

## CHANCEN & RISIKEN ANALYSE

Immobilieninvestitionen sind, wie andere Anlageformen, mit Chancen und Risiken behaftet und können sowohl dauerhaft als auch kurzfristig gehalten werden. Aufgrund der Erwerbsnebenkosten, wie Notarkosten und Grunderwerbssteuer bietet sich bei einer Immobilie eine längere Haltedauer an.

Trotz des gestiegenen Zinsniveaus, welcher historisch gesehen nicht den höchsten darstellt, ist der Erwerb einer Immobilie weiterhin eine gute Chance, in bestehendes Kapital zu investieren. Hierbei ist der Inflationsschutz als größte Chance für das eingebrachte Eigenkapital zu sehen. Zu dem ist die Nachfrage nach hochwertigen, nachhaltigen und zentralen Immobilien weiterhin sehr hoch und führt zu einer Wertstabilität, bzw. Wertsteigerung des Investments, auch in einem Marktumfeld höherer Grundstücks- und Baupreise.

Insbesondere in der jetzigen Marktphase mit allen geo- und innerpolitischen Gegebenheiten zeigt sich, dass die Immobilie grundsätzlich wertbeständiger und Krisensicherer, als andere Kapitalanlageformen zu bezeichnen ist. Die Risiken erhöhter Kosten durch von der Politik angepasste Gesetze und Berechnungen, wie zum Beispiel die Grunderwerbsteuer und die Grundsteuer, sind nicht nur bei Immobilien, sondern auch bei anderen Anlageformen gegeben. Jedoch sind solche Anpassungen keineswegs willkürlich und treten nicht mehrfach jährlich auf, sodass eine entsprechende Kosten- und Planungssicherheit bei Immobilieninvestments gegeben ist.

Weitere Vorteile, die eine Immobilie mit sich bringt, sind der besondere Schutz des Eigentums durch das Grundgesetz, die nicht unentgeltliche Entziehbarkeit und die beschränkte Verfügbarkeit von Grund und Boden, welche das Investment wertstabil bei inflationären Tendenzen macht. Dennoch darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass eine langfristig gehaltene Immobilie immer das Risiko innehat, dass sich während der Haltedauer im Marktumfeld oder in der Immobilie selbst nicht vorhergesehene Änderungen ergeben.

Der Verkäufer ist ein langfristiger Marktteilnehmer in dem Segment der Immobilienprojektentwicklung und versteht es als seine Pflicht mit der gegebenen Transparenz die Chancen und Risiken des Immobilieninvestments aufzuzeigen. Der Käufer soll umfassend auch über unwahrscheinliche, jedoch denkbare Risiken aufgeklärt werden. Parameter eines erfolgreichen Immobilieninvestments sind die Lage, die Vertragsgestaltung, die Vertragspartner, die Nutzung, moderne und hochwertige Baumaterialien, eine gute Verwaltung und die höchstmögliche Kosten-, Zeit- und Qualitätstransparenz bezüglich der Pflege und Erhaltung und Instandhaltung. Neben diesen Parametern trägt auch eine solide Finanzierung und das Nutzen steuerlicher Vorteile zum Erfolg eines Immobilieninvestments maßgeblich bei.

Bei der Betrachtung der Chancen und Risiken einer Immobilie weisen wir darauf hin, dass es sich hierbei um eine aktuelle Zeitpunkt Betrachtung handelt und in der Zukunft liegende Betrachtungen lediglich eine Prognose darstellen. Ein jedem Erwerber muss bewusst sein, dass sowohl Chancen als auch Risiken kumuliert eintreten können und ein persönlicher Vermögensverfall bei dem Auftreten mehrerer Risiken zur gleichen Zeit, eintreten kann. Beispielfhaft kann dies an einem vermieteten Immobilieninvestment dargestellt werden. Durch Leerstand oder Mietausfall müsste die Annuität übergangsweise durch den Erwerber gedeckt werden. Besteht dann noch eine hohe Fremdfinanzierung, kann das dazu führen, dass diese Unterdeckung nicht durch das Einkommen des Erwerbers gedeckt werden kann.

## **Standort / Lage**

Die Lage ist eine der wesentlichsten Faktoren, die den Wert einer Immobilie maßgeblich prägt und beeinflusst. Eine jedes Angebot ist geprägt durch die Nachfrage. Gegenden, in denen Personen gerne hinziehen und leben möchten, erfahren eine hohe Nachfrage. Da das Flächenangebot jedoch begrenzt ist, wird sich bei steigender Nachfrage und begrenztem Angebot der Preis derjenigen Lage erhöhen. Zu unterscheiden sind bei der Lage der Makrostandort (betrachtete Stadt der Investition) und der Mikrostandort (betrachteter Stadtteil oder Gegend, in der sich die Investition befindet). Es ist nicht unüblich, dass der Makrostandort sehr nachgefragt ist, aber der Mikrostandort nicht. Aber auch der Mikrostandort kann in einem Markt, bei dem der Makrostandort nicht so sehr nachgefragt ist, attraktiv sein. Die Attraktivität, die Nachfrage, aber auch das Angebot und die Entwicklung führen bei jedem Standort auch entsprechende Standortrisiken. So kann es vorkommen, dass sich das Umfeld der erworbenen Immobilie, die Mietentwicklung und die Immobilienpreise, durch Schwankungen der Konjunktur, andere Bau- und Infrastrukturmaßnahmen in der Nachbarschaft, nachteilig verändern. Tritt dies ein, ist die Werthaltigkeit der Investition gefährdet.

## **Unser Standort**

Mit dem Löhrs Hof und der Stadt Leipzig ergibt sich die Chance eine Immobilie zu erwerben, bei der der Makro- und der Mikrostandort sehr nachgefragt sind. Diese Kombination ist eine ideale Basis für ein Werthaltiges Investment. Unser Projekt Löhrs Hof befindet sich in der Reichsstraße 12/14 im Zentrum Leipzigs. In direkter Nachbarschaft ist der Leipziger Marktplatz gelegen. Cafés, Restaurants, der Wochenmarkt und die sehr gute Erreichbarkeit durch die S-Bahn führen dazu, dass diese Gegend sehr beliebt ist. Exklusive Geschäfte sind sowohl in den Mädlerpassagen, als auch in den Einkaufspassagen der direkten Nachbarschaft zu finden. In nur 5 Minuten werden das Gewandhaus, der Hauptbahnhof oder die Oper erreicht. In nur 10 Minuten die Red Bull Arena oder die Autobahnauffahrt Richtung Frankfurt, Hamburg, Berlin oder München.

Grundsätzlich sind das Umfeld, die Mietentwicklung und die Immobilienpreise Schwankungen unterworfen. Es ist demnach umso wichtiger für ein langfristiges Investment die Lage zu beurteilen. Mit dem Löhrs Hof ist ein Investment in eine der zentralsten Lagen der Stadt Leipzig, welche sich seit Jahren großer Beliebtheit und einem Zuzug erfreut, verbunden.

## **Vertragsgestaltung**

Ein wichtiger Faktor für ein nachhaltig rechtssicheres Investment, ist die vertragliche Ausgestaltung. Hierbei ist nicht nur auf den Vertrag an sich zu achten, sondern auch auf die agierenden Vertragspartner. Für den Erwerber ist neben dem Immobilieninvestment die Wahl des richtigen Partners von hoher Bedeutung. Gleiches gilt für den Verkäufer. Der Verkäufer Smile Values veräußert dessen Projekte nur an Erwerber, die die notwendigen Eigenmittel und/oder Fremdmittel verbindlich zusagen können. Nachweislich kann die Smile Values das Risiko für den Käufer durch langjährige Erfahrung in der Projektentwicklung reduzieren. Die Smile Values ist gerne bereit jedem Erwerber das Portfolio an realisierten Projekten aufzuzeigen.

Bei dem Projekt Löhrs Hof bietet der Verkäufer Wohnungs-/Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WoEigG) an und der Käufer tritt durch Erwerb des Wohnungseigentums der künftigen Wohnungseigentümergeinschaft bei. Der Käufer hat damit auch das Recht einen Verwaltervertrag für sein Eigentum abzuschließen.

Auch nach Kaufvertragsabschluss bestehen allgemeine und spezifische Risiken. Zum Beispiel das Risiko, dass der Kaufvertrag nicht durchgeführt werden kann, weil der Verkäufer insolvent ist. Grundsätzlich hat der Käufer erst dann Sicherheit, dass die erworbene Immobilie übertragen wird, wenn die Auflassungsvormerkung ranggerecht im Grundbuch eingetragen ist. Jedoch handelt es sich hier nur um die Eigentumsverschaffung und nicht um eine lastenfreie Übertragung oder eine Baufertigstellung. Zwar ist die Lastenfreistellung für den Erhalt der Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer, jedoch kann diese bei Insolvenz nicht erzwungen werden. So kann es vorkommen, dass es zwar einen Auflassungsvormerkung im Grundbuch gibt, der Käufer aber lediglich von der Verpflichtung der Kaufpreiszahlung freigestellt werden kann, aber ohne den Erhalt eines lastenfreien Eigentums oder Anspruch auf Fertigstellung der Immobilie. Darüber hinaus kann es passieren, dass der Käufer Teile der Erwerbskosten, der Notarkosten und Kosten des Grundbuchamtes nicht erstattet bekommt. Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass die Immobilie, trotz Auflassungsvormerkung einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme unterworfen werden kann. Dies geschieht, insofern rückständige Wohngeldforderungen, öffentliche Lasten und Abgaben bestehen.

Kommt der Verkäufer der Sicherstellung der Lastenfreiheit nicht nach oder täuscht er bezüglich offenbarungspflichtiger Tatsachen, so kann der Käufer die Rückabwicklung des Kaufvertrages verlangen. Jedoch besteht das Risiko, dass der Käufer den gezahlten Kaufpreis komplett oder in Teilen nicht zurückerhält und weitere Kosten anfallen, um eine Rückzahlung des Kaufpreises zu erwirken.

Handelt der Verkäufer vertragsgerecht, so ist es dem Käufer nicht gestattet die Aufhebung des Kaufvertrages zu verlangen oder von dem Kaufvertrag zurückzutreten. Eine Aufhebung kann nur bei vertragswidrigem Verhalten des Verkäufers verlangt werden oder ein Rücktritt nur bei vertraglich vereinbarter Rücktrittsklausel. Insbesondere Finanzierungsschwierigkeiten oder geänderte Lebensumstände bieten keine Grundlage für einen Rücktritt vom Vertrag durch den Käufer und somit muss dieser am Kauf festhalten, auch wenn sich persönliche oder wirtschaftliche Umstände ergeben haben, die den Erwerb beeinflussen.

Wie können wir diesen Risiken bezüglich des Vertrages begegnen? Diese Risiken werden Sie bei jedem Bauträger und bei jeder Transaktion haben. Uns ist daran gelegen diese Risiken für Sie zu minimieren. Dem Risiko der Insolvenz, der Rückabwicklung oder der Aufhebung des Vertrages können wir dahingehend begegnen, indem wir dem Käufer aufzeigen, dass der Verkäufer in der Vergangenheit erfolgreiche Projekte durchgeführt hat, ein langjähriger und erfolgreicher Marktteilnehmer ist und eine gute Finanzierungsstruktur vorweisen kann.

Sollte ein jeder Käufer Hilfe bei der Vertragsgestaltung benötigen oder Zweifel bei dieser haben, so wird empfohlen einen Rechtsanwalt, Notar oder Steuerberater auf eigene Kosten zu beauftragen.

## **Nutzung**

Die zum Kauf stehenden Eigentumswohnungen können sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung genutzt werden.

Eine Selbstnutzung sollte durch den Käufer beim Verkäufer aufgeführt und mit diesem abgestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei der eigengenutzten Immobilie Steuern, Nebenkosten und Kosten für die Instandhaltungsrücklage anfallen. Auch sollte sich der Käufer weiterhin nach dem Erwerb über die aktuelle Gesetzgebung bei seinem Steuerberater oder einem Rechtsanwalt informieren, da diese einem ständigen Wandel unterliegt.

Möchte der Käufer das Wohneigentum vermieten wollen, so sind hier wesentliche Punkte, wie das Vermietungsrisiko, das Mietausfallwagnis, der Auszug des Mieters, die Neuvermietung und weitere wesentliche Punkte zu beachten. Aufgrund der Lage, der Exklusivität und der Architektur geht der Verkäufer davon aus, dass eine Vermietung zu einem angemessenen Mietertrag schnell zu realisieren ist.

Der Käufer trägt nach Erwerb der Immobilie das Vermietungsrisiko. Das bedeutet, dass der Verkäufer nicht für die Höhe der miete haftet und der Käufer auch alle Kosten bezüglich einer Vermietung tragen muss. Auch sind vom Käufer die Kosten und Risiken einer Räumung oder einer Vollstreckung gegenüber dem Mieter zu tragen, sollte dieser nicht in der Lage sein, seine Miete zu zahlen. Da Mieter sowohl zahlungsunwillig als auch zahlungsunfähig sein können, weist der Verkäufer ausdrücklich darauf hin, dass der Käufer diese Risiken trägt, aber auch die Chancen auf dauerhafte Mieterträge hat. Auch Mietminderungen können durch den Mieter durchgeführt werden. Es wird empfohlen, dass jeder Käufer ein Leerstands- und Mietausfallrisiko in seinem Businessplan einkalkulieren sollte.

Wird ein Mietverhältnis beendet, so trägt der Käufer, dann Vermieter, das Risiko der Renovierungskosten für eine Neuvermietung, insofern es keine Abstimmung mit dem Mieter gibt. Alle Käufer des jeweiligen Wohneigentums sind verpflichtet jedem Mieter den vertragsgerechten Mietgebrauch zu gewährleisten und Bau- und Mietmängel zu beseitigen. Es ist zu berücksichtigen, dass auch unerwartete Kosten zur mangelfreien Herstellung des Sondereigentums oder Instandhaltungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums entstehen können, die nicht durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind.

Bei der Neuvermietung kann sich der Käufer des Mietverwalters oder eines Maklers entgeltlich bedienen. Es ist zu beachten, dass die Bonität des Mieters Grundlage der Entscheidung des Käufers sein kann, aber auch nur eine Momentaufnahme ist und sich die wirtschaftlichen Umstände eines Mieters ändern können. In jedem Fall muss der Leerstand vermeiden werden. Sollte sich keine dritte Partei darum kümmern, so liegt es in der Pflicht des Käufers für die Vermietung Sorge zu tragen.

Wichtig ist für jeden Käufer und späteren Vermieter, dass dieser spätestens zur Besichtigung einen Energieausweis vorlegt. Dies sieht die Energieeinsparverordnung (EnEV 2016, seit 2020 Gebäudeenergiegesetz GEG) vor. Der Energieausweis kann sich der Käufer vom Verkäufer aushändigen lassen, bzw. selbst beauftragen.

Bezüglich der Miethöhe und möglicher Mieterhöhungen muss erwähnt werden, dass aufgrund der Exklusivität des Kaufobjektes eine hohe Miete bei der Anfangsvermietung erwartet wird. Jedoch kann es dann sein, dass weitere Mieterhöhungen mittelfristig nicht im hohen Umfang erfolgen können. Denn bei Anpassung der Miete ist der Käufer an die Ortsübliche Vergleichsmiete gebunden und diese wird wahrscheinlich unterhalb der Anfangsvermietung sein. Auch kann der Beschluss einer Mietpreisbremse die Erhöhung beeinträchtigen. Bis dato gibt es diese in Sachsen noch nicht. Da sich die Parameter möglicher Erhöhungen, Kappungsgrenzen und Mietpreisbremsen permanent ändern können, empfiehlt der Verkäufer, dass sich jeder Käufer regelmäßig bei einem Steuerberater oder Rechtsanwalt über die geltende Rechtslage informiert.

## **Verwaltung**

Für ein jede Wohnungseigentumsgemeinschaft ist eine Verwaltung aktiv. Wenn ein Käufer Wohneigentum erwirbt, so tritt dieser in die Wohnungseigentümergeinschaft ein. Aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) ergeben sich alle Rechte und Pflichten, aber auch alle Kosten, die eine Wohnungseigentümergeinschaft mit sich bringt. Der Käufer kann die WEG-Verwaltung auch mit der Verwaltung des Sondereigentums beauftragen. Sollte dies nicht gewünscht sein, so muss der Käufer die Aufgaben, die die Verwaltung tätigt, selbst übernehmen. Hierzu zählen unter anderem die

Mietersuche, der Abschluss von Mietverträgen, Forderungsmanagement, Mietenmanagement, die Nebenkostenabrechnung und auch die Neuvermietung. Auch die jährliche Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen aller Eigentümer zählt zu den Aufgaben, die jeder Eigentümer durchführen muss und im Zuge einer Beauftragung einer Verwaltung durchführen lassen kann.

Die Verwaltung einer Immobilie ist ein wesentlicher Pfeiler für die Werthaltigkeit einer Immobilie. Dies betrifft sowohl die Gemeinschaftseigentums-, - als auch die Sondereigentumsverwaltung. Eine unzureichende Verwaltung endet meistens immer in einer Wertminderung durch eine eingeschränkte Vermietbarkeit und Reparaturstaus. Zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung wird auch die Pflege der Außenanlagen betrachtet. Der Verwalter selbst muss dazu imstande sein, wichtige Themen in der Eigentümerversammlung verständlich zu platzieren und Entscheidungen mittels einer Beschlussfassung herbeizuführen. Der Verwalter sollte auch Gewährleistungsansprüche durchsetzen können und ein gutes Forderungsmanagement innehaben.

Mit dem Erwerb einer Wohnung in unserem Projekt wird auch erstmals eine Verwaltung berufen und auch überhaupt sind alle Käufer die ersten Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft. Existiert schon ein Verwaltervertrag, so tritt der Käufer in den bestehenden Vertrag mit dem Verwalter ein. Wesentliche Aufgaben der Verwaltung sind das Vertreten der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten und das Regeln der Belange der Eigentümergemeinschaft.

Neben der Verwaltung der WEG bietet es sich an, einen Verwalter für das Sondereigentum zu beauftragen. Zu empfehlen ist der Verwalter der WEG, da dieser mit dem Objekt schon vertraut ist. Der Verwalter für das Sondereigentum ist dann somit für die Wahl des richtigen Mieters bei der Neuvermietung verantwortlich. In Zusammenarbeit mit dem Käufer entscheidet der Verwalter über die Höhe des Mietzinses und kann auf Marktgegebenheiten entsprechend reagieren. Selbstverständlich kann der Verwalter keine Vermietung oder regelmäßige Mietzahlung garantieren, aber er ist dann auch für das Mahnwesen verantwortlich und kann den Käufer vor Gericht vertreten. Durch eine professionelle Verwaltung wird auch das Risiko minimiert, dass alle Nebenkosten umgelegt werden, dass die Nebenkostenabrechnung nicht anfechtbar ist und dass unwirksame Schönheitsreparaturklauseln nicht vereinbart werden. Das Sondereigentum kann von jedem Käufer selbst verwaltet werden. Für das Gemeinschaftseigentum wird jedoch ein zentraler Verwalter benötigt. Neben den Kosten für den Makler, der Sondereigentumsverwaltung, der Instandsetzung und Instandhaltung, sollte der Käufer auch die Kosten der WEG-Verwaltung in der Renditebetrachtung berücksichtigen. Denn all die benannten Kosten sind nicht auf den Mieter umlegbar.

Bei dem Erwerb einer Eigentumswohnung gibt es, wie bei allen anderen Investitionsgütern, Rechte und Pflichten, an die sich ein jeder Käufer und Wohnungseigentümer halten muss. Jeder Käufer einer Eigentumswohnung ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft und somit auch in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine allgemeine Pflicht das Gemeinschaftseigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Weitere Pflichten bestehen in der Beitragsleistung für die öffentliche Hand (öffentliche Abgaben). Darüber hinaus können auch Bewirtschaftungsmaßnahmen beschlossen werden, die zusätzliche Kosten auslösen. Nicht auszuschließen sind dahingehend dann auch gewisse Konfliktpotenziale. Mit der richtigen Verwaltung und dem Wissen über den gemeinschaftlichen Umgang sind aber auch diese Konfliktpotenziale im Risiko drastisch einschränkbar.

Durch den Kauf einer Eigentumswohnung und dem damit verbundenen Eintritt in eine WEG können spezifische Kosten entstehen. Kosteneinsparungen bedingen auch immer das Mitwirken der anderen Eigentümer. Auch das Separieren des Sonder- und Gemeinschaftseigentums hat eine Abhängigkeit von



den anderen Miteigentümern zur Folge. Durch das gemeinschaftliche Verhältnis können durch einen einzelnen Miteigentümer Kosten bezüglich des Gemeinschaftseigentums entstehen, wenn dieser seinen Pflichten der Beschlussbeachtung und der Hausordnung nicht nachkommt. Weitere finanzielle Problematiken ergeben sich, wenn ein Miteigentümer die Wohngeldzahlungen nicht mehr leisten kann. Hier besteht dann die Haftung der anderen Eigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft gegenüber dritten. Jeder Eigentümer haftet gemäß der Höhe seiner Miteigentumsanteile. Ein Einzug der Wohnung von dem Gläubiger ist in diesem Fall auch nicht so leicht durchzusetzen.

Auch hier ist das WEG- und Mietrecht ständig im Wandel und Anpassungen unterzogen. Der Verkäufer empfiehlt dem Käufer, sich über die aktuelle und permanente Gesetzgebung bei einem Rechtsanwalt zu informieren.

### **Instandhaltung und Instandsetzung**

Der Erwerb einer Immobilie ist in den überwiegenden Fällen eine langfristige Investition. Eine Haltedauer von 10 Jahre und mehr ist keine Seltenheit. Damit die Immobilie werthaltig bleibt, ist die Planung von künftigen Instandsetzungen und Instandhaltungen unabdingbar. Da dies kostenintensiv werden kann und das Risiko eines Käufers für eine hohe Einmalaufwendung verringert werden soll, hat der Gesetzgeber die Instandhaltungsrücklage begründet, die monatlich von jedem Wohnungseigentümer bespart wird. Die Höhe der monatlichen Zahlungen wird durch Beschluss im Rahmen der Wohnungseigentümersammlung festgelegt. Dieser kann entweder erhöht oder verringert werden. Zinserträge aus der Instandhaltungsrücklage stehen jedem Eigentümer zu. Die Abgeltungssteuer wird von der WEG einbehalten und an das Finanzamt abgeführt. Instandsetzungsrücklagen für das Gemeinschaftseigentum können das Dach, die Fassade, das Treppenhaus oder auch die Heizungsanlage betreffen.

Um der jährlichen Inflation zu begegnen, aber auch, weil eine Immobilie im Laufe der Haltedauer anfälliger für Mängel wird, sollte sich die Instandhaltungsrücklage jährlich erhöhen. Sollte eine Instandhaltungsrücklage für eine Maßnahme dennoch nicht ausreichen, sind zusätzliche Gelder von jedem Eigentümer – Sonderumlage – zu erbringen. Durch eine ordnungsgemäße Verwaltung sind Sonderumlagen aber reduzierbar, da eine Jahresplanung notwendige Arbeiten am Gemeinschaftseigentum mitberücksichtigen sollte. In der Regel fallen größere Maßnahmen in einem Zeitraum nach 15 Jahren an.

Neben möglichen Positionen für das Gemeinschaftseigentum können während der Haltedauer auch Kosten für Anpassungen an die Bedürfnisse der Mieter oder Eigentümer erfolgen. Insbesondere sind diesbezüglich die Ausstattung, Anpassung der Wohnungsgrundrisse und Multimedia zu benennen. Diese Kosten beziehen sich auf das Sondereigentum und sind nicht durch die Instandhaltungsrücklage abgedeckt.

Es ist wichtig zu wissen, dass jeder Käufer die Beiträge für die Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums schuldet. Es ist unerheblich, ob die Maßnahmen als gerechtfertigt angesehen werden oder die Beiträge die finanziellen Mittel des Käufers übersteigen. Sobald ein jeder Eigentümer in der Versammlung überstimmt wird, gelten die Beiträge und sind zu leisten. Dies betrifft auch die Sonderumlage. Für diese Position, aber auch Reparaturen am Sondereigentum sollte der Käufer eine separierte Rücklage im Businessplan berücksichtigen.

## Finanzierung

Die Zahlung des Kaufpreises zzgl. aller Erwerbsnebenkosten erfolgt überwiegend aus Eigen- und Fremdkapital. Bei den Erwerbsnebenkosten sind üblicherweise die Notar- und Grundbuchkosten, die Grunderwerbsteuer und die Maklergebühr zu nennen. Weiterhin könnten auch Zwischenfinanzierungskosten bei einem Käufer anfallen. Diese sind mit der jeweiligen Bank abzustimmen und in das Gesamtinvestment einzubeziehen.

Die Vertriebskosten, zu denen auch eine Maklergebühr zählt, werden bei dem von uns präsentierten Projekt vom Verkäufer getragen. Sollte eine Maklergebühr bei dem Ankauf einer anderen Immobilie gezahlt werden müssen, so ist zu erwähnen, dass diese Gebühr nicht den Wert der Immobilie erhöht.

Im Allgemeinen ist die Bonität des Käufers für eine Fremdkapitalzusage der Bank von entscheidender Relevanz. Neben der Bonität ist aber auch die Werthaltigkeit und die Nutzung des Immobilieninvestments entscheidend. Insbesondere weil die Immobilie mithin als Sicherheit für das aufgenommene Fremdkapital dient. Es wird empfohlen die zu erwerbende Immobilie mit langfristigem Fremdkapital zu kalkulieren. Es muss zudem beachtet werden, dass eine Fremdfinanzierung die Erwerbskosten (Abschlussgebühr oder Bereitstellungsgebühr) und die laufenden Kosten durch die Zinsaufwendungen erhöht.

Durch die Zinsaufwendungen und die Tilgung erhöht sich bei Inanspruchnahme von Fremdkapital der Liquiditätsabfluss auf Seiten des Käufers. Es besteht das Risiko, dass laufende Einnahmen aus einer Vermietung nicht den Kapitaldienst decken. Weiterhin ist zu erwähnen, dass Finanzierungen durch Kreditinstitute befristet sind und nach Ablauf der Festzinsphase eine Anschlussfinanzierung oder Gesamttilgung erfolgen muss. Bei einer Anschlussfinanzierung ist zu beachten, dass der neue Zins höher oder geringer sein kann. Eine Zinsbindung ist jeweils mit dem Kreditinstitut zu vereinbaren. Die Höhe des Zinses ist unter anderem auch von der Zinsbindung abhängig. Eine Veräußerung vor Ende der Zinsbindung führt unter Umständen zu einer Vorfälligkeitsentschädigung gegenüber der Bank.

Wie schon erwähnt ist die Bonität des Käufers ein wichtiger Faktor bei der Fremdkapitalvergabe. Neben der Bonität sind aber auch die individuellen Verhältnisse der Käufer relevant, wie zum Beispiel das Alter, Finanzierungsdauer und Einnahmesicherheit. Insofern die Immobilie durch ein Bankdarlehen finanziert wird, haftet der Käufer mit der Immobilie selbst und persönlich für das Darlehen. Es ist daher wichtig, dass die gesamte Annuität fristgerecht und in jeweils vollem Umfang bedient wird. Dies ist unabhängig vom Vermietungsstand oder von der Höhe der Mietzahlungen, die an den Käufer durch den Mieter erfolgen. Es ist zu beachten, dass keine sogenannte Alterssicherung vorliegt, wenn das Ende der Finanzierung und die vollständige Rückzahlung des Darlehens erst einige Jahre nach dem Renteneintritt erfolgen.

Wir empfehlen keinen Kaufvertrag zu zeichnen, wenn eine Finanzierung notwendig, aber noch nicht final gezeichnet worden ist. Zeichnet der Käufer den Kaufvertrag und die Finanzierung erfolgt nicht, so kann er nicht vom Vertrag zurücktreten und muss den Kaufpreis zahlen. Kann er dies nicht tun, so führt dies im schlimmsten Fall zu Privatinsolvenz durch gerichtliches Vorgehen des Verkäufers. Unser Projekt wird demzufolge zum Schutz des Käufers und Verkäufers nur beurkundet, wenn der Käufer einen angemessenen Eigenkapital- und/oder Fremdkapitalnachweis erbringt.

## Fazit

Der Erfolg eines Immobilieninvestments hängt von vielen Parametern ab. Es gibt einige Risiken, aber auch viele Chancen. Bei unserem Projekt versuchen wir alle Risiken für den Käufer zu minimieren, damit dieser alle Chancen über die Haltedauer nutzen. Die Werthaltigkeit und Wertsteigerung kann während der Haltedauer bewertet werden, eine Realisierung der Wertsteigerung erfolgt aber erst mit Verkauf der Immobilie. Bei einem gewinnbringenden Verkauf sollte der Eigentümer der Immobilie prüfen, ob er den Gewinn zu jenem Zeitpunkt versteuern muss oder ob er sich unter Umständen in einem Bereich der Steuerfreiheit bewegt. Hierzu sollte der Rat eines Steuerberaters oder Rechtsanwaltes eingeholt werden.

Jedem Käufer muss bewusst sein, dass eine Immobilie eines Vermögens und Inflationsschutz bietet und dass jede Immobilie, egal welches Risiko eintritt, einen gewissen Sachwert innehat. Jedoch kann eine Kumulation von Risiken, also die Häufung mehrere Risiken in einem kurzen Zeitraum zu Vermögensverlusten oder einem Totalverlust führen. Kumulierte Risiken sind zum Beispiel das Auftreten eines Leerstandes in Verbindung mit steigenden Zinsen nach der Zinsbindung, erforderliche Instandsetzungen oder auch höhere Instandhaltungsaufwendungen.

Weiterhin muss erwähnt werden, dass die Darstellung der Chancen und Risiken einen Überblick über das Investment in Immobilien gibt, aber nicht abschließend ist, sondern die wichtigsten Aspekte aus der Sicht des Prospektherausgebers darstellt. Umso wichtiger ist nochmals der Hinweis, dass für eine detaillierte Prüfung und Unsicherheit eine fachkundige Beratung eingeholt werden sollte. Diese kann durch einen Steuerberater, einem Rechtsanwalt, einem Finanzierungsberater oder Notar erfolgen. Jedoch können keine Schadenersatzansprüche aufgrund eintretender Risiken gegen den Beratenden geltend gemacht werden.

Risiken gibt es bei jedem Investment. Es ist an jedem Käufer, diese einzuschätzen, einzupreisen und den Chancen gegenüberzustellen.