MIT DEM VERTRIEB BEAUFTRAGT:
DEUTSCHLAND.Immobilien
MARKTPLATZ FÜR ANLAGE-IMMOBILIEN

VERKAUF DURCH:
Ten Brinke

NEUBAU
BETREUTES WOHNEN

# GENERATIONENWOHNUNGEN KIßLEGG

## Im idyllischen Westallgäuer Luftkurort

© HSP Schleuter Planung / unverbindliche Visualisierung

# EINBLICK

## 01 VORTEILE EINER INVESTITION


04 Investition in die Zukunft

05 Wohneigentum für Selbstnutzer

06 Wohneigentum als Kapitalanlage

08 Die überlebenslange Sachwertrente


## 02 DIE GENERATIONENWOHNUNGEN KIßLEGG


10 Highlights

12 Planung und Architektur

14 Das Bauvorhaben
Organisation der Eigentümer

15 Der Verkäufer

16 Der Generalunternehmer

19 Das Bevorzugte Belegungsrecht PLUS


## 03 STANDORTANALYSE


20 Kißlegg (Makrolage, Mikrolage)

22 Umgebung und Standort

25 Demographische Prognosen


## 04 ZAHLEN, DATEN, FAKTEN


26 Grundrisse

31 Berechnungsbeispiel

32 Preisliste

34 Chancen und Risiken


## 05 DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK


42 Steckbrief

# INVESTITION IN DIE ZUKUNFT

Eine sichere und gewinnbringende Geldanlage sowie der Aufbau von Vermögen tragen viel zur persönlichen Lebenszufriedenheit bei. Allerdings wird es heute immer schwieriger, Geld anzulegen und mit ausreichender Rendite für die Zukunft und den Ruhestand vorzusorgen bzw. das vorhandene Vermögen zu sichern.

Jahrzehntelang galten Finanzprodukte wie das Sparbuch oder die Kapitallebens- oder Rentenversicherung als sicher und ertragreich. Bedingt durch die Finanzkrise der vergangenen Jahre werfen sie aber nur noch minimale Erträge ab. Auch der Großteil der Fonds hat für viele Sparer und Anleger ihren Reiz verloren. Während die Inflation infolge der Finanz- und Staatsschuldenkrise Spareinlagen schleichend entwertet, bietet die Investition in Grundbesitz einen weitestgehend verlässlichen Schutz des Kapitals.

Sachwerte, die nicht beliebig reproduzierbar sind, sind deutlich inflationsresistenter als Papiergeld und weitestgehend unabhängig von Börsenschwankungen. Immobilien gelten im Vergleich zu sonstigen Anlageformen unverändert als wertstabilere Kapitalanlage. Sie bieten Sicherheit, Inflationsschutz und Steuervorteile. Besonders vermietete Immobilien und die daraus resultierenden Mieteinnahmen stellen eine hervorragende Einnahmequelle dar. Bei der Planung von Immobilieninvestitionen sollten jedoch einige wichtige Aspekte beachtet werden, um eine langfristige Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten. Dazu zählen vor allem eine sorgfältige Standort- und Marktanalyse, die Einhaltung von optimaler Bauqualität – gerade im Hinblick auf die sich stetig weiterentwickelnden Energieeffizienzvorgaben – sowie die Auswahl von erfahrenen Projektbeteiligten.

# WOHNEIGENTUM FÜR SELBSTNUTZER

Viele Käufer einer Eigentumswohnung wollen die gekaufte Wohnung selbst beziehen und erfüllen sich damit ihren persönlichen Wohntraum.

Die Selbstnutzung einer Eigentumswohnung hat neben der gestalterischen Freiheit der privaten Räume einige weitere Vorteile: Man muss selbst keine Miete mehr zahlen und kann innerhalb der eigenen Wohnung Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen selbstständig vornehmen.

Die anhaltende Inflation macht auch die Investoren, die ihre Immobilie selber bewohnen, zu Gewinnern des Zinstiefs. Sie profitieren von einer langfristigen Vermögenssicherung und tragen einen wichtigen Teil zu ihrer Altersvorsorge bei. Ist der Kredit abbezahlt, muss nur noch das Hausgeld gezahlt werden. So reduzieren sich die Wohnkosten auf ein Minimum.

Selbstnutzer haben zudem Vorteile beim Wiederverkauf der Immobilie: Die 10-Jahres-Frist, die gilt um Verkaufsgewinne weitestgehend oder sogar vollständig steuerfrei zu erhalten, entfällt für Selbstnutzer, wenn die Immobilie im gesamten Zeitraum zwischen Erwerb und Verkauf selbst bewohnt wurde oder wenn die Wohnung im Jahr des Verkaufs und in den beiden vorangegangenen Jahren ausschließlich selbst genutzt wurde.

# WOHNEIGENTUM ALS KAPITALANLAGE

Bei Immobilien als Kapitalanlage stehen für die meisten privaten Kapitalanleger die Rendite, die langfristige Vermögenssicherung sowie eine mögliche Altersvorsorge im Vordergrund.

Die anhaltende Inflation, also die Erhöhung des Preisniveaus von Gütern und Dienstleistungen, hat einen Realverlust bei Sparguthaben zur Folge. Viele Anleger suchen daher nach Anlageformen, die das Vermögen erhalten. Immobilienbesitzer sind da deutlich im Vorteil: Anders als Anlagen in Geldwerte ist die Immobilie nicht direkt inflationsgefährdet. Auch verfügen Haushalte mit Immobilieneigentum im Durchschnitt auf lange Sicht über mehr Vermögen als Haushalte ohne Immobilieneigentum. Grund dafür sind die durch den Immobilienbesitz höheren Sparanstrengungen, bedingt durch die Zahlungsverpflichtungen für Zinsen und Tilgung. Viele nutzen diese Anlagemöglichkeit auch, um das Risiko innerhalb ihrer Vermögenslagen zu streuen oder um die Immobilie später doch einmal selbst zu nutzen.

Die aktuell niedrigen Kreditzinsen ebnen vielen Anlegern den Weg zu dieser attraktiven Anlagemöglichkeit. Die Attraktivität einer Investition in Anlage-Immobilien hat vielerlei Gründe: So wächst der Bedarf an Wohnraum stetig. Statistiken belegen schon jetzt, dass der verfügbare Wohnraum zukünftig nicht mehr ausreichen wird. Der sogenannte Remanenzeffekt beschreibt ein städtebauliches Problem, welches sich daraus ergibt, dass Familien in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, auch wenn sich durch familiäre Veränderungen, wie Auszug der Kinder, der Bedarf an Wohnfläche vermindert. So steigt real betrachtet der Bedarf an Wohnfläche pro Kopf.

Ein weiterer Grund für den künftig fehlenden Wohnraum ist der überalterte Wohnungsbestand. Deutschland hat ein riesiges Aufholpoten-

zial bei Neubauimmobilien. Mit der Investition in Immobilien können private Investoren ihren Teil zum dringend benötigten Bau von Wohnraum beitragen und nebenbei von einer langfristig sicheren Kapitalanlage profitieren.

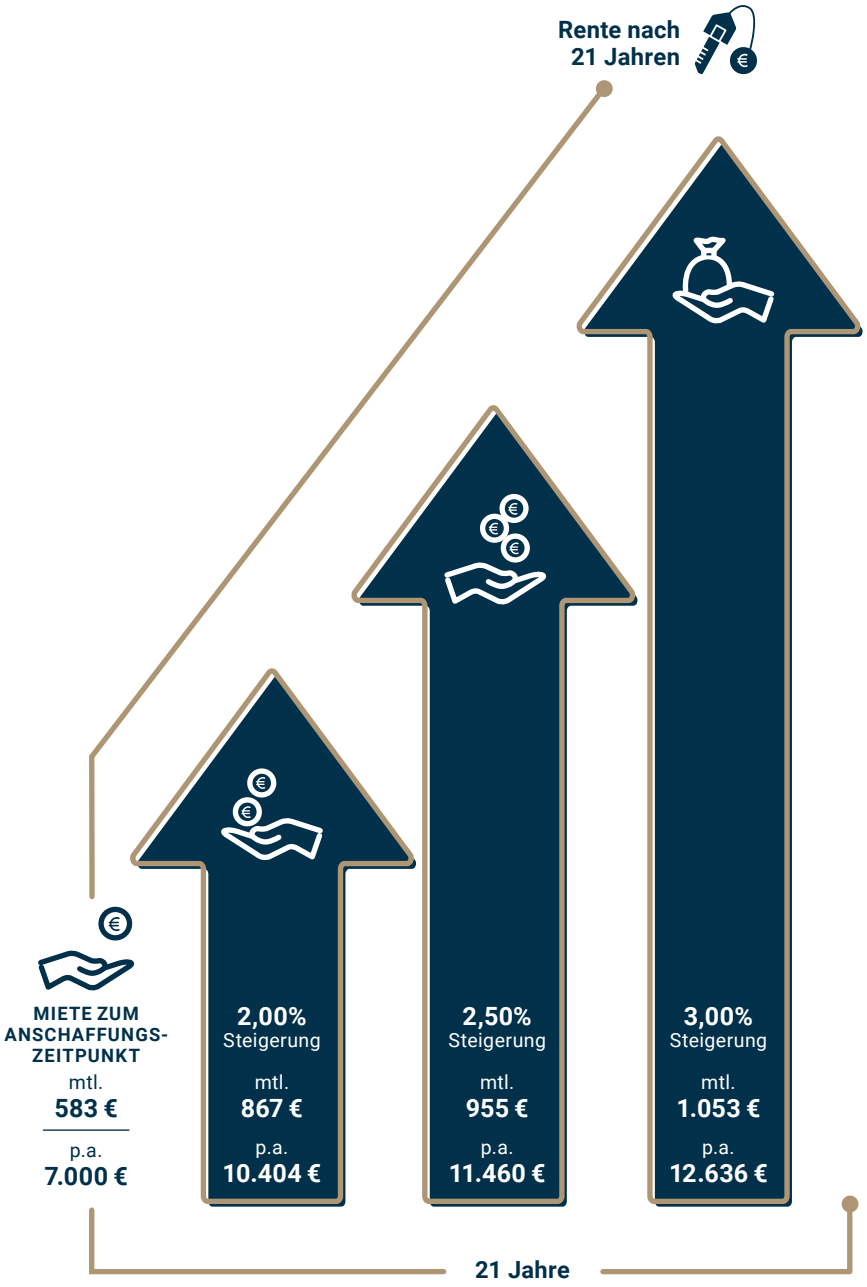
Der demographische Wandel führt derweil zu einer stark wachsenden älteren Bevölkerungsgruppe. So werden heutzutage andere Wohnformen gebraucht als noch vor einigen Jahrzehnten: Kleinere Wohnflächen, barrierefrei konzipiert mit Haltegriffen im Bad, lichten Türdurchgangsbreiten und Aufzugsanlagen, um auch die höher liegenden Stockwerke erreichen zu können. Immobilien, die optimale Bedingungen für altersgerechtes Wohnen bieten, sind sehr gefragt und sorgen ebenfalls für eine gute Vermietbarkeit und somit gesicherte Mieteinnahmen.

© Rawpixel.com - stock.adobe.com

# DIE ÜBERLEBENSLANGE SACHWERTRENTE

Profitieren Sie vom wachsenden Immobilienmarkt!

Wenn auch Sie sich schon mal gefragt haben, wie Sie mit Immobilien passives Einkommen für Ihren Ruhestand aufbauen können oder falls Sie nach den Vorteilen der Null-Zins-Politik für Ihren Vermögensaufbau und Ihre Kapitalanlage suchen: Es gibt einen Weg wie Sie Dritte an der nachhaltigen und sicheren Finanzierung Ihres Ruhestandes beteiligen können. Ihre ÜSR (Überlebenslange Sachwertrente) entspringt einer qualitätsgeprüften Anlage-Immobilie, die Sie zum Ruhestandsbeginn entschulden. Fortan erhalten Sie regelmäßige und im Zeitverlauf steigende Zahlungen (Rente = Miete), während sich der zugrunde liegende Vermögensgegenstand (Immobilie) ebenfalls im Wert entwickelt. Beides ist von Ihren biometrischen Daten unabhängig, so dass Ihnen Rente und Immobilie Ihr Leben lang zur Verfügung stehen; und darüber hinaus denen, die Sie unterstützen und versorgen möchten.




# Ewig Rente aus Miete

Sowohl die Immobilie als auch die Miete bestehen ein Leben lang und darüber hinaus.

| | | mtl. | p.a. |
|---|---|---|---|
| **Miete zum Anschaffungs-zeitpunkt** | — | 583 € | 7.000 € |
| **nach 20 Jahren bei Steigerung in %** | 2,00 % | 867 € | 10.404 € |
| | 2,50 % | 955 € | 11.460 € |
| | **3,00 %** | **1.053 €** | **12.636 €** |

01

# Highlights

## Bevorzugtes Belegungsrecht PLUS

Das besondere Extra – Heute schon an morgen denken

## Tiefgarage/Stellplatz

Jede Wohneinheit verfügt über einen Tiefgaragen- oder Stellplatz

## Neubau

Geringe Instandhaltungskosten

02

© HSP Schleuter Planung / unverbindliche Visualisierung

# PLANUNG UND ARCHITEKTUR

Der Wohnpark Kißlegg fügt sich auf dem ca. 5.500 m² großen Areal zwischen der Pfarrer-Lohr-Straße im Westen, der Paul-Moser-Straße im Osten und der südlichen Bürgermeister-Müller-Straße ein. Der dreistöckig konzipierte Wohnkomplex mit Staffel- und Untergeschoss ist ein Kombinationsobjekt aus Seniorenresidenz mit Pflegeappartements sowie 33 Generationenwohnungen für Jung und Alt, die sich über das ganze Gebäude verteilen: Im Erdgeschoss liegen im südlichen Trakt 2 der Wohnungen und haben jeweils eine Terrasse. Darüber befinden sich im ersten Geschoss 4 weitere Wohnungen, jeweils mit Balkon. 21 Einheiten erstrecken sich über die gesamte zweite Etage und verfügen entweder über eine Terrasse oder einen Balkon in verschiedenen Größen. Die 6 Wohnungen des Staffelgeschosses haben aufgrund ihrer teils recht großflächigen Terrassen Penthouse-Charakter.

Viele Grünflächen und heimische Pflanzen, bestehend aus Bodendeckern, Heistern und kleinkronigen Bäumen, werten rundum das Gelände auf. Zu jeder Wohnung gibt es zudem einen Tiefgaragenplatz im Untergeschoss oder eine Parkbucht auf dem Gelände. Auf der Seite vom Haupteingang in der Pfarrer-Lohr- sowie in der Paul-Moser-Straße sind zudem Parkbuchten vorhanden, an zwei davon können Elektrofahrzeuge geladen werden. Die Ladestationen gehören zum Gemeinschaftseigentum des Objekts und stehen Bewohnern, Besuchern und Beschäftigten zur freien Verfügung. Auch Stellplätze für Fahrräder sind ausreichend vorhanden.

*Die in der Grundlagenurkunde enthaltene Baubeschreibung ist umfangreicher als hier dargestellt. Die Einsicht in die vollumfängliche Baubeschreibung ist jederzeit möglich und kann digital vom Berater oder vom Verkäufer per E-Mail zugeschickt werden.*

## Die Generationenwohnungen

Die modernen Wohnungen sind unmöbliert, seniorengerecht konzipiert und haben zwischen ein und drei Zimmern mit Flächen von ca. 37 m² bis ca. 95 m².

Sie sind nach neuestem technischen, wie sanitären Standard entworfen. Die Duschbäder sind vollständig und ergonomisch ausgestattet. An den Waschtischen sowie den Handbrausen kommen Armaturen mit thermischem Verbrühschutz zum Einsatz. Vor den Fenstern verhindern elektrisch betriebene Rollläden eine zu starke Sonneneinstrahlung oder regulieren je nach Empfinden die Lichtverhältnisse. Unter Sicherheitsaspekten ist eine zentrale Schließ- sowie Gegensprechanlage vorgesehen.

## Das „Zwei-in-Ein"-Wohnkonzept

Im Erd-, dem ersten und dem Untergeschoss sind die Pflegeappartements und Logistikeinheiten der Seniorenresidenz angesiedelt. Die Generationenwohnungen sind komplett unabhängig von deren Betrieb und werden als autarke Eigentumswohnungen zur eigenen Nutzung oder für die Vermietung angeboten.

Das Wohnkonzept sieht vor, dass die Bewohner der Generationenwohnungen bei Bedarf auf hauswirtschaftliche Dienstleistungen des Betreibers der Einrichtung zugreifen können, was eine hervorragende Perspektive künftiger Eigentümer oder Mieter für die Ruhestandsplanung bietet. So wohnen diese auch in fortgeschrittenem Alter selbstbestimmt und weitestgehend uneingeschränkt, idealerweise in ihrem gewohnten Lebensumfeld.

© Jacob Lund – stock.adobe.com

# DAS BAUVORHABEN

Der Wohnpark Kißlegg wird als Neubau errichtet. Sämtliche notwendigen behördlichen Genehmigungen für die Errichtung des Gesamtkomplexes liegen vor. Der Bau hat bereits im Juni 2021 begonnen, die Fertigstellung wird voraussichtlich zum 01. Juni 2023 erfolgen, spätestens zum 01. Mai 2024 – dieser Termin wird im Kaufvertrag zugesichert.

# ORGANISATION DER EIGENTÜMER

Die Eigentümer/Investoren der einzelnen Generationenwohnungen schließen eine Eigentümergemeinschaft. Durch die Organisation in der Eigentümergemeinschaft wird die Möglichkeit der Wiederveräußerung des Wohnungs-/Teileigentums nicht beschränkt. Eine Zustimmung der weiteren Eigentümer ist für eine Veräußerung nicht notwendig.

02

# Der Verkäufer

**Die Ten Brinke Group B.V. stellt sich vor**

Die Ten Brinke Gruppe ist ein international erfolgreiches Unternehmen in den Bereichen Projektentwicklung, Bau und Asset Management. In fast 120 Jahren hat sich Ten Brinke zu einem Bauentwicklungsunternehmen mit Niederlassungen in den Niederlanden, Deutschland, Spanien, Portugal und Griechenland entwickelt, das sich mit sämtlichen Facetten des Immobilienmarktes auskennt. Zusammen mit rund 1.200 Mitarbeitern arbeitet das Unternehmen an einer Vielzahl von Projekten und generiert einen durchschnittlichen Jahresumsatz von rund einer Milliarde Euro. Ten Brinke deckt das gesamte Spektrum von Immobilienprojekten ab, von Grundstücksakquisition, Entwicklung von Bebauungs- und Nutzungskonzepten, Finanzierung, Planung, Ausführung als GU, Verkauf, Vermietung bis zum Asset Management.

Das umfangreiche Know-how, sowohl in der Entwicklung, als auch in der baulichen Realisierung von Projekten ermöglicht es, die gesamte Wertschöpfungskette des Immobilienmarktes abzubilden, vom privaten Eigenheim bis zum komplexen Großindustrieprojekt. Ten Brinke ist ein echtes Familienunternehmen und das spiegelt sich in der Kultur, den Werten und einer flachen Organisationsstruktur wieder. Die Erfüllung der persönlichen Wünsche und Anforderungen sowohl der Kundinnen und Kunden als auch der Partnerinnen und Partner haben höchste Priorität.

Ten Brinke zur Unternehmensphilosophie: „Chancen aufgreifen und Risiken vermeiden. In wirtschaftlich guten wie auch schlechten Zeiten ruhen wir uns nicht auf unseren Lorbeeren aus, sondern passen uns den Marktbedingungen an – indem wir Investitionen tätigen und unsere Strategie im Blick halten. Dynamik ist ein Bestandteil unseres Seins und Innovation sowie Tradition sind alltägliche Angelegenheiten."

Ten Brinke

Das Angenehme am Zusammenarbeiten ist das **Teilen von Wissen, um echte Synergien zu erzielen.**

*Seniorenresidenz Eitorf*

# DER GENERALUNTERNEHMER

Die Spuren der Anfänge des Bauunternehmens HEIM Infrastruktur GmbH mit Sitz in Göppingen führen bis ins Jahr 1750 zurück. Wie ein roter Faden zieht sich seitdem der Bau von Strukturobjekten durch die Generationen der Familie HEIM. Das traditionsreiche Unternehmen plant und baut seit vielen Jahren Bauwerke, die den Anforderungen von morgen gerecht werden. Dabei vertraut das Management immer auf den wichtigsten und besten Baustoff - Leidenschaft und Begeisterung. Geprägt vom Unternehmensleitbild „MIT LIEBE ANS WERK“ steht HEIM seinen Auftraggebern mit allen weitreichenden Erfahrungen, dem Know-how, den kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und einem umfangreichen Maschinenpark zur Verfügung.

**Die Geschäftsbereiche:**

- Schlüsselfertiges Bauen
- Tief-, Straßen- und Netzbau
- Gewerbe- und Industriebau (Hochbau / Sanierung)
- Verkehrslärmschutz

Ein weiteres Projekt in Zusammenarbeit mit DEUTSCHLAND.Immobilien:

**Schlüsselfertige Herstellung des Wohnparks Göggingen als Generalunternehmer**

- Zweiteiliger Gebäudekomplex in KfW-55 Bauweise
- Neubau Haus 1 mit 16 Wohnungen inkl. Technikzentrale mit BHKW
- Neubau Haus 2 mit 60 Pflege-Appartements, Cafeteria mit Küche und Wäscherei
- Gesamtbauzeit 18 Monate

*Neubau Wohnpark Göggingen*

## Unsere Referenzen:

**Neubau Lagerhalle als Generalübernehmer**

- Hallenneubau inkl. Planung
- Von Konzeption über Baugesuch bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe
- Stahlbau mit Sandwichelementen, Lichtband und RWA-Kuppeln
- Büro- und Sanitärräume in Trockenbau

Besonderheit: Stellung einer provisorischen Halle während der Bauzeit, um den Geschäftsbetrieb aufrecht zu erhalten.

*Neubau Lagerhalle als Generalübernehmer*

**Neubau McDonald´s Illertissen als Generalunternehmer**

- Neubau in 10 Wochen als Generalunternehmer
- Außenanlage 3.700 m², Gebäude 500 m²
- Steuerung von 80 Nachunternehmern inkl. Eigenleistung Rohbau und Außenanlage
- 114 Sitzplätze und 60 Plätze auf der Terrasse

Besonderheit: 10 Wochen Bauzeit vom Spatenstich bis zum ersten Big Mac. Modernste Restaurantvariante inkl. eines neuen Service- und Küchenkonzepts, digitalen Bestellmöglichkeiten und Kinderangeboten. Anspruchsvolles Innendesign mit Lochblech- und Spiegeldecke.

*Neubau McDonald´s als Generalunternehmer*

**Neubau „Innovationswerkstatt mit Show-Room, Büros und Besprechungsräumen“ als Generalübernehmer**

- Schlüsselfertige Erstellung über Konzeption, Baugenehmigung bis hin zur Schlüsselübergabe
- Innovationswerkstatt als Ausstellungsraum für Prototypen und Bemusterungen
- Besprechungsraum mit 14 m Länge und 13 m Breite ohne Stütze oder tragende Wand
- Einbau modernster Entertainment- und Video-Konferenz-Technik

Besonderheit: Glas-Schiebeelement mit 4 x 3 m und elektrischem Antrieb als Zufahrt für Prototypen.

*Neubau „Innovationswerkstatt" als Generalübernehmer*

# DAS BEVORZUGTE BELEGUNGSRECHT PLUS

**Das „Bevorzugte Belegungsrecht PLUS“ – exklusiv bei DEUTSCHLAND.Immobilien**

Käufer einer ausgewählten Immobilie aus den Anlageklassen Pflege und Betreutes Wohnen erhalten bei DEUTSCHLAND.Immobilien einen weiteren Mehrwert: das Bevorzugte Belegungsrecht PLUS. Das bedeutet, im Falle der eigenen Pflegebedürftigkeit oder der Ihrer Angehörigen erhalten Sie bzw. Ihre Angehörigen Wartelistenpriorität nicht nur in der Einrichtung, in der sich Ihre gekaufte Einheit befindet, sondern in allen Einrichtungen der Betreiber für Senioren- und Pflegeheime, die sich unserem Verbund Bevorzugtes Belegungsrecht PLUS angeschlossen haben. Damit erhöht sich für Sie die schnelle Verfügbarkeit eines Pflege- und Betreuungsplatzes enorm.

Die Rahmenbedingungen zur Nutzung des Bevorzugten Belegungsrechts Plus legt jeder Betreiber unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben individuell fest. Selbstverständlich beraten wir Sie gerne umfassend, wie Sie das bevorzugte Belegungsrecht in Ihrer Wunschimmobilie in Anspruch nehmen können. Eine aktuelle Übersicht über alle angeschlossenen Betreiber finden Sie unter:

www.bevorzugtes-belegungsrecht-plus.de

Mehr über das Bevorzugte Belegungsrecht PLUS erfahren.

# 9.098

Einwohner (Dez. 2017)

# 98

Einwohner je km²

# 92,4

Fläche Kißlegg in km²

Kißlegg

15 km Leutkirch im Allgäu
25 km Ravensburg
30 km Lindau
40 km Memmingen
45 km Bregenz (Österreich)
55 km Friedrichshafen
75 km Kempten im Allgäu
75 km Konstanz
80 km St. Gallen (Schweiz)
90 km Ulm

03

**1** Bahnhof | **2** Schlosspark | **3** Neues Schloss | **4** Kreissparkasse | **5** Apotheke | **6** Arzt | **7** Einkaufen | **8** Zahnarzt

## Verkehrsanbindung

Der Wohnpark Kißlegg befindet sich in der Pfarrer-Lohr-Str. 7 in 88353 Kißlegg. Die nächste Autobahn ist die A96, von wo aus man südwärts in einer halben Stunde Lindau am Bodensee oder ostwärts nach knapp zwei Stunden München erreicht. Über die Landesstraße L325 geht es in westlicher Richtung nach Ravensburg. Wer in den Flieger steigen möchte kann am ca. 30 km entfernten „Bodensee-Airport“ in Friedrichshafen einchecken.

## Umgebung

Kißlegg liegt durch seine unmittelbare Nähe zu den Alpen, dem Bodensee und der Schweiz in einer der imposantesten Landschaften Deutschlands. Somit bietet der Luftkurort einen hohen Naherholungswert. 20 km von Kißlegg entfernt liegt ein größeres Einkaufszentrum. Das nächste Krankenhaus ist 10 km entfernt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte etc. sind direkt vor Ort.

© Sina Ettmer - stock.adobe.com

*Altes Lederhaus – Teil Oberschwäbischen Barockstraße*

© cityfoto24 - stock.adobe.com

*Insel Mainau im Bodensee*

# UMGEBUNG UND STANDORT

Die Gemeinde Kißlegg mit ihren nahezu 9.000 Einwohnern liegt in Oberschwaben im Westallgäu an der „Oberschwäbischen Barockstraße“ und ist ein Luftkurort des Landkreises Ravensburg nicht weit vom Bodensee. Sie gehört zum Regierungsbezirk Tübingen im Südosten von Baden-Württemberg.

Zur Namensgebung wurde überliefert, dass sich hier bereits im 9. Jahrhundert eine adlige Familie angesiedelt hat. Diese errichtete im 11./12. Jahrhundert die Burg Kisilegge, was sich von einem der Familienmitglieder namens Kisololt, Kisilhar oder Kisalfrid ableitete. Nachdem sich die Burgherren 1227 „Herren von Kiselegge“ bezeichneten, war der Grundstein für die Ortsbezeichnung gelegt. Seit dem 15. Jahrhundert kennt man es nur noch unter Kißlegg. Als Ortsteile zählen das gleichnamige Kißlegg, Sommersried, Emmelhofen, Wiggenreute, Waltershofen und Immenried dazu.

*Blick auf die Kirche in Kißlegg*

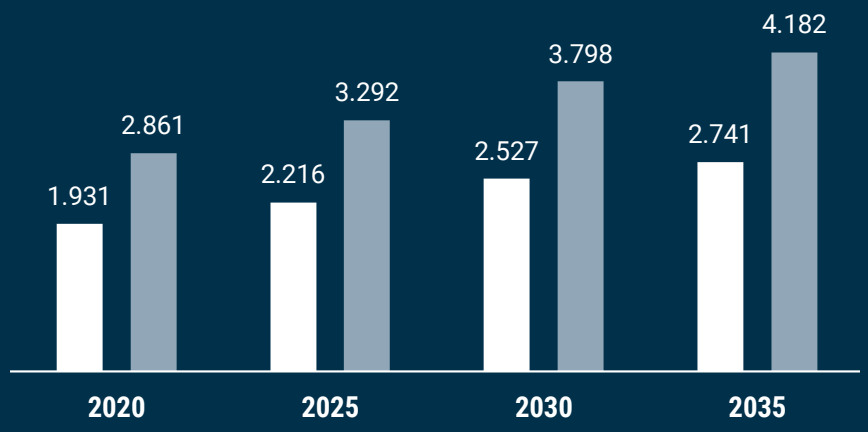
Eine der wohl beeindruckendsten historischen Sehenswürdigkeiten ist das „Alte Schloss“ aus dem 16. Jahrhundert, das durch seine Staffelgiebel auffällt, die in der romanischen Architektur ihren Ursprung haben. Anfang des 18. Jahrhunderts wurde das „Neue Schloss“ mit barocker Ausstattung, Schlosskapelle und einem Schlossgarten nach englischem Vorbild gebaut. Seit 1960 gehört das Schloss der Gemeinde Kißlegg und diente später diversen Schulen, Schulungszentren und einem Museum als kulturelle Einrichtung. Neben diesen geschichtlichen Highlights gibt es auch Sehenswertes, was der Natur entsprungen ist, wie z.B. das Naturdenkmal „Heiliger Stein“ im Wald bei Waltershofen mit einem geschätzten Gewicht von rund 39 Tonnen. Eingebettet in die Kißlegger Seenplatte kommen Naturliebhaber mit dem „Hochmoorlehrpfad“ und einem Netz an Rad- und Wanderwegen auf ihre Kosten. Bei Fans der fünften Jahreszeit ist Kißlegg auch bekannt durch die „Kißlegger Fasnet“ des 17. Jahrhunderts. Am Obersee, unweit der Altstadt von Kißlegg, kann man sich an heißen Tagen im Strandbad abkühlen.

*Das „Neue Schloss“*

© Africa Studio - stock.adobe.com

# DEMOGRAPHISCHE PROGNOSEN FÜR KIßLEGG

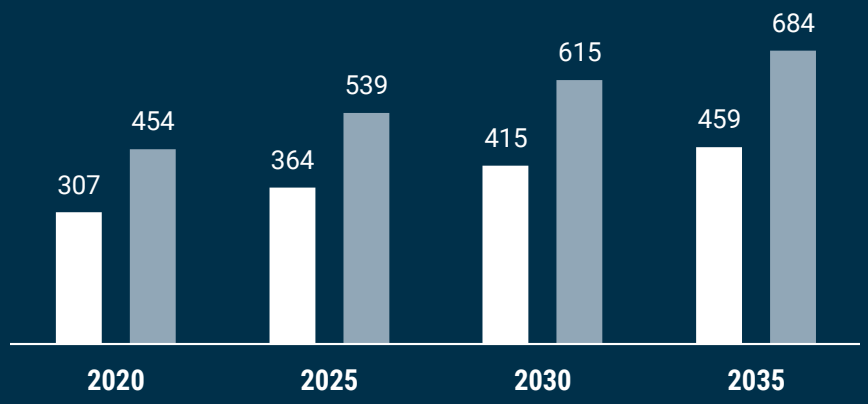
## Hohe Altersklassen | 65 Jahre und älter



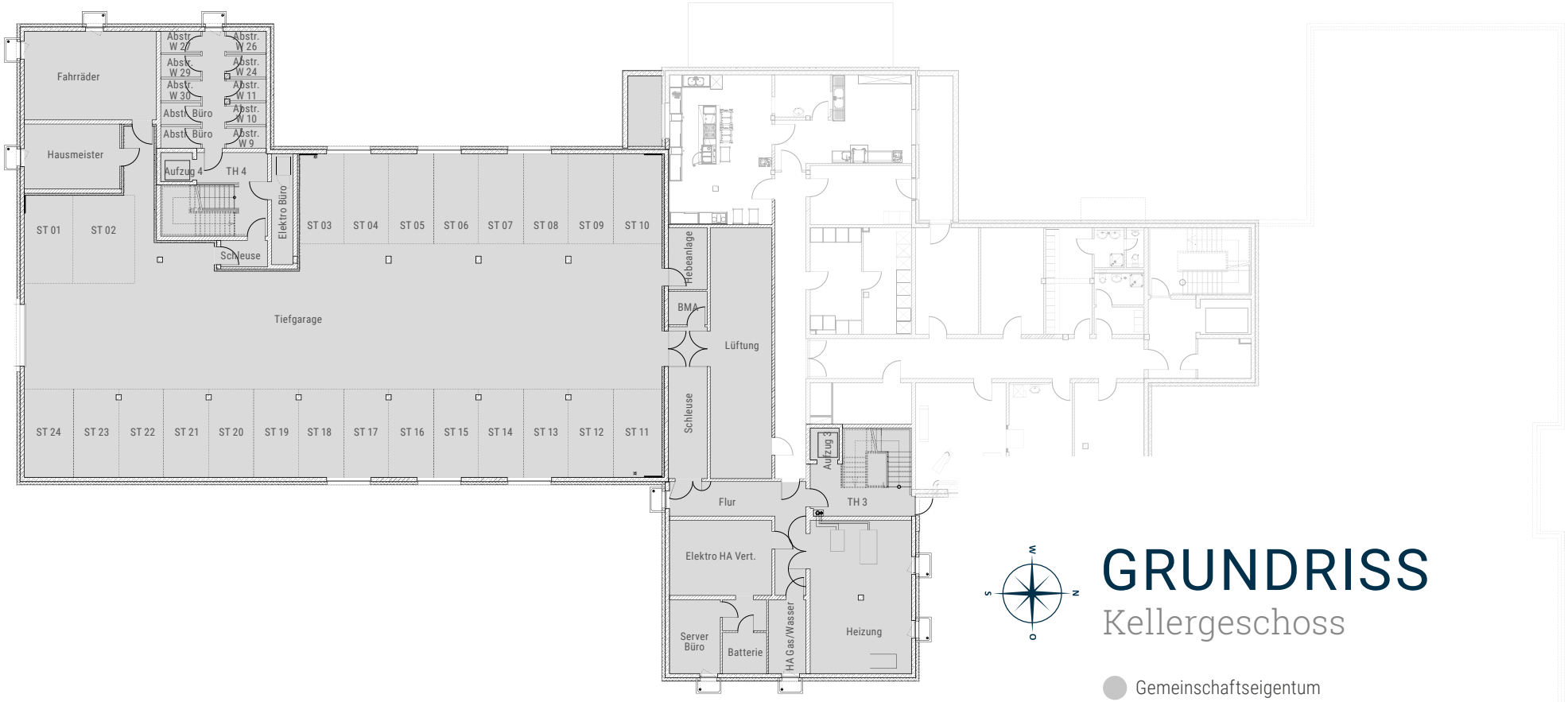

In der Gemeinde Kißlegg wird die Anzahl der Einwohner, die 65 Jahre und älter sind, langfristig gesehen zunehmen. Während es im Jahr 2020 bereits 1.931 Bürger in dieser Altersklasse in der Gemeinde gab, wird für das Jahr 2035 die Zahl von 2.741 Bürgern prognostiziert. Auch im Einzugsgebiet der Generationenwohnungen Kißlegg im Umkreis von 10 km zeigen die Prognosen einen steigenden Trend und werden 2035 sogar mit einem Wert von 4.182 Bürgern prognostiziert.

*Quelle: www.on-geo.de Prognose 2020 – 2035 Hochaltrige und Pflegebedürftige*

## Pflegebedürftige | 65 Jahre und älter (alle Arten der Betreuung)




In Anbetracht der Tatsache, dass der Anteil der Bevölkerungsschicht im Alter 65+ in der Gemeinde Kißlegg und Umgebung steigen wird, liegt es nahe, dass auch die Anzahl der Pflegebedürftigen und damit der Bedarf an altersgerechten Wohnformen in den nächsten Jahren wachsen wird.



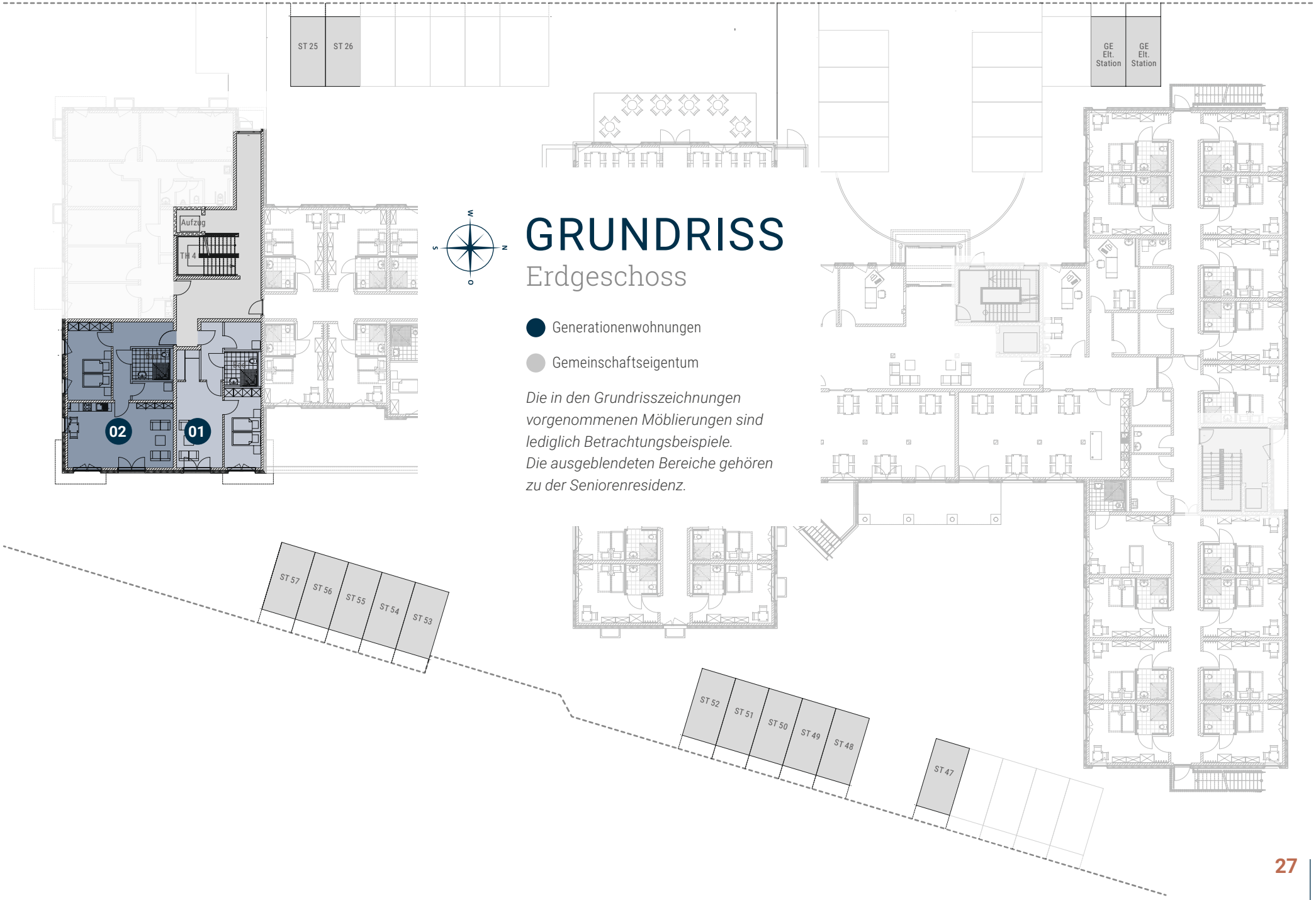

# GRUNDRISS

## Kellergeschoss

Gemeinschaftseigentum

*Die in den Grundrisszeichnungen vorgenommenen Möblierungen sind lediglich Betrachtungsbeispiele. Die ausgeblendeten Bereiche gehören zu der Seniorenresidenz.*

04




# GRUNDRISS

## Erdgeschoss

- Generationenwohnungen
- Gemeinschaftseigentum

*Die in den Grundrisszeichnungen vorgenommenen Möblierungen sind lediglich Betrachtungsbeispiele. Die ausgeblendeten Bereiche gehören zu der Seniorenresidenz.*

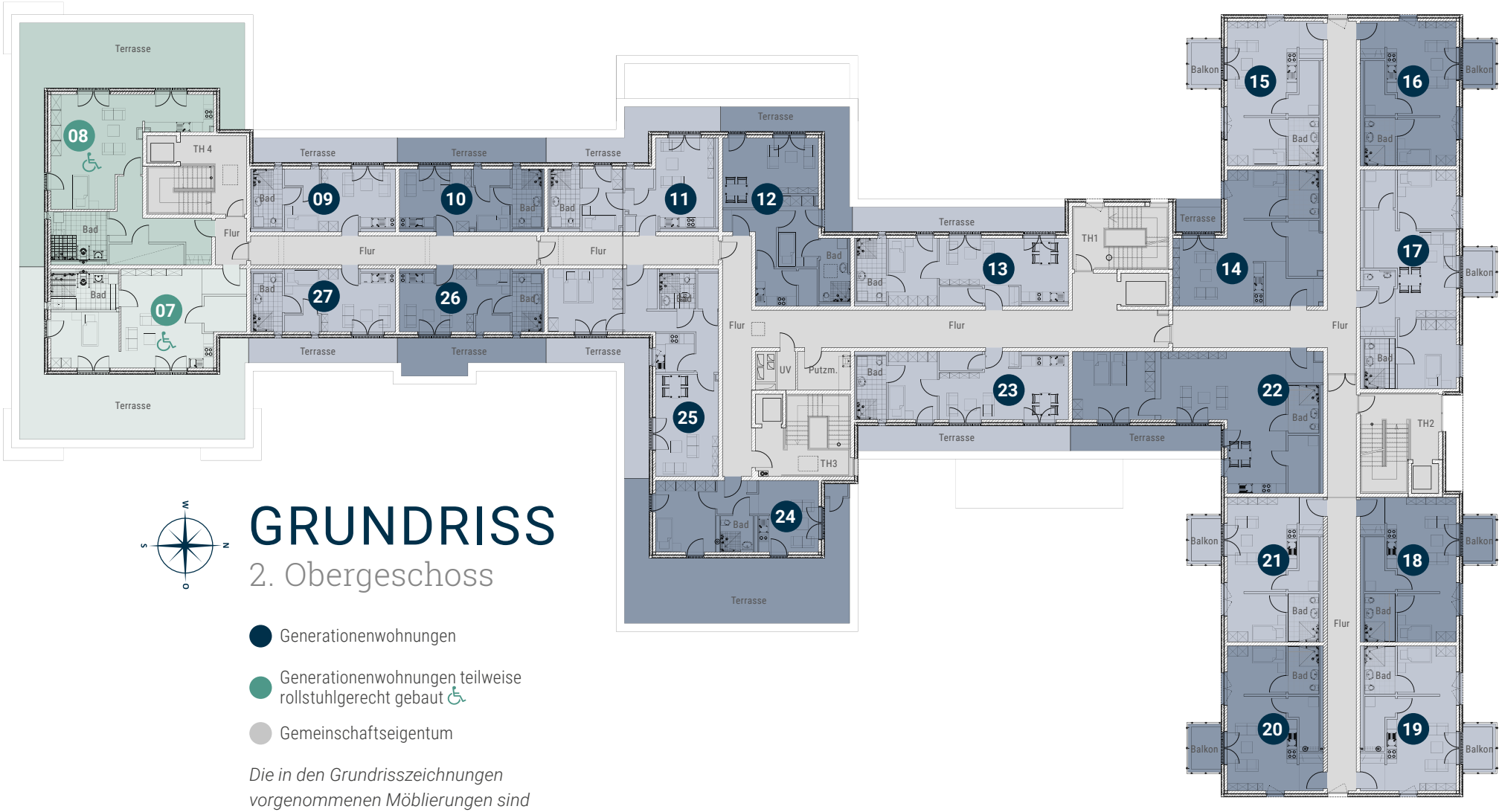
# GRUNDRISS

## 1. Obergeschoss

- Generationenwohnungen
- Generationenwohnungen teilweise rollstuhlgerecht gebaut
- Gemeinschaftseigentum

*Die in den Grundrisszeichnungen vorgenommenen Möblierungen sind lediglich Betrachtungsbeispiele. Die ausgeblendeten Bereiche gehören zu der Seniorenresidenz.*

04

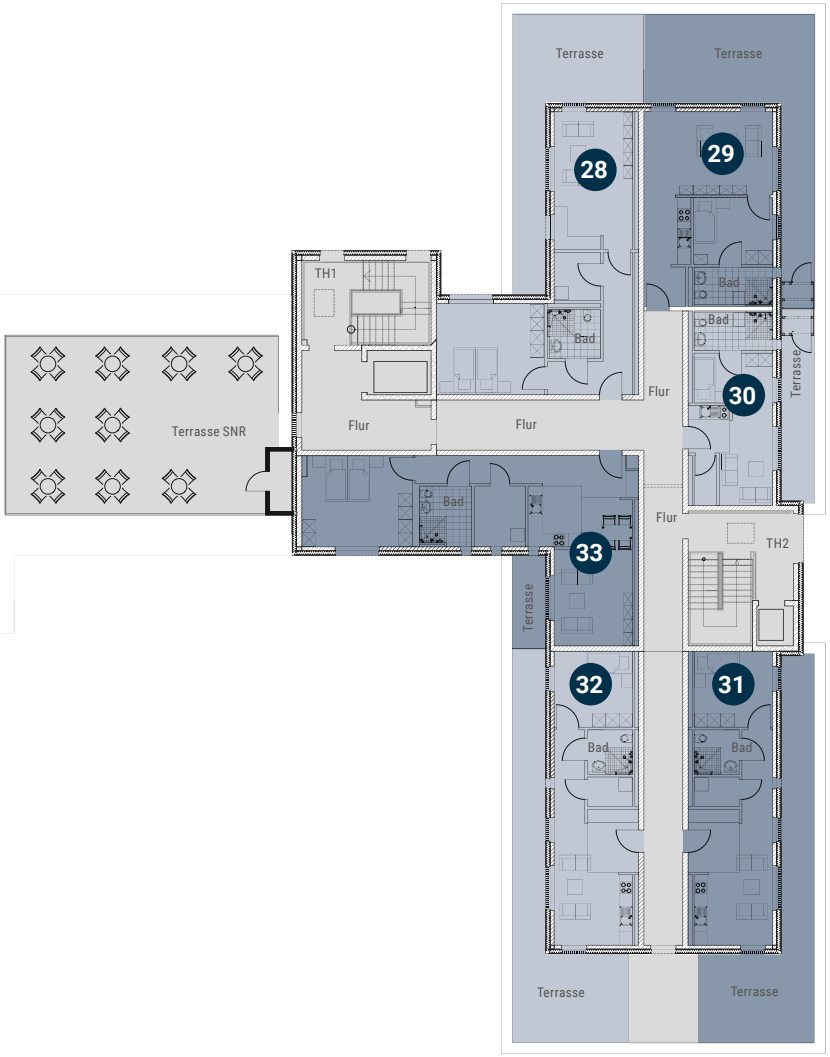



# GRUNDRISS

## 2. Obergeschoss

- Generationenwohnungen
- Generationenwohnungen teilweise rollstuhlgerecht gebaut
- Gemeinschaftseigentum

*Die in den Grundrisszeichnungen vorgenommenen Möblierungen sind lediglich Betrachtungsbeispiele.*




# GRUNDRISS

## Staffelgeschoss

- Generationenwohnungen
- Gemeinschaftseigentum

*Die in den Grundrisszeichnungen vorgenommenen Möblierungen sind lediglich Betrachtungsbeispiele. Die ausgeblendeten Bereiche gehören zu der Seniorenresidenz.*

04

# BERECHNUNGSBEISPIEL

## Generationenwohnung (Nr. 06/ 1.OG)

86,00 m² Wohnfläche und Tiefgaragen-Stellplatz

| | |
|---|---|
| Kaufpreis der Wohneinheit und des Stellplatzes | 459.857 € |
| **Erwerbsnebenkosten**<br>Zzgl. Grunderwerbsteuer 5,00 % | 22.993 € |
| Notar- und Gerichtskosten ca. 2,00 % | 9.197 € |
| **Gesamtaufwand** | **492.047 €** |
| Miete Wohnung und Stellplatz monatlich<br>Die kalkulierte monatliche Miete setzt sich zusammen aus 12,50 €/m² Wfl. und 80 € für den TG-Stellplatz. | 1.155 € |
| Verwaltungskosten WEG kalkuliert (monatlich) inkl. Mwst.<br>Optional Verwaltungskosten SE (kalkuliert, monatlich) 25 € inkl. MwSt | -25 € |
| Instandhaltungsrücklagen (kalkuliert)<br>0,50 €/m² monatlich | -43 € |
| **Monatliche Einnahmen vor Steuer** | **1.087 €** |

**Amortisationszeit** (beispielhaft)

$$\frac{\text{492.047 € Gesamtaufwand}}{\text{1.087 € Monatl. Einnahmen vor Steuer}}$$

453 Monate | **ca. 38 Jahre**

** Im Rahmen der Verwaltung können punktuell weitere Kosten entstehen, bitte beachten Sie die Regelungen des Verwaltervertrages.*

Die vorgenommene Möblierung in der Visualisierung ist lediglich ein Betrachtungsbeispiel. Alle Werte im Berechnungsbeispiel wurden gerundet. Die beispielhafte Kalkulation des Amortisationszeitraums für die Investition beruht auf den monatlichen Einnahmen vor Steuer. Die Einnahmen aus der Vermietung sind zu versteuern. Die Höhe der Steuerabzüge auf die Einnahmen sowie etwaige Möglichkeiten einer Steuererstattung durch Abschreibung der Investition sind von dem für Sie geltenden Steuersatz sowie von den für Sie geltenden steuerrechtlichen Bestimmungen abhängig. Ihre Netto-Einnahmen entsprechen somit nicht den Einnahmen vor Steuern aus dem Berechnungsbeispiel. Der Amortisationszeitraum für Ihre Investition kann bei Berücksichtigung der steuerlichen Aspekte somit von dem kalkulierten Zeitraum abweichen, auch dann, wenn sie den beispielhaft genannten Betrag investiert haben. Zu den Auswirkungen Ihrer Steuerpflicht auf Ihre Einnahmen und den Amortisationszeitraum sollten Sie eine individuelle Beratung durch einen Steuerberater Ihres Vertrauens vornehmen. Das vorliegende Berechnungsbeispiel basiert auf der kalkulierten Miete pro Quadratmeter. Die ortsübliche Miete kann sich im Lauf der Jahre erhöhen oder verringern. Hierdurch kann sich Amortisationszeit Ihres Investments ebenfall verkürzen oder verlängern. Eine zuverlässige Prognose der Entwicklung des Mietzinses ist nicht möglich.

# PREISLISTE

Einheiten und Preise für das Topinvestment „Generationenwohnungen Kißlegg“.

| Nr.[1] | Etage | Art | | Fläche Wohneinheit | TG- oder Stellplatz | TG- oder Stellplatz Nr. | Abstellraum UG | Fläche gesamt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | EG | 2-Zimmerwohnung | | 58,94 m² | TG-Platz | ST03 | | 58,94 m² |
| 2 | EG | 2-Zimmerwohnung | | 77,52 m² | Stellplatz | ST47 | | 77,52 m² |
| 3 | 1.OG | 2-Zimmerwohnung | | 53,28 m² | TG-Platz | ST04 | | 53,28 m² |
| 4 | 1.OG | 2-Zimmerwohnung | ♿ | 72,61 m² | TG-Platz | ST05 | | 72,61 m² |
| 5 | 1.OG | 2-Zimmerwohnung | | 56,94 m² | TG-Platz | ST06 | | 56,94 m² |
| 6 | 1.OG | 3-Zimmerwohnung | | 86,00 m² | TG-Platz | ST07 | | 86,00 m² |
| 7 | 2.OG | 2-Zimmerwohnung | ♿ | 81,70 m² | TG-Platz | ST08 | | 81,70 m² |
| 8 | 2.OG | 1-Zimmerwohnung | ♿ | 94,86 m² | TG-Platz | ST09 | | 94,86 m² |
| 9 | 2.OG | 1-Zimmerwohnung | | 34,11 m² | Stellplatz | ST48 | 2,82 m² | 36,93 m² |
| 10 | 2.OG | 1-Zimmerwohnung | | 34,07 m² | Stellplatz | ST49 | 2,83 m² | 36,90 m² |
| 11 | 2.OG | 2-Zimmerwohnung | | 45,93 m² | TG-Platz | ST10 | 2,83 m² | 48,76 m² |
| 12 | 2.OG | 2-Zimmerwohnung | | 59,97 m² | TG-Platz | ST11 | | 59,97 m² |
| 13 | 2.OG | 2-Zimmerwohnung | | 54,48 m² | TG-Platz | ST12 | | 54,48 m² |
| 14 | 2.OG | 2-Zimmerwohnung | | 59,35 m² | TG-Platz | ST13 | | 59,35 m² |
| 15 | 2.OG | 2-Zimmerwohnung | | 48,70 m² | Stellplatz | ST50 | | 48,70 m² |
| 16 | 2.OG | 2-Zimmerwohnung | | 48,70 m² | TG-Platz | ST14 | | 48,70 m² |
| 17 | 2.OG | 3-Zimmerwohnung | | 72,79 m² | TG-Platz | ST15 | | 72,79 m² |
| 18 | 2.OG | 2-Zimmerwohnung | | 48,70 m² | Stellplatz | ST51 | | 48,70 m² |
| 19 | 2.OG | 2-Zimmerwohnung | | 48,70 m² | Stellplatz | ST52 | | 48,70 m² |
| 20 | 2.OG | 2-Zimmerwohnung | | 48,70 m² | Stellplatz | ST53 | | 48,70 m² |
| 21 | 2.OG | 2-Zimmerwohnung | | 48,70 m² | Stellplatz | ST54 | | 48,70 m² |
| 22 | 2.OG | 2-Zimmerwohnung | | 86,80 m² | TG-Platz | ST16 | | 86,80 m² |
| 23 | 2.OG | 2-Zimmerwohnung | | 54,66 m² | TG-Platz | ST17 | | 54,66 m² |
| 24 | 2.OG | 2-Zimmerwohnung | | 58,03 m² | TG-Platz | ST18 | 2,83 m² | 60,86 m² |
| 25 | 2.OG | 2-Zimmerwohnung | | 73,83 m² | TG-Platz | ST19 | | 73,83 m² |
| 26 | 2.OG | 1-Zimmerwohnung | | 34,98 m² | Stellplatz | ST55 | 2,83 m² | 37,81 m² |
| 27 | 2.OG | 1-Zimmerwohnung | | 34,21 m² | Stellplatz | ST56 | 2,83 m² | 37,04 m² |
| 28* | SG | 2-Zimmerwohnung | | 73,97 m² | TG-Platz | ST20 | | 73,97 m² |
| 29* | SG | 2-Zimmerwohnung | | 61,02 m² | TG-Platz | ST21 | 2,83 m² | 63,85 m² |
| 30* | SG | 1-Zimmerwohnung | | 34,82 m² | Stellplatz | ST57 | 2,83 m² | 37,65 m² |
| 31* | SG | 2-Zimmerwohnung | | 56,50 m² | TG-Platz | ST22 | | 56,50 m² |
| 32* | SG | 2-Zimmerwohnung | | 56,61 m² | TG-Platz | ST23 | | 56,61 m² |
| 33* | SG | 2-Zimmerwohnung | | 75,91 m² | TG-Platz | ST24 | | 75,91 m² |

| Kaufpreis pro m² | Kaufpreis Wohneinheit | Kaufpreis TG-Stellplatz | Kaufpreis Stellplatz | Kaufpreis Abstellraum UG | Kaufpreis gesamt² |
|---|---|---|---|---|---|
| 4.999,50 € | 294.671 € | 29.900 € | | | 324.571 € |
| 4.999,50 € | 387.561 € | | 9.900 € | | 397.461 € |
| 4.999,50 € | 266.373 € | 29.900 € | | | 296.273 € |
| 4.999,50 € | 363.014 € | 29.900 € | | | 392.914 € |
| 4.999,50 € | 284.672 € | 29.900 € | | | 314.572 € |
| 4.999,50 € | 429.957 € | 29.900 € | | | 459.857 € |
| 4.999,50 € | 408.459 € | 29.900 € | | | 438.359 € |
| 4.999,50 € | 474.253 € | 29.900 € | | | 504.153 € |
| 4.999,50 € | 170.533 € | | 9.900 € | 5.000 € | 185.433 € |
| 4.999,50 € | 170.333 € | | 9.900 € | 5.000 € | 185.233 € |
| 4.999,50 € | 229.627 € | 29.900 € | | 5.000 € | 264.527 € |
| 4.999,50 € | 299.820 € | 29.900 € | | | 329.720 € |
| 4.999,50 € | 272.373 € | 29.900 € | | | 302.273 € |
| 4.999,50 € | 296.720 € | 29.900 € | | | 326.620 € |
| 4.999,50 € | 243.476 € | | 9.900 € | | 253.376 € |
| 4.999,50 € | 243.476 € | 29.900 € | | | 273.376 € |
| 4.999,50 € | 363.914 € | 29.900 € | | | 393.814 € |
| 4.999,50 € | 243.476 € | | 9.900 € | | 253.376 € |
| 4.999,50 € | 243.476 € | | 9.900 € | | 253.376 € |
| 4.999,50 € | 243.476 € | | 9.900 € | | 253.376 € |
| 4.999,50 € | 243.476 € | | 9.900 € | | 253.376 € |
| 4.999,50 € | 433.957 € | 29.900 € | | | 463.857 € |
| 4.999,50 € | 273.273 € | 29.900 € | | | 303.173 € |
| 4.999,50 € | 290.121 € | 29.900 € | | 5.000 € | 325.021 € |
| 4.999,50 € | 369.113 € | 29.900 € | | | 399.013 € |
| 4.999,50 € | 174.883 € | | 9.900 € | 5.000 € | 189.783 € |
| 4.999,50 € | 171.033 € | | 9.900 € | 5.000 € | 185.933 € |
| 5.399,50 € | 399.401 € | 29.900 € | | | 429.301 € |
| 5.399,50 € | 329.477 € | 29.900 € | | 5.000 € | 364.377 € |
| 5.399,50 € | 188.011 € | | 9.900 € | 5.000 € | 202.911 € |
| 5.399,50 € | 305.072 € | 29.900 € | | | 334.972 € |
| 5.399,50 € | 305.666 € | 29.900 € | | | 335.566 € |
| 5.399,50 € | 409.876 € | 29.900 € | | | 439.776 € |

*[1] Laut Teilungserklärung*

*[2] Im Kaufpreis nicht enthalten und vom Käufer zu tragen sind Kosten für Notar, Grundbuchamt, Grundschuldbestellung und sonstige Behörden von ca. 2,00 %, Grunderwerbsteuer 5,00 %, evtl. anfallende Kosten für Kaufpreisfinanzierungen etc.*

** Jeder Eigentümer einer Wohnung im Staffelgeschoss erhält jeweils zu 1/6 ein Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse nebst dazugehörigem Abstellraum (Grundfläche ca. 105 m²).*

# KUNDENINFORMATIONEN ZU CHANCEN UND RISIKEN

Immobilieninvestitionen bieten vor allem gute Chancen, um von der allgemein prognostizierten Wertsteigerung zu profitieren. Aktuell betrachtet liegen die Grundstückswerte, Baupreise und Zinsen relativ niedrig. Im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen ist eine Immobilie grundsätzlich als wertbeständig und krisensicher zu bezeichnen.

Inflationäre Einflüsse, wie sie aufgrund der aktuellen Finanzpolitik befürchtet werden, sind aufgrund der geringen Verfügbarkeit von Grund und Boden nicht zu erwarten, weshalb langfristig gesehen eine gute Chance zur Wertsteigerung besteht. Jedoch gibt es in jeder Phase der Haltedauer auch ein Wertverlustrisiko.

Insofern birgt das in diesem Exposé angebotene Investment, wie jede andere Kapitalanlage auch, nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Diese Informationen dienen dazu, Sie möglichst umfassend auch über oftmals sehr unwahrscheinliche, jedoch denkbare Risiken aufzuklären. Jedes Investment verfolgt das Ziel, die Chancen möglichst weitgehend zu nutzen und die Risiken entweder von vornherein zu vermeiden oder – wenn sie eingetreten sind – in ihrer negativen Wirkung zu begrenzen.

Die Zukunftsaussagen stellen immer nur eine Prognose dar. Prognosen sind jedoch immer unsicher, sodass die Entwicklungen in der Zukunft hinsichtlich der Chancen-/Risikorelation anders verlaufen können als fortgeschriebene Vergangenheitstrends. Insofern kann zwar vielen Risiken vorgebeugt und damit die Produktsicherheit merklich erhöht werden, aber es lassen sich nicht alle denkbaren künftigen Risiken verhindern.

Nachfolgend lesen Sie einige der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen. Entscheidend für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind zuverlässige Vertragspartner, ein guter Standort, eine rechtssichere Vertragsgestaltung, moderne und qualitativ gute Immobilien sowie ein durchdachtes, marktfähiges Nutzungskonzept, eine ordentliche Verwaltung, eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung, eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide Finanzierung. Zu berücksichtigen ist, dass die Beurteilung immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen zwangs-

läufig nur Annahmen sein können. Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die dargestellten Chancen und Risiken auch kumuliert, d. h. gehäuft, eintreten können.

### Vertragspartner

Die Wahl des richtigen Partners ist bei einer Immobilieninvestition von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für die Verkäufer- als auch für die Käuferseite. Die Verkäuferseite schließt und hält daher nur Verträge mit Erwerbern, die durch einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes belegen, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und eingeplante Fremdmittel zugesagt sind. Umgekehrt versichert der Verkäufer, dass er für dieses Projekt mit ausreichend Finanzmitteln ausgestattet ist, und belegt, dass seine wirtschaftlichen Verhältnisse sowie seine Leistungsfähigkeit u. a. durch die in der Vergangenheit realisierten Referenzprojekte gesichert sind. Der Verkäufer stellt hierfür Referenzen zur Verfügung. Bei Insolvenz des Verkäufers hat der Käufer nach Bildung des Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Vertragsgegenstands.

### Geeignete Käufer

Geeignet sind nur Kunden mit einer langfristigen Investitionsabsicht von 10 Jahren und mehr. Das investierte Kapital liegt langfristig fest. Kunden, die in den nächsten Jahren auf Liquidität aus dem investierten Kapital angewiesen sind, sollten von einer Immobilieninvestition in der Regel absehen. Auch die Realisierung kurzfristiger Spekulationsgewinne bildet die Ausnahme und sollte nicht das Ziel einer solchen Investition sein. Das Gleiche trifft für steuerliche Vorteile zu, die häufig mit einer Immobilieninvestition verknüpft sind. Steuerliche Vorteile schaffen zwar einen zusätzlichen Anreiz, sollten aber nicht Hauptmotiv einer Anlageentscheidung in Immobilien sein, die dauerhaft und unter den unterschiedlichsten realen Marktbedingungen vermietbar sein müssen. Bei Einschätzung seiner persönlichen Risikotragfähigkeit sollte der Kunde beachten, dass in besonders ungünstigen Fällen mehrere Risiken gleichzeitig auftreten können. In solchen Extremfällen sollte der Kunde in der Lage sein, bei eventuell ausfallenden Mieteinnahmen trotzdem aus seinem laufenden Einkommen oder Vermögen die Annuität einer Fremdfinanzierung zu bedienen. Es sei angemerkt, dass im Folgenden keinesfalls sämtliche Chancen und Risiken zur Immobilieninvestition erfasst, sondern nur die wichtigsten nach bestem Wissen und Gewissen genannt werden. Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Investors nicht zwangsläufig ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (z. B. Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten.

## CHANCEN

**Immobilieninvestition**

Investitionen in Immobilien gelten seit Jahren als besonders krisen- und inflationssicher, da sie ein hohes Maß an Wertbeständigkeit bieten. Immobilien erfüllen die wichtigsten Kriterien für einen langfristigen Vermögensaufbau wie Sicherheit, Rentabilität und Wertzuwachs und sind daher seit Generationen eine der bewährtesten Anlagen zur Altersvorsorge.

**Steuerliche Perspektive**

Neben den allgemeinen Vorteilen eines Immobilieninvestments ergeben sich bei dem vorliegenden Angebot sowohl in der Investitionsphase als auch in der Vermietungsphase steuerliche Wirkungen, die die Wirtschaftlichkeit der Investition bei entsprechender Steuerprogression positiv beeinflussen.

## RISIKEN

Eine Investition in eine Wohnimmobilie birgt – wie jede Kapitalanlage – Risiken. Es handelt sich um eine langfristige Investition. In jeder Phase des Erwerbs und der Haltedauer können Wert- und Vermögensverluste eintreten. Selbst das Totalverlustrisiko kann nicht ausgeschlossen werden, sei es durch die Realisierung eines außergewöhnlich hohen Einzelrisikos oder die Kumulation verschiedener Risikofaktoren. Insbesondere im Fall der Fremdfinanzierung kann nicht nur ein Verlust der Immobilie bzw. des dort gebundenen Kapitals eintreten, sondern eine darüber hinausgehende Verpflichtung aus den eingegangenen Darlehensverbindlichkeiten bestehen, die auch das übrige Vermögen betrifft.

Keinem seriösen Unternehmen ist es möglich, die zukünftige Entwicklung der Wirtschaft bzw. des Immobiliensektors sicher zu prognostizieren oder gar individuelle Gewinn- oder Ertragsprognosen über einen längeren Zeitraum hinweg abzugeben. Eine entsprechende Betrachtung ist stets nur eine Bestandsaufnahme. Darüber hinaus ergeben sich aus der jeweiligen persönlichen Situation des Käufers wirtschaftliche, steuerliche oder rechtliche Aspekte, die naturgemäß bei der nachfolgenden Darstellung nicht alle berücksichtigt werden können. Auch hierdurch kann es zu einer anderen Gewichtung oder Kumulation von Risiken mit entsprechenden Auswirkungen kommen.

Da das wirtschaftliche Risiko bei Immobilieninvestitionen immer vom Erwerber selbst getragen wird, muss sich die-

ser eingehend mit dem Vertragspartner und der sich unter Umständen nachteilig auf den Werterhalt der Immobilie auswirkenden Standort-, Objekt- und Verwalterqualität auseinandersetzen.

### Das Risiko eines Immobilieneigentümers

Das allgemeine Risiko besteht in einer gewissen Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen und allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen. Dass auch eine Immobilieninvestition den allgemeinen Spielregeln von Angebot und Nachfrage unterliegt, hat die Vergangenheit deutlich gemacht.

### Kumulation von Risiken und Notwendigkeit der individuellen Betrachtung

Die beschriebenen oder weiteren Risiken können auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurerer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdende Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall zum Totalverlust der Investition und darüber hinausgehend zu erheblichen Vermögensverlusten des Käufers führen.

Da der Prospekt einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen beschreibt, die zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, die für die individuelle Anlageentscheidung des Käufers bzw. dessen Risikoabwägung ggf. von Bedeutung sind oder werden. Weil die persönlichen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Käufers zwangsläufig nicht alle berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung und Beratung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (beispielsweise Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten.

### Standortrisiko

Mitentscheidend für den Wertzuwachs einer Immobilie ist die Entwicklung des Standortes, wobei sowohl die Entwicklung des Großraumes der Stadt als Ganzes als auch die Entwicklung der Stadt selbst eine entsprechende Rolle spielen.

### Belegungs- und Mietausfallrisiko, Mietsteigerung

Aufgrund von veränderten Marktsituationen besteht das grundsätzliche Risiko, dass die Wohnungen ganz oder zeitweise nicht vermietet werden können, was zu einer schlechteren Wirtschaftlichkeit führen kann. Der Investor trägt das Risiko, dass es aufgrund mangelnder Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren Belastungen kommen kann. Der Mieter kann bei Mängeln am Mietgegenstand die Miete mindern. Die Mietsteigerung stellt keinen vollständigen Inflationsausgleich dar. Bei einer Neuvermietung könnten niedrigere Mieten erzielt werden als im ersten Mietvertrag vereinbart. An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom Verkäufer keinerlei Mietgarantien übernommen werden.

### Qualität der Verwaltung

Die nachlässige Verwaltung einer Immobilie kann zu Wertminderungen, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie eventuell zu erhöhten Reparaturaufwendungen führen. Der Umgang mit der Mietsache ist für die Werthaltigkeit der Immobilie von

großer Bedeutung. Sofern hierauf nicht in gebotenem Maße geachtet wird, besteht das Risiko des Mietausfalles.

### Instandhaltungsrücklage

Eine Instandhaltungsrücklage, die gebildet wurde, um Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum im Bedarfsfall bezahlen zu können, ist nicht ausreichend. Auch für jede Immobilie gilt der Grundsatz der regelmäßigen Wartung und Instandhaltung. Der Käufer muss daher bei seiner Planung berücksichtigen, dass finanzielle Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen durch Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft erfolgen muss. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird auf der Basis der voraussichtlichen Restlebenszeit der Verschleißteile vom WEG-Verwalter ermittelt und der Eigentümergemeinschaft vorgeschlagen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird dabei durch die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt und kann sich jährlich ändern (Erhöhung aber auch Ermäßigung). Die ausreichende Festlegung obliegt daher ausschließlich den Eigentümern (Käufern) und ist nicht im Verantwortungsbereich des Verkäufers angesiedelt.

### Finanzierungsrisiko, Anschlussfinanzierung

Die Finanzierung erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Für den Fall der Vereinbarung eines Disagios (Unterschiedsbetrag zwischen Netto- und Bruttofremdmitteln) wird für die erste Zinsfestschreibungsperiode der Zinssatz reduziert. Da das Disagio steuerlich sofort abgeschrieben werden kann und außerdem den Nominalzinssatz senkt, liegt hierin ein Vorteil. Dem steht der Nachteil einer höheren Kreditaufnahme (in Höhe des Mietzinses) gegenüber, sofern das Disagio nicht aus Eigenmitteln des Investors bezahlt, sondern mitfinanziert wird, da das Brutto- und nicht das Nettodarlehen vom Investor zu verzinsen und zu tilgen ist. Nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibungsperiode wird die finanzierende Bank anhand der dann marktüblichen Zinssätze die Konditionen für das gewährte Darlehen neu festlegen. Der dann gültige Zinssatz kann höher sein als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Dazu kommen neuerliche Vertragsschlusskosten (z. B. Bearbeitungsgebühren etc.). Soweit der für eine eventuelle Darlehensfinanzierung zu leistende Kapitaleinsatz die Mieteinnahmen übersteigt, muss der Investor die sich ergebende Unterdeckung, die sich bei Mietausfall entsprechend erhöht, aus eigenen Mitteln aufbringen. Ist er hierzu nicht in der Lage, besteht die Gefahr des Verlustes des eingesetzten Eigenkapitals und des mit der Immobilie geschaffenen Wertes.

### Nicht im Kaufpreis enthaltene Kosten

Beim Erwerb einer Immobilie muss der Käufer beachten, dass folgende Kostenstellen nicht im Kaufpreis enthalten sind: Kosten/Zinsen einer seitens des Investors beanspruchten Finanzierung des Kaufpreises. Kosten für die von dem finanzierenden Kreditinstitut eventuell geforderten Zusatzsicherheiten; hierzu können unter anderem Aufwendungen für die Stellung einer Ausfallgarantie zählen, z. B. eine Kapital- oder Risikolebensversicherung. Erwerbsnebenkosten wie Notargebühren, Grundbuchgebühren und Grunderwerbssteuer.

Sämtliche Haus- und Grundstücksaufwendungen (Strom, Gas, Heizung, Wasser, Versicherung usw.), die nach Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten entstehen sowie Folgebetreuungskosten (diese Nebenkosten können Kapitalanleger im gesetzlichen Rahmen auf den jeweiligen Mieter umlegen). Gebühren von Rechtsanwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern, die möglicherweise im Interesse des Investors beauftragt werden.

### Im Kaufpreis enthaltene Kosten

Der Kaufpreis beinhaltet nicht nur die Kosten für das Grundstück und das Gebäude, sondern auch die für die Durchführung der Investition erforderlichen Dienstleistungs- und Funktionsträgergebühren (z. B. Konzeption, Vertrieb und Marketing). Aus diesem Grund wird ein Investor bei einer Weiterveräußerung seiner Immobilie zunächst nicht den kaufvertraglich vereinbarten Kaufpreis erzielen können. Hierzu ist es erforderlich, dass der nicht exakt zu prognostizierende Wertzuwachs der Immobilie zunächst die im Kaufpreis enthaltenen Dienstleistungs- und Funktionsträgergebühren kompensiert. Kurzfristige Spekulationsgewinne bilden von daher die absolute Ausnahme und sollten nicht im Mittelpunkt der Zielsetzung des Investments stehen.

### Rücktritt nach Vertragsannahme

Dem Erwerber ist es bei vertragsgerechtem Verhalten durch seinen Vertragspartner nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Grundstückskaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Solche Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich der Verkäufer seinerseits vertragswidrig verhält. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, z. B. Finanzierungsschwierigkeiten, oder einseitige Motive in der Person des Erwerbers, beispielsweise der im Nachhinein auftretende Wunsch, die Erwerbskosten für eine andere Vermögensanlage oder die private Lebensführung zu verwenden, gestatten nicht den Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Grundstückskauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will.

### Steuerliche und rechtliche Risiken

Steuerliche Aspekte können ein zusätzlicher Gesichtspunkt einer Immobilieninvestition sein; sie sollten aber niemals allein eine Kaufentscheidung begründen. Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zurzeit geltenden Steuergesetze und Verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzbehörden die anzuwendenden Gesetze abweichend interpretieren. Die Änderung von Gesetzen und Verwaltungsauffassungen, Änderungen der steuerlichen Bemessungsgrundlage bis zur Bestandskraft der Steuerbescheide sowie eine Änderung der Verlustverrechnungsmöglichkeiten können finanzielle Nachteile bedeuten.

Zu sämtlichen steuerlichen Fragestellungen wie Einkommensteuer, Absetzung für Abnutzung, sofort abziehbare Werbungskosten, Verlustausgleich, Verlustrechnung, Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb, Ver-

kauf der Immobilie, Grundsteuer und Grunderwerbsteuer wird eine persönliche und individuell auf die Käufer abgestimmte Steuerberatung empfohlen.

### Bonitätsrisiko Verkäufer

Bonitätsschwierigkeiten können bei jedem Unternehmen auftreten. Sollte es zu Bonitätsproblemen des Verkäufers kommen, sind die Käufer durch die Art der Kaufpreiszahlung so abgesichert, dass mit Zahlung des Kaufpreises der lastenfreie Eigentumserwerb bereits im Grundbuch abgesichert ist. Im Falle eines Ausfalles des Verkäufers geht der Käufer dann lediglich seiner Mängelrechte verlustig, soweit nicht Ansprüche gegen die ausführenden Unternehmen werthaltig abgetreten werden.

### Neubau/Bauverzögerung

Bauen ist im Kern immer noch Handarbeit, jedes Bauwerk ist zudem ein Unikat, deshalb sind Verbrauchererwartungen wie bei einem Massenprodukt nicht angebracht. Bestimmte Unregelmäßigkeiten lassen sich nicht vermeiden, schränken aber die Nutzbarkeit einer Immobilie auch nicht ein. Ein Baumangel ist jede Abweichung des Bauwerks von dem, was dem Käufer als Sollbeschaffenheit zugesagt wurde. Solche Baumängel kommen vor, müssen zeitnah erkannt und beseitigt werden. Es gilt, bei Abnahme des Bauwerks möglichst viele Mängel zu erkennen und beseitigen zu lassen, sodass der Käufer eine weitgehend mangelfreie Werkleistung erhält. Später auftretende Mängel sollten während der Gewährleistungsphase beseitigt werden. Nur wenn nach dem Ende der Gewährleistung noch Mängel auftreten, muss der Käufer an der Finanzierung der Mängelbeseitigungsmaßnahmen anteilig entsprechend seinem Miteigentumsanteil mitwirken. Eine wegen Baumängeln eingeschränkte Nutzbarkeit kann auch Mietkürzungen nach sich ziehen. Der Wert der Immobilie kann durch Mängel negativ beeinflusst werden. Zudem kann bei einem Neubau trotz vertraglich vorgeschriebenem Bauende eine Bauverzögerung nicht auscgeschlossen werden. In diesem Falle kann sich der Beginn der Nutzbarkeit der Wohnung verschieben, so dass sich auch der Beginn der Amortisation des Investments verzögert.

### Wertentwicklungsrisiko

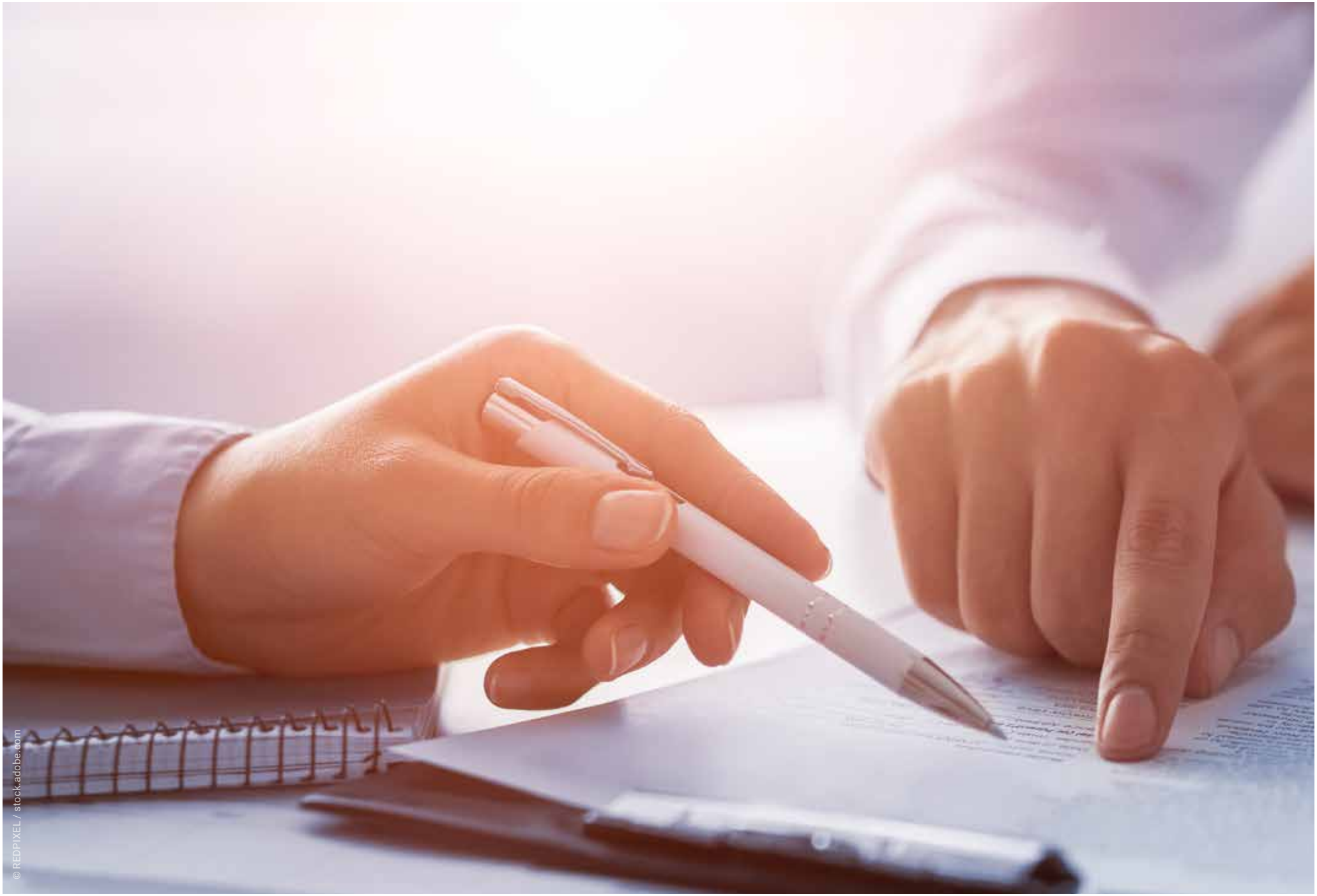
Wertsteigerungen sind bei Immobilien wahrscheinlich, können aber auch ausbleiben. Es sind sogar Wertminderungen möglich. Die Rentabilität der angebotenen Immobilie ist dabei nicht nur abhängig von konjunkturellen oder sonstigen volkswirtschaftlichen Entwicklungen, sie wird bestimmt von der demographischen Entwicklung unserer Gesellschaft.

### Versicherungsrisiken

Das Objekt wird im branchenüblichen Umfang versichert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Leistungen der in marktüblicher Weise abgeschlossenen Versicherungen im Falle einer Zerstörung eines Objektes nicht ausreichen, um die Kosten für einen Wiederaufbau und den Ersatz für die Zeit des Mietzinsausfalles vollständig zu decken.

### Sonstige Risiken

Kosten durch Altlasten und Bodenverunreinigungen. Kosten durch Brand, Anschläge, Naturkatastrophen oder Krieg.



© REDPIXEL / stock.adobe.com

# STECKBRIEF

**Generationenwohnungen Kißlegg**
Pfarrer-Lohr-Str. 7
88353 Kißlegg

© HSP Schleuter Planung / unverbindliche Visualisierung

## Einheiten
33 (1- bis 3-Zimmerwohnungen)

## Wohnungsgröße
ca. 37 m² – 95 m²

## Kaufpreise
ca. 185.233 € – 504.153 €

## Erwerbsnebenkosten
Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten und etwaige Finanzierungskosten des Erwerbers.

## Verwaltung
Der Verwalter übernimmt die Verwaltung für WEG. Die Gebühren für die normale Verwaltertätigkeit betragen ca. 25 € monatlich inkl. MwSt. Es können weitere Kosten anfallen.

## Instandhaltungsrücklage
0,50 € pro m² Mietberechnungsfläche pro Monat (kalkuliert).

## Steuerliche Betrachtung
Steuerliche Betrachtung durch Abschreibung des Gebäudes gemäß § 7 EStG.

## Baujahr
2023

## Fertigstellung
Geplant 01.06.2023 | Spätestens 01.05.2024

## Energiedaten
Energieausweis liegt noch nicht vor.

## Bevorzugtes Belegungsrecht PLUS
Beim Kauf einer Wohnungseinheit erhalten Sie das Bevorzugte Belegungsrecht PLUS.

Bitte beachten Sie, dass allein der Inhalt der beurkundeten Verträge und Bezugsurkunden verbindlich ist.

# Impressum

**Herausgeber und Verkäufer**
Projekte DEUTSCHLAND.Immobilien Kißlegg GmbH
Dinxperloer Str. 18-22 | 46399 Bocholt

**Mit dem Vertrieb beauftragt**
Vertrieb DEUTSCHLAND.Immobilien GmbH
Georgstr. 44 | 30159 Hannover
vertrieb@deutschland.immobilien
**www.deutschland.immobilien**

**Servicenummer 0800 9991212**
(gebührenfrei)

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.
Sie entsprechen dem Stand vom 7. März 2022

## Vorbehaltsklausel

Diese Broschüre ist eine unverbindliche Information und vermittelt Ihnen allenfalls einen ersten Eindruck von der beschriebenen Investitionsmöglichkeit. Eine wirtschaftliche Rechts- und Steuerberatung kann und soll dadurch nicht ersetzt werden. Verbindlich ist allein der Inhalt der beurkundeten Verträge und Bezugsurkunden. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung eines Architektenbüros und sind unverbindliche Richtmaße. Das Gleiche gilt für die in den Planungsunterlagen dargestellten Außen- und Innenansichten des Objektes. Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen oder aufgrund technischer Notwendigkeit bleiben vorbehalten, ebenso Abweichungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig erweisen und sich nicht wertmindernd auf das vom Käufer erworbene Sondereigentum auswirken. Dies gilt insbesondere auch für Abweichungen von den in diesem Prospekt gezeigten Perspektiven, Plänen und Zeichnungen. Bei den in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge. Für die Möblierung und Einrichtung ist allein die Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich. Änderungen der Vertragswerke und damit Abweichungen von den oben genannten Ausführungen sind möglich. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen. Die Angaben zum Betreiber wurden von demselben selbst gestellt und im Rahmen dieser Ausführungen ungeprüft übernommen. Bezüglich der Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben zum Betreiber haftet die Projekte DEUTSCHLAND.Immobilien Kißlegg GmbH nur in Fällen von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Der Immobilienmakler hat als Informationsverwender die genannten Inhalte und Vorabinformationen ungeprüft übernommen und leistet deshalb keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Eine Haftung, insbesondere eine Prospekthaftung der Projekte DEUTSCHLAND.Immobilien Kißlegg GmbH, für die Nutzung oder Nichtnutzung der in der Broschüre dargestellten Informationen und Daten besteht nur in Fällen von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Rechts- und Steuerberatung wird durch die Vermittlung des Immobilienmaklers nicht ersetzt. Die Bezugsurkunde (Mietvertrag nebst Baubeschreibung, Teilungserklärung und Verwaltervertrag) wird Ihnen rechtzeitig vor Beurkundung des Kaufvertrages durch den Notar zur Verfügung gestellt. Sie enthält umfangreiche Informationen zu Ihrem Immobilienkauf. Von diesen Ausführungen abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage des Verkäufers.