

Erfurt



Jena

# Vorwort

## INHALT

<b>Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>Thüringen</b>	<b>4</b>
Anlagekonzept: Verwaltung, Mietpool und Sanierung	6
<b>Erfurt</b>	<b>8</b>
Lage der Objekte, Infrastruktur	10
Objektfotos	12
Grundriss	14
Kaufpreisliste	18
<b>Jena</b>	<b>20</b>
Lage der Objekte, Infrastruktur	22
Objektfotos	24
Grundriss	26
Kaufpreisliste	30
<b>Risikohinweise</b>	<b>32</b>

Immobilien immer schon eine nachhaltige Investition und sind geprägt durch Erfahrung und gegenseitiges Vertrauen der Handelnden. Die Sachwert Capital Management ist ein Unternehmen, das in der oberfränkischen Bezirkshauptstadt Bayreuth, nur wenige hundert Meter vom weltberühmten Richard-Wagner-Festspielhaus gelegen, beheimatet ist und die Kompetenzen des Family Office in sich vereinigt. Hervorgegangen ist die Unternehmensgruppe im Jahr 2012 aus einem Family Office und einer Familienstiftung, die schon seit über 30 Jahren ein ertragsorientiertes Wohnimmobilien-Portfolio bewirtschaftet. Heute versteht sie sich als Investment-Manufaktur für sachwert-orientierte Geldanlagen und berät die Investitionen der German Real Estate Group.

Eine hohe Ertragsstabilität mit positiven Ergebnisbeiträgen ist für uns wichtiger als die kurzfristige Renditeoptimierung. Unsere Unabhängigkeit ist die wichtigste Grundlage stets im Interesse unserer Kunden zu handeln. Unsere Mitarbeitenden verfügen über eine langfristige Expertise in den Bereichen Vermögensverwaltung und Immobilienmanagement. Wir beraten und verwalten Immobilien-Portfolios mit Schwerpunkt Wohnen. Dabei verfolgen wir eine auf Qualität, Substanz und Nachhaltigkeit ausgerichtete Strategie.

Aus diesen Werten ist die gemeinsame Zusammenarbeit der Sachwert Capital Management GmbH und der Brinkhoff & Bootz Real Estate GmbH entstanden. Unser gemeinsames Ziel ist es nachhaltige, sichere, ertragreiche und vor allem zukunftsorientierte Werte zu schaffen. Hierbei steht für uns die Zufriedenheit unserer Kapitalanleger und Käufer an erster Stelle.

Die Brinkhoff & Bootz Real Estate GmbH ist der verlässliche und unabhängige Partner für Kapitalanleger bei der Auswahl des richtigen Immobilieninvestments. Hierbei wird besonderer Wert

daraufgelegt, die passende und exklusive Immobilie für den individuellen Anleger zu finden. So auch bei diesem Projekt.

Nun können wir mit Freude den Verkauf von Bestandswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 100 Wohneinheiten verkünden.

Das Projekt befindet sich in sehr guter Makro- und Mikrolage in Jena in der Camburger Straße/Spitzweidenweg und in Erfurt im Karl Reimann Ring/Riethstraße und ist verkehrstechnisch jeweils gut angebunden. Durch die zentrale Lage können Sie zum Beispiel das Zentrum von Jena fußläufig erreichen. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nachbarschaft. Die beiden Eigentümergemeinschaften in Erfurt liegen in den gut angeschlossenen Randbezirken. Auch hier sind die Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Um Ihnen die Reduzierung des persönlichen Aufwandes für die Verwaltung des vermieteten Wohneigentums, insbesondere die Abnahme des eigenen Aufwandes für die Vermietung/Mietersuche und des damit verbundenen Zeit- und Kostenaufwandes zu ermöglichen, haben wir einen professionellen Mietpool installiert.

Unser Wunsch ist es, dass Sie bei einer Investition in eine Immobilie mit unserer Unterstützung ganzheitlich zufrieden sind. Somit begleiten wir Sie als Experte im Bereich der Finanzierung bei Ihrer Investition.



**Andreas Schröer,**  
Geschäftsführer der German Real Estate  
vierzehn GmbH & Co. KG.



# Thüringen

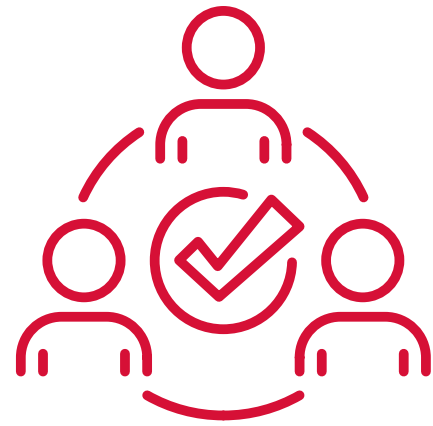
## Natur, Kultur und Mordern – das ist Thüringen

Die Übersetzung der Bibel durch Martin Luther, die Entstehung der Bauhaus Kultur oder die Funktion des Thüringer Walds als „grüne Lunge Deutschlands“. Das sind nur einige Merkmale dieses Bundeslandes. Seit mehr als 1.600 Jahren prägt Thüringen die Geschichte und die Zukunft Deutschlands.

Weltprägende Künstler wie Goethe, Schiller und Bach brachte dieses verhältnismäßig kleine Land hervor. Aktuell besticht Thüringen mit den malerischen Landschaften durch eine der modernsten Knotenpunkte für Zulieferer der Automobilindustrie sowie höchste Umsatzwachse bei innovativen Zukunftstechnologien wie Mikrosystemtechnik, Photovoltaik, Hersteller von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen.







Um ungleiche Mieten und Mietpotentiale zu solidarisieren, wird je Wohnungspaket-Standort ein Mietpool bei der zuständigen Hausverwaltung angelegt.



# Anlagekonzept: Verwaltung, Mietpool und Sanierung

**Eigentum braucht Pflege, damit Werte erhalten bleiben.**

Diesem Leitbild verpflichtet sich Cornelia Hopf-Lonzen, unsere Partnerin in Verwaltung und Mietpool aus Erfurt. Für Sie ist der Werterhalt der anvertrauten Immobilien das oberste Ziel. Sie garantiert eine professionelle, schnelle und qualitativ hochwertige Bearbeitung Ihrer Anliegen.

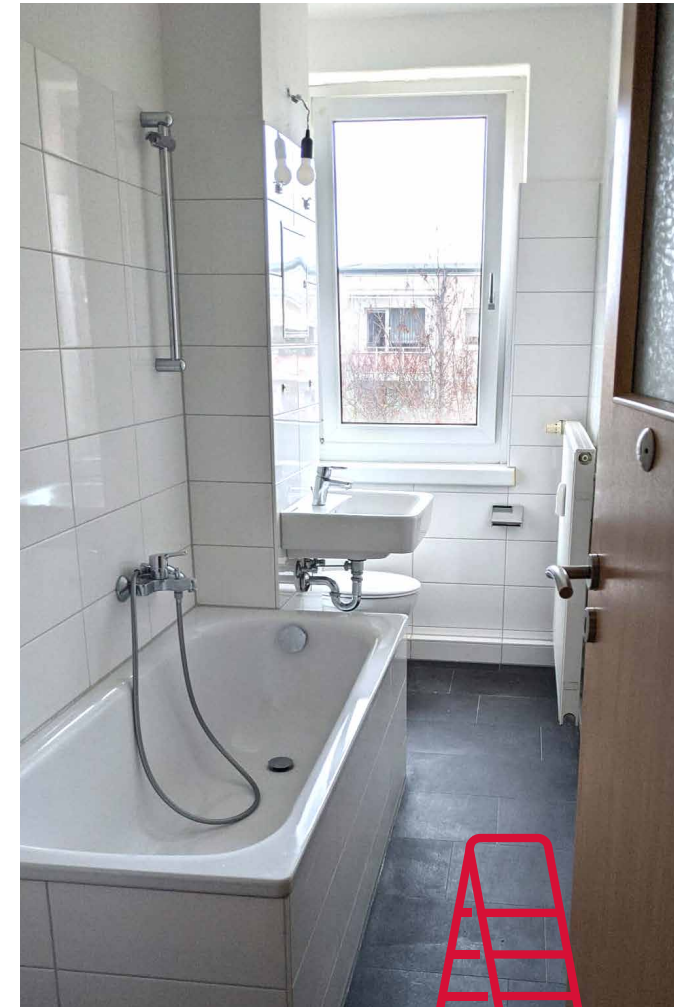
Dank langjähriger Erfahrung und stetiger Weiterbildung bringt Sie aktuelles und umfassendes Know-how im Immobilienbereich ein. Über das Kerngebiet Erfurt und Umgebung hinaus betreut Sie Liegenschaften und Eigentümergemeinschaften in Thüringen und Sachsen.

Bei diesem Projekt handelt es sich um 100 Eigentumswohnungen in 4 Mehrfamilienhäusern mit einer Gesamtwohnfläche von 5.357 m<sup>2</sup>. Die wenigen Leerstände werden aktuell saniert und dann zu attraktiven aktuellen Mieten neuvermietet. Das Projekt, mit dem beschriebenen Mietpool, wird mit einer Rücklage in Höhe von ca. 800.000 Euro ausgestattet, welche für die Käufer eine Renditesicherheit bietet. Die Teilungserklärungen bestehen bereits. Es gibt keine Mieter-Vorkaufsrech-

te. Die Wohneinheiten werden ausschließlich an Kapitalanleger über einen Zeitraum von 12 bis 18 Monaten verkauft.

Um ungleiche Mieten und Mietpotentiale zu solidarisieren, wird je Wohnungspaket-Standort ein Mietpool bei der zuständigen Hausverwaltung angelegt. Dieser beinhaltet sowohl die Instandhaltungsrücklage als auch eine Renovierungsrücklage für das Sondereigentum. Diese beträgt 150 € pro qm und ist im Kaufpreis bereit enthalten. Sie wird mit der Kaufpreiszahlung direkt in den Mietpool eingezahlt. Die Renovierungsrücklage ermöglicht bei Auszug und Mieterwechsel eine entsprechende Renovierung der Wohnungen.

Bei der Renovierung werden, wenn notwendig die Böden erneuert, die Wände neu tapeziert und gestrichen, die Bäder (Fliesen, Toiletten, Badewanne etc.) neu gemacht, die Küchen neu gefliest, Steckdosen und Schalter erneuert und alles auf einen aktuellen einheitlichen Standard gebracht. Den Wohnungsstandard nach Renovierung können sie sich in unserer Musterwohnung in Erfurt anschauen und einen Eindruck des Projektes bekommen.

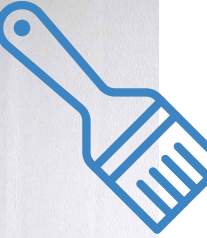


Durch dieses Gesamtkonzept ist es für den jeweiligen Investor unerheblich, ob er eine frisch renovierte oder eine noch nicht renovierte Wohnung erwirbt.

Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf – wir stehen Ihnen jederzeit sehr gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung. Vertrauen Sie uns, wir freuen uns auf eine gute und erfolgreiche Zusammenarbeit und bieten Ihnen mit diesem Objekt ausreichende Investitionssicherheit und eine nachhaltig bestehende Freude mit Ihrer Kapitalanlageimmobilie!

## Was ist der Mietpool?

Die Gründung eines Mietpools oder die Beteiligung an einem ist bei allen Immobilien möglich die über einen hohen Anteil an Kapitalanlegern verfügen. Egal ob Ihre Immobilie eine Denkmalschutz Immobilie, ein Neubau oder eine Bestandsimmobilie in Hamburg, Potsdam, Nürnberg oder München ist. Es sollte sich um Objekte handeln, die aus mehreren Einheiten bestehen, wie Eigentumswohnungen, Teile von Gebäuden, Scheunen, Hallen oder Fabriketagen. Ein Mietpool bietet sich bei unterschiedlichen Investoren an. In den Mietpool werden alle Nettoerträge, also die Mieteinnahmen eingezahlt. Sie als Eigentümer einer Einheit erhalten Ihren An-



teil daraus. Ihr Anteil errechnet sich aus den Quadratmetern Ihrer Wohneinheit.

## Vorteile vom Mietpool

Es kann passieren, dass Ihr Eigentum nicht vermietet ist und damit die Wohnung oder Einheit leer steht, und keine Mieteinnahmen fließen. In diesem Fall müssten Sie Ihre Finanzierungskosten ohne Mieteinnahmen aus eigener Tasche begleichen. Um das zu verhindern – und damit finanzielle Engpässe, die es zu überbrücken gilt zu verhindern gibt es einen Mietpool. Denn auch bei Leerstand Ihrer Wohnung wird Ihnen Ihr Anteil aus dem Mietpool ausgeschüttet. So beugen Sie einem finanziellen Engpass vor, denn der Mietpool fängt Sie und Ihre Kosten in diesem Fall auf. Da es jedem einzelnen Eigentümer passieren kann, dass seine Einheit leer steht, ist der Mietpool eine faire Lösung für alle Beteiligten. Ein Mietpool wird von der Hausverwaltung installiert und betreut. Sie haben also keinen Zeitaufwand und müssen sich auch nicht mit diesem Thema näher auseinandersetzen. Sie müssen aber wissen, dass, wenn einige Mieter nicht bezahlen, auch die gesamte Ausschüttung reduziert wird. Lassen Sie sich durch unsere Spezialisten beraten, ob ein Mietpool für Sie in Frage kommt und welche Vorteile er für Sie bieten kann.



# Erfurt

DIE LANDESHAUPTSTADT



**Erfurt ist die Landeshauptstadt des Bundeslands Thüringen. Sie liegt im Zentrum des Bundeslands und hat aktuell fast 214.000 Einwohner.**

Erfurt ist bekannt für seine historische Altstadt, die vielen beeindruckenden Sehenswürdigkeiten und den Dom St. Marien. Der Dom ist eines der bedeutendsten gotischen Bauwerke in Deutschland und beherbergt auch das Grab des Reformators Martin Luther.

Die Wirtschaft in Erfurt ist geprägt von kleinen und mittelständischen Unternehmen, insbesondere im Bereich Maschinenbau, Informationstechnologie und Dienstleistungen. Neben dem Land Thüringen als größtem Arbeitgeber in Erfurt haben sich hier viele bekannte Unternehmen wie z.B. IBM, Zalando und E.ON angesiedelt.

Die Stadt hat eine sehr gute Anbindung an die Autobahn A4 und die Bundesstraßen B7 und B4 und ist somit im Zentrum Deutschlands sehr gut erreichbar. Durch den ICE-Knotenpunkt am Erfurter Hauptbahnhof sind Fernverkehrsziele schnell zu erreichen, die Verbindung nach München dauert z.B. nur 3 Stunden.

Zudem stärkt der internationale Flughafen Erfurt-Weimar mit seiner Berechtigung zum 24-Stunden- und Allwetterflugbetrieb sowohl mit Charterflügen als auch mit seinem Frachtaufkommen den Standort Erfurt.

Ein weiteres Highlight der Stadt ist die Krämerbrücke, eine der ältesten erhaltenen Brücken Europas, die von zahlreichen Fachwerkhäusern gesäumt wird. Auch die Erfurter Synagoge, die älteste erhaltene Synagoge Deutschlands, ist einen Besuch wert.

In Erfurt besteht eine lange Tradition in der Textil- und Wollindustrie und ist heute ein wichtiger Wirtschaftsstandort in Thüringen. Die Stadt ist bekannt für ihre vielen Parks und Grünanlagen, wie den Anger, einen der größten mittelalterlichen Marktplätze Europas, und den botanischen Garten. Erfurt gilt als Hochschulstadt mit der Universität Erfurt, die im Jahr 1379 gegründet wurde und als eine der ältesten Universitäten Deutschlands gilt. Es gibt auch zahlreiche Museen und Theater in der Stadt, sowie eine lebendige Kulturszene. Insgesamt ist Erfurt eine historisch und kulturell reiche Stadt mit vielen Sehenswürdigkeiten und Möglichkeiten zu Aktivitäten. Sie ist ein beliebtes Ziel für Touristen und ein attraktiver Ort zum Leben und Arbeiten.

Erfurt ist vor allem beliebt, was den Zuzug aus dem ländlichen Umland betrifft. Die Prognose zum Bevölkerungswachstum geht davon aus, dass bis 2040 weiterhin ein konstanter Zuzug stattfinden wird. Im deutschlandweiten Vergleich ist die Entwicklung der Mietpreise sehr positiv. Hier besteht die Tendenz sich weiterhin prozentual schneller als der Durchschnitt der deutschen Städte zu entwickeln.

Erfurt bietet eine attraktive Mischung aus historischem Charme, Bildungs- und Wirtschaftsstandort sowie gute Anbindung an andere Städte, was es zu einem sehr guten Standort für Immobilieninvestitionen macht.



# Lage der Objekte



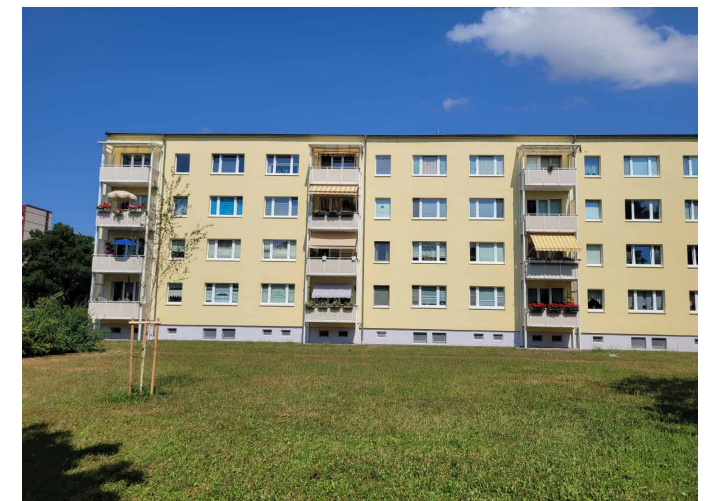
## Karl-Reimann-Ring 36-39 99087 Erfurt



### Karl-Reimann-Ring

-  **GASTRONOMIE** ...> 1 km
-  **KITAS** ...> 1 km
-  **UNIVERSITÄT** ...> 2,8 km
-  **SCHULEN** ...> 1 km
-  **EINKAUFSMÖGLICHKEIT** ...> 500m
-  **HAUPTBAHNHOF** ...> 4,8 km
-  **FLUGHAFEN** ...> 6km

## Riethstraße 19-24 99089 Erfurt

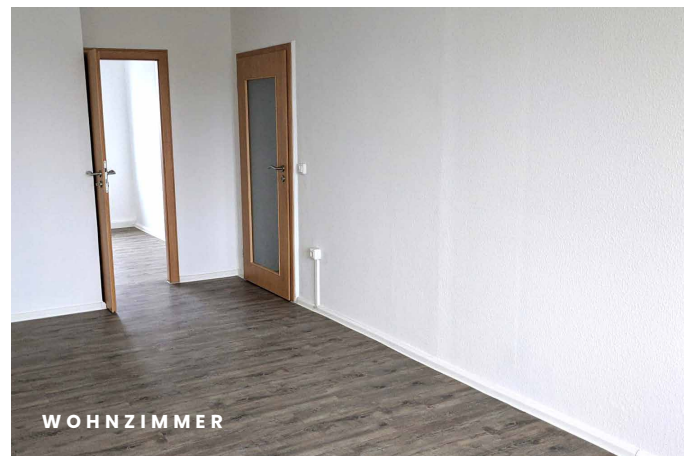


### Riethstraße

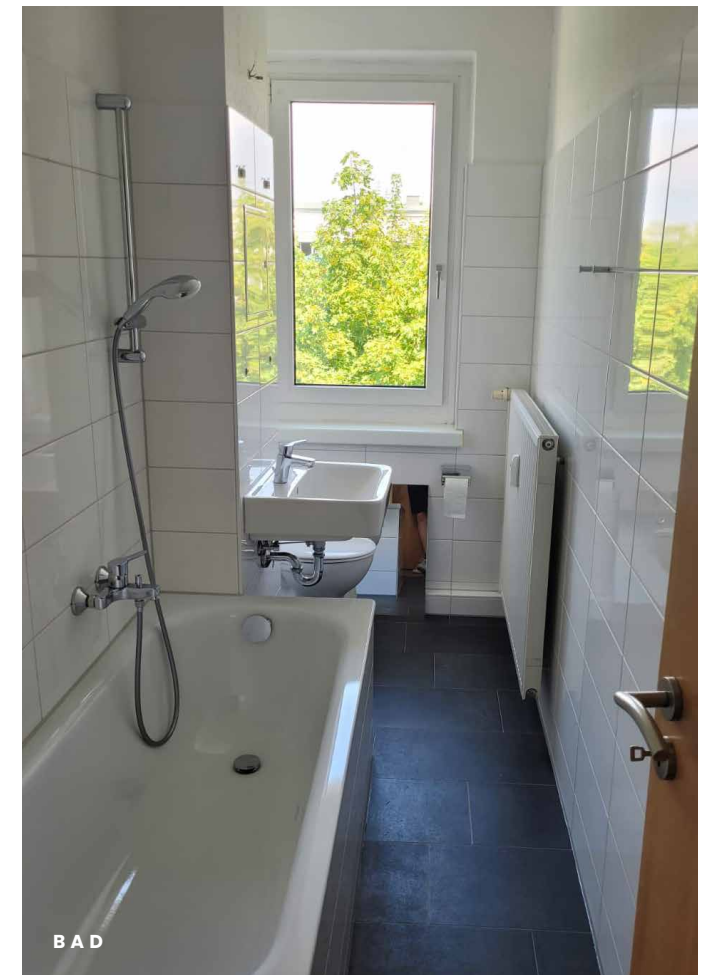
-  **GASTRONOMIE** ...> 400 m
-  **KITAS** ...> 800 m
-  **UNIVERSITÄT** ...> 1,3 km
-  **SCHULEN** ...> 500 m
-  **EINKAUFSMÖGLICHKEIT** ...> 300m
-  **HAUPTBAHNHOF** ...> 3,6 km
-  **FLUGHAFEN** ...> 4,8 km



Karl-Reimann-Ring



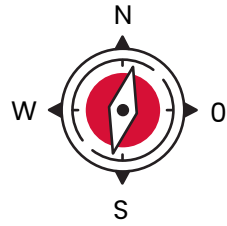
Riethstraße





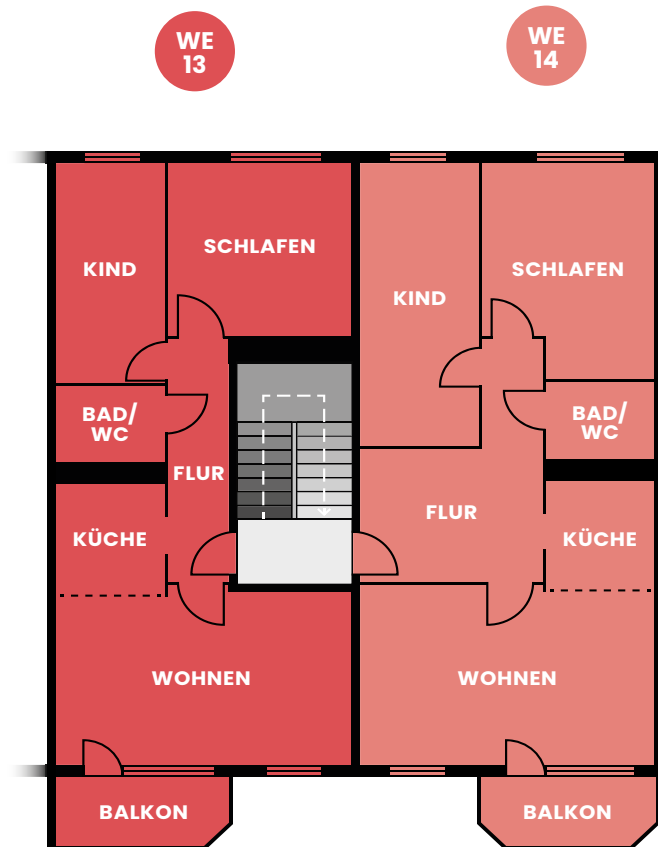
# Objekt

KARL-REIMANN-RING 36-39 | 1.OG

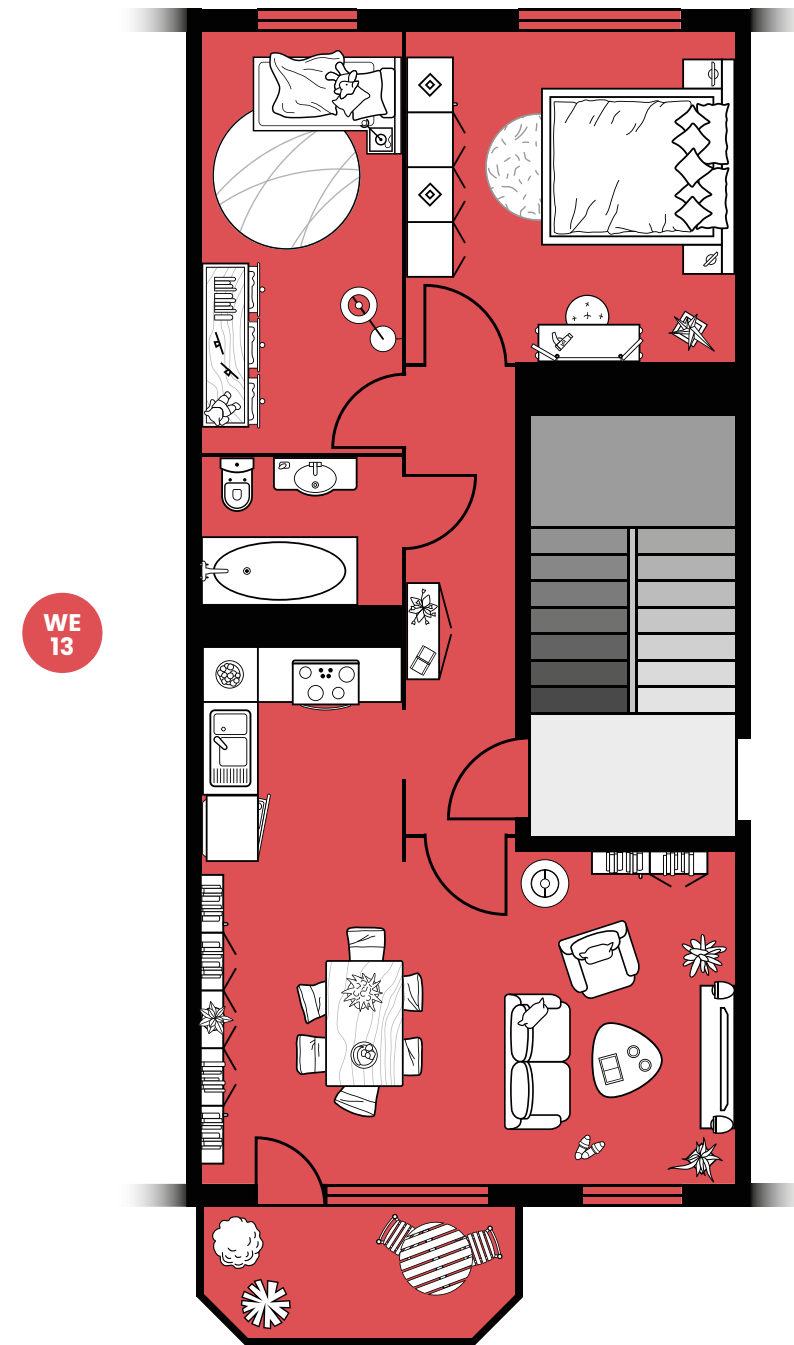


# Wohnung

KARL-REIMANN-RING 36-39 | 1.OG, WE 13

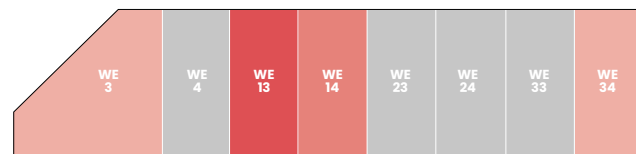


NR. 37



## GESAMTFLÄCHE

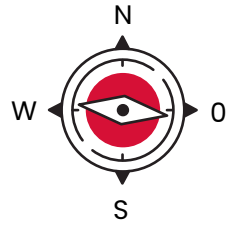
WE 13	61,6 m <sup>2</sup>
WE 14	74,3 m <sup>2</sup>





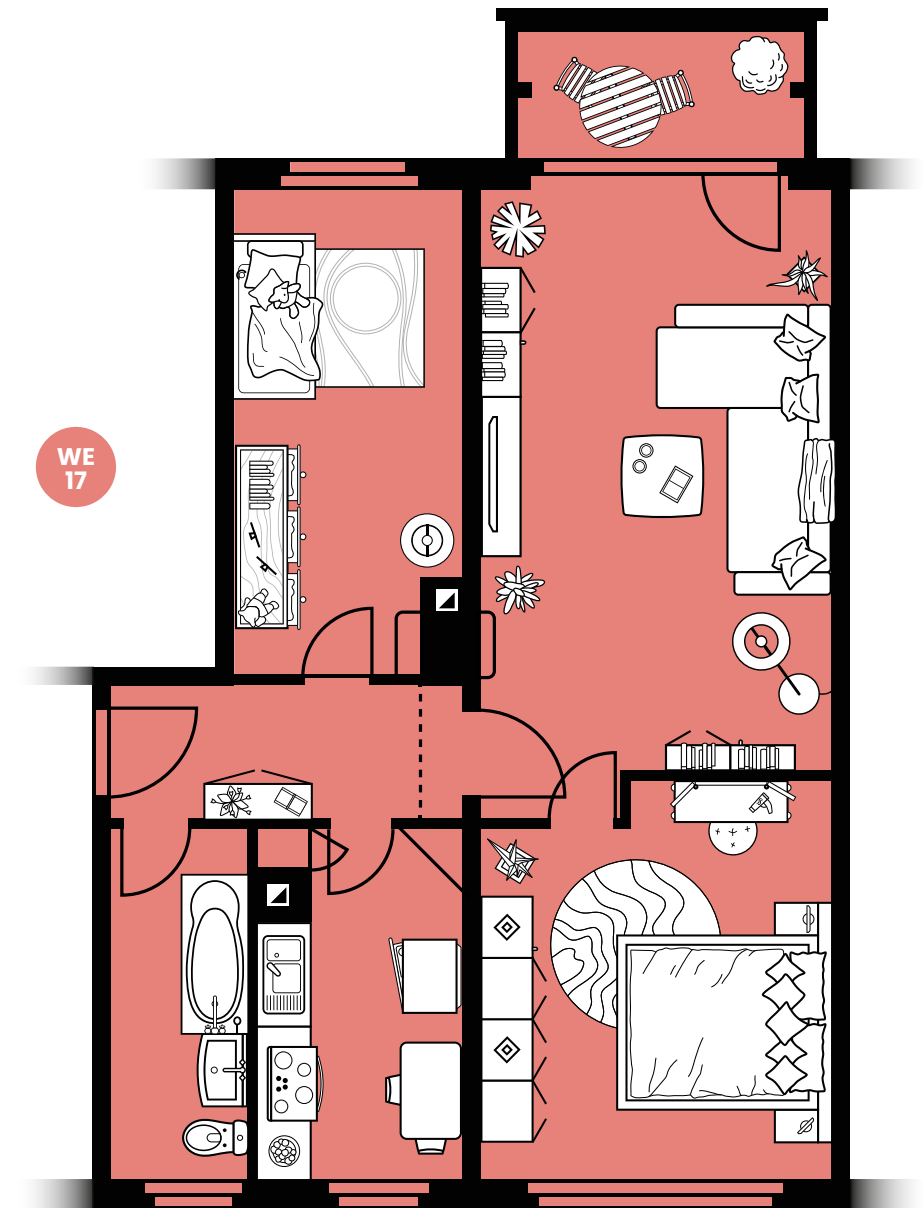
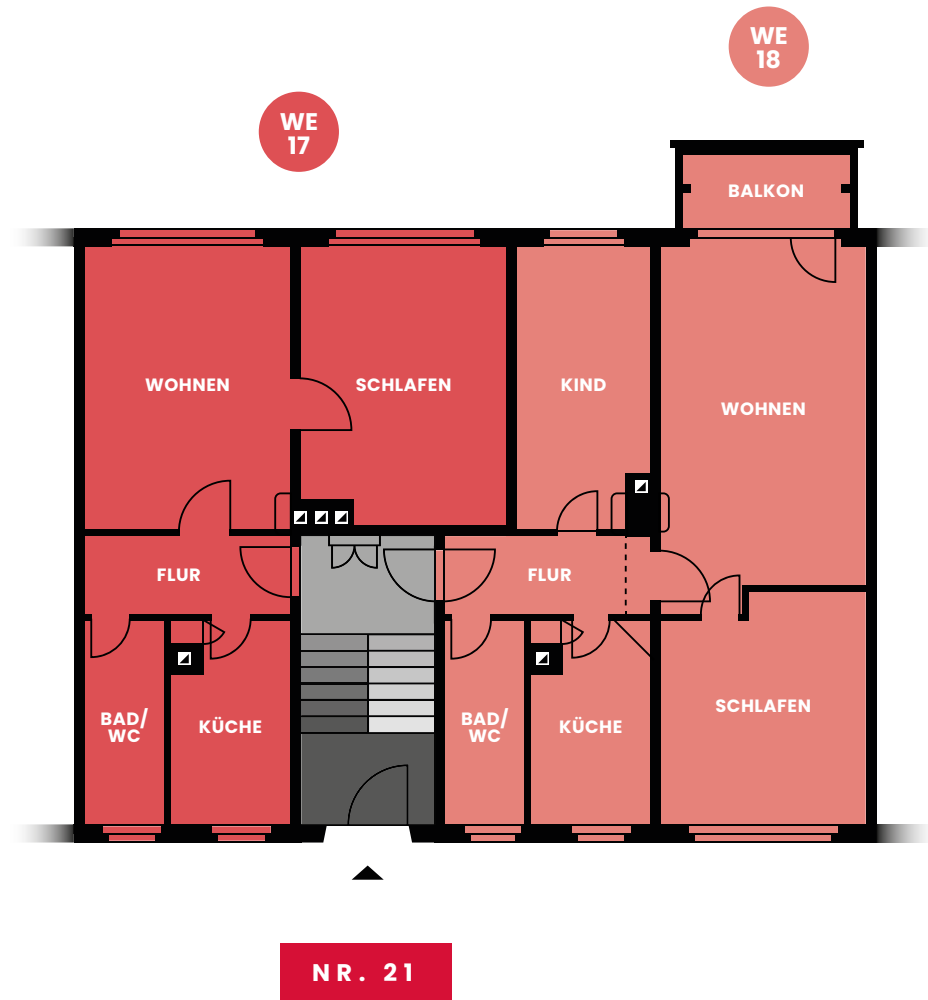
# Objekt

RIETHSTRASSE 19 - 24 | ERDGESCHOSS



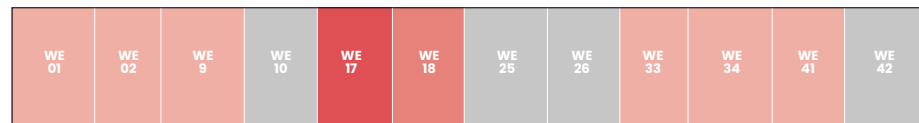
# Wohnung

RIETHSTRASSE | ERDGESCHOSS, WE 17



## GESAMTFLÄCHE

WE 17	46,88 m <sup>2</sup>
WE 18	60,31 m <sup>2</sup>





# Kaufpreisliste **Karl-Reimann-Ring**

WE	Anschrift	Etage	Lage	Wohnfläche in m²	Anteil Grund & Boden (20%)	Anteil Gebäude (80%)	Verkaufspreis	Anteil Mietpool aus KP	Anteil MP in %	Miete / m²	Miete gesamt brutto
1	Karl-Reimann-Ring 36	EG	links	114,5	54.960,00 €	219.840,00 €	274.800,00 €	17.175,00 €	3,89	7,00 €	801,5
2	Karl-Reimann-Ring 36	EG	rechts	53,3	25.584,00 €	102.336,00 €	127.920,00 €	7.995,00 €	1,81	7,00 €	373,1
3	Karl-Reimann-Ring 36	1.OG	links	114,5	54.960,00 €	219.840,00 €	274.800,00 €	17.175,00 €	3,89	7,00 €	801,5
5	Karl-Reimann-Ring 36	2.OG	links	114,5	54.960,00 €	219.840,00 €	274.800,00 €	17.175,00 €	3,89	7,00 €	801,5
9	Karl-Reimann-Ring 36	4.OG	links	114,5	54.960,00 €	219.840,00 €	274.800,00 €	17.175,00 €	3,89	7,00 €	801,5
10	Karl-Reimann-Ring 36	4.OG	rechts	61,6	29.568,00 €	118.272,00 €	147.840,00 €	9.240,00 €	2,09	7,00 €	431,2
13	Karl-Reimann-Ring 37	1.OG	links	61,6	29.568,00 €	118.272,00 €	147.840,00 €	9.240,00 €	2,09	7,00 €	431,2
14	Karl-Reimann-Ring 37	1.OG	rechts	74,3	35.664,00 €	142.656,01 €	178.320,01 €	11.145,00 €	2,53	7,00 €	520,1
15	Karl-Reimann-Ring 37	2.OG	links	61,6	29.568,00 €	118.272,00 €	147.840,00 €	9.240,00 €	2,09	7,00 €	431,2
16	Karl-Reimann-Ring 37	2.OG	rechts	74,3	35.664,00 €	142.656,01 €	178.320,01 €	11.145,00 €	2,53	7,00 €	520,1
18	Karl-Reimann-Ring 37	3.OG	rechts	74,3	35.664,00 €	142.656,01 €	178.320,01 €	11.145,00 €	2,53	7,00 €	520,1
21	Karl-Reimann-Ring 38	EG	links	53,3	25.584,00 €	102.336,00 €	127.920,00 €	7.995,00 €	1,81	7,00 €	373,1
27	Karl-Reimann-Ring 38	3.OG	links	61,6	29.568,00 €	118.272,00 €	147.840,00 €	9.240,00 €	2,09	7,00 €	431,2
34	Karl-Reimann-Ring 39	1.OG	rechts	74,3	35.664,00 €	142.656,01 €	178.320,01 €	11.145,00 €	2,53	7,00 €	520,1
39	Karl-Reimann-Ring 39	4.OG	links	61,6	29.568,00 €	118.272,00 €	147.840,00 €	9.240,00 €	2,09	7,00 €	431,2
40	Karl-Reimann-Ring 39	4.OG	rechts	74,3	35.664,00 €	142.656,01 €	178.320,01 €	11.145,00 €	2,53	7,00 €	520,1

# Kaufpreisliste **Riethstraße**

WE	Anschrift	Etage	Lage	Wohnfläche in m²	Anteil Grund & Boden (20%)	Anteil Gebäude (80%)	Verkaufspreis	Anteil Mietpool aus KP	Anteil MP in %	Miete / m²	Miete gesamt brutto
1	Riethstraße 19	EG	links	47,01	28.206,00 €	112.823,99 €	141.029,99 €	7.051,50 €	1,60	8,00 €	376,08
2	Riethstraße 19	EG	rechts	60,09	36.054,00 €	144.216,00 €	180.270,00 €	9.013,50 €	2,04	8,00 €	480,72
3	Riethstraße 19	1.OG	links	47,17	28.302,00 €	113.207,99 €	141.509,99 €	7.075,50 €	1,60	8,00 €	377,36
5	Riethstraße 19	2.OG	links	46,96	28.176,00 €	112.704,00 €	140.880,00 €	7.044,00 €	1,60	8,00 €	375,68
7	Riethstraße 19	3.OG	links	46,55	27.930,00 €	111.720,00 €	139.650,00 €	6.982,50 €	1,58	8,00 €	372,4
9	Riethstraße 20	EG	links	47,03	28.218,00 €	112.872,00 €	141.090,00 €	7.054,50 €	1,60	8,00 €	376,24
11	Riethstraße 20	1.OG	links	47,25	28.350,00 €	113.400,00 €	141.750,00 €	7.087,50 €	1,61	8,00 €	378
13	Riethstraße 20	2.OG	links	47,06	28.236,00 €	112.944,00 €	141.180,00 €	7.059,00 €	1,60	8,00 €	376,48
14	Riethstraße 20	2.OG	rechts	60,42	36.252,00 €	145.007,99 €	181.259,99 €	9.063,00 €	2,05	8,00 €	483,36
15	Riethstraße 20	3.OG	links	46,8	28.080,00 €	112.320,00 €	140.400,00 €	7.020,00 €	1,59	8,00 €	374,4
16	Riethstraße 20	3.OG	rechts	60,08	36.048,00 €	144.192,01 €	180.240,01 €	9.012,00 €	2,04	8,00 €	480,64
17	Riethstraße 21	EG	links	46,88	28.128,00 €	112.512,00 €	140.640,00 €	7.032,00 €	1,59	8,00 €	375,04
18	Riethstraße 21	EG	rechts	60,31	36.186,00 €	144.744,00 €	180.930,00 €	9.046,50 €	2,05	8,00 €	482,48
19	Riethstraße 21	1.OG	links	47,14	28.284,00 €	113.136,00 €	141.420,00 €	7.071,00 €	1,60	8,00 €	377,12
20	Riethstraße 21	1.OG	rechts	60,62	36.372,00 €	145.488,00 €	181.860,00 €	9.093,00 €	2,06	8,00 €	484,96
21	Riethstraße 21	2.OG	links	47,09	28.254,00 €	113.016,00 €	141.270,00 €	7.063,50 €	1,60	8,00 €	376,72
22	Riethstraße 21	2.OG	rechts	60,72	36.432,00 €	145.728,00 €	182.160,00 €	9.108,00 €	2,06	8,00 €	485,76
23	Riethstraße 21	3.OG	links	47,26	28.356,00 €	113.423,99 €	141.779,99 €	7.089,00 €	1,61	8,00 €	378,08
25	Riethstraße 22	EG	links	47,18	28.308,00 €	113.232,00 €	141.540,00 €	7.077,00 €	1,60	8,00 €	377,44
27	Riethstraße 22	1.OG	links	46,85	28.110,00 €	112.440,00 €	140.550,00 €	7.027,50 €	1,59	8,00 €	374,8
29	Riethstraße 22	2.OG	links	47,21	28.326,00 €	113.304,00 €	141.630,00 €	7.081,50 €	1,60	8,00 €	377,68
30	Riethstraße 22	2.OG	rechts	60,63	36.378,00 €	145.512,00 €	181.890,00 €	9.094,50 €	2,06	8,00 €	485,04
31	Riethstraße 22	3.OG	links	47,49	28.494,00 €	113.976,01 €	142.470,01 €	7.123,50 €	1,61	8,00 €	379,92
33	Riethstraße 23	EG	links	46,76	28.056,00 €	112.223,99 €	140.279,99 €	7.014,00 €	1,59	8,00 €	374,08
34	Riethstraße 23	EG	rechts	59,84	35.904,00 €	143.616,00 €	179.520,00 €	8.976,00 €	2,03	8,00 €	478,72
35	Riethstraße 23	1.OG	links	46,93	28.158,00 €	112.632,00 €	140.790,00 €	7.039,50 €	1,60	8,00 €	375,44
36	Riethstraße 23	1.OG	rechts	60,25	36.150,00 €	144.600,00 €	180.750,00 €	9.037,50 €	2,05	8,00 €	482
39	Riethstraße 23	3.OG	links	47,16	28.296,00 €	113.184,00 €	141.480,00 €	7.074,00 €	1,60	8,00 €	377,28
40	Riethstraße 23	3.OG	rechts	59,81	35.886,00 €	143.544,00 €	179.430,00 €	8.971,50 €	2,03	8,00 €	478,48
41	Riethstraße 24	EG	links	46,91	28.146,00 €	112.584,00 €	140.730,00 €	7.036,50 €	1,59	8,00 €	375,28
45	Riethstraße 24	2.OG	links	47,39	28.434,00 €	113.736,00 €	142.170,00 €	7.108,50 €	1,61	8,00 €	379,12
47	Riethstraße 24	3.OG	links	47,24	28.344,00 €	113.376,01 €	141.720,01 €	7.086,00 €	1,61	8,00 €	377,92
48	Riethstraße 24	3.OG	rechts	59,88	35.928,00 €	143.712,00 €	179.640,00 €	8.982,00 €	2,04	8,00 €	479,04





# Jena

## DIE DIGITALE LICHTSTADT



### Jena in Thüringen ist als „digitale Lichtstadt“ bekannt.

Jena hat etwa 110.000 Einwohner und ist einer der wichtigsten Wissenschafts- und Technologiestandorte in Deutschland. Die Stadt ist insbesondere für seine fortschrittlichen Ansätze in der Optik- und Photonik Forschung bekannt.

Die Stadt hat eine lange Tradition in der Optikbranche, die auf die Gründung der Firma Carl Zeiss im Jahr 1846 zurückgeht. Heute ist Jena ein bedeutender Standort für Unternehmen wie Carl Zeiss, Jenoptik und Schott, die sich auf die Entwicklung und Produktion von optischen und photonischen Produkten spezialisiert haben.

Jena gilt als Hochschulstadt mit der Friedrich-Schiller-Universität Jena und der Ernst-Abbe-Hochschule Jena, die beide für ihre starken Fachbereiche in Optik und Photonik bekannt sind. Die Stadt hat auch eine Vielzahl von Forschungseinrichtungen, darunter das Leibniz-Institut für Photonische Technologien, das Max-Planck-Institut für die Physik komplexer Systeme und das Fraunhofer-Institut für Angewandte Optik und Feinmechanik.

Deutschlandweit ist Jena eine der drei Städte mit der höchsten Akademikerquote (35%).

Außerdem überzeugt Jena mit fortschrittlichen Ansätzen in der Stadtentwicklung und hat sich zum Ziel gesetzt, eine „intelligente Stadt“ zu werden. Die Stadt hat sich zum Beispiel auf die Entwicklung von Energieeffizienz- und erneuerbaren Energietechnologien konzentriert und hat ein umfangreiches Netzwerk von Ladestationen für Elektrofahrzeuge aufgebaut.



Die Nachfrage nach Wohnraum und Immobilien in Jena ist extrem hoch, insbesondere aufgrund der starken Wirtschaft und der zunehmenden Zahl von Studenten und Wissenschaftlern in der Stadt. Die Mietpreise sind von 2011 bis 2021 um mehr als 100% gestiegen. Aufgrund des sehr begrenzten Wohnangebots und der sehr hohen Nachfrage handelt es sich hier um eine sehr seltene Investitionsmöglichkeit.

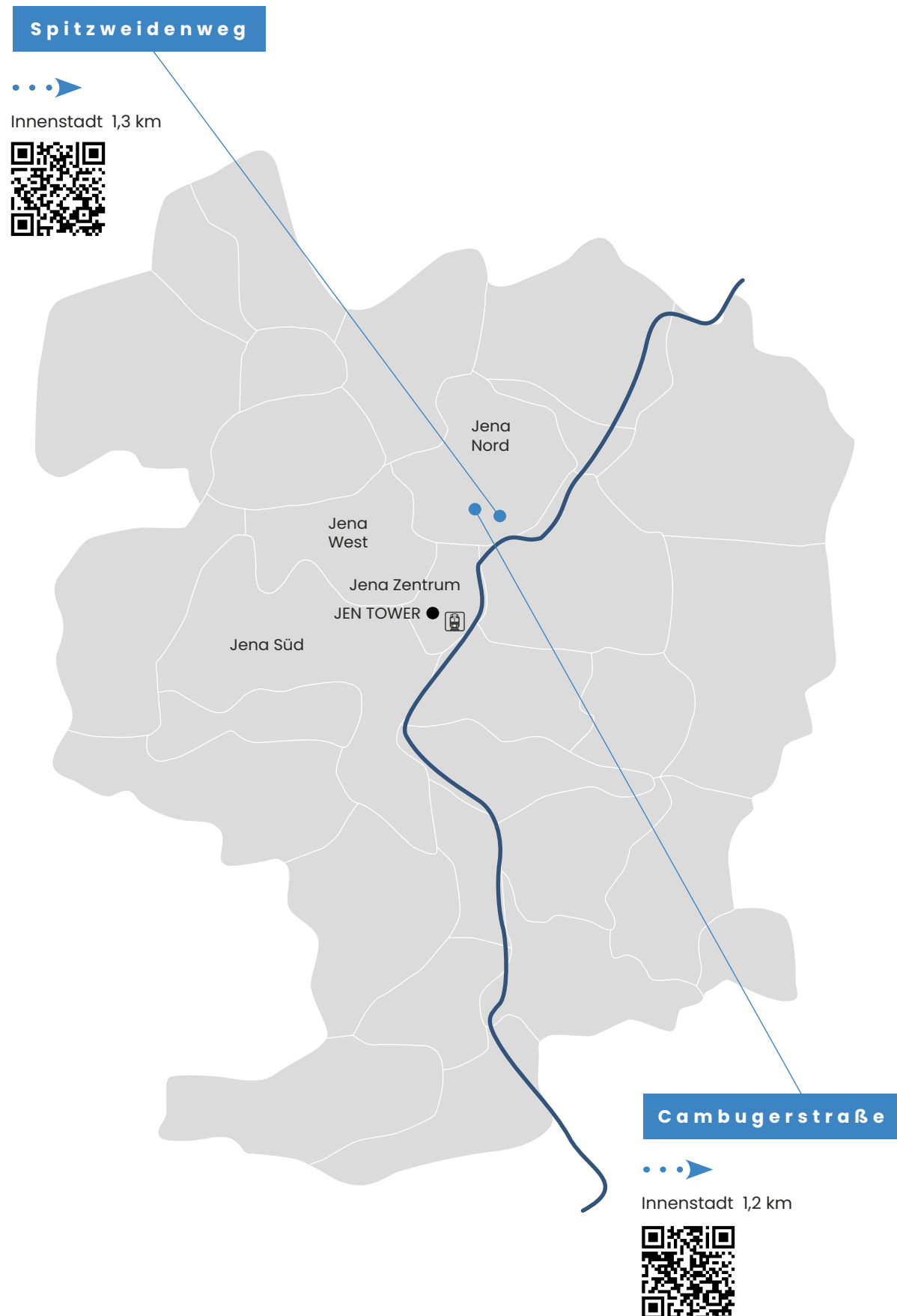
Ein weiteres Highlight in Jena ist die Nähe zur Natur, es gibt viele Parks und Grünanlagen sowie die Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren in der Umgebung. Es besteht eine gute Anbindung an die Autobahn A4 und die Bundesstraße B7 und somit eine gute Erreichbarkeit. Auch auf der Schiene ist Jena gut vernetzt, täglich pendeln hier viele Studierende und Arbeitnehmende aus Leipzig, Erfurt und Gera.

Der nächste Flughafen in Erfurt ist ca. 70 Km entfernt.

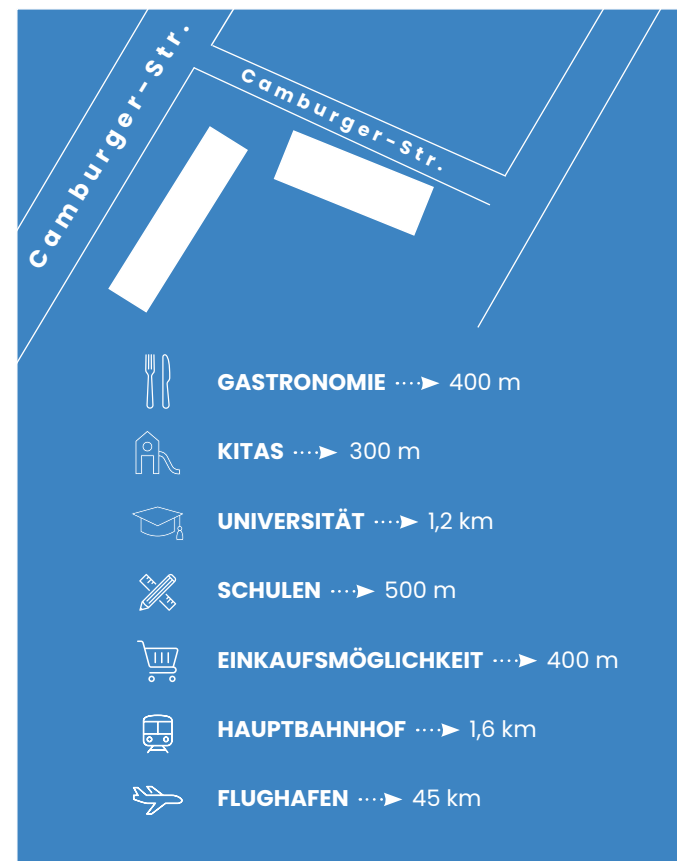
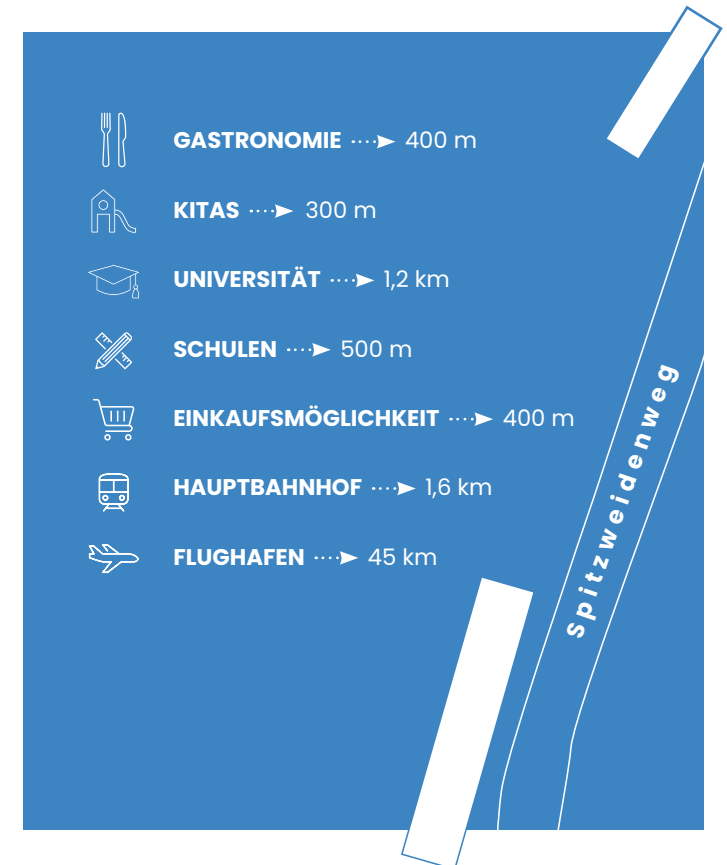
Insgesamt ist Jena eine moderne und fortschrittliche Stadt mit einem starken Fokus auf Wissenschaft und Technologie. Sie bietet eine gute Anbindung und eine lebendige Wirtschaft und Kulturszene. Es ist ein beliebtes Ziel für Touristen und ein attraktiver Ort zum Leben und Arbeiten.



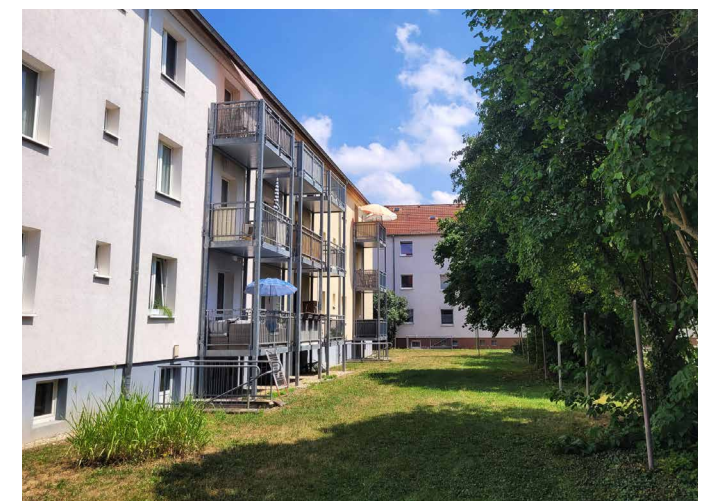
# Lage der Objekte



## Spitzweidenweg 53-57 und 89-93, 07443 Jena



## Camburger Straße 28-34 07443 Jena

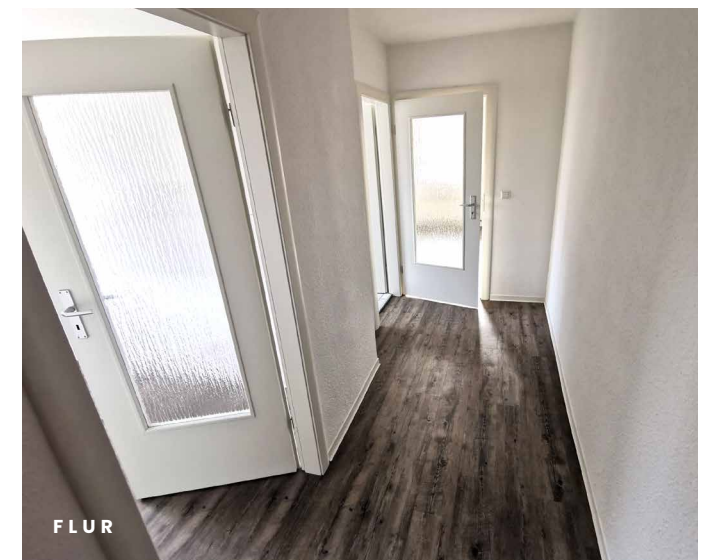




Spitzweidenweg



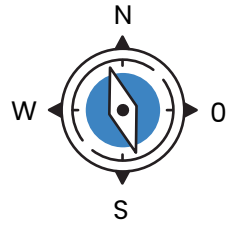
Camburger Straße





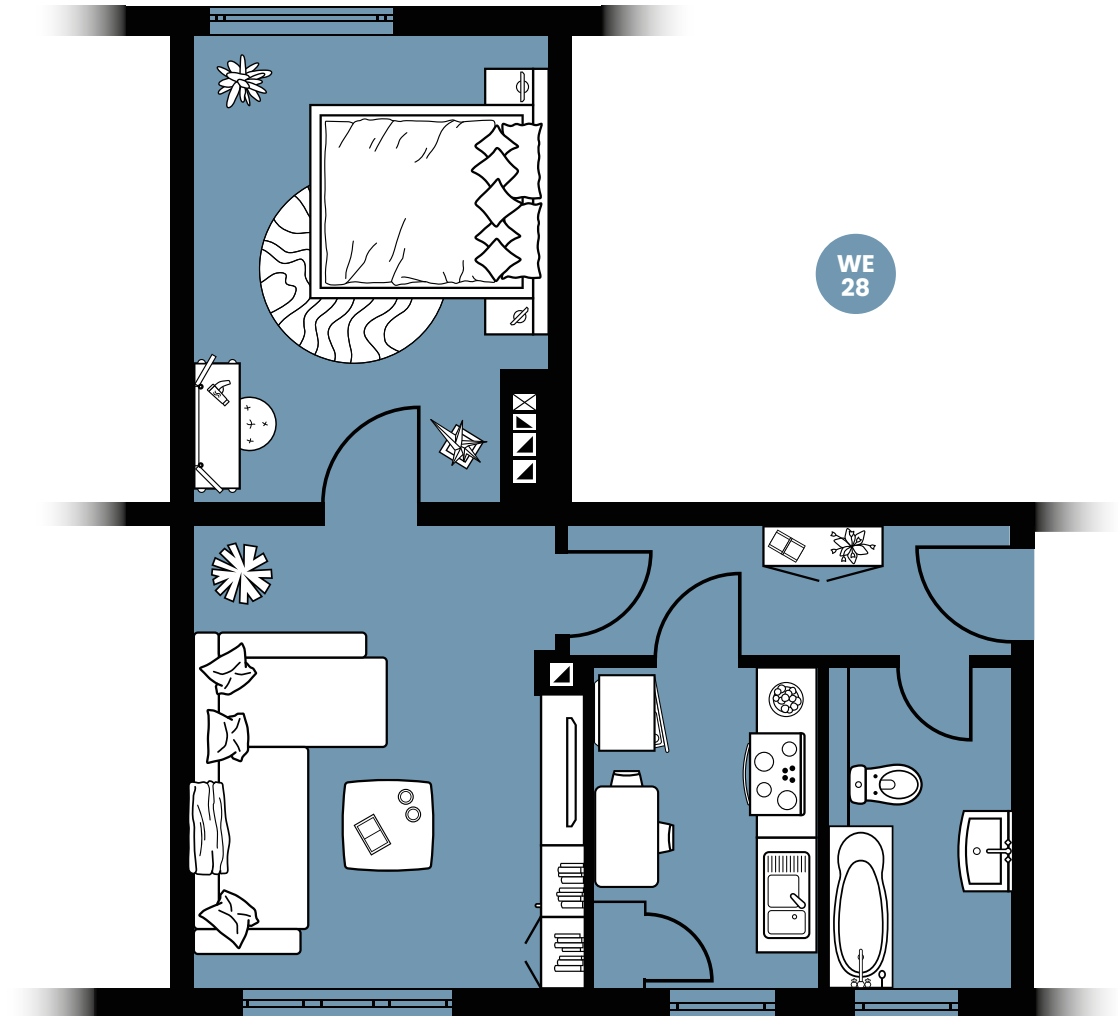
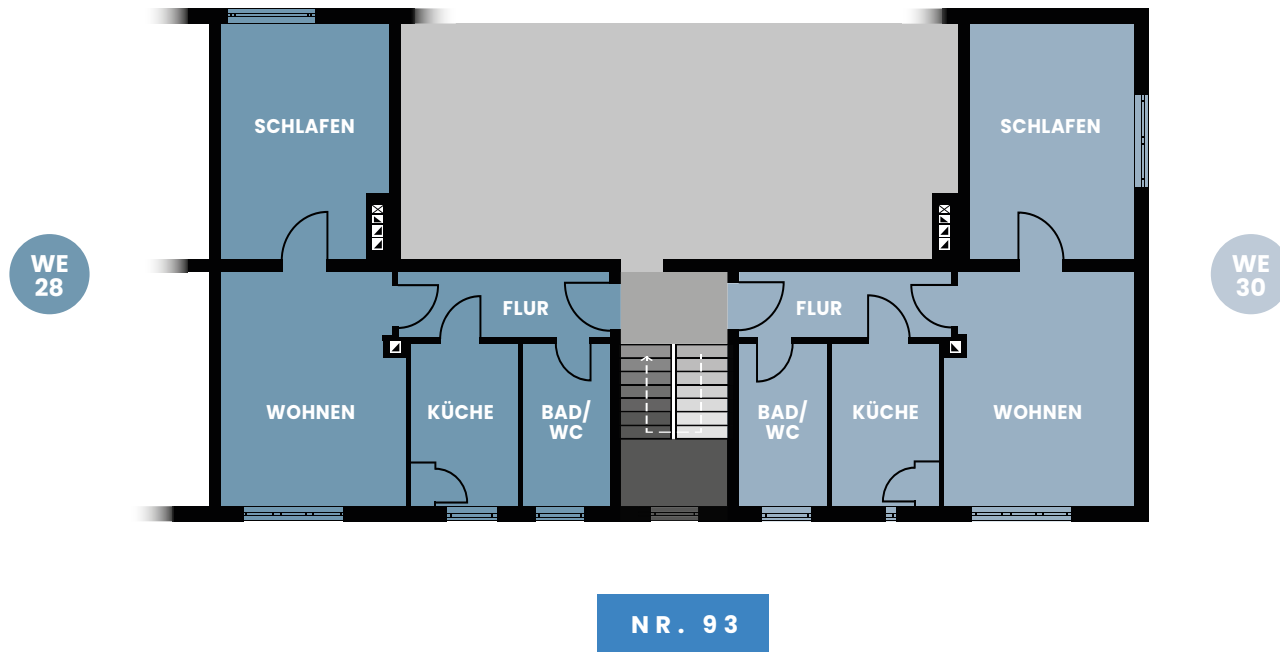
# Objekt

SPITZWEIDENWEG 89-93, 1.OG



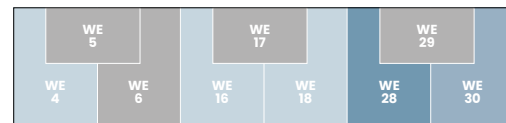
# Wohnung

SPITZWEIDENWEG 89-93, 1.OG, WE 28



## GESAMTFLÄCHE

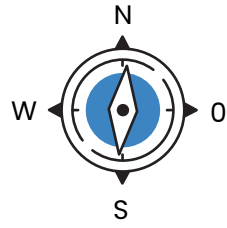
WE 28	48,16 m <sup>2</sup>
WE 30	48,79 m <sup>2</sup>





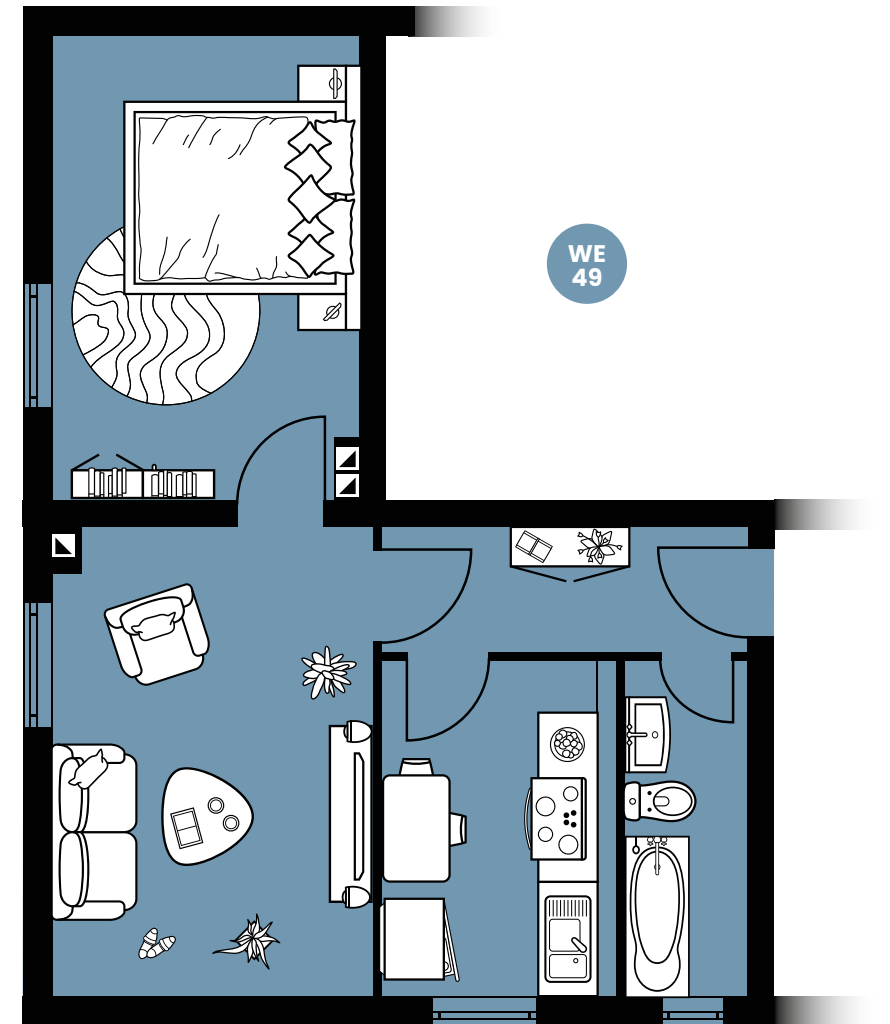
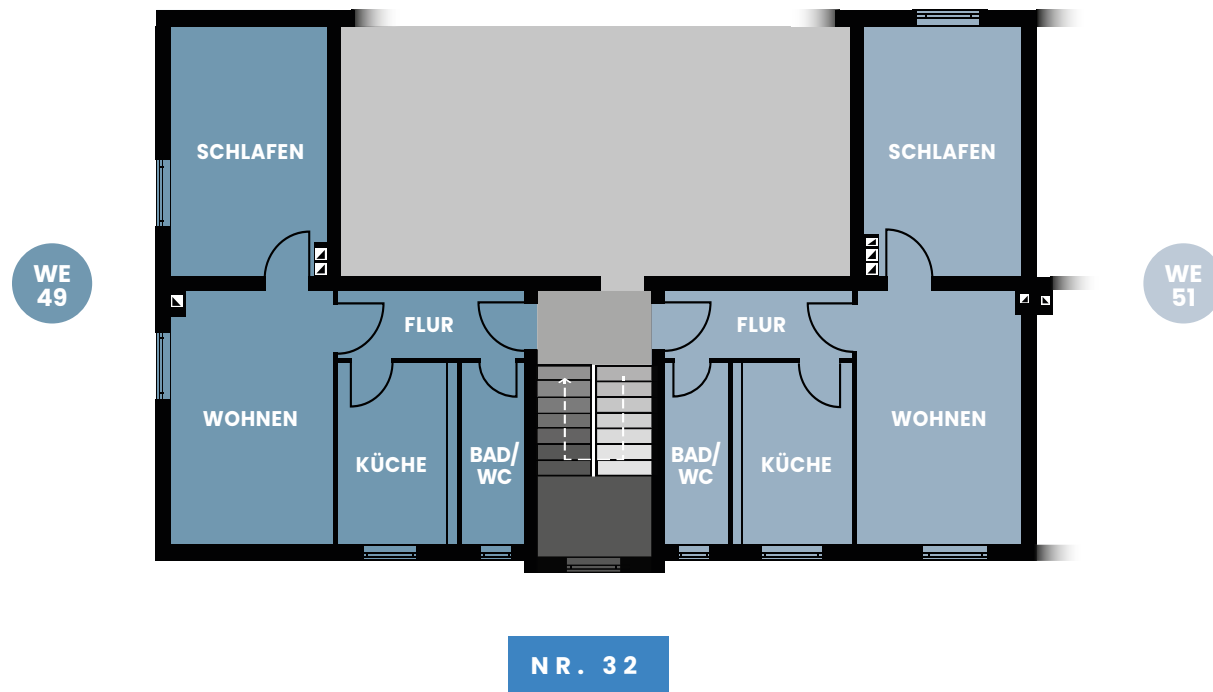
# Objekt

CAMBURGER STRASSE 28-34, 1.OG



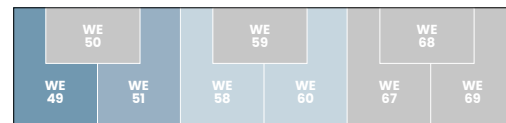
# Wohnung

CAMBURGER STRASSE 28-34, 1.OG, WE40



## GESAMTFLÄCHE

WE 49	46 m <sup>2</sup>
WE 51	46,93 m <sup>2</sup>





# Kaufpreisliste **Spitzweidenweg**

WE	Anschrift	Etage	Lage	Wohnfläche in m²	Anteil Grund & Boden (20%)	Anteil Gebäude (80%)	Verkaufspreis	Anteil Mietpool aus KP	Anteil MP in %	Miete / m²	Miete gesamt brutto
2	Spitzweidenweg 89	EG	Mitte	50,16	36.115,20 €	144.460,80 €	180.576,00 €	7.524,00 €	2,08	9,00 €	451,44
3	Spitzweidenweg 89	EG	rechts	48,5	34.920,00 €	139.680,00 €	174.600,00 €	7.275,00 €	2,01	9,00 €	436,5
4	Spitzweidenweg 89	1.OG	links	49,05	35.316,00 €	141.264,00 €	176.580,00 €	7.357,50 €	2,03	9,00 €	441,45
7	Spitzweidenweg 89	2.OG	links	48,51	34.927,20 €	139.708,79 €	174.635,99 €	7.276,50 €	2,01	9,00 €	436,59
8	Spitzweidenweg 89	2.OG	Mitte	50,16	36.115,20 €	144.460,80 €	180.576,00 €	7.524,00 €	2,08	9,00 €	451,44
12	Spitzweidenweg 89	3.OG	rechts	48,51	34.927,20 €	139.708,79 €	174.635,99 €	7.276,50 €	2,01	9,00 €	436,59
13	Spitzweidenweg 91	EG	links	48,04	34.588,80 €	138.355,20 €	172.944,00 €	7.206,00 €	1,99	9,00 €	432,36
14	Spitzweidenweg 91	EG	Mitte	48,34	34.804,80 €	139.219,20 €	174.024,00 €	7.251,00 €	2,00	9,00 €	435,06
16	Spitzweidenweg 91	1.OG	links	48,08	34.617,60 €	138.470,41 €	173.088,01 €	7.212,00 €	1,99	9,00 €	432,72
18	Spitzweidenweg 91	1.OG	rechts	47,94	34.516,80 €	138.067,19 €	172.583,99 €	7.191,00 €	1,99	9,00 €	431,46
20	Spitzweidenweg 91	2.OG	Mitte	48,4	34.848,00 €	139.392,01 €	174.240,01 €	7.260,00 €	2,00	9,00 €	435,6
21	Spitzweidenweg 91	2.OG	rechts	47,94	34.516,80 €	138.067,19 €	172.583,99 €	7.191,00 €	1,99	9,00 €	431,46
25	Spitzweidenweg 93	EG	links	48,16	34.675,20 €	138.700,80 €	173.376,00 €	7.224,00 €	1,99	9,00 €	433,44
28	Spitzweidenweg 93	1.OG	links	48,16	34.675,20 €	138.700,80 €	173.376,00 €	7.224,00 €	1,99	9,00 €	433,44
30	Spitzweidenweg 93	1.OG	rechts	48,79	35.128,80 €	140.515,20 €	175.644,00 €	7.318,50 €	2,02	9,00 €	439,11
31	Spitzweidenweg 93	2.OG	links	48,16	34.675,20 €	138.700,80 €	173.376,00 €	7.224,00 €	1,99	9,00 €	433,44
33	Spitzweidenweg 93	2.OG	rechts	48,79	35.128,80 €	140.515,20 €	175.644,00 €	7.318,50 €	2,02	9,00 €	439,11
34	Spitzweidenweg 93	3.OG	links	48,16	34.675,20 €	138.700,80 €	173.376,00 €	7.224,00 €	1,99	9,00 €	433,44
1	Spitzweidenweg 53	EG	links	47,47	34.178,40 €	136.713,60 €	170.892,00 €	7.120,50 €	1,97	9,00 €	427,23
2	Spitzweidenweg 53	EG	Mitte	47,57	34.250,40 €	137.001,60 €	171.252,00 €	7.135,50 €	1,97	9,00 €	428,13
3	Spitzweidenweg 53	EG	rechts	46,4	33.408,00 €	133.632,01 €	167.040,01 €	6.960,00 €	1,92	9,00 €	417,6
4	Spitzweidenweg 53	1.OG	links	48,03	34.581,60 €	138.326,40 €	172.908,00 €	7.204,50 €	1,99	9,00 €	432,27
5	Spitzweidenweg 53	1.OG	Mitte	46,65	33.588,00 €	134.352,01 €	167.940,01 €	6.997,50 €	1,93	9,00 €	419,85
6	Spitzweidenweg 53	1.OG	rechts	46,42	33.422,40 €	133.689,59 €	167.111,99 €	6.963,00 €	1,92	9,00 €	417,78
7	Spitzweidenweg 53	2.OG	links	48,2	34.704,00 €	138.816,00 €	173.520,00 €	7.230,00 €	2,00	9,00 €	433,8
8	Spitzweidenweg 53	2.OG	Mitte	50,43	36.309,60 €	145.238,40 €	181.548,00 €	7.564,50 €	2,09	9,00 €	453,87
9	Spitzweidenweg 53	2.OG	rechts	49,98	35.985,60 €	143.942,40 €	179.928,00 €	7.497,00 €	2,07	9,00 €	449,82
10	Spitzweidenweg 55	EG	links	43,85	31.572,00 €	126.287,99 €	157.859,99 €	6.577,50 €	1,82	9,00 €	394,65
11	Spitzweidenweg 55	EG	Mitte	57,49	41.392,80 €	165.571,21 €	206.964,01 €	8.623,50 €	2,38	9,00 €	517,41
13	Spitzweidenweg 55	1.OG	links	44,95	32.364,00 €	129.456,00 €	161.820,00 €	6.742,50 €	1,86	9,00 €	404,55
16	Spitzweidenweg 55	2.OG	links	44,86	32.299,20 €	129.196,80 €	161.496,00 €	6.729,00 €	1,86	9,00 €	403,74
17	Spitzweidenweg 55	2.OG	Mitte	43,95	31.644,00 €	126.576,00 €	158.220,00 €	6.592,50 €	1,82	9,00 €	395,55
18	Spitzweidenweg 55	2.OG	rechts	44,59	32.104,80 €	128.419,20 €	160.524,00 €	6.688,50 €	1,85	9,00 €	401,31
21	Spitzweidenweg 57	EG	rechts	43,5	31.320,00 €	125.280,00 €	156.600,00 €	6.525,00 €	1,80	9,00 €	391,5
22	Spitzweidenweg 57	1.OG	links	45,1	32.472,00 €	129.887,99 €	162.359,99 €	6.765,00 €	1,87	9,00 €	405,9
23	Spitzweidenweg 57	1.OG	Mitte	44,38	31.953,60 €	127.814,40 €	159.768,00 €	6.657,00 €	1,84	9,00 €	399,42
24	Spitzweidenweg 57	1.OG	rechts	45,9	33.048,00 €	132.192,01 €	165.240,01 €	6.885,00 €	1,90	9,00 €	413,1
25	Spitzweidenweg 57	2.OG	links	45,4	32.688,00 €	130.752,01 €	163.440,01 €	6.810,00 €	1,88	9,00 €	408,6
26	Spitzweidenweg 57	2.OG	Mitte	50,43	36.309,60 €	145.238,40 €	181.548,00 €	7.564,50 €	2,09	9,00 €	453,87
27	Spitzweidenweg 57	2.OG	rechts	45,8	32.976,00 €	131.904,00 €	164.880,00 €	6.870,00 €	1,90	9,00 €	412,2

# Kaufpreisliste **Camburger Straße**

WE	Anschrift	Etage	Lage	Wohnfläche in m²	Anteil Grund & Boden (20%)	Anteil Gebäude (80%)	Verkaufspreis	Anteil Mietpool aus KP	Anteil MP in %	Miete / m²	Miete gesamt brutto
28	Camburger Straße 34b	EG	links	44,7	32.184,00 €	128.736,00 €	160.920,00 €	6.705,00 €	1,85	9,00 €	402,3
48	Camburger Straße 32	EG	rechts	46	33.120,00 €	132.480,00 €	165.600,00 €	6.900,00 €	1,90	9,00 €	414
49	Camburger Straße 32	1.OG	links	47	33.840,00 €	135.360,00 €	169.200,00 €	7.050,00 €	1,95	9,00 €	423
51	Camburger Straße 32	1.OG	rechts	46,93	33.789,60 €	135.158,40 €	168.948,00 €	7.039,50 €	1,94	9,00 €	422,37
55	Camburger Straße 30	EG	links	45,8	32.976,00 €	131.904,00 €	164.880,00 €	6.870,00 €	1,90	9,00 €	412,2
58	Camburger Straße 30	1.OG	links	47	33.840,00 €	135.360,00 €	169.200,00 €	7.050,00 €	1,95	9,00 €	423
60	Camburger Straße 30	1.OG	rechts	46,95	33.804,00 €	135.216,00 €	169.020,00 €	7.042,50 €	1,94	9,00 €	422,55
61	Camburger Straße 30	2.OG	links	47,48	34.185,60 €	136.742,40 €	170.928,00 €	7.122,00 €	1,97	9,00 €	427,32
63	Camburger Straße 30	2.OG	rechts	47,61	34.279,20 €	137.116,80 €	171.396,00 €	7.141,50 €	1,97	9,00 €	428,49
64	Camburger Straße 28	EG	links	45,38	32.673,60 €	130.694,40 €	163.368,00 €	6.807,00 €	1,88	9,00 €	408,42
66	Camburger Straße 28	EG	rechts	45	32.400,00 €	129.600,00 €	162.000,00 €	6.750,00 €	1,86	9,00 €	405





# Risikohinweise

## 1. ANBIETER

Anbieter/Eigentümer der Immobilie ist die German Real Estate vierzehn GmbH & Co. KG (Amtsgericht Bayreuth, Aktenzeichen HRA 4711, Geschäftsführer: Andreas Schröer), Bürgerreuther Str. 29 in 95444 Bayreuth.

Der Verkauf/Vertrieb der Immobilie erfolgt im Namen und auf Rechnung des Anbieters/Eigentümers. Der Anbieter/Eigentümer ist somit gleichzeitig die Verkäuferin der Immobilie.

## 2. ART DER VERMÖGENSANLAGE

Bei dem Erwerb einer Immobilie handelt es sich um eine langfristig orientierte Investition (15 bis 25 Jahre) und führt zum Eigentumserwerb der konkreten Wohnung (sog. Sondereigentum). Da es sich um eine Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus handelt, erwirbt der Käufer neben der Wohnung auch (Mit-) Eigentum an der entsprechenden (Gesamt-) Immobilie in Halle (sog. Gemeinschaftseigentum). Die Erwerber und neuen Eigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft.

## 3. RISIKEN

Die nachfolgende Darstellung und Aufzählung der Risiken ist nicht abschließend. Dargestellt werden vielmehr nur die insbesondere zu erwartenden Risiken.

### 3.1. Standortrisiko

Die Wertentwicklung einer Immobilie hängt wesentlich von deren Lage/Standort ab. Einflussfaktoren hierauf sind z. B. die Konjunktur, (soziale) Einwohnerstruktur sowie Lärm- und Umweltfaktoren und die wirtschaftliche sowie gesellschaftliche Prägung der Umgebung (z. B. Arbeitgeberstruktur und angesiedelte Unternehmen), als auch städte- und strassenbauliche Maßnahmen.

Aufgrund des Standortrisikos kann es zu einer möglichen Lageverbesserung aber auch einer möglichen Lageverschlechterung kommen. Auch bei sorgfältigster Abwägung der Faktoren kann dies nicht abschließend beurteilt werden.

Das Standortrisiko hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wert und/oder die Vermietbarkeit der Immobilie sowie die Höhe der erzielbaren Mieten. Auch kann ein erheblicher Investitionsaufwand zur Sicherstellung und Erhaltung der Vermietbarkeit erforderlich werden. Es kann möglich sein, dass der Erwerber diesen aus eigenen finanziellen Mitteln leisten muss und etwaige Mieteinnahmen hierfür nicht bestehen bzw. nicht ausreichen.

Es besteht weder eine Garantie für die Wertentwicklung, die Werthaltigkeit und/oder die Vermietbarkeit der erworbenen Immobilie. Der Anbieter/Eigentümer hat hierauf keinen Einfluss.

Das Standortrisiko ist ebenfalls davon abhängig, ob es sich um eine Immobilie in den sogenannten neuen Bundesländern oder den sogenannten alten Bundesländern handelt. In jedem Fall haben wirtschaftliche und städtebauliche Veränderungen unmittelbaren Einfluss auf den Standort und damit die Werthaltigkeit und/oder die Wertentwicklung der Immobilie. Eine abschließende Beurteilung ist hier nicht möglich und liegt nicht im Verantwortungs- und Einflussbereich des Anbieters/Eigentümers.

### 3.2. Allgemeines Mietausfallrisiko/Allgemeines Vermieterrisiko

Vermietete Objekte erwirtschaften einen Teil ihrer Rendite aus den Mieteinnahmen. Die tatsächliche Entwicklung der Vermietbarkeit der Immobilie und die Höhe der erzielbaren Miete hängen insbesondere von der konkreten Situation am Mietmarkt ab; es ist erforderlich, jeweils konkret auf den Einzelfall abgestimmt zu reagieren, z.B. durch Mietsenkungen, um Leerstände zu verhindern.

Das bestehende Risiko des tatsächlichen Leerstandes und damit das Risiko eines etwaigen Mietausfalls trägt alleine der Erwerber. Im Falle des Leerstandes der Immobilie sind die sonst im Rahmen eines Mietverhältnisses umlagefähigen Nebenkosten (derzeit z. B. Hausreinigung, Hausmeister, Müllentsorgung, Grundsteuer, (Ab-) Wasser, Aufzug, Heizkosten, Schornsteinfeger, etc.) vom Erwerber zu tragen. In einem solchen Fall hat der Erwerber unter Umständen Eigenmittel zur Finanzierung aufzuwenden.

Eine rechtliche Änderung der umlagefähigen Nebenkosten kann (un-)mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete und damit die Vermietbarkeit sowie auf die im Falle des Leerstandes zu tragenden Kosten haben. Der Anbieter/Eigentümer garantiert weder die Vermietbarkeit an sich noch die Höhe der erzielbaren Mieten im Einzelfall; eine diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Der Erwerber trägt zudem das Risiko, dass die Mieterträge nicht oder nicht in vollem Umfang dem Marktumfeld (z. B. dem Zinsniveau) angepasst werden können; auch besteht das Risiko, dass im Fall eines Mieterwechsels die Mietverträge nicht mehr zu den gleichen Konditionen wie bisher, sondern zu schlechteren Konditionen, geschlossen werden können. Die Mieteinnahmen können geringer ausfallen, als durch den Erwerber geplant bzw. erwartet.

Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit der vermieteten Immobilie unterliegen ausschließlich dem gültigen Mietrecht und können langwierige und z. T. kostenintensive Rechtsstreitigkeiten begründen. Es empfiehlt sich, eine Rechtsschutzversicherung für solche Fälle abzuschließen. Darüber hinaus unterliegt das Mietrecht einem stetigen Wandel; Gesetzesänderungen sind jederzeit denkbar und möglich.

Das Bonitätsrisiko der Mieter trägt alleine der Erwerber.

### 3.3. Einmalige Kosten

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie entstehen neben der Kaufpreiszahlung weitere einmalige Kosten, z.B. Grunderwerbsteuer, Notarkosten oder ggf. (Makler-)Provision(en). Die Kosten sind vom Erwerber zu tragen und dem angegebenen Kaufpreis hinzuzurechnen.

Die Höhe der Kosten richtet sich nach dem Einzelfall und kann durch den Anbieter/Eigentümer nicht pauschal genannt werden.

Dies ist bei einer geplanten Fremdfinanzierung der Immobilie zu berücksichtigen.

### 3.4. Laufende Kosten/Investitionen

Neben den einmaligen Anschaffungs- und Erwerbskosten sind mit dem Immobilienkauf insbesondere laufende Kosten/Investitionen verbunden.

Hierunter fallen z. B. Kosten für die Erhaltung der Immobilie und/oder Modernisierungskosten im Zusammenhang mit der konkreten Wohneinheit. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen Neubau oder eine gebrauchte Immobilie handelt, denn Immobilien sind regelmäßig instandzusetzen und instandzuhalten.

Es empfiehlt sich gerade bei Reparaturen/Instandsetzungen von Verschleißteilen, z. B. Dach, Fenster, Fassade, Heizung, etc. ausreichende Rücklagen zu bilden; zu geringe Rücklagen können Auswirkungen auf die Rendite der Immobilie (z. B. aus Mieteinnahmen) haben.

Über die Höhe dieser laufenden Kosten/Investitionen kann durch den Anbieter/Eigentümer keine Aussage getroffen werden; diese sind vom jeweiligen Einzelfall abhängig.

Auch hier besteht die Möglichkeit, dass sich die gesetzgeberischen Grundlagen ändern. Dies liegt außerhalb des Einflussbereichs des Anbieters/Eigentümers.

### 3.5. Wertentwicklung

Der Immobilienmarkt unterliegt ständigen Schwankungen, die im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt werden. So kann z. B. ein Überangebot an vergleichbaren Immobilien zu einer Reduzierung der Mieterträge bzw. der Immobilienpreise führen. Um einen solchen Wertverlust abzufangen oder auszugleichen, kann es ggf. erforderlich werden, weitere Investitionen aus Eigenmitteln zu tätigen.

Bei dem Immobilienerwerb handelt es sich um eine langfristige Investition in Sachwerte mit der langfristigen Chance zur Gewinnrealisierung. Ein kurzfristiger Verkauf der Immobilie (z. B. nach ein oder zwei Jahren) kann ggf. zu einem (hohen) (Wert-) Verlust führen, da z.B. der ursprünglich

gezahlte Kaufpreis nicht erreicht werden kann/wird und/oder die beim ursprünglichen Kauf angefallenen Nebenkosten durch den Weiterverkauf nicht gedeckt werden können. Ein (Wert-) Verlust kann jedoch auch bei einem langfristigen Besitz der Immobilie nicht ausgeschlossen werden.

Die Erreichung eines bestimmten (Mindest-) Kaufpreises, unabhängig davon, wann und nach welcher Zeitspanne der Weiterverkauf erfolgen soll – kann durch den Anbieter/Eigentümer nicht garantiert werden.

Die Wertentwicklung unterliegt ständigen Marktschwankungen und steht im unmittelbaren Zusammenhang insbesondere mit dem Standortrisiko des Erwerbers. Eine Wertsteigerung kann wohl nur im langfristigen Bereich gesehen werden, wobei auch hier erneut das Standortrisiko zu berücksichtigen ist. Auf das Standortrisiko hat der Anbieter/Eigentümer keinen Einfluss. Ebenso liegt das Inflationsrisiko beim Erwerber und außerhalb des Verantwortungsbereichs des Anbieters/Eigentümers.

Es handelt sich bei allen möglicherweise gegebenen Prognosen um reine Momentaufnahmen und rein unverbindliche Darstellungen, sowie um einen ausschließlich unverbindlichen Ausblick auf eine möglicherweise eintretende Entwicklung. Änderungen in rechtlicher, steuerlicher und/oder wirtschaftlicher Hinsicht können zum derzeitigen Stand nicht abgesehen und/oder erfasst werden. Für den Fall des Nichteintritts der Prognosen übernimmt der Anbieter/Eigentümer keine Haftung.

### 3.6. Hausverwaltung und Wohnungseigentümerge-meinschaft

Es ist vorgesehen, dass die Hausverwaltung einem Unternehmen übertragen wird.

Die Hausverwaltung umfasst dabei nur – vorbehaltlich einer abweichenden schriftlichen Vereinbarung – diejenigen Belange, die im Zusammenhang mit der gesamten Immobilie stehen (sog. Gemeinschaftseigentum). Nicht von der Hausverwaltung gedeckt ist in der Regel (vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung) die Verwaltung des Sondereigentums (d. h. das Wohnungseigentum); dies obliegt ausschließlich dem Erwerber als Wohnungseigentümer und beinhaltet insbesondere Fragen zur Miete bzw. dem Mietverhältnis, individuelle Instandsetzungen/Reparaturen der Wohnung, etc.

Was Sondereigentum und was Gemeinschaftseigentum ist, ergibt sich aus dem jeweiligen Kaufvertrag und den jeweiligen notariellen Urkunden, insbesondere der notariellen Teilungserklärung. Auf diese wird verwiesen. Einzelheiten zur Hausverwaltung, insbesondere Inhalt und Vergütung, ergeben sich aus dem jeweiligen (Haus) Verwaltervertrag für Wohnungseigentum.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft und haften untereinander und gegenüber Dritten als Gesamtschuldner, sofern Belange der Eigentümergemeinschaft betroffen sind (Gemeinschaftseigentum). Untereinander sind die Wohnungseigentümer insbesondere zur Leistung des sog. Hausgeldes verpflichtet. Kann ein Eigentümer diese Zahlung nicht leisten, dann müssen die übrigen Eigentümer für dessen ausgefallenen Anteil – ggf. unter Einsatz von Eigenmitteln – einstehen.

Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, insbe-



sondere mit den sich ergebenden Rechten und Pflichten richtet sich nach dem Wohnungseigentümergebiet (sog. WEG) und der notariellen Teilungserklärung.

### 3.7. Bausubstanz

Es handelt sich bei der erworbenen Immobilie um Bestandsobjekte mit dementsprechender Bausubstanz und Ausstattung.

Trotz sorgfältiger Prüfung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass an dem Objekt versteckte Mängel vorhanden sind, die im Zeitpunkt des Kaufs nicht erkennbar waren. Eine Haftung für solche versteckten Mängel besteht nur dann, wenn diese dem Anbieter/Eigentümer im Zeitpunkt des Immobilienverkaufs bekannt waren und diese arglistig verschwiegen wurden. Die diesbezügliche Beweislast liegt beim Erwerber.

Für die Abnutzung von Bauteilen und damit verbundene möglicherweise entstehende Instandhaltungskosten bzw. Reparaturkosten durch den Erwerber übernimmt der Anbieter/Eigentümer keine Haftung.

Es kann des Weiteren nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt Altlasten bzw. Verunreinigungen auf dem Grundstück gefunden werden, die zum Zeitpunkt des Verkaufs und Eigentumserwerbs des Erwerbers nicht erkennbar waren. Dies kann zu einem Wertverlust der Immobilie bzw. zu Mieteinbußen führen. Für Altlasten übernimmt der Anbieter/Eigentümer keine Haftung.

### 3.8. Steuerliche Risiken

Ein möglicherweise durch den Erwerber der Immobilie beabsichtigter und/oder realisierbarer Steuervorteil ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall, insbesondere der konkreten Einkommenssituation des Erwerbers. Eine Änderung der Einkommensverhältnisse kann Auswirkungen auf die individuellen Steuervorteile haben. Über die Höhe der möglichen Steuervorteile kann der Anbieter/Eigentümer keine Angaben machen. Diese werden im jeweiligen Einzelfall durch die zuständigen Finanzämter bestimmt. Gewinne aus der Veräußerung einer im Privatbesitz gehaltenen Immobilie sind einkommenssteuerpflichtig, wenn die Immobilie innerhalb von derzeit weniger als 10 Jahren nach Anschaffung veräußert wird (sog. Haltefrist).

Ob ein konkret zu versteuernder Gewinn vorliegt, wird durch das jeweils zuständige Finanzamt beurteilt und festgesetzt. Dies kann dazu führen, dass auch ein Verkaufserlös, der unter dem selbst gezahlten Kaufpreis liegt, einen steuerlichen Gewinn darstellen kann.

Es ist dringend anzuraten, im Zusammenhang mit der Immobilie und allen damit auftretenden Fragestellungen (z. B. Erwerb, Besitz, Veräußerung, Anerkennung von Aufwendungen und/oder Abschreibungen) eine steuerrechtliche Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.

Die Entwicklung des geltenden deutschen Steuerrechts unterliegt einem stetigen Wandel. Der Anbieter/Eigentümer hat keinen Einfluss darauf, dass die zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs geltenden steuerlichen Vorschriften und die zu ihrer Ausführung erlassenen steuerlichen Verwaltungsanweisungen, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form während der gesamten Besitzdauer des Erwerbers fortbestehen.

Zukünftige Gesetzesänderungen oder geänderte Gesetzesauslegungen können nicht ausgeschlossen werden. Im Fall einer Änderung kann die steuerliche Behandlung des Immobilieneigentums negativ beeinflusst werden, sodass dies beim Erwerber zu steuerlichen Mehrbelastungen bzw. sinkenden Steuervorteilen führen kann. Für die vom Erwerber beabsichtigten steuerlichen Ziele ist allein dieser selbst verantwortlich. Der Anbieter/Eigentümer übernimmt hierfür weder eine Garantie noch eine Haftung. Die Höhe einer etwaigen Steuerabschreibung (Sanierungsgebiet) unterliegt einer abschließenden Festsetzung und Überprüfung durch das jeweils zuständige Denkmalamt und wird von diesem bzw. vom jeweils zuständigen Finanzamt festgesetzt.

Etwaige Steuervorteile stellen keine verbindlichen Werte, sondern nur Prognosen dar, die einer abschließenden Festsetzung durch die jeweils zuständigen (Finanz-) Behörden bedürfen. Auch hier ist der Rat eines Steuerberaters oder eines anderen Angehörigen der steuerberatenden Berufe einzuholen. Eine Haftung für den Eintritt der Prognose wird durch den Anbieter/Eigentümer nicht übernommen.

Der Anbieter/Eigentümer nimmt ausdrücklich keine steuerliche Beratung vor und hat eine solche auch nicht abgegeben.

### 3.9. Finanzierung

Bei einer (teilweisen) Fremdfinanzierung der Immobilie durch einen Darlehensvertrag, trägt der Erwerber das Risiko, dass die Einnahmen aus einer möglichen Vermietung und/oder möglicher erwarteter Steuervorteile nicht ausreichen, um die laufenden Finanzierungskosten (insbesondere Zins- und Tilgungsleistungen aus dem Darlehensvertrag) zu decken. Gleiches gilt bei einem möglichen Mietausfall.

Der Bestand des Darlehensvertrages zur Fremdfinanzierung ist von dem finanziellen Ertrag aus der Immobilie grundsätzlich unabhängig.

Der Erwerber wird zudem darauf hingewiesen, dass bereits während der Bauzeit bzw. Sanierungsphase der Immobilie Zins- und/oder Tilgungszahlungen auf das Darlehen zu leisten sein können. Während dieser Bau- bzw. Sanierungsphase können in der Regel keine Mieteinnahmen erzielt werden, so dass die Zins- und/oder Tilgungsleistungen in der Regel aus Eigenmitteln zu finanzieren sind.

Das Risiko eines ausreichenden finanziellen Ertrags bzw. das Risiko von Deckungslücken trägt ausschließlich der Erwerber. Der Anbieter/Eigentümer übernimmt keine Garantie für eine kostendeckende oder gar gewinnbringende Nutzung bzw. Veräußerung der Immobilie. Der Erwerber kann unter Umständen weitere Eigenmittel aufwenden müssen.

Auch Änderungen im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag (z. B. Änderungen der Zinshöhe – nach oben oder unten – aufgrund Ablauf der Zinsbindungsfrist) haben (un-)mittelbare Auswirkungen auf die finanzielle Belastung des Erwerbers und stellen ausschließlich sein eigenes Risiko dar.

Da Darlehensverträge in der Regel Zinsfestschreibungen von bis zu 10 Jahren (oder mehr) haben können, können ein Verkauf der Immobilie und die damit verbundene vorzeitige Ablöse des Darlehensvertrags mit der Verpflichtung zur Zahlung einer sog. Vorfälligkeitsentschädigung verbunden sein. Dies stellt in der Regel eine finanzielle Mehrbelastung des Erwerbers

dar, die ggf. nicht durch die Mieteinnahmen und/oder den Verkaufserlös der Immobilie gedeckt sein kann. Die konkrete Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall und ergibt sich nur aus dem Vertragsverhältnis mit der finanzierenden Bank.

Ebenfalls zum alleinigen Risikobereich des Erwerbers gehört es, wenn bei einem sog. endfälligen Darlehen (d.h. während der Laufzeit des Darlehensvertrages werden nur Zahlungen auf die Zinsen und nicht auf die Tilgung erbracht und die Tilgung erfolgt dann zum Laufzeitende des Darlehensvertrags) nicht ausreichend Geldmittel zur Verfügung stehen, da z.B. die Ablaufleistung aus dem gewählten Tilgungersatzmodell (z.B. kapitalbildende oder fondsgebundene Lebensversicherung oder Bausparvertrag) nicht ausreicht. Den sich in diesem Fall möglicherweise ergebenden Fehlbetrag hat der Erwerber aus eigenen finanziellen Mitteln zu tragen.

Der Anbieter/Eigentümer gibt keine Empfehlung oder Beratung insbesondere in Bezug auf den Abschluss und Inhalt des Darlehensvertrages ab. Eine solche schuldet der Anbieter/Eigentümer auch nicht. Inhalt und Abschluss des Darlehensvertrages werden ausschließlich im Verhältnis des Erwerbers zur finanzierenden Bank abgestimmt.

### 3.10. Zufälliger Untergang/Vandalismus/Höhere Gewalt

Es ist möglich, dass die Immobilie in ihrem Bestand und ihrer Nutzungsmöglichkeit durch äußere Ereignisse, wie z. B. Krieg, Erdbeben, Flut oder Terrorismus, ganz oder teilweise beeinträchtigt oder gar ganz oder teilweise zerstört wird.

Es besteht die Möglichkeit, derartige Risiken möglicherweise durch Versicherungen abzudecken, wobei jedoch in jedem Einzelfall individuell zu prüfen ist, welcher konkrete Versicherungsschutz besteht.

In jedem Fall ist aber davon auszugehen, dass derartige Ereignisse wohl zu Mietausfällen und/oder Instandsetzungs- bzw. Reparaturaufwendungen führen können.

Diese sind ggf. bis zur endgültigen Klärung der Kostenübernahme durch eine möglicherweise eintrittspflichtige Versicherung zunächst vom Erwerber in Vorleistung zu tragen. Der Einsatz von Eigenmitteln durch den Erwerber kann nicht ausgeschlossen werden.

Gleiches gilt für Schäden durch Vandalismus und andere mutwillige Zerstörungen/Beeinträchtigungen der Immobilie.

### 3.11. Weiterverkauf der Immobilie

Der im Fall der Weiterveräußerung der Immobilie möglicherweise erzielbare Kaufpreis hängt insbesondere von der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Marktsituation ab und kann deshalb zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden. Dennoch getroffene Aussagen stellen reine unverbindliche Prognosen dar, die von der tatsächlichen Entwicklung abweichen können. Die Bewertung der Immobilie erfolgt stets und ausschließlich stichtagsbezogen.

Der (gewinnbringende) Weiterverkauf der Immobilie hängt von vielen – sich ggf. wechselseitig beeinflussenden – Faktoren, insbesondere Konjunktur, Zinsumfeld sowie Angebot und Nachfrage, ab. Auf diese Faktoren hat der Anbieter/Eigentümer keinen Einfluss. Das Risiko des (gewinnbringenden) Weiterverkaufs trägt ausschließlich der Erwerber der Immobilie.

Weder der erfolgreiche Weiterverkauf, die Höhe eines Weiterverkaufserlöses noch der Zeitraum für einen möglichen Weiterverkauf kann durch den Anbieter/Eigentümer garantiert werden. Eine diesbezügliche Haftung des Anbieters/Eigentümers besteht nicht.

### 3.12. Risiken aus gesetzgeberischen/behördlichen Vorgaben

Geänderte gesetzgeberische oder behördliche Vorgaben können dazu führen, dass sich der Erwerber künftig nicht wie geplant mittels Mieteinnahmen und/oder Steuerersparnissen ausreichend mit Kapital versorgen kann, da diese geringer ausfallen können als erwartet oder im schlimmsten Fall sogar ganz ausbleiben können. Dies kann dazu führen, dass bestehende Verbindlichkeiten des Erwerbers durch diesen nicht oder nicht rechtzeitig oder nur unter Einsatz von Eigenmitteln bedient werden können.

Hierbei sind nicht nur gesetzliche Regelungen im Finanz- und Kapitalmarktbereich relevant, sondern auch Bestimmungen anderer Rechtsgebiete. So können sich gesetzgeberische Maßnahmen auf europäischer, nationaler, regionaler und kommunaler Ebene negativ auf die wirtschaftliche Situation des Erwerbers auswirken.

### 3.13. Prognoserisiko

Die Planung des Anbieters/Eigentümers stützt sich auf zukunftsgerichtete Annahmen, die sich mitunter auch auf nicht historische und/oder gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Annahmen, die sich auf die zukünftige finanzielle Entwicklung und die zukünftige Ertragslage sowie auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen und rechtliche Entwicklungen und sonstige relevante Rahmenbedingungen beziehen.

Solche zukunftsgerichteten Annahmen beruhen auf gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen des Anbieters/Eigentümers, die sich als fehlerhaft erweisen können. Der Erwerber kann aus diesem Grund daran gehindert werden, seine eigenen finanziellen und seine eigenen strategischen mit dem Immobilienerwerb verbundenen Ziele zu erreichen. Dies kann negative Auswirkungen auf seine wirtschaftliche Lage haben.

### 3.14. Außergewöhnliche Ereignisse

Es ist nicht auszuschließen, dass unvorhersehbare äußere Ereignisse im In- und Ausland die Geschäftstätigkeit des Anbieters/Eigentümers beeinflussen und sich so negativ auf deren wirtschaftliche Situation auswirken. Im schlimmsten Fall kann der Anbieter/Eigentümer zur Einstellung ihrer Geschäftstätigkeit gezwungen sein. Dies kann (un-) mittelbare Auswirkungen auf den Erwerb der Immobilie haben. Der Erwerber trägt das Insolvenzzisiko des Anbieters/Eigentümers.

### 3.15. Kumulation von Risiken

Sämtliche der vorstehend beispielhaft genannten Risiken können sich einzeln, aber auch in Kombination miteinander verwirklichen. Besondere Verlustrisiken, maximal in Form des Totalverlustes, für den Erwerber entstehen aus der Kombination dieser Risiken sowie aus der Realisierung möglicher weiterer Risiken, die heute möglicherweise noch nicht absehbar sind.



**Initiator | Bauträger | Eigentümer** German Real Estate vierzehn GmbH & Co. KG, Bürgerreuther Str. 29, 95444 Bayreuth

**Vertrieb** Brinkhoff & Bootz Real Estate GmbH | Aachener Str. 233-237 | 50931 Köln

Tel.: 0221 - 16840753 | Fax: 0221 - 16840754 | [www.brinkhoff-bootz-realestate.de](http://www.brinkhoff-bootz-realestate.de) | [immobilien@brinkhoff-bootz.de](mailto:immobilien@brinkhoff-bootz.de)

**Bildnachweise externer Urheber** Bilder Erfurt und Jena: [www.istockphoto.de](http://www.istockphoto.de)

