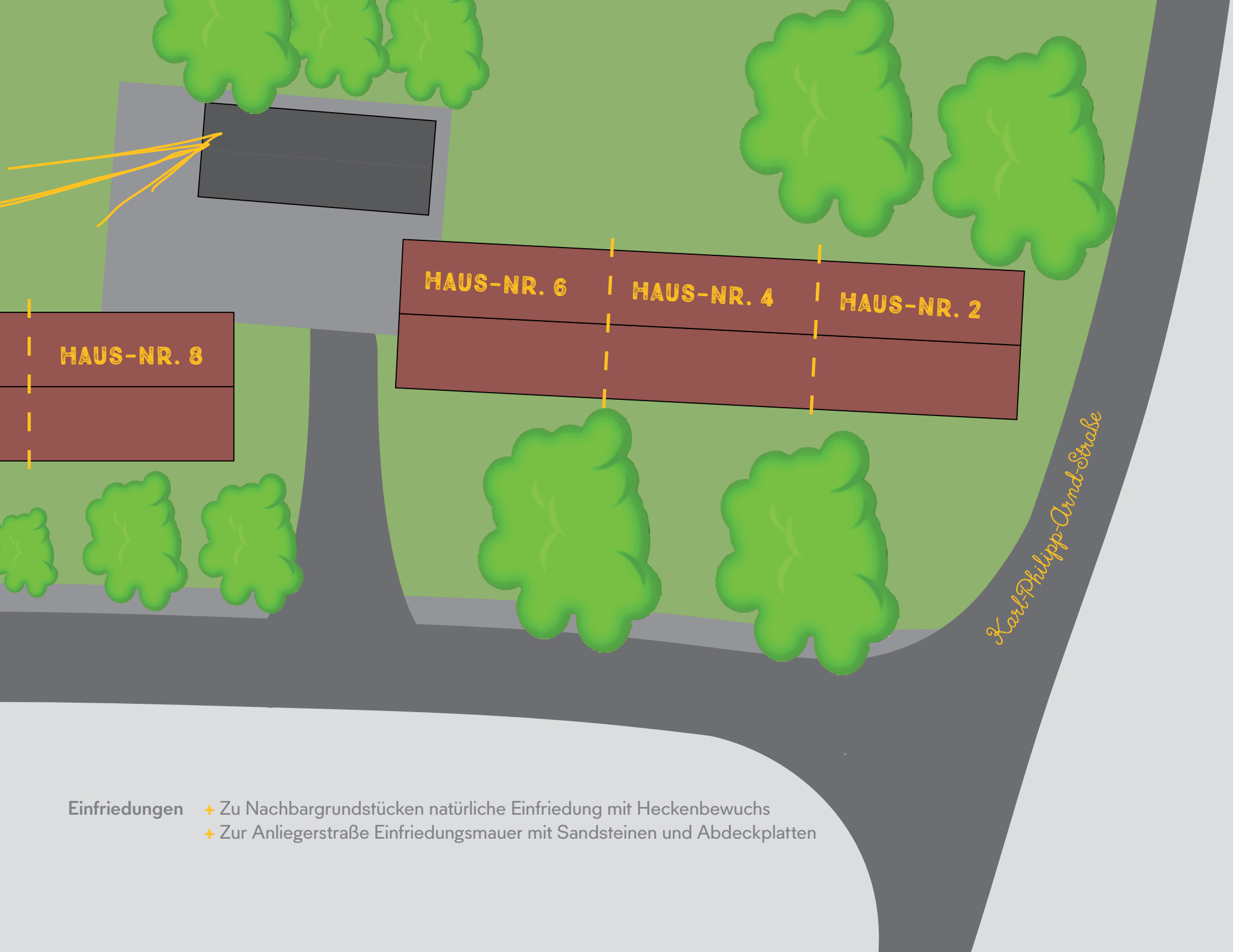
Bauweise und Ausstattung	+ nicht ausgebaute Dachgeschosse + voll unterkellert + jede Wohneinheit verfügt über einen Abstellraum im Keller + Zentralheizung (2009) mit Warmwasserversorgung + Kalt-Warmwasserzähler + Wärmedämmung Fassade, Decke, DG und KG (2000)
Anzahl der Wohneinheiten	+ 54
Aufteilung je Haus	+ je 2 Wohnungen im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss

AUSSENANLAGEN



Entwässerungseinrichtung
+ Gullyeinläufe in befestigten Flächen

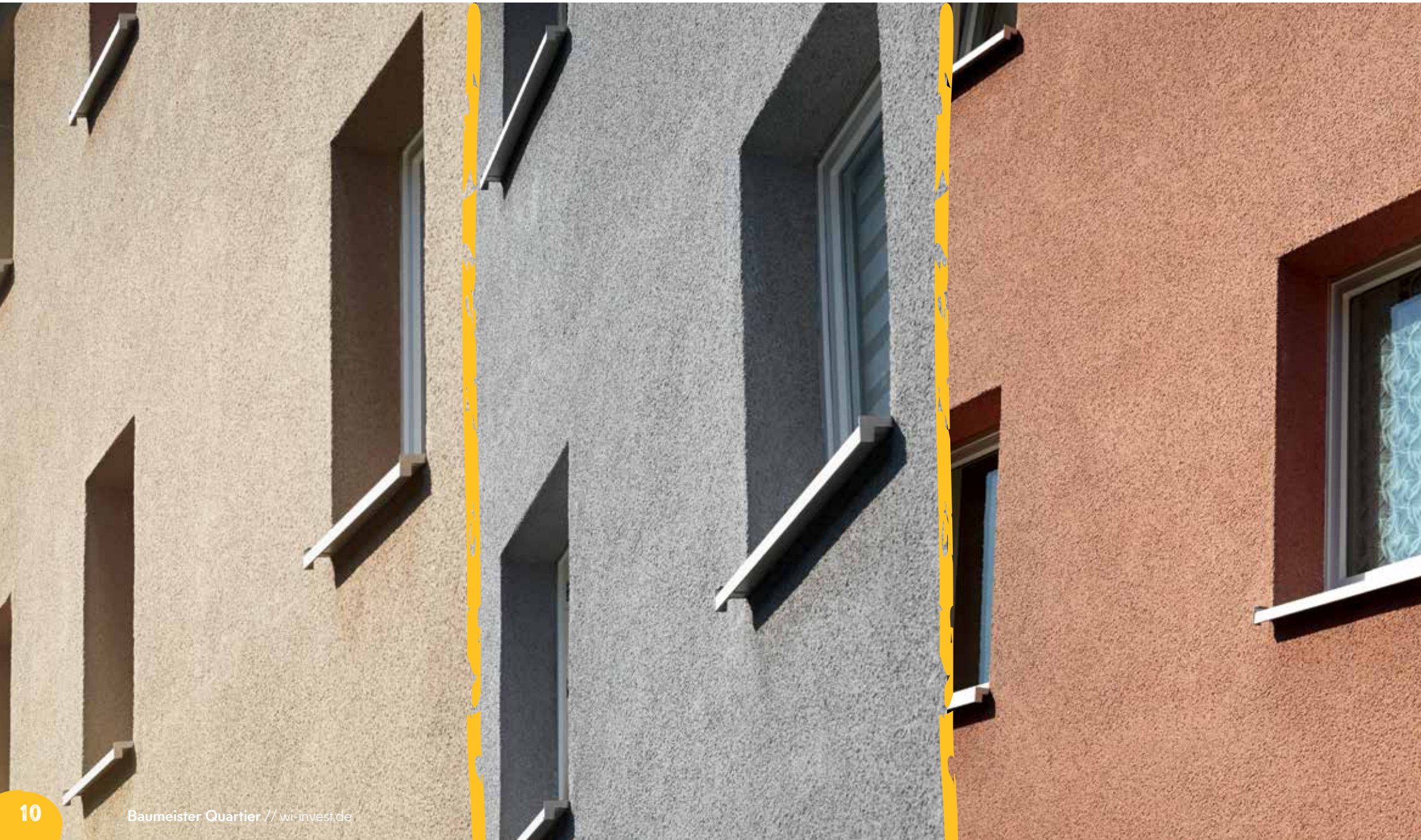
Bodenbefestigungen
+ Zuwegungen zu den Hauseingängen über Betonplattenbelag
+ Stellplätze mit Rasengittersteinen befestigt
+ Palisaden im Bereich der Mülltonnenstellplätze als Einfassung



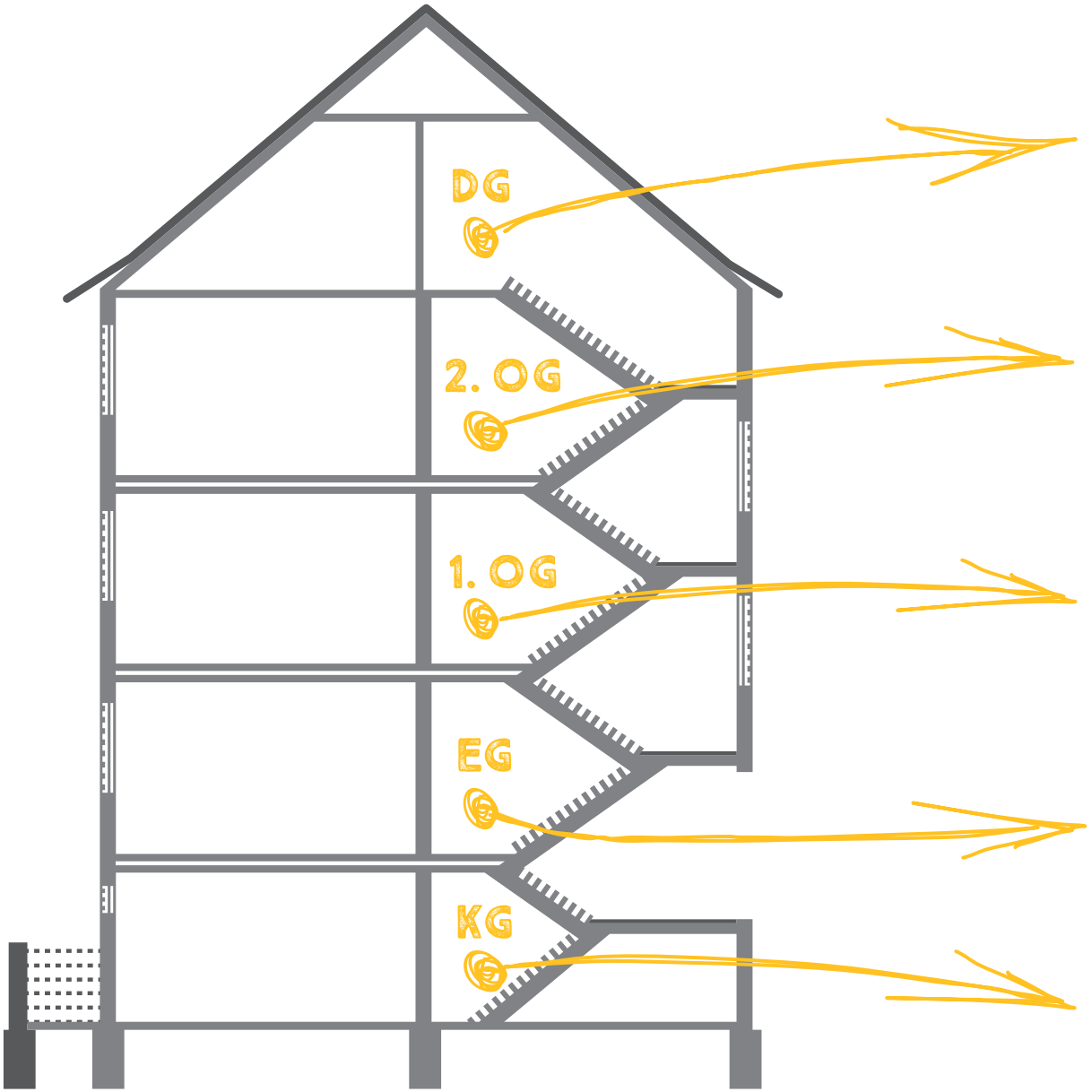
Einfriedungen

+ Zu Nachbargrundstücken natürliche Einfriedung mit Heckenbewuchs
+ Zur Anliegerstraße Einfriedungsmauer mit Sandsteinen und Abdeckplatten

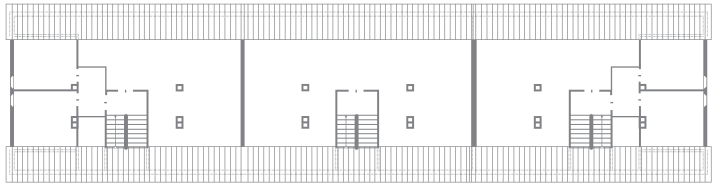
3 GEBÄUDE, 3 FASSADENFARBEN...



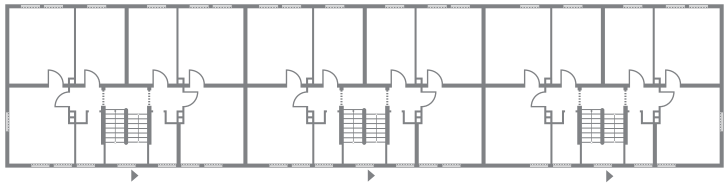
...EIN EINHEITLICHES BAUKONZEPT



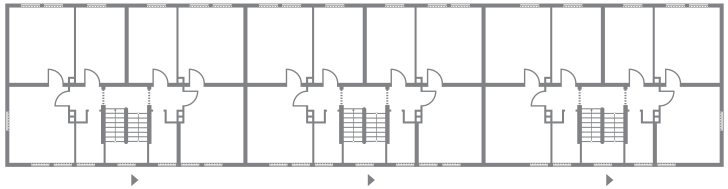
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)



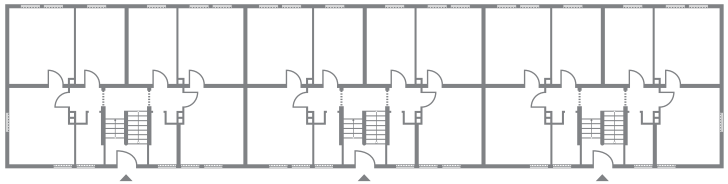
2. Obergeschoss = 89,80 M²



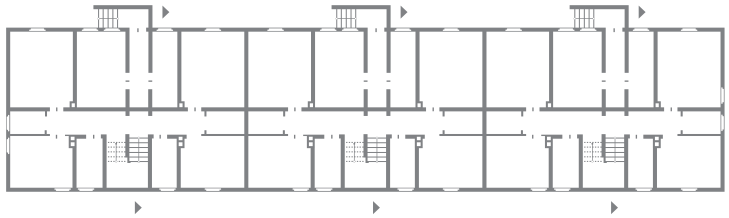
1. Obergeschoss = 87,60 M²



Erdgeschoss = 87,60 M²



Kellergeschoss



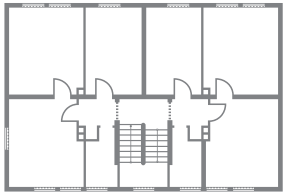
IMMOBILIEN-INVEST MIT HOHER NACHFRAGE

Für das Baumeister Quartier existiert bereits jetzt eine **Mieter-Warteliste**, wodurch eine **dauerhafte Vermietung** nahezu **garantiert** werden kann. Für Kapitalanleger ergeben sich dadurch aussichtsreiche Perspektiven. Die Mieterstruktur ist gut gemischt, Zahlungsausfälle gibt es keine.

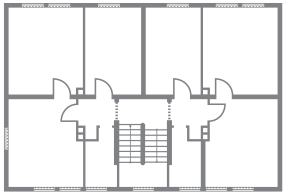
Die Wohneinheiten teilen sich wie folgt auf:

2. OBERGESCHOSS

2. Obergeschoss links (2 ZKB) = 44,90 M²

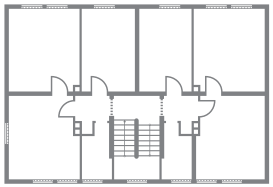


2. Obergeschoss rechts (2 ZKB) = 44,90 M²

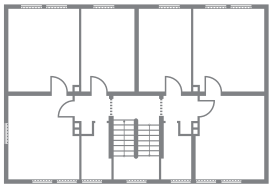


1. OBERGESCHOSS

1. Obergeschoss links (2 ZKB) = 43,80 M²

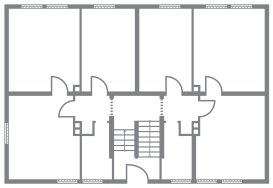


1. Obergeschoss rechts (2 ZKB) = 43,80 M²

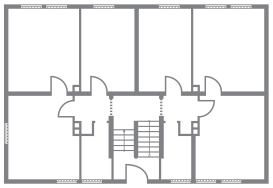


ERDGESCHOSS

Erdgeschoss links (2 ZKB) = 43,80 M²



Erdgeschoss rechts (2 ZKB) = 43,80 M²



265 M²

(Wohnfläche je Haus)

Die Wohneinheiten werden ab dem 1. November 2015 für durchschnittlich 5,30 €/m² vermietet. Daraus ergibt sich eine Durchschnittsmiete von monatlich **1.390,20 €/Hauseingang**.

Zukünftig ist eine marktgerechte Anpassung auf 6,50 €/m² realistisch.

Kaufpreis je Hauseingang mit 6 Wohnungen	341.850,00 €
Provision	provisionsfrei
Jahres-Netto-Mieteinnahmen	bis zu 17.621,52 €
Rendite	bis zu 5,15 % Rendite

FAKTEN

SOLIDE AUSSTATTUNG

Treppen	+ Außentreppen: Eingangstreppen aus Betonwerkstein mit je 3 Steigungen
Innentreppen	+ Innentreppen: Holztreppen mit PVC-Belag und Kantenschutz, rechtsläufige Treppenanlage mit Zwischenpodest und Holzgeländer
	+ Kellertreppen: Beton mit Farbanstrich
Türen	+ Eingangstüren: Holztüren mit Isolierverglasung von 1983
	+ Innentüren: Holztüren mit Umfassungszargen
	+ Kellertüren: Holzspaliere
Fenster	+ Holzfenster, 2-fach Isolierverglasung (nach Bedarf getauscht bzw. in Stand gesetzt)
Bodenbeläge	+ Treppenhaus mit Kunststein Terrazzobelag
	+ PVC-Belag auf Holzdielung
Sanitärausstattung	+ Bäder mit Stand-WC und Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Einhebelmischer, Stahlbadewanne, in Haus Nr. 2–12 sind teilweise Duschen statt Badewannen bei Erneuerung eingebaut worden
Sonstiges	+ Sprech- und Briefkastenanlage je Eingang, Sprech- und Türöffnungsanlage von den Wohnungen zur Eingangsstation, Telefon- und Kabel-TV-Anschlüsse in allen Wohnungen

TOP FÜR IHRE BILANZ

Auch in Sachen Energie

AUSSENWÄNDE/FASSADE

Fundament	+ Stampfbeton
Kellergeschoss	+ 24er Gittersteine
Erd- und Obergeschoss	+ 24er Bimshohlblock mit Wärmedämmverbundsystem
	+ 1982 aufgebracht
	+ ca. 10 cm Styropor
	+ Außenputz mineralisch strukturiert ausgeführt mit Farbanstrich

DECKEN

Kellergeschoss	+ geschalte Betondecke, unterseitig gedämmt mit GK-Vorsatzschale
Erd- und Obergeschoss	+ Kaiserdecke mit Holzdielung
Dachgeschoss	+ Holzbalkendecke mit Strohlehm, Dämmung und Spanplattenlage

FENSTER

+ Holzfenster mit Isolierverglasung von 1982/83
+ Fensterbänke innen Kunststein, außen in Aluminium ausgeführt
+ Rollladenkästen mit Kunststofflamellen, manuell bedienbar
+ Kellerfenster aus Stahl mit Vergitterung

DACH

+ Satteldach mit Tonziegeleindeckung auf Traglattung
+ Schornsteinkopf mit Eternitplattenverkleidung
+ Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink erneuert.

FAKTEN

Energieausweis gültig bis	**18.11.2019**
Energieausweis	**Bedarfsausweis**
Baujahr	**1953/1954**
Endenergiebedarf (Durchschnitt)	**123,48 kWh/(m²*a)**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Heizung	**Gaszentralheizung**

FRIEDRICH STENGEL

Wer war das eigentlich?

Friedrich Stengel, Baumeister des Barock

Namensgeber für die Adresse des Baumeister Quartiers ist der deutsche Mathematiker und Architekt **Friedrich Stengel** (1694–1787).

Bereits im Alter von 14 Jahren nahm er an der **Berliner Akademie** das Studium der mathematischen Wissenschaften und der zivilen Baukunst auf.

Mit 18 Jahren führte ihn sein Weg nach Italien, um die **italienische Architektur** kennenzulernen.

Im Alter von 27 Jahren begann sein **Wirken in Fulda**, wo er Aufträge zur Anfertigung von Grundrissen vom **regierenden Fürsten am Hofe zu Fulda** erhielt. 1722 setzte er den **Bau des Fuldaer Residenzschlosses** bis zu dessen Vollendung fort.

Unter Stengels Mitarbeit entstanden auch die **Schlösser Biebrich, Usingen, Gräfenwiesbach** sowie **Schloss und Kirche in Erbach**. In Fulda war er neben der Orangerie vermutlich noch am Bau des **Jagdschlosses Tiergarten** und des **Gutshofs von Bronnzell** beteiligt.

MEISTERHAFTE IMMOBILIENBERATUNG

Wi-Invest ist der Investment-Bereich von **Wiora-Immobilien**, einem Familienunternehmen, das seine Wurzeln im Maklergeschäft in der **Region Marburg-Biedenkopf** hat.

Wi-Invest bietet **Lösungen für Kapitalanleger**. Ziel ist, mit langfristigen Geldinvestitionen den reellen Wert einer Immobilie zu erhalten und **Gewinne zu erzielen**.

Die Berater von Wi-Invest haben ihre Leidenschaft zum Beruf gemacht und bieten eine **jahrzehntelange Erfahrung** in Sachen Immobilien als Kapitalanlage. Investoren profitieren dabei von einer **ausgewiesenen Kompetenz und Freundlichkeit** in der Betreuung.

GESCHÄFTSLEITUNG

Berthold Wiora

Waldemar Wiora

Mandana Warsideh

CLEVER ANGELEGT

Auch im Jahr 2015 werden die Renditeerwartungen für deutsche Immobilien überaus positiv bewertet, da die Bundesrepublik durch ihre politische und wirtschaftliche Stabilität **attraktive Möglichkeiten für Anleger** aufweist. Die gestiegene ausländische Nachfrage aufgrund weltweiter Krisenherde, sowie der innerdeutsche Trend nach dem Wunsch einer sicheren Altersvorsorge, stützen diese Erwartungen.

Wi-Invest zeigt Ihnen Kapitalanlagen, welche die Zinserträge gewöhnlicher Bankeinlagen übersteigen. Dabei behält Wi-Invest für Sie sämtliche Faktoren zur Immobilie und deren Rendite im Blick:

+ Wertstabilität
+ Finanzierung
+ Lage der Immobilie
+ Vermietbarkeit und Mieterstruktur
+ Bausubstanz
+ Miethöhe
+ Risiken

Gern erarbeitet das Team von Wi-Invest auch für Sie **Konzepte, Vorteile, Risiken und Chancen** einer langfristigen Investition.

Das Baumeister Quartier in Fulda ist dabei eines von zahlreichen attraktiven Projekten.

CHANCEN UND RISIKEN DER KAPITALANLAGE

Aktuell in Immobilien zu investieren, bedeutet eine gute Chance zur Vermögenssicherung und zum Vermögensaufbau wahrzunehmen. Im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen ist eine Immobilie grundsätzlich als wertbeständig und relativ krisensicher zu bezeichnen. Inflationäre Tendenzen, wie sie aufgrund der aktuellen Geldmarktpolitik und der Euro-Krise befürchtet werden, sind aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten, weshalb langfristig betrachtet eine gute Chance zur Wertsteigerung besteht.

Das Eigentum genießt besonderen Schutz und ist grundsätzlich nicht entziehbar. In jeder Phase der Haltedauer besteht aber auch das Risiko von Wertverlusten. Insofern birgt das angebotene Investment – wie jede andere Kapitalanlage auch – nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Mit diesem Kapitel will der Verkäufer den Erwerber möglichst umfassend auch über oftmals sehr unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken aufklären. Nachfolgend werden daher zehn der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Essentiell für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind demnach zuverlässige Vertragspartner, eine rechtssichere Vertragsgestaltung, ein guter Standort, moderne und qualitativ hochwertige Baumaßnahmen, ein durchdachtes Nutzungskonzept, eine ordentliche Verwaltung, eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung, eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide Finanzierung und die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die entsprechende Beurteilung aktuell immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen zwangläufig nur Prognosecharakter haben. Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass die dargestellten Chancen und Risiken auch kumuliert, das heißt gehäuft auftreten können. Konkret ist denkbar, dass ein Investor im ungünstigsten Fall durch die gleichzeitige Realisierung mehrerer Risiken in den persönlichen Vermögensverfall gerät, indem er beispielsweise bei hoher Fremdfinanzierung, die dazu führt, dass die Einnahmen die Ausgaben einschließlich Zinsen und Tilgung nicht decken, nicht in der Lage ist, die so entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, gegebenenfalls sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen, zu finanzieren bzw. auszugleichen.

Vertragspartner
Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für die Verkäufer- als auch für die Käuferseite. Verkäufer ist die GM VV & Co. GmbH, Inhaber Michele Sciurba, mit Sitz in Frankfurt. Prospektherausgeber und zuständig für den Bereich Vertrieb und Vermarktung ist die Wi-Invest, Inhaber Berthold Wiora, mit Sitz in Marburg.

Verkäufer und Vertrieb schließen und halten daher nur Verträge mit Käufern, bei denen die Annahme gerechtfertigt ist, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind.

Vertragsgestaltung
Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Kauf von Teil- und Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) angeboten. Ferner besteht ein Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum, in welchen der Erwerber eintritt. Daneben kann der Erwerber erklären, mit der Hausverwaltung ein Mietverwaltervertrag zu schließen. Der hier angebotene Erwerb eines bestehenden Hauseinganges (Bestandsimmobilie) erfolgt im Wege eines üblichen Kaufvertrages zu einem fest vereinbarten Kaufpreis. Demnach erhält der Erwerber einen bereits erstellten Hauseingang.

Standort
Der Wert einer Immobilie hängt zum großen Teil vom Standort ab. Hierbei wird unterschieden zwischen Aktivräumen (es ziehen mehr Leute in die Gegend) und Passivräumen (es ziehen aus der Gegend mehr Leute weg). Gleichzeitig ist weiter zu unterscheiden zwischen dem so genannten Makrostandort (Stadt, in welcher sich die Investition befindet) und dem so genannten Mikrostandort (Stadtteil/Gegend, in dem sich die Immobilie befindet). Das Umfeld des Hauses, in der sich der erworbene Hauseingang befindet, sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise können sich – auch in Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen – zum Vorteil, aber auch nachteilig verändern, was erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit des Hauseinganges haben kann. Der angebotene Standort ist im Übrigen im Prospekt beschrieben.

Qualität der Immobilie
Der Wert einer Immobilie hängt im Wesentlichen von nachfrageorientierten und modernen Wohnverhältnissen, angepassten Zuschnitten sowie den üblicherweise gewünschten Ausstattungsmerkmalen ab. Daneben ist selbstverständlich auch die Bauqualität für die Werthaltigkeit des Investments entscheidend.

Nutzungskonzept
Die angebotenen Hauseingänge eignen sich zur Vermietung. Vermietete Eigentumswohnungen in den Hauseingängen haben gegenüber der so genannten Selbstnutzer-Eigentumswohnung im Verkaufsfall den Nachteil, dass diese – wenn sie nicht wieder entmietet sind – für die Käufergruppe Selbstnutzer in der Regel ausfallen. Deshalb kommen vermietete Eigentumswohnungen in erster Linie für andere Kapitalanleger in Betracht, die dann einen Rentabilitätsvergleich mit alternativen Kapitalanlagen anstellen, was bei nicht ausreichend langer Haltedauer zur deutlichen Absenkung des erzielbaren Verkaufspreises gegenüber der investierten Gesamtsumme (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten etc.) führen kann. Eine vermietete Eigentumswohnung ist deshalb eine so genannte Generationeninvestition. Ein vor allem langfristig zu betrachtendes Engagement, weil im Gesamtkaufpreis unter anderem auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, die neben der dann erneut fällig werdenden Grunderwerbsteuer sowie der Notargebühren etc. bei einem Weiterverkauf unter Umständen nicht realisiert werden können beziehungsweise wieder anfielen und dadurch den Verkaufspreis und somit die Gesamtrentabilität schmälern. Vermietung Entscheidet sich der Erwerber für die Vermietung, kommt es für seine Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Eigentumswohnungen in dem entsprechenden Hauseingang an. Aufgrund des Standortes, der Wohnungsgrößen sowie der Architektur geht der Prospektherausgeber von einer potenziell guten Vermietbarkeit des Hauseinganges aus. Gleichwohl besteht eine Reihe von Risiken, die mit der Vermietung der Eigentumswohnungen verbunden sind.

Die tatsächlichen Mieterträge in den verschiedenen Wohneinheiten sind unterschiedlich. Eine Gewähr für die Bonität des aktuellen und eventuell eines neu einziehenden Mieters kann nicht übernommen werden. Der Erwerber trägt deshalb das Risiko, dass er eventuell nicht die erwarteten Mieteinnahmen

erzielt. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig sein. Der Erwerber trägt das Risiko für die Übernahme und die Begleichung der Miete und der Betriebskosten durch den Mieter. Die Bonität der Mieter kann anhand marktüblicher Kriterien überprüft werden (zum Beispiel durch eine Selbstauskunft), wobei sich diese selbstverständlich auch im Laufe der Zeit (beispielsweise durch Verlust des Arbeitsplatzes) nachteilig verändern kann. Generell ist dem Erwerber anzuraten, ein gewisses Leerstands- und damit Mietausfallrisiko einzukalkulieren. Bei Nichtzahlung der Miete muss der Erwerber die Kosten tragen, um seine Rechte gegenüber den Mietern durchzusetzen. Zum Beispiel trägt er die Kosten und die Risiken einer Räumungs- und Zahlungsklage oder eine Vollstreckung gegenüber dem Mieter. Ferner kann bis zum Auszug oder der Räumung ein nicht kompensierbarer Mietrückstand entstehen. Außerdem trägt der Erwerber das Risiko, auf eigene Kosten für eine Neuvermietung sorgen zu müssen. Schließlich ist zu beachten, dass bis zum Zeitpunkt einer Neuvermietung eine je nach Marktlage längere Zeit vergehen kann, der Käufer aber dennoch die Bewirtschaftungskosten, insbesondere die Hausgelder für die Wohnungseigentümergemeinschaft, zu zahlen hat. Während dieser Zeit hat der Erwerber keine Mieteinnahmen und muss der Erwerber eine sich ergebende Finanzierungslücke aus eigenen Mitteln abdecken. Im Detail sollte sich der Erwerber hierzu mit dem Verkäufer bzw. Hausverwaltung abstimmen.

Der Erwerber hat weitere Kosten der Vermietung einzukalkulieren. Bei einer Neuvermietung kann zum Beispiel eine Wohnungsrenovierung erforderlich sein, deren Kosten der Käufer tragen muss. Der Erwerber ist und die weiteren Wohnungseigentümer sind in ihrer Eigenschaft als Vermieter verpflichtet, dem Mieter den vertragsgerechten Mietgebrauch zu gewährleisten und eventuelle Baumängel, die zugleich Mietmängel sind, zu beseitigen. Deshalb können unerwartete Kosten durch Arbeiten zur mangelfreien Herstellung des Sondereigentums oder durch außergewöhnliche Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entstehen, die durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckt sind. Ferner sind die nicht auf die Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten einzukalkulieren. Dazu gehören die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage, die Gebühr des Verwalters nach dem WEG und eventuelle Gebühren eines Mietverwalters (Sondereigentumsverwalters). Der Erwerber muss außerdem damit rechnen, dass es nicht möglich ist, die vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang erhöhen zu können. Der Erwerber ist bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und in der Höhe nach auf eine Kappungsgrenze beschränkt. Der Erwerber trägt deshalb das Risiko, nur in eingeschränktem Umfang eine Erhöhung und Anpassung der Miete verlangen zu können.

Soweit im Prospekt oder in Berechnungsbeispielen Mieterwartungen formuliert werden, kann hierfür keine Garantie übernommen werden. Die Angaben zur Mieterwartung basieren üblicherweise auf Recherchen zur ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete, die jedoch einer Veränderung unterliegen kann. Falls der Käufer sich nicht für den Abschluss eines Sondereigentumsverwaltungsvertrages entscheidet, muss er selbst alle Aufgaben übernehmen, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben, wie zum Beispiel

+ gegebenenfalls kostenpflichtige Mietersuche (Bestellerprinzip),
+ Abschluss der Mietverträge,
+ Überwachung der Mieteingänge,
+ Einforderung rückständiger Mieten,
+ Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen und
+ Durchführung der Anschlussvermietungen.

Dies sollte er bei seiner Rentabilitätsberechnung berücksichtigen. Dazu kommt der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Wohnungseigentümern in der Hausgemeinschaft.

Verwaltung und Wohnungseigentümergemeinschaft
Eine Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet wesentlich über die Werthaltigkeit einer Immobilie und ist unabdingbare Voraussetzung für eine mögliche Wertsteigerung. Zur Verwaltung einer Immobilie gehören im Wesentlichen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums. Durch die Tätigkeit des Verwalters kann sich der Gesamtzustand der Wohnanlage wie auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern.

So entscheidet z. B. der eingesetzte Mietverwalter durch die Auswahl der Mieter (Bonität/soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des abzuschließenden Mietvertrages und der von den Mietern zu entrichteten Umlagen, indem er zum Beispiel wirtschaftlich eigenständig entscheiden muss, ob er in einer eher schlechten Vermietungsphase die Mieten senkt, um eine Vermietung zu realisieren. Ungeachtet dessen kann selbstverständlich kein Verwalter garantieren, ob beispielsweise nach Ablauf einer bestimmten Zeit die Wohnung tatsächlich vermietet ist beziehungsweise der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann beziehungsweise nachkommt.

Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen. Zu einer gewissenhaften Verwaltung gehört zum Beispiel auch die sorgfältige Pflege der Außenanlagen. Ein guter WEG -Verwalter schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene Eigentümergemeinschaft „an einem Strang" ziehen zu lassen, insbesondere bei wichtigen Entscheidungen in Eigentümerversammlungen zum Beispiel zu beschließender Sonderumlagen, der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder dem Vorgehen gegen mit Hausgeld säumigen Miteigentümern.

Neben der Sondereigentumsverwaltung beziehungsweise der Mietverwaltung benötigen alle Käufer als Mitglieder der Eigentümergemeinschaft einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. Im vorliegenden Objekt ist die Firma GM VV & Co. GmbH Bergesgrundweg 3, 60599 Frankfurt am Main, vorerst vom Eigentümer als Verwalter bestellt worden. Kosten der Verwaltung können üblicherweise nicht auf die Mieter umgelegt werden. Der Erwerber von Wohn-/Teileigentum als Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft ist in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, das gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessenwidrig oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus der Gemeinschaftsbezogenheit sind denkbar. Beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergemeinschaft ist zu beachten, dass spezifische Kosten entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht unbedingt entstehen würden. Die Gemeinschaftsbezogenheit der Eigentümerstellung bewirkt auch eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern. Es kann sein, dass ein Miteigentümer beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse, etc.) missachtet und dadurch anderen Eigentümern oder Dritten Nachteile zufügt oder diese belästigt. Problematisch kann werden, wenn ein Eigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung

des jeweiligen Objektes zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall und mit Wohngeldzahlungen ausfallen, bestehen die Verpflichtungen der anderen Eigentümer zur ordnungsgemäßen Verwaltung fort. Auch haftet die Wohnungseigentümergemeinschaft für gegenüber Dritten begründeten Forderungen im Außenverhältnis. Jeder Eigentümer haftet einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Mithin ist denkbar, dass Betriebskosten für Wohnungen zu tragen sind, für die keine Wohngeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnung herbeizuführen, sind unter anderem in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet.

Beim vorliegenden Projekt sind Untergemeinschaften für einzelne Hauseingänge gebildet worden. Das Grundstück ist mit mehreren Baukörpern bebaut. Um den unterschiedlichen Interessenlagen der künftigen Eigentümer der in diesen Objekten befindlichen Wohnungen Rechnung zu tragen, soll durch Bildung von Untergemeinschaften an den jeweiligen Gebäuden eine ausschließlich wirtschaftliche Trennung der Wohnungseigentümergemeinschaften erfolgen, soweit die grundsätzlich vorgehenden Regelungen der Gemeinschaftsordnung für die Gesamtanlage und die gesetzlichen Bestimmungen dies zulassen.

Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung
Wer sich für eine Investition in eine Immobilie entscheidet, ist gehalten, langfristig zu denken. Zur langfristigen Planung gehört die rechtzeitige Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist deshalb gehalten, die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage vorzusehen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Sie kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen, aber auch ermäßigen. Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (zum Beispiel Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage etc.) von der Eigentümergemeinschaft gezahlt werden können. Erfahrungsgemäß fallen vor allem in den Anfangsjahren geringere Ausgaben als die vorgesehene Instandhaltungsrücklage an. Die Instandhaltungsrücklage erhöht sich somit sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Erzielt die Eigentümergemeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten.

Die Entscheidung über die Höhe der monatlichen Beiträge zur Instandhaltungsrücklage ist der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorbehalten und wird nach Verkauf der ersten Hauseingänge in der ersten Eigentümerversammlung bestimmt. Sofern die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht, um die Instandhaltungskosten der Immobilie zu tragen, sind etwaige zusätzliche Kosten vom Hauseigentümer zu tragen (Sonderumlagen).

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 15 bis 40 Jahren eine substanzielle Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich sein kann. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. Zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich das Gebäude in einem grundsoliden Zustand.

Auch bei einer umfassenden Sanierung und Modernisierung, einem Neubau sowie einem durchdachten Ausbau können während der Restnutzungsdauer der Einheiten sowohl bei Altbauten als auch bei Neubauten weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter erforderlich werden (zum Beispiel bezüglich Ausstattung, Wohnungsgrundrisse, Multimedia und Ähnliches).

Zu berücksichtigen ist auch, dass der Käufer die Kosten etwaiger Reparaturen an seinem Sondereigentum selbst zu tragen hat, soweit er vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen kann. Insofern ist zu empfehlen, auch hierfür von Anfang an Rücklagen zu bilden und diese in die Rentabilitätsberechnung einzustellen.

Kosten und Finanzierung
Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Investor neben dem Kaufpreis üblicherweise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) zu bezahlen hat, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzurechnen sind.

Die genannten Kaufpreise beinhalten bereits die Gegenleistung des Käufers für sämtliche Projektierungs-, Marketing- und Vertriebskosten, welche über der gewöhnlichen Maklercourtage liegen. Die Vertriebskosten sind je nach Vertriebspartner und Vertriebsstand unterschiedlich hoch.

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin der Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Bei der Wertermittlung von Wohnimmobilien ist zu unterscheiden in Neubauten, gebrauchte Bestandsimmobilien und Sanierungsimmobilien mit potenzieller Steuerabschreibung. Bei Immobilien mit potenzieller Steuerabschreibung wird der Marktwert durch die steuerliche Gestaltungsmöglichkeit wesentlich mitbestimmt. Eine Möglichkeit zur Steuerabschreibung besteht jedoch unter anderem nur dann, wenn der Kaufvertrag vor der Durchführung der steuerbegünstigten Sanierungsleistungen abgeschlossen wurde. Beim Zweiterwerb besteht diese Möglichkeit nicht mehr, weshalb der Markt- bzw. Verkehrswert der Immobilie nach der Sanierung zwangsläufig erst einmal niedriger ist. Jedem Erwerber einer Immobilie mit potenziell erhöhter Steuerabschreibung (aufgrund Denkmaleigenschaft oder aber Lage im Sanierungsgebiet) ist daher zu empfehlen, mit einem längerfristigen Halten im Bestand zu kalkulieren. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, beispielsweise vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren muss nämlich damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt.

Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein. Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbskosten.

Der Erwerber hat die so genannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehenssumme), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Bausparbeiträge als Tilgungsinstrument und eventuell Gebühren für die Finanzierungsvermittlung etc. zu tragen. Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Abnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung- oder durch sonstige Vorteile, die sich der Erwerber erwartet, z. B. Steuerersparnisse – abgedeckt sind.

Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken, etc.) ist zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf. nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Investor demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung ist zu beachten, dass der dann gültige

Zinssatz höher oder niedriger sein kann als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Die Finanzierung ist ausschließlich Sache des Käufers. Bei der Entscheidung zum Investment sind neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z. B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit etc.) zu berücksichtigen. Soweit der Investor den Erwerb seines Hauseinganges durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Wohneinheit.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus. Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, bevor er eine verbindliche Kreditzusage hat, besteht das Risiko, dass auf Grund der Kaufentscheidung der Grundstückskaufvertrag zu Stande kommt, ohne dass der Erwerber – mangels Kreditzusage – über die Mittel verfügt, den Grundstückskaufpreis zu bezahlen. Dann ist denkbar, dass der Verkäufer in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt und dessen Privatinsolvenz herbeigeführt wird. Demnach empfehlen wir vor Kaufzusage eine Finanzierungszusage bei der Bank einzuholen. Das Objekt wurde hausintern geprüft, eine Vermittlung eines Finanzierungsexperten kann geleistet werden.

Es gibt verschiedenartigste Finanzierungsmodelle mit mannigfaltigen Chancen und Risiken, die individuell auf die Bedürfnisse des Investors zugeschnitten werden können. Der Investor sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen bzw. sich bspw. von seinem Vertriebspartner eingehend informieren und aufklären lassen.

Steuerliche Aspekte
Der Investor erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die steuerlichen Ergebnisse aus der Investition führen i. d. R. zunächst zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens des Investors. Eine Eintragung der steuerlichen Auswirkungen auf der Lohnsteuerkarte kann frühestens im Jahr nach der Bezugsfertigkeit erfolgen. Dies kann jedoch auch, je nach Handhabung des Verfahrens bei den Finanzbehörden der Länder, bis zur Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde durch den Steuerpflichtigen beim Finanzamt drei bis fünf Jahre dauern (gilt bei z. B. noch zu sanierenden Denkmalobjekten). Bei einer Investition in eine Immobilie ist daher davon abzuraten, bei der Liquiditätsplanung zur Finanzierung und der Unterhaltung der Immobilie allein auf Steuerbegünstigungen abzustellen oder diese als Voraussetzung zum Investment zu betrachten.

Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zurzeit der Prospektherausgabe geltenden Steuergesetze und Verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen bleiben. Die im Kaufvertrag angegebenen Werte stellen daher nur Einschätzungen dar, die nicht zwingend durch die Festsetzung der Behörden bestätigt werden müssen. Der Verkäufer kann sich allenfalls an der gegenwärtigen Praxis der Finanzbehörden orientieren. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass erhöhte Abschreibungen in der Regel beim Weiterverkauf entfallen, was sich auf die Höhe des zu erzielenden Kaufpreises auswirken kann. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausführung zu den steuerlichen Auswirkungen in diesem Prospekt verwiesen.

Für das Erreichen vom Investor verfolgter steuerlicher Ziele kann daher weder vom Prospektherausgeber noch einem Vermittler eine Haftung übernommen werden.

Kumulation von Chancen und Risiken
Das vorliegende Angebot enthält die Chance zur werthaltigen Immobilieninvestition, wobei die Risiken abgewogen werden müssen.

Im Extremfall können die beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdende Instandhaltungs- /Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Investors führen. Die vorstehende Darstellung der Chancen und Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung der Prospektherausgeber wichtigsten Aspekte. Weitergehende Auseinandersetzungen würden den Rahmen der gebotenen übersichtlichen Darstellung übersteigen.

Da der Prospekt einen komplexen Sachverhalt beschreibt, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Investors beziehungsweise dessen Risikoabwägung gegebenenfalls von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht der Prospektherausgeber einem interessierten Käufer jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung gegebenenfalls ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung.

Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Investors zwangsläufig in einem Prospekt nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (beispielsweise Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten.

Stand: Juni 2015

Haftungsvorbehalt
Alle Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zur Zeit der Prospektherausgabe (Juli 2015) überprüft. Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen des Eigentümers. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit unserer Angaben können wir trotz unserer Bemühungen, solche Angaben zu erhalten, nicht übernehmen. Unsere Nachweise sind freibleibend, ein Zwischenverkauf bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

Sie haben Interesse an einer werthaltigen Immobilie mit guten Renditeaussichten?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme:

Wi-Invest
Zum Rosenmorgen 1a
35043 Marburg
T: 0 6421 66 700
rendite@wi-invest.de
www.wi-invest.de

WiINVEST