

06193 WETTIN-LÖBEJÜN | ROSENSTRASSE 11 - 61

HAL LE (SAALE)

WETTIN-LÖBEJÜN

INHALTSVERZEICHNIS

PROJEKT WETTIN BEI HALLE (SAALE)

01	— — — —	PHILOSOPHIE <i>„LEBEN ... UND DAS AUS MIETEINNAHMEN“</i>
03	— — — —	RENTE MIT 55
11	— — — —	FINANZIERUNGSMODELLE
15	— — — —	AUSWIRKUNGEN INFLATION
19	— — — —	SERVICE
21	— — — —	OBJEKTVORSTELLUNG
25	— — — —	BIERDECKEL-RECHNUNG
29	— — — —	GRUNDRISSE
39	— — — —	KENNZIFFERN DER REGION
43	— — — —	PROJEKTVORSTELLUNG
49	— — — —	CHANCEN & RISIKEN







**PHILO
SOPHIE**

DAS HAMSTERRAD

DAS HAMSTERRAD DER VERPFLICHTUNGEN

Die Masse der Bevölkerung steckt in einem Hamsterrad der Verpflichtungen. Sie generieren einmal pro Monat eine Einnahme auf dem Konto, genannt „Gehalt“. Dieses Nettogehalt ist versteuert und mit Sozialabgaben verbeitragt. Von diesem Nettogehalt werden üblicherweise gleich am Ersten eines Monats die laufenden Verpflichtungen bedient, wie Miete – Strom – Telefon/Internet – Vereinsbeiträge/ Abonnements – Darlehensraten – Auto – Versicherungsbeiträge usw.

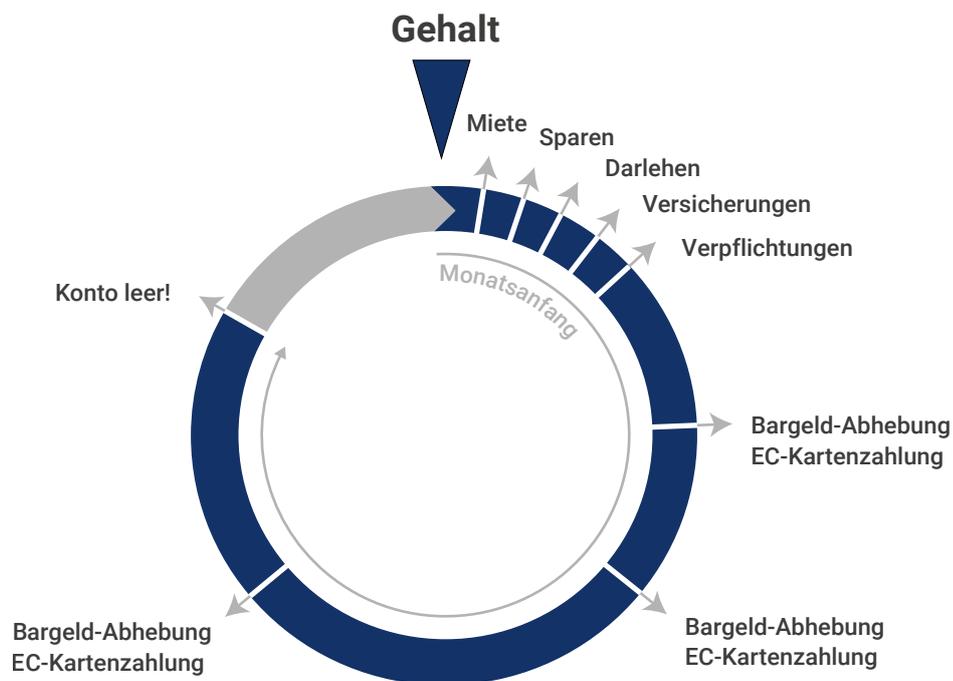
Anschließend ist nur noch ein gewisser Restbetrag auf dem Konto übrig. Weiterhin werden im Laufe des Monats weitere Einkäufe, Lebenshaltungskosten usw. mit EC-Karten bezahlt. Schlussendlich ist am Ende des Monats entweder **Variante 1** noch ein bisschen übrig oder **Variante 2** nichts mehr übrig oder **Variante 3** das Konto im Minus, sodass die Ausgaben höher als die Einnahmen waren.

Letztendlich ist es egal, welche Variante sich ergeben hat, man freut sich auf die nächste Gehaltszahlung oder man ist dringend auf die nächste Gehaltszahlung angewiesen und das Hamsterrad der Verpflichtungen beginnt von Neuem im nächsten Monat.

Und so vergehen Jahre und gar Jahrzehnte. Während dieser Zeit sparen viele Menschen Sparverträge, Lebensversicherungen, Fondssparpläne oder sonstige (teilweise) renditenarme Anlageformen an, in der stillen Erwartung, dass sie von der gesetzlichen Rente und dem angesparten Vermögen am Ende der Berufszeit leben können. Die Ernüchterung trifft meist zu spät ein und dann ist wenig Zeit für nachhaltige Veränderungen übrig.

Darum sprechen Sie mit Ihrem Fachberater über den Weg zu einem „Leben ... und das aus Mieteinnahmen“ oder über „Rente mit 55*“.

(* Diese Zahl steht nur beispielhaft für Ihr gewünschtes Rentenalter).



RENTE MIT 55*

Die Masse der Bevölkerung lebt in dem beschriebenen Hamsterrad und beginnt die Rente gemäß der gesetzlichen Bestimmungen. Der Grund liegt häufig in der Tatsache, dass die gesetzliche Rente als Basis zwingend notwendig ist, um die Unkosten im Leben tragen zu können; selbst wenn das eigene Heim abbezahlt ist.

Eine 25- bis 35-jährige Person hat es mit einem Aufbau von Immobilienvermögen recht leicht. Hier ist das junge Alter und die verbleibende, lange Zeit ein Faktor für den Erfolg zu einer Rente mit 55. Das Immobilieninvestment kann über die lange Zeit allein durch die Mieteinnahmen bedient werden. Sobald die Wohneinheiten bezahlt sind, ist die Miete ein frei verfügbares Einkommen.

Eine 35- bis 45-jährige Person bringt in der Regel mehr Einkommen, Kreditwürdigkeit und Startkapital mit. Diese Komponenten wirken sich positiv auf ein größeres Immobilienpaket aus. Dies ermöglicht es, größere Pakete zu erwerben und ggf. auch eine höhere monatliche Investitionsbereitschaft aufzubringen. Um ebenfalls früher lastenfrei zu werden, kann die Strategie „kaufe die doppelte Menge und verkaufe später wieder einen Teil“ umgesetzt werden.

Sprechen Sie mit Ihrem Fachberater über Ihre Möglichkeiten und die unterschiedlichen Strategien.

Lassen Sie sich einen maßgeschneiderten Immobilien-Anzug anfertigen.

(*Diese Zahl steht nur beispielhaft für Ihr gewünschtes Rentenalter).





”



WER NICHT DAFÜR SORGT,
DASS ER GELD VERDIENT
WÄHREND ER SCHLÄFT,
MUSS HART ARBEITEN
WÄHREND ER WACH IST!

WARREN BUFFETT

WIE VIEL GELD IST FÜR DEN START NOTWENDIG?

Banken erwarten, dass man die Kaufnebenkosten (meist bestehend aus: Grunderwerbsteuer, Vermittlungsprovision und Notarkosten) als Eigenkapital einbringt. In diesem Fall spricht man von einer 100 %-igen Kaufpreisfinanzierung; das sind in der Regel 10 % bis 12 % aus dem Kaufpreis – je nach Höhe der Grunderwerbsteuer, die vom jeweiligen Bundesland abhängig ist. Häufig ist dieses Geld auch schon in bestehenden Lebensversicherungen, Bausparverträgen oder sonstigen Sparverträgen vorhanden.

Diese Verträge können auch als Ersatzsicherheit abgetreten werden. Somit lassen sich Investitionen auch ohne Eigenkapital erstellen. Weitere Möglichkeit: Sie besitzen schon Eigentum und haben sogenannte „freie Grundschulden“, die ebenfalls als Ersatzsicherheit heran gezogen werden können. Oder aber: Ihre Eltern haben freie Grundschulden und erklären sich bereit, Ihnen für Ihre Investition diese freien Grundschulden abzutreten.

Die Höhe von Ihrem Eigenkapital und/oder Ersatzsicherheiten sind maßgebend für die Höhe der möglichen Gesamtinvestition.

Einfache Daumenregel:

**Eigenmittel bzw. Ersatzsicherheit x 10
= möglicher Kaufpreis
(Bonität vorausgesetzt).**

Der monatliche Aufwand ist häufig sehr gering; nicht zu letzt durch die historisch niedrigen Zinsen derzeit. Definieren Sie doch einfach Ihre monatliche Investitionsbereitschaft und rechnen Sie rückwärts; also wieviel Eigentum kann ich mir leisten und wie lange dauert die Rückzahlung? Experimentieren Sie doch einfach mit dem Onlinerechner auf

www.immobilienschneiderei.de

WARUM HABEN ES NUR SO WENIGE, WENN ES DOCH SO EINFACH IST?

Die Gründe sind vielschichtig. Zum einen liegt es darin, dass man sich zu wenig damit auseinandersetzt und zum anderen liegt es in der Prägung / Erziehung, d.h. „was man tut bzw. was man nicht tut, was die Normen sind innerhalb deren man sich aufhalten soll.“

Häufig ist das Gelernte aus der Erziehung, dass man keine Schulden machen sollte und wenn, dann ganz schnell wieder los werden soll. Mit einer solchen Prägung wird es schwer fallen, viele vermietete Immobilien zu erwerben und diese über eine lange Zeitachse bequem über die Mieteinnahmen zu bezahlen.

Ein anderer Glaubenssatz ist häufig, dass man lieber Risiko meidet und stattdessen bekannte Wege geht. Die Empfehlung an dieser Stelle ist es, nicht das Risiko zu meiden und sich selbst um die Chancen einer Immobilieninvestition zu berauben; sondern zu lernen, mit Risiken umzugehen.

Gleichzeitig wirken emotionale Kräfte wie Ängste, Sorgen und Bedenken auf eine Person ein. Diese entstehen häufig aufgrund von Meinungen Dritter, Vorurteile, unzutreffende Schlussfolgerungen über mögliche Risikoszenarien, negative Interpretationen und/oder falsche Annahmen. Vieles davon steht im Gegensatz zu dem Gedanken, sich für viele vermietete Immobilien zu entscheiden.

Mit der Immobilien-Schneiderei haben Sie einen Partner, der in der Lage ist, mit den typischen Risiken einer Immobilieninvestition umzugehen.

Rein aus mathematischer Sicht ist eine Investition ohne oder mit wenig monatlichen Kosten in vermietete Immobilien sehr ratsam. Zusätzlich wird empfohlen, mentale Stärke, Überzeugung und Fähigkeiten im Umgang mit Immobilien aufzubauen, um so den einschränkenden, emotionalen Kräften entgegen zu wirken. Damit ermöglichen Sie sich selbst einen Weg zu vielen Immobilien und einem **„Leben ... und das aus Mieteinnahmen“**.



ANDERE ENTSCHEIDUNGEN TREFFEN

Der unerfahrene Investor trifft in der Regel seine Kaufentscheidung zu 95 % mit dem Auge. Sprich, er betrachtet die Immobilie, die Anmutung, die Schönheit des Objektes, die Beschaffenheit und trifft aufgrund diesen Faktoren die Entscheidung zum Immobilienkauf. Es verbleiben 5 % der Kaufentscheidung für den Verstand – und das ist zu wenig!

Eine einfache Formel lautet: Alles was schön ist, ist entsprechend teuer. Und genau deshalb ist häufig eine Immobilieninvestition wenig lukrativ und kontraproduktiv für die Zielerreichung **„Leben ... und das aus Mieteinnahmen“**.

Daher ist die Empfehlung, die Entscheidung zu 95 % mit dem Verstand zu fällen und 5 % für die Augen zu überlassen.

Stellen Sie Ihrem Berater folgende Fragen:

- nach der Lage
- der Nachfrage innerhalb der Umgebung
- welche Zielgruppe als Mieter erreicht werden können
- welche Größe an Wohnraum diese Zielgruppe hat
- ob der Grundriss die häufigen Anforderungen erfüllt
- welches Management vorhanden ist

- welche Qualität das Management mit sich bringt
- welche Aufgaben das Management übernimmt
- welche Erfahrung vorhanden ist
- wie der Pflegezustand der Wohnanlage ist
- wer sich um den Pflegezustand kümmert
- welche Aufgaben die Hausverwaltung übernimmt
- welche Aufgaben die Mietverwaltung übernimmt
- wie eine mögliche Neuvermietung verläuft
- welche Risiken vorhanden sind in der Bausubstanz
- welche Kosten möglicherweise entstehen können und wie diese getragen werden
- welche Risiken in der Vermietung vorhanden sind und wie man damit umgeht
- wie sichergestellt wird, dass Ihr Investment ruhig und sicher verläuft

Die Antworten zu diesen Fragen sind von großer Bedeutung für Ihr Vorhaben. Die Immobilie muss keinen Schönheitswettbewerb gewinnen; die Immobilie muss einen Zweck erfüllen und dieser heißt:

„Leben ... und das aus Mieteinnahmen“.







**FINANZIERUNGS
MODELLE**

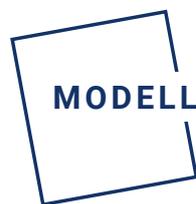
FINANZIERUNGSMODELLE

Das Ziel der meisten Menschen ist es, fremdes Geld so schnell wie möglich wieder zurück zu bezahlen und so kommt es, dass die Masse der Bevölkerung mit einem Immobiliendarlehen emotionalen Druck empfindet. Mit einer schnellen Rückzahlung wird häufig ein Verzicht in anderen Lebensbereichen verbunden, was die Qualität im Leben deutlich einschränkt.

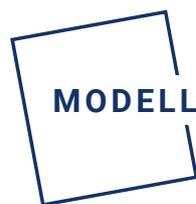
Doch warum soll man fremdes Geld schnell zurück bezahlen, vor allem wenn es derzeit so günstig ist?

Es ist empfehlenswert, die Rückzahlungsgeschwindigkeit eher an einen persönlichen Lebensplan anzupassen und sich genau die Zeit zu lassen, die sowohl ein hohes Maß an Lebensqualität zulässt, als auch das Ziel „Leben ... und das aus Mieteinnahmen“ ermöglicht.

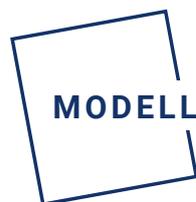
Folgend werden drei Finanzierungsmodelle vorgestellt. Planen Sie mit Ihrem Berater einen maßgeschneiderten Weg, der zu Ihren Vorstellungen, Bedingungen und Kriterien sowie finanziellen Mitteln passt!



**LANGE LAUFZEIT – WENIG TILGUNG –
NULL AUFWAND**



**KURZE LAUFZEIT – VIEL TILGUNG –
SICHERER WEG**



**KURZE LAUFZEIT – WENIG TILGUNG –
MUTIGER WEG**



LEBEN...

UND DAS AUS MIETEINNAHMEN

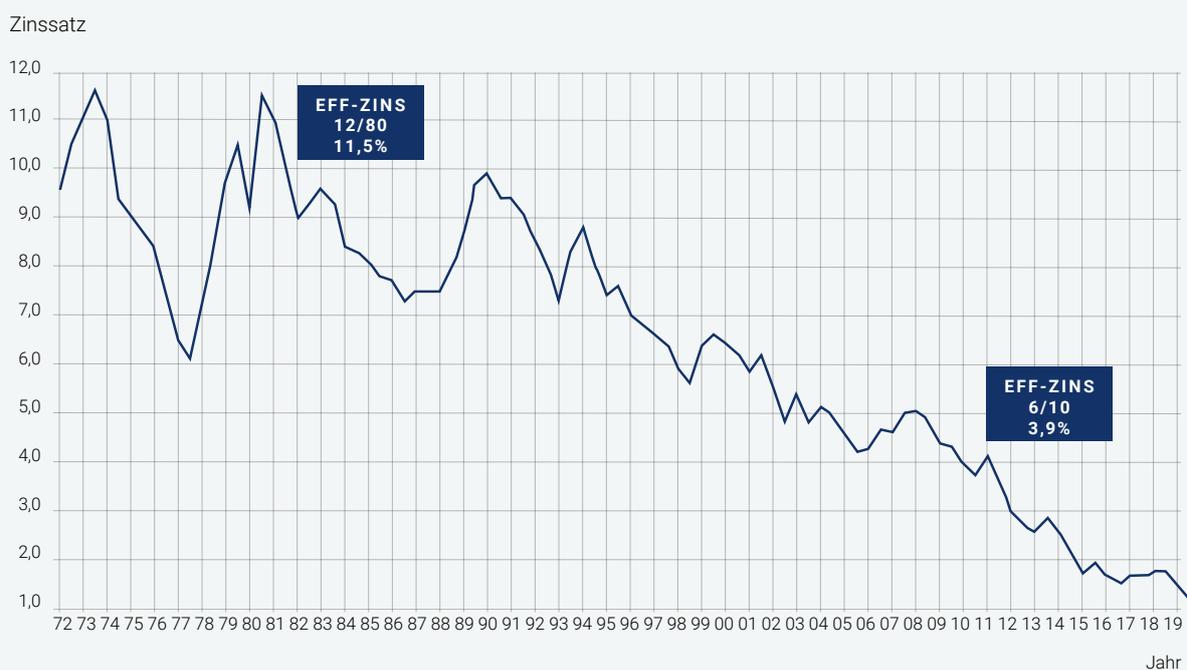
HISTORISCH GÜNSTIGES ZINSNIVEAU

Der Zeitpunkt für einen Immobilienkauf ist aus Sicht des Zinsniveaus ausgesprochen günstig. Noch nie waren die Zinsen so niedrig. Derzeit werden Käufern Zinsen unterhalb von 1,00 % angeboten; stellenweise und in Abhängigkeit von der Bonität, Bankinstitut und Zinsfestschreibungsdauer sogar 0,60 % oder noch günstiger. Dies ist einer der Gründe, warum es attraktiv ist Wohneigentum zu kaufen statt ein Leben lang Miete zu bezahlen; also auch über die Rentenzeit hinweg.

Nicht immer war es so einfach. Erinnern Sie sich an die 80er und 90er Jahre. Hier herrschte ein Zinsniveau von über 8,00 %, stellenweise sogar über 10,00 %. Bei solchen Zinskosten war es nur wenigen Menschen möglich, einen Immobilienkauf in Erwägung zu ziehen.

ZINSEN FÜR HYPOTHEKENDARLEHEN 1972 -2019

EFFEKTIVZINSSÄTZE BEI 100% AUSZAHLUNG, 10 JAHRE FEST



Quelle: Rheinische Hypo-Bank bis 82, ab 82 Dt. Bundesbank

© by Immobilien-Schneiderei GmbH

MODELL 1

Lange Laufzeit – wenig Tilgung – null Aufwand

Eine 25- bis 35-jährige Person hat es mit einem Aufbau von Immobilienvermögen recht leicht. Hier ist das junge Alter und die verbleibende, lange Zeit ein Faktor für den Erfolg zu einer Rente mit 55. Das Immobilieninvestment kann über die lange Zeit allein durch die Mieteinnahmen bedient werden. Sobald die Wohneinheiten bezahlt sind, ist die Miete ein frei verfügbares Einkommen.

Eine 35- bis 45-jährige Person bringt in der Regel mehr Einkommen, Kreditwürdigkeit und Startkapital mit. Diese Komponenten wirken sich positiv auf ein größeres Immobilienpaket aus. Dies ermöglicht es, größere Pakete zu erwerben und ggf. auch eine höhere monatliche Investitionsbereitschaft aufzubringen. Um ebenfalls früher lastenfrei zu werden, kann die Strategie „kaufe die doppelte Menge und verkaufe später wieder einen Teil“ umgesetzt werden.

MODELL 2

Kurze Laufzeit – viel Tilgung – sicherer Weg

Wenn die verbleibende Restarbeitszeit kurz ist (10 bis 15 Jahre) und Sie einen sicheren Weg bestreiten wollen, dann empfiehlt es sich die Tilgung zu erhöhen und zwar so hoch, dass Sie a) innerhalb der gewünschten Laufzeit die Menge an Wohneinheiten lastenfrei bekommen und b) Sie es sich durch die höhere Tilgung monatlich leisten können!

Monatliche Aufwendungen von 300€/500€/700€ oder gar mehr werden dafür häufig eingesetzt. Ermitteln Sie über den Onlinerechner der Immobilien-Schneiderei GmbH diese Zahlen und/oder sprechen Sie hierzu mit Ihrem Fachberater. Dieser wird ein maßgeschneidertes Konzept für Sie erstellen.

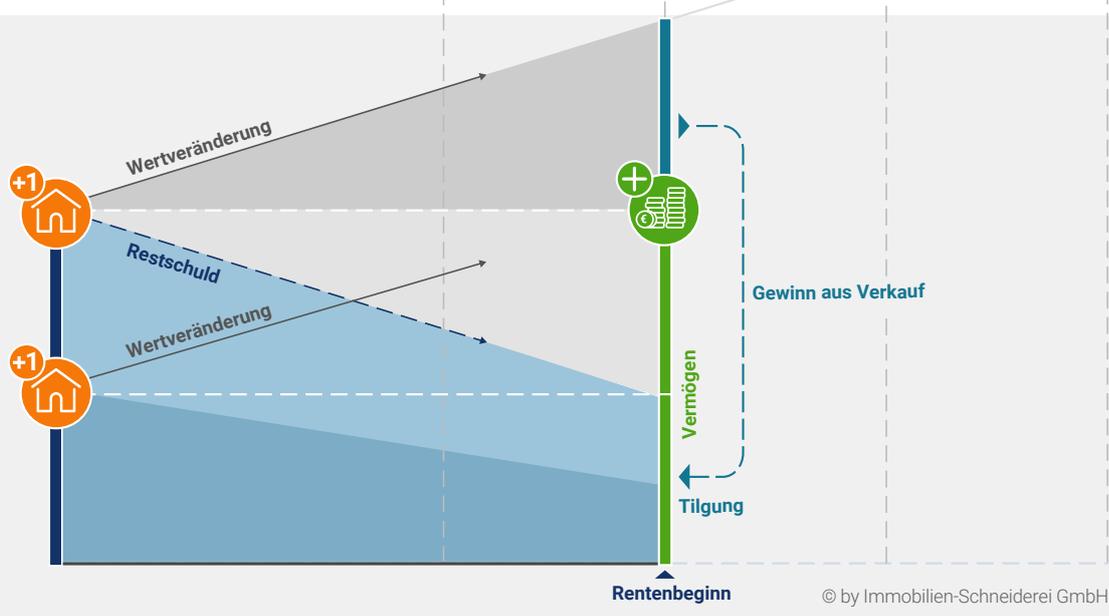
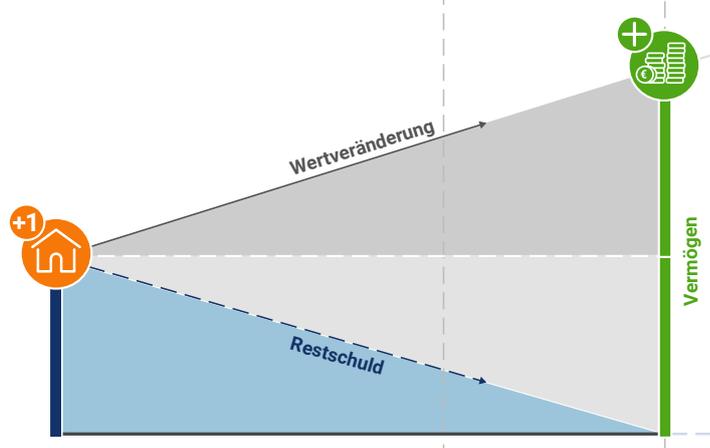
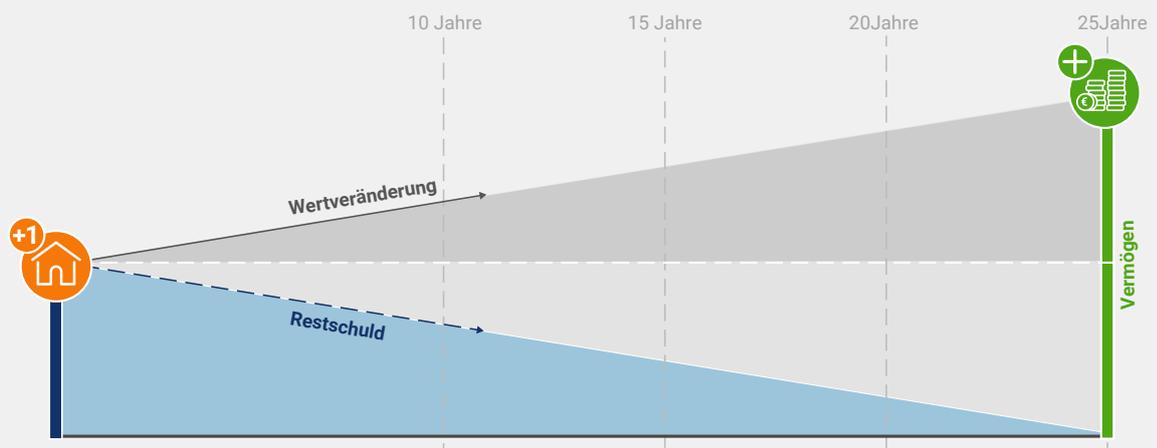
MODELL 3

Kurze Laufzeit – wenig Tilgung – mutiger Weg

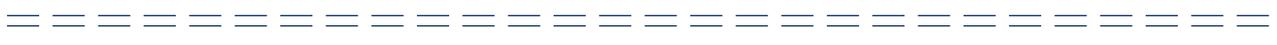
Zugegeben: Dieser Weg benötigt Mut, Risikobereitschaft und etwas mehr Kreditwürdigkeit! Wenn Sie diese Eigenschaften mitbringen, dann ist die Empfehlung die doppelte Menge an Wohnungen heute einzukaufen, als Sie später in der Rente benötigen, mit der Absicht, 50% zum Rentenbeginn profitabel wieder zu verkaufen und die andere Hälfte langfristig zu behalten für ein **„Leben ... und das aus Mieteinnahmen“**.

Ein Teil des Immobilienvermögens verkaufen Sie zum geplanten Rentenbeginn und genießen die zwischenzeitlich entstandene Wertsteigerung und Tilgung. Mit diesem so entstandenen Vermögen aus dem Verkauf bezahlen Sie die Restdarlehen zurück für den Anteil, den Sie langfristig behalten.





-
 Wertveränderung
 Restschuld
 Gekaufte Immobilie
 Vermögen



AUSWIRKUNGEN INFLATION

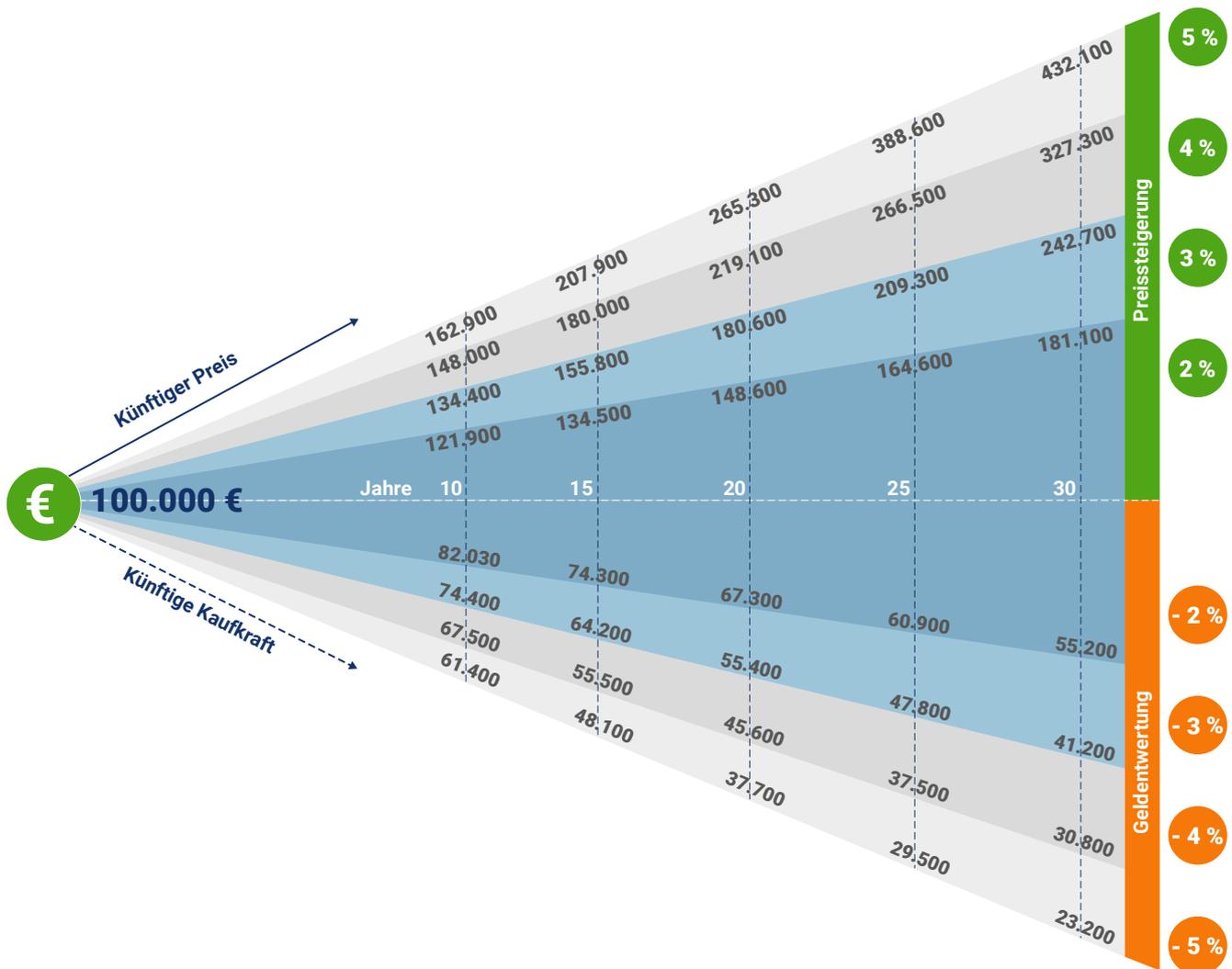
Inflation kann schleichend, trabend oder auch galoppierend sein. Landläufig wird ausgesagt, dass „alles teurer wird“ bzw. „das Geld weniger wert ist“. Das folgende Schaubild stellt dar wie sich der Preis verteuert und gleichzeitig der Wert des Geldes abnimmt.

Immobilienpreise steigen in der Regel, wohingegen Geldwerte im Wert abnehmen. Da Kredite immer nominell zurück bezahlt werden, reduziert sich somit auch der Wert des Darlehens und das bereits vor einer Tilgung. Schulden haben nicht mehr den selben Wert wie zum Zeitpunkt der Aufnahme.

Fremd finanzierte Immobilien gewinnen somit doppelt!

Die Corona-Krise stellt wirtschaftlich alle Staaten in eine prekäre Situation. Hilfsfonds, Rettungspakete, Unterstützungen an die Wirtschaft erhöhen die Ausgaben. Gleichzeitig zeichnet sich aufgrund der Situation ab, dass die Steuereinnahmen in 2020 deutlich niedriger ausfallen werden. Das führt zu einer massiven Erhöhung der Staatsschulden. Die Geldmenge M3 wird in solchen Zeiten deutlich „aufgebläht“ und hat unmittelbar Einfluss auf die Höhe der zukünftigen Inflation und somit auf den Restwert von jedem Geldschein.

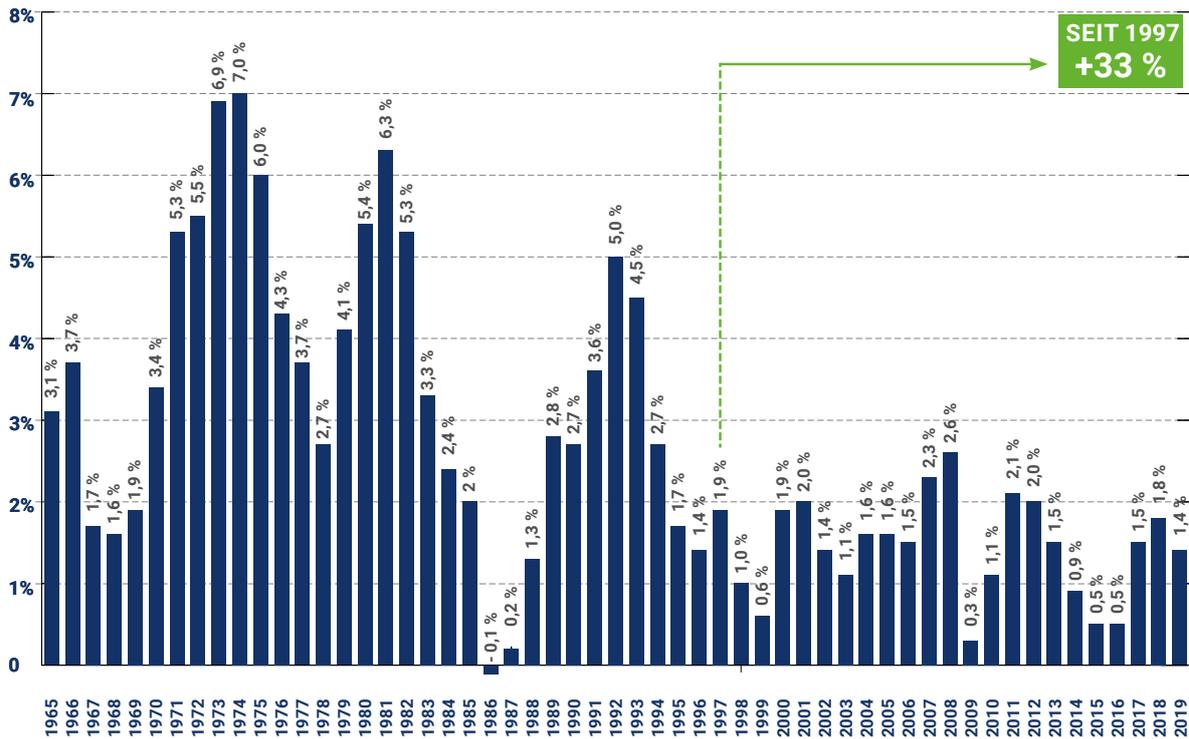
Ferner ist festzustellen, dass seit 1997 die durchschnittliche Inflationsrate nur bei ca. 1,44 % lag, wohingegen im gleichen Zeitraum die Geldmenge in Europa mit ca. 5,3 % wuchs. Die Auswirkungen hiervon erfragen Sie bitte bei Ihrem Fachberater.



© by Immobilien-Schneiderei GmbH

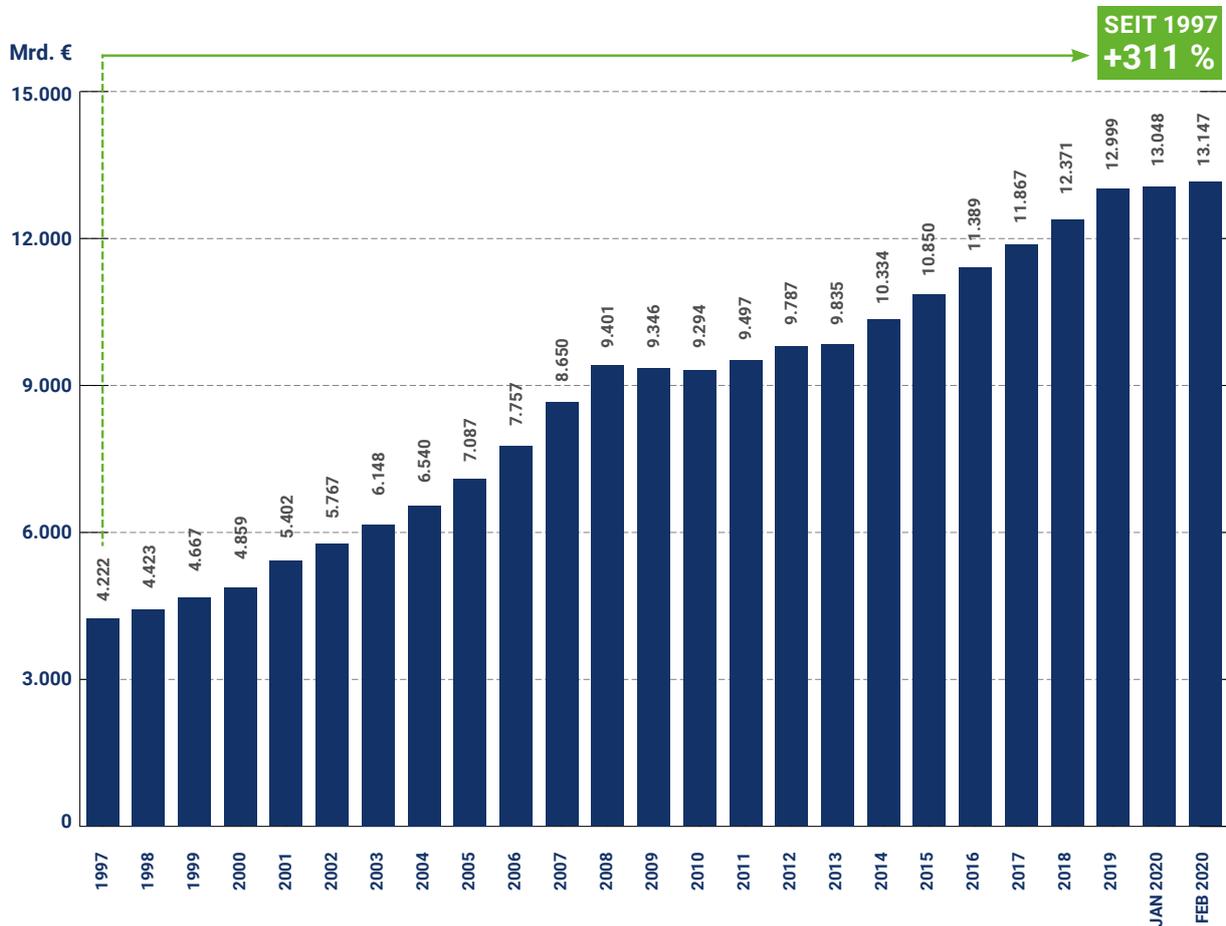
* Werte wurden jeweils auf 100 € ab- oder aufgerundet

HISTORISCHE INFLATIONSRATE DEUTSCHLAND 1965 - 2019



© by Immobilien-Schneiderei GmbH

GELDMENGENWACHSTUM M3 (Euroraum)



© by Immobilien-Schneiderei GmbH



SERVICE

SERVICE

Bei der Immobilien-Schneiderei erhalten Sie einen Allround-Service rund um Ihre Immobilie und Ihre Mieter. Sämtliche Aufgaben im Zusammenhang mit Ihrem Investment werden übernommen.



MIETGARANTIE

Sie erhalten eine Mietgarantie für die ersten 36 Monate – KOSTENFREI!

Die Immobilien-Schneiderei GmbH übernimmt das Vermietungsrisiko für Sie in den ersten 36 Monaten kostenfrei und sichert Ihnen eine feste Mieteinnahme zu. Gerne erhalten Sie gegen eine Gebühr eine weitere Mietgarantie für die Anschlusszeit. Damit gewinnen Sie absolute Planungssicherheit.



INTERNE HAUSVERWALTUNG

Sie erhalten eine Hausverwaltung für die ersten 36 Monate – KOSTENFREI!

Die Immobilien-Schneiderei GmbH übernimmt alle Aufgaben einer Hausverwaltung in den ersten 36 Monaten kostenfrei und danach gerne gegen eine Gebühr für die Anschlusszeit. Alle Zahlungsströme von Versorgern werden koordiniert und abgerechnet. Einmal pro Jahr findet eine Eigentümerversammlung statt, in der alle entstandenen Kosten, samt Einzelabrechnungen für die einzelnen Wohnungen, dargelegt werden. Und das auf einem angenehmen Weg via Videokonferenz. Damit ersparen sich alle Miteigentümer lange Anfahrtsstrecken. Wenn Sie an diesem Termin verhindert sind – Kein Problem durch die Videoaufzeichnung, die Sie auch zum späteren Zeitpunkt anschauen können.



INTERNE MIETVERWALTUNG

Sie erhalten eine Mietverwaltung für die ersten 36 Monate – KOSTENFREI!

Die Immobilien-Schneiderei GmbH übernimmt alle Aufgaben der Mietverwaltung in den ersten 36 Monaten kostenfrei und danach gerne gegen eine Gebühr für die Anschlusszeit. Die Mietverwaltung nimmt die Mieten ein, kontrolliert die Eingänge auf Richtigkeit, leitet die Nebenkosten an die Hausverwaltung weiter und die Kaltmiete an Sie als Eigentümer. Sollte der Mieter säumig werden, so übernimmt die Mietverwaltung die Aufgaben Mietmahnungen, Androhung von Kündigung bei Nichterfüllung, Räumung und wenn notwendig werden in Zusammenarbeit mit unserem Anwalt rechtliche Schritte eingeleitet. Die Kosten für alle eventuellen Mietstreitigkeiten werden ebenfalls von der Mietverwaltung getragen.

Selbstverständlich übernimmt die Mietverwaltung auch die Aufgaben einer Neuvermietung, Besichtigungen, Auswahl von potenziellen Mietinteressenten, Erstellung von einem neuen Mietvertrag, Wohnungsübergabe, Dokumentation und viele weitere Aufgaben. Betrachten Sie hierzu den Leistungskatalog der Mietverwaltung.





ERFAHRENER PARTNER

Sie erhalten das Know-How von über 30 Jahren – KOSTENFREI!

Die Immobilien-Schneiderei GmbH wird vertreten durch Edgar Kellermann und seinem Team. Herr Kellermann ist seit 1990 in der Welt der Immobilien tätig. Anfänglich als Berater für Kapitalanleger und später als Investor mit einem eigenen Immobilienbestand. Er selbst lebt die Philosophie „**Leben ... und das aus Mieteinnahmen**“ und verfügt über einen privaten Immobilienbestand von über 200 vermieteten Wohneinheiten; Tendenz stark steigend! Sie als Investor profitieren von all den gemachten Erfahrungen.



KOORDINATION VON ALLEN AUFGABEN

Sie erhalten die Koordination von allen Reparaturmaßnahmen – KOSTENFREI!

Im Rahmen der Haus- und Mietverwaltung werden alle Aufgaben für Sie übernommen. Sie genießen die Vorteile und übergeben die Aufgaben zur Erledigung! Wo andere Hausverwaltungen für viele Aufgaben Zusatzrechnungen für aufgebrauchte Zeit stellen, übernimmt die Immobilien-Schneiderei GmbH die Koordination kostenfrei für Sie! Lästige Aufgaben mit Handwerkern, Mietern, Lieferanten oder sonstigen Dienstleistern entfallen damit!



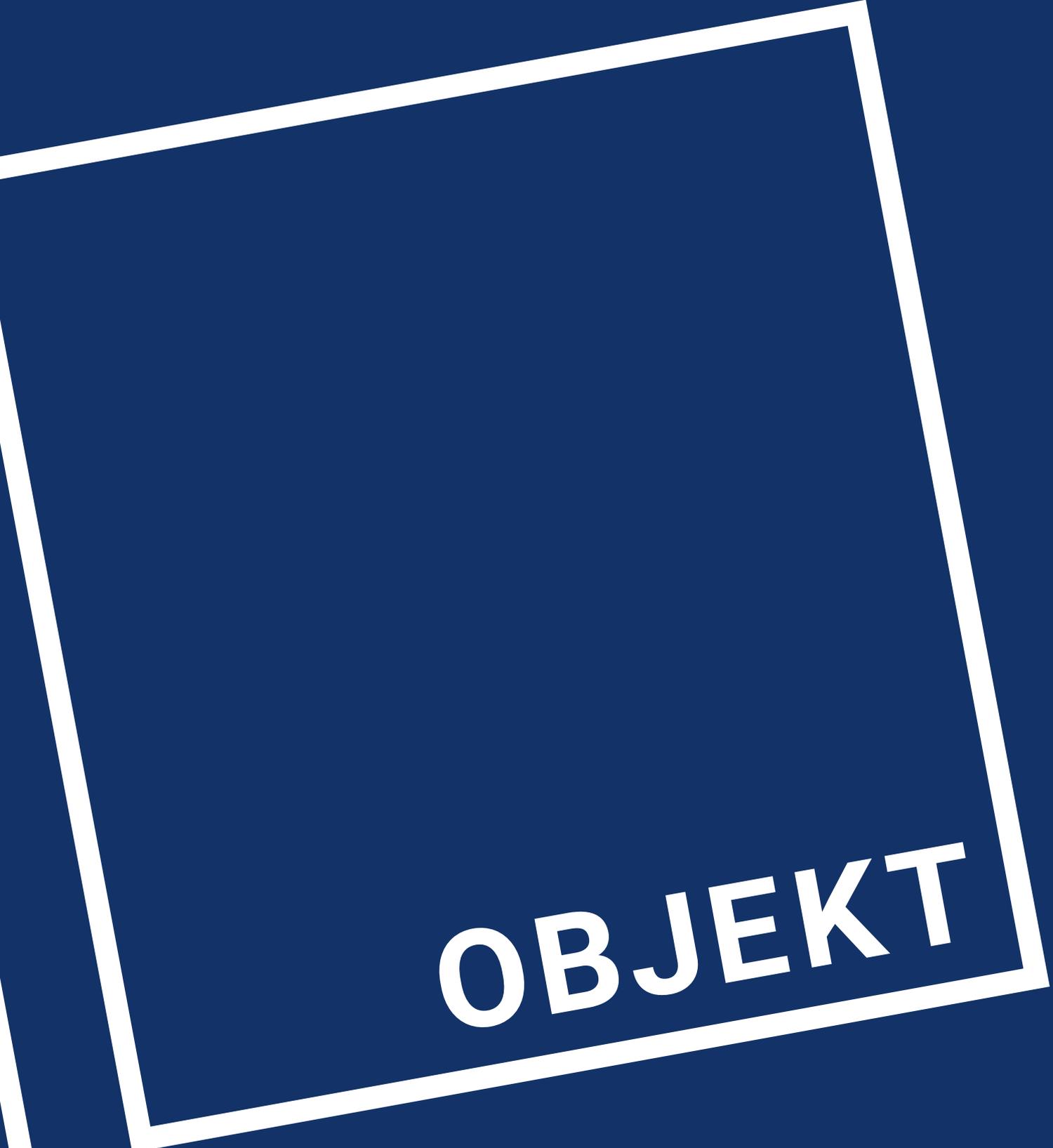
ALLROUND-SERVICE

Sie erhalten einen ALLROUND-SERVICE rund um Ihr Investment – KOSTENFREI!

Das Leistungsversprechen der Immobilien-Schneiderei GmbH umfasst alle notwendigen Aspekte von einer gut geführten Wohnanlage; samt den Aufgaben der einzelnen Wohnungen. Das Bestreben ist es, Ihnen einen hochwertigen und nachhaltigen Allround-Service zu bieten, mit dem Ziel, dass Sie ihre nächste Immobilieninvestition erneut nur mit der Immobilien-Schneiderei GmbH umsetzen wollen und auch Ihre Bekannten/Freunde/Arbeitskollegen den Weg zu uns finden.

» **Ganz nach dem Motto: Empfehlenswerte Leistung empfehlen!**





OBJEKT

BEI DER IMMOBILIEN-SCHNEIDEREI
ERHALTEN SIE MASSGESCHNEIDERTE
PAKETE FÜR IHREN WEG ZU EINEM

„**LEBEN...**

UND DAS AUS MIETEINNAHMEN





© by Immobilien-Schneiderei GmbH



EINE GUTE IDEE PASST AUF EINEN BIERDECKEL!

Bier 1

Bierdeckel - Rechnung

Immobilienkaufpreis	180.000 €
+ Notarkosten	3.600 €
+ Vermittlung	6.426 €
+ Grunderwerbsteuer	9.000 €
= Kaufnebenkosten	19.026 €
- Eigenkapital	19.026 €
= Finanzierungsbetrag	180.000 €

IMMOBILIEN SCHNEIDEREI WWW.IMMOBILIEN-SCHNEIDEREI.DE

JETZT AUSRECHNEN

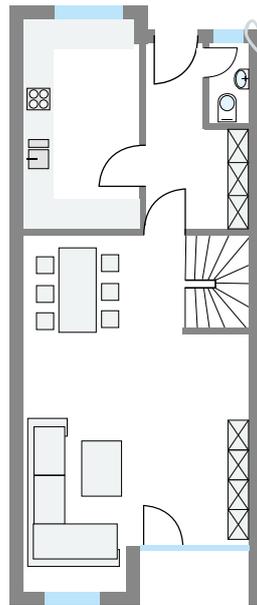
BIERDECKEL-RECHNUNG


 PAKET S

Immobilienkaufpreis	180.000 €
+ Notarkosten	3.600 €
+ Vermittlung	6.426 €
+ Grunderwerbsteuer	9.000 €
= Kaufnebenkosten	19.026 €
- Eigenkapital	19.026 €
= Finanzierungsbetrag	180.000 €

Ausgaben		Einnahmen	
+ Zinsen	225 €	+ Miete	750 €
+ BK Betriebskosten	0 €	+ SV Steuervorteile	-50 €
= Ausgaben	225 €	= Einnahmen	700 €
= mtl. Ertrag vor Tilgung	475 €		
+ Tilgung	475 €		
= Ergebnis	0 €		

© by Immobilien-Schneiderei GmbH



0 € AUFWAND
750 € MIETEINNAHMEN
 (= PASSIVES EINKOMMEN)

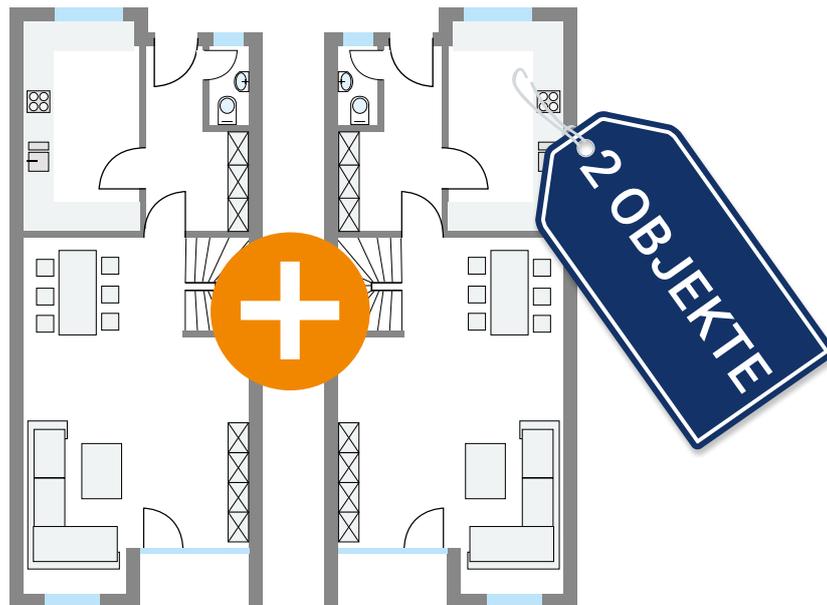
Die hier vorliegende Berechnung basiert auf Annahmen und ist als Beispielberechnung zu verstehen. Der Mathematik wurden folgende Zahlen zu Grunde gelegt: Zins nominal ca. 1,50 % – Laufzeitunabhängig – die Tilgung entspricht dem monatlichen Überschuss – Betriebskosten jährlich ca. 4,00 €/qm – Haus- und Mietverwaltungskosten sind für die ersten 36 Monate kostenfrei und wurden hier nicht berücksichtigt. Steuereffekte sind musterhaft dargestellt. Eine maßgeschneiderte Berechnung erhalten Sie von Ihrem Berater. Die Zahlen können tatsächlich höher oder niedriger ausfallen.



Immobilienkaufpreis	360.000 €
+ Notarkosten	7.200 €
+ Vermittlung	12.852 €
+ Grunderwerbsteuer	18.000 €
= Kaufnebenkosten	38.052 €
- Eigenkapital	38.052 €
= Finanzierungsbetrag	360.000 €

Ausgaben		Einnahmen	
+ Zinsen	450 €	+ Miete	1.500 €
+ BK Betriebskosten	0 €	+ SV Steuervorteile	-100 €
= Ausgaben	450 €	= Einnahmen	1.400 €
= mtl. Ertrag vor Tilgung	950 €		
+ Tilgung	950 €		
= Ergebnis	0 €		

© by Immobilien-Schneiderei GmbH



0 € AUFWAND
1.500 € MIETEINNAHMEN
(= PASSIVES EINKOMMEN)

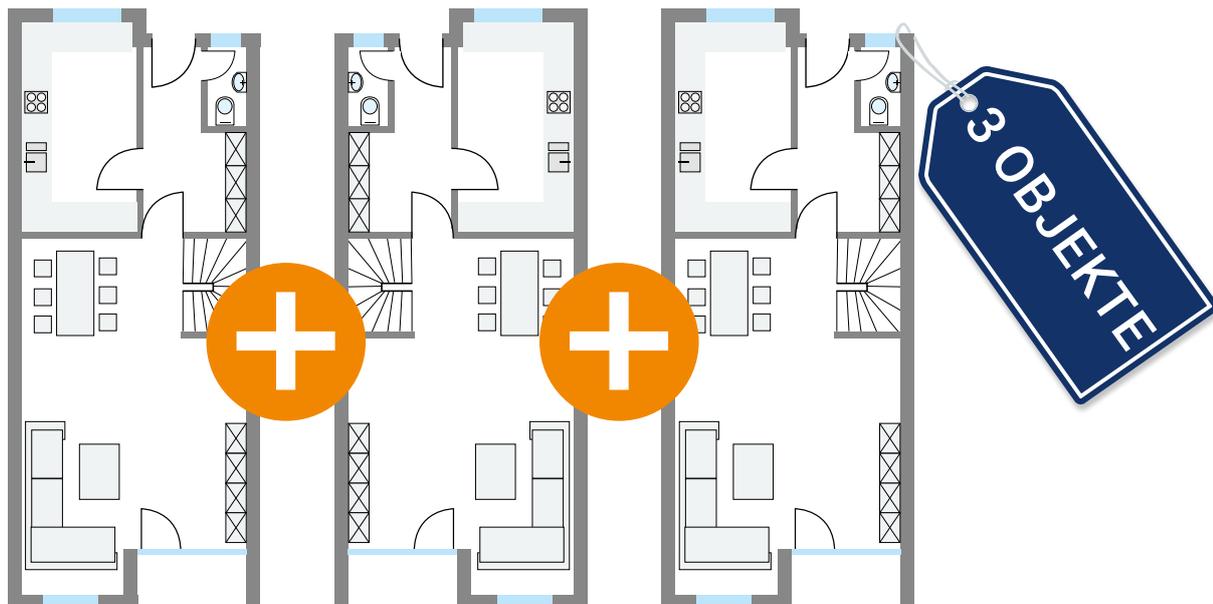
Die hier vorliegende Berechnung basiert auf Annahmen und ist als Beispielberechnung zu verstehen. Der Mathematik wurden folgende Zahlen zu Grunde gelegt: Zins nominal ca. 1,50 % - Laufzeitunabhängig - die Tilgung entspricht dem monatlichen Überschuss - Betriebskosten jährlich ca. 4,00 €/qm - Haus- und Mietverwaltungskosten sind für die ersten 36 Monate kostenfrei und wurden hier nicht berücksichtigt. Steuereffekte sind musterhaft dargestellt. Eine maßgeschneiderte Berechnung erhalten Sie von Ihrem Berater. Die Zahlen können tatsächlich höher oder niedriger ausfallen.

PAKET L

Immobilienkaufpreis	540.000 €
+ Notarkosten	10.800 €
+ Vermittlung	19.278 €
+ Grunderwerbsteuer	27.000 €
= Kaufnebenkosten	57.078 €
- Eigenkapital	57.078 €
= Finanzierungsbetrag	540.000 €

Ausgaben		Einnahmen	
+ Zinsen	675 €	+ Miete	2.250 €
+ BK Betriebskosten	0 €	+ SV Steuervorteile	-150 €
= Ausgaben	675 €	= Einnahmen	2.100 €
= mtl. Ertrag vor Tilgung	1.425 €		
+ Tilgung	1.425 €		
= Ergebnis	0 €		

© by Immobilien-Schneiderei GmbH



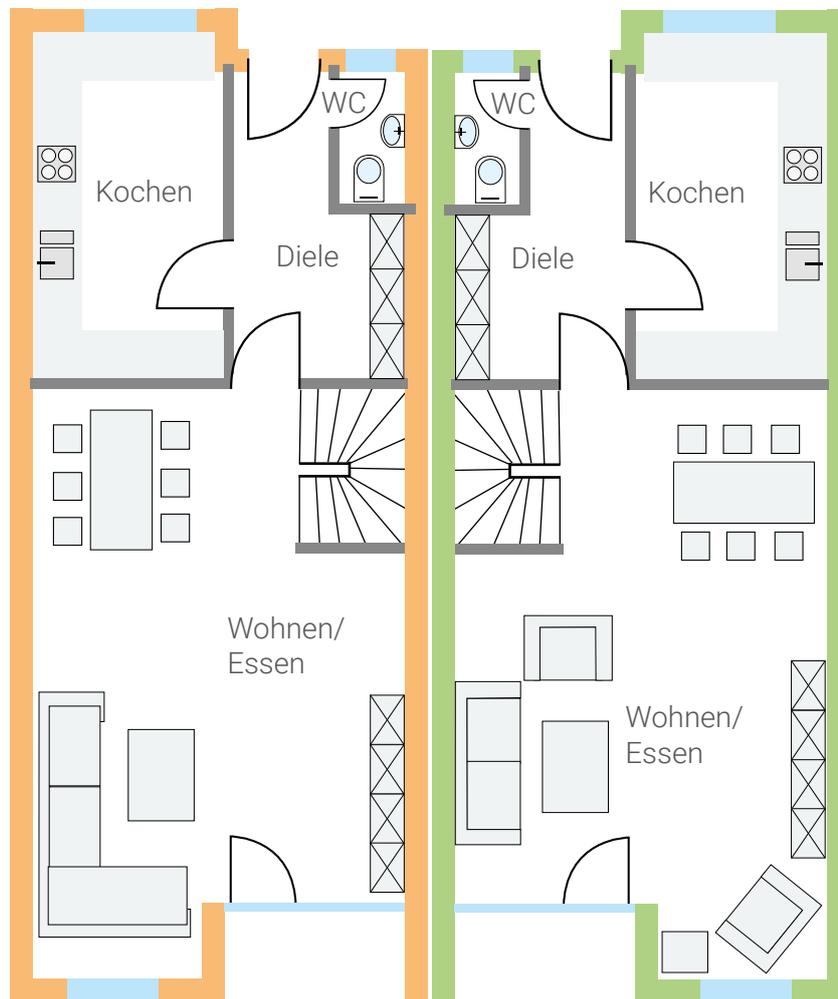
0 € AUFWAND
2.250 € MIETEINNAHMEN
 (= PASSIVES EINKOMMEN)

Die hier vorliegende Berechnung basiert auf Annahmen und ist als Beispielberechnung zu verstehen. Der Mathematik wurden folgende Zahlen zu Grunde gelegt: Zins nominal ca. 1,50 % – Laufzeitunabhängig – die Tilgung entspricht dem monatlichen Überschuss – Betriebskosten jährlich ca. 4,00 €/qm – Haus- und Mietverwaltungskosten sind für die ersten 36 Monate kostenfrei und wurden hier nicht berücksichtigt. Steuereffekte sind musterhaft dargestellt. Eine maßgeschneiderte Berechnung erhalten Sie von Ihrem Berater. Die Zahlen können tatsächlich höher oder niedriger ausfallen.



ERDGESCHOSS

ECKHÄUSER/DOPPELHÄUSER



R

HAUS rechts

Wohnen / Essen	33,75 m ²
Kochen	11,83 m ²
Diele	7,96 m ²
WC	1,83 m ²
Loggia (=1/2)	1,62 m ²
Terrasse (=1/4)	2,62 m ²

Gesamtfläche (nach WoFLV)

59,61 m²

L

HAUS links

Wohnen / Essen	33,75 m ²
Kochen	11,83 m ²
Diele	7,96 m ²
WC	1,83 m ²
Loggia (=1/2)	1,62 m ²
Terrasse (=1/4)	2,62 m ²

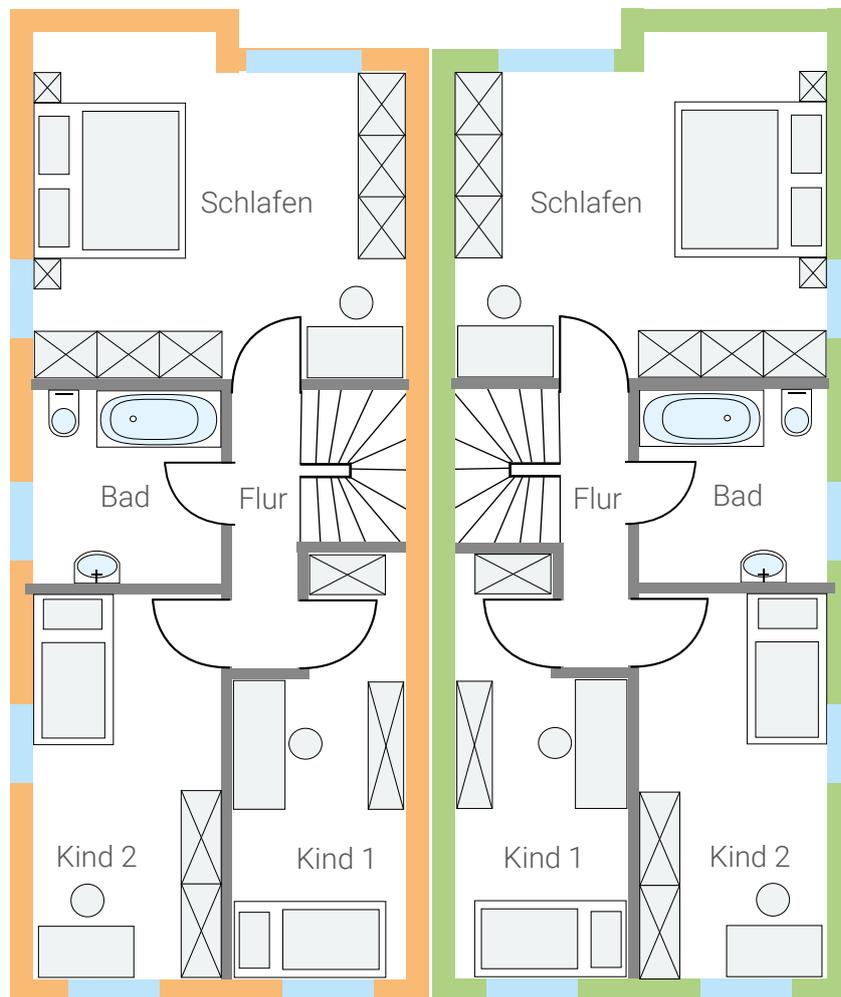
Gesamtfläche (nach WoFLV)

59,61 m²



OBERGESCHOSS

ECKHÄUSER/DOPPELHÄUSER



R

HAUS rechts

Schlafen	22,41 m ²
Kind 1	12,45 m ²
Kind 2	13,34 m ²
Bad	6,45 m ²
Flur	3,65 m ²

Gesamtfläche (nach WoFLV)

58,30 m²

L

HAUS links

Schlafen	22,41 m ²
Kind 1	12,45 m ²
Kind 2	13,34 m ²
Bad	6,45 m ²
Flur	3,65 m ²

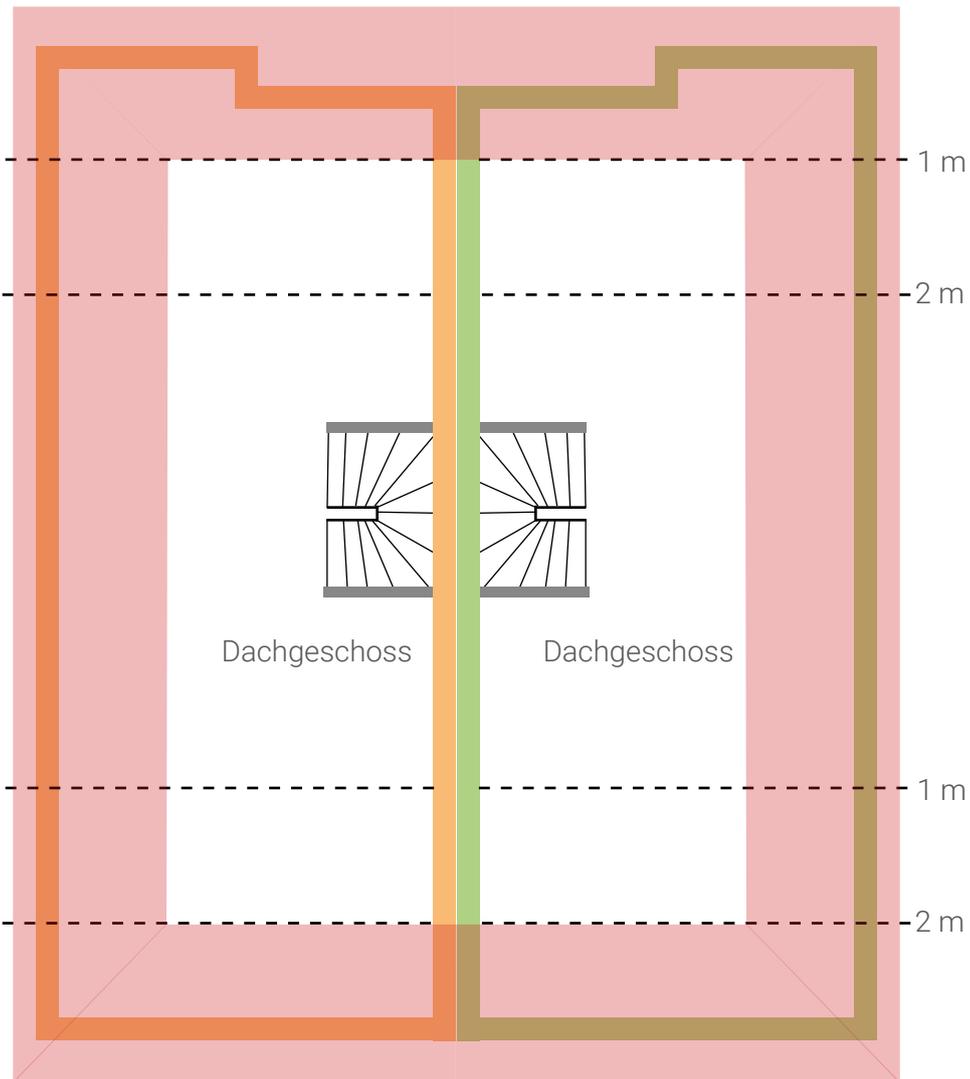
Gesamtfläche (nach WoFLV)

58,30 m²



DACHGESCHOSS

ECKHÄUSER/DOPPELHÄUSER



R

HAUS rechts

Fläche ohne Stellwände	50,20 m ²
./. Treppenaufgang	-4,20 m ²
./. Dachschräge Treppe	-9,85 m ²

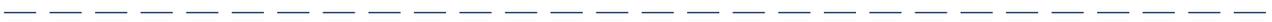
Gesamtfläche (nach WoFLV) 36,15 m²

L

HAUS links

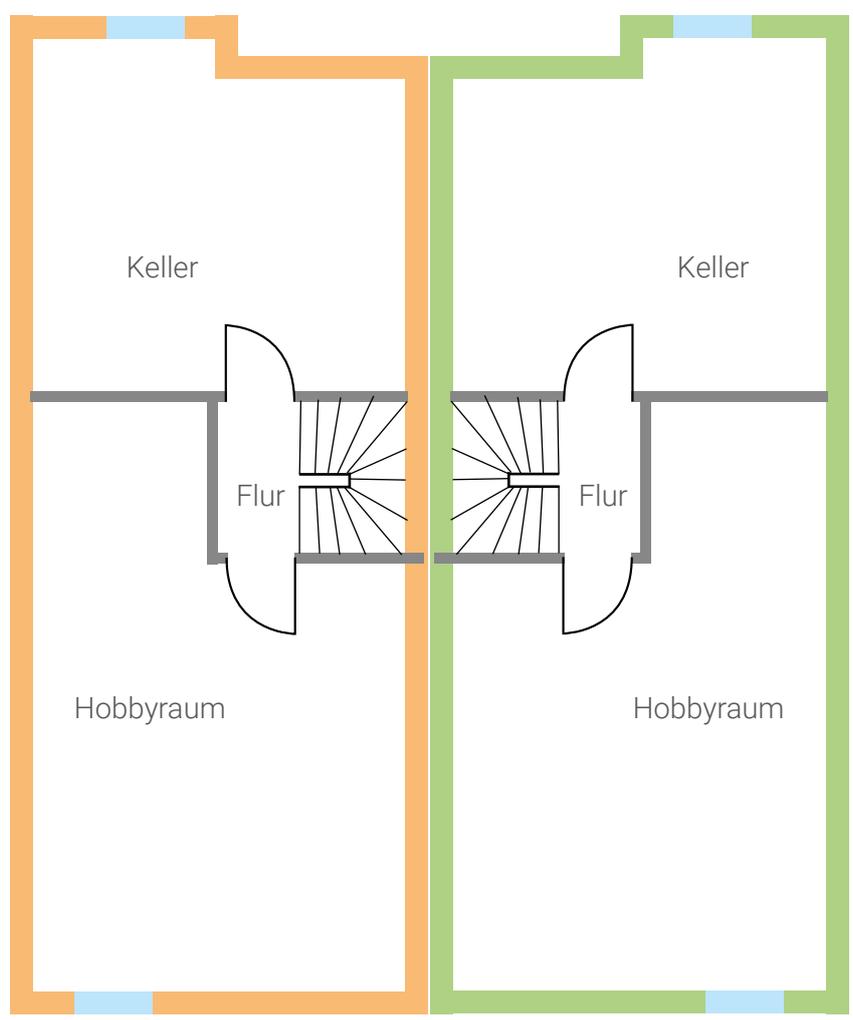
Fläche ohne Stellwände	50,20 m ²
./. Treppenaufgang	-4,20 m ²
./. Dachschräge Treppe	-9,85 m ²

Gesamtfläche (nach WoFLV) 36,15 m²





KELLER
ECKHÄUSER/DOPPELHÄUSER



R **HAUS rechts**

Hobbyraum	32,79 m ²
Keller	22,46 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche (nach WoFLV)	55,25 m²

L **HAUS links**

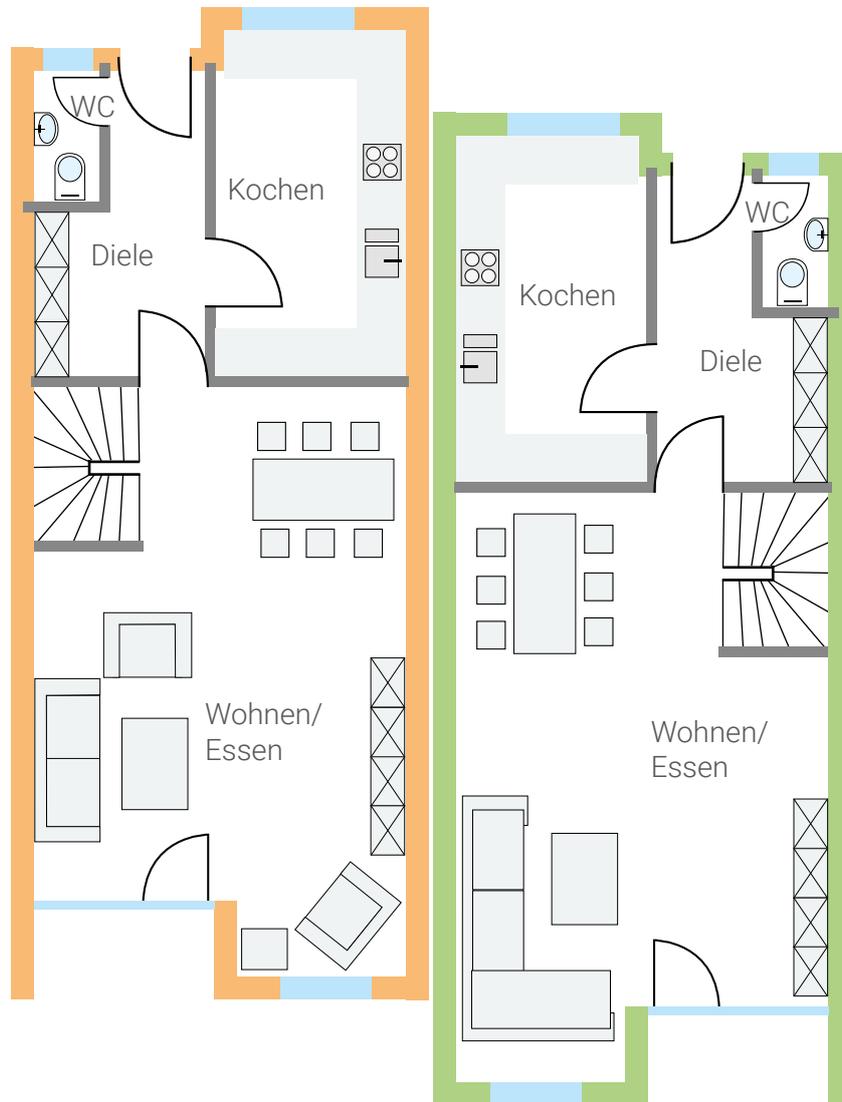
Hobbyraum	32,79 m ²
Keller	22,46 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche (nach WoFLV)	55,25 m²





ERDGESCHOSS

MITTELHÄUSER



R

HAUS rechts

Wohnen / Essen	33,75 m ²
Kochen	11,83 m ²
Diele	7,96 m ²
WC	1,83 m ²
Loggia (=1/2)	1,62 m ²
Terrasse (=1/4)	2,62 m ²

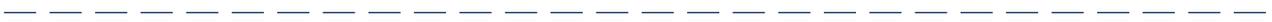
Gesamtfläche (nach WoFLV) 59,61 m²

L

HAUS links

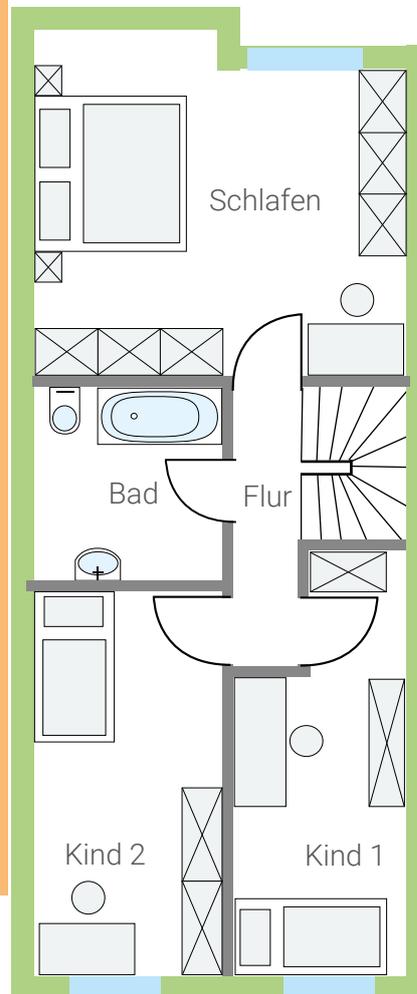
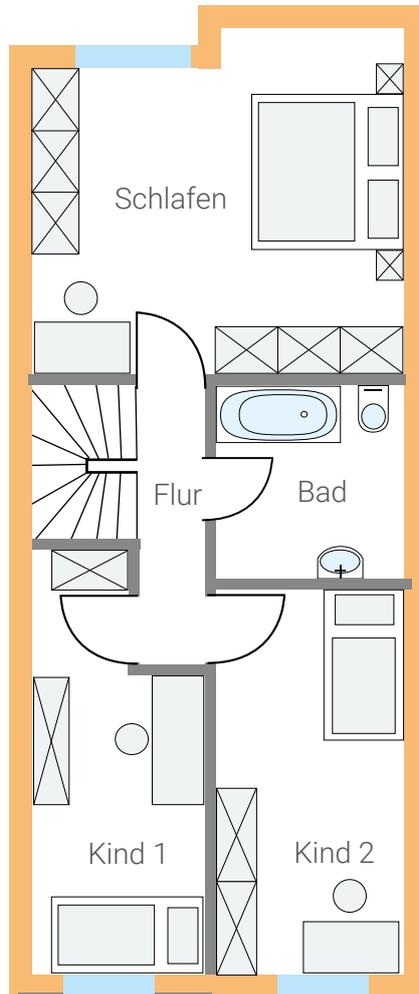
Wohnen / Essen	33,75 m ²
Kochen	11,83 m ²
Diele	7,96 m ²
WC	1,83 m ²
Loggia (=1/2)	1,62 m ²
Terrasse (=1/4)	2,62 m ²

Gesamtfläche (nach WoFLV) 59,61 m²





OBERGESCHOSS
MITTELHÄUSER



HAUS rechts

Schlafen	22,41 m ²
Kind 1	12,45 m ²
Kind 2	13,34 m ²
Bad	6,45 m ²
Flur	3,65 m ²

Gesamtfläche (nach WoFLV) 58,30 m²



HAUS links

Schlafen	22,41 m ²
Kind 1	12,45 m ²
Kind 2	13,34 m ²
Bad	6,45 m ²
Flur	3,65 m ²

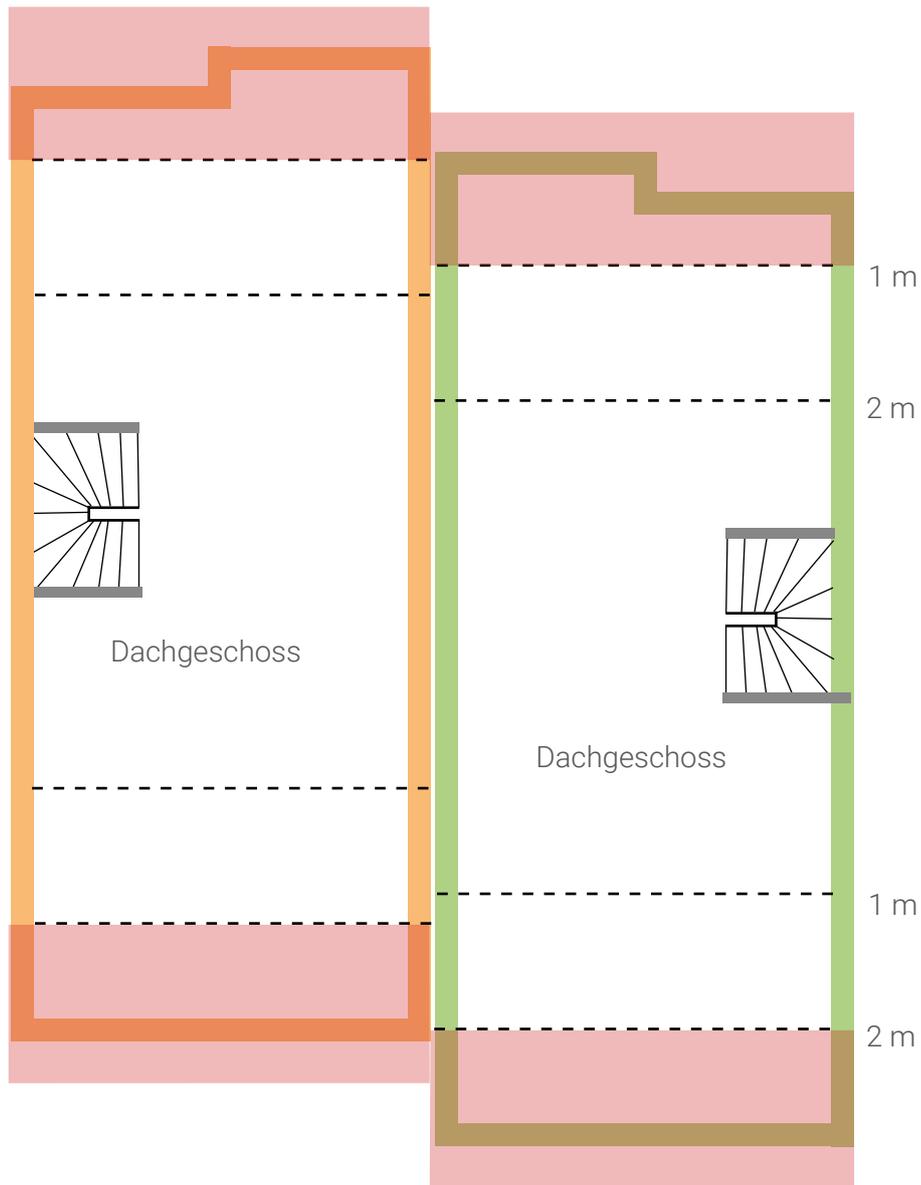
Gesamtfläche (nach WoFLV) 58,30 m²





DACHGESCHOSS

MITTELHÄUSER



R

HAUS rechts

Fläche ohne Stellwände 50,20 m²
./ Treppenaufgang -4,20 m²

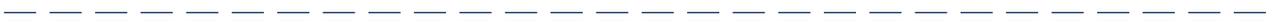
Gesamtfläche (nach WoFLV) 46,00 m²

L

HAUS links

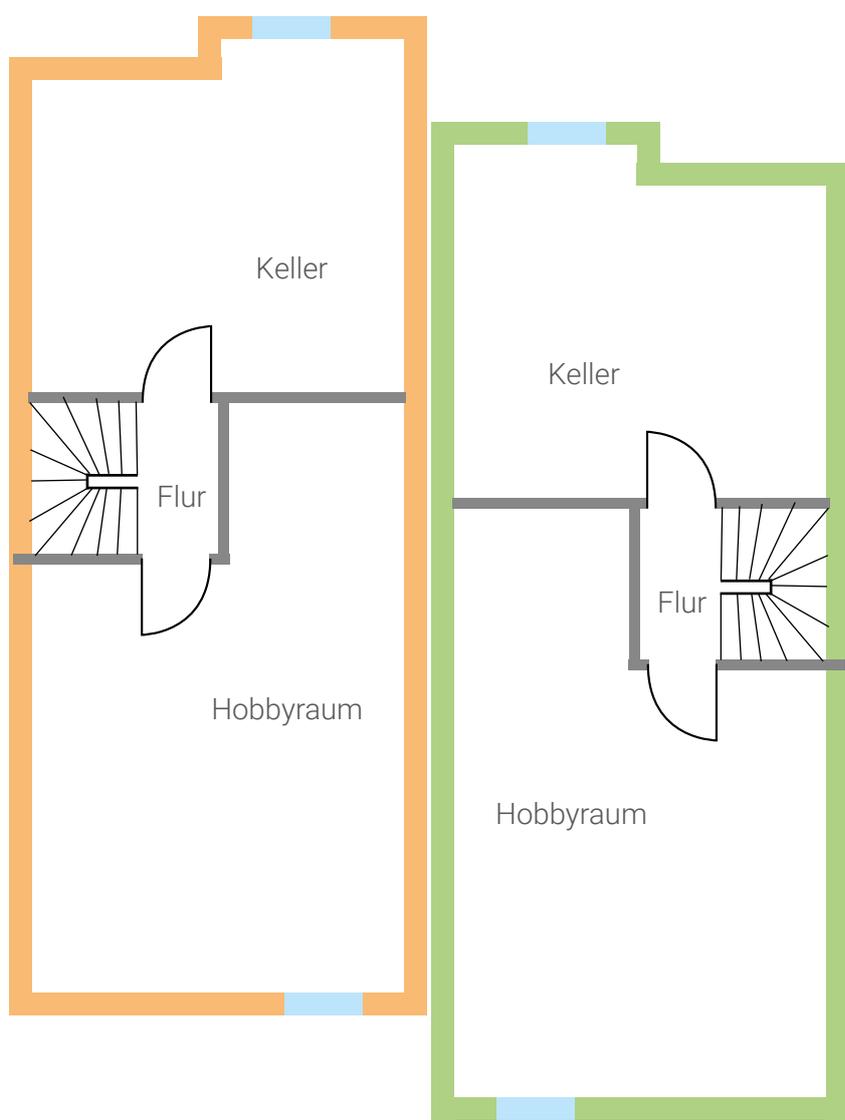
Fläche ohne Stellwände 50,20 m²
./ Treppenaufgang -4,20 m²

Gesamtfläche (nach WoFLV) 46,00 m²





KELLER
MITTELHÄUSER



R **HAUS rechts**

Hobbyraum	32,79 m ²
Keller	22,46 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche (nach WoFLV)	55,25 m²

L **HAUS links**

Hobbyraum	32,79 m ²
Keller	22,46 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche (nach WoFLV)	55,25 m²



PREISLISTE

29 REIHEN- UND DOPPELHÄUSER

OBJEKTINFORMATIONEN							KAUFPREISE		
Nr.	Haus-Typ	WFL Gesamt	Grundstück	KM	Stellplatz	KM Gesamt	Haus	Garage	Kaufpreis Gesamt
11	DHH	150 m ²	322 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	185.000,00 €	10.000,00 €	195.000,00 €
12	DHH	150 m ²	322 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	185.000,00 €	10.000,00 €	195.000,00 €
15	DHH	150 m ²	322 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	185.000,00 €	10.000,00 €	195.000,00 €
16	DHH	150 m ²	316 m ²	820,00 €	30,00 €	850,00 €	205.000,00 €	10.000,00 €	215.000,00 €
21	DHH	150 m ²	322 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	185.000,00 €	10.000,00 €	195.000,00 €
25	RMH	160 m ²	206 m ²	820,00 €	30,00 €	850,00 €	205.000,00 €	10.000,00 €	215.000,00 €
26	REH	150 m ²	322 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	185.000,00 €	10.000,00 €	195.000,00 €
30	DHH	150 m ²	354 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	185.000,00 €	10.000,00 €	195.000,00 €
34	DHH	150 m ²	301 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	170.000,00 €	10.000,00 €	180.000,00 €
35	DHH	150 m ²	294 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	170.000,00 €	10.000,00 €	180.000,00 €
36	DHH	150 m ²	301 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	170.000,00 €	10.000,00 €	180.000,00 €
37	REH	150 m ²	301 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	170.000,00 €	10.000,00 €	180.000,00 €
38	RMH	160 m ²	192 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	170.000,00 €	10.000,00 €	180.000,00 €
39	RMH	160 m ²	192 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	170.000,00 €	10.000,00 €	180.000,00 €
40	REH	150 m ²	301 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	170.000,00 €	10.000,00 €	180.000,00 €
42	REH	150 m ²	294 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	170.000,00 €	10.000,00 €	180.000,00 €

DHH = Doppelhaushälfte | REH = Reiheneckhaus | RMH = Reihenmittelhaus



OBJEKTINFORMATIONEN							KAUFPREISE		
Nr.	Haus-Typ	WFL Gesamt	Grundstück	KM	Stellplatz	KM Gesamt	Haus	Garage	Kaufpreis Gesamt
43	RMH	160 m ²	192 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	170.000,00 €	10.000,00 €	180.000,00 €
44	RMH	160 m ²	192 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	170.000,00 €	10.000,00 €	180.000,00 €
45	REH	150 m ²	301 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	170.000,00 €	10.000,00 €	180.000,00 €
46	DHH	150 m ²	301 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	170.000,00 €	10.000,00 €	180.000,00 €
47	DHH	150 m ²	301 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	170.000,00 €	10.000,00 €	180.000,00 €
52	DHH	150 m ²	294 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	170.000,00 €	10.000,00 €	180.000,00 €
53	DHH	150 m ²	301 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	170.000,00 €	10.000,00 €	180.000,00 €
54	REH	150 m ²	301 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	170.000,00 €	10.000,00 €	180.000,00 €
55	RMH	160 m ²	192 m ²	820,00 €	30,00 €	850,00 €	205.000,00 €	10.000,00 €	215.000,00 €
56	RMH	160 m ²	192 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	170.000,00 €	10.000,00 €	180.000,00 €
57	REH	150 m ²	301 m ²	720,00 €	30,00 €	750,00 €	170.000,00 €	10.000,00 €	180.000,00 €
60	DHH	150 m ²	287 m ²	820,00 €	30,00 €	850,00 €	205.000,00 €	10.000,00 €	215.000,00 €
61	DHH	150 m ²	309 m ²	820,00 €	30,00 €	850,00 €	205.000,00 €	10.000,00 €	215.000,00 €

Burg Giebichstein



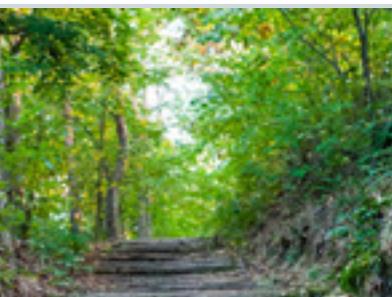
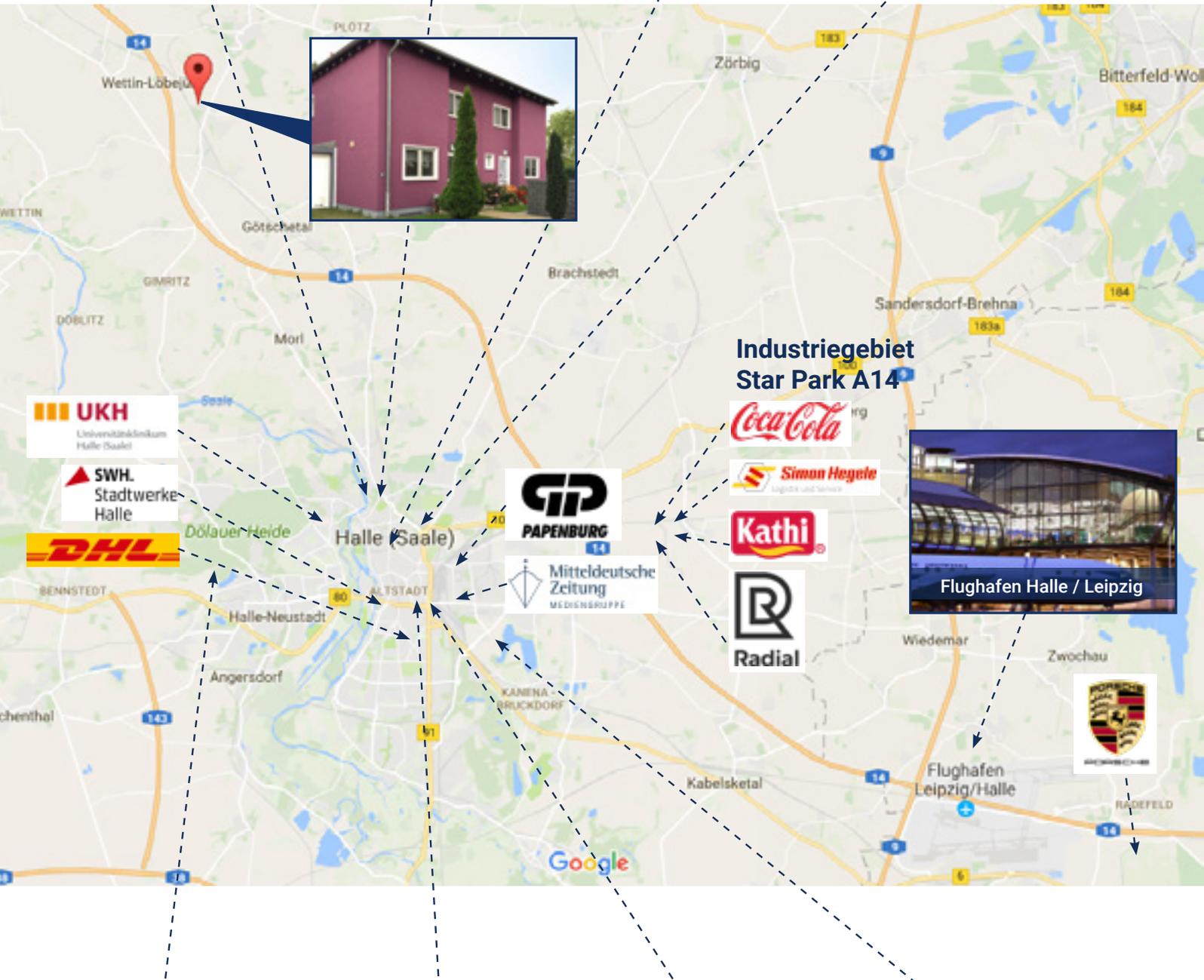
Zoologischer Garten



Händel-Haus



Oper & Theater



Dölauer Heide



Leipziger Turm



Franckesche Stiftung



Golfclub

DIE LAGE

BUNDESLAND SACHSEN-ANHALT

Sachsen-Anhalt besteht in der heutigen Form seit der deutschen Wiedervereinigung und ist ein junges Bundesland mit einer langen industriellen Tradition. Es gliedert sich in elf Landkreise und drei kreisfreie Städte: Magdeburg (Landeshauptstadt), Halle (Saale) und Dessau-Roßlau.

Seit 1990 gelang es dem Land, eine stetige wirtschaftliche Basis zu erschaffen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wächst stetig an, die Arbeitslosenquote sinkt. Technische Innovationen sowie die günstige Lage im Herzen Europas führten dazu, dass sich in dieser Region zu Beginn des 20. Jahrhunderts ein Zentrum des industriellen Fortschritts herausbildete. Heute gehört das Innovationspotenzial Sachsen-Anhalts wieder zu den wesentlichen Stärken des Landes.

Die wichtigsten Wirtschaftszweige sind heute die Chemieindustrie, der Maschinenbau, das Ernährungsgewerbe und der Tourismus. Daneben haben sich auch der Dienstleistungssektor und neue Industrien wie Automobilindustrie, Biotechnologie, Informations- und Kommunikationstechnologien, Medien, Holzindustrie, nachwachsende Rohstoffe, Windenergie und Photovoltaik etabliert. Mit mehreren Hochschulen und Forschungseinrichtungen sind Halle und Magdeburg zudem wichtige wissenschaftliche Zentren.

Zudem herrscht im Land eine vielfältige Burgen-, Schlösser- und Kirchenlandschaft sowie weitere wertvolle Kulturdenkmale. Nicht ohne Grund besitzt das Bundesland Sachsen-Anhalt vier UNESCO-Weltkulturerbestätten.

Metropolregion Mitteldeutschland

Die Metropolregion Mitteldeutschland umspannt den zentralen Ballungsraum Leipzig-Halle. Sie verfügt heute über eine hervorragende Infrastruktur. Seit Dezember 2005 gibt es eine ICE-Verbindung von Dresden über Leipzig und Halle nach Magdeburg über den Flughafen Leipzig/Halle. Der zentrale und größte Flughafen der Metropolregion ist der Flughafen Leipzig/Halle. Von dort aus gibt es Linienflüge zu den großen deutschen Drehkreuzflughäfen sowie zu europäischen Metropolen. Die Metropolregion ist eine der ältesten Industrieregionen der Welt. Bis ins 20. Jahrhundert hinein war sie einer der drei wirtschaftsstärksten Räume Deutschlands. Momentan ist sie die wirtschaftlich stärkste Region der ostdeutschen Bundesländer. Leipzig und Dresden gehören mittlerweile, auch am tatsächlich erreichten Inlandsprodukt gemessen, zu den 20 wichtigsten Städten in Deutschland.



DATEN & FAKTEN

	DE	SA	HALLE
Fläche (in km ²)	357.121	20.451	135,02
Einwohner (in Mio)	81,843	2,245	0,237
BIP (in Mrd)	2.737	56,2	6,296



STEINTOR VARIETÉ



OPERNHAUS



DIE LAGE

STADT HALLE (SAALE)

Attraktiver Wirtschaftsstandort

Die Region zwischen Halle und dem in Sachsen liegenden Leipzig bildet eine wirtschaftliche Schwerpunktregion, die besonders von der guten verkehrstechnischen Erreichbarkeit profitiert.

Zudem ist der Wirtschaftsraum Halle/Leipzig nach Berlin der zweitgrößte in Ostdeutschland und gehört zu den TOP 10 der Investregionen Deutschlands. Der Dreiklang aus Kultur, Wirtschaft und Wissenschaft ist die Basis für den Erfolg der Stadt.

Im 50-km-Radius leben und arbeiten hier 1,7 Mio. Menschen. Halles Leistungsstärke zeigt sich mit einer flexiblen, anpassungsstarken Wirtschaftsentwicklung, die von einer hochmodernen Infrastruktur und Verbindungen zu den wichtigen europäischen Metropolen und Wirtschaftszentren profitiert. Als einwohnerstärkste Stadt Sachsen-Anhalts ist Halle (Saale) Mitglied der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland.

Hohe Lebensqualität

Halle ist eine grüne Stadt zum Leben und mit über 7.000 Hektar Wasser- und Grünfläche auch ein Freizeit- und Sportparadies. Es gibt mehr als 170 verschiedene Vereine. Die Freizeit lässt sich auch herrlich im Zoo, im Botanischen Garten, auf der Galopprennbahn, auf der Peißnitzinsel, am Saaleufer oder in einem der fünf Kinos verbringen.

Zudem besticht die Händelstadt mit einer lebendigen traditionellen wie modernen Kultur- und Kunstszene sowie mit einer Vielzahl an Cafés, Bars, Restaurants, Szene-Kneipen und Diskotheken – eine ideale Vielfalt für die perfekte Work-Life-Balance. Der konzentrierte Mix aus Kunst, Kultur, Erholung, Gastronomie und Einkauf in einer historisch gewachsenen Innenstadt macht die Stadt lebens- und liebenswert für aktive Menschen aller Generationen.

Großes Angebot an Kultur und Bildung

Halle ist eine Stadt der Musik, des Schauspiels und der Kunst. Die fünf Theater- und Opernbühnen sowie die Staatskapelle ziehen tausende Besucher in ihren Bann. Seit 1. Januar 2009 sind die Oper, die Staatskapelle, das Neue Theater, das Puppentheater und das Thalia Theater in der „Theater, Oper und Orchester GmbH Halle“ vereinigt. In der traditionsreichen Kultur- und Kunststadt Halle bieten die fünf Sparten ein vielfältiges Theater- und Konzertangebot auf hohem künstlerischem Niveau. Jede Sparte hat ihr eigenes künstlerisches Profil, zunehmend sind darüber hinaus Koproduktionen zu erleben.

Halle ist auch eine Stadt der Museen. Liebhaber von Malerei, Plastik und Grafik kommen auf ihre Kosten. Das Händel-Haus ist nur eines der vielen Museen, die es in Halle zu bestaunen gibt. Neben den großen Museen und Ausstellungen gibt es zudem eine ausgeprägte Galerie-Szene – von Galerien mit jahrzehntelanger Tradition bis zur Szenegalerie.

Industriegebiet Star Park A14

Das moderne Industrie- und Gewerbegebiet umfasst 230 Hektar im Wirtschaftsraum Halle und ist das ideale Areal für mittlere und große Technologie-, Logistik- und Industrieansiedlungen. Die vollerschlossene Fläche bietet maximale Baufreiheit und ist direkt an der Autobahn A14 gelegen, mit eigenem Industriegleis, unmittelbar am Airport Halle/Leipzig. Somit ist bestens für eine zuverlässige Anbindung an internationale Wirtschaftsmärkte gesorgt. Unternehmen wie der Fulfillment-Dienstleister Radial (ehemals eBay Enterprise), Coca Cola, Kathi und Simon Hegele GmbH profitieren von Logistiknetzen ebenso wie von kurzen Wegen zu Luft, Straße, Schiene und Wasser. Durch die Ansiedlung nationaler und internationaler Unternehmen konnten Arbeitsplätze aufgebaut und gesichert werden.



PROJEKTVORSTELLUNG

Lage des Objekts

Die Doppel- und Reihenhäuser liegen in der Rosenstraße in Wettin- Löbejün – der nördlichsten Gemeinde und Stadt im Saalekreis. Sie sind Teil einer gewachsenen Wohnsiedlung, deren Gebäudearchitektur und Landschaftsplanung eine harmonische Einheit bilden. Trotz der grünen, ruhigen Lage sind die Städte Wettin und Löbejün binnen weniger Fahrminuten zu erreichen. Neben allen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie hier Cafés, Restaurants, Kindergärten und Schulen. Auch die Lage der Objekte zu den nächsten Großstädten ist ideal. Die Doppel- und Reihenhäuser liegen nur ca. 15 Kilometer nördlich der Großstadt Halle und ca. 60 Kilometer südlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Außerdem erreichen Sie den Flughafen Leipzig/Halle in nur ca. 35 Kilometern.

Das Objekt

Die 1996 errichteten Doppel- und Reihenhäuser sind 3-geschossig und bieten mit 5-6 Zimmern viel Platz für die große Familie. Die Wohnflächen liegen zwischen ca. 150 m² und 164 m². Zusätzlich gibt es eine Nutzfläche im UG, die bei ca. 55 m² liegt. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 192 m² bis ca. 325 m². Alle Objekte werden mit einer Gasheizung betrieben.

Die Ausstattung

Alle Doppel- und Reihenhäuser sind unterkellert und haben eine Terrasse mit einem eigenen Gartenanteil. Zudem ist jedes Objekt mit einem Bad im Obergeschoss sowie

mit einem Gäste-WC im Erdgeschoss ausgestattet. Die großzügigen Fenster sorgen für viel Lichteinfall. Die DG-Flächen wurden von Mietern stellenweise nach eigenen Vorstellungen ausgebaut, weshalb sich die Dach-/Wandverkleidung in den einzelnen Objekten unterscheidet.

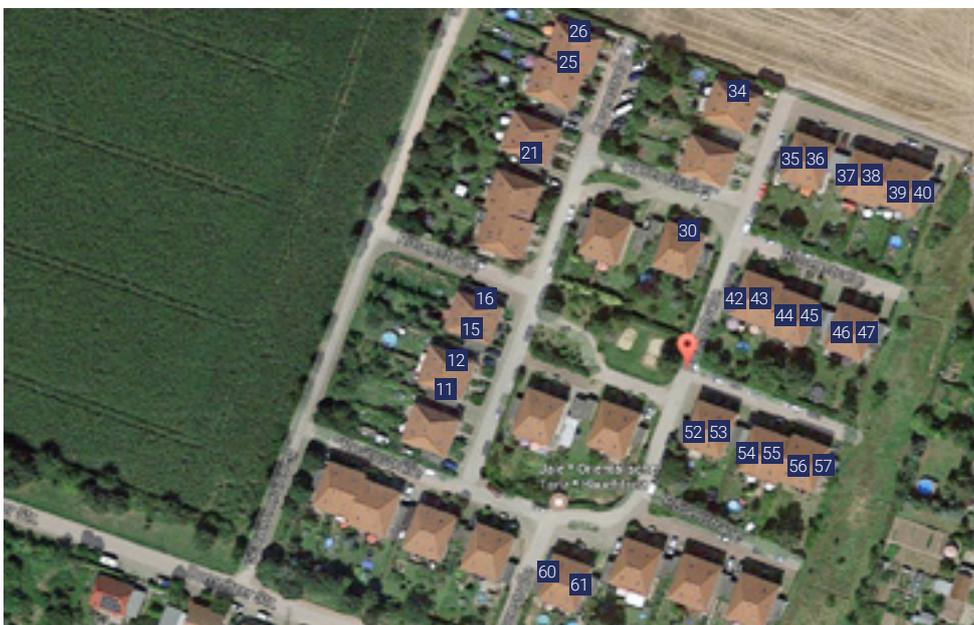
Dachgeschossausbau

Bei vier Häusern war das Dachgeschoss bisher noch nicht ausgebaut. Der Ausbau wurde von der Verkäuferin vorgenommen, so dass speziell die Dachgeschosse der Häuser in der Rosenstr. 36, 37, 54 und 55 einen neuen als auch modernen Look erhalten haben.

Schönheitsmaßnahmen

Bei den angebotenen Objekten sind optische Optimierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Diese sorgen für die Zufriedenheit und das Wohlbefinden der Mieter, sichern ein langfristiges Mietverhältnis und steigern den Wert der Häuser.

- Die Außenfassaden aller angebotenen Objekte haben einen neuen, modernen Farbanstrich erhalten. Dadurch wurden die Häuser optisch aufgewertet und heben sich positiv von den anderen Häusern der Wohnsiedlung ab.
- Bei einigen Objekten wurden die Vorgärten und/oder Gärten verschönert (z.B. Neuanlage Rasen, Pflanzung Kirschlorbeerhecken)
- Jedes Haus erhielt eine moderne Gabionensteinmauer als Einfassung für die Mülltonnen im Vorgartenbereich.



Lage der Häuser:

- | | |
|--------------|--------------|
| Rosenstr. 11 | Rosenstr. 42 |
| Rosenstr. 12 | Rosenstr. 43 |
| Rosenstr. 15 | Rosenstr. 44 |
| Rosenstr. 16 | Rosenstr. 45 |
| Rosenstr. 21 | Rosenstr. 46 |
| Rosenstr. 25 | Rosenstr. 47 |
| Rosenstr. 26 | Rosenstr. 52 |
| Rosenstr. 30 | Rosenstr. 53 |
| Rosenstr. 34 | Rosenstr. 54 |
| Rosenstr. 35 | Rosenstr. 55 |
| Rosenstr. 36 | Rosenstr. 56 |
| Rosenstr. 37 | Rosenstr. 57 |
| Rosenstr. 38 | Rosenstr. 60 |
| Rosenstr. 39 | Rosenstr. 61 |
| Rosenstr. 40 | |





WETTIN BEI HALLE (SAALE)**GUTE RENDITE UND VERMIETBARKEIT****Hohe Nachfrage - geringes Angebot**

Halle (Saale) ist mit über 230.000 Einwohnern eine Großstadt, deren Stadtbild durch eine klassische enge Stadtbebauung, bestehend aus Mehrfamilienhäusern, geprägt ist. Familiengerechte Großraumwohnungen oder gar Häuser zur Miete sind Raritäten und werden auf dem Markt sehr stark nachgefragt.

Die angebotenen Häuser in Wettin-Löbejün sind ideal für Menschen, die Freiraum suchen und die Ruhe genießen möchten. Zudem sind die Wohn- sowie Grünflächen sehr attraktiv für Familien mit Kindern. Die bestehenden, langjährigen Mietverhältnisse sind ein Beleg für den attraktiven Standort dieser Häuser.

Vergleichbare Angebote hinsichtlich des Preises und der Wohnfläche für Mietobjekte in Halle sind gering. Die momentane kalkulatorische Miete für unter 5 €/m² ist bereits heute ausbaubar. Das bietet Anlegern in Zukunft ein deutliches Steigerungspotenzial.

Geringer Verwaltungsaufwand

Die Mieter rechnen die Heizungs- sowie Stromkosten mit dem Versorger direkt ab, wodurch die Betriebskostenabrechnung der Objekte erheblich erleichtert wird.

Dank der einfachen Verwaltung können Sie auf einen klassischen Hausverwalter verzichten und haben infolgedessen keine typischen Hausverwaltungskosten.

Als Eigentümer haben Sie nur noch die Grundsteuer und die Gebäudeversicherung bei der Betriebskostenabrechnung aufzulisten.

Gute Gründe für den Kauf eines Doppel- oder Reihenhauses in dieser Anlage:

- gute Lage in direkter Nähe zu Halle (Saale)
- wirtschaftlich attraktiver Standort
- gute Infrastruktur, die stetig wächst
- Anlage mit hohem Wohnwert und solider Ausstattung
- sonnige Terrassen und eigene Gärten
- guter Kaufpreis
- realistisches Mietniveau mit Steigerungspotential
- wertstabile, rentable Kapitalanlage

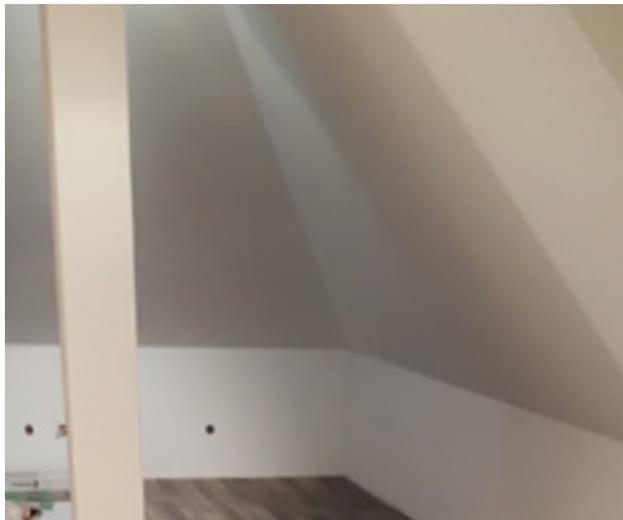




WETTIN BEI HALLE (SAALE)

INNENRENOVIERUNG

Das Wohnhaus in der Rosenstraße 55 wurde in 2017 als Musterhaus vollständig renoviert und mit hochwertigen als auch modernen Elementen ausgestattet, sodass sich Ihre Mieter lange darin wohlfühlen.



CHANCEN & RISIKEN

Eine Investition in eine Immobilie ist eine substantiell gesicherte Anlageform und bietet grundsätzlich Chancen zur Vermögenssicherung und zum langfristigen Vermögensaufbau. Beflügelt werden die Chancen durch die inflationäre Tendenz, die zunehmende Investitionsbereitschaft der Bevölkerung in Sachwerte/Immobilien und die damit verbundenen Preissteigerungen. Die wachsende Nachfrage an Wohnraum sorgt auch für steigende Mietpreise und somit steigende Erträge für den Investor.

Gründe für die Preissteigerungen liegen in den Herausforderungen innerhalb der Eurozone, der Befürchtung einer möglichen Eurokrise, der zunehmenden Sorge von einem schleichenden, oder gar schlagartigen Währungsverfall, der vorherrschenden Geldmarktpolitik durch die EZB und den aktuell anhaltenden Geldzuflüssen durch die EZB in den europäischen Markt, verbunden mit historisch günstigen Refinanzierungsmöglichkeiten/Zinsen.

Die niedrigen Zinsen bieten dabei eine außergewöhnliche Chance Immobilien zu erwerben, wobei die Zinskosten niedrig sind und durch die Mieteinnahmen getragen werden. Dies ermöglicht aktuell einen gehebelten/fremdfinanzierten Vermögensaufbau bei niedrigem Eigenaufwand.

Auch wenn die aktuellen Chancen derzeit sehr hoch sind und Immobilien gut finanzierbar sind, so bestehen in jeder Phase einer Haltedauer auch Risiken. Insofern birgt eine Investition in das hier vorliegende Angebot nicht nur Chancen, sondern – wie bei jeder andere Kapitalanlage – auch Risiken. In den folgenden Kapiteln werden daher unterschiedliche Risiken dargestellt; stellenweise auch sehr unwahrscheinliche Szenarien, jedoch potenziell denkbare Aneinanderreihungen von mehreren Risiken gleichzeitig. So können im ungünstigen Fall mehrere Risiken kumuliert auftreten mit der Folge von einem Vermögensverfall, indem beispielsweise ein Investor bei einer Fremdfinanzierung mit hohen Bankkosten und Betriebskosten – bestehend aus Zinsen, Tilgung, Tilgungersatzleistungen wie Ansparung von einem Bausparvertrag oder ähnlichem, sowie den Hausgeldzahlungen – und bei gleichzeitigem Mietausfall und/ oder Renovierungskosten nicht in der Lage ist, die Ausgaben durch die fehlenden Einnahmen zu tragen und die so entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, gegebenenfalls sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

Das vorliegende Konzept richtet sich sowohl an Käufer, die das Eigentum selbst bewohnen wollen, als auch an Käufer, die das Eigentum dauerhaft vermieten oder zunächst vermieten und später selbst benutzen wollen.

Der Anbieter hat die Absicht, den Investor umfangreich aufzuklären. Insofern sind folgend die gängigen Risiken genannt. Es kann jedoch keine Gewähr übernommen werden, dass alle vorherrschenden Risiken, vor allem selten auftretende und/oder sehr unwahrscheinliche Szenarien erwähnt wurden.

VERTRAGSPARTNER

Bei einer Immobilieninvestition sind diverse Vertragspartner notwendig, die zum Gelingen von einem guten Ablauf beitragen. Folgend werden die unterschiedlichen Vertragspartner, mit den nicht auszuschließenden Risiken, aufgeführt.

Verkäufer

Wenn der Verkäufer aus wirtschaftlichen Gründen, beispielsweise einer Insolvenz, seinen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nicht nachkommt und das Eigentum trotz Eigentumsvormerkung nicht übertragen wird, so trägt der Käufer das Risiko von Unkosten im Falle einer Rückabwicklung. Die Eigentumsvormerkung ist ein Bestandteil des Kaufvertrages und einer Eigentumsübertragung. Die Eigentumsübertragung kann jedoch aufgrund von offenen Wohngeldern, offenen öffentlichen Abgaben oder sonstigen nicht entrichteten Beiträgen, verweigert werden. Sodann wird trotz Auflassungsvormerkung das Eigentum nicht übertragen. Die entstandenen Kosten für Notar, Grundbuchamt und sonstige Kosten sind sodann vom Käufer zu tragen, ohne dass er das Eigentum lastenfrei erhält. Das Risiko der Unkosten trägt im Falle einer Rückabwicklung der Käufer.

Die Immobilien Projekt Schneiderei GmbH, mit der Büroanschrift 88069 Tettngang, Lindauerstrasse 25, vertreten durch Edgar Kellermann, ist im vorliegenden Fall die Verkäuferin, wohingegen die Immobilien-Schneiderei GmbH mit gleicher Büroanschrift den Auftrag zur Vermarktung, Haus- und Mietverwaltung, sowie ggf. eine zeitweise Mietgarantieverpflichtung übernimmt.

Haus- und Mietverwaltung

Ein Wohneigentum innerhalb einer Eigentumsgemeinschaft muss zwingend durch einen bestellten Hausverwalter koordiniert/verwaltet werden. Ein Hausverwalter hat beispielhaft folgende Aufgabe:

- Koordination und Abrechnung mit Versorgern, Behörden und sonstigen Dienstleistern
- Ordentliche Buchführung von allen Rechnungen
- Verwaltung von Instandhaltungsrücklagen
- Koordination von notwendigen Reparaturmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum
- Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung mit den Eigentümern
- Jährliche Eigentümerversammlung mit Rechenschaft für alle Ein- und Ausgaben (=Vergangenheitsbetrachtung) und einem Kostenplan für das nächste Wirtschaftsjahr (=Zukunfts-betrachtung).

Ein Mietverwalter vertritt das Interesse von einem Eigentümer gegenüber einem Mieter und ist Mittelsmann zwischen beiden Parteien. Die beispielhaften Aufgaben von einem Mietverwalter sind:

- Überwachung der Mieteingänge (Kaltmieten und Nebenkostenvorauszahlungen)
- Einforderung rückständiger Mieten
- Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnung und Abrechnung mit Mieter
- Neuvermietung (ggf. kostenpflichtig)
- Auswahl und Prüfung von Mietinteressenten
- Wohnungs- und Schlüsselübergabe mit Protokollierung
- Ansprechperson für Mieter in allen Belangen

Die Absicht der beiden verwaltenden Aufgaben ist es, dem Eigentümer einen großen Anteil an sonst typischen Aufgaben zu übernehmen; vor allem unangenehme Aufgaben, Probleme, Beschwerden, Lärmbelästigungen, Unzufriedenheiten, Mietstreitigkeiten und sonstige unliebsame Herausforderungen im Hintergrund zu erfüllen; wenn notwendig in Vollmacht des Eigentümers und mit Unterstützung von einem Juristen.



Diese Aufgaben übernimmt die Immobilien-Schneiderei GmbH mit großer Sorgfalt, zunächst als kostenfreien Service für eine festgeschriebene Zeit und anschließend gegen eine Gebühr in typischer Höhe für vergleichbare Leistungen. Die Kosten und der gesamte Leistungskatalog für die Haus- und optional auch für die Mietverwaltung sind aus dem entsprechenden Vertrag zu ersehen. Ungeachtet dem Leistungsversprechen der Immobilien-Schneiderei GmbH liegen die Risiken in den folgenden Bereichen:

Die Qualität des Haus- und/oder Mietverwalters hat direkten Einfluss auf den Wert der Immobilie. Der Gesamtzustand der Immobilie, als auch die Mieterstruktur, sind maßgeblich für positive/negative Wertentwicklung. Der Verwalter entscheidet in der Regel über abzuschließende Mietverträge, über die Auswahl der Mieter und trägt somit unmittelbar zu einer gewissen Mieterstruktur bei. Die Fähigkeiten und Qualität der Entscheidungen eines Haus- und/oder Mietverwalters sind gleichermaßen entscheidend für eine wertstabile Wohnanlage. Trotz aller Sorgfalt kann der Mietverwalter keine Garantie für die Bonität des aktuellen oder nächsten Mieters übernehmen. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig werden, weshalb es trotz aller Sorgfalt zu einer Reduktion oder gar Ausfall der Mieteinnahmen kommen kann. Es wird angeraten, einen gewissen Zahlungsausfall durch Leerstand oder Mietausfall in der persönlichen Finanzplanung einzukalkulieren.

Die Immobilien-Schneiderei GmbH, mit der Büroanschrift 88069 Tettngang, Lindauerstrasse 25, vertreten durch Edgar Kellermann, bietet die Serviceleistungen Hausverwaltung und/oder Mietverwaltung an. Einzelheiten zu den Leistungen von einer Haus- und/oder Mietverwaltung sind aus dem jeweiligen Servicevertrag zu entnehmen.

Mietgarantiegeber

Eine Mietgarantie dient grundsätzlich für eine Planungssicherheit des Käufers durch zugesicherte Mietzahlungen. Dabei kann die tatsächlich bezahlte Miete kleiner oder höher ausfallen als die zu entrichtende Miethöhe durch den Mietgarantiegeber an den Käufer. In dem Fall haftet der Mietgarantiegeber für die gleichmäßige Mietzahlung an den Käufer und trägt das Risiko von Mietausfällen, Leerständen, Mietminderungen, niedrigeren Mieteingängen oder Mietstreitigkeiten.

Für den Fall, dass der Mietgarantiegeber aus wirtschaftlichen Gründen, beispielsweise mangelnder Liquidität oder einer Insolvenz für die zugesicherte Miethöhe nicht aufkommen kann, so trägt der Käufer dennoch die Pflicht der Zahlung gegenüber seinem Kreditinstitut. Dabei verliert die angedachte Mietgarantie ihren Sicherheitsumfang.

Die Immobilien-Schneiderei GmbH, mit der Büroanschrift 88069 Tettngang, Lindauerstrasse 25, vertreten durch Edgar Kellermann, bietet in dem vorliegenden Angebot eine Mietgarantie über einen begrenzten Zeitraum an. Die tatsächlich bezahlten Mieten sind anfänglich kleiner als die zugesicherten Garantiemieten; sprich die Mieten werden durch den Mietgarantiegeber aufgefüllt. Genaue Miethöhen und die tatsächlichen Mieterträge sind aus den jeweiligen Mietverträgen zu ersehen. Wesentlicher Bestandteil für das Zustandekommen der Mietgarantie ist eine separate schriftliche Vereinbarung in Form eines Mietgarantievertrages mit festgesetzten Beträgen und Zeitspannen.

DAS PROJEKT

Der Wert einer Immobilie ist abhängig von dem Zustand, der Bauqualität, der Nutzbarkeit des Zuschnittes, den Ausstattungsmerkmalen, dem Standort und der Attraktivität der Umgebung. All die genannten Faktoren können sich im Laufe der Haltedauer verändern und haben sowohl positiven, als auch negativen Einfluss auf den Wert und die nachhaltige Vermietbarkeit einer Immobilie.

Standort/Attraktivität

So kann, beispielsweise durch den Wegfall von einem für die Region entscheidenden Arbeitgeber, sich negativ auf die Mietnachfrage von Mietinteressenten, die Miethöhe und die laufende Vermietbarkeit auswirken. Auch durch politische Gründe kann sich die Attraktivität eines Standortes positiv und negativ verändern. Zunehmend hat auch das Klima und die Umwelt Einfluss auf einen Standort. So kann beispielhaft ein Standort nach mehreren Naturkatastrophen eine Bevölkerungsabwanderung erfahren, wohingegen ein anderer Standort einen Bevölkerungszustrom erfährt. In der Region mit einem Zustrom steigt die Nachfrage und somit die Miete, wohingegen in der Region mit einer Abwanderung die Nachfrage sinkt und somit das Risiko von sinkenden oder gar ausbleibenden Mieten sich vergrößert.

Zustand/Renovierungskostenrisiko

Die Qualität des aktuellen und zukünftigen Zustandes ist ebenfalls bedeutend für die Erzielung der vorgesehenen Erträge. Es ist davon auszugehen, dass im Laufe der Jahre ein Projekt Außen und Innen renoviert werden muss, um den Zustand und die damit verbundene Attraktivität zu gewährleisten. Bei einer Eigentümergemeinschaft dienen Rücklagen für die Bildung von Kapital für Reparatur- und Renovierungsmaßnahmen. Diese Instandhaltungskosten sind innerhalb einer Investition zwingend zu berücksichtigen und dienen beispielhaft für einen Außenanstrich der Fassade, die Erneuerung bzw. Reparatur einer Heizungsanlage, Erneuerung von Außentüren, Fenstern, Dach, Aufzug, Gartenanlage, Garagen oder weitere Gemeinschaftsflächen. Für den Fall, dass die gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklagen für eine Maßnahme nicht ausreichend sein sollten, so wird auf die Eigentümergemeinschaft eine Sonderumlage umgelegt. Hierbei muss jeder Miteigentümer einen Kostenanteil tragen. Dieser wird entsprechend der Wohnungsgröße im Verhältnis zu der gesamten Fläche aller Wohnungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft ermittelt.

Im Falle einer Neuvermietung oder nach einer langen Mietzeit ist davon auszugehen, dass Kosten für eine Renovierung innerhalb des Sondereigentums notwendig werden. So sind über die gemeinschaftlichen Instandsetzungsrücklagen hinaus noch weitere Rücklagen für die Erneuerung von Bodenbelägen, Malerarbeiten, Austausch von Badfliesen, Erneuerung von Keramik in den Nasszellen, Innentüren, Steckdosenblenden und/oder ähnliches zu bilden. Dieses Renovierungskostenrisiko sollte jeder Immobilieneigentümer kennen und damit sowohl finanziell, als auch mental umgehen können. Bei dem hier vorliegende Angebot befinden sich alle Wohnungen in einem gebrauchten und unterschiedlichem Zustand. Eine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, Zustand und/oder Abnutzung kann nicht übernommen werden. Auch kann keine Gewähr übernommen werden, wann Instandsetzungsmaßnahmen anfallen werden. Diese können noch lange in der Zukunft liegen oder auch zeitnah nach einem Kauf anfallen.



Grundriss passend für Zielgruppe

Der Grundriss und die Wohnungsgröße sollte entsprechend dem regionalen Bedarf gewählt werden. Grundsätzlich gibt es in jeder Region einen Bedarf an kleinen, mittleren und großen Wohneinheiten für Singles, kinderlose junge/ältere Paare und Familien mit mehreren Kindern. Jedoch kann es vorkommen, dass die Zielgruppe durch Abwanderung sich verkleinert und somit die gewählte Wohnungsgröße nur noch seltener angefragt wird. Auch sollte auf einen üblich praktisch nutzbaren Grundriss geachtet werden, der für viele bewohnbar ist. Grundrisse mit Hindernissen, schwer erreichbaren Zugängen zu Räumen, großen Fluranteilen im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche, zu kleinen oder zu großen Räumen, können zu Erschwernissen in der Vermietbarkeit führen. All das wiederum hat Auswirkungen auf die Stärke der Nachfrage und erzielbare Miethöhe. Grundsätzlich gilt: Desto attraktiver und schöner eine Wohneinheit ist, desto leichter und hochpreisiger lässt sich eine Vermietung realisieren. Selbstverständlich gilt es auch umgekehrt; sprich desto abgenutzter und unattraktiver die Wohneinheit ist, desto schwieriger lässt sich eine Vermietung umsetzen und ggf. müssen Abstriche in der Qualität der Mieter vorgenommen werden.

Marktgerechter Preis

Ein Immobilienpreis ist abhängig von vielen Faktoren; so beispielhaft vom Baujahr, Standort, Ausstattungsqualität, Zustand, Nachfrage innerhalb der Region, Nutzbarkeit der Grundrisse, politische und wirtschaftliche Zukunftsaussichten in der Region. So kann beispielhaft ein guter Grundriss mit guter Aussicht, bei gleichzeitig hochwertiger Ausstattung ein Grund für einen höheren Preis sein. Ein unpraktischer Grundriss und eine renovierungsbedürftige Immobilie hingegen sollte einen günstigeren Preis vorweisen.

Von daher ist der Preis nur schwer zu vergleichen und in ein Verhältnis zu anderen Immobilien in der gleichen Region zu setzen. Auch haben Nebenleistungen, wie kostenfreier Service für Haus- und Mietverwaltung, ausgesprochene Mietgarantien oder interne Vermittlungskosten Einfluss auf einen Verkaufspreis.

Es wird jedem Käufer angeraten, sich über den marktüblichen Preis zu erkundigen und das angebotene Objekt zu begutachten. Der marktübliche Preis kann von dem hier vorliegenden Angebot nach unten oder oben abweichen.

Vermietungsrisiko

Grundsätzlich trägt der Eigentümer das Risiko einer Vermietung bzw. Mietausfall durch einen Leerstand, Mietminderung oder Nichtzahlung durch den Mieter. Ein Ausfall bzw. Änderung der Miethöhe sollte in einer Finanzplanung berücksichtigt werden. Eine zugesicherte Mietgarantie kann das Vermietungsrisiko verkleinern, jedoch nicht über eine lange Haltedauer hinweg vollständig übernehmen. Bei einer Fremdfinanzierung ist im unglücklichen Fall die gesamte vereinbarte Bankbelastung zzgl. anfallenden Betriebskosten zu tragen ohne dass Mieteinnahmen dagegen gerechnet werden können. Daher kann ein längerer Mietausfall zu einem Vermögensverlust, bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Auch ist es denkbar, dass in einem schnellen Zwangsverkauf der Verkaufspreis kleiner ausfällt als die Restverbindlichkeiten, was zu einem negativen Endkapital führen kann.

Das Vermietungsrisiko enthält auch das Risiko von Mietminderungen, Mietstreitigkeiten, Lärmbelästigungen und die damit verbundene Arbeit für den Vermieter. Eigentum verpflichtet den Vermieter dahingehend bei einer Beschwerde Maßnahmen zu ergreifen und alles notwendige in die Wege zu leiten, dass die vermietete Fläche ungehindert und ohne Störungen benutzt werden kann. Wenn ein Mieter (gerechtfertigt oder ungerechtfertigt)

seine Miete kürzt oder gar aussetzt, dann reduziert das zunächst die laufenden Einnahmen für den Investor. Der Investor trägt somit das Risiko von Mindereinnahmen über eine vorübergehende oder dauerhafte Zeit und muss dennoch gegenüber der Bank seine Verpflichtung erfüllen.

Mietpreisbremsen, maximal erzielbare Mieten bzw. Mietdeckelungen, die im ungünstigen Fall auch eine Reduktion der geplanten Mieten zur Folge haben können, gilt es ebenfalls als Vermietungsrisiko zu berücksichtigen. Mietpreisbremsen reduzieren nur die Erhöhungen, wohingegen Mietdeckelungen einen Preis definieren, der maximal bei einer Neuvermietung angesetzt werden darf. Im unglücklichen Fall kann es somit bei einer Neuvermietung zu einer kleineren Miete kommen als in der Vergangenheit erzielt wurde.

Veränderungen von Rahmenbedingungen

Eine Investition in Immobilien gilt nach wie vor als relativ krisensicher. Auch ist Grund und Boden begrenzt vorhanden und führte historisch zu positiven Preisveränderungen. Insbesondere genießt Eigentum rechtlichen Schutz und ist nicht entziehbar. Auch wird vermietetes Wohneigentum in Deutschland steuerlich gefördert. All diese Rahmenbedingungen können vom Gesetzgeber bzw. der europäischen Union geändert werden, mit der Folge, dass sich positive oder negative Veränderungen auf eine Immobilieninvestition ergeben können.

Der wirtschaftliche Markt unterliegt Schwankungen. So gibt es wirtschaftlich starke und schwache Jahre. In wirtschaftlich starken Jahren ist die Nachfrage nach Immobilien stärker, was wiederum zu steigenden Preisen führt. In wirtschaftlich schwachen Jahren ist die Nachfrage und Investitionsbereitschaft zurückhaltender, so dass aufgrund der abnehmenden Nachfrage auch Auswirkungen auf den Preis vorstellbar ist.

Der Anbieter übernimmt keine Gewähr für Preissteigerungen/Mietsteigerungen und haftet somit nicht für das Gelingen oder Erreichen von Konzepten; vor allem da die Marktentwicklung und/oder Veränderungen innerhalb von gesetzlichen Bestimmungen nicht vorhersehbar sind.

Copyright 2020 by Immobilien-Schneiderei GmbH - Urheberrechtshinweise

Alle Inhalte in diesem Exposé und/oder auf der Homepage und/oder in Präsentationen von der Immobilien-Schneiderei GmbH, insbesondere Texte, Grafiken, Wort-Bild-Aussagen sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet, bei der Immobilien-Schneiderei GmbH. Bitte erfragen Sie, falls Sie die Inhalte verwenden möchten. Wer gegen das Urheberrecht verstößt (z. B. Bilder / Texte / Grafiken kopiert), macht sich gem. §106 ff UrhG strafbar, wird zudem kostenpflichtig abgemahnt und muss Schadensersatz leisten gemäß § 97 UrhG.



FINANZIERUNG

Die Zinssituation ist historisch niedrig. Die EZB hat am 10.03.2016 die Marke von 0,00% Zins erreicht und ist seither zeitweise im Negativzinsbereich. Stand Januar 2020 beträgt der Negativzins ca. Minus 0,40%. Für private Endkunden ergibt sich die Möglichkeit einer günstigen Immobilienfinanzierung im Bereich zwischen 0,50% bis 2,00% je nach Laufzeit, Betrag, Absicherung, Beleihungsauslauf, Eigenmitteleinsatz, Kreditwürdigkeit und Bankinstitut abzuschließen.

Grundsätzlich ist eine kürzere Zinsbindung günstiger als eine längere Zinsbindungsdauer, jedoch bietet die längere Zinsbindungsdauer mehr Planungssicherheit. Von daher ist die Empfehlung eine lange Zinslaufzeit zu wählen und somit das Zinsschwankungsrisiko für eine Anschlussfinanzierung zu reduzieren. So werden heute Laufzeiten von Bankinstituten bis zu 30 Jahren angeboten. Auch gibt es Kombinationsangebote von Banken in Verbindung mit Bausparkassen, die nach Ablauf einer ersten kürzeren Vorfinanzierungsdauer über eine Bank, eine Anschlussfinanzierung über eine Bausparkasse mit festen Konditionen anbieten und dabei eine Totalentschuldung, mit fest vereinbarten Werten/Zinssätzen/Beträgen angeboten wird.

Beide Varianten (nur Bank oder Kombination mit Bausparkassen) bieten Planungssicherheit für eine lange Zeit und reduzieren das Risiko einer Zinserhöhung nach Ablauf einer ersten Zinsfestschreibung. Wählt man hingegen eine kurze Zinsbindungsdauer, so kann beispielsweise nach Ablauf der kurzen Festschreibungsdauer von 5 Jahren das Zinsniveau sich dahingehend verändern, dass man im Anschluss einen deutlich höheren Zins akzeptieren muss und im schlimmsten Fall sich die Gesamtbelastung zukünftig nicht mehr leisten kann. Im Falle von einer Neubewertung mit reduziertem Verkaufspreis und/oder einem höheren Zinssatz ist es vorstellbar, dass ein schneller Zwangsverkauf notwendig wird, mit der Folge, dass im ungünstigen Fall zu einem Verkaufspreis führt, der unterhalb den Restschulden liegt und somit zu einem Vermögensabbau oder gar Totalverlust kommt.

HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALT

Mit diesem Exposé werden nur Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Die Immobilien-Schneiderei GmbH erbringt keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung. Aufgrund von einer Vielzahl an unbekannter bzw. veränderlicher Parameter kann eine Haftung für Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen nicht übernommen werden. Gleiches gilt für die Entwicklung von Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für die Beispielberechnungen. Sämtliche Berechnungsgrundlagen und sonstige Sachverhalte stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs und Finanzverwaltungspraxis, sowie die Rechtssprechung kann sich ändern. Alle im Exposé dargestellten Abbildungen, Fotos und Grundrisse sind als Muster zu verstehen. Insbesondere die Grundrisse können sich im Maßstab / Verhältnis anders darstellen.

Sämtliche abweichende Angaben darf und kann nur die Immobilien-Schneiderei GmbH vornehmen. Dritte Personen, insbesondere beauftragte Vermittler sind hierzu nicht legitimiert. Alle hier vorgestellten Verträge, Service oder Dienstleistungen bedürfen einer weiteren schriftlichen Vereinbarung.

Sowohl weiter sinkende, als auch steigende Zinsen haben Auswirkungen auf die Immobilienentwicklung, auf die Nachfrage und den Preis. Diese Veränderungen sind Bestandteil des Gesamtrisikos einer Immobilienanlage – mit oder ohne Fremdmiteilsatz. Eine Vorhersage über die Entwicklung, weder im Fall von weiter sinkenden Zinsen, als auch im Fall von steigenden Zinsen, kann durch den Anbieter nicht gegeben werden. So können beispielsweise weiter sinkende Zinsen die Immobilienpreise zunächst weiter steigen lassen und zu einer Immobilienblase führen, mit der Folge, dass zunehmend weniger Menschen sich eine Immobilie kaufen können und der Investor einen kleineren Markt im Falle einer Verkaufsabsicht vorfindet.

Bankinstitute können auch eine neue Einwertung der finanzierten Immobilie verlangen. Üblicherweise wird eine Einwertung bei Abschluss einer neuen Zinsfestschreibung vorgenommen, so auch nach Ablauf von einer Zinsfestschreibung und vor einer neuen Darlehensvereinbarung/Verlängerung. Es ist jedoch auch denkbar, dass eine Neueinwertung während einer laufenden Kreditvereinbarung vorgenommen wird. Auch wenn es unüblich ist, so ist es vorstellbar, dass ein Bankinstitut bei geänderten gesetzlichen oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder bei sinkenden Immobilienpreisen eine Neueinwertung vornimmt und dabei auf einen kleineren neuen Wert kommt, der sodann durch weiteres Eigenkapital oder neue Ersatzsicherheiten geschlossen werden soll. Diese Vorgehensweise ist eher üblich bei Geschäftsdarlehen und Finanzierungen von Unternehmen, Maschinenpark, Fuhrpark oder ähnliches. Jedoch ist nicht auszuschließen, dass Banken durch eine Novellierung/Neuregelung auch bei Immobiliendarlehensverträgen eine Neubewertung vornehmen und in Zeiten nachlassender Nachfrage und gleichzeitig fallender Immobilienpreise eine Verpflichtung zum Nachschuss entsteht. Auch hier kann der Anbieter nicht haften für unvorhersehbare Veränderungen, verursacht durch Dritte; im vorliegenden Fall durch Bankinstitute. Somit können die Planzahlen in den Einnahmen und Ausgaben sich positiv oder negativ verändern.

Die im Exposé gemachten Angaben und Angebote sind demnach nur unverbindlich zu betrachten. Maßgebend ist somit das Zustandekommen von einem notariellen Kaufvertrag, sowie den privatschriftlichen Vereinbarungen zum Haus- und/oder Mietverwaltungsvertrag und ggf. einer weiteren Mietgarantievereinbarung.

Alle Daten, Fakten und Zahlen des Projektes wurden zu einem frühen Prospektherstellungszeitpunktes zusammen gefasst. Informationen können sich demnach verändert haben, worüber sich der Erwerber informieren kann. Ansprüche aus diesem Exposé verjähren binnen sechs Monate ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum; es sei denn, dass der Prospektgeber vorsätzlich oder grob fahrlässig Falschangaben weiter geleitet hat. Die Immobilien-Schneiderei GmbH versichert, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen zusammen getragen wurden. Trotz gewissenhafter Prüfung und sorgfältiger Zusammenstellung aller relevanten Informationen können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden.

Prospektherstellungsdatum April 2020





LEBEN...

UND DAS AUS MIETEINNAHMEN

EDGAR KELLERMANN

GESCHÄFTSFÜHRER
IMMOBILIEN-SCHNEIDEREI GMBH

IMMOBILIEN-SCHNEIDEREI GMBH

Lindauer Straße 25, 88069 Tett nang

Tel.: 07542 / 407 477-0

info@immobilienschneiderei.de

www.immobilienschneiderei.de