



Investieren Sie sicher.





## 2live - Investieren Sie sicher.

Mit der Kapitalanlage „2live“ in Gersthofen, der gepflegten Kleinstadt nahe Augsburg, können Sie sicher in Ihre Zukunft investieren. Es ist nicht nur das passende Immobilienobjekt mit verschiedenen Wohnungstypen und Schnitten, sondern auch eine solide Altersvorsorge.

Die unterschiedlichen Grundrisse der 12 Wohnungen decken jegliche Ansprüche ab. Konzipiert für das junge Paar, den modernen Single oder die kleine Familie. Die charmanten Dachwohnungen mit großzügigem Wohn-/Essbereich überzeugen ebenso, wie die gut geschnittenen Etagenwohnungen mit drei Schlafzimmern und zwei Balkonen. Bei dem Bauprojekt „2live“ und unserer Sanierung achten wir grundsätzlich auf eine optimale Raumaufteilung, hochwertige Materialien sowie viel Licht und helle Räume.

Die 12-Parteien-Anlage in Gersthofen erfüllt alle wesentlichen Anforderungen für eine gute Kapitalanlage. Das Haus wird energetisch saniert und nach den neuesten Richtlinien umgebaut.



## Ihre Kapitalanlage in der Sportallee 17.

Das 12-Parteienhaus in der Sportallee 17, Gersthofen wird vollständig - innen sowie außen - saniert und wird Sie mit seinem zeitgemäßen Erscheinungsbild bzw. der modernen Ausstattung begeistern.

Nachfolgend alle wesentlichen Aspekte auf einen Blick:

### Außen

- Dachstuhl wird komplett neu erbaut
- Neue Briefkasten- und Klingelanlage
- Dreifach verglaste Fenster mit neuen Rollläden
- Neue Wohnungseingangstüren & Innenraumtüren
- Fassade erhält neuen Farbanstrich
- Innenhof wird neu angelegt - mit Pflaster & Begrünung
- Sanierung der Garagen mit elektrischen Toranlagen
- Bestehende Balkone werden saniert
- Zusätzlich werden neue Balkonanlagen angebracht

### Innen

- Neue Heizungsanlage nebst zugehöriger Heizkörper
- Komplettsanierung der Bäder mit bodentiefen Duschen, hochwertigen Sanitäranlagen und Amaturen
- Erneuerung der Elektrik
- Neue Lichttechnik (LED Strahler, LED Panele)
- Alle Wohnungen erhalten erstklassige Parkettböden
- Dielen & Bäder werden mit großen Fliesen ausgestattet
- Die DG-Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung
- Dezentrale Wohnraumlüftung



## Gersthofen, gepflegt und vermögend

### Allgemeines:

Gersthofen ist eine sehr vermögende und gepflegte Stadt mit ganz besonderem Charme. Insbesondere die herausragende Infrastruktur und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung machen Gersthofen zu einem idealen Wohnort.

### Stadtentwicklung:

Gersthofen, an der Via Claudia gelegen, entwickelte sich aus einem alemannischen Dorf des 6./7. Jahrhunderts zu einer bäuerlichen Siedlung im Besitz des Bistums Augsburg. Erste urkundliche Erwähnung war 969 unter dem Namen Gerfredeshoua, der sich über die Jahre zu Gersthofen (um 1424) umformte. Bis 1803 gehörte Gersthofen dem Domstift Augsburg an und wurde 1950 zum Markt und 1969 zur Stadt erhoben.

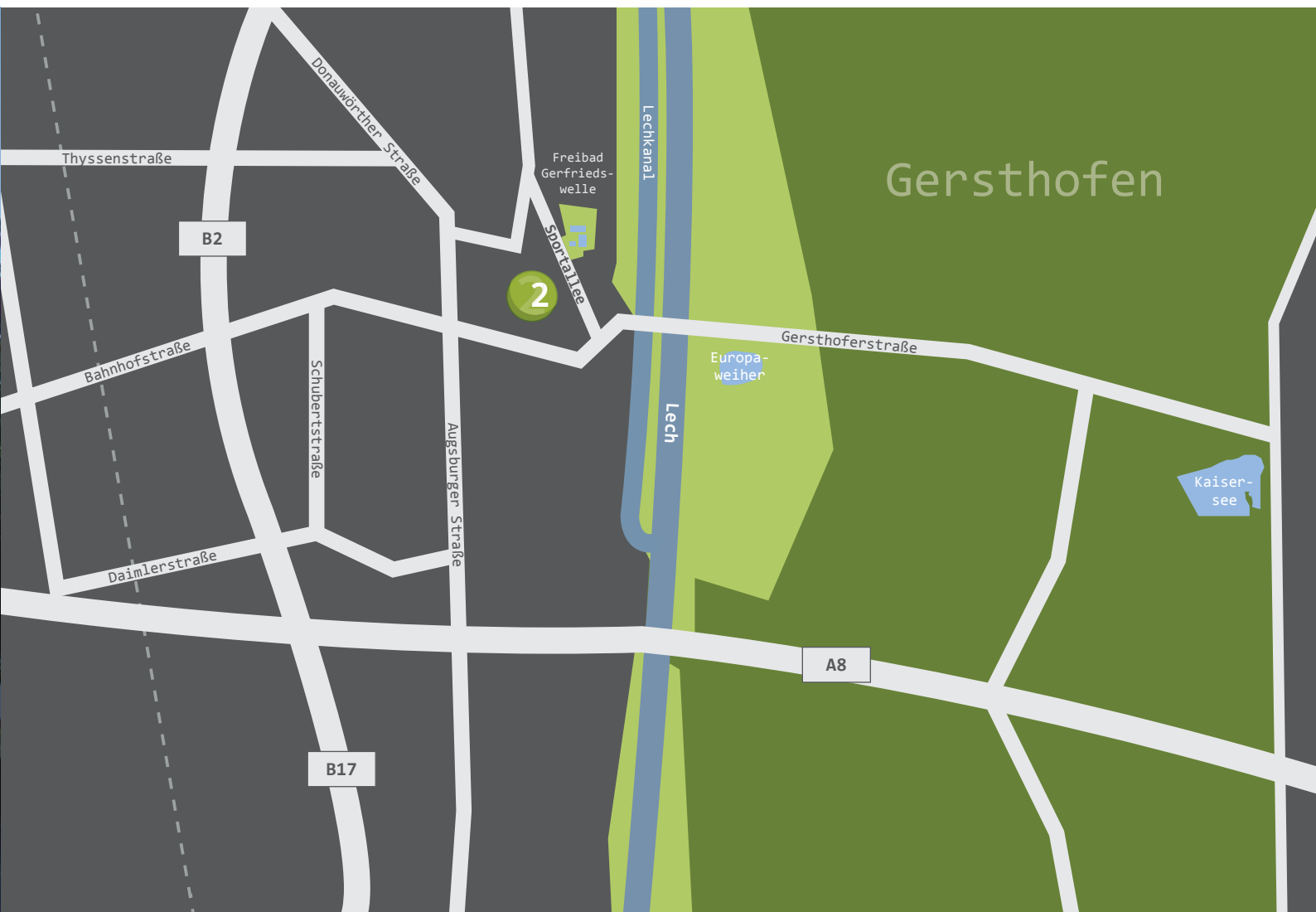
### Verkehr:

In Ost-West Richtung durchquert die A8 Gersthofen. In Süd-Nord Richtung verläuft die vierspurige B2 bzw. die B17, welche mit mehreren Anschlussstellen Gersthofen anbindet.

### Wirtschaft:

In Gersthofen sind zahlreiche Unternehmen ansässig, die auch überregional von Bedeutung sind:

- Humbaur GmbH – führender Anhänger-Hersteller Europas
- Kuka Roboter GmbH – Hersteller von Industrierobotern
- Deuter Sport & Leder GmbH - Hersteller von Rucksäcken
- IKEA Filiale



## Zwischen Lech und Stadtmitte

Zwischen Lech und Stadtmitte liegt die Sportallee 17 mit Ihrer neuen Kapitalanlage. Wie die ganze Stadt Gersthofen, ist auch die Gegend, in der sich Ihre neue Immobilie befindet, sehr gepflegt. Die Adresse verrät bereits Näheres über die Umgebung. Neben den zahlreichen Einfamilien- und Reihenhäusern lädt gegenüber das beliebte Freibad „Gerfriedswelle“ mit drei verschiedenen Schwimmbecken zum Erholen ein. Daneben wird es mit der Abendstein Arena des TSV Gersthofen, sowie einem Tennisplatz richtig sportlich. In nur 5 Minuten zu Fuß kann der Lech und somit das Naherholungsgebiet erreicht werden. Die langen Waldwege laden auch hier zur sportlichen Freizeitbetätigung ein. Jogging, Fahrradfahren oder der Spaziergang mit dem Hund. Im Sommer finden regelmäßig OpenAir-Kinovorführungen nahe dem Waldrand am Europaweier statt, der natürlich auch zum Baden einlädt.

Das Zentrum von Gersthofen, mit all seinen Annehmlichkeiten, ist zu Fuß in ca. 5 Minuten zu erreichen. Hier gibt es alles, was zum täglichen Leben benötigt wird. Einkaufsgeschäfte, Ärzte, Restaurants und vieles mehr.

Auch kann die A8 in Richtung München/Stuttgart in rund 10 Minuten, die B17 in Richtung Augsburg/Donauwörth in nur 5 Minuten mit dem Auto erreicht werden.

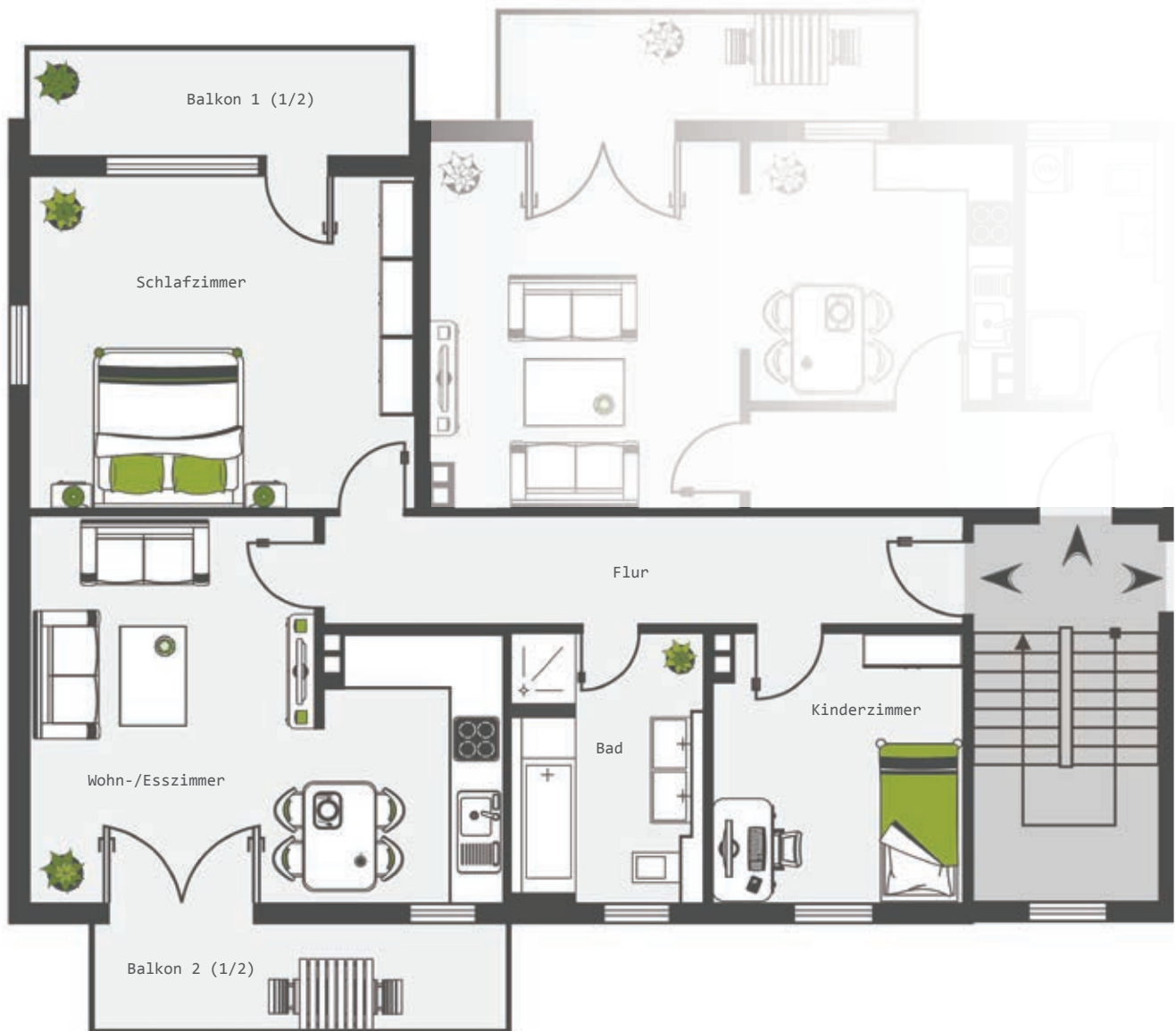




## Modernes Wohnen

Die Immobilien im Objekt „2live“ eignen sich hervorragend als Kapitalanlage, da sie an die Ansprüche von modernen Mietern angepasst werden. Neben der Komplettsanierung der Außenanlagen, werden auch die Wohnungen rundum erneuert. Für ein angenehmes Wohngefühl sorgen in erster Linie die hochwertigen, schönen Parkettböden, die in allen Wohnbereichen - in den Diele und Bädern jeweils großflächige Fliesen - verlegt werden. Die neue Heizungsanlage, nebst zugehöriger Heizkörper, sorgen besonders in der kalten Jahreszeit für eine gleichmäßig warme Raumtemperatur. Die Dachgeschosswohnungen erhalten eine Fußbodenheizung.

Besonders schön gestalten sich auch die neuen Bäder mit bodentiefen Duschen, ausgewählten Sanitäreinrichtungen und Armaturen - in den großen Wohnungen werden eine Badewanne, sowie ein Doppelwaschtisch integriert. Auch die neue Lichttechnik begeistert, denn in allen Bädern werden dimmbare LED Strahler eingebaut, im Flur LED Paneele. Modern ist auch die neue Elektrik, dies fällt insbesondere durch die ansehnliche Schaltertechnik von Busch & Jäger (Serie: „Solo“) auf. Fast alle Wohnungen verfügen über zwei modisch gestaltete Balkone mit Milchglas-Sichtschutz und Edelstahl-Handläufen. Schlussendlich werden alle Wohnungen mit dreifach verglasten Fenstern und Rollläden (Dachgeschosswohnungen elektrisch), sowie ansehnlichen Wohnungseingangstüren und Innenraumtüren (teilweise Ganzglastüren) ausgestattet. Lassen auch Sie sich überzeugen!



## Wohnung 1

Erdgeschoss

Diese drei Wohnungen mit zwei Balkonen, einem Kinderzimmer oder Büro/Ankleidezimmer eignen sich ideal für eine junge Familie oder ein Paar. Die optimale Raumaufteilung schafft ausreichend Platz und gestaltet sich wie folgt:

## Wohnung 4

1. Obergeschoss

## Wohnung 7

2. Obergeschoss

Wohn-/Esszimmer:	24,95 qm
Schlafzimmer:	20,24 qm
Kinderzimmer:	10,52 qm
Bad:	8,01 qm
Flur:	10,21 qm
Balkon 1:	3,16 qm (1/2)
Balkon 2:	3,52 qm (1/2)

**GESAMT:** 80,61 qm





## Wohnung 2

Erdgeschoss

Für ein Paar oder als Single bieten diese Wohnungen genug Raum zum Wohlfühlen. Mit einem großzügigen Schlafzimmer, Wohn-/Essbereich, Tageslichtbad und Balkon, teilen sich diese Immobilien optimal auf:

## Wohnung 5

1. Obergeschoss

## Wohnung 8

2. Obergeschoss

Wohn-/Esszimmer:	29,69 qm
Schlafzimmer:	19,42 qm
Bad:	5,77 qm
Flur:	6,86 qm
Balkon:	3,52 qm (1/2)

**GESAMT:** 65,26 qm



## Wohnung 3

Erdgeschoss

Diese drei Wohnungen mit zwei Balkonen, zwei Kinderzimmer (alternativ Büro, Ankleidezimmer) eignen sich ideal für junge Familien oder ein Paar. Die gute Raumaufteilung schafft genügend Platz:

## Wohnung 6

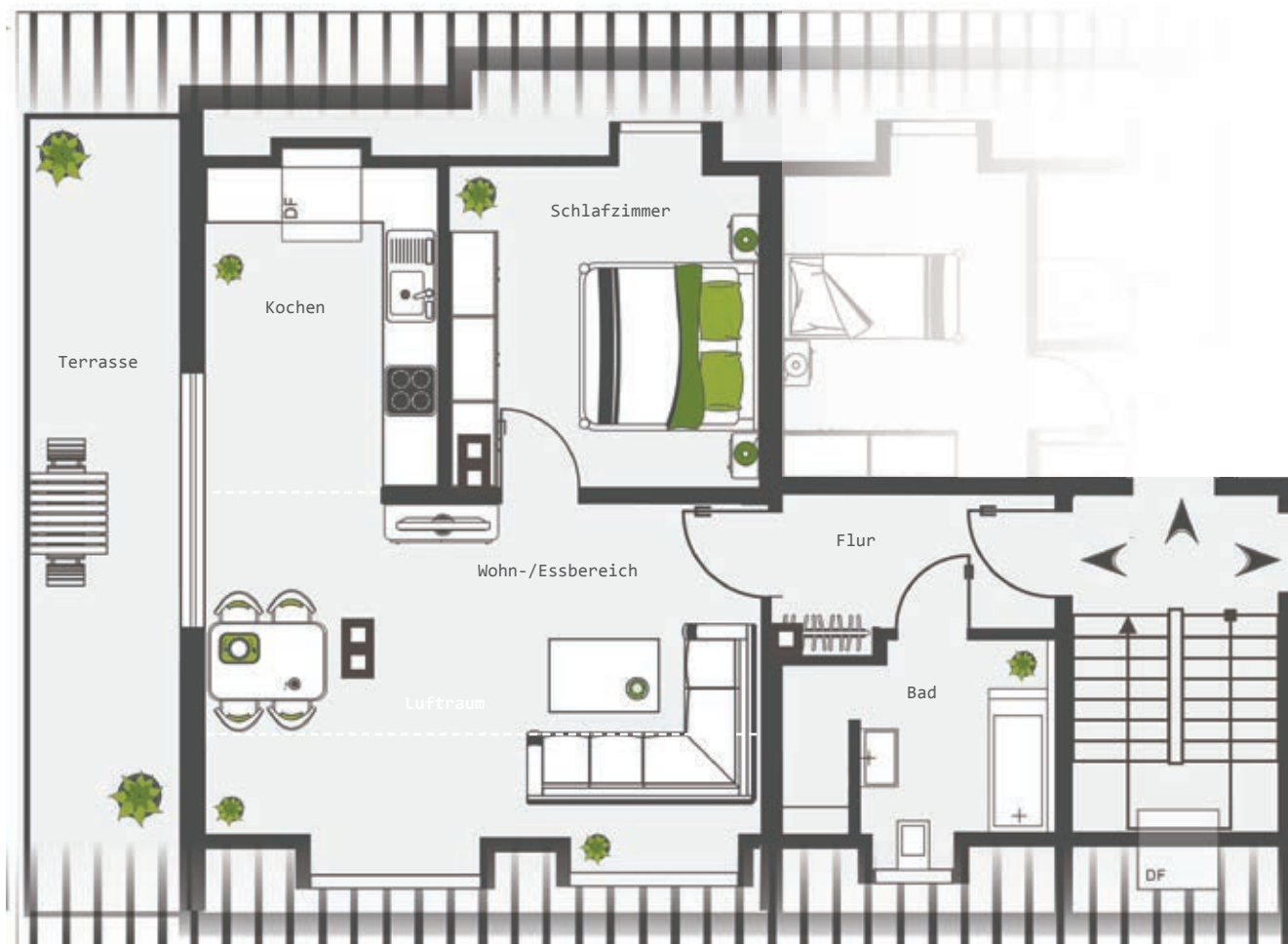
1. Obergeschoss

## Wohnung 9

2. Obergeschoss

Wohn-/Essbereich:	25,25 qm
Schlafzimmer:	20,58 qm
Bad:	8,00 qm
Flur:	10,36 qm
Kinderzimmer 1:	10,50 qm
Kinderzimmer 2:	10,49 qm
Balkon 1:	4,92 qm (1/2)
Balkon 2:	3,52 qm (1/2)

**GESAMT:** 93,61 qm



## Wohnung 10

### Dachgeschoss

Eine schöne Dachwohnung mit optimaler Raumaufteilung für ein Pärchen oder den modernen Single. Neben dem großen Wohn-/Essbereich mit Luftraum und Kamin begeistert diese Immobilie durch Ihre großzügige Dachterrasse:

Wohn-/Essbereich:	25,42 qm
Kochen	8,80 qm
Schlafzimmer:	12,80 qm
Bad:	6,42 qm
Flur:	5,10 qm
Terrasse:	5,99 qm (1/2)

**GESAMT:** 64,53 qm



# Wohnung 11

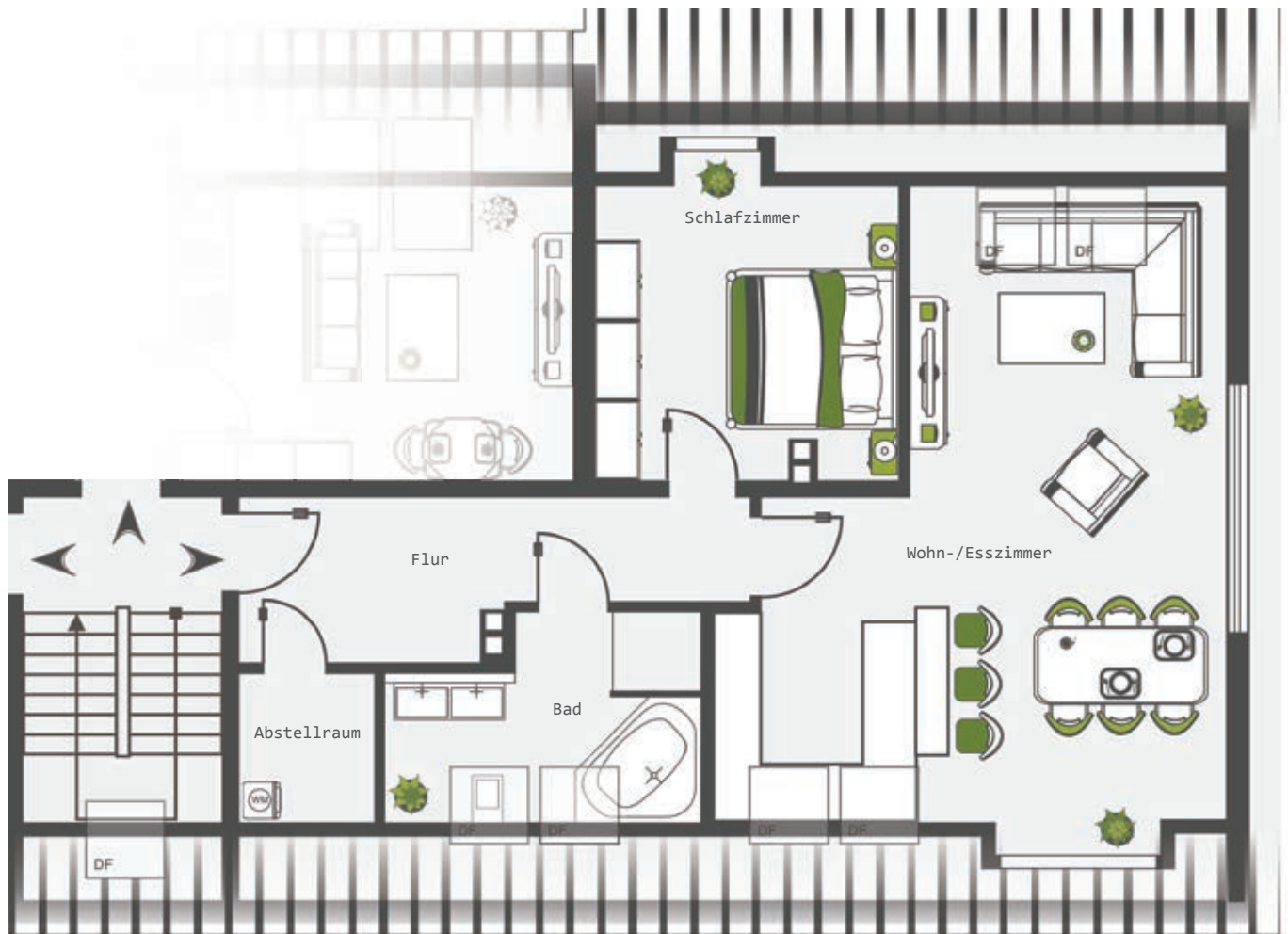
Dachgeschoss

Bei dieser Wohnung handelt es sich um ein kleines, jedoch charmantes Dachappartement mit Schlafzimmer, Badezimmer und einem schönen Wohn-/Essbereich. Die Räume sind wie folgt aufgeteilt:

Wohn-/Essbereich:	15,96 qm
Schlafzimmer:	10,13 qm
Bad:	4,17 qm
Flur:	3,51 qm

---

**GESAMT:** 33,77 qm



## Wohnung 12

Dachgeschoss

Diese Wohnung überzeugt durch Ihren offen gestalteten Wohn-/Essbereich und die optimale Raumaufteilung. Für ein Paar oder einen Single bietet diese Immobilie ausreichend Platz:

Wohn-/Essbereich:	35,58 qm
Schlafzimmer:	12,50 qm
Bad:	6,62 qm
Flur:	9,53 qm
Abstellraum:	2,22 qm
Terrasse:	9,00 qm (1/4)

---

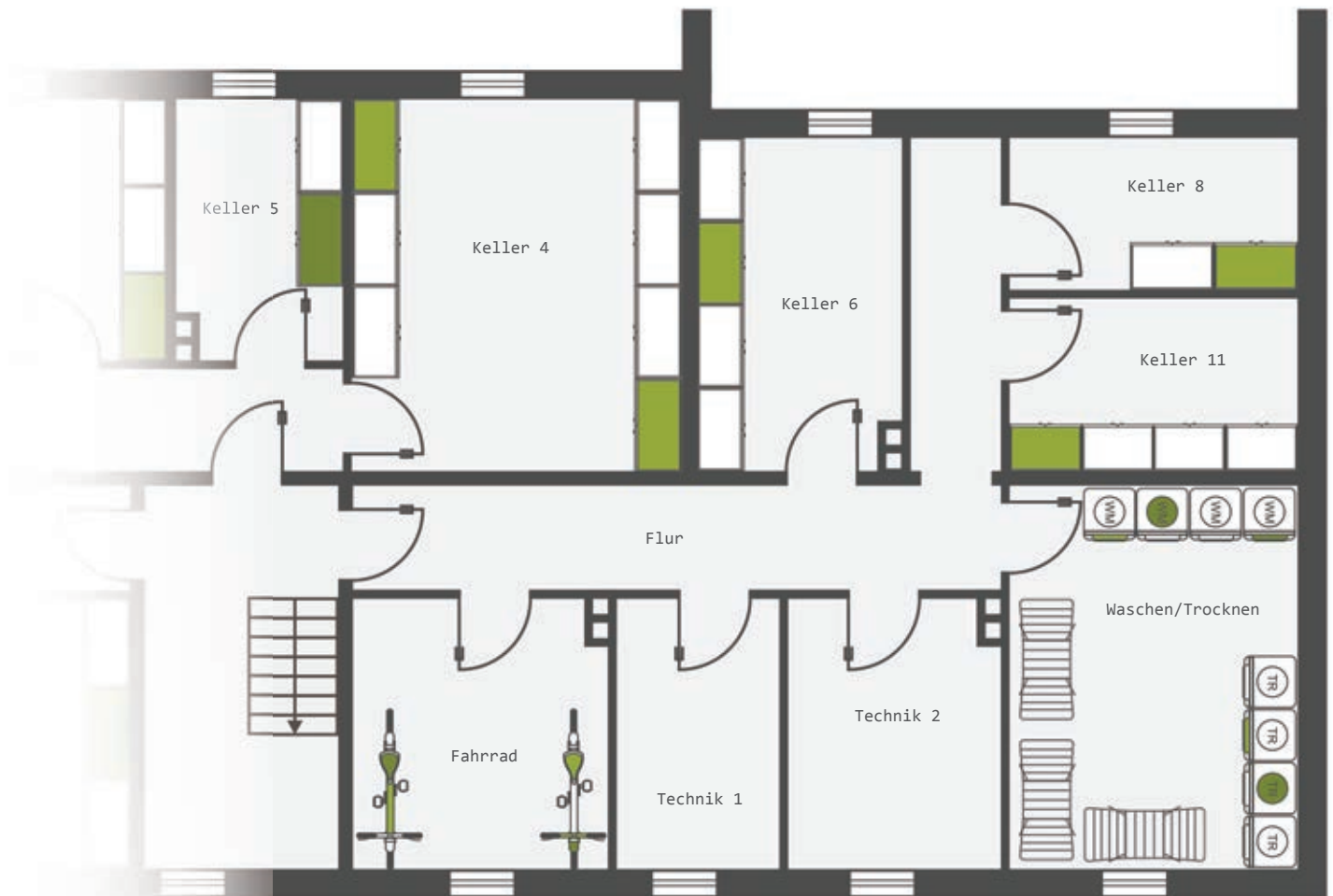
**GESAMT:** 66,45 qm  
(75,45 qm)



# Keller

Untergeschoss

Zu jeder Wohnung gehört ein eigener, abschließbarer Kellerraum.



# Keller

Untergeschoss

Zusätzlich gibt es auch einen Raum für Fahrräder, Kinderwagen oder Ähnliches, sowie einen separaten Raum für Waschmaschinen und Trockner.



## Angebotsvorbehalt

Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die Grundrissbeispiele sind nicht maßstabsgetreu. Technische Änderungen und nicht wesentlich verminderte Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben vorbehalten. Eine Gewähr für die Richtigkeit der in diesem Exposé gemachten Angaben kann auf Grund von eventuellen Druck- oder Schreibfehlern nicht gegeben werden. Prospektherstel-

ler, -herausgeber und Anbieter des Objektes haften weder für die Richtigkeit von wirtschaftlichen und steuerlichen Prognosen, noch werden daraus erwachsende Ziele des Interessenten Geschäftsgrundlage des Angebotes. Das Exposé wurde auf Grundlage der genehmigten Bestandspläne erstellt. Für Änderungen in der Bauausführung kann keine Gewähr übernommen werden.

---

### Bauherr und Herausgeber des Prospektes:

Wertachpark Immobilien GmbH  
Bergiusstraße 13, 86199 Augsburg  
Tel.: 0821-90 79 375, Fax: 0821-42 08 537  
E-Mail: [info@wertachpark.de](mailto:info@wertachpark.de), Web: [www.wertachpark.de](http://www.wertachpark.de)





## Baubeschreibung

### Grundlegendes

Das Mehrfamilienhaus -Baujahr 1960- besteht aus insgesamt zwölf Wohneinheiten. Die Erschließung erfolgt zentral über einen Hauseingang. Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil. Zum Anwesen gehören acht Garagen und fünf offene PKW-Stellplätze sowie zusätzlich zwei Besucherparkplätze. Für das Anwesen gibt es einen zentralen Müllraum im rückwertigen Grundstücksbereich neben den Garagen.

### Wände / Decken

Die Wände sind vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss als Ziegelbauwände mit Außen- und Innenputz hergestellt. Die Wohnungstrennwände im Dachgeschoss sind ebenfalls in massiver Bauart errichtet. Die Trennwände zwischen Küche und Bäder sind in den Bestandswohnungen teilweise in Trockenbau erstellt – ebenso wie die Innenwände der Wohnungen des Dachgeschosses. Die Decken vom Kellergeschoss bis zum 2. Obergeschoss sind aus Stahlbeton erstellt. Die Decken

in den Bädern sowie Flure der Bestandswohnungen sind als abgehängte Gipskartondecke ausgeführt und erhalten eine hochwertige integrierte Beleuchtung.

### Dächer

Der Dachstuhl des Gebäudes wird als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion komplett neu erstellt – die Sparrenhöhe beträgt ca. 20 cm und nimmt die neue Dämmung nach der Energieeinsparverordnung (ENEV) auf. Die Sparrenoberseite ist mit Holzweichfaserplatte belegt, darüber erfolgt die Lattung mit neuer Pfanneneindeckung. Sämtliche neue Dachgeschosswohnungen sind zentral über das Treppenhaus zugänglich. Die Dächer erhalten teilweise Schneefanggitter über den Balkonbereichen der darunter liegenden Wohnungen bzw. über dem Hauseingangsbereich. Sämtliche neue Dachaufbauten als zimmermannsmäßig erstellte Gaubenkonstruktionen mit Dachausführung aus Titanzinkblech und Seitenwände aus Faserzementplatten mit fertiger Farboberfläche.



### **Heizung**

In den einzelnen Wohnungen sind zurzeit Einzelöfen bzw. Gasthermen installiert. Die Heizungsanlage wird komplett, einschließlich aller Steigleitungen, erneuert nebst zugehöriger neuer Heizkörper in den Wohnungen. Als Heizquelle fungiert zukünftig eine Gasheizung mit moderner Brennwerttechnik. Der zugehörige Kamin erhält eine Innensanierung und wird bis über das Dach geführt – alle restlichen Kamine werden im Dachgeschossbereich abgebrochen. Die Dachgeschosswohnungen erhalten eine komplett neue Fußbodenheizung.

### **Sanitär**

Sämtliche Bestandsbäder im Objekt werden erneuert – d. h. Einbau von bodentiefen Duschen (in den großen Wohnungen zusätzlich Einbau einer Badewanne) nebst Waschmaschinen- und Trockneranschluss. Sämtliche Bäder werden mit moderner Vorwandinstallation ausgestattet – die WC's werden hierbei als wandhängendes Modell ausgeführt. Die Handwaschbecken werden, wo platztechnisch möglich, als Doppelwaschtischanlage ausgeführt. WC und Waschbecken erhalten hierbei einen hochwertigen Ausstattungsstandard.

### **Elektroinstallation**

Die Hauptverteilung, nebst Zähleranlage befindet sich zukünftig im Keller. Von dort erfolgt die Elektroinstallation unter Putz verlegt oder als Abkoffierung im Treppenhaus verkleidet – in die jeweiligen Wohnungen werden ebenso alle Installationen unter Putz verlegt. Die Elektrik der Wohnungen wird dem heutigen Standard angepasst – als Bedienelemente sind moderne Flächenschalter der Firma Busch & Jäger – Schalterprogramm „Solo“ vorgesehen. Die Decke im Bad erhält hierbei dimmbare LED Strahler. Im Flurbereich sind ebenfalls LED Paneele vorgesehen. Der zugehörige neue Sicherungskasten der Wohnungen befindet sich hierbei an einer leicht zugänglichen Stelle. Alle Wohnungen erhalten zukünftig eine neue an die Briefkastenanlage angebundene Klingelanlage. Die Beleuchtung im Treppenhaus, sowie in den allgemeinen Kellerbereichen, wird ebenfalls neu aufgebaut – Schalterprogramm wie zuvor benannt. Sämtliche Mieterkeller erhalten eine an die Wohnungsinstallation angebundene Elektroausstattung mit einem Beleuchtungskörper an der Decke, sowie zugehöriger Steckdose. Jede Wohnung erhält im Waschmaschinenraum zwei absperrbare Steckdosen.



### **Fenster-/ Belichtungselemente**

Die vorhandenen Kunststofffenster im gesamten Objekt werden ersetzt durch moderne, dreifach verglaste Fenster bzw. Fenstertüranlagen einschließlich Erneuerung der inneren und äußeren Fensterbänke. Beim Fensteraustausch werden auch neue Rollläden im gesamten Objekt erneuert – dort wo dies nicht möglich ist, erfolgt der Einbau von Innenjalousien. Jede Bestandswohnung erhält ein neues zweiflügeliges Fenster zu den neuen Balkonanlagen. Die Dachgeschosswohnungen erhalten elektrische Rollläden an den Giebel Fenstern bzw. an den Dachfenstern. Für die mittlere Dachgeschosswohnung ist eine großzügige Dachflächenfensteranlage (Fa. Velux Cabrio-Dachbalkon) vorgesehen. Der Flurbereich der linken DG-Wohnung erhält einen Tageslichtspot an der Decke. In der rechten Dachgeschosswohnung sind zwei Tageslichtspots vorgesehen.

### **Bodenbeläge**

Sämtliche Bestandswohnungen erhalten in den Wohn- und Schlafräumen neue Parkettböden (zugrunde gelegter Materialpreis brutto 50,- €/m<sup>2</sup> – ohne Verlegung), sowie im Flur- und Badbereich großformatige Fliesen mit

einer Größe von 45 x 90 cm (zugrunde gelegter Materialpreis brutto 40,- €/m<sup>2</sup> – ohne Verlegung – Verlegeart laufender Verband). Die Beläge werden rechtzeitig bemustert und können durch artgleiche Materialien mit entsprechender Eignung für den vorgesehenen Einsatzbereich wahlweise durch den Käufer auch selbst bestimmt werden. Im Dachgeschoss sind die Bodenbeläge der Küchen, Flure und Nassräume in Fliesen- oder Steinzeugmaterial auf Fußbodenheizung vorgesehen. In den Wohn- und Schlafräumen erfolgt die Verlegung von Mehrschichtparkett mit Eignung für die Belegung auf Fußbodenheizung. Die zugehörigen Materialpreise wie zuvor benannt.

### **Fassade**

Die Fassade erhält einen neuen Farbanstrich, im Zuge des Fensteraustausches.

### **Innentüren**

Alle Bestandswohnungen erhalten neue Innentüren einschließlich zugehörigen Umfassungszargen. Die Türgrößen richten sich hier nach den vorhandenen Bestandsgrößen, mit Ausnahme der Bäder in den beiden äußeren



Wohnungen eines jeden Geschosses – hier werden die kleinformatischen Türen durch Standardtüren mit ca. 86 cm Durchgangsbreite ersetzt. Die Türen im Dachgeschoss werden ebenfalls als hochwertige Wohnungsinnentüren ausgeführt – teilweise als Ganzglastüren (Flurbereich zum Wohnraum). Die Türen der WC's werden mit WC-Verriegelung vorgesehen, sofern die Wohnungen nicht über ein separates WC verfügen, wird die entsprechende Verriegelung in die Bad-Türe eingebaut. Sämtliche bestehende Wohnungseingangstüren der Bestandswohnungen werden durch neue Türen ersetzt – hierbei wird der gesetzlich vorgeschriebene Schallschutz und die Klimaklasse beachtet.

#### **Außenanlagen**

Der komplette Innenhof, sowie die Zufahrt werden neu gepflastert einschl. Erneuerung der Randsteine und Einfassungen. Ebenso wird ein neues Mülltonnenhaus aufgebaut. Sämtliche Bestandsgaragen werden saniert und erhalten einen elektrischen Torantrieb mit Fernbedienung. Für das Objekt wird neben dem Hauseingang eine neue aufgeständerte Briefkastenanlage aufgebaut. Diese enthält eine Klingelanlage.

#### **Allgemeines**

Die Hauseingangstüre wird als moderne Aluminium-Eingangstüranlage ausgeführt. Das Innengeländer im Treppenhaus wird neu erstellt und erhält einen neuen Handlauf in Edelstahl. Die Beleuchtung im Treppenhaus wird komplett erneuert – als Schalterprogramm ist hier ebenfalls Busch & Jäger Modell „Solo“ vorgesehen. Die Terrassenflächen der linken und rechten Dachgeschosswohnung werden mit modernen großformatigen Betonpflastersteinen ausgeführt. Sämtliche Wohnungen erhalten eine Anbindung an die neue SAT-Anlage oder Kabelanschluß.

Alle Bestandswohnungen erhalten eine neue Balkonanlage – für die beiden großen Wohnungen befindet sich diese an der Westseite des Gebäudes, für die mittlere Wohnung befindet sich diese an der Ostseite. Die bestehenden Balkonanlagen der großen Wohnungen auf der Ostseite werden saniert – die bestehende Geländerkonstruktion wird abgebaut und wird der Ausführungsart der neuen Balkone angepasst (moderne Stahlgeländer mit Glasfüllungen und oberem Edelstahlhandlauf). Die zusätzlichen Balkonanlagen werden auf neu erstell-



ten Fundamenten gegründet und als pulverbeschichtete Stahlkonstruktion, einschließlich zugehöriger Entwässerung der Balkonflächen, ausgebildet.

Das zentrale Treppenhaus erhält am oberen Abschluss eine zusätzliche neue Belichtungsöffnung, welche auch der Entlüftung im Brandfall dient.

#### **Bemerkung**

Die in den Aufteilungsplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind grundsätzlich nicht Teil der Wohnung und werden nicht mitverkauft.

## Chancen und Risiken

### **1. Allgemeines**

Das vorliegende Exposé wurde mit großer Sorgfalt erstellt. Trotzdem kann keine Gewähr für die Erfüllung der mit dem Erwerb einer Wohnung verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Zielen übernommen werden. Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtssprechung oder Verwaltungspraxis können sowohl die Rentabilität als auch die Verwertbarkeit dieser Kapitalanlage beeinflussen.

### **2. Wertzuwachs**

Eigentumswohnungen in Deutschland haben in der Vergangenheit im Durchschnitt einen Wertzuwachs erfahren, der teilweise erheblich über der Preissteigerungsrate lag. Trotzdem kann keine Garantie für eine künftige Wertsteigerung sowie die Wiederveräußerung der Immobilien übernommen werden. Allgemein gilt für Immobilieninvestitionen, dass, abhängig von allgemeinen Konjunktur- und Wirtschaftsschwankungen, Wertverluste nicht auszuschließen sind. Dies gilt insbesondere bei kurzfristigem Wiederverkauf im vermieteten Zustand, da



die angefallenen Kaufnebenkosten wie Notar und Grundbuch, Maklergebühren, Disagio etc. nur durch höhere Verkaufspreise wieder ausgeglichen werden können. Erfahrungsgemäß steigen Wohnungen langfristig mit der Inflationsrate im Preis und sind deshalb eine der sichersten Anlageformen.

### 3. Fungibilität

Eigentumswohnungen sind im Gegensatz zu Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds grundsätzlich im Rahmen eines existierenden Immobilienmarktes frei handelbar. Allgemein gilt, dass unter bestimmten Umständen eine Veräußerung nicht kurzfristig erfolgen kann. Zudem schwanken die Verkaufserlöse abhängig von Vermietungszustand (langfristig oder kurzfristig vermietet) und Konjunkturzyklen. Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist generell als mittel- und langfristiges Engagement zu betrachten und nicht für Anleger empfehlenswert, die auf sehr kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder angewiesen sind.

### 4. Steuerliche Risiken

Steuerliche Angaben beruhen auf den zum Zeitpunkt der

Exposéerstellung bestehenden gesetzlichen Regelungen. Für zukünftige Änderungen wird keine Haftung übernommen. Die individuelle Situation des Erwerbers ist sinnvollerweise mit dem Steuerberater zu besprechen.

### 5. Finanzierung

Die Konditionen, zu denen die Endfinanzierung aufgenommen wird, können von denen in einer Musterberechnung angenommenen Konditionen nach oben oder unten abweichen und zur Erhöhung oder Senkung der Belastung bzw. der Überschüsse führen. Nach Ablauf der Zinsfestschreibung können ebenfalls höhere oder niedrigere Zinsen für die Fremdmittel anfallen, mit entsprechenden Folgen für die Liquidität. Auch durch Veränderung der Einkommensverhältnisse können sich in späteren Jahren die Finanzierungskosten senken oder erhöhen, da sich in Abhängigkeit vom Steuersatz eine unterschiedlich hohe Einkommensersparnis ergibt.

### 6. Hausverwaltung

Für die langfristige Werthaltigkeit der Wohnanlage ist die Qualität der Hausverwaltung von entscheidender Bedeutung. Diese muss sicherstellen, dass die Anlage stets



gepflegt und ordnungsgemäß geführt wird, da ansonsten deren Werthaltigkeit gefährdet ist. Insbesondere hat sie dafür Sorge zu tragen, dass die Mieter und Eigennutzer das Hausgeld regelmäßig bezahlen, da ansonsten Gläubiger wegen einer Forderung gegen die Gemeinschaft die Eintragung von Zwangshypotheken beantragen können. Es obliegt der jährlichen Eigentümerversammlung, die Qualität der Hausverwaltung zu kontrollieren und diese gegebenenfalls auszutauschen bzw. abzumachen. Die Kosten für die Hausverwaltung können in Zukunft mehr oder weniger steigen als kalkuliert; mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Liquidität der Anleger.

#### **7. Mieten**

In der Vergangenheit war die Mietentwicklung stark an die Inflation gekoppelt. Dies ist aber keine Garantie, dass die Mietentwicklung im Allgemeinen und am Standort im Besonderen immer positiv verlaufen muss.

#### **8. Instandsetzung**

Zur Finanzierung von Instandsetzungen legt die Eigentümergemeinschaft eine Instandhaltungsrücklage fest. Erfahrungsgemäß sind durch technische Neuerungen und

steigende Ansprüche der Mieter in gewissen Zeiträumen größere Erneuerungsmaßnahmen sinnvoll. Auch Verschleißbauteile wie z. B. Fenster, Türen und Fallrohre müssen dann häufig ersetzt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Immobilie jedoch in den meisten Fällen ganz oder weitgehend entschuldet und die laufenden Mieteinnahmen sind meist so hoch, dass auch diese Maßnahmen ohne größere wirtschaftliche Probleme bewältigt werden können. Diese Objektinformationen sind für Personen unterschiedlichsten Kenntnisstandes gedacht. Es können Angaben fehlen und Sachverhalte unerwähnt geblieben sein, die Einzelne als wesentlich betrachten. Aus diesem Grund sind zukünftige Erwerber angehalten, sich eigenverantwortlich über ihr Investitionsvorhaben zu informieren. Ist der Erwerber nicht in der Lage, die ihm angebotene Investition entsprechend zu beurteilen, sollte er sowohl steuerliche, rechtliche als auch wirtschaftliche Berater hinzuziehen, die ihn auf einen geeigneten Sachstand bringen. Aller hieraus erforderlichen Auskünfte oder Informationen, die als kaufentscheidend erachtet werden, stehen dem Erwerber auf Anfrage zur Verfügung.

Stand: Juli 2014



Sie haben Fragen - Ihr Ansprechpartner:



DAS WIRTSCHAFTSFORUM  
Kolednjak & Kollegen GmbH & Co. KG  
Döllgast-Strasse 12 I 86199 Augsburg

Tel: 0821-439 72 62 I Fax: 0821-439 72 64  
e-Mail: [info@das-wirtschaftsforum.de](mailto:info@das-wirtschaftsforum.de)  
Internet: [www.das-wirtschaftsforum.de](http://www.das-wirtschaftsforum.de)