

Wohnungs-Privatisierungs-Objekt  Exposé Selm
Heinrich-Böll-Weg



Herzlich willkommen bei der NSI Netfonds Structured Investments GmbH

Die Kapitalanlage in Immobilien gehört zu den klassischen Investmentformen. Seit Generationen setzen die Menschen darauf, sich mit den eigenen vier Wänden einen bleibenden Wert zu schaffen. Sicherheit im Hier und Heute – und nicht zuletzt auch Sicherheit für die Zukunft.

Die NSI Netfonds Structured Investments GmbH ist eine 100%ige Tochter der Netfonds AG aus Hamburg.

Vom Zeitpunkt der Anschaffung über die Verwaltung bis hin zum Wiederverkauf begleiten wir die Investoren mit einem Höchstmaß an Transparenz und Sicherheit. Das beginnt bereits bei der Auswahl der Objekte.

Mit dem vorliegenden Exposé möchten wir Ihnen heute eines unserer aktuellen Projekte vorstellen: Das Objekt Heinrich-Böll-Weg 43, 43a und 43b befindet sich in einem relativ jungen Teil von Selm und die Umgebung zeichnet sich durch ihre perfekte Infrastruktur aus.

Die 17 Eigentumswohnungen und 28 Stellplätze wurden im Jahr 2002 mit öffentlichen Mitteln erbaut und weisen Wohnflächen von ca. 60 m² bis ca. 107 m² aus.

Durch die im Jahr 2029 auslaufende Nachbindungsfrist der Mieten erwirbt ein Investor in diesem Objekt eine außergewöhnlich nachhaltige Immobilie.

Schulen, Kindergärten und alle wichtigen Geschäfte finden sich in unmittelbarer Nähe des Objekts. Auch sonst hat Selm eine Menge zu bieten: Wer sich nach dem idyllischen Leben auf dem Land sehnt – und trotzdem auf nichts verzichten möchte –, ist hier bestens aufgehoben.

Bei den hier angebotenen Eigentumswohnungen handelt es sich um bezahlbaren Wohnraum – bezahlbar für Investoren und deren Mieter.

Herzliche Grüße und viel Spaß beim Blättern



Heiko Fassel, Generalbevollmächtigter

Themen und Inhalte

Exposé Selm

04 – 05

Wissenswertes Selm

06 – 07

Der Standort

08 – 09

Daten und Fakten auf einen Blick

10 – 15

Objektfotos Außenansichten

16 – 17

Mikro-, Makrolage und Flurkarte

18 – 19

Wohnlagenkarte und Energieausweis

20 – 21

Grundrisse

22 – 25

Datenquellen und Raum für Notizen

26 – 27

Chancen und Risiken

28 – 31

Wir leben Immobilien – Selm, Heinrich-Böll-Weg





Selm – Stadt mit Zukunft und Entwicklung

Selm liegt innerhalb der Großlandschaft der Westfälischen Bucht in der naturräumlichen Haupteinheit des Kernmünsterlands an dessen südwestlichen Grenze. Der Ortsteil Bork im Süden grenzt an die Lippe, die Bauerschaft Ternsche im Nordwesten an die Stever. Die Ministerkonferenz für Raumordnung legte fest, dass Selm innerhalb der Metropolregion Rhein-Ruhr liegt. Demnach wird Selm offiziell dem städtischen Verdichtungsraum des Ruhrgebiets zugerechnet und nahm somit auch am Kultur- und Großprojekt RUHR.2010 teil.

Selm grenzt an folgende Gemeinden: Lüdinghausen, Nordkirchen (beide im Kreis Coesfeld), Werne, Lünen (beide im Kreis Unna) sowie Waltrop, Datteln (beide im Kreis Recklinghausen) und Olfen (Kreis Coesfeld).

Viele Menschen sehnen sich nach dem idyllischen Leben auf dem Land – und möchten trotzdem auf nichts verzichten. Kurze Wege machen dies möglich. Hat man seinen Lebensmittelpunkt erst einmal in Selm aufgebaut, will man so schnell nicht wieder weg.



Selm – Sport und Kultur in vielen Facetten

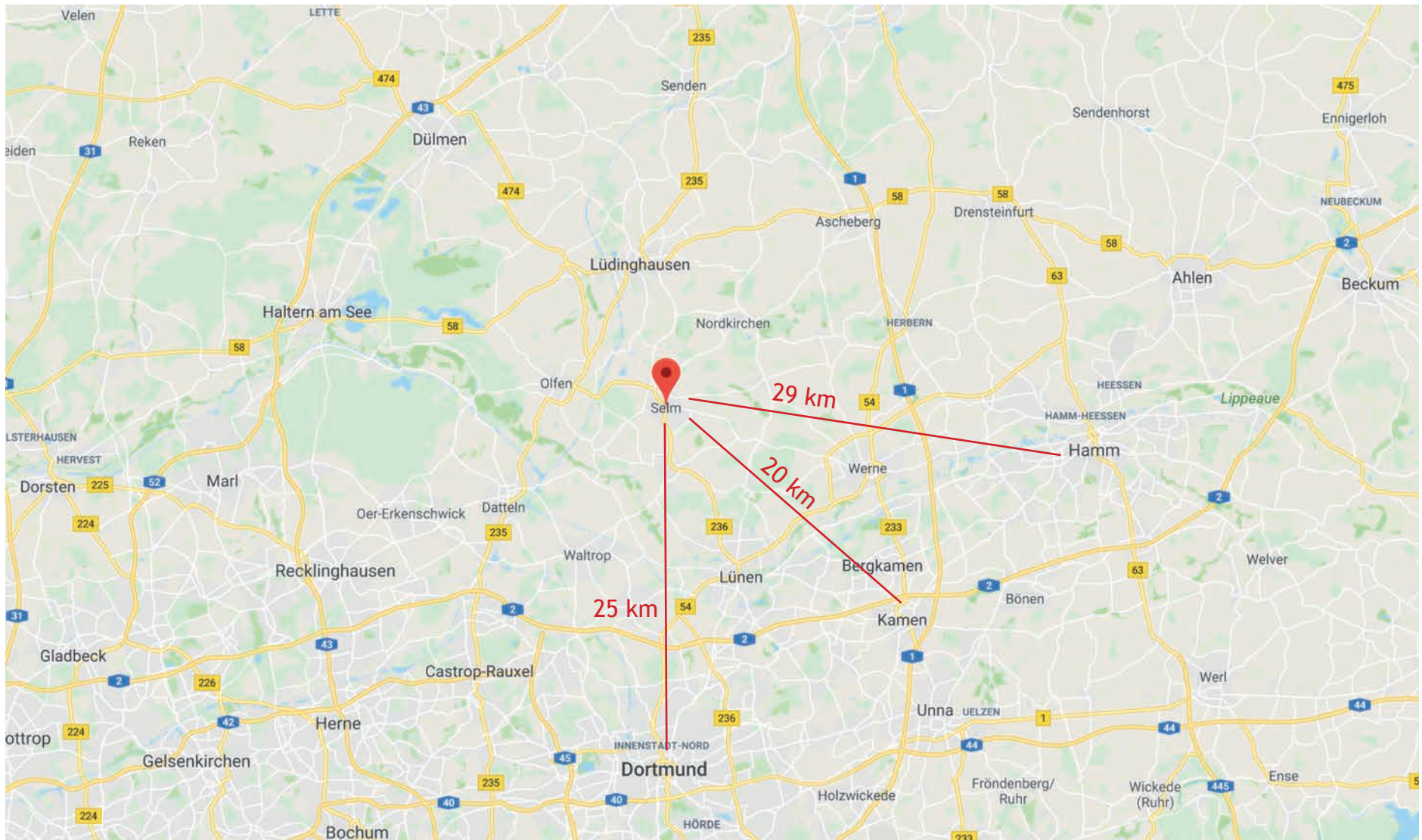
Kulturfreunde kommen in Selm auf ihre Kosten. Ob Ausstellungen, Kindertheater, Kleinkunst, Konzerte, Kabarett oder Comedy – das kulturelle Angebot in Selm ist vielfältig und wirkt weit über die Stadtgrenzen hinaus. Die Veranstaltungsvielfalt in der Stadt Selm wird auch durch örtliche Vereine, Gruppen und Initiativen geprägt. So entstehen Kooperationen zwischen Vereinen und dem Kulturbüro.

Das Angebot an Sportstätten reicht vom malerisch gelegenen Freibad über Tennis- und Fußballplätze bis hin zur Beach-Volleyball-Anlage. In allen drei Ortsteilen halten Sportvereine attraktive Angebote zur aktiven Freizeitgestaltung bereit, die es ermöglichen, sich der eigenen Fitness und den eigenen Neigungen entsprechend zu betätigen.

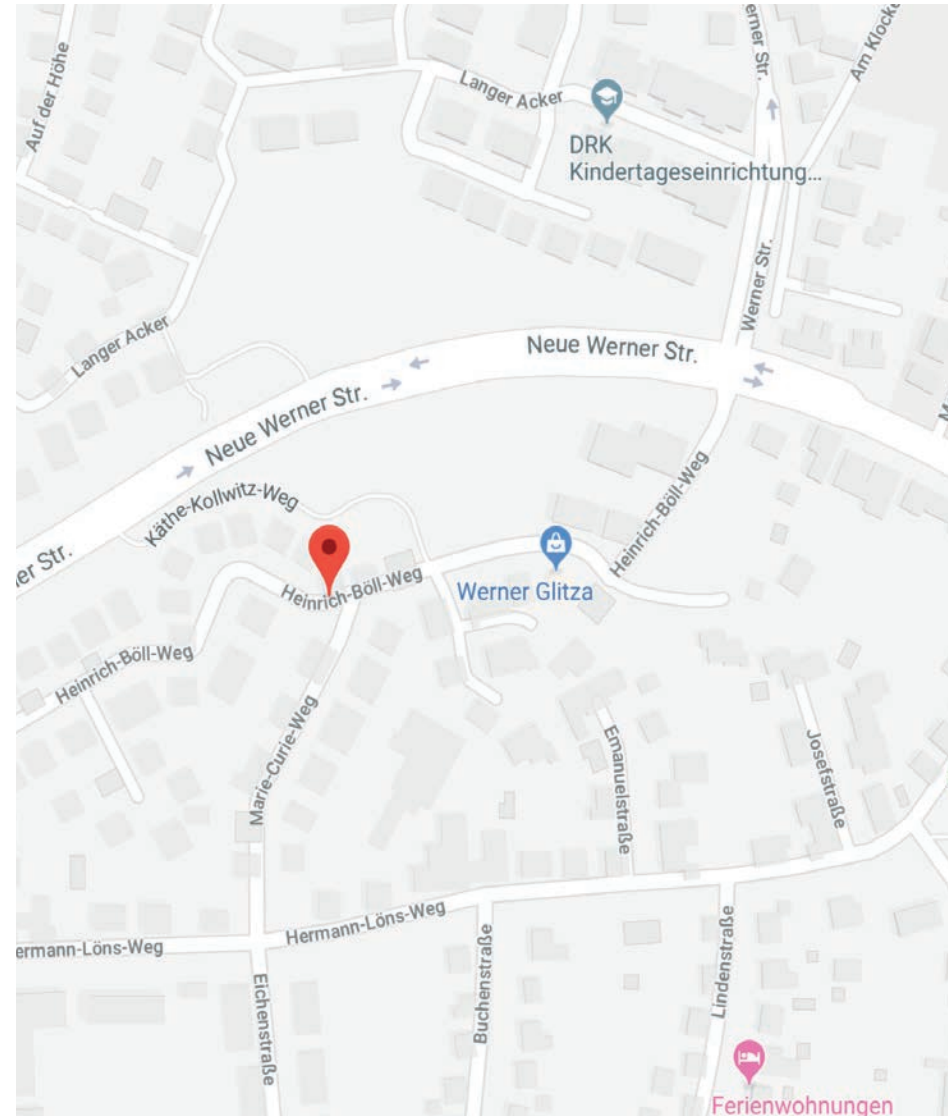
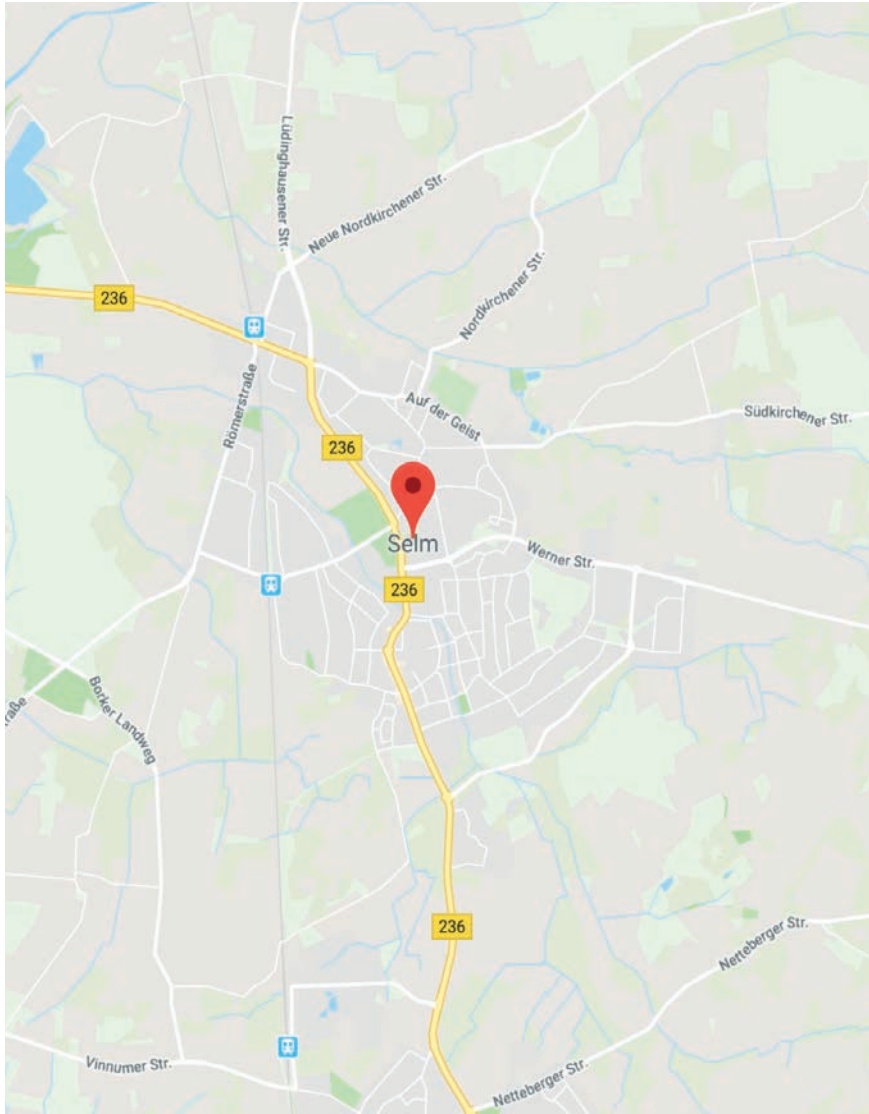
Für das Münsterland recht ausgedehnte Waldbestände tragen den Wünschen der Erholungssuchenden Rechnung. Ideale Bedingungen für Fahrradausflügler, ein breitgefächertes Angebot im Sportbereich und ein reges Vereinsleben machen die Stadt auch als Wohnstandort attraktiv. Die gute Küche in gemütlichen Gaststätten ist in Selm sprichwörtlich.



Der Standort – willkommen in Selm



Der Standort – willkommen in Selm



Der Standort – Daten und Fakten auf einen Blick

Eckdaten

Standort:	Heinrich-Böll-Weg 43, 43a, 43b
Baujahr:	2002
Grundstück:	2.946 m ²
Anzahl WE:	17
Anzahl Stellplätze:	28
Wohnungsgröße:	ca. 60 m ² bis ca. 107 m ²
Miete pro m ² :	Siehe Seite 12
Kaufpreis pro qm	Siehe Seite 12
Mietrendite p. a.:	4 %

Objekttyp

Mehrfamilienhaus,
Wohnimmobilie

Das Mehrfamilienhaus steht auf 2.946 m² Grundstücksfläche in einer ruhigen und grünen Umgebung und beinhaltet 17 Wohneinheiten sowie 28 Stellplätze. Heizungsart: Öl- /Gasbetriebene Zentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung

Mikrolage

Haupteinkaufsstraße des Viertels mit diversen Einzelhändlern, Cafés und kleinen Gaststätten gleich um die Ecke.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen liegen in der Nähe.

Entfernungen

Innenstadt:	ca. 1,0 km	Dortmund:	ca. 25 km
Grundschule:	ca. 1,5 km	Hamm:	ca. 29 km
Bushaltestelle:	ca. 0,3 km	Kamen:	ca. 20 km
Supermarkt:	ca. 0,6 km	A 59:	ca. 11 km
Kindergarten:	ca. 1,1 km	B 104:	ca. 1,5 km

Standort-Analyse, Zahlen

Einwohner:	ca. 27.000
Metropolregion:	ca. 400.000
Kaufkraftkennziffer:	95,2
Arbeitslosenquote Bezirk:	8,9 %

Objektbeschreibung | Zustand

Die mietpreisgebundenen Wohneinheiten wurden im Jahre 2002 mit öffentlichen Fördermitteln erbaut und weisen dadurch derzeit eine durchschnittliche Miete aus, die sich ca. 12,5 % unter der ortsüblichen Miete befindet. (Siehe Seite 14). Durch die Ablösung der Fördermittel im Jahr 2019 beginnt die sogenannte Nachbindungsfrist, die im Jahre 2029 ausläuft. Ab 2030 werden die Mietpreise den dann ortsüblichen Mieten angepasst. Hierdurch erwirbt der Investor einer Eigentumswohnung im Heinrich-Böll-Weg in Selm ein sehr nachhaltiges und wertstabiles Investment. Das Objekt weist einen guten Bauzustand auf, die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden durchgeführt, es besteht kein erkennbarer Reparaturstau.

Standort-Analyse, Prognose

Das Objekt liegt in einem relativ jungen Teil von Selm und die Umgebung zeichnet sich durch ihre perfekte Infrastruktur aus. Schulen, Kindergärten und alle Geschäfte für den täglichen Bedarf finden sich in unmittelbarer Nähe des Objekts. Die Eigentumswohnungen haben eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Bundes- und Landstraßen, wodurch man in kürzester Zeit u.a. die Metropol-Großstadt Dortmund erreicht. Neben dem sportlichen Freizeitangebot findet man in Selm im Bereich des Ternscher Sees und im Ortsteil Cappenberg ein ausgedehntes Wegenetz, das zum Wandern, Walken oder zum Spazieren gehen einlädt.

Die Objekte – Miet- und Investitionsaufstellung

WE Nr.	Haus Nr.	Lage	Anzahl Zimmer	Stellplatz Nr.	Wohnfläche in m ²	Soll-Miete	Soll-Miete je m ²	Kaufpreis	Kaufpreis je m ²
1	43	Souterrain	2	1	59,95	359,70 €	6,00 €	107.910,00 €	1.800,00 €
2	43	EG links	4	2 + 3	90,65	543,90 €	6,00 €	163.170,00 €	1.800,00 €
3	43	EG rechts	5	4 + 5	105,42	632,52 €	6,00 €	189.756,00 €	1.800,00 €
4	43	1. OG links	4	6 + 7	90,65	543,90 €	6,00 €	163.170,00 €	1.800,00 €
5	43	1. OG rechts	4	8	90,37	542,22 €	6,00 €	162.666,00 €	1.800,00 €
6	43	DG links	4	9	90,37	542,22 €	6,00 €	162.666,00 €	1.800,00 €
7	43	DG rechts	5	10 + 11	106,76	640,56 €	6,00 €	192.168,00 €	1.800,00 €
8	43a	EG	4	12 + 13	91,97	551,82 €	6,00 €	165.546,00 €	1.800,00 €
9	43a	1. OG	4	14 + 15	91,97	551,82 €	6,00 €	165.546,00 €	1.800,00 €
10	43a	DG	5	16 + 17	103,78	622,68 €	6,00 €	186.804,00 €	1.800,00 €
11	43b	Souterrain	2	18	59,95	359,70 €	6,00 €	107.910,00 €	1.800,00 €
12	43b	EG links	4	19	90,37	542,22 €	6,00 €	162.666,00 €	1.800,00 €
13	43b	EG rechts	4	20 + 21	90,65	543,90 €	6,00 €	163.170,00 €	1.800,00 €
14	43b	1. OG links	4	22	90,37	542,22 €	6,00 €	162.666,00 €	1.800,00 €
15	43b	1. OG rechts	4	23 + 24	90,65	543,90 €	6,00 €	163.170,00 €	1.800,00 €
16	43b	DG links	5	25 + 26	106,76	640,56 €	6,00 €	192.168,00 €	1.800,00 €
17	43b	DG rechts	5	27 + 28	105,42	632,52 €	6,00 €	189.756,00 €	1.800,00 €

Vermittler

NSI Netfonds Structured Investments GmbH

Anschrift

Heidenkampsweg 73
20097 Hamburg

Telefon | Mobil

+49 40 822 267 - 367

E-Mail

sales@nsi-netfonds.de

Internet

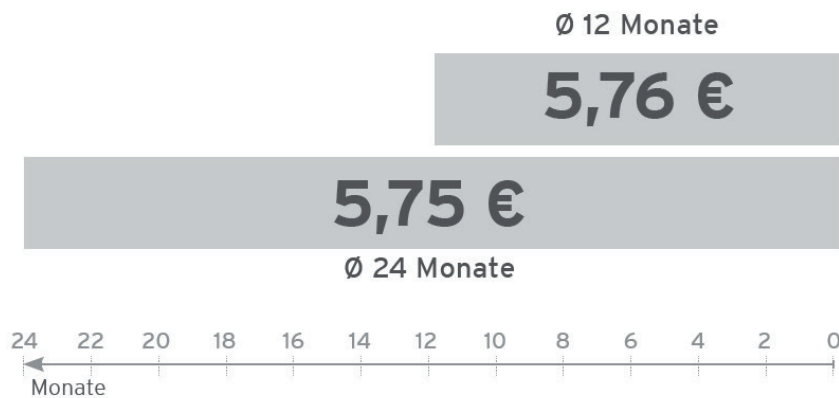
www.nsi-netfonds.de

Stellplätze

Nr.	WE Nr.	Kaltmiete IST	Kaufpreis
1	1	16,00 €	3.000,00 €
2	2	16,00 €	3.000,00 €
3	2	16,00 €	3.000,00 €
4	3	16,00 €	3.000,00 €
5	3	16,00 €	3.000,00 €
6	4	16,00 €	3.000,00 €
7	4	16,00 €	3.000,00 €
8	5	16,00 €	3.000,00 €
9	6	16,00 €	3.000,00 €
10	7	16,00 €	3.000,00 €
11	7	16,00 €	3.000,00 €
12	8	16,00 €	3.000,00 €
13	8	16,00 €	3.000,00 €
14	9	16,00 €	3.000,00 €
15	9	16,00 €	3.000,00 €
16	10	16,00 €	3.000,00 €
17	10	16,00 €	3.000,00 €
18	11	16,00 €	3.000,00 €
19	12	16,00 €	3.000,00 €
20	13	16,00 €	3.000,00 €
21	13	16,00 €	3.000,00 €
22	14	16,00 €	3.000,00 €
23	15	16,00 €	3.000,00 €
24	15	16,00 €	3.000,00 €
25	16	16,00 €	3.000,00 €
26	16	16,00 €	3.000,00 €
27	17	16,00 €	3.000,00 €
28	17	16,00 €	3.000,00 €

Lagequalität im näheren Umfeld – Ergebnisse

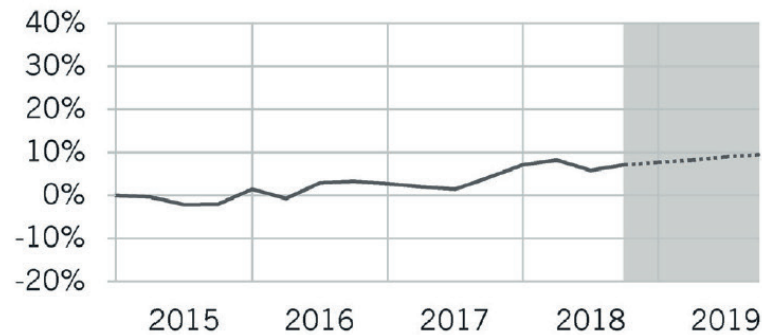
Angebotspreis/m² in der Nachbarschaft



Der durchschnittliche Preis der Angebote der letzten 12 Monate liegt bei 5,76 €. Für den Zeitraum der letzten 24 Monate liegt er bei 5,75 €.

Preistrend in Selm (Gesamt)

+2,2%



Für die Wohnungswiedervermietung ist ein Aufwärtstrend von 2,2% bezogen auf das Vorjahr (Gesamtjahr vom 1.1. - 31.12.) zu erwarten.

Lagequalität im näheren Umfeld – Ergebnisse II

Angebotsdauer im Ø der letzten 12 Monate



6,5 Wochen

Aus allen Angeboten der gängigen Immobilienportale ergibt sich in den letzten 12 Monaten eine durchschnittliche Angebotsverweildauer von 6,5 Wochen (tendenziell steigend).

Vermietungspreis/m² (Normalqualität)

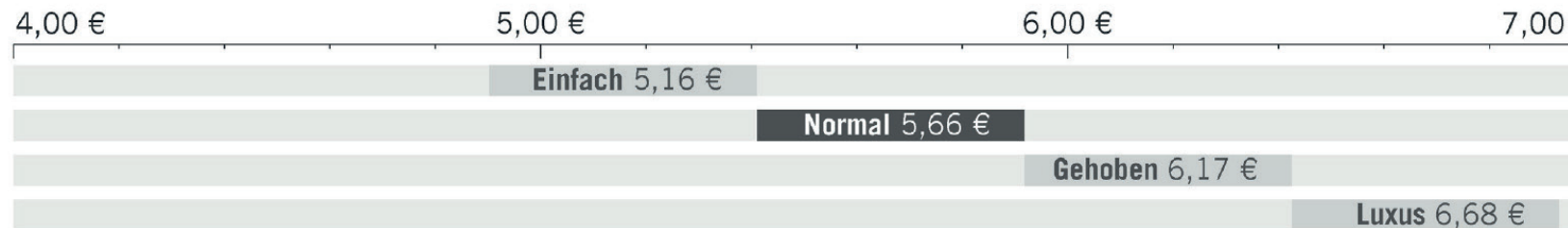
5,66 €

Mathematisch auf „Normalqualität“ standardisierter Preis. Entspricht ca. dem Vermietungspreis (Marktwert)

Vermietungspreis/m² (Qualität: einfach bis Luxus)

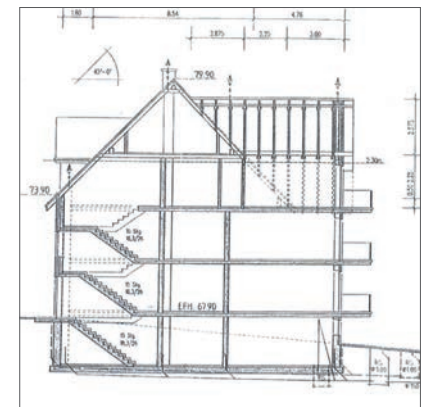
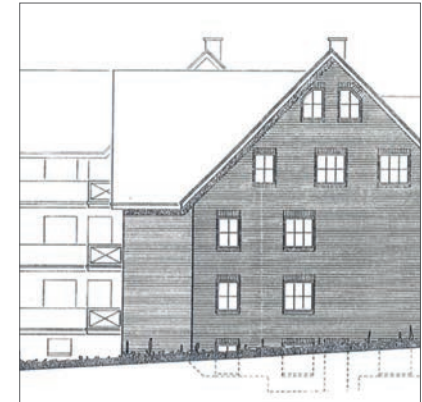
Differenziert nach Objektmerkmalen:

Nachbarschaft, Standort, Baujahr, Objekttyp, Objektgröße, Ausstattung und Zustand

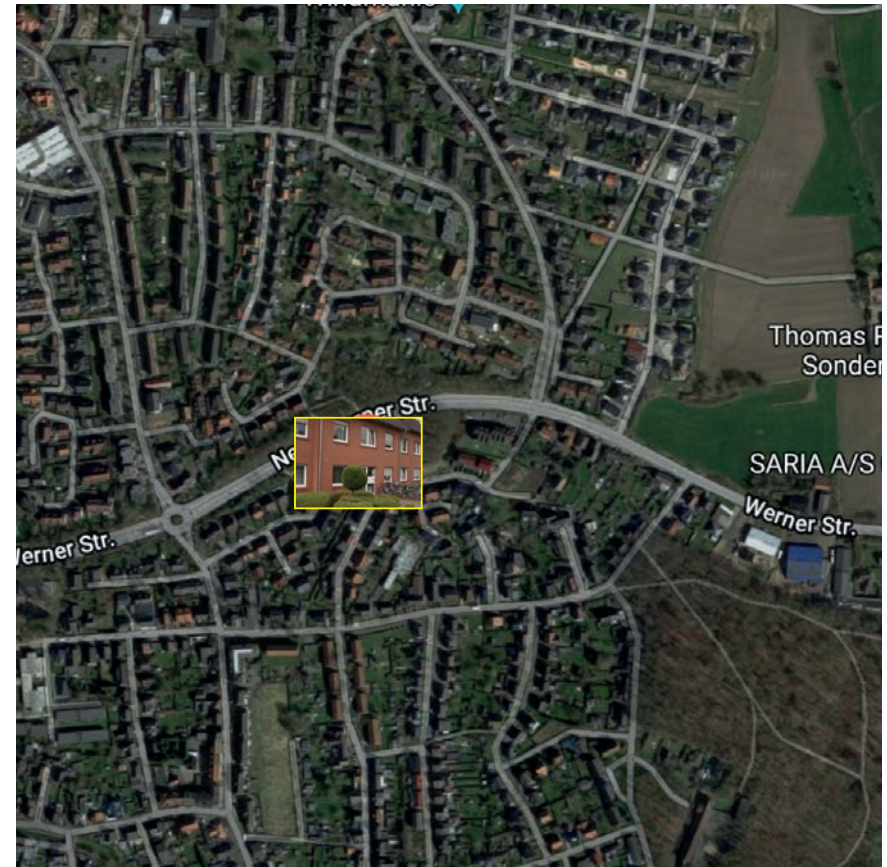


Objektfotos – Außenansichten

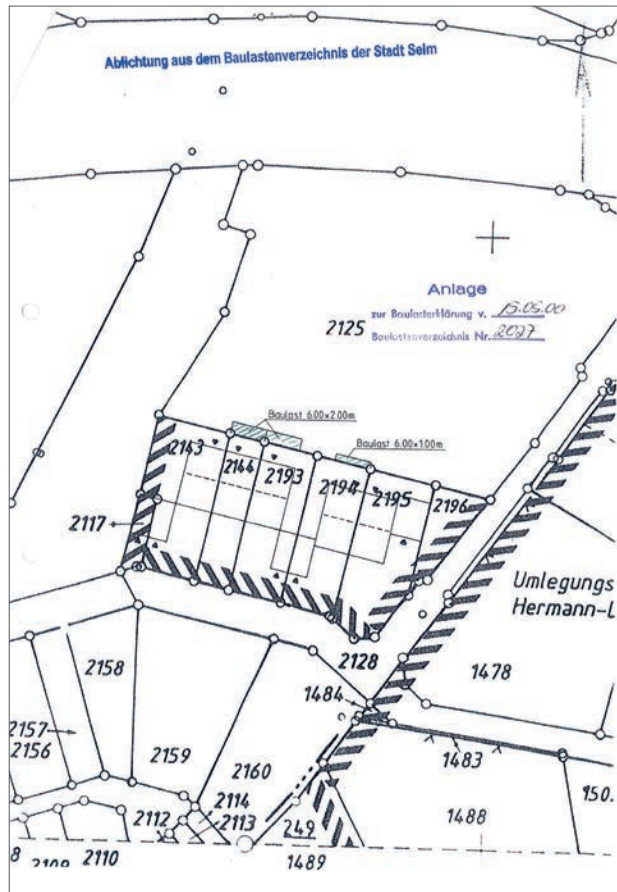




Mikro- und Makrolage



Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Energieausweis des Objekts

Energieausweis für Wohngebäude

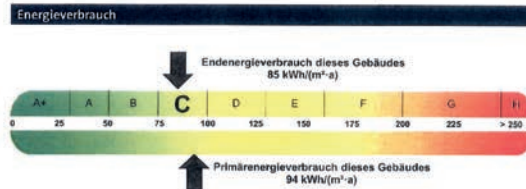
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2019



Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

NW-2017-001455323

Registrierungsnummer [§]



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) **85 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger [§]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.13	31.12.15	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	194.199	66.413	127.786	1,15

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[§] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [§] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[§] gegebenenfalls auch Leerstandszeiträge, Warmwasser- oder Kühlleistung in kWh [§] (1)1 Einfamilienhaus, M3H Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

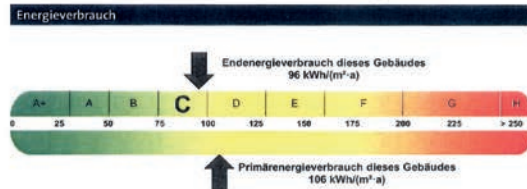
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2019



Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

NW-2017-001455322

Registrierungsnummer [§]



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) **96 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger [§]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.13	31.12.15	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	219.764	64.912	154.852	1,15

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[§] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [§] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[§] gegebenenfalls auch Leerstandszeiträge, Warmwasser- oder Kühlleistung in kWh [§] (1)1 Einfamilienhaus, M3H Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

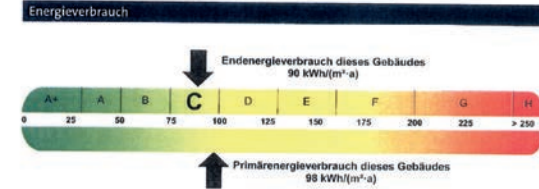
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2019



Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

NW-2017-001455324

Registrierungsnummer [§]



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) **90 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger [§]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.13	31.12.15	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	92.448	30.684	61.764	1,15

Vergleichswerte Endenergie



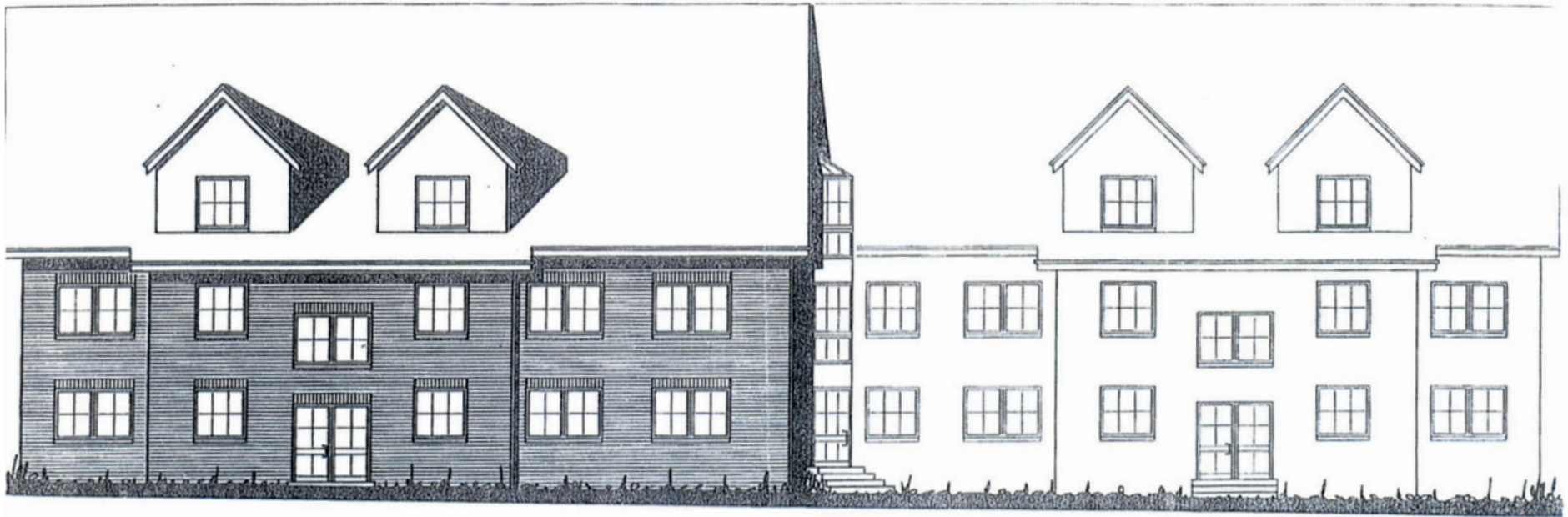
Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[§] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [§] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[§] gegebenenfalls auch Leerstandszeiträge, Warmwasser- oder Kühlleistung in kWh [§] (1)1 Einfamilienhaus, M3H Mehrfamilienhaus

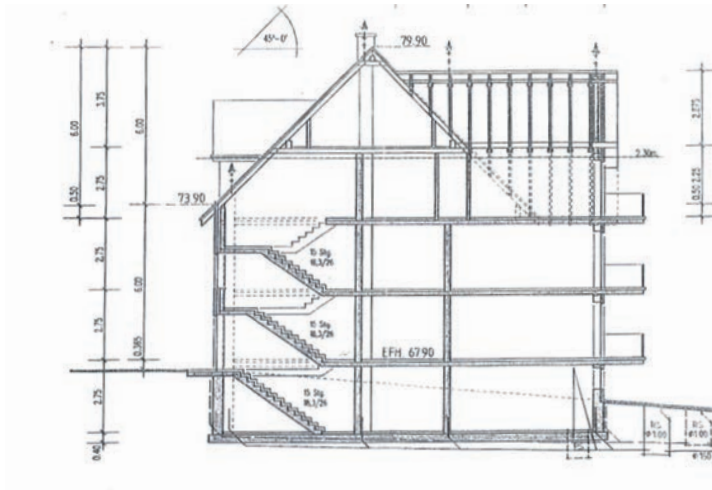
Ansicht Nord



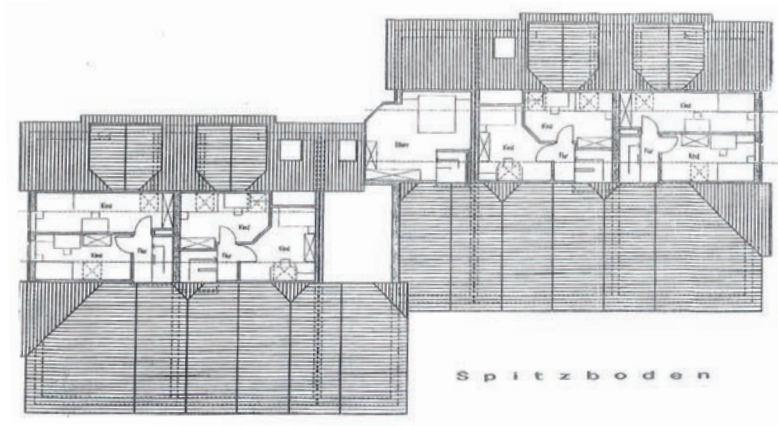
Ansicht Ost



Schnitt



Grundriss – Spitzboden



Datenquellen

- Datenbank Deutsche Wohnlagenkarte – Lagedatenanalyse

<http://www.wohnlagenkarte.de>

- Wikipedia – Die freie Enzyklopädie

<http://de.wikipedia.org/wiki/Wikipedia:Hauptseite>

- Capital Immobilien-Kompass-Karte

<https://www.capital.de/immobilien-kompass>

- Agentur für Arbeit

<https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik>

Chancen und Risiken

A. Einleitung

Eine Immobilie ist ein attraktives langfristiges Investment mit einer überlegten Relation von Rendite und Risiko. Eine europaweite historische Analyse der Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageklassen machte deutlich, dass diese pro Jahr den höchsten Anlageerfolg verzeichnen. Die Immobilie setzt sich von anderen Anlageformen dadurch positiv ab, dass sie die Eigenschaften der festverzinslichen Anlage und der Investition in Aktien vereint. Dementsprechend hat sich in Deutschland das Investment in Immobilien, insbesondere im Hinblick auf die unsicheren Renten und die schwankenden Börsen, als Teil eines ausgewogenen Portfolios bei zahlreichen Anlegern durchgesetzt. Der private Haushaltssektor in Deutschland verfügt im Jahr 2017 über ein Reinvermögen von rund 12.570 Milliarden Euro brutto. (Quelle: crp-infotec.de/deutschland-privat-vermoegen-vermoegensberg 2018)

Die gegenwärtig problematische Situation im Zusammenhang mit der Eurokrise und den daraus nicht genau absehbaren Folgen für Währung und Geldwert deuten auf einen guten Investitionszeitpunkt hin. Immobilien sind sachwertgesicherte Kapitalanlagen und unterliegen im Vergleich zu anderen Kapitalanlagen grundsätzlich nur geringen Wertschwankungen. Mit dem Erwerb einer Immobilie schützt der Investor sein Vermögen gegen die anhaltende Inflation. Nicht ohne Grund investieren erfahrene und auf Sicherheit bedachte Anleger in diesen Bereich. Denn das Eigentum genießt besonderen Schutz und ist grundsätzlich nicht entziehbar. Inflationäre Tendenzen, wie in der Geldpolitik derzeit zu befürchten steht, sind aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten.

Selbstverständlich birgt das Investment in Immobilien - wie bei jeder anderen Art der Kapitalanlage - neben den Chancen und Vorteilen auch Risiken. Diese können sich in der Sphäre des Veräußerers und des Erwerbers realisieren. Es werden nachfolgend generelle Risiken beschrieben, zu deren Wahrscheinlichkeit Feststellungen naturgemäß nicht getroffen werden können.

B. Allgemeines

Die Investition in eine Immobilie enthält immer neben den Chancen auf Gewinn und Vermögenszuwachs auch wirtschaftliche Risiken. Die künftig zu erwartenden Ergebnisse sind zum Beispiel abhängig von der Vermietungssituation, von dem Zinssatz der Finanzierung, insbesondere nach Auslauf der Zinsbindungszeiten. Beispielhaft seien noch spezifische Risiken einer wohnwirtschaftlich genutzten Immobilie benannt:

Durch Lärm oder Immissionsbelästigungen können sich Entwertungen der Immobilieninvestitionen ergeben. Die Anschlussvermietung bei

auslaufenden Mietverträgen könnte möglicherweise nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgen, was zu negativen wirtschaftlichen Auswirkungen führen kann.

Mieterhöhungen können sich nicht am Markt durchsetzen lassen, weil z.B. die Mietnebenkosten angestiegen sind.

1. Werthaltigkeit

Immobilien zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass sie durch ihre Wertbeständigkeit und ihr Wertsteigerungspotenzial eine solide Säule der Geldanlage bilden. Die Wertsteigerung lässt sich grundsätzlich nur mittel- bis langfristig realisieren. Neben attraktiven Kaufkonditionen und einer vielleicht positiven Erwartung zur Wertentwicklung sind Nebenkosten gerade in Deutschland nicht zu vernachlässigen - das sind mindestens 7% vom Kaufpreis (zuzüglich Maklerkosten). Dieser „Aufpreis“ muss durch die Wertentwicklung eines Objekts erwirtschaftet werden. Grundsätzlich ist natürlich eine Veräußerung der Immobilie zu jedem Zeitpunkt möglich, jedoch kann es insbesondere bei einem kurzfristigen Weiterverkauf dazu kommen, dass der Verkaufserlös die Kosten des Erwerbs der Immobilie nicht abdeckt.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass bei einer Finanzierung der Immobilie die Bank für eine vorzeitige Ablösung des Finanzierungsdarlehens eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen wird, welche die der Bank entgangenen Zinsen für die ursprünglich vereinbarte Laufzeit abdeckt.

Die Investitionsentscheidungen sind also weit zukunftsorientiert. Merkmale des Wohnungsmarktes sind eine hohe Kapitalbindung als auch eine lange Nutzungsdauer. Durch die damit einhergehenden ungewissen künftigen Entwicklungen, beinhaltet diese Kapitalanlage zwangsläufig auch spekulative Elemente. Daher kann für die zukünftige Wertsteigerung keine Garantie übernommen werden. Selbstverständlich erfolgt die Auswahl der Objekte immer unter dem Aspekt einer zukünftigen zu realisierenden Werterhöhung. Somit bestehen gute Chancen einer Wertsteigerung während der gesamten „Haltedauer“ der Immobilie. Die verzeichnete Wertsteigerung kann durch die Veräußerung der Immobilie realisiert werden. Der tatsächlich erzielbare Erlös aus dem Verkauf einer Immobilie ist von zahlreichen Gegebenheiten des Marktes abhängig. Unter anderem sind der Standort, dessen weitere Entwicklung (Arbeitslosenquote, Firmenansiedlung, Zuwanderung aus der Stadt bzw. Abwanderung aus der Stadt und dem Stadtteil), die Eigenschaften des Objektes selbst, das Angebot und die Nachfrage am Wohnungsmarkt und letztendlich die Höhe der Mieteinnahmen Parameter, die über den Vermögenszuwachs entscheiden. Bei einer wider Erwarten nachteiligen Entwicklung der Situation auf dem Immobilienmarkt kann eine Veräußerung zu einer Vermögenseinbuße führen. Diese Möglichkeit besteht vor allem dann, wenn der Verkauf kurzfristig erfolgen muss. Es sollte stets beachtet werden, dass ein Investment in Immobilien eine langfristige Kapitalanlage darstellt, die sich gewöhnlich erst nach zehn Jahren trägt. Verwirklichen sich jedoch die dieser Kapitalanlage anhaftenden Risiken, ist ein Wertverlust bis hin zum

Totalverlust des eingesetzten und/oder finanzierten Kapitals möglich.

2. Nutzung der Immobilie

Das Nutzungskonzept der angebotenen Immobilien eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

3. Vertragliche Grundlagen

Der Notarvertrag bildet den rechtlichen Rahmen, in dem die Erwerber den Erwerbsvorgang durchführen. In diesem Vertrag werden klare Leistungs- und Verantwortungsbereiche der Vertragspartner festgelegt. Auf Wunsch kann der Notarvertrag 14 Tage vor der Beurkundung eingesehen und vom Käufer überprüft werden. Der Notarvertrag wird jedoch auch während der Beurkundung verlesen und bei Bedarf erläutert.

4. Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten

Im Kaufpreis bereits enthalten sind die erforderlichen Dienstleistungs- und Funktionsträgergebühren (Konzeption, Vertrieb, Marketing). Darin nicht enthalten sind die üblicherweise anfallenden Erwerbsnebenkosten wie Notar-, Grundbuchkosten und Grunderwerbsteuer, die vom Erwerber zu tragen sind, es sei denn, es ist etwas anderes vereinbart worden.

C. Altbauwohnungen

Altbau-Objekte besitzen ebenfalls ihren Reiz. Extras wie hohe Stuckdecken oder alte massive Parkettböden versprühen nostalgischen Charme und vermitteln das Gefühl besonderer Behaglichkeit. Zudem liegt der Standort solcher Wohnungen oftmals im Bereich der Innen- / Altstädte und damit in bevorzugter Wohnlage. Die Objekte können aus den unterschiedlichsten Bau- und Stilepochen stammen und in Konstruktion und Grundriss sehr unterschiedlich sein. Nach dem Gesetz gilt ein Eigenheim dann als gebrauchte Immobilie, wenn es erst nach Ablauf des zweiten auf das Fertigstellungsjahr folgenden Jahres angeschafft wurde.

D. Erhaltungsaufwendungen, Instandhaltungsrücklagen, Nebenkosten und Abrechnung

Gerade im langfristigen Bereich muss bei allen Immobilien (Neubauten und gebrauchte Objekte) mit zusätzlichen Investitionen wie Erhaltungsaufwendungen, Modernisierungen etc. gerechnet werden. Obwohl bei einem Neubauobjekt in der Regel fünf Jahre Gewährleistungsansprüche bestehen, ist es grundsätzlich denkbar, dass solche Ansprüche aufgrund mangelnder Leistungsfähigkeit des ausführenden Handwerkers nicht realisiert werden können. Es besteht daher auch zu Anfang der Investition durchaus die Möglichkeit, dass weitere Kosten auf die Eigentümergemeinschaft und/oder den einzelnen Käufer zukommen. Entscheidend für die Höhe der Einzelbelastung ist insbesondere auch die Höhe der gebildeten Reparaturrücklagen (sog. „Instandhaltungsrücklagen“). Immobilien sind regelmäßig instand zu setzen. Aufgrund zu geringer Instandhaltungsvorsorgen könnten sich negative Abweichungen von den geplanten Renditen ergeben.

Bei den Instandhaltungsrücklagen ist zu unterscheiden zwischen den obligatorischen Rücklagen (Pflichtrücklagen) und den fakultativen Rücklagen (freiwillige Rücklagen).

Pflichtrücklagen als Instandhaltungsrücklagen müssen von jeder Wohnungseigentümergeinschaft für Verschleißteile (Dach, Fenster, Fassade, Heizung, etc.) in ausreichender Höhe gebildet werden, so dass es in keinem Fall zu einem finanziellen Engpass der Gemeinschaft für unbedingt durchzuführende Arbeiten kommt. Insofern sollte vor Erwerb die Höhe der vorhandenen Rücklagen erfragt werden. Sollte es zu dem Ausfall eines Miteigentümers hinsichtlich der Einzahlung der Rücklage- und Verwalterkosten kommen, so hat die Eigentümergeinschaft den Ausfall zunächst zu tragen. Falls ein Miteigentümer zahlungsunfähig wird, obliegt es ebenfalls der Eigentümergeinschaft, die Kosten für eine eventuelle Rechtsverfolgung und oder durchzuführende Zwangsvollstreckungsmaßnahmen zu tragen. Je nach Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft ist der Erwerber einer Eigentumswohnung verpflichtet, die Verpflichtungen der Voreigentümer für nicht eingezahlte Rücklagen zu übernehmen.

Freiwillige Rücklagen dienen nicht dem Erhalt des Gemeinschaftseigentums, sondern stellen vielmehr sicher, dass ausreichend finanzielle Mittel zum Erhalt der Eigentumswohnung (Sondereigentum) vorhanden sind. Diese Rücklagen müssen nicht gebildet werden, sind jedoch dringend zu empfehlen – Mängel der Wohnung berechtigen den Mieter zur Minderung!

Schließlich „lebt“ eine Wohnungseigentümergeinschaft von den regelmäßigen Hausgeldzahlungen der Wohnungseigentümer. Die Eigentümer zahlen monatliche Hausgeldraten zur Deckung sämtlicher Betriebskosten. Die Höhe der Raten ergibt sich aus dem von dem Verwalter erstellten Wirtschaftsplan, den er auf Grundlage des Bedarfs der Gemeinschaft aus den vergangenen Jahren erstellt. Am Jahresende errechnet der Hausverwalter dann den tatsächlichen Verbrauch der Gemeinschaft, fordert zu wenig gezahlte Hausgelder nach oder zahlt zu viel gezahlte Beträge zurück.

Da über monatliche Vorauszahlungen des Mieters nach Maßgabe vereinbarter Abschlagszahlungen oder Hausgeldzahlungen des Eigentümers gemäß Wirtschaftsplan in der Regel nur einmal jährlich abgerechnet wird, kann es zu Schwankungen des Liquiditätsstroms kommen, z.B. durch Unterdeckungen, Nachzahlungen oder Erstattungen. Die Planung einer Bewirtschaftung von Immobilieneigentum sollte deswegen nie ohne persönliche Liquiditätsreserven erfolgen.

Problematisch sind die Fälle, in denen eine Hausgeld- bzw. Nebenkostenabrechnung des Voreigentümers nicht vorliegt oder von ihm nicht ordnungsgemäß erstellt wurde oder sonstige Daten und Dokumente zu einer ordnungsgemäßen Abrechnung schlicht fehlen. In diesem Fall muss eine aktuelle Hausgeldabrechnung auf Grund einer Schätzung erstellt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ein

Mieter eine solche Schätzung nicht akzeptieren muss und das Recht hat, die so erstellte Betriebskostenabrechnung anzufechten.

Auch besteht die Möglichkeit, dass bei bestehenden Mietverhältnissen der ggf. seit Jahren oder Jahrzehnten durchgeführte Mietvertrag nicht eine Umlage aller Nebenkosten oder auch neu entstehender Nebenkosten auf den Mieter vorsieht, die gesetzlich zulässig ist. Einzig maßgeblich für Frage, welche Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen, ist die vertragliche Vereinbarung mit dem Mieter. Die einseitige Auferlegung neuer oder bisher lediglich vom Vermieter getragener Betriebskosten im laufenden Mietverhältnis ist nicht erlaubt. Hier bedarf es immer einer Zustimmung des Mieters, welche dieser im Zweifel aufgrund der zu erwartenden höheren Kosten nicht erteilen wird. Dazu ist er auch nicht verpflichtet.

Denkbar ist auch, dass der Voreigentümer einer Eigentumswohnung seiner Hausgeldverpflichtung nicht oder nicht regelmäßig nachgekommen ist. Je nach Teilungserklärung der Gemeinschaft muss der neue Wohnungseigentümer dann für diese Pflichten einstehen.

Vor dem Hintergrund all dieser Aspekte ist zu beachten, dass vom Verwalter – wenn nicht ausdrücklich etwas anderes schriftlich vereinbart ist – lediglich das Gemeinschaftseigentum verwaltet wird, d.h. der Eigentümer hat sich um die Verwaltung des Sondereigentums selbst zu kümmern (Durchsetzung von Mieterhöhungen, Auftragsvergabe von anfallenden Reparaturen innerhalb der Wohnung, etc.).

E. Vermietung, Mietausfallgarantie, Perspektivmiete, erzielbare Miete und Mietsonderverwaltung

Vermietete Immobilien erwirtschaften einen Teil ihrer Rendite aus den Miet- und Pachteinahmen. Es ist denkbar, dass ein Objekt eines Tages nur zu schlechteren Konditionen wieder vermietbar ist. Auch besteht die Möglichkeit des totalen Mietausfalls (z.B. durch Zahlungsunfähigkeit des Pächters/Mieters). Im Fall des Leerstands sind die sonst auf den Mieter umlagefähigen Nebenkosten vom Eigentümer selbst zu tragen. Ähnliches gilt auch im Falle einer Mietausfallgarantie oder Mietsubvention. Die Mietausfallgarantie ist in den Kaufpreis einkalkuliert. Es besteht selbstverständlich auch die Möglichkeit die Mietpreisgarantie aus dem Kaufpreis herauszunehmen. Es besteht keine Verpflichtung, diese käuflich zu erwerben. Nach Verbrauch des festgeschriebenen Mietausfallgarantiebetrages oder Ablauf der garantierten Zeit ohne Ausschöpfung des Garantiebetrages besteht grundsätzlich keine Gewähr mehr dafür, dass der vormals garantierte Mietzins auch tatsächlich weiter erwirtschaftet werden kann.

Ebenso kann der Veräußerer oder Makler keine Einstandspflicht oder Haftung dafür übernehmen, dass in bestehenden Mietverhältnissen durch kontinuierliche Mieterhöhungen (z.B. über einen Zeitraum von 36 – 72 Monaten) am Ende die am Markt erzielbare Miete (Perspektivmiete) tatsächlich erreicht wird, auch dann nicht, wenn der Veräußerer/Makler

für einen bestimmten Zeitraum, in dem die Mieterhöhungen erfolgen sollen, sich zur Zahlung eines gestaffelten Mietzuschusses in Höhe des Differenzbetrages zwischen gegenwärtig vereinbarter und nach Mieterhöhung(en) angestrebter Perspektivmiete an den Erwerber verpflichtet hat. Gleiches gilt für den Fall, dass tatsächlich bei einer kurz- oder mittelfristigen Neuvermietung die gewünschte und am Markt objektiv erzielbare Miete tatsächlich nicht erreicht bzw. vereinbart werden kann. Denn insoweit sind für die kurzfristig oder zukünftige erzielbare Miete stets mehrere Faktoren von Einfluss, wie z.B. die langfristige Entwicklung des Wohnungsmarktes, die Entwicklung des Standortes an sich und die wirtschaftliche Konjunktur. Zu beachten ist ferner, dass der Eigentümer einer vermieteten Wohneinheit an das geltende Mietrecht gebunden ist und die gerichtliche Durchsetzung der Rechte des Eigentümers mitunter erhebliche Zeit in Anspruch nehmen kann. Gesetzesänderungen im Mietrecht (z.B. weitere Herabsetzung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen) sind ebenfalls nicht auszuschließen. Dem Mieter steht insbesondere auch ein Sonderkündigungsrecht gemäß § 561 BGB zu, falls der Vermieter eine Mieterhöhung vornimmt. Danach ist der Mieter berechtigt, bis spätestens zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens mit Wirkung zum übernächsten Monat seinen Mietvertrag zu kündigen. Die Mieterhöhung tritt dann für die Restwohnzeit nicht in Kraft. Die Kündigungsfrist beträgt für den Mieter bei neuen Mietverträgen stets 3 Monate, für den Vermieter ist sie an die jeweilige Mietdauer gekoppelt (3 bis 9 Monate Kündigungsfrist).

Entscheidet sich der Eigentümer, sein Mietobjekt über einen Mietsonderverwalter verwalten zu lassen, so ist hier zu berücksichtigen, dass auch die nachlässige Verwaltung zu Wertminderungen, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie eventuell höheren Reparaturaufwendungen führen kann. Deren Bonität und Umgang mit der Mietsache sind für die Werthaltigkeit der Immobilie von großer Bedeutung. Sofern hierauf nicht in gebotener Weise geachtet wird, besteht das Risiko des Mietausfalls und einer unzureichenden Anschlussvermietung bei Mieterwechsel.

F. Energieausweis

Bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach der Energiesparverordnung (EnEV 2009) ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Hausbesitzer müssen ab dem 1. Juli 2008 neuen Mietern und Eigentümern einen Energieausweis für ihr Gebäude vorlegen. Grundsätzlich können Energieausweise für bestehende Gebäude entweder auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des gemessenen Energieverbrauchs ausgestellt werden. Dieser Ausweis sollte regelmäßiger Bestandteil des Kaufvertrages sein.

G. Finanzierung – Chancen und Risiken

1. Allgemeines

Die Realisierung eines Immobilienkaufs erfordert eine Kalkulation im Hinblick auf die finanziellen Mittel des Erwerbers. Dabei sind mehrere Faktoren dieser Berechnung zu Grunde zu legen: der Kaufpreis, die üblicherweise anfallenden Erwerbsnebenkosten, die sich im Wesentlichen in Notar-, Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer und Maklercourtage unterteilen, und gegebenenfalls nötig werdende Zwischenfinanzierungskosten.

Bei entsprechender Bonität kann der daraus resultierende Gesamtpreis unter Anrechnung des vorgesehenen Eigenkapitals (zuzüglich Disagio) durch Fremdmittel finanziert werden. Für eine Bonitätsprüfung ist es erforderlich, dass dem finanzierenden Kreditinstitut ausführliche Unterlagen gemäß den Bestimmungen des § 18 Kreditwesengesetz (KWG) zur Verfügung gestellt werden. Hierzu zählt auch die Vorlage einer wahrheitsgetreuen Selbstauskunft, die die Einkommens- und Vermögenssituation des Erwerbers beinhaltet. Die dargestellten Verhältnisse müssen anhand geeigneter Unterlagen nachgewiesen werden. Bei der Inanspruchnahme von Drittmitteln in Form eines durch ein Kreditinstitut gewährtes Darlehen ist ferner zu beachten, dass ein Darlehen grundsätzlich nur zeitlich befristet vergeben wird und der Darlehensnehmer gegenüber der Bank persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und Tilgung haftet. Nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode wird die finanzierende Bank anhand der dann marktüblichen Zinssätze die Konditionen für das gewährte Darlehen neu festlegen. Der dann gültige Zinssatz kann höher oder niedriger sein als zu Beginn der Finanzierung, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung ergeben kann, insbesondere im Verhältnis zu den Mieteinnahmen. Soweit der für eine eventuelle Darlehensfinanzierung zu leistende Kapitalersatz die Mieteinnahmen übersteigt, muss der Investor die sich ergebende Unterdeckung, die sich bei einem Mietausfall wiederum weiter erhöht, aus eigenen Mitteln decken. Ist er hierzu nicht in der Lage, besteht die Gefahr des Verlustes des eingesetzten Eigenkapitals und des mit der Immobilie geschaffenen Wertes. Darüber hinausgehend kann nach Aufzehrung des eingesetzten Eigenkapitals der Wert der Immobilie sich derart verschlechtern, dass ein Finanzierungsdarlehen nicht mehr durch die Immobilie vollständig abgesichert ist. Insofern kann es auch zu einer Kumulation der genannten Chancen und Risiken kommen.

Zudem werden die Beleihungsgrundsätze der Kreditinstitute bei der einzelnen Kreditentscheidung nicht ausschließlich auf die Werthaltigkeit des jeweiligen Objektes gestützt. Vielmehr interessiert die kreditgebende Bank die persönliche Bonität des Erwerbers und gegebenenfalls Zusatzsicherheiten. In Höhe des Darlehens wird die erworbene Immobilie mit Grundpfandrechten belegt. Die Absicherung der Finanzierung durch Grundpfandrechte kann zur Zwangsverwertung durch die finanzierende Bank führen, falls der Erwerber seinen Verpflichtungen nicht rechtzeitig oder gar nicht nachkommt. Daher sollte die Finanzierung dem vorher genau analysierten persönlichen wirtschaftlichen Verhältnissen des

Erwerbers angepasst werden. Eheleute, die im gesetzlichen Güterstand leben, müssen sich in der Praxis gemeinsam verpflichten und unterwerfen. Ist eine Gütertrennung zwischen den Eheleuten vereinbart, behält sich die finanzierende Bank in der Regel bezüglich der Verpflichtungen des Ehegatten die Entscheidung vor.

Die Notwendigkeit einer Anschlussfinanzierung nach Ablauf des Darlehens kann sich ergeben. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Zinsniveau steigt oder sinkt. Den Erwerber und Investor treffen diesbezüglich die unternehmerischen Risiken und Chancen.

Letztlich ist im Rahmen der Finanzierung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es ferner in Abhängigkeit zum Eigenkapital zu einer „Überfinanzierung“ der Immobilie kommen kann. Dem Käufer muss bewusst sein, dass der Darlehensstand grundsätzlich auch höher sein kann als der momentane Wert der Immobilie. Es ist beispielsweise nicht auszuschließen, dass bei Vernachlässigung des Objektes eine Verschlechterung des Zustandes eintritt mit der Folge einer schlechteren Vermietungsmöglichkeit. Dies kann zu einer nachträglichen negativen Bewertung des Objektes durch die Bank führen, die zur Absicherung des eigenen Risikos Eigenkapital nachfordert. Insofern ist ein Bonitätsverlust beim Käufer denkbar. Hier besteht insbesondere im Rahmen einer Tilgungsaussetzung die Gefahr, dass bei Verkauf der Immobilie Verluste erwirtschaftet werden könnten. Ein solches Szenario ist vor allem bei einer Vollfinanzierung, insbesondere bei einem Kapitalanleger, denkbar.

2. Finanzierungsbetreuung

Zur Finanzierung der Immobilie erteilt der Erwerber einen gesonderten Finanzierungsbetreuungsauftrag an einen Finanzierungsberater seiner Wahl. Der Finanzierungsberater übernimmt im Rahmen des Betreuungsauftrags für den Erwerber die umfassende Bearbeitung der Finanzierung. Dabei bereitet der Finanzierungsberater den individuellen Darlehensantrag vor, beschafft im Auftrag des Erwerbers die notwendigen Kreditunterlagen und Bonitätsnachweise und unterstützt den Erwerber bei der dinglichen Besicherung der Finanzierungsmittel.

Die Finanzierungsbetreuung umfasst die Beratung und Betreuung des Erwerbers bei der Aufnahme der Endfinanzierung. Dabei wählt der Berater geeignete Finanzierungen und unterbreitet dem Erwerber entsprechende Finanzierungsvorschläge.

Hinweis: Bestandteile dieses Projekts sind die Teilungserklärung und der Kaufvertrag. Beides kann zur Einsicht angefordert werden. Ferner ist, laut gesetzlicher Regelung, nach dem Erwerb der Wohnung eine Instandhaltungsrücklage zuzüglich anfallender umlagefähiger und nichtumlagefähiger Nebenkosten sowie eine anteilige Verwaltervergütung an die jeweilige Hausverwaltung zu bezahlen. Diese Kosten sind grundsätzlich hinreichend kalkuliert. Spätere Änderungen können sich aber durch Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft ergeben.

3. Kosten der Finanzierung

Finanziert der Erwerber den Kauf durch Fremdmittel, ergibt sich seine monatliche Belastung aus den Zins- und Tilgungsaufwendungen. Sollten tilgungsersetzende Lebensversicherungen zum Einsatz kommen, müssen die Zinsen während der Darlehensfestschreibungszeit vollumfänglich aus dem Darlehensnominalbetrag entrichtet werden. Daher empfehlen wir jedem Erwerber sich im Hinblick auf die Vor- und Nachteile einer Finanzierung mittels tilgungsersetzender Lebensversicherungen durch einen Steuerberater individuell beraten zu lassen.

Zu beachten ist ferner, dass sich die Berechnungsgrundlage nach Ablauf der Zinsfestschreibungszeit verbessern oder auch verschlechtern kann. Insofern sind die dann herrschenden Zinskonditionen entscheidend. Nach Ablauf der Zinsfestschreibungsperiode wird die finanzierende Bank anhand der dann marktüblichen Zinssätze die Konditionen für das noch nicht abgelöste Finanzierungsdarlehen neu festlegen. Der dann gültige Zinssatz kann höher oder niedriger sein als zu Beginn der Finanzierung, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung ergeben kann.

Für den Fall der Vereinbarung eines Disagios (Unterschiedsbetrag zwischen Netto- und Bruttofremdmittel) wird für die erste Zinsfestschreibungsperiode der Zinssatz reduziert. Da das Disagio steuerlich sofort abgeschrieben werden kann und außerdem den Nominalzinssatz senkt, liegt hierin ein Vorteil. Dem steht allerdings der Nachteil einer höheren Kreditaufnahme (in Höhe der Bruttofremdmittel) gegenüber, sofern das Disagio nicht aus Eigenmitteln des Erwerbers bezahlt, sondern mitfinanziert wird, da das Brutto- und nicht nur das Nettodarlehen vom Erwerber zu verzinsen und zu tilgen ist.

H. Steuerliche Aspekte

Die steuerlichen Auswirkungen einer Immobilie als Kapitalanlage sind von den individuellen steuerlichen Verhältnissen des jeweiligen Erwerbers abhängig. Dabei können sich positive steuerliche Effekte nur dann auswirken, wenn das Einkommen für Jahre, in denen steuerliche Verluste entstehen, entsprechend hoch ist und dadurch die hohen Steuerlasten durch Verluste aus Vermietung und Verpachtung vermindert werden. Diesen Aspekt sollte jeder Erwerber berücksichtigen. Für die steuerliche Anerkennung von negativen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung durch die Finanzverwaltung ist neben anderen Erfordernissen auch die Überschusserzielungsabsicht des einzelnen Erwerbers zum Zeitpunkt der Investition Voraussetzung. Die Auffassung der Finanzverwaltung unterliegt jedoch der jeweils geltenden Rechtslage.

1. Erwerb

Der Kauf einer Immobilie unterliegt der Grunderwerbsteuer in Höhe von zurzeit 6,5 % des Kaufpreises. Diese Steuer fällt einmalig an und erhöht anteilig die Gebäudeabschreibungsgrundlage. Entsprechendes gilt für Erwerbsnebenkosten wie Aufwendungen für Notar, für das Gericht und

Maklerhonorare. Kosten, die nicht mit dem Erwerb des Grundstücks im Zusammenhang stehen, können als Werbungskosten geltend gemacht werden und mindern das zu versteuernde Einkommen. Hierzu zählen insbesondere Kosten der Finanzierung.

2. Schuldzinsen

Die wegen Finanzierung der Vermietungsimmobilie bestehenden Schuldzinsen sind vollumfänglich steuerlich anrechnungsfähig. Die Berücksichtigung der Begünstigungen hinsichtlich der Gebäudeabschreibung und des Schuldzinsenabzuges können bei der Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte oder bei Steuervorauszahlungen bereits im ersten Jahr nach der Fertigstellung berücksichtigt werden.

3. Abschreibungen

Die lineare Gebäudeabschreibung beträgt grundsätzlich jährlich 2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Bei Gebäuden, die vor dem 1. Januar 1925 fertig gestellt wurden, erhöht sich der Abschreibungssatz auf 2,5%. Der Wert des Grundstücks ist von der Berechnungsgrundlage in Abzug zu bringen. Er wird anhand der Bodenrichtwert-Tabelle der jeweiligen Gemeinde ermittelt. Die Bemessungsgrundlage der Abschreibung setzt allein das zuständige Finanzamt fest. Insoweit kann über die Höhe des abschreibungsfähigen Gebäudeteils im Vorhinein keine verlässliche Aussage getroffen werden.

4. Baudenkmäler

Bei einer Kapitalanlage in Baudenkmäler gemäß § 7 i EStG ergeben sich weitere steuerlich interessante Überlegungen. Eine erhöhte Abschreibung kann für den Teil der Anschaffungskosten, die auf die Sanierung des Baudenkmal entfällt, in Anspruch genommen werden. Die Abschreibung beträgt im Jahr der Fertigstellung und in den folgenden 7 Jahren jährlich 9%, in den darauf folgenden 4 Jahren jährlich 7%. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Möglichkeit der erhöhten Abschreibung nur für Baumaßnahmen besteht, die nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrages durchgeführt worden sind.

5. Baudenkmäler und Eigennutzung

Nutzt der Erwerber eine denkmalgeschützte Immobilie zu eigenen Wohnzwecken, können durch das Denkmalamt genehmigte Sanierungskosten als Sonderausgaben steuerlich abgezogen werden. Dabei wird der Sonderausgabenabzug im Jahr des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme und in den 9 folgenden Kalenderjahren mit jeweils 9% gewährt. Zu beachten ist hierbei, dass die Steuervergünstigung nur einmal beansprucht werden kann.

6. Veräußerung bzw. Übertragung

Bei der Veräußerung einer Immobilie gilt zurzeit die zehnjährige Spekulationsfrist. Nach Ablauf dieser zehnjährigen Frist sind die Veräußerungsgewinne steuerfrei, sofern die Immobilie zum Privatvermögen des Verkäufers gehört. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass bei der Veräußerung von mehreren Objekten die Steuerfreiheit abgespro-

chen werden kann. Wir empfehlen in diesem Fall, vorab Rücksprache mit einem Vertreter der steuerberatenden Berufe zu halten. Gegebenenfalls muss der Veräußerungserlös zuzüglich der Abschreibung während der Besitzdauer versteuert werden. Grundsätzlich richten sich die steuerlichen Vorteile für den einzelnen Investor nach dessen individuellen Voraussetzungen. Daher lassen sich verbindlich steuerliche Konsequenzen nur unter Berücksichtigung der individuellen Rahmenbedingungen des jeweiligen Erwerbers ableiten. Der Eintritt der vorliegend erläuterten Steuervorteile steht unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung. Eine Haftung für den Eintritt von steuerlichen Vergünstigungen und Befreiungen kann nicht übernommen werden.

I. Besonderheiten

1. Dauernutzungsverträge

Bei dem Erwerb einer Eigentumswohnung, die ursprünglich im Eigentum einer Genossenschaft oder eines Bauvereins o.ä. stand, ist die besondere Ausgestaltung der Mietverträge zu beachten. Diese sind als Dauernutzungsverträge geschlossen worden mit der Folge, dass das ordentliche Kündigungsrecht der Genossenschaft/ des Bauvereins nur dann bestehen soll, wenn wichtige, berechnete Interessen der Genossenschaft/ des Bauvereins eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen. Daher ist der Mieter in einem solchen Fall besser gestellt als nach der gesetzlichen Regelung. Diese Kündigungsbeschränkung geht auf den Käufer über. Auf Eigenbedarf kann die Kündigung insoweit nur dann gestützt werden, wenn die dafür geltend gemachten Gründe ausnahmsweise die verschärften Voraussetzungen eines wichtigen, berechtigten Interesses erfüllen, das die Beendigung des Mietverhältnisses notwendig macht. Gegebenenfalls muss eine gerichtliche Klärung herbeigeführt werden. Wir weisen darauf hin, dass selbstverständlich im gegenseitigen Einvernehmen mit dem Mieter der einseitig zu Gunsten des Mieters bestehende Kündigungsschutz dem gesetzlichen Kündigungsrecht angepasst werden kann.

2. Haftungs- und Angabenvorbehalte

Die Angaben in diesem Informationsblatt entsprechen dem gegenwärtigen Kenntnisstand sowie den zurzeit geltenden gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen. Die Angaben sind mit größter Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl können sich Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung sowie in der Auffassung der Finanzverwaltung bezüglich der steuerlichen und zivilrechtlichen Würdigung des zu Grunde liegenden Sachverhalts ergeben. Die in diesem Informationsblatt gemachten Angaben sollen lediglich dem Interessenten eine allgemeine Information über den Immobilienerwerb ermöglichen. Eine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung durch dieses Dokument und die NSI Netfonds Structured Investments GmbH wird nicht erbracht. Die rechtlichen und steuerlichen Konsequenzen aus der Entscheidung zum Kauf einer Immobilie lassen sich verbindlich nur unter Berücksichtigung der individuellen Rahmenbedingungen des jeweiligen Kaufinteressenten erarbeiten. Zur Analyse

des steuerlichen, rechtlichen und insbesondere der wirtschaftlichen Auswirkungen der Investitionsentscheidung wird daher unbedingt empfohlen, dass der Kaufinteressent den Rat einer mit seinen persönlichen Verhältnissen vertrauten Person einholt und sich darüber hinaus von kompetenten Fachleuten (Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt) eingehend beraten lässt.

Mit diesen Beratern werden in der Regel auch später anstehende Entscheidungen, wie z.B. eine Anpassung der vertraglichen Rahmenbedingungen an veränderte Marktstrukturen oder eine Veräußerung der Immobilie und die sich daraus ergebenden steuerlichen Konsequenzen, besprochen.

Von den getätigten Informationen abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers. Für Zusicherungen oder Angaben von Dritten wird eine Haftung nicht übernommen. Mit der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages bzw. Kaufvertrages erklärt sich der Käufer ausschließlich mit dieser Regelung einverstanden. Die an diesem Konzept beteiligten Personen haften nicht für die Aussagen von Beratern, Vermittlern oder Maklern, die von den Angaben in diesen Unterlagen abweichen. Der Verkäufer haftet für Angaben in dem von ihm rechtlich zulässigerweise eingeschränkten Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nur für nachgewiesene, vorsätzliche oder grob fahrlässige falsche Zusicherungen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, kann nicht übernommen werden. Schadensersatzansprüche, soweit überhaupt gegeben, im Zusammenhang mit diesem Dokument verjähren mit Ablauf von 6 Monaten nach Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum.

NSI Netfonds Structured Investments GmbH

Heidenkampsweg 73

20097 Hamburg

Tel: +49 40 822267-367

Fax: +49 40 822267-12367

E-Mail: info@nsi-netfonds.de

www.nsi-netfonds.de

