

09113 CHEMNITZ | ALTENDORFER STR. 34A | LIEBIGSTR. 2

CHEM NITZ

INHALTSVERZEICHNIS

09113 CHEMNITZ | ALTENDORFER STR. 34A | LIEBIGSTR. 2

06	— — — —	PHILOSOPHIE <i>„LEBEN ... UND DAS AUS MIETEINNAHMEN“</i>
09	— — — —	RENTE MIT 55
14	— — — —	FINANZIERUNGSMODELLE
18	— — — —	AUSWIRKUNGEN DER INFLATION
20	— — — —	WOHNUNGSBEDARF SEIT 2002
24	— — — —	BUNDESLAND SACHSEN
32	— — — —	OBJEKTVORSTELLUNG ALTENDORFER STR. 34A
38	— — — —	GRUNDRISSE ALTENDORFER STR. 34A
46	— — — —	OBJEKTVORSTELLUNG LIEBIGSTRASSE 2
52	— — — —	GRUNDRISSE LIEBIGSTRASSE 2
56	— — — —	CHANCEN & RISIKEN



**PHILO
SOPHIE**

PHILOSOPHIE

LEBEN ... UND DAS AUS MIETEINNAHMEN

Das Ziel auf dem Weg zu einem „Leben aus Mieteinnahmen“ ist es zunächst in Immobilien zu investieren und zwar nicht nur in eine vermietete Immobilie, sondern in genauso viele Wohneinheiten wie notwendig sind, damit Sie später aus der Summe der Mieteinnahmen bequem leben können!

Statt immer nur für Geld zu arbeiten, erreichen Sie über vermietete Immobilien regelmäßige passive Einnahmen – ohne dauerhaft dafür arbeiten zu müssen. Zu Beginn dienen diese Einnahmen für die Rückzahlung der Darlehensverpflichtung. Die laufend steigenden Mieteinnahmen beschleunigen hierbei die Rückzahlungsgeschwindigkeit und nach Ablauf dieser Rückzahlungsphase stehen Ihnen die Mieterträge zur freien Verfügung.

Je mehr Wohneinheiten Sie frühzeitig erworben haben, desto früher und höhere passive Erträge generieren Ihre Projekte für Sie und ermöglichen Ihnen im Idealfall ein

„Leben ... und das aus Mieteinnahmen“

oder stellen zumindest eine stabile Ergänzung zu Ihrer gesetzlichen und/oder privaten Altersversorgung dar, die Ihnen auch einen vorgezogenen Ruhestand ermöglicht.

Ein ganz bedeutender Faktor hierbei ist der **Inflationschutz**; das heißt der Wert Ihrer Mieterträge steigt und passt sich somit stetig dem Lebenshaltungsindex und den Preissteigerungen an, wohingegen die sonstigen Anlageprodukte durch die Inflation an Wert bzw. Kaufkraft verlieren.

Das, was sich für viele Anlageklassen wertmindernd erweist, ist für die Immobilie sehr vorteilhaft. Dennoch investieren die Meisten in renditenarme und kostenintensive Produkte. Die Gründe hierfür liegen in der Einfachheit dieser Ansparprodukte und gleichzeitig in der Unwissenheit im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen.

Risiko ist es etwas zu tun, wovon man keine Ahnung hat.

Das Risiko einer Investition wird ausgeschaltet bzw. reduziert durch Wissen. Aus diesem Grund ist es das Bestreben Ihres Immobilienberaters und der Immobilien Schneiderei Ihnen Wissen rund um Ihre Immobilieninvestition an die Hand zu geben, mit dem Ziel und der Absicht, dass Ihre Umsetzungsbereitschaft steigt und Sie Lust bekommen auf eine Ansammlung an vermieteten Wohneinheiten.

Eine Immobilie durchläuft in der Regel drei Phasen, die folgend dargestellt werden:

Phase 1 (Investitionsphase)

Die Phase 1 oder auch die **Investitionsphase** stellt das Jahr des Kaufes dar. Nachdem Sie sich für Ihr Kaufobjekt entschieden haben ist ein Bank- oder Finanzierungspartner notwendig, der den Restbetrag unter Berücksichtigung Ihrer Eigenmittel zur Verfügung stellt.

Banken erwarten in der heutigen Zeit, dass man die Kaufnebenkosten (meist bestehend aus Grunderwerbsteuer, Vermittlungsgebühr und Notarkosten) in jedem Fall aus Eigenmitteln erbringt. Ferner erwarten Bankinstitute weitere 10 % Eigenkapital vom Kaufpreis. Ersatzweise können bestehende Kapitalverträge, wie Lebensversicherungen, Bausparverträge, Fondssparpläne und/oder sonstige abtretbare Sparverträge als Eigenkapitalersatz verwendet werden. Sollten Sie bereits Wohneigentum besitzen und große Teile hiervon abbezahlt haben, so kann auch dieses Immobilienvermögen als Ersatzsicherheit herangezogen werden anstelle von Bargeld, was sich als liquiditätsschonend darstellt.

Wenn Ihnen mehr Eigenkapital bzw. Ersatzsicherheiten zur Verfügung stehen, so kann dieses entweder für die gleiche Wohneinheit eingesetzt werden oder Sie erwerben bereits zu Beginn eine weitere Wohneinheit. Das bedeutet, statt 20 % Eigenmittel für eine Wohneinheit einzusetzen, gilt es zu überprüfen, ob Sie eine Finanzierungsgenehmigung erhalten für zwei Wohnungen mit jeweils 10 % Eigenmittel (Betrachtung ohne Kaufnebenkosten).

Dadurch generieren Sie sodann später Einnahmen durch zwei Mieterträge und profitieren gleichzeitig doppelt von den möglichen Wertsteigerungen, die Immobilien durch die Inflationsphase über eine lange Zeit erfahren.

Je höher Ihr heutiges Vermögen und Einkommen ist, desto höher kann der Finanzierungsbetrag ausfallen, mit dem Sie eine oder mehrere Immobilien erwerben können.

Sprechen Sie mit einem Partner der Immobilien Schneiderei und erstellen Sie ein passendes Konzept mit Ihrem Fachmann, welches für Ihre Lebensziele dienlich ist, sich an Ihre Investitionsbereitschaft und Bonität / Kreditwürdigkeit anpasst und von einem Bankpartner begleitet wird.

Phase 2 (Rückzahlungsphase)

Die Phase 2 oder auch die **Rückzahlungsphase** stellt den Zeitraum dar, der nach Kauf beginnt und durch die vollständige Rückzahlung endet.

Während dieser Phase generiert die Immobilie Einnahmen durch die Miete und Steuervorteile. Mit diesen Einnahmen können die Kosten getragen werden. Diese bestehen aus Zinsen für die Fremdmittel und Kosten, welche nicht auf einen Mieter umlegbar sind; auch genannt Eigentümerkosten. Im heutigen Zinsumfeld belaufen sich die Ausgaben ungefähr auf die Höhe der Einnahmen; so dass Ihre Immobilieninvestition sich vor der Tilgung bereits von selbst trägt. Somit verbleibt im Wesentlichen die Tilgung als monatlicher Aufwand.

Rückwärtsspareffekt vs. Vorwärtsspareffekt

Die Tilgung ist vergleichbar mit einer monatlichen Anspargung in einen Sparvertrag, mit dem Sie auf einen Zielbetrag vorwärts ansparen. Somit wird dieser Prozess auch als **Vorwärtssparen** bezeichnet. Hierbei generieren Sie Zinsen nur aus dem bereits angehäuften Kapital, welches zu Beginn gering ist und somit der Zinseffekt wenig Wirkung zeigt. Erst nach vielen Jahren, wenn also eine nennenswerte Kapitaldecke vorhanden ist, macht sich der Zinseszins-Effekt bemerkbar.

Anderes bei Ihrer Immobilieninvestition. Hier wird der Darlehensbetrag durch jede Bankrate laufend verkleinert. Ihr Ziel ist es also nicht auf einen bestimmten Betrag vorwärts anzusparen, der sich durch die Inflation laufend erhöht und somit nicht genau definiert werden kann, sondern den Höchststand des Darlehens auf Null zurück zu führen, was ein klar definiertes Ziel darstellt und durch die Inflation von Jahr zu Jahr immer leichter erreicht wird. Diesen Prozess nennt man auch **Rückwärtssparen**.

Auch hier erweist sich die Inflation als hilfreich, denn jede Mietsteigerung erhöht Ihre Einnahmen. Diese Einnahmesteigerung kann entweder genutzt werden um Ihren monatlichen Aufwand zu reduzieren und/oder um die Rückzahlungsdauer zu verkürzen.

Phase 3 (Erntephase)

Die Phase 3 oder auch Ihre **Erntezeit** beginnt spätestens mit der vollständigen Entschuldung. Sodann entfallen die Bankraten und die Mieteinnahmen stehen zu Ihrer freien Verfügung.

Die Erntephase kann auch vorgezogen werden durch eine Kombination der Rückzahlungs- und Erntephase und somit weit vor der totalen Entschuldung, indem man ganz gezielt den Zustand von Restschulden mit einer kleinen

verbleibenden Bankrate akzeptiert und die Differenz zur Mieteinnahme als Ernte einnimmt.

Eine Immobilie muss nicht vollständig bezahlt sein, um diese als Geldeinnahmequelle zu nutzen. Eine Immobilie darf gewisse Restschulden haben; sogar zu Ihrem Rentenbeginn. Hier kommt es auf die Relation und Verhältnismäßigkeit an. Sprechen Sie diesbezüglich mit Ihrem Fachmann und Partner der Immobilien Schneiderei.

Je früher Sie mit Ihrer ersten Immobilieninvestition begonnen haben, desto früher ist Ihr Darlehen zurück geführt, denn die Laufzeit der Entschuldung bleibt die gleiche. Sprich, wenn Sie 5 Jahre später starten verschiebt sich Ihr möglicher Rentenbeginn um genau diese Zeit. Daher die Empfehlung: Starten Sie jetzt!

Je mehr vermietete Immobilien Sie in frühen Jahren erworben haben durch eine smarte Finanzstrategie, desto mehr Einnahmen generieren Sie.

Je mehr vermietbare Fläche Sie erworben haben, desto stärker wirkt sich dies bei einer späteren Mietsteigerung aus. Auf einmal sind Mehreinnahmen vorhanden, wodurch die Rückzahlung vereinfacht wird und/oder Überschüsse erwirtschaftet werden können, obwohl die Immobilie sich noch in der Rückzahlungsphase befindet.

Je mehr Einheiten im Vermögen sind, desto schneller wird die finanzielle Unabhängigkeit erreicht.

Je mehr Einheiten Sie besitzen, desto mehr verteilen Sie das Vermietungsrisiko auf mehrere Einheiten / Standorte und bauen sich Stabilität und Sicherheit auf.

Je früher und mehr rentable Immobilien Sie erworben haben, desto früher erreichen Sie das Ziel **„Leben ... und das aus Mieteinnahmen“**

Je mehr Einheiten im Vermögen existieren, desto mehr Flexibilität entsteht. Sie entscheiden, ob Sie Bruchstücke Ihres Immobilienbestandes rentabel verkaufen und mit resultierenden Profit andere Bedürfnisse erfüllen; so zum Beispiel mit diesen Verkaufsgewinnen Restschulden für andere Immobilien auf einmal zurück bezahlen oder größere Anschaffungen / Wünsche bar bezahlen.

Leben ... und das aus Mieteinnahmen

bietet Freiheit durch laufende, passive Einnahmen und ein Immobilienvermögen mit Wertsteigerungspotenzial, welches an die nächste Generation übertragen werden kann. Sie erschaffen dadurch nicht nur Freiheit für sich, sondern bereiten auch für die nächsten Generationen ein Vermögen und ein **Leben ... und das aus Mieteinnahmen**.

DAS HAMSTERRAD

DAS HAMSTERRAD DER VERPFLICHTUNGEN

Die Masse der Bevölkerung steckt in einem Hamsterrad der Verpflichtungen fest.

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

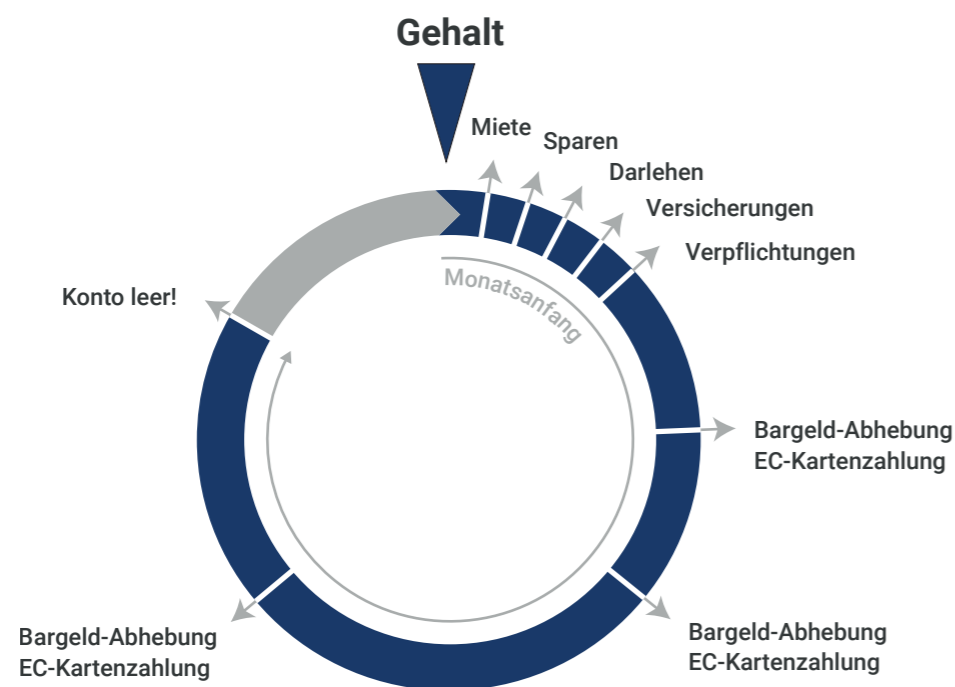
Anschließend ist nur noch ein gewisser Restbetrag auf dem Konto übrig. Mit diesem verbleibenden Anteil werden im Laufe des Monats bargeldlos mit EC-Karten die Einkäufe, wie Lebensmittel, Kleidung, Freizeitausgaben getätigt.

Schlussendlich ist am Ende des Monats entweder **Variante 1** noch ein bisschen Geld übrig oder **Variante 2** nichts mehr übrig oder **Variante 3** das Konto befindet sich im Soll, sodass die Ausgaben höher als die Einnahmen waren.

Letzten Endes ist es egal, welche Variante sich ergeben hat, man freut sich auf die nächste Gehaltszahlung oder man ist dringend auf die nächste Lohnüberweisung angewiesen und das Hamsterrad der Verpflichtungen beginnt von Neuem im nächsten Monat. So vergehen Jahre oder gar Jahrzehnte. Während dieser Zeit sparen viele Menschen in Sparverträgen, Lebensversicherungen, Fondssparplänen oder sonstigen (teilweise) renditenarmen 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 eine „Rente mit 55*“.

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



© by Immobilien-Schneiderei GmbH

IHR MASSGESCHNEIDERTER IMMOBILIEN-ANZUG

RENTE MIT 55*

Die Masse der Bevölkerung lebt in dem beschriebenen Hamsterrad und beginnt die Rente gemäß der gesetzlichen Bestimmungen. Aktuell liegt der offizielle Renteneintritt bei 67 Jahren und wird stückweise in Richtung 70 verschoben werden müssen. Der Grund für den späten Rentenbeginn liegt häufig in der Tatsache, dass die gesetzliche Rente als Basiseinnahme 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 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, somit einen höhere Bonität, Kreditwürdigkeit und Startkapital mit. Diese Komponenten wirken sich positiv auf den Erwerb von einem größeren Immobilienpaket aus. Dies ermöglicht es, mehr Wohnungen 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).



WIE VIEL GELD IST FÜR DEN START NOTWENDIG?

Banken erwarten, dass man die Kaufnebenkosten (meist bestehend aus: Grunderwerbssteuer, Vermittlungsprovision und Notarkosten) und 10 % des Kaufpreises als Eigenkapital erbringt. In diesem Fall spricht man von einer 90 %-igen Kaufpreisfinanzierung. Häufig ist dieses Geld auch schon in bestehenden Lebensversicherungen, Bausparverträgen oder sonstigen Sparverträgen vorhanden, die ggf. als Ersatzsicherheit eingebracht werden können.

Somit lassen sich Investitionen auch ohne Eigenkapital bewerkstelligen. Weitere Möglichkeit: Sie besitzen schon Eigentum und haben sogenannte „freie Grundschulden“, die ebenfalls als Ersatzsicherheit heran gezogen werden können.

Oder: Ihre Eltern haben freie Grundschulden und erklären sich bereit, Ihnen für Ihre Investition diese freien Grundschulden als Ersatzsicherheit (zeitlich befristet) abzutreten.

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

Die Gründe sind vielschichtig. Zum einen liegt es daran, dass die Masse der Bevölkerung sich zu wenig mit ihren Finanzen 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 eingeht und wenn, diese 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 zurück zu führen.

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, Vorurteilen, unzutreffenden Schlussfolgerungen über mögliche Risikoszenarien, negativen Interpretationen und / oder falschen, unzutreffenden Annahmen. Vieles davon steht im Gegensatz zu dem Gedanken, sich für mehrere vermietete Immobilien zu entscheiden.

Mit der Immobilien Schneiderei haben Sie einen Partner, der in der Lage ist, mit den typischen Risiken einer Immobilieninvestition umzugehen. Durch den angebotenen Vermietungsservice übertragen Sie die Aufgaben im Zusammenhang mit allen Belangen rund um Ihre Wohnung auf die Immobilien Schneiderei und/oder verbundene Partnergesellschaften.

Zusätzlich wird empfohlen, mentale Stärke, Überzeugung, Fähigkeiten und Wissen im Umgang mit Immobilien und Vermietungen aufzubauen, um so den einschränkenden, emotionalen Kräften entgegen zu wirken.

Damit ermöglichen Sie sich selbst einen Weg zu vielen Immobilien und zu einem **„Leben ... und das aus Mieteinnahmen“**.

„Risiko entsteht, wenn man nicht weiß, was man tut“

Zitat von Warren Buffett

ANDERE ENTSCHEIDUNGEN TREFFEN WIE ALLE ANDEREN

Treffen Sie **ANDERE** Entscheidungen wie **ALLE ANDEREN** und gelangen Sie sodann zu einem **AAA+** Ergebnis (Tripple AAA Ergebnis).

Der unerfahrene Käufer trifft in der Regel seine Kaufentscheidung zu 95 % mit dem Auge und seinen damit verbundenen Emotionen; spricht er betrachtet die Immobilie, die Anmutung, die Schönheit des Objektes, die Beschaffenheit, eine perfekt aufbereitete 3D-Präsentation bei einem Neubauprojekt und ggf. bei einer Besichtigung die hochwertige Innenausstattung mit maßgeschneiderten Möbeln in einer Musterwohnung und lässt sich von der Sache und den Worten begeistern. Der damit verbundene höhere Kaufpreis wird während der Phase in den Hintergrund gedrückt und/oder in ein Verhältnis gestellt zu hohen möglichen Mieterträgen, die wiederum den Kauf und die monatliche Belastung umsetzbar erscheinen lassen. Bei dieser Vorgehensweise verbleiben nur 5 % der Kaufentscheidung für den Verstand.

Eine einfache Formel lautet: Alles was schön ist, ist entsprechend teuer und somit renditenärmer oder risikoreicher in der Vermietung, wenn hohe Mieteinnahmen zwingend erreicht werden müssen.

Eine Immobilie, die einen Zweck erfüllen soll für ein **„Leben ... und das aus Mieteinnahmen“** soll die Bedürfnisse der Masse der Bevölkerung befriedigen und einfach bezahlbar sein - für den Mieter und für Sie als Erwerber. Diese Immobilie soll sich weder im gehobenen oder gar im Luxusbereich, noch im unterem Zielgruppenbereich befinden.

Damit muss diese Immobilie keinen Schönheitswettbewerb gewinnen, sondern eher einen guten Durchschnitt abbilden, der sich langfristig und nachhaltig ordentlich und renditenstark vermieten lässt.

Daher ist die Empfehlung, die Entscheidung zu 95 % mit dem Verstand und die verbleibenden 5 % mit dem Auge zu treffen. Diese Vorgehensweise ermöglicht Ihnen eine Entscheidung aus einem anderen Blickwinkel zu treffen, wobei im Vordergrund Zahlen, Daten und Fakten stehen, die für eine rentable, langfristige und nachhaltige Vermietbarkeit von Bedeutung sind.

Stellen Sie Ihrem Berater folgende Fragen:

- Wie ist die Lage und wirtschaftliche Kraft in der Region?
- Wie ist die Mietnachfrage innerhalb der Umgebung?
- Welche Zielgruppe als Mieter wird angesprochen?
- Welche Größe an Wohnraum hat diese Zielgruppe?
- Erfüllt der Grundriss die häufigen Anforderungen der Zielgruppe?
- Welches Management ist vorhanden?
- Welche Qualität und Erfahrung hat das Management auszuweisen?
- Welche Aufgaben übernimmt das Management?
- Welche Aufgaben verbleiben für Sie als Investor?
- Wie ist der Pflegezustand der Wohnanlage?
- Welche Instandsetzungsmaßnahmen sind ausstehend bzw. welche werden voraussichtlich in der Zukunft anfallen?
- Wer kümmert sich um den Pflegezustand?
- Welche Aufgaben übernimmt die Hausverwaltung / Mietverwaltung?
- Welche Aufgaben müssen zusätzlich bezahlt werden?
- Wie verläuft eine mögliche Neuvermietung?
- Wie hoch ist das Mietausfallrisiko?
- Welche Risiken im Zusammenhang mit der Bausubstanz sind vorhanden?
- Welche möglichen Kosten für die Eigentümergemeinschaft entstehen können und wie diese getragen werden von jeden einzelnen Eigentümer bzw. von der Gemeinschaft?
- Welche Risiken in der Vermietung vorhanden sind und wie man damit umgeht?
- Wie sichergestellt wird, dass Ihr Investment ruhig und sicher verläuft?
- Was sind die möglichen Risiken und wie geht man damit um?

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 von einer Vielzahl der Bevölkerung genutzt und bezahlt werden können.

„Leben ... und das aus Mieteinnahmen“.

**FINANZIERUNGS
MODELLE**

DIE DREI MODELLE

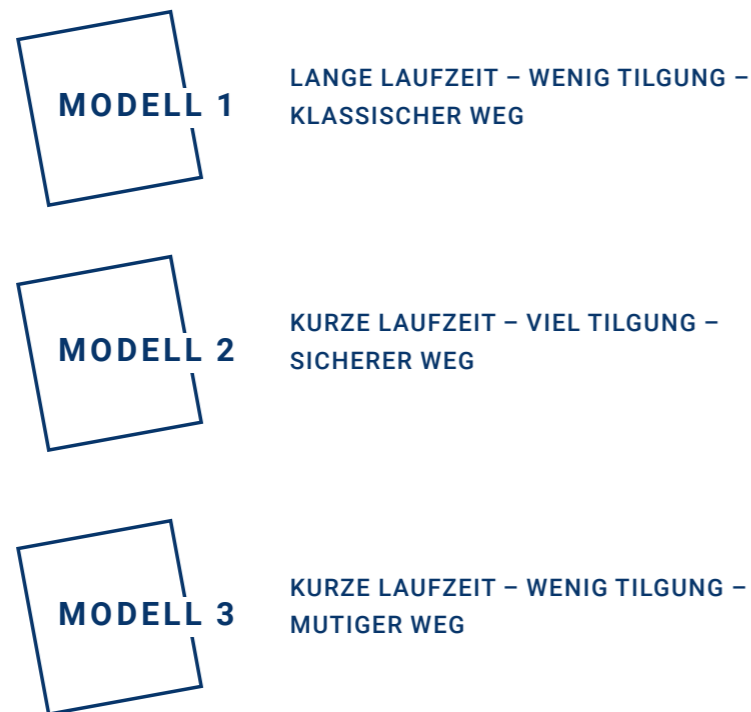
FINANZIERUNGSMODELLE

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 da es derzeit immer noch 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!



LEBEN... UND DAS AUS MIETEINNAHMEN

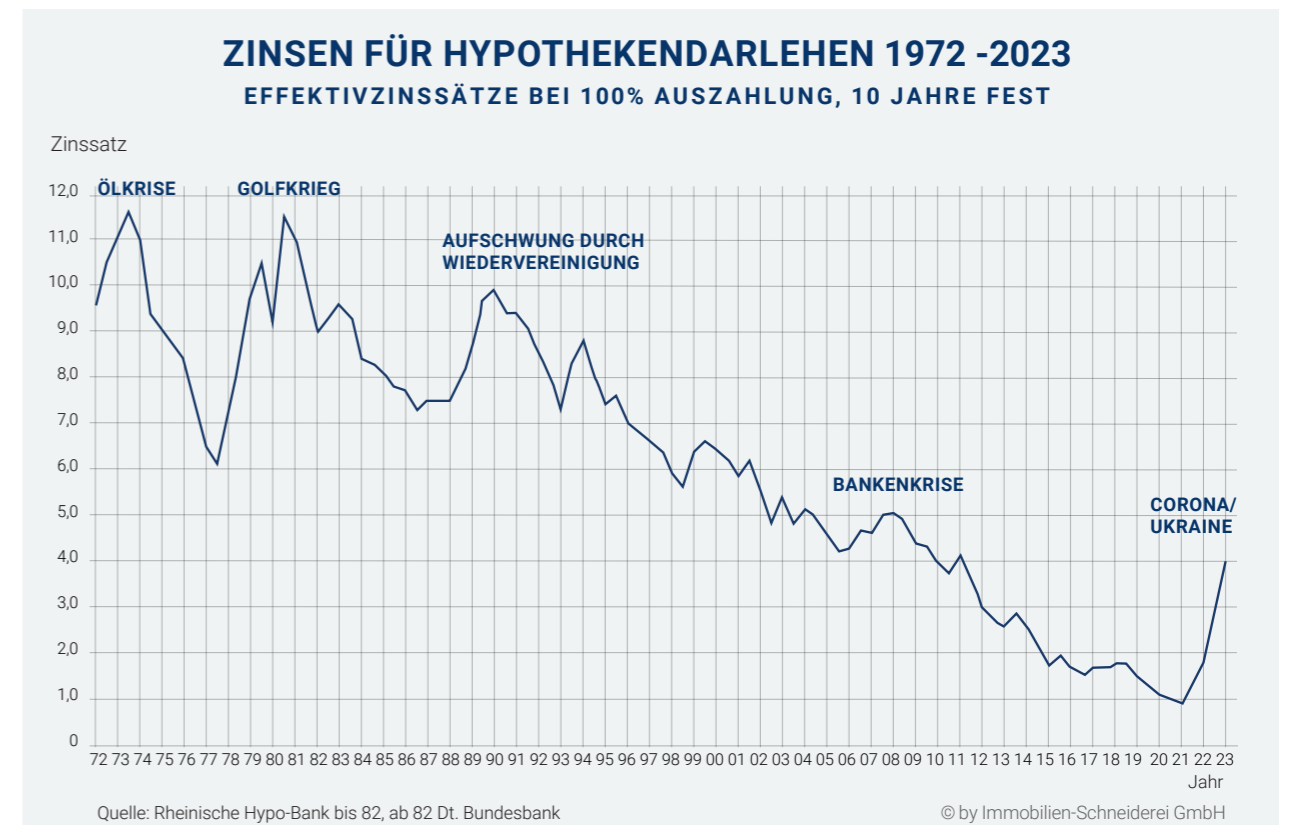
IMMER NOCH GÜNSTIGES ZINSNIVEAU

Die vergangenen vielen Jahre waren für Immobilieninvestoren ein Traum. Historisch betrachtet waren die Zinsen noch nie so niedrig.

Doch die Welt dreht sich weiter und bringt Situationen hervor, welche sich auf den Effektivzinssatz auswirken. Die Hochphase um das Corona-Virus in den Jahren 2021/2022 ließ den Zins nur geringfügig steigen, die tatsächlichen Auswirkungen zeigten sich erst im Jahr 2023. Hinzu kam der Beginn des Ukraine-Krieges im Februar 2022, auch hier sind die Auswirkungen im Jahr 2023 zu spüren gewesen.

Das Zinsniveau veränderte sich auf einen Zinssatz von ca. 4 % bis 5 %, dies entspricht dem Zinsniveau, welches sich

nach der Bankenkrise 2008 einpendelte. Auch bereits vor der Bankenkrise befand sich der durchschnittliche Zinssatz bei etwa 4 % bis 5 %. Das derzeitige Zinsniveau ist damit immer noch niedriger als in den vergangenen 40 Jahren. Dies ist einer der Gründe, weshalb es jetzt attraktiv ist Wohneigentum zu erwerben statt ein Leben lang nur Miete zu zahlen. Das war nicht immer so einfach. Erinnern Sie sich an die Ölkrise in den 70er Jahren oder an den Golfkrieg in den 80er Jahren, die Zinsen waren hier dreimal so hoch wie heute. Auch in den 90er Jahren herrschte ein Zinsniveau von 9 % bis 8 %. Bei solchen Zinskosten war es nur wenigen Menschen möglich, einen Immobilienkauf in Erwägung zu ziehen.

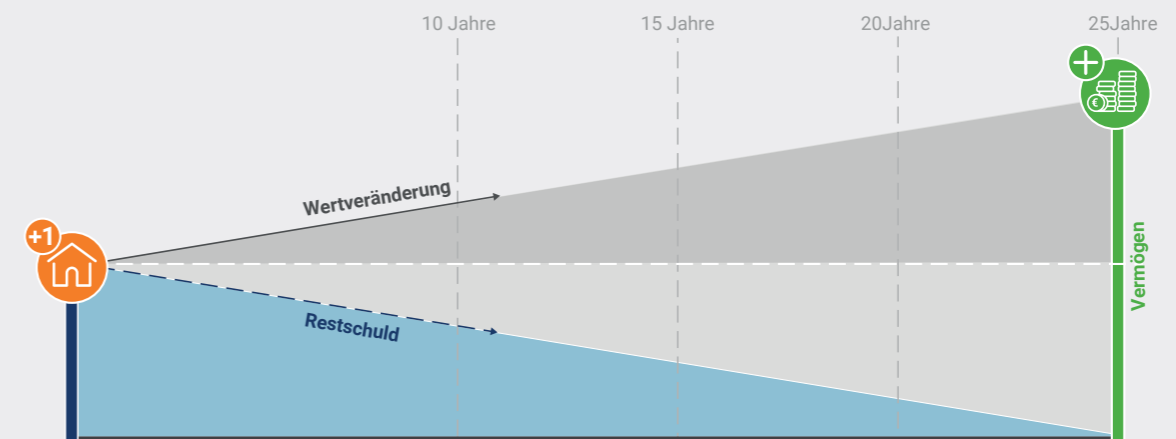


MODELL 1

Lange Laufzeit – wenig Tilgung – klassischer Weg

Eine 25- bis 35-jährige Person hat es mit einem Aufbau von Immobilienvermögen 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 und den verbleibenden kleinen Aufwand bedient werden. Sobald die Wohneinheit bezahlt ist, wird die Miete ein frei verfügbares Einkommen.

Eine 35- bis 45-jährige Person bringt in der Regel mehr Einkommen, Kreditwürdigkeit und Startkapital mit. Die 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.

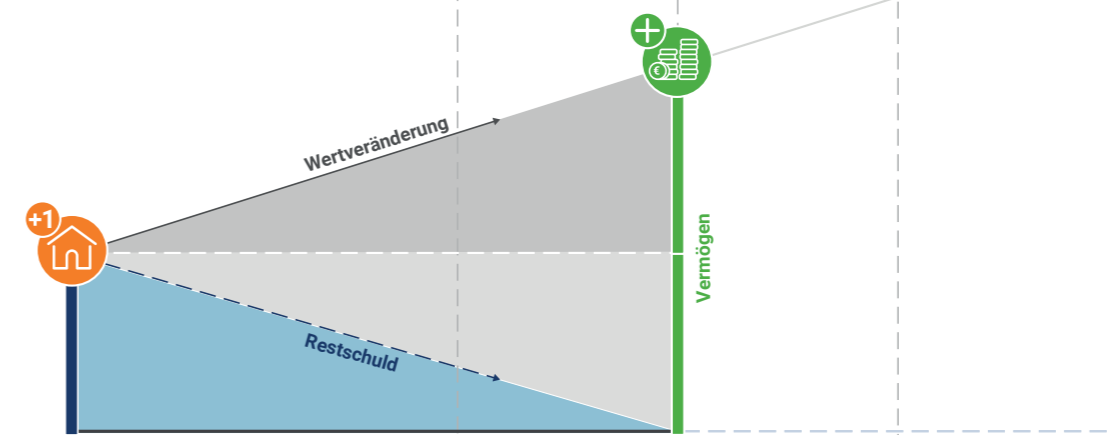


MODELL 2

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!

Ermitteln Sie gemeinsam mit Ihrem Fachberater von der Immobilien Schneiderei GmbH den notwendigen Aufwand. Dieser wird ein maßgeschneidertes Konzept für Sie erstellen.

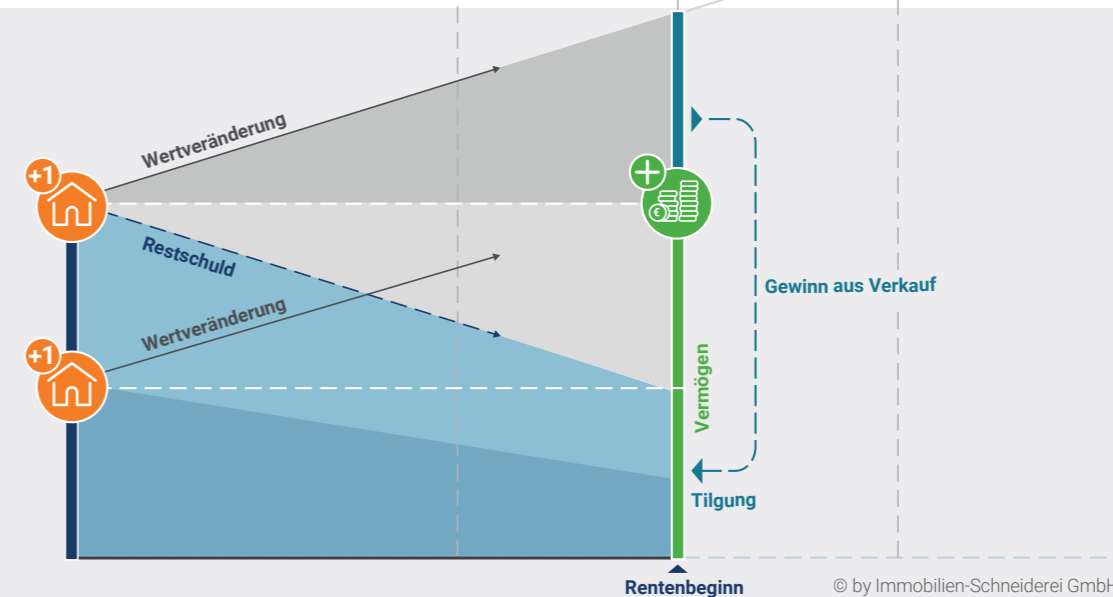


MODELL 3

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 Vermögen aus der Tilgung. Mit diesem so entstandenen Vermögenszuwachs aus dem Verkauf bezahlen Sie die Restdarlehen zurück für den Anteil, den Sie langfristig behalten.



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.

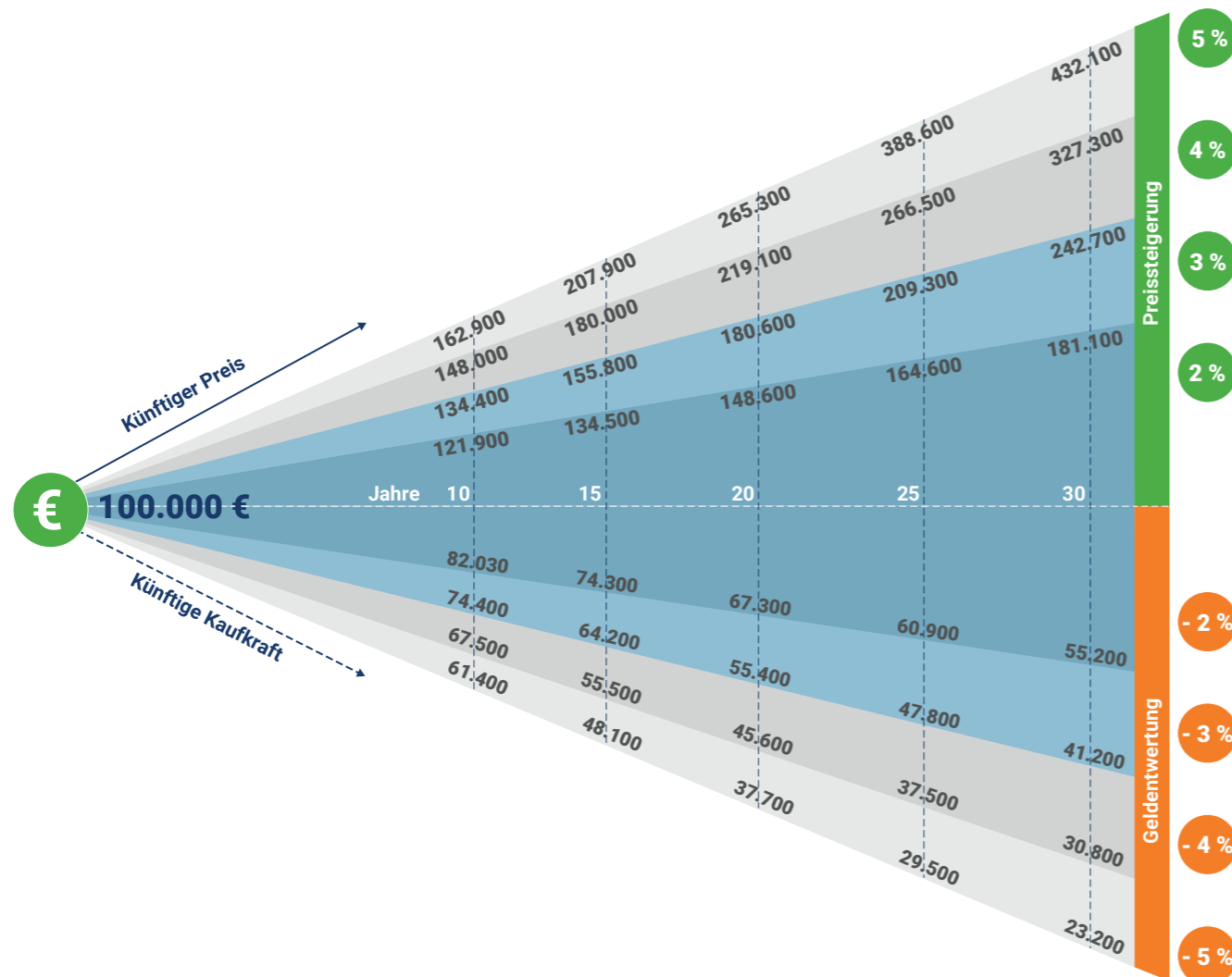
Fremd finanzierte Immobilien gewinnen somit doppelt!

Die Corona-Krise stellte wirtschaftlich alle Staaten in eine prekäre Situation. Hilfsfonds, Rettungspakete, Unterstützungen an die Wirtschaft erhöhten die Ausgaben.

Gleichzeitig zeichnete sich ab, dass Defizite in den Steuereinnahmen entstehen. Alle Effekte zusammen waren die Gründe für die massive Erhöhung der Staatsschulden. Die Geldmenge M3 wurde „aufgebläht“ und hat unmittelbaren Einfluss auf die Höhe der Inflation und somit auf den Restwert von jedem Geldschein.

Ferner ist festzustellen, dass seit 1997 bis 2021 die durchschnittliche Inflationsrate nur bei ca. 1,5 % lag, wohingegen im gleichen Zeitraum die Geldmenge in Europa mit ca. 5,3 % wuchs.

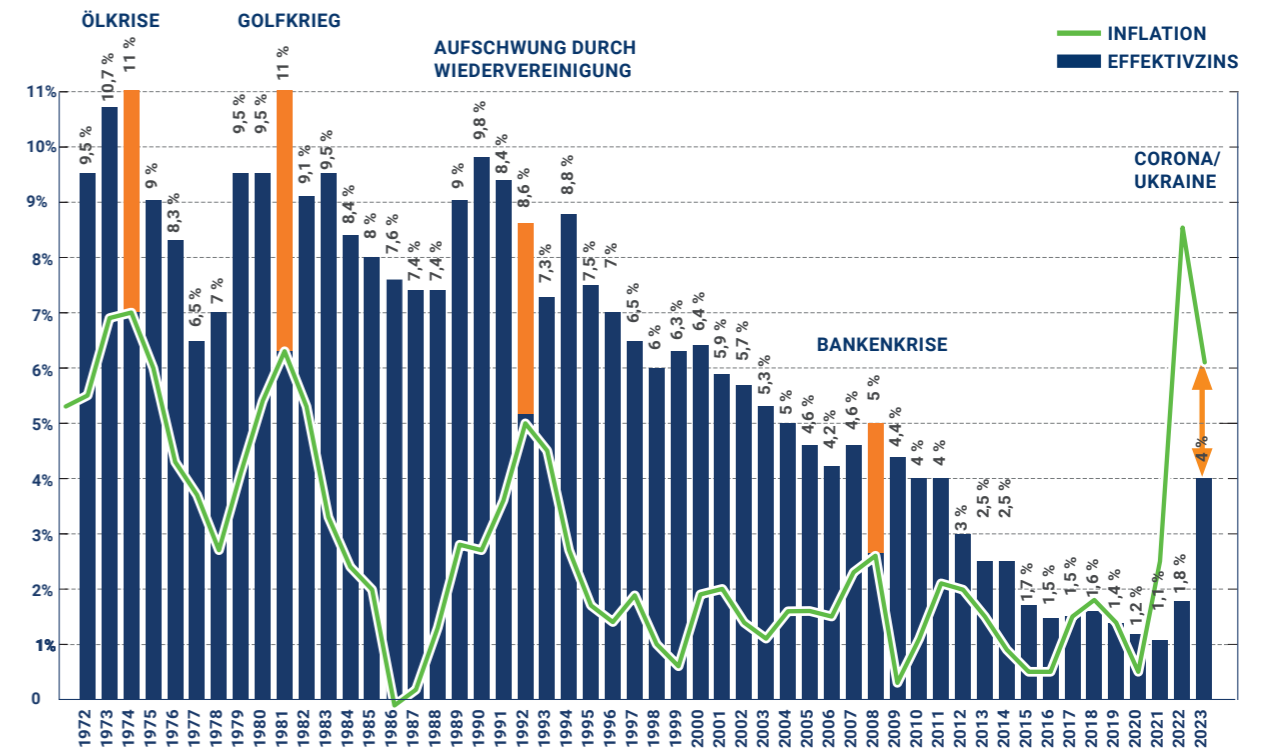
Je mehr Geld im Umlauf ist, desto weniger Wert hat jeder einzelne Geldschein. Dies ist einer der Gründe dafür, dass Immobilien in Krisen- und Inflationszeiten eine sehr beliebte Anlageform sind.



* Werte wurden jeweils auf 100 € ab- oder aufgerundet

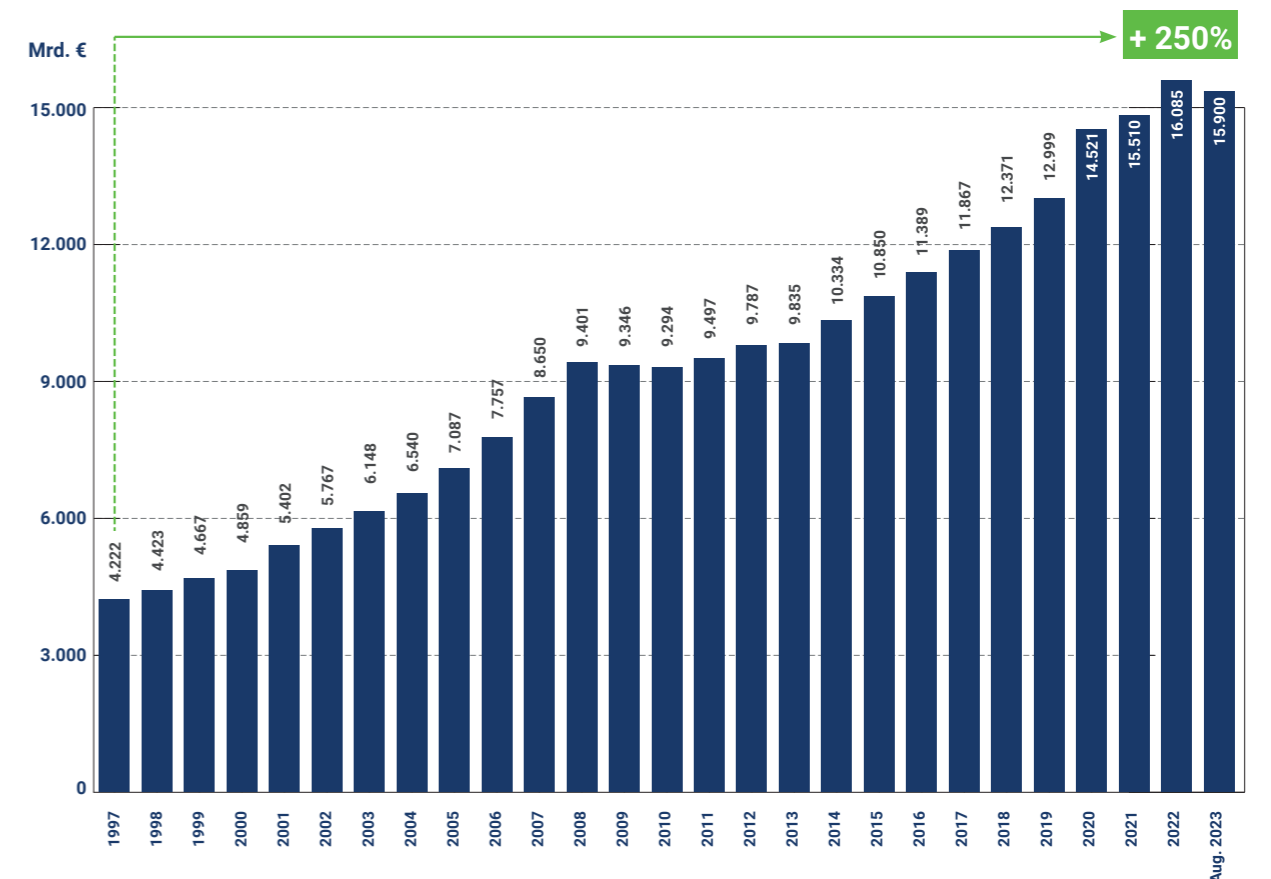
© by Immobilien-Schneiderei GmbH

INFLATION UND HYPOTHEKENZINSEN SEIT 1972



© by Immobilien-Schneiderei GmbH

GELDMENGENWACHSTUM M3 (Euroraum)



© by Immobilien-Schneiderei GmbH

WOHNUNGSBEDARF UND FERTIGSTELLUNGEN

Die Bundesregierung verfolgt das Ziel die Rahmenbedingungen zu schaffen für eine Fertigstellungsrate von 400.000 Wohnungen, die jährlich in Deutschland neu geschaffen werden sollen.

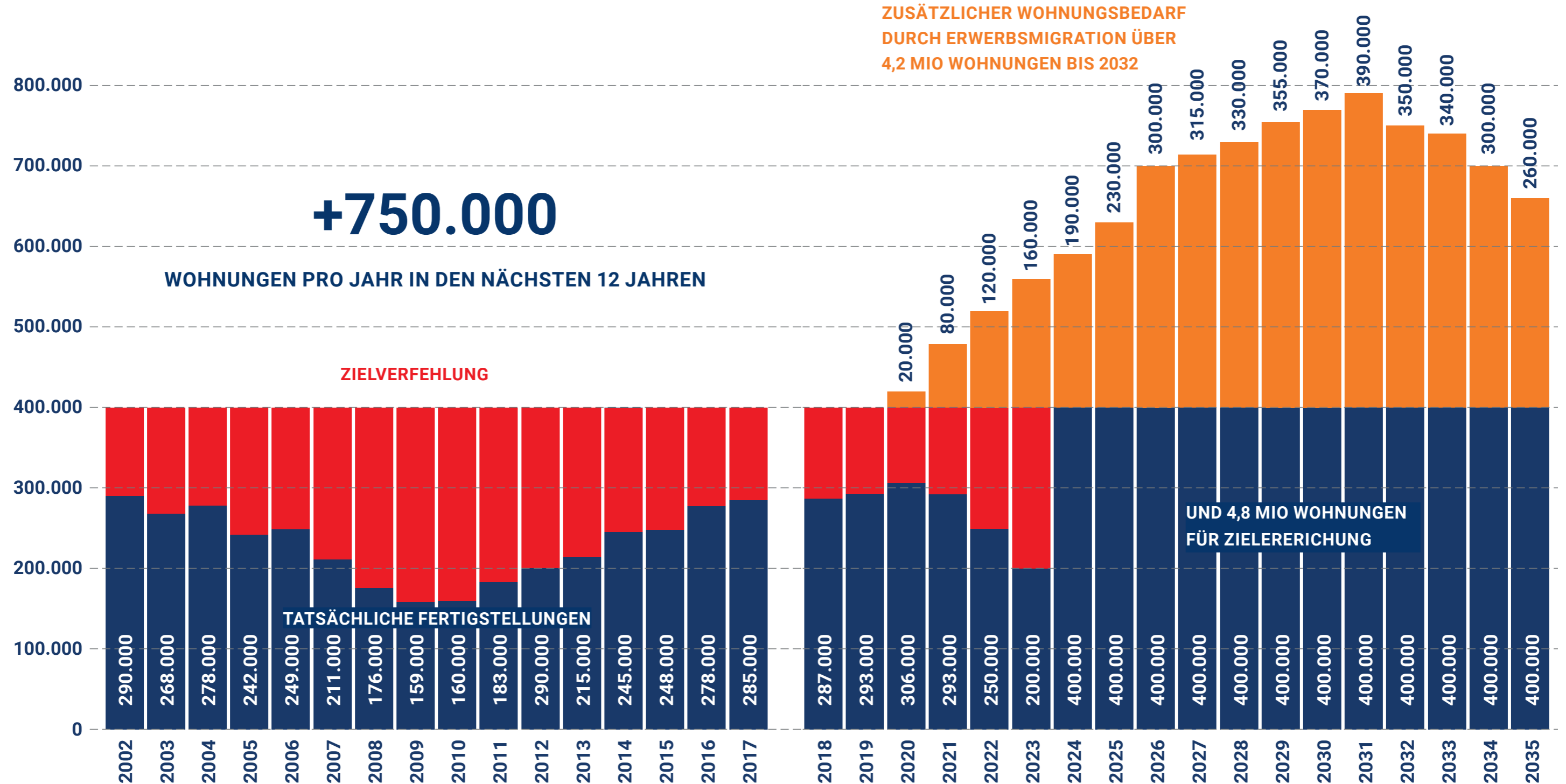
Aus der Grafik ist die tatsächliche Fertigstellungsanzahl zu ersehen. Diese lag häufig zwischen 50 % und 70 %. Eine Zielerreichung zu 100 % konnte bislang nie erreicht werden.

Die Kommutation aus der Zielverfehlung über die vielen Jahre führt zu einem gesteigertem Wohnungsmangel.

Diese Wohnungsraumknappheit wird nochmals in den Folgejahren verstärkt durch den Effekt der Arbeitsmigration, die eine Folge ist von den geburtenstarken Jahren und der Babyboomerzeit von 1956 bis 1965. Diese Personen sind nun Rentner und verabschieden sich zwar vom

Arbeitsmarkt; nicht jedoch vom Wohnungsmarkt. Durch den demographisch bedingten Rückgang der Erwerbsbevölkerung in der Bundesrepublik ist die Arbeitsmigration eine wichtige Maßnahme, um den Fachkräftemangel zu bewältigen. Für diesen Personenkreis wird zusätzlicher Wohnraum benötigt, woraus aus dem bereits vorherrschenden Wohnraumangel eine Wohnraumnot entstehen wird.

Dieser Effekt wird Auswirkungen haben auf die Miet- und somit auch auf die Kaufpreise. Wohnraumangel liegt vor, wenn das Angebot deutlich geringer ist als die Nachfrage. Die zu erwartende steigende Nachfrage wird die Preise im nächsten Jahrzehnt mit großer Wahrscheinlichkeit deutlich steigen lassen.



REGION

STANDORTINFORMATION

DER FREISTAAT SACHSEN

Mit ca. **4 Millionen Einwohnern** ist der Freistaat Sachsen bevölkerungstechnisch das **siebtgrößte Bundesland**, in welchem sich gleich drei Großstädte befinden. Dazu gehören die Landeshauptstadt Dresden, die bevölkerungsreichste Stadt Leipzig und die Stadt Chemnitz.

Im Süden hat der Freistaat Anteil an mehreren Mittelgebirgen wie dem **Erzgebirge, dem Elbsteinsandgebirge und dem Lausitzer Bergland**. Im Norden geht es flacher zu, dort befindet sich die Leipziger Tieflandbucht und die nördliche Oberlausitz. Sachsen grenzt direkt an die Bundesländer Bayern, Thüringen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg an, sowie an die Republik Polen und die Tschechische Republik. Durch Sachsen zieht sich die **Bundesautobahn A4** auf einer West-Ost-Achse und bietet vielen Städten somit eine **hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz**. Weitere wichtige Autobahnen bilden die **A72 zwischen Chemnitz und Leipzig**, die **A17 zwischen Dresden und Prag** und die **A38 als Südumfahrung Leipzigs**. In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts besaß Sachsen das **dichteste Eisenbahnnetz Europas**. Viele Strecken wurden schließlich stillgelegt, trotzdem bietet Sachsen weiterhin ein **vergleichbares, dichtes Eisenbahnnetz**. Dresden und Leipzig verfügen außerdem über **internationale Flughäfen**. Der größte, **einzig schiffbare** und damit **wichtigste Fluss des Freistaates ist die Elbe**, welchen Sachsen von Südosten nach Nordwesten durchfließt. Weitere wichtige Quellflüsse Sachsens sind die Mulde, Weißeritz, Zschopau, Weißer Elster und die Spree, sie gehören alle zum Flusssystem der Elbe.

Nach Ende des zweiten Weltkrieges gehörte Sachsen zur Sowjetischen Besatzungszone und wurde somit 1949 Teil der DDR. Im Auftrag der Sowjetischen Militäradministration wurden mit Ende des zweiten Weltkrieges seit 1946 viele Industriezweige in Deutschland zu Volkseigenen Betrieben (VEB) umstrukturiert. Bis zum Gesetz zur Privatisierung und Reorganisation volkseigenen Vermögens vom 17. September 1990 gab es in Sachsen **eine eigene Wirtschaftsentwicklung innerhalb der ehemaligen DDR**. Einen **starken wirtschaftlichen Strukturwandel** erlebte

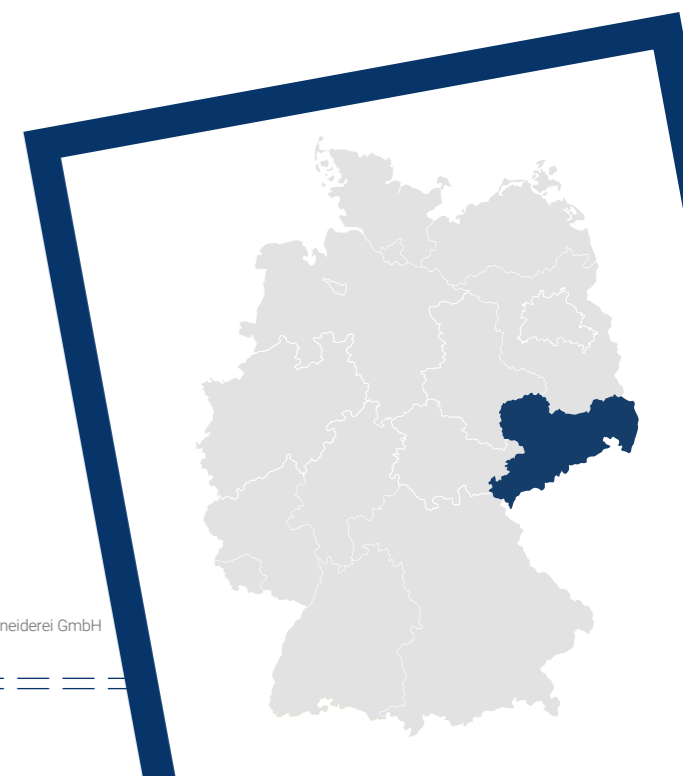
Sachsen nach der deutschen Wiedervereinigung. Viele der meist stark rückständigen Industriebetriebe wurden geschlossen, Braunkohlekraftwerke und Tagebaue stillgelegt oder ersetzt. Heute steht Sachsen auf dem **Spitzenplatz der ostdeutschen Wirtschaft**. Mit Wachstumsraten einzelner Industriebetriebe **zwischen 8 - 10 %** verzeichnet Sachsen die **höchsten Wachstumsraten deutschlandweit** und kann in Teilen bereits zu den westlichen Bundesländern aufschließen. Auch das verfügbare Einkommen der Altersgruppe der 20- bis 35-jährigen liegt **über dem Bundesdurchschnitt**. Das Dresdner Ballungsgebiet ist gemessen am Bruttoinlandsprodukt (24,1 Mrd. EUR.) der **wirtschaftlich stärkste Raum Sachsens**. In der Mikrotechnologie spielt in Dresden die Ansiedlung von Globalfoundaries und Infineon Technologies AG sowie vieler Zulieferbetriebe eine **wichtige Rolle**. Die Ballungsräume Leipzig-Halle (BIP: 23,8 Mrd. EUR / 81,1 Mrd. EUR) und Chemnitz-Zwickau (BIP: 9,3 Mrd. EUR / 8,6 Mrd. EUR) sind ebenfalls ein **starker Antrieb der sächsischen Wirtschaft**. Leipzig und Chemnitz gehören außerdem zur **Metropolregion Mitteldeutschland**.

Auch im Tourismus hat Sachsen einiges zu bieten. Der Freistaat wird häufig in sechs Regionen unterteilt. Das **Erzgebirge** im Süden, das **Burgen und Heide** im Nordwesten, das **Elbland** im Norden, die **Sächsische Schweiz** im Südosten, die **Oberlausitz** im Osten und das **Vogtland** im Südwesten. Insbesondere das Erzgebirge, das Vogtland und die sächsische Schweiz sind vom Tourismus geprägt. **Hauptreiseziel ist die Landeshauptstadt Dresden** mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten, wie der Frauenkirche, der Semperoper, der Schloss- und Hofkirche, dem Dresdner Zwinger und der Brühlschen Terrasse. Weitere Ziele im Städte Tourismus sind **Leipzig, Bautzen, Görlitz und Chemnitz**.



DATEN & FAKTEN		
	DEUTSCHLAND	SACHSEN
Fläche (in km²)	357.121	18.449
Einwohner (in Mio)	81,843	4,086
BIP (in Mrd)	2.737	134,5

© by Immobilien-Schneiderei GmbH



WIRTSCHAFT

GRÖSSTE ARBEITGEBER IN SACHSEN



VOLKSWAGEN SACHSEN GMBH

7.700
Mitarbeiter in Zwickau

10.100
Mitarbeiter in Sachsen



STADTVERWALTUNG LEIPZIG

10.000
Mitarbeiter




TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN

9.000
Mitarbeiter in Dresden



UNIVERSITÄTSKLINIKUM LEIPZIG

6.200
Mitarbeiter in Leipzig



BMW AG

5.300
Mitarbeiter in Leipzig



GLOBALFOUNDRIES INC

3.500
Mitarbeiter in Zwickau

18.000
Mitarbeiter in Sachsen




INFINEON TECHNOLOGIES AG

7.700
Mitarbeiter in Dresden

46.700
Mitarbeiter weltweit

WIRTSCHAFT

GRÖSSTE ARBEITGEBER IN CHEMNITZ



KLINIKUM CHEMNITZ GGMBH

7.000
Mitarbeiter in Chemnitz



STADT CHEMNITZ

3.700
Mitarbeiter in Chemnitz



TECHNISCHE UNIVERSITÄT CHEMNITZ

2.250
Mitarbeiter in Chemnitz



MOTORENWERK CHEMNITZ

1.850
Mitarbeiter in Chemnitz



NILES-SIMMONS INDUSTRIEANLAGEN

1.400
Mitarbeiter in Chemnitz



SIEMENS AG

1.300
Mitarbeiter in Chemnitz



EINS ENERGIE IN SACHSEN GMBH & CO. KG

1.100
Mitarbeiter in Chemnitz

DIE STADT

CHEMNITZ – EINE STADT MIT GESCHICHTE

Umgebung

Die **kreisfreie Stadt Chemnitz** liegt südwestlich in Sachsen, am Nordrand des Erzgebirges im Erzgebirgbecken und bildet mit ca. **250.000 Einwohnern die dritte Großstadt des Bundeslandes**. Der namensgebende Fluss, die Chemnitz, fließt mitten durch die Stadt. Außerdem ist Chemnitz **Hauptsitz der Landesdirektion Sachsen** und zusammen mit Leipzig Teil der **Metropolregion Mitteldeutschland**. Zusammen mit den anderen beiden Großstädten Dresden und Leipzig bildet Chemnitz ein Städtedreieck. Chemnitz gliedert sich in **insgesamt 39 Stadtteile**, sie sind fester Bestandteil der Hauptsatzung der Stadt Chemnitz und nach städtebaulichen, stadtplanerischen, siedlungsstrukturellen, statistischen und administrativen Faktoren festgelegt worden. Am 28. Oktober 2020 wurde Chemnitz als **Kulturhauptstadt Europas 2025** ausgewählt. Allein aus diesem Grund werden in den nächsten Jahren **Investitionen in Höhe von 90 Millionen Euro** erwartet.

Historie

Um das Jahr 1143 findet die heutige Stadt Chemnitz ihre älteste urkundliche Erwähnung als Kamenitz. Bereits ab dem 16. Jahrhundert war die Stadt **Mittelpunkt der Webfabrikation und des Manufakturwesens**. Ab dem Jahr 1798 entstand die Bernhardsche Spinnerei in Harthau bei Chemnitz und war damit der **Ausgangspunkt der Industriellen Revolution in Sachsen**. Ab dem 19. Jahrhundert entwickelte sich Chemnitz zu einer der **bedeutendsten Industriestädte Deutschlands** und wurde zum **Zentrum des deutschen Maschinenbaus**. Durch Johann von Zimmermann entstand in Chemnitz die **erste Werkzeugmaschinenfabrik auf dem Kontinent**, ab 1835 wurden ebenfalls Dampfmaschinen und ab 1848 Lokomotiven in Chemnitz gebaut. Die Stadt erhielt aufgrund seiner zahlreichen Fabriken und rauchproduzierenden Schornsteine den Beinamen „**Sächsisches Manchester**“ und wurde bereits in den Verwaltungsbüchern von 1880 als „**Industrie- und Handelsstadt**“ aufgeführt.

Bis zum Beginn des zweiten Weltkrieges entstanden in Chemnitz weitere Bauten der moderne in Form von Wohnsiedlungen, Kaufhäusern, Schulen sowie Sport- und Erholungseinrichtungen. Im Jahr 1936 verlegte die **Auto Union AG ihren Hauptsitz nach Chemnitz**. Diese wurde, neben dem Werk Siegmars, während des zweiten Weltkrieges

Hauptziel der Luftangriffe durch die Alliierten. Die Angriffe vom 14./15. Februar 1945 **zerstörten beinahe vollständig die Chemnitzer Innenstadt** sowie die **inneren Vorstädte** und vernichteten dabei **einen Viertel des damaligen Wohnungsbestandes**. Die Kriegszerstörungen machten **100.000 Menschen obdachlos**. Die Entrümpelung der Stadt begann sofort um der großen Zahl an Wohnungssuchenden gerecht zu werden. Chemnitz fiel nach Kriegsende unter die **Sowjetische Besatzungszone und gehörte somit zur späteren DDR**.

Am 10. Mai 1953 wurde die Stadt Chemnitz, anlässlich des **70. Todesjahres von Karl Marx in Karl-Marx-Stadt umbenannt**. Mit der Umbenennung der Stadt gewann der **Neuaufbau der Innenstadt und Ausbau der Industrie** wieder an großer Bedeutung. Auch wurde eine **hohe Zahl an Wohngebieten** erbaut um die Menschen; die Arbeiter wieder in die Stadt zu holen. Es entwickelte sich eine **hohe Industriedichte**. In der Stadt allein waren **20 % der Industrieproduktion der DDR** konzentriert, eines der größten Kombinate war der VEB Baumwollspinnerei Karl-Marx-Stadt **mit mehr als 70.000 Beschäftigten**. Die hervorgebrachten Erzeugnisse und Technologien der Karl-Marx-Städter Industrie gewannen Bedeutung von Internationalem Rang, wie etwa die Nähwirktechnik Malimo.

Mit der Bewegung vom 22. April 1990 forderten die Bürger der Stadt den **historischen Stadtnamen zurück**. Mit einem Ergebnis von 76 % der Wahlstimmen erhielt die Stadt am 1. Juni 1990 den Namen Chemnitz zurück.

Wirtschaft

Nach der Auflösung der DDR entstanden in Chemnitz und der Region **mehr als 7.000 neue Unternehmen**. Kernbranche blieb hierbei der **Maschinen- und Anlagenbau sowie die Automobilindustrie**. Firmen wie das Volkswagen Motorenwerk, die Union Werkzeugmaschinen GmbH sowie die Hörmann Rawema haben ihren Sitz in Chemnitz, auch die Continental AG und die IBM haben mehrere Filialen in der Stadt. Mit **über 7.000 Mitarbeitern** ist nach der VW Sachsen das **Klinikum Chemnitz einer der größten Arbeitgeber** in der Region Chemnitz und ist nebenbei das **größte kommunale Krankenhaus in Ostdeutschland**.

Einen **Großteil des Chemnitzer Arbeitsmarktes** nimmt die Kernbranche des Maschinen- und Anlagenbau ein. Über **100 mittelständische Unternehmen** sind in der Region

tätig, sowie mehr als **500 Maschinenbau- und Zulieferunternehmen mit insgesamt 10.000 Fachkräften**. Die Branche zeichnet sich insbesondere durch eine **fünfprozentige Exportquote** aus, die größten Kompetenzen liegen hier in der Herstellung von Werkzeug-, Textil-, und Sondermaschinen und in der Automatisierungstechnik.

Neben **zahlreichen Forschungseinrichtungen** für die Bereiche Maschinen- und Anlagenbau, Elektronik, Mikrotechnologie und Textil befindet sich in Stadt auch die **Technische Universität Chemnitz**. Zwischen der Stadt und der Universität besteht seit 2007 ein Kooperationsvertrag über den Austausch auf verschiedensten Ebenen, damit soll die Zusammenarbeit gefördert und gestärkt werden. Die TU Chemnitz verzeichnet **zwischen 10.000 und 11.000 Studenten** in den Bereichen der Mathematik, des Maschinenbaus, der Philosophie, der Wirtschaftswissenschaften, Mensch und Technik, etc.

Infrastruktur

Insgesamt **acht Anschlussstellen** schließen die Stadt an die zwei Autobahnen **A4 Kirchheim-Görlitz** und **A72 Hof-Leipzig** an. Der sogenannte Cityring, bestehend aus sämtlichen Bundesstraßen, **umschließt vollständig das Stadtzentrum** und führt als eine der Anschlussstellen direkt auf die A72. Eine direkter Anschluss vom Cityring an die A4 ist ebenfalls in Planung. Über das Eisenbahnnetz ist Chemnitz per Regionalbahn **sehr gut mit den anderen Städten in Sachsen und Umgebung vernetzt**, es bestehen Direktverbindungen nach Dresden, Leipzig, Zwickau, Riesa, Aue und ins bayerische Oberland. Auch im **innenstädtischen Nahverkehr** kommt man in Chemnitz einfach von A nach B. Den Einwohnern stehen neben sechs Straßenbahnlinien und 25 Stadtbuslinien noch weitere 27 Regionalbuslinien zur Verfügung. Mit Ihnen **gelangt man einfach in die umliegenden Städte und Gemeinden** sowie in die Chemnitzer Innenstadt oder in die Außenbezirke.



CHEMNITZ

SEHENSWÜRDIGKEITEN

Altes und neues Rathaus mit Siegerthaus am Marktplatz

Am Marktplatz in der chemnitzer Innenstadt findet man das **Doppelrathaus**, dieses besteht aus dem **alten Rathaus von 1498 und dem neuen Rathaus von 1911**. Während der Luftangriffe von 1945 brannte das Rathaus, bis auf die Gewölbe im ersten Obergeschoss, vollständig aus. Ein Jahr später stürzte der zugehörige Turm ein. Nach dem zweiten Weltkrieg konnte das **Rathaus sowie der Turm wieder aufgebaut werden**, dabei wurde das Gebäude um ein Stockwerk erhöht. Ebenfalls am Markt findet man das **Siegersche Haus von 1741**, bis auf die prachtvolle Barockfassade wurde auch dieses Gebäude im zweiten Weltkrieg zerstört. Die alte **Fassade konnte in den Neubau integriert werden** und ist somit bis heute bestehen geblieben.

Der Rote Turm

Seit dem **12./13. Jahrhundert besteht zumindest der Unterteil** des Roten Turms in Chemnitz. Das Obergeschoss wurde 1555 aufgesetzt und stellt damit wohl das **beeindruckendste Denkmal** aus der mittelalterlichen Geschichte von Chemnitz dar. Auch der Rote Turm wurde von den Luftangriffen schwer getroffen und brannte aus. Konnte jedoch 1952 mit einem Notdach versehen werden und **1957/58 rekonstruiert werden**. Seitdem ist er als Museum ausgebaut.

Der Theaterplatz

Am Theaterplatz zeigt sich die architektonische Prägung von Chemnitz vor 1945; ein **innerstädtisches Architekturensemble**. Links befindet sich das König-Albert-Museum von 1909 und rechts die Petrikirche von 1888. Dazwischen findet man man das Opernhaus von 1909.

Stadtkirche St. Jakobi

Die Kirche aus dem 14. Jahrhundert ist die **älteste erhaltene Kirche der Stadt** und befindet sich direkt hinter dem Alten Rathaus im Stadtzentrum. Nach starker Beschädigung während des zweiten Weltkrieges brannte die Kirche am 5. März 1945 aus, die neogotische Innenausstattung aus dem 19. Jahrhundert wurde dabei vollständig vernichtet. **Durch die Anbringung eines Notdaches konnten die Gewölbeteile gerettet werden**. In den nächsten Jahrzehnten erfolgten weitere Sicherungs- und Instandsetzungsarbeiten, diese sind noch nicht vollständig abgeschlossen.

Tierpark und Wildgatter

Im Westen der Stadt liegt der 1964 gegründete Tierpark Chemnitz. Zu Gründungszeiten beschäftigte sich der Tierpark im Schwerpunkt mit der Tierwelt der Sowjetunion. Heutzutage widmet er sich dem **Erhalt bedrohter Tierarten** und beherbergt **200 Tierarten**. Das 1996 eröffnete Vivarium stellt mit rund **60 Amphibienarten eine europaweite einzigartige Sammlung** dar. Weitere Besonderheiten sind die Amurtieger und Leoparden, **das Tropenhaus** mit Zwergflusspferden und **das Kontaktgehege** mit Alpakas, Nandus und Capybaras.



Altes und neues Rathaus mit Siegerthaus am Marktplatz



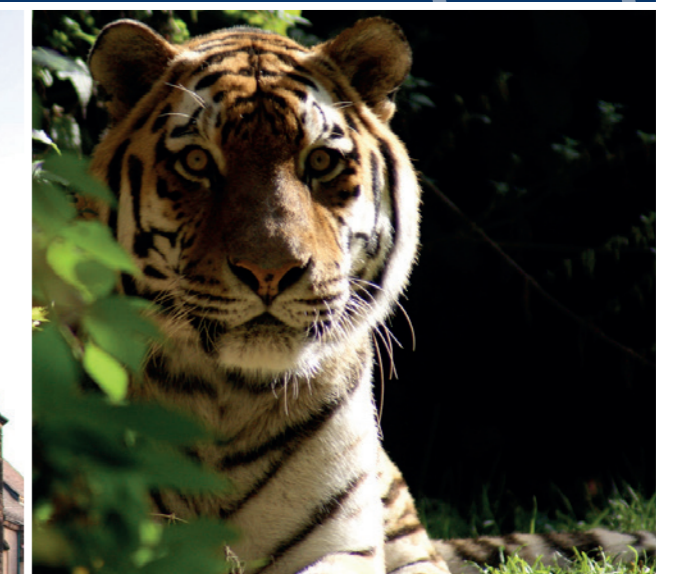
Der Rote Turm



Der Theaterplatz



Stadtkirche St. Jakobi



Tierpark und Wildgatter

**ALTENDORFER
STR. 34A**

PROJEKTVORSTELLUNG

09113 CHEMNITZ - ALTENDORFER STR. 34A

OBJEKTbeschreibung

In der Altendorfer Str. 34 a befinden sich **sieben Wohnungen**, welche bereits nach dem Wohneigentumsgesetz aufgeteilt sind. Es handelt sich um ein **1996 fertiggestelltes Mehrfamilienhaus**, welches in einem Karree gebunden ist. Erwähnenswert ist das **sehr gepflegte Erscheinungsbild, die Personenaufzüge und der begrünte Innenhof** mit Spielmöglichkeiten für Kinder und einer kurzen Spazierrunde mit verschiedenen Sitzmöglichkeiten. Ein weiterer Pluspunkt ist die **großzügige Tiefgarage**, in welcher die Immobilien Schneiderei GmbH das Sondernutzungsrecht für **19 Tiefgaragenstellplätze** hat. Zu jeder Wohneinheit wird ein Tiefgaragenstellplatz verkauft, auf Wunsch können auch mehrere Tiefgaragenstellplätze erworben werden.

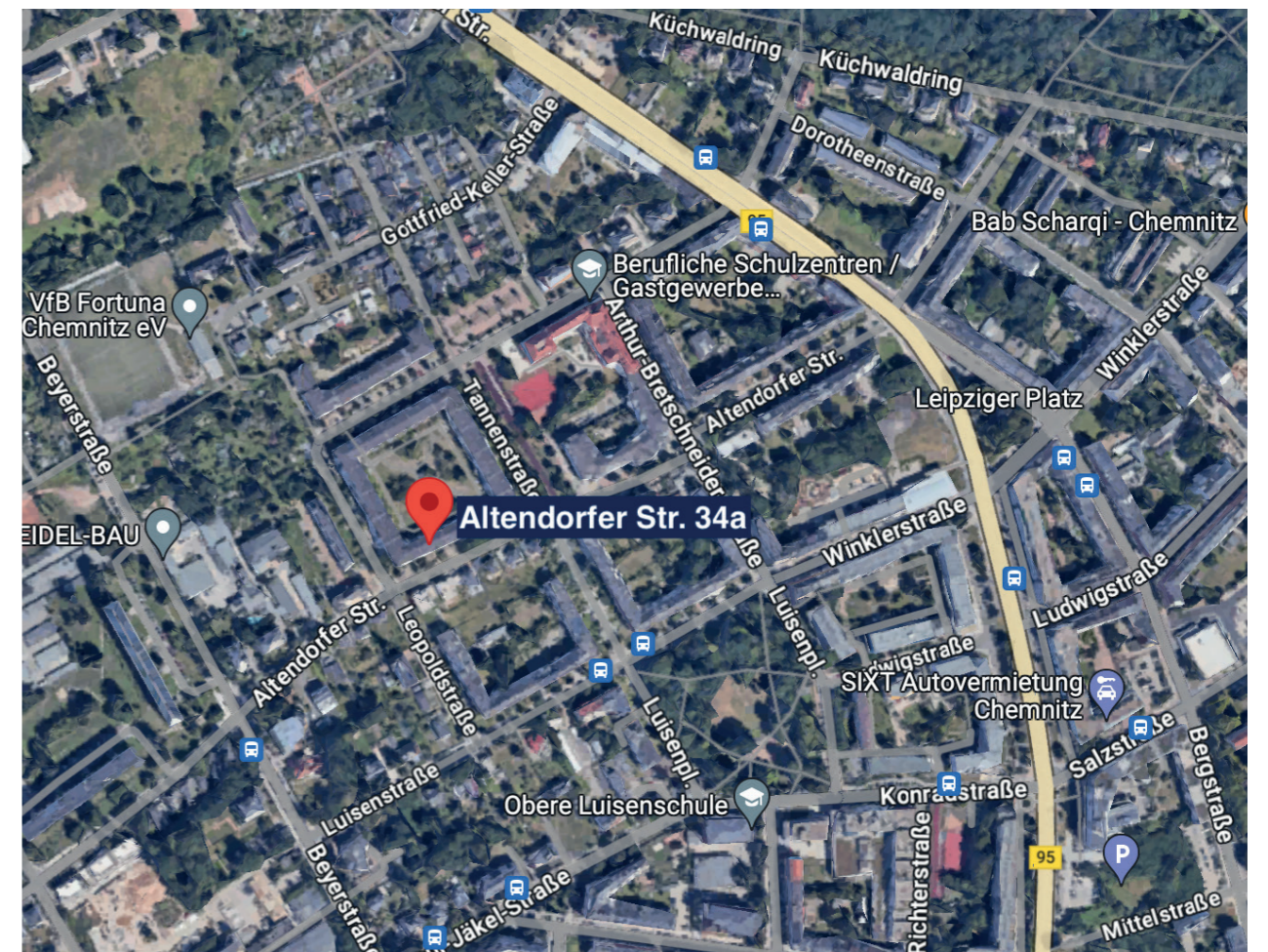
Das Objekt befindet sich im Stadtteil Schloßchemnitz, einem der ältesten Stadtteile in Chemnitz. Die Entstehung von **Schloßchemnitz** geht zurück auf das Jahr 1136, in welchem das **Benediktinerklosters St. Marien** gegründet wurde. Unter dem Schutze des Klosters wurde von hier die Stadt in der **Chemnitzau** gegründet.

Durch den Stadtteil führen die **B 95 und die B 107**. Die Stadtteil Kaßberg, Zentrum, Borna-Heinersdorf, Furth, Hilbersdorf und Altendorf grenzen direkt an Schloßchemnitz an und sind mit dem Auto oder dem öffentlichen Personennahverkehr schnell zu erreichen.

In der **direkten Umgebung des Objektes** befinden sich zum einen die Schlosskirche mit benachbarten Schlossbergmuseum, die Eissporthalle mit Eisschnelllaufbahn, der Kuchwald mit Festwiese, Parkeisenbahn und Kosmonautenzentrum, der Schönherrpark, der Schlossteich und die Schlossschule. Auch der Stadtteil Schloßchemnitz wird **von der Chemnitz (Fluss) durchquert**, zwischen der Mühlenstraße und dem Heizkraftwerk Furth.

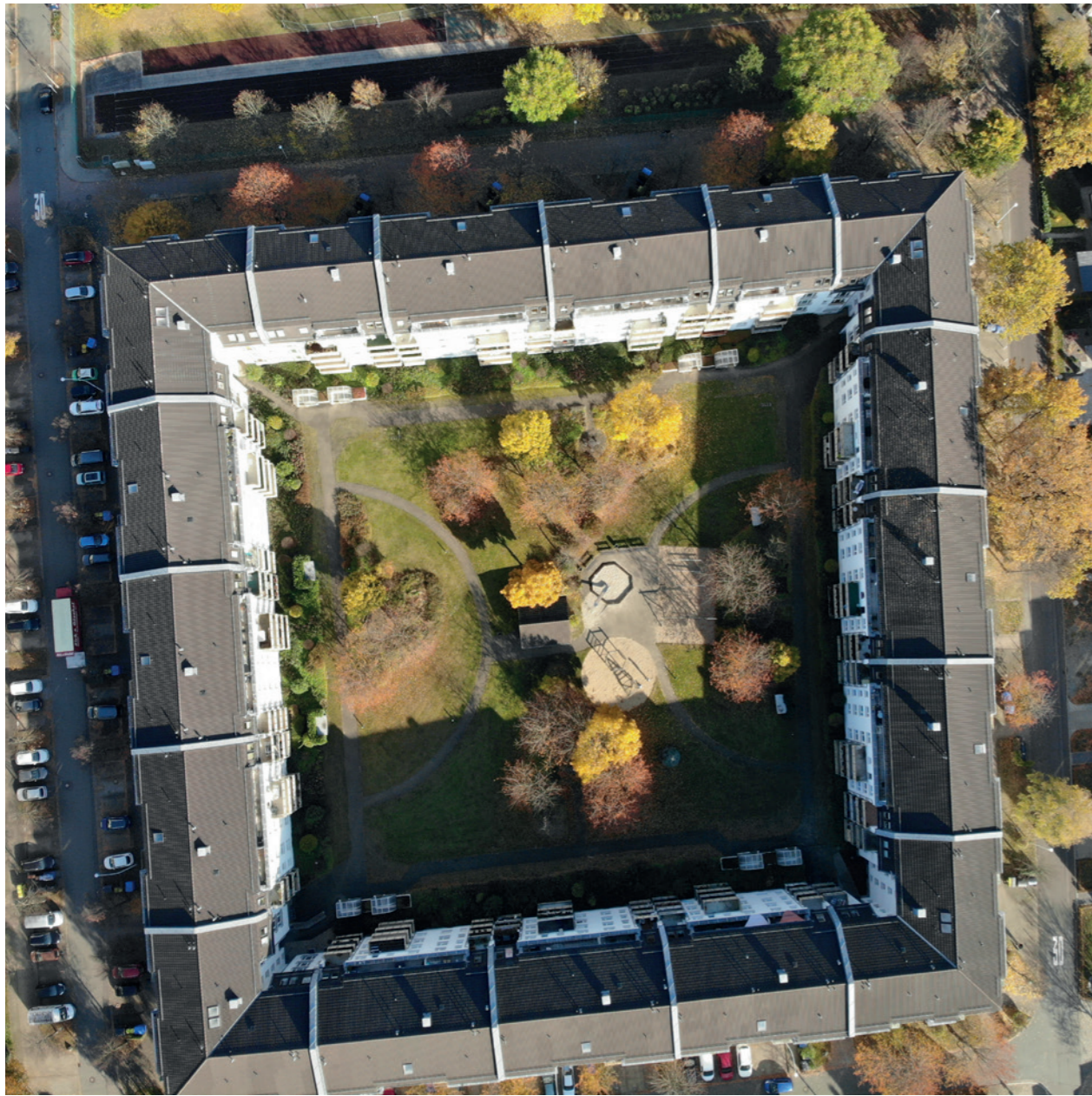


Altendorfer Str. 34a



09113 CHEMNITZ
ALTENDORFER STR. 34A

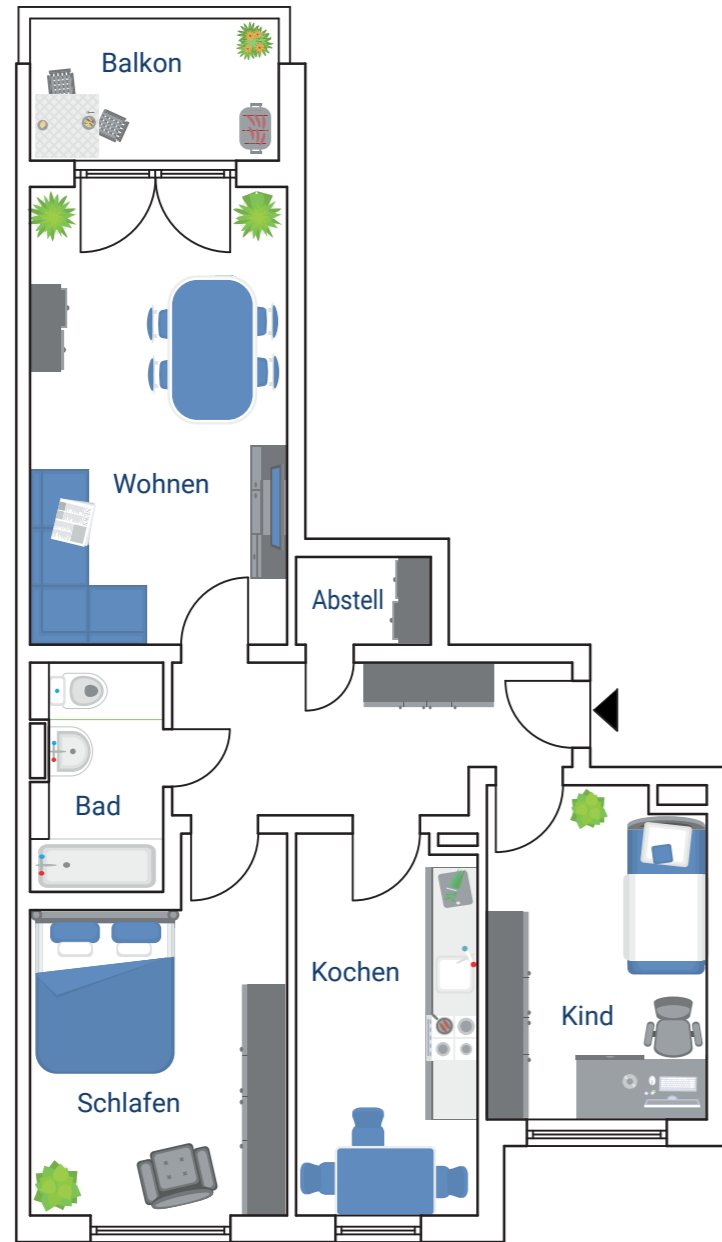
ANZAHL WOHNHEITEN:	7
ANZAHL TG-STELLPLÄTZE:	19
VERMIETETE FLÄCHE:	419,48 QM
BAUJAHR:	1996
KAUFDATUM:	2021



GRUNDRISSE



ERDGESCHOSS



WHG 1		EG
Wohnen	20,57 m ²	
Schlafen	15,43 m ²	
Kind	12,57 m ²	
Abstell	2,06 m ²	
Flur	9,81 m ²	
Kochen	11,94 m ²	
Bad	5,13 m ²	
Balkon	6,19 m ²	
(nach WoFLV 3,09 m ²)		
Wohnfläche (nach WoFLV)	80,06 m²	



ERDGESCHOSS



WHG 3		EG
Wohnen	14,16 m ²	
Schlafen	15,70 m ²	
Flur	6,14 m ²	
Kochen	7,35 m ²	
Bad	5,15 m ²	
Balkon	5,23 m ²	
(nach WoFLV 2,61 m ²)		
Wohnfläche (nach WoFLV)	51,11 m²	

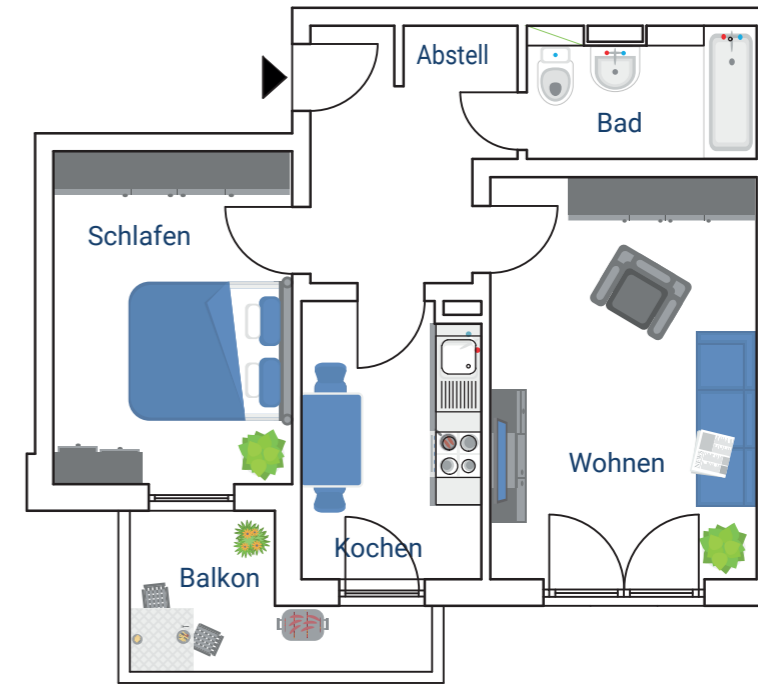
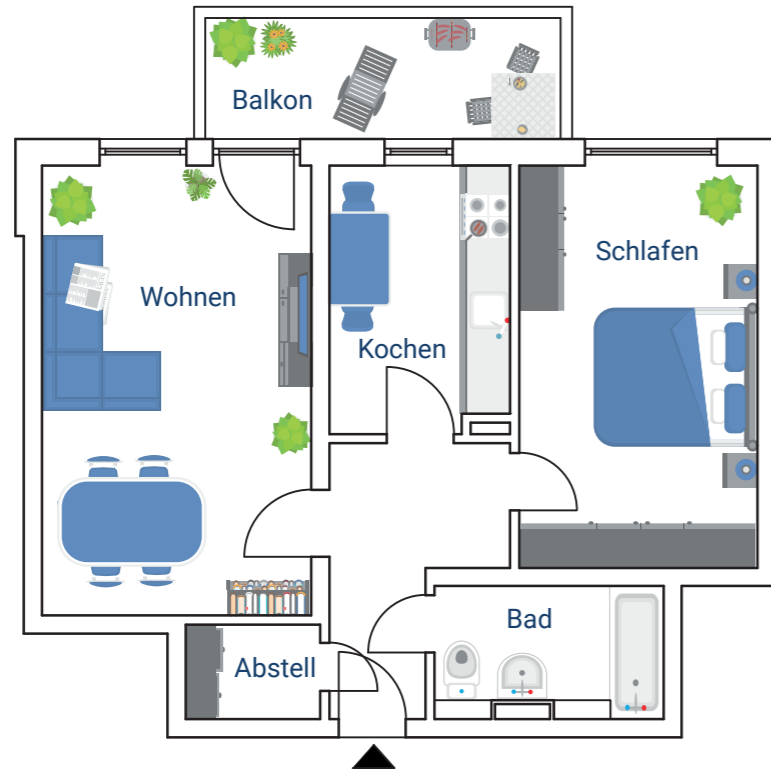
WHG 7		1.OG
Wohnen	14,16 m ²	
Schlafen	15,70 m ²	
Flur	6,14 m ²	
Kochen	7,35 m ²	
Bad	5,15 m ²	
Balkon	5,23 m ²	
(nach WoFLV 2,61 m ²)		
Wohnfläche (nach WoFLV)	51,11 m²	



2. OBERGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS



WHG 2	EG
Wohnen	21,35 m ²
Schlafen	17,01 m ²
Abstell	2,22 m ²
Flur	6,48 m ²
Kochen	8,31 m ²
Bad	5,13 m ²
Balkon	7,52 m ²
(nach WoFLV 3,76 m ²)	
Wohnfläche (nach WoFLV)	64,26 m²

WHG 6	1. OG
Wohnen	21,35 m ²
Schlafen	17,01 m ²
Abstell	2,22 m ²
Flur	6,48 m ²
Kochen	8,31 m ²
Bad	5,13 m ²
Balkon	7,52 m ²
(nach WoFLV 3,76 m ²)	
Wohnfläche (nach WoFLV)	64,26 m²

WHG 10	2. OG
Wohnen	21,35 m ²
Schlafen	17,01 m ²
Abstell	2,22 m ²
Flur	6,48 m ²
Kochen	8,31 m ²
Bad	5,13 m ²
Balkon	7,52 m ²
(nach WoFLV 3,76 m ²)	
Wohnfläche (nach WoFLV)	64,26 m²

WHG 4	EG
Wohnen	18,73 m ²
Schlafen	14,07 m ²
Abstell	1,26 m ²
Flur	7,08 m ²
Kochen	8,57 m ²
Bad	5,13 m ²
Balkon	5,90 m ²
(nach WoFLV 2,95 m ²)	
Wohnfläche (nach WoFLV)	57,79 m²

OBJEKTINFORMATIONEN

TIEFGARAGENPLÄTZE

Tiefgarage – obere Ebene

163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	369	370	371	372
139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162
115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138
92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	
69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	
45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
1	2	3	4	5	6	7	367	368	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		

Tiefgarage – untere Ebene

345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	375	376	377	378
321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344		
297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320		
274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296			
251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273			
227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250		
203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226		
183	184	185	186	187	188	189	190	191	373	374	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202				

LIEBIGSTRASSE 2

PROJEKTVORSTELLUNG

09113 CHEMNITZ - LIEBIGSTRASSE 2

OBJEKTbeschreibung

Im Erdgeschoss der Liebigstr. 2 befindet sich **eine weitere Wohnung**. Der charmante Altbau wurde **1910 errichtet und im Jahr 1998 vollständig renoviert**, verlor dabei aber keineswegs seinen **Altbau-Charme**. Die attraktive Wohneinheit erstreckt sich mit drei Zimmern auf etwa 61,5 m², sie besticht mit Ihren **großen Fenstern im Altbaustil** und den hellen Zimmern, dem Balkon, welcher in den begrünten Innenhof führt und der großzügigen Küche.

Die Liebigstraße befindet sich im **Stadtteil Altendorf**. Der Stadtteil wurde um **1900 in Chemnitz eingemeindet**, die Gemeinde war bis zu diesem Jahr eine **Bauerngemeinde** und entwickelte sich später zu einer **Arbeiter-Wohnsiedlung**, in welcher sich hauptsächlich Arbeiter aus dem angrenzenden Chemnitz niederließen.

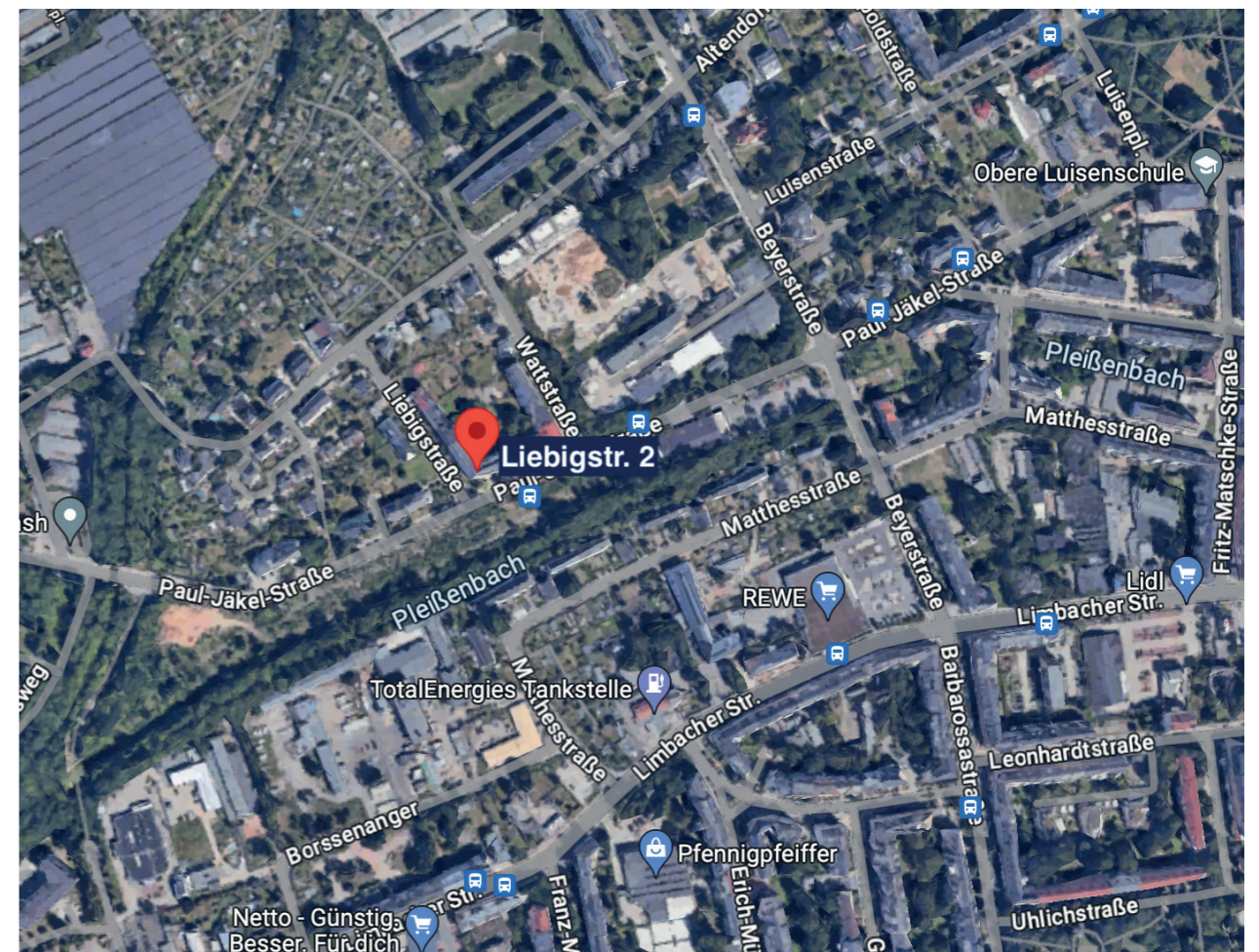
Der Crimmitschauer Wald liegt nur etwa 25 Gehminuten vom Objekt entfernt. Dem benachbarten Benediktinerkloster diene der Wald damals zur Jagd, heute lässt es sich **im Wald wunderbar vom Stadtleben entspannen**.

Auf einem Spaziergang kann man beispielsweise den **im Wald gelegenen Froschteich** besuchen oder entlang des Ratsbach spazieren. Angrenzend an den Crimmitschauer Wald liegen das Max-Planck-Stadium, das Küchwaldkrankenhaus und der Botanische Garten mit Vivarium. Die Liebigstraße befindet sich am Rande des Stadtteils an der Grenze zum benachbarten Stadtteil Schloßchemnitz, die dort befindlichen Sehenswürdigkeiten sind von hier ebenfalls schnell und einfach zu erreichen.

Das **Chemnitzer Zentrum ist in etwa 10 Fahrminuten** mit dem Auto zu erreichen. Auch über das Nahverkehrsnetz ist **Altendorf an die weiteren 38 Stadtteile angeschlossen**, das Zentrum erreicht man mit dem Bus in etwa 20 Minuten.



Liebigstraße 2



09113 CHEMNITZ
LIEBIGSTRASSE. 2

ANZAHL WOHN EINHEITEN:	1
VERMIETETE FLÄCHE:	61,50 QM
BAUJAHR:	1910
KAUF DATUM:	2021



GRUNDRISSE

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, Tilgungsersatzleistungen 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.

Haus- und Mietverwaltung

Ein Wohneigentum innerhalb einer Eigentümergemeinschaft 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 (=Zukunftsbetrachtung).

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.

Die Mietverwaltung übernimmt die WK Finanzkonzepte GmbH mit großer Sorgfalt, zunächst als kostenfreien Service für eine festgeschriebene Zeit und anschließend gegen eine Gebühr in typischer Höhe für vergleichbare Leistungen. Die Hausverwaltung wird durch die WK Finanzkonzepte GmbH gegen Gebühr erbracht. 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 WK Finanzkonzepte 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.

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; spricht 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; spricht 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 ungünstigen 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 ungünstigen 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.

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 Juni 2021 beträgt der Negativzins ca. Minus 0,50%. 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 Fremdmiteinsatz. 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 Prospektherstellungszeitpunkt 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 März 2024

Copyright 2024 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.



LEBEN...

UND DAS AUS MIETEINNAHMEN

EDGAR KELLERMANN

GESCHÄFTSFÜHRER

IMMOBILIEN-SCHNEIDEREI GMBH

IMMOBILIEN-SCHNEIDEREI GMBH

Lindauer Straße 25, 88069 Tettnang

Tel.: 07542 / 407 477-0

info@immobilienschneiderei.de

www.immobilienschneiderei.de