

Citywohnungen, Lüderitzstrasse 15, 13351 Berlin

Das Angebot und seine Vorteile:

Modernisierung, Instandsetzung und Ausbau von 23 Eigentumswohnungen in zentraler Hauptstadtlage im Stadtbezirk Wedding (ehem. West-Berlin), an der Grenze zu Berlin-Mitte.

Nachdem die Sonderabschreibungen gemäß Fördergebietsgesetz für die Erstellung von Neubauwohnungen und Gewerbeimmobilien empfindlich gekürzt wurden, bietet die Altbaumodernisierung in Berlin (auch dem ehemaligen Westberlin) und den neuen Bundesländern bei Vermietung die attraktivsten Abschreibungs- und somit Steuersparmöglichkeiten für Immobilien in Deutschland schlechthin. So ermöglicht das Fördergebietsgesetz für Modernisierungs- und Instandsetzungskosten eine Gesamtabschreibung innerhalb von 10 Jahren, wobei bereits 40 % der Bauinvestition im ersten Jahr abgeschrieben werden können.

Der Altbau bietet aber oftmals gegenüber dem Neubau auch noch weitere Vorteile:

- bessere Lagen in gewachsenen städtischen Infrastrukturen, in denen keine Neubauten mehr entstehen können
- in der Regel ein niedrigeres Einstiegsniveau beim Anschaffungspreis, dadurch höhere Wertsteigerungschancen
- in der Regel ein niedrigeres Einstiegsniveau beim Mietpreis, dadurch ein geringeres Mietausfallrisiko und ein höheres Mietsteigerungspotential
- subjektive geschmackliche Vorteile: Wer empfindet das häufig sehr behagliche und stilvolle Ambiente z. B. eines gut sanierten Jugendstilhauses nicht als reizvoll?

Allerdings ist sich die Fachwelt einig, daß es bei der Altbaumodernisierung - wie bei fast keiner anderen Produktlinie im Immobilienbereich - darauf ankommt, sich in jedem Fall nur einem Partner anzuvertrauen, der über Jahre nachweislich und erfolgreich Erfahrungen in diesem speziellen Bereich gesammelt hat.

Ihr Partner:

Die Dr. H. Huber & Partner GmbH hat sich seit 1983 auf die Konzeption und Abwicklung von Modernisierungsobjekten in Berlin spezialisiert. Bis einschließlich 1996 wurden bisher 37 Modernisierungsobjekte mit einem Gesamtvolumen von ca. DM 200.000.000,- plaziert. Bei den bereits vollständig abgewickelten Objekten wurden die prospektierten Mieten, Steuervorteile und Finanzierungsbedingungen jeweils ohne nennenswerte Abweichungen erreicht und teilweise sogar übertroffen. Eine entsprechende Leistungsbilanz kann auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden.

Die Dr. H. Huber & Partner GmbH wird aufgeführt im **Anlegerschutzindikator des „Gerlach-Reports“**, dem renommiertesten **Anlegerschutz- und Servicemagazin für steuerbegünstigte Kapitalanlagen!**

Das Angebot:

Imnitten des Bezirkes Wedding, unweit der Müllerstraße, also in absolut zentraler Westberliner Wohnlage wird ein um die Jahrhundertwende gebautes Mehrfamilienhaus mit 19 Wohnungen aufwendig instandgesetzt, umgebaut und modernisiert (z.B. Marmorböden in den Bädern). Im Dachgeschoß sollen durch Ausbau 4 luxuriöse Dachterrassenwohnungen (Whg.-Nr. 20, 21, 22, 23) geschaffen werden. Durch eine überdurchschnittliche Ausstattung im Küchen- und Sanitärbereich, großzügige Verglasung, Parkettböden etc. sollen sich diese Wohnungen vom Standard deutlich abheben.

Aufgrund der marktgerechten Wohnungsgrößen und Grundrisse, der guten bis sehr guten Ausstattung sowie der vorsichtig kalkulierten Mietprognosen (durchschnittlich ca. mtl. 11,70 DM/m² für mod. Altbau bzw. ca. mtl. 15,- DM/m² für Dachterrassenwohnungen), erscheinen die gute und nachhaltige Vermietbarkeit sowie auch potentielle Mietsteigerungschancen und somit die langfristige Wirtschaftlichkeit des Objektes gesichert zu sein.

Der Anleger wird außerdem bzgl. der Mieteinnahmen in den ersten 5 Vermietungsjahren durch eine entsprechende Mietgarantie der Firma Dr. H. Huber & Partner GmbH abgesichert. Mit dem Abschluß des vorgesehenen Mietpoolvertrages wird zudem in den ersten 10 Jahren nach Fertigstellung das Vermietungsrisiko des einzelnen Investors auf die gesamte Eigentümergemeinschaft verteilt. Der Vertrag sieht vor, daß 10 Jahre lang alle Mieteinnahmen in einen Mietpool fließen, aus dem dann nach Abzug der Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten die Mietüberschüsse nach dem in diesem Prospekt festgelegten Verteilungsschlüssel an die einzelnen Erwerber monatlich ausgeschüttet werden.

Im kalkulierten Gesamtaufwand und den Erwerbsnebenkosten ist ein umfassendes Dienstleistungspaket enthalten: Modernisierung, Instandsetzung, Ausbau, Architektenleistung, steuerliche Betreuung, Mieterbetreuung, Finanzierungsbeschaffung, Überwachung der Mittelverwendung durch Notar, Mietgarantie etc.

Alle in die Abwicklung des Objektes eingebundenen Dienstleistungsunternehmen arbeiten seit Jahren mit der Firma Huber & Partner GmbH erfolgreich zusammen.

Durch die vorgesehene und in den Berechnungsbeispielen kalkulierte vollumfängliche Mietverwaltung wird der Investor auch in der Vermietungsphase - über das sonst bei Eigentumswohnungen übliche Maß weit hinaus- weitestgehend von allen Verwaltungsleistungen freigestellt.

Der Anleger erwirbt Miteigentumsanteile am Grundstück, die verbunden werden mit dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung. Der Geschäftsbesorger wird beauftragt und bevollmächtigt, alle notwendigen Verträge (Teilungserklärung, Kaufverträge, Generalunternehmerverträge etc.) abzuschließen und entsprechende Anträge beim zuständigen Grundbuchamt zu stellen und deren Durchführung zu überwachen. Hierzu verpflichtet er sich im Geschäftsbesorgungsvertrag ausdrücklich. Der korrekte und vertragsgemäße Mittelfluß wird durch einen Notar überwacht.

Mit der Firma Dr. H. Huber & Partner GmbH wird als Generalunternehmer ein notarieller Festpreisvertrag nach Maßgabe der Baubeschreibung in diesem Prospekt abgeschlossen. Die im Gesamtaufwand kalkulierten Dienstleistungsgebühren, der Verkaufspreis des Altgebäudes etc. sind ebenfalls fix nach oben begrenzt kalkuliert.

Der ausgewiesene Gesamtaufwand versteht sich insofern als Festpreis!

Ihre Vorteile:

- Einstiegspreise ab ca. 3.390,- DM/m² Wohnfläche incl. Vollsanierung, in einem Stadtteil der Bundeshauptstadt Berlin, dessen Wert- und Mietsteigerungspotential langfristig von Fachleuten im bundesweiten Vergleich mithin am positivsten eingeschätzt wird!
- Zentrale Berlinlage im Stadtteil Wedding, mit hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten und bester Verkehrsanbindung (in nur fünf Gehminuten erreicht man den Bereich Müllerstraße Ecke Seestraße mit Straßenbahnhaltestelle und U-Bahnstation).
- Hohe Verlustzuweisungen bei Vermietung durch Sonderabschreibungen auf Modernisierungs- und Instandsetzungskosten nach dem Fördergebietsgesetz (100%ige Abschreibung dieser Kosten innerhalb von zehn Jahren). Bei entsprechender Steuerprogression kann fast der gesamte voraussichtliche Liquiditätsbedarf in der Investitionsphase aus Steuerersparnissen finanziert werden. Die Erwerber der Dachgeschoßwohnungen können bezüglich der Baukosten und anteiligen Kosten für die Altbausubstanz eine sofortige Abschreibung i.H.v. 25 % in Anspruch nehmen (nur bei Vermietung).
- Durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung durch erfahrene und bewährte Baufirmen.

Im Einzelnen sind folgende Baumaßnahmen geplant:

- Sanierung der Straßenfassade und Balkone, Neugestaltung nach Architektenentwurf mit Stuckteilen, in Anlehnung an die frühere Stuckfassade
- Sanierung der Hoffassade und Balkone sowie Anbringung eines Wärmedämmsystems
- Erneuerung aller Abwasser- und Frischwasserleitungen
- Fenstersanierung oder Erneuerung
- Reparatur des Dachstuhles, soweit er nicht im Rahmen des Ausbaus komplett erneuert wird, sowie komplette Erneuerung der Eindeckung und Zinkbleche
- Verstärkung der Elektrosteigeleitungen sowie Erneuerung der Unterverteilung in den Wohnungen
- komplette Renovierung der Treppenaufgänge
- Schaffung neuzeitlicher Komfortbäder durch Sanierung oder Neueinbau in allen Wohnungen (Marmorböden)
- Anbau von einer Terrasse im Erdgeschoß
- Einbau einer Zentralheizung
- Überprüfung und ggf. Instandsetzung der Holzbalkendecken (Holzgutachten)
- Ausbau des Dachgeschosses zu luxuriösen Dachterrassenwohnungen mit Parkettböden, Luxusbädern (z.B. Granitböden), Einbauküchen etc.
- Einbau einer Klingel- und Gegensprechanlage mit Klingeltableau.