

VIVOTM
@ PHOENIX

INTERESSANT
FÜR
KAPITALANLEGER

STUDENTEN-APARTMENTS IN HAMBURG

INVESTMENT MIT GUTEN RENDITECHANCEN

Abschreibungsmöglichkeit nach EstG § 7i



INHALT

- 01 DIE MISCHUNG MACHT'S – GRUSSWORT
- 02 DAS VIVO-PRINZIP
- 04 VIVO@PHOENIX-APARTMENTS IN HAMBURG
- 06 HAMBURG – EINE PROSPERIERENDE STADT
- 08 UNIVERSITÄTSSTADT HAMBURG
- 10 WACHSTUMSMARKT STUDENTENWOHNUNGEN
- 12 LAGE – VIVO@PHOENIX HAMBURG-HARBURG
- 14 INSPIRIERENDE LAGE „PHOENIX-AREAL“
- 16 HERVORRAGENDE INFRASTRUKTUR
- 18 DAS GEBÄUDE HANNOVERSCHE STRASSE 88
- 20 DIE APARTMENTS
- 22 DIE APARTMENT-TYPEN
- 24 LAGE DER APARTMENTS IM GEBÄUDE
- 28 DIE AUSSTATTUNG
- 30 DIE VERWALTUNG
- 32 MEHR SICHERHEIT FÜR INVESTOREN
- 33 DER MIETPOOL
- 34 VIVO@PHOENIX IM ÜBERBLICK
- 36 VERTRAGLICHE GRUNDLAGEN
- 37 BERECHNUNGSBEISPIEL
- 38 EINKOMMENSTEUERLICHE HINWEISE
- 41 DIE WESENTLICHEN RISIKEN
- 44 IMPRESSUM
- 45 HINWEISE





DIE MISCHUNG MACHT 'S

EIN GRUSSWORT VON JÜRGEN ELLERMEYER

[Wissenschaftlicher Mitarbeiter des Museums der Arbeit Hamburg, i.R.]

Die weit über Harburg hinaus bekannte, seit 1922 „Phoenix“ genannte Firma hat in den über 150 Jahren ihrer Geschichte im Eigeninteresse Beweglichkeit bewiesen und für andere gefördert: in ihrer weiteren Produktpalette jedenfalls mit Gummischuhen, Fahrrad- und Autoreifen, Tennisbällen, Schwimmtieren ... bis hin zu Technik-Teilen modernster Schienenfahrzeuge.

Damit wuchs sie von der Fabrik auf der grünen Wiese vor der damals schon alten, aber im Schatten Hamburgs klein gebliebenen Stadt zu einem der größten Arbeitgeber erst Harburgs und dann Hamburgs und der Region. Mit der Verarbeitung von Kautschuk – und später auch Ölpflanzen – und ihr dienlichem Maschinenbau entwickelte sich die „Kümmerform“ Harburg in großer Geschwindigkeit zu einem Industriestandort mit langfristigen Aussichten. Trotz damit verbundener Belastungen und Befürchtungen – harte Arbeitsbedingungen, Emissionen, Feuergefahr – wurde er in mehrfacher Hinsicht sehr anziehend: für Arbeitsuchende und Kapitalanleger, für Menschen der Umgebung und der weiteren Ferne, die produktives und weiteres kulturelles Leben in die Siedlung mit der „zentralen Randlage“ neben der großen Hafenstadt brachten.

Da war es nur konsequent, hier auch eine Universität zu gründen, gerade eine Technische Universität und eine solche mit Interesse für Stadtgestaltung. Ihre Leistung für die Menschen vor Ort und weit darüber hinaus ist inzwischen unübersehbar. Unübersehbar sind auch die großen Gebäudekomplexe der außerordentlichen Fabrikgeschichte Harburgs. Ihnen nach dem Abzug von Produktion statt der Abrissbirne eine neue Nutzung zu geben, macht Mühe, aber Sinn. Sie stehen für nützliche Arbeit vieler Menschen über Generationen, für Fortschritt und seine Kosten, für Erfindungsgeist und Ausdauer.

So ist es also sehr zu begrüßen, wenn Verwaltungsräume einer einst durch Innovationen großen Firma, die vielen als Inbegriff des Arbeitslebens der Stadt galt und noch gilt, nun in Apartments für Studierende verwandelt werden. Das Phoenix-Gelände – spannend mit seiner Geschichte, mit noch bedeutsamer Produktion in der nun zu Continental gehörenden Mischerei und mit einer ungewöhnlichen Kunstsammlung in renovierten Fabrikhallen – wird durch die mit jungen Leuten „kommende Wissenschaft“ verknüpft mit den Anfängen und Kräften einer Branche, ohne die wir unser heutiges Leben kaum denken können: Gummi – nach hunderten von Jahren vorwissenschaftlicher und eingeschränkter Nutzung von Kautschuk durch zielgerichtetes Experimentieren, über tradierte „Geheimnisse der Mischung“ zu wissenschaftlich ausgeweiteter und gesicherter Anwendung gebracht, liefert Elastizität, verlässliche Verbindung und erwünschte Dichtung in viele Lebensbereiche. Wandel hilft auf Dauer. Studentenapartments auf einem Produktions- und Kunstareal: Die Mischung macht's!

DAS VIVO-PRINZIP

GUT FÜR STUDIERENDE, GUT FÜR ANLEGER

VIVO steht für zeitgemäßes studentisches Wohnen in modern eingerichteten Apartments mit einer Vielzahl von individuellen Serviceleistungen.

Den einzigartigen Charakter der VIVO@PHOENIX-Apartments in Hamburg bestimmen die außerordentlich gut geeignete denkmalgeschützte Bausubstanz, die Nähe zum Campus, eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine zielgruppenadäquate Ausstattung mit zahlreichen Inklusivleistungen.

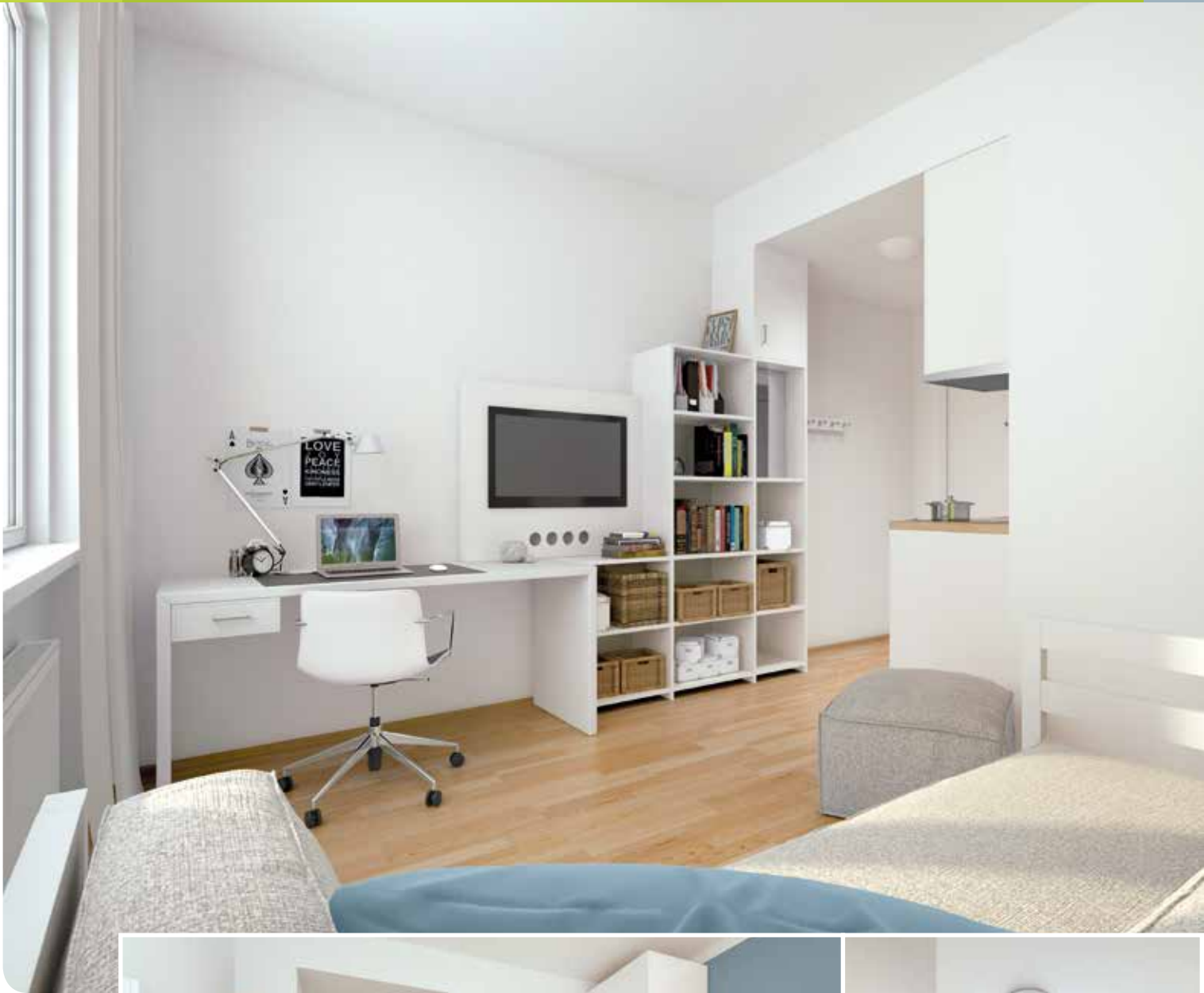




167 STUDENTEN-APARTMENTS ZWISCHEN 16 UND 35 m²

VIVO@PHOENIX Hamburg

VIVO@PHOENIX-APARTMENTS IN HAMBURG



UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNGEN – APARTMENT TYP B



SMARTE IDEE & ECHTER MEHRWERT

IN CAMPUSNÄHE ZUR TU HAMBURG-HARBURG UND MIT BESTER INFRASTRUKTUR

WAHLWEISE ALS 1- ODER 2-ZIMMER-APARTMENT

KOMPLETT MÖBLIERT MIT EINBAUKÜCHE UND BAD

KALKULIERBARE WOHNKOSTEN DANK „ALL-IN-MIETE“

NEBENKOSTEN WIE HEIZUNG, WASSER UND STROM SIND BEREITS IM MIETPREIS ENTHALTEN

HIGHSPEED-INTERNET INKLUSIVE

UMFASSENDES MEHRWERTKONZEPT DURCH INDIVIDUELLE SERVICELEISTUNGEN DES VERWALTUNGSMANAGEMENTS

GROSSE GEMEINCHAFTS-LOUNGE MIT FLAT-TV UND KÜCHE

AUSREICHEND FAHRRADSTELLPLÄTZE

EIGENE WASHING-LOUNGE MIT WASCHMASCHINEN UND TROCKNERN

EINE PERFEKTE KOMBINATION AUS STUDENTISCHER GEMEINSCHAFT UND INDIVIDUELLER PRIVATSPHÄRE

HAMBURG – DIE METROPOLE WÄCHST WEITER

Hamburg ist eine wirtschaftlich pulsierende Metropole, in der Aufbruchstimmung herrscht. Durch die enormen Anstrengungen, die besonders auch im baulichen Bereich unternommen werden, wird der Anspruch der Metropole eindrucksvoll belegt.



HAMBURG WÄCHST
ENTGEGEN
DEM TREND



HAMBURG – HANSEATISCHE PERLE DES NORDENS

Die **Freie und Hansestadt Hamburg** ist mit ca. 1,8 Mio. Einwohnern und stetig steigenden Einwohnerzahlen die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Insgesamt leben in der Metropolregion Hamburg, die im bundesdeutschen Vergleich über das höchste Pro-Kopf-Einkommen verfügt, über fünf Millionen Menschen.

Elbphilharmonie, Speicherstadt, Reeperbahn – Hamburgs kulturelles Angebot ist vielfältig. Der Hafen zählt zu den größten in Europa. Die Kombination von hoher Lebensqualität, die Nähe zu Nord- und Ostsee und den Qualitäten eines soliden Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts machen Hamburg zu einem begehrten Wohnort.

Der Zuzug nach Hamburg ist seit Jahren ungebremst und stellt die Stadt vor enorme Herausforderungen bei der Bereitstellung von budgetorientiertem und gut angebundenem Wohnraum.

Der **Stadtteil Harburg** ist der wirtschaftlich prosperierende Bezirk im Süden der Hansestadt, in dem große Aufbruchstimmung herrscht. Das Gebiet des Harburger Hafens gehört zu den großen baulichen Entwicklungsschwerpunkten Hamburgs. Der Stadtteil Harburg erfindet sich gerade neu und es wird investiert. Das Quartier „Channel Hamburg“ in Harburg zählt mit seinen über 100 ha zum zweitgrößten Stadtentwicklungsgebiet. Über 150 Firmen mit rund 6.000 Mitarbeitern bilden das Channel-Netzwerk: Konzerne aus Luftfahrtindustrie, Telekommunikation und Pharmaindustrie sind ebenso darunter wie Medienunternehmen, internationale Ingenieur-Dienstleister, innovative Start-ups sowie die zentrale Anlaufstelle für den Technologie- und Wissenstransfer aller Hamburger Hochschulen. Ein neuer Investitionsstandort entwickelt sich.



HAMBURGS ZWEITGRÖSSTE UNI

IN DER NACHBARSCHAFT

Die Technische Universität Hamburg-Harburg, aber auch renommierte private Hochschulen wie das auch auf dem Harburger Campus ansässige „Northern Institute of Technology Management“ sind entscheidende Impulsgeber für die regionale Wirtschaftsentwicklung. Mit dem ebenfalls in Harburg ansässigen „Elbcampus“ verfügt die Handwerkskammer Hamburg über ein modernes und großzügiges Ausbildungszentrum.

Alle Bildungseinrichtungen am Campus der Technischen Universität sind mit dem Fahrrad maximal 10 Minuten vom VIVO@PHOENIX entfernt.





UNIVERSITÄTSSTADT HAMBURG

Annähernd 97.000 Studenten studieren an den verschiedenen Hoch- und Fachhochschulen der Stadt und eine umfangreiche Zahl von Schülern unterschiedlicher berufsbildender Einrichtungen ergänzt das Spektrum der Lernenden.

Insgesamt gibt es in Hamburg fünf Universitäten: die Bucerius Law School (Hochschule für Rechtswissenschaft), die Universität Hamburg, die Hafen City Universität Hamburg, die Technische Universität Hamburg-Harburg und die Helmut-Schmidt-Universität/Universität der Bundeswehr Hamburg.

Die Technische Universität in Hamburg-Harburg liegt knapp 2 km vom VIVO@PHOENIX entfernt und ist mit über 6.500 Studierenden die zweitgrößte Universität der Hansestadt. Die Studierenden der vor allem in den Bereichen Maschinenbau und Elektrotechnik international hoch anerkannten Technischen Universität Hamburg-Harburg (TUHH) werden von 100 Professoren und 1.150 Mitarbeitern betreut, von denen allein 500 wissenschaftliche Mitarbeiter sind. Im Studienangebot der TUHH findet man drei Bachelor-, elf Master- und neun Diplomstudiengänge, die in fünf verschiedene Fachbereiche eingeordnet sind.

VIVO@PHOENIX befindet sich nicht nur in unmittelbarer Nähe zur TU, auch die infrastrukturelle Anbindung ist optimal. Der unmittelbar gegenüberliegende Bahnhof verbindet die Studierenden mit allen universitären Einrichtungen der Stadt.

Anzahl der Studierenden an der TU Hamburg-Harburg im Studienjahr 2014/2015:

6.577

Neue Studienanfänger zum WS 2015/2016 an der TU Hamburg-Harburg:

1.393

WACHSTUMSMARKT STUDENTENWOHNUNGEN

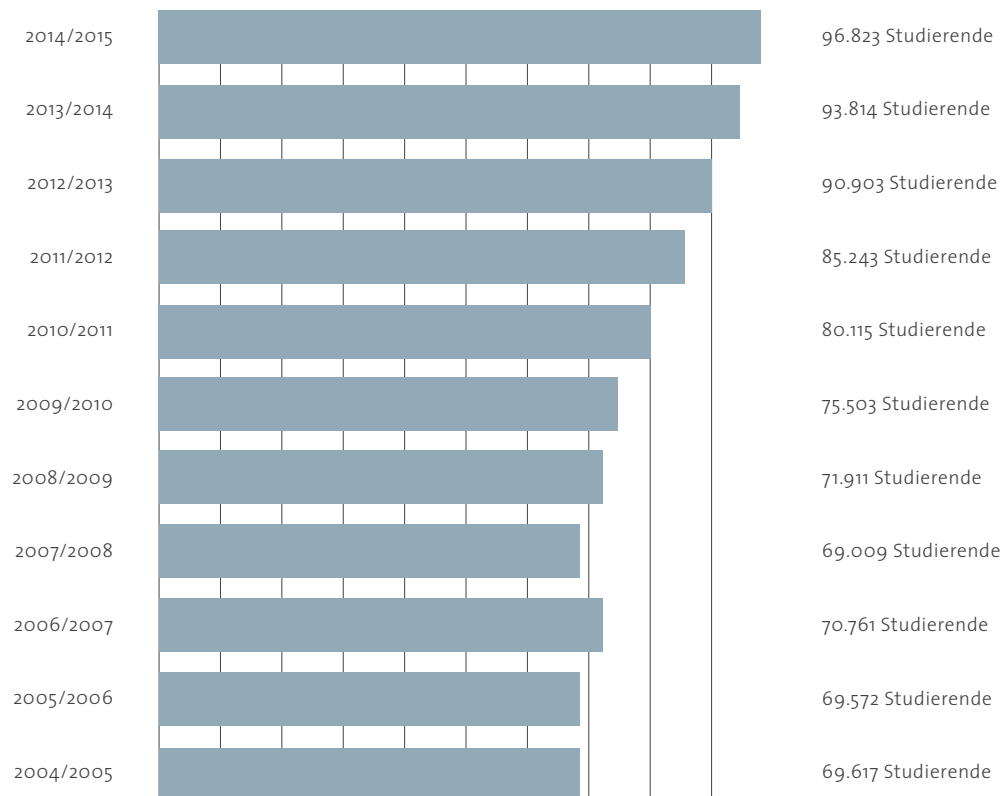
Eine interessante Investition für Anleger aufgrund steigender Nachfrage

KONTINUIERLICHER ANSTIEG DER STUDENTENZAHLEN IN HAMBURG

Der Anstieg der Immatrikulationszahlen an Hamburger Universitäten geht ungebremst weiter.

Ein Rückgang der hohen Zahlen ist nicht zu erwarten, da die Quote der Schulabgänger mit Abitur weiterhin steigt und der Zuzug aus anderen Bundesländern anhält. **Nach wie vor reichen der Bestand, die Neubauproduktionen und das Investitionsvolumen in Hamburg nicht aus, um den Ansturm von Studenten auf die Hansestadt aufzufangen.** Steigende Mieten durch Re-Urbanisierung und eine zunehmende internationale Mobilität erhöhen die Nachfrage nach budgetorientiertem und gut angebundenem Wohnraum. Für Anleger bedeutet ihre Investition in studentischen Wohnraum daher eine gute Chance auf Rendite.

Entwicklung der Studierendenzahlen an Hochschulen/Unis in Hamburg zum Studienjahr 2014/2015:



WACHSTUMSMARKT

STUDENTISCHES
WOHNENANNÄHERND 97.000 STUDIERENDE
AN HAMBURGER HOCHSCHULEN/UNIS

Die zweitgrößte Stadt Deutschlands liegt **deutschlandweit unter den Top 5 der Städte mit den meisten Studierenden**. Abgesehen davon, dass die Metropole an der Nordsee wunderschön und die Anzahl der Bildungseinrichtungen riesig ist, genießen die Universitäten und Hochschulen in Hamburg einen hervorragenden Ruf. **Das siebte Jahr in Folge ist ein kontinuierlicher Anstieg der Anzahl der Studierenden** zu verzeichnen. Hamburg nimmt damit als Universitätsstadt eine der Spitzenpositionen in Deutschland ein. Im Jahr 2013 wies die Hansestadt mit 53 % sogar den höchsten Anteil an Hochschulabschlüssen in Deutschland auf. Hamburg liegt, gemeinsam mit Berlin, beim **Zuwachs der Studentenzahlen mit 3,2 % überdurchschnittlich** gut auf Rang 6 und gehört damit zu den **zuwachsstärksten Bundesländern in Deutschland**.

Studierende an den wichtigsten Hamburger Hochschulen/Unis im Studienjahr 2014/2015:

Universität Hamburg	41.019
Technische Universität Hamburg-Harburg	6.577
HCU – Hafencity Universität Hamburg	2.432
Helmut-Schmidt-Universität	2.224
Bucerius Law School Hamburg	954
The KLU – Kühne Logistics University	169
Hochschule für bildende Künste Hamburg	870
Hochschule für Musik und Theater Hamburg	1.272
EBC Hochschule – Euro Business College Hamburg	119
Brand Academy – Hochschule für Design und Kommunikation	101
MSH Medical School Hamburg	1124
Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg	15.798
HFH Hamburger Fern-Hochschule	9.254
Evangelische Hochschule für Soziale Arbeit & Diakonie	473
Europäische Fernhochschule Hamburg	6.152
Hochschule Fresenius Idstein in Hamburg, priv. FH	1.617
AMD Akademie für Mode & Design Hamburg	311
AMD Hamburg, Standort Berlin	242
AMD Hamburg, Standort Düsseldorf	328
AMD Hamburg, Standort München	305
Hamburg School of Business Administration	781
BTK – Hochschule für Gestaltung (Campus Hamburg)	33
Norddeutsche Akademie für Finanzen und Steuerrecht Hamburg	408
Hochschule der Polizei Hamburg	251

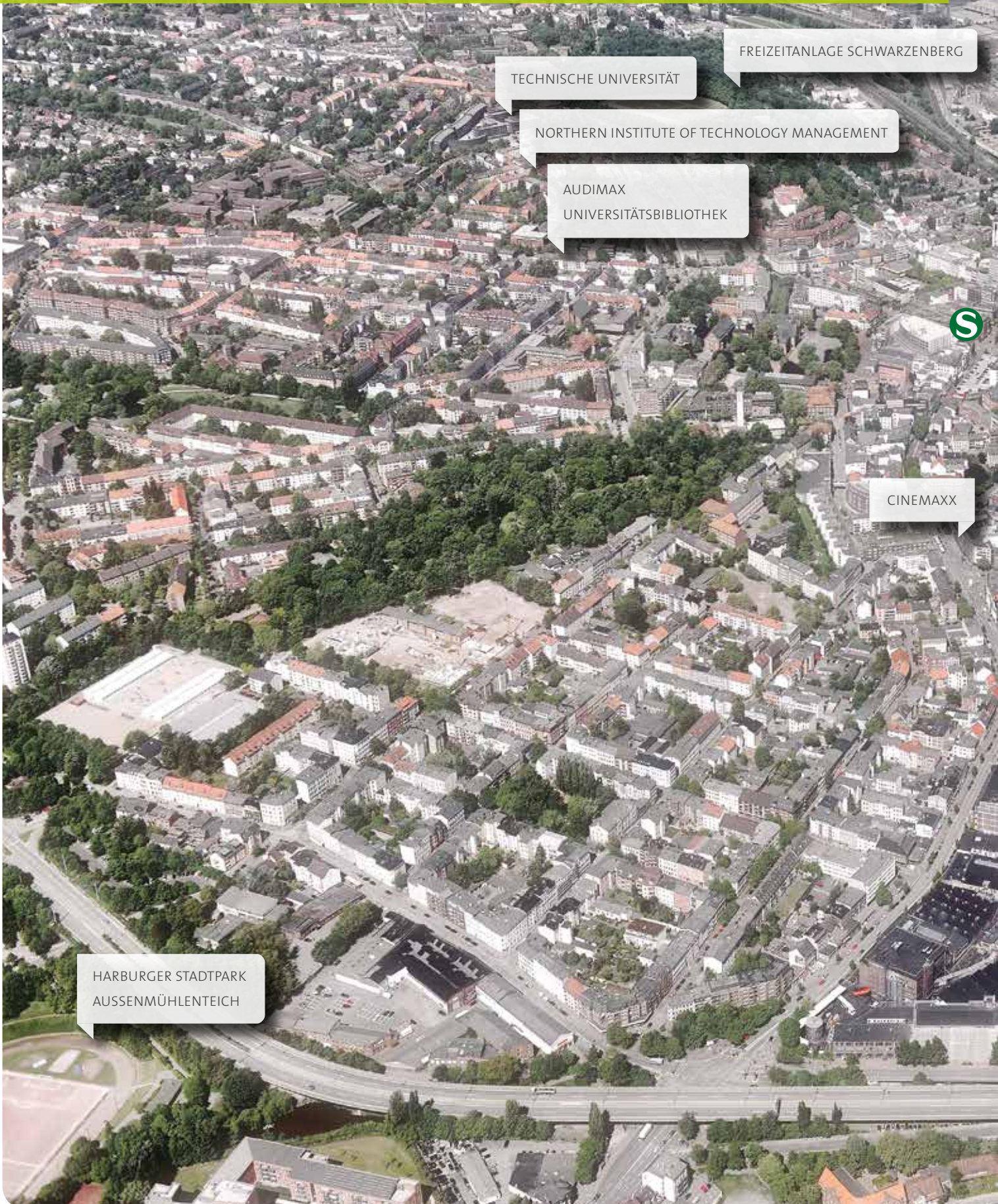
Anzahl der Studierenden in Hamburg im WS 2014/2015:

96.823

Zuwachs der Studierenden in Hamburg im WS 2014/2015:

+ 3,2 %

LAGE – VIVO@PHOENIX HAMBURG-HARBURG



FREIZEITANLAGE SCHWARZENBERG

TECHNISCHE UNIVERSITÄT

NORTHERN INSTITUTE OF TECHNOLOGY MANAGEMENT

AUDIMAX
UNIVERSITÄTSBIBLIOTHEK



CINEMAXX

HARBURGER STADTPARK
AUSSENMÜHLENTEICH



SÜDERELBE

EUROPABRÜCKE

CHANNEL HAMBURG

LOTSEKANAL

RATHAUSPLATZ

ZENTRUM HARBURG

PHOENIX-CENTER

BUSTERMINAL

ELBCAMPUS

SAMMLUNG FALCKENBERG

VIVO
@PHOENIX

BAHNHOF HARBURG



PHOENIX-AREAL

B 253



INSPIRIERENDE LAGE „PHOENIX-AREAL“

Das Gebäude-Ensemble Phoenix-Areal der PHOENIX AG ist ein historischer Industriestandort und steht seit 2001 unter Denkmalschutz. Auf dem Gelände befindet sich neben dem Phoenix-Center unter anderem auch die Sammlung Falckenberg, eine rund 2.000 Werke zeitgenössischer Kunst umfassende Kunstsammlung von internationaler Bedeutung.



CONTITECH AG



PHOENIX-EINKAUFSCENTER



PHOENIX-EINKAUFSCENTER



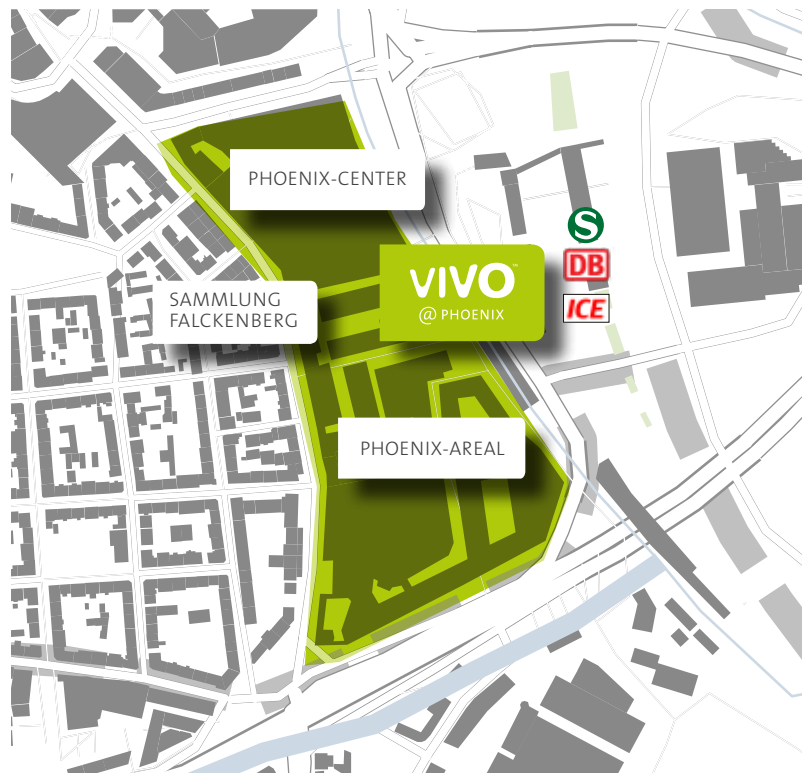
SAMMLUNG FALCKENBERG

JUNGER GEIST IN HISTORISCHER BAUSUBSTANZ

VIVO@PHOENIX befindet sich in hervorragender Nachbarschaft. Mit dem 2004 eröffneten **Phoenix-Center** wurde der erste Meilenstein bei der Neugestaltung und Umnutzung großer Teile der Phoenix-Liegenschaften gelegt. Mit seinen über 300 Geschäften ist es eines der eindrucksvollsten Einkaufszentren der Hansestadt und befindet sich direkt neben VIVO@PHOENIX.

Im westlichen Randbereich des Phoenix-Areals hat sich die 2.000 Werke umfassende **Sammlung Falckenberg** in einem ehemaligen Fabrikationsgebäude niedergelassen und damit eine der größten Privatsammlungen Europas schon frühzeitig an einem sich entwickelnden Standort angesiedelt.

Mit dem Beginn der geplanten Umbaumaßnahmen 2016 und der Umnutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes zu Studentenapartments wird ein weiterer wesentlicher Akzent in der Belebung des gesamten Areals gesetzt.



HERVORRAGENDE INFRASTRUKTUR

VIVO@PHOENIX ist infrastrukturell hervorragend angebunden. Über den nahegelegenen Bahnhof sind die anderen Fakultäten und Universitäten in der Hamburger City unkompliziert zu erreichen, der Hauptbahnhof und die attraktive Hamburger Innenstadt liegen nur wenige Stationen entfernt.



BAHNHOF HARBURG



BUSBAHNHOF HARBURG



MITTENDRIN UND GANZ NAH DRAN

VIVO@PHOENIX ist hervorragend angebunden, der Bahnhof Hamburg-Harburg liegt unmittelbar vor der Tür. Mit Bus-, Regional- und Fernanbindung ist er einer der wichtigsten Bahnhöfe Hamburgs. Hier halten ICE, IC und Züge des Regionalverkehrs sowie die S-Bahn.

Mit der S3 sind es nur vier Stationen bis zum Hauptbahnhof, fünf Stationen bis zum Jungfernstieg und acht bis zur Reeperbahn. Die Hamburger Innenstadt sowie weitere wissenschaftliche Einrichtungen und Fachhochschulen sind mit der S-Bahn in nur 15–20 Minuten erreichbar. Auch die nahegelegenen Zufahrten zu den Autobahnen A1 und A7 liegen nur wenige Autominuten entfernt.

Das Quartier besitzt eine ausgezeichnete Versorgungsstruktur.

Das Phoenix-Center in direkter Nachbarschaft zu VIVO@PHOENIX ist mit seinen zahlreichen Geschäften, Restaurants und Dienstleistungsangeboten die zentrale Einkaufsmöglichkeit. Weitere Restaurants, Bars sowie Freizeit- und Sportanlagen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Mit dem Fahrrad zum Unicampus der TECHNISCHEN UNIVERSITÄT

9 Minuten

Mit der S-Bahn zu allen zentralen Orten der Stadt

15-20 Minuten



DAS GEBÄUDE HANNOVERSCHE STRASSE 88

Das Gebäude-Ensemble Hannoversche Straße 88 in Hamburg wurde in den Jahren 1929/30 durch die Architekten Hermann Distel & August Grubitz als erstes Teilstück der architektonisch eindrucksvollen Werksfront der PHOENIX AG errichtet und 1936 mit einem nördlichen Anbau ergänzt. Seit Generationen prägt der Bau das Gesicht des gesamten Phoenix-Areals.



BLICK VOM BAHNHOF ZUM VIVO@PHOENIX



DENKMALGESCHÜTZT



Sonder-AfA
gemäß § 7i EStG

STEUERVERGÜNSTIGT INVESTIEREN IN DENKMALGESCHÜTZTE BAUSUBSTANZ

Als das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude der Phoenix-Werke über dem Seevekanal entstand, galt es als das modernste seiner Zeit. Seine markante Architektur ist bis heute ein einzigartiges Zeugnis deutscher Industriegeschichte und steht als historische Industrieanlage seit 2001 **unter Denkmalschutz**. In der Denkmalliste der Stadt Hamburg (Stand 18.07.2015, ID – 27867) sind diese Gebäude als Ensemble „Hannoversche Straße 88, 100, Gelände der vereinigten Gummiwaren-Fabriken Harburg/Phoenix AG mit Verwaltungs-, Fabrikations- und Lagergebäuden“ gelistet.

Mit dem Sanierungs- und Umnutzungsprojekt VIVO@PHOENIX wird ein historisches Bauwerk zu neuem Leben erweckt. **In den Jahren 2016 und 2017 wird eine umfassende Sanierung und Modernisierung des Objektes erfolgen**, bereits im zweiten Quartal 2016 soll mit der Sanierung begonnen werden. Nach Fertigstellung sind **167 Apartments für modernes studentisches Wohnen (162 Single- und 5 Doppelapartments)** geplant. Gemeinschaftsräume wie die Lounge mit Flat-TV und großzügiger Küche sowie die moderne Wasch- und Trocken-Lounge bieten höchsten Komfort und fördern das Gemeinschaftsgefühl. Ein kompetenter Vermietungsservice vor Ort verantwortet den kompletten Vermietungsprozess und hilft, Leerstände möglichst zu vermeiden.

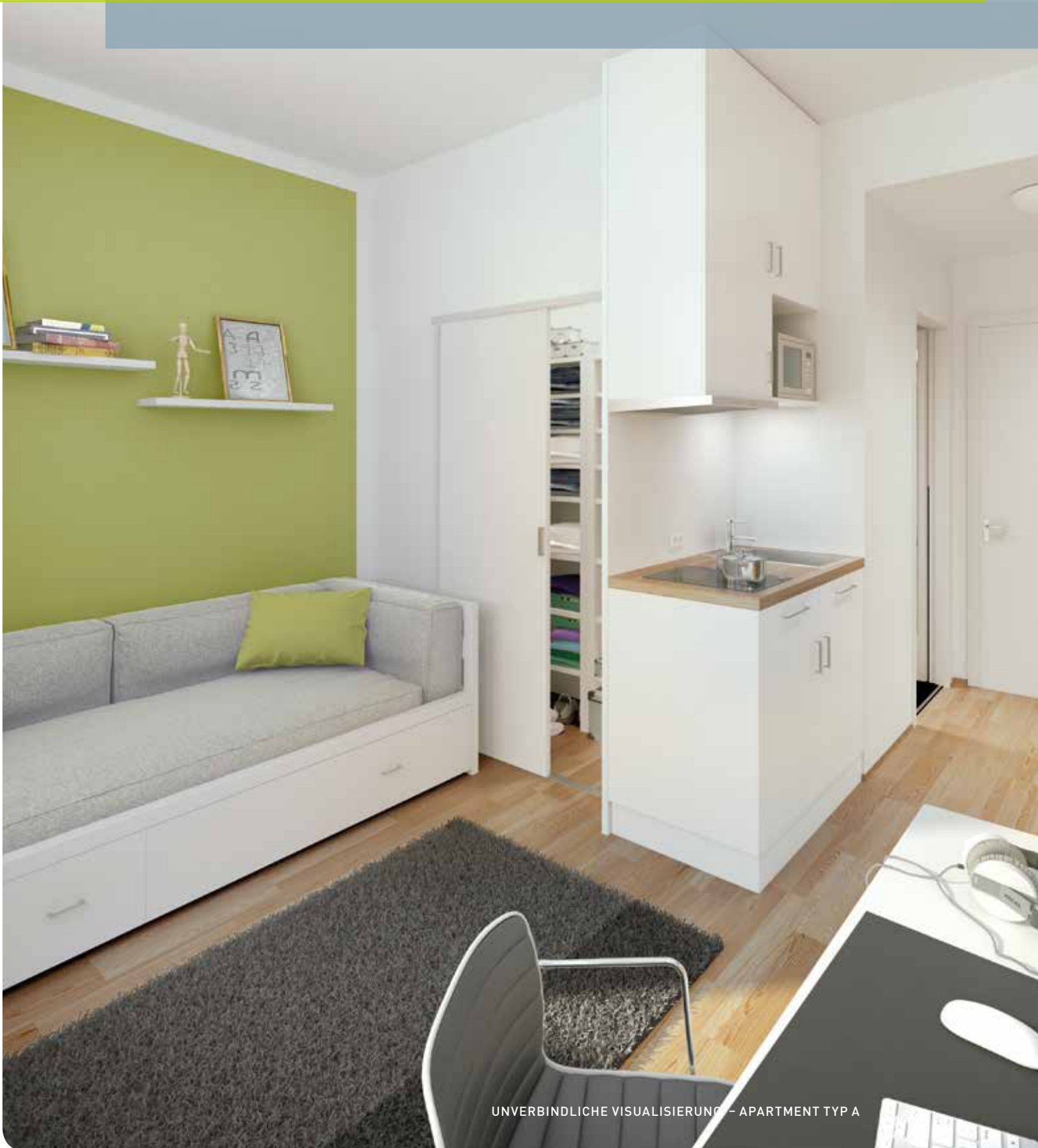
Das Gebäude ist ein eingetragenes Baudenkmal, so dass für Anleger die **Sonder-AfA gemäß § 7i EStG** für die Umnutzung der historischen Bausubstanz anwendbar ist (weitere Ausführungen hierzu auf den nachfolgenden Seiten).

167 Apartments auf 6 Geschossen geplant

ca. 3.165 m² Gesamt-Mietfläche verfügbar

Fertigstellung zum **WS 2017/2018** geplant

DIE APARTMENTS



UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG – APARTMENT TYP A



UNSER
ALL-INCLUSIVE-
ANGEBOT

MASSGESCHNEIDERT FÜR STUDENTISCHE ANSPRÜCHE

Die Apartments im VIVO@PHOENIX werden dem Nutzer als hochwertige All-inclusive-Lösung angeboten. Alle allgemeinen Nebenkosten (Wasser, Strom, Heizung, Highspeed-Internetzugang, Reinigung der Gemeinschaftsflächen) sind im Mietpreis bereits enthalten. Lediglich die Gebühren der GEZ, die Gebühren der Wasch-Lounge und die Telefonkosten (optional) sind vom Bewohner zusätzlich zu entrichten. Damit ist eine größtmögliche Kostensicherheit garantiert.

Dank der modern eingerichteten Apartments ist ein Einzug jederzeit ohne großen Aufwand möglich. Die Apartments verfügen über eine eigene Pantry mit Spüle, Ceran-Kochfeld, Mikrowelle, Kühlschrank, ausreichend Stauraum sowie ein eigenes Bad mit WC und Dusche. Die zweckmäßige Möblierung vereinfacht den Umzug für die Mieter und bietet somit einen erheblichen Mehrwert.

Auch die moderne technische Ausstattung mit Anschlüssen für Highspeed-Internet und Sat-TV ist inklusive. Fahrradräume, Wasch- und Trocken-Lounge sowie ein großer Lounge-Bereich mit Flat-TV und großer Gemeinschaftsküche ergänzen das Angebot. Alle Etagen des Gebäudes sind mit einem Aufzug komfortabel zu erreichen.

DIE APARTMENT-TYPEN

Zur Auswahl stehen fünf verschiedene Apartment-Typen (1- bzw. 2-Zimmer-Apartments) mit Größen zwischen 16 und 35 m²:

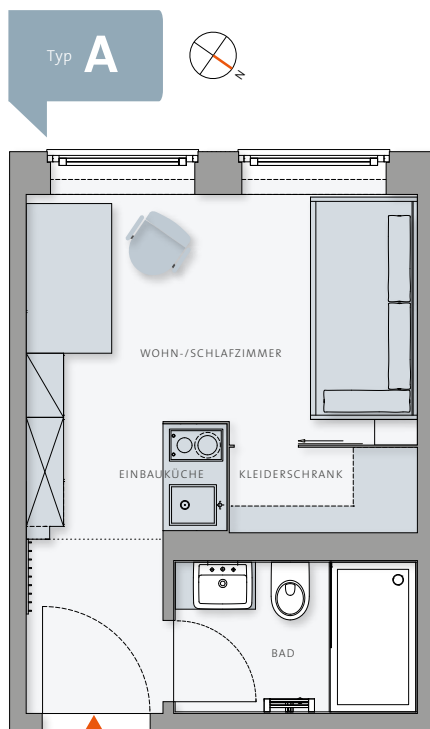
Typ A 1-Zimmer-Apartment / ca. 17 m² / Hofseite / SW-Ausrichtung

Typ B 1-Zimmer-Apartment / ca. 19 m² / Strassenseite / NO-Ausrichtung

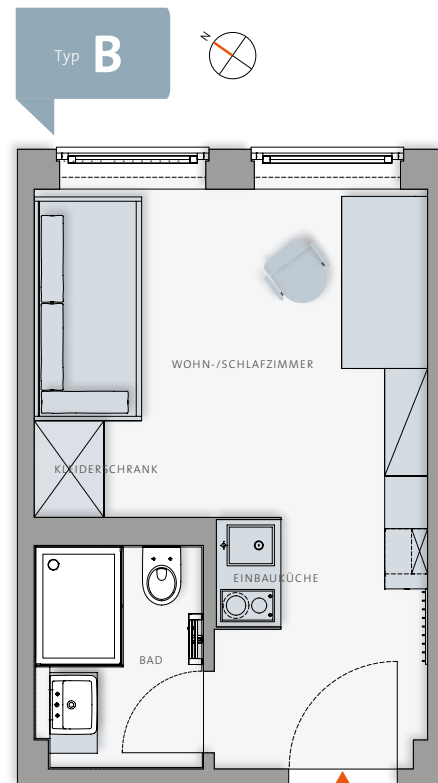
Typ C 1-Zimmer-Apartment / ca. 17 m² / Hofseite / SW-Ausrichtung

Typ D 2-Zimmer-Apartment / ca. 35 m² / Strassenseite / NO-Ausrichtung

Typ E 1-Zimmer-Apartment / ca. 18 m² / Hofseite / SW-Ausrichtung

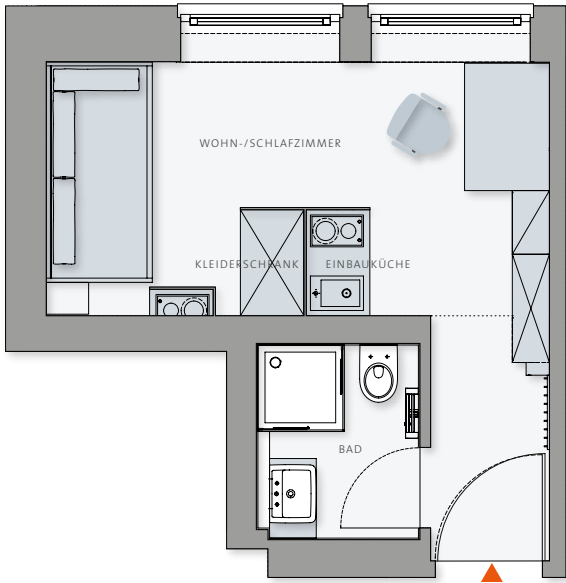


1-ZIMMER-APARTMENT



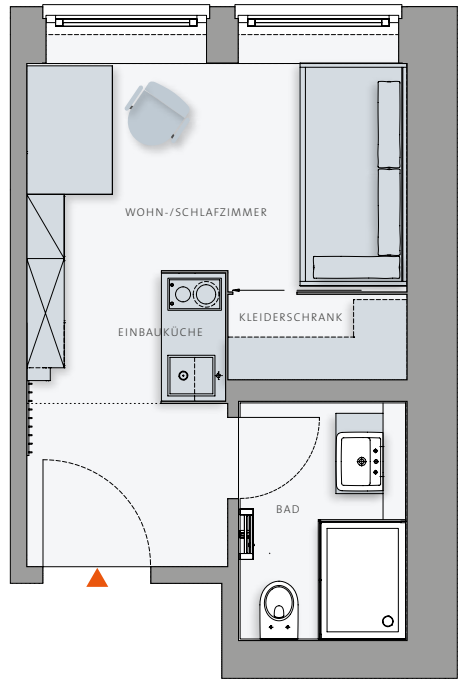
1-ZIMMER-APARTMENT

Typ C



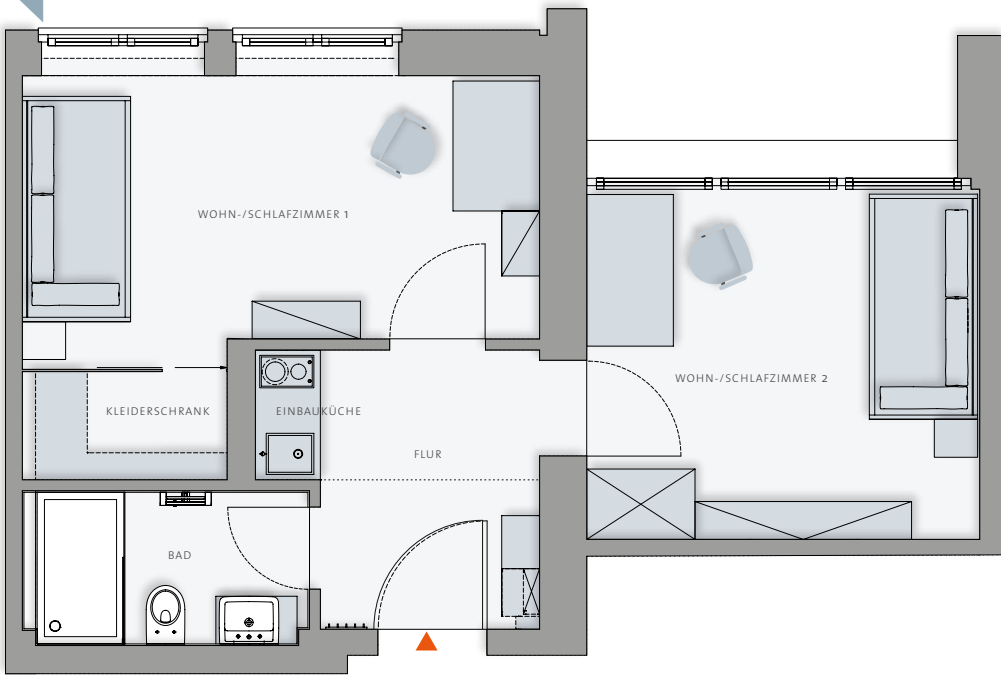
1-ZIMMER-APARTMENT

Typ E



1-ZIMMER-APARTMENT

Typ D



2-ZIMMER-APARTMENT

LAGE DER APARTMENTS IM GEBÄUDE

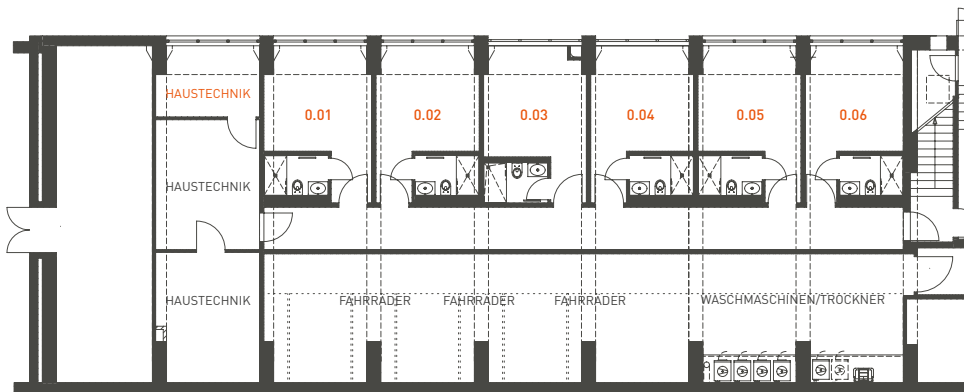
1. OBERGESCHOSS

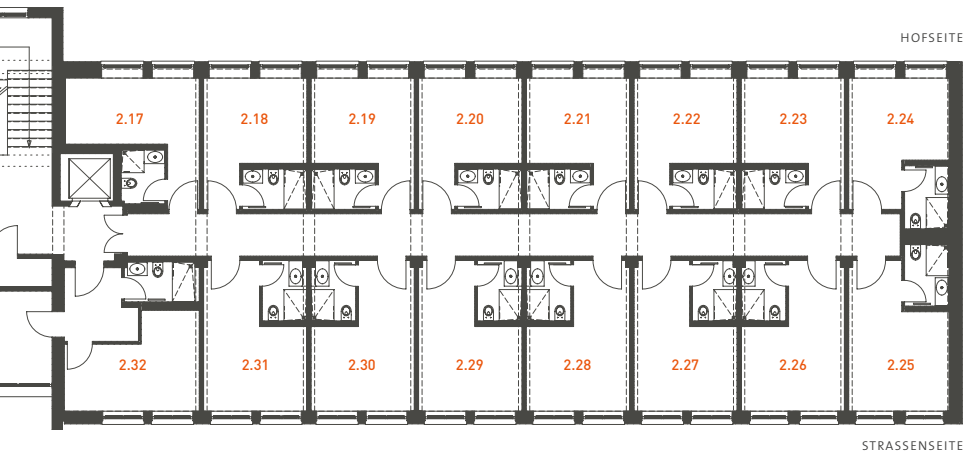
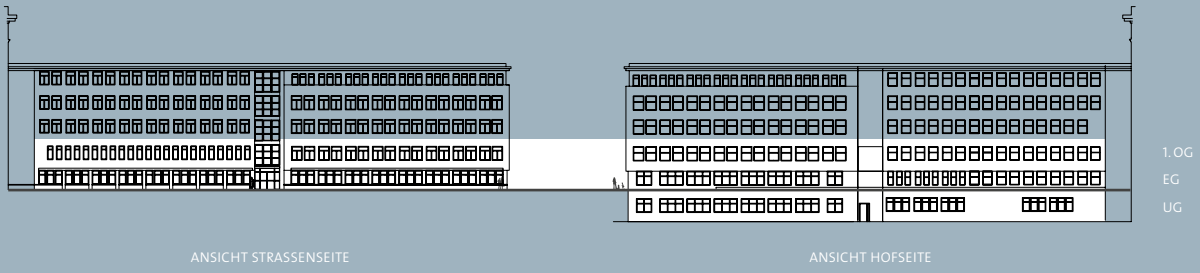


ERDGESCHOSS



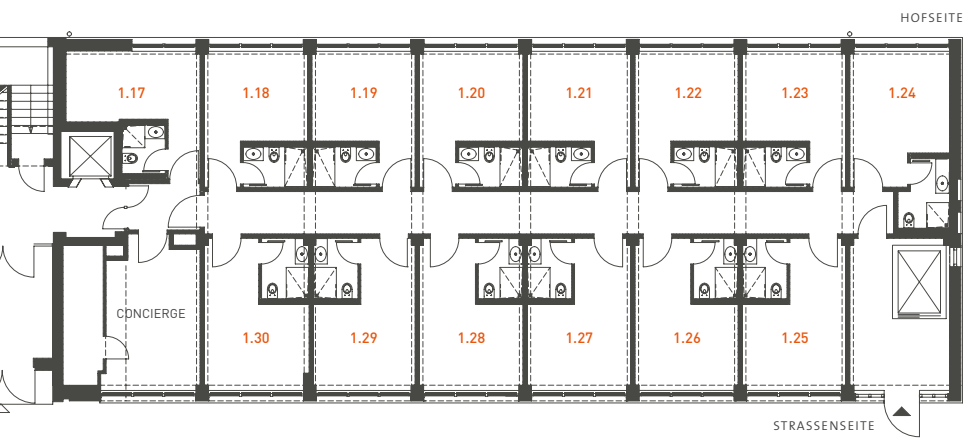
UNTERGESCHOSS





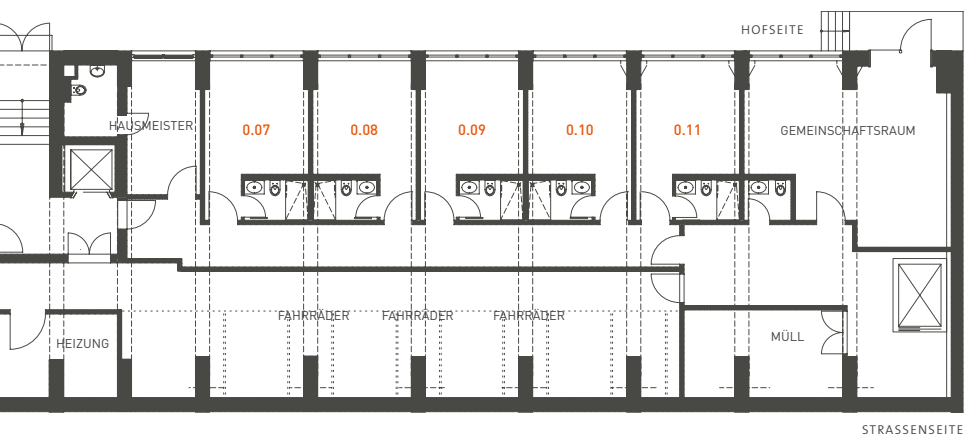
16 Apartments

16 Apartments



16 Apartments

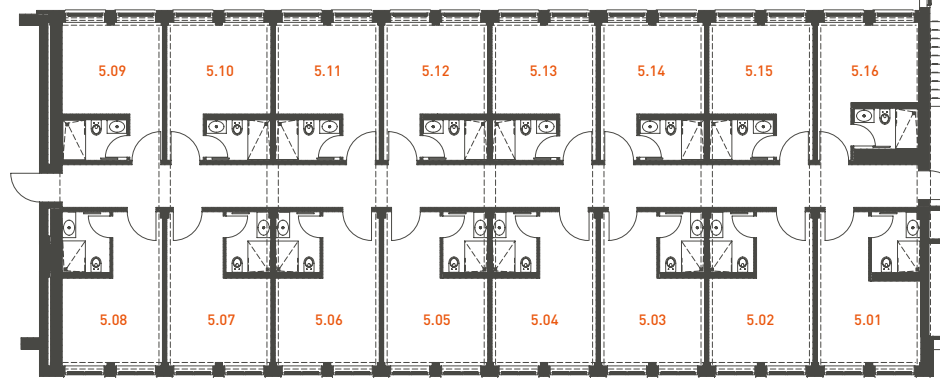
14 Apartments



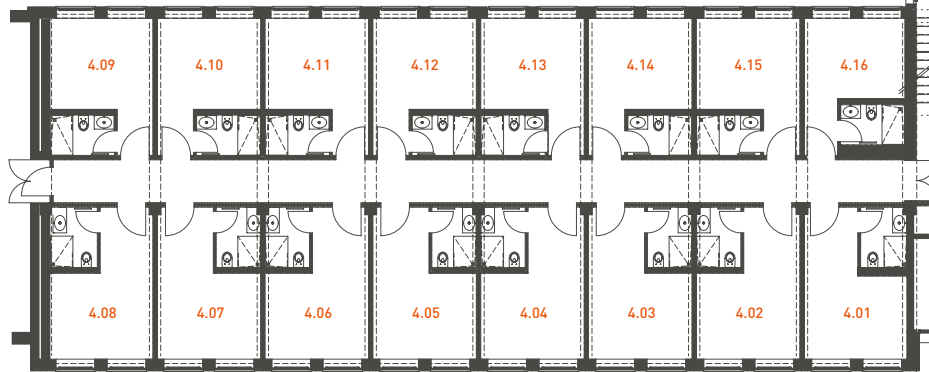
11 Apartments

LAGE DER APARTMENTS IM GEBÄUDE

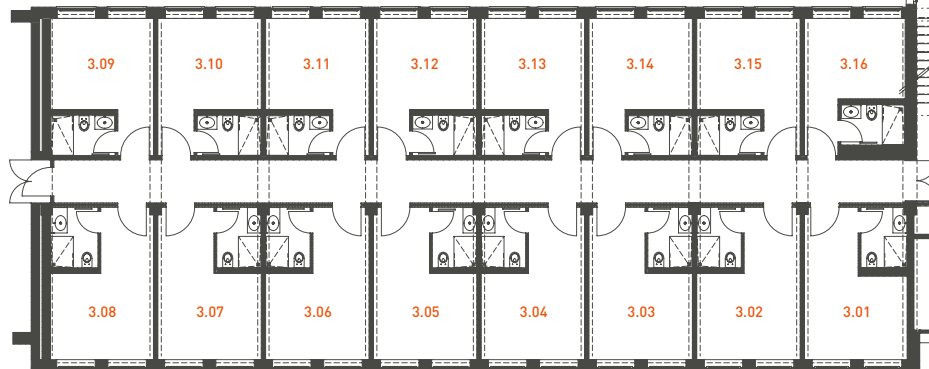
4. OBERGESCHOSS

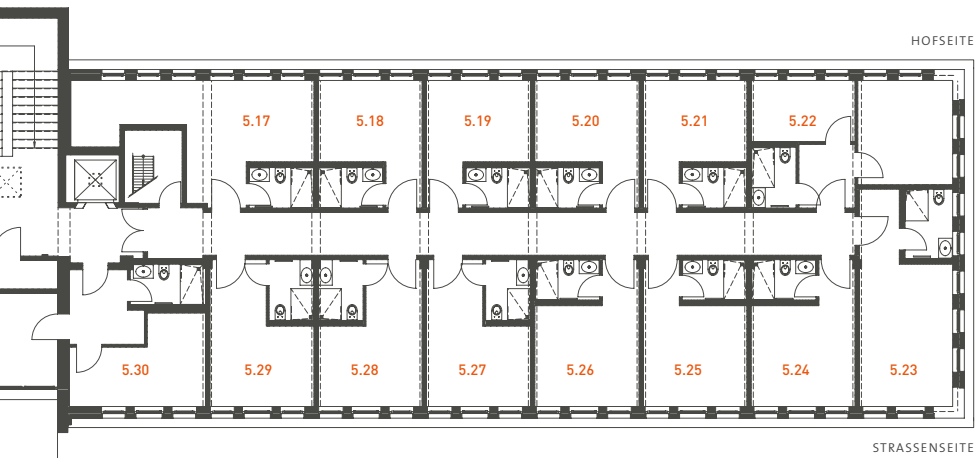
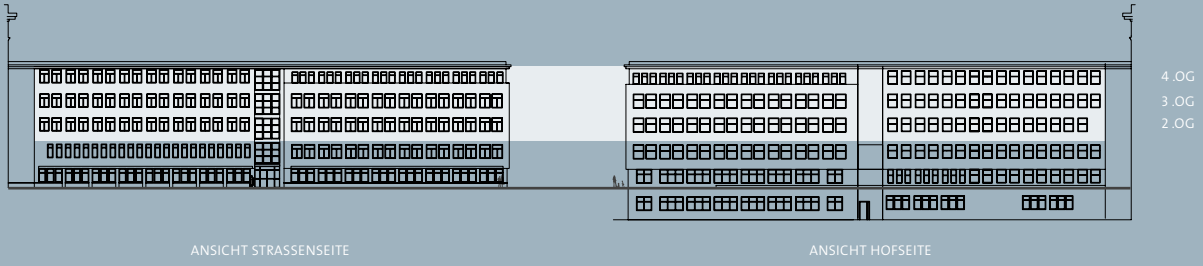


3. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS





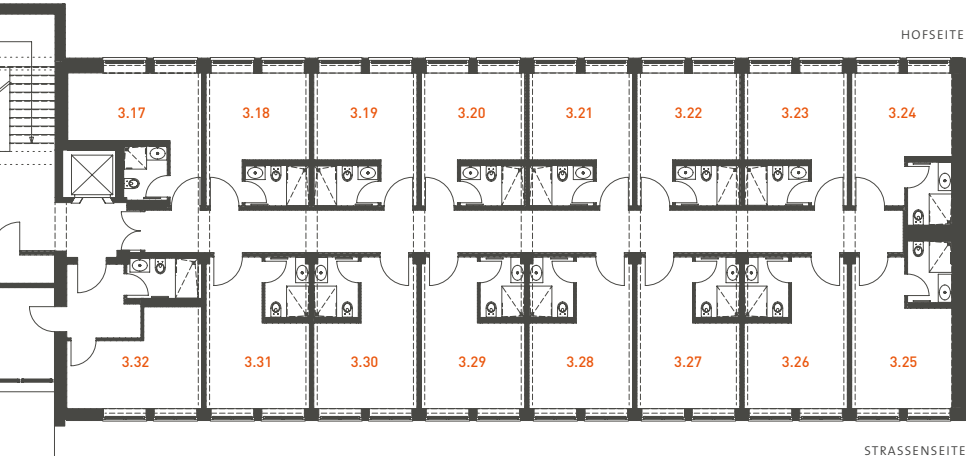
14 Apartments

16 Apartments



16 Apartments

16 Apartments



16 Apartments

16 Apartments

DIE AUSSTATTUNG



UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG – APARTMENT TYP A



HOCHWERTIGE VERARBEITUNG – FUNKTIONAL UND TÜV-GEPRÜFT

Die Wohnungen bieten ein Höchstmaß an Komfort und Privatsphäre mit funktionellen und zielgruppenoptimierten Raumkonzepten:

WOHNRAUM

Schreibtisch, Stuhl, Regal, Bett mit Lattenrost und Matratze, großer Einbauschränk, Garderobe, Spiegel, Vorhänge, Deckenbeleuchtung

BAD

Dusche mit Glastrennwand, Waschtisch, WC, Spiegel, Handtuchhalter, Handtuchheizkörper, Deckenbeleuchtung

EINBAUKÜCHE

Einbauküchenzeile mit Markenelektrogeräten, Edelstahl einbauspülbecken/Mischbatterie, Kühlschrank, Ceran-Kochfeld mit 2 Feldern, Umluft-Dunstabzugshaube, Mikrowelle, Ober- und Unterschränk

INDIVIDUALITÄT UND SICHERHEIT

Eigener Briefkasten
Klingel mit Gegensprechanlage
Moderner Rauchmelder in jedem Apartment

ALLGEMEIN

2 Aufzüge
Kontrollierte Be- und Entlüftung
Gemeinschaftsraum mit Flat-TV und großer Gemeinschaftsküche mit Erstausrüstung für 24 Personen



Baubegleitendes Qualitätscontrolling
durch den TÜV NORD Bauqualität

DIE VERWALTUNG



UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG - APARTMENT TYP A



OPTIONALER
„MIETPOOL“
FÜR EIGENTÜMER

IHRE INVESTITION SICHER VERWALTET DANK MANAGEMENTLEISTUNGEN

Alle Managementleistungen aus Vermietung, Betrieb und Verwaltung des vom Eigentümer erworbenen Apartments im VIVO@PHOENIX werden auf Wunsch von der CAPERA Immobilien Service GmbH übernommen.

Die Erfahrung zeigt, dass eine langfristig gut funktionierende, werthaltige studentische Wohnanlage einen zuverlässigen und kompetenten Verwalter mit einem durchdachten Konzept für den Betrieb und die Vermietung braucht. Die CAPERA Immobilien Service GmbH ist eine Tochtergesellschaft der CORESTATE Capital AG und verwaltet derzeit bundesweit über 22.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. CAPERA steht für Expertise und Erfahrung im Betreiben von Wohnanlagen für Studenten. Als Vollblut-Dienstleister bietet sie ein durchdachtes Vermietungs- und Betreuungskonzept, das auf die speziellen Bedürfnisse der jungen Mieterklientel an modernes Wohnen eingeht, und einen transparenten Managementprozess für die Investoren. Das fachkundige Verwaltungs- und Vermietungspersonal der Niederlassung in Hamburg hat stets den notwendigen Blick für Details und kann sich um die Belange der Eigentümer jederzeit vor Ort kümmern. Weitere Informationen: www.capera-immobilien.de

Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz – Als erster WEG-Verwalter der Liegenschaft VIVO@PHOENIX, Hannoversche Straße 88, 21079 Hamburg (Gebäude 58/59) wird die Firma CAPERA Immobilien Service GmbH, geschäftsansässig Martin-Behaim-Straße 12, 63263 Neu-Isenburg, durch die Verkäuferin bestellt und erhält entsprechende Vollmachten übertragen. Die Verwalterbestellung ist auf die Dauer von 3 Jahren befristet beginnend ab Übergabe der ersten Wohneinheit an den Erwerber (siehe auch Teilungserklärung Ur.-Nr. 1616/2015 Notar Dr. Neseemann).

Sondereigentumsverwaltung – Es obliegt der Entscheidung des Erwerbers, ob er für die Verwaltung seines/seiner Apartments eine Hausverwaltung beauftragt (Abschluss des konkreten Verwaltervertrages) oder dies eigenverantwortlich erledigt.

Mietpool (optional) – sog. Solidargemeinschaft der Eigentümer bzw. Vermieter (Zusammenschluss in einer Mietpool GbR), in der das mögliche Einzelrisiko durch die Gemeinschaft abgedeckt wird, bspw. bei zeitweiligem Leerstand und damit einhergehend ausbleibenden Einnahmen aus Vermietung (weitere Ausführungen auf den nachfolgenden Seiten).

MEHR SICHERHEIT FÜR INVESTOREN

DURCH VERTEILUNG DER RISIKEN

Der Erwerber einer Eigentumswohnung im Projekt VIVO@PHOENIX, welcher beabsichtigt die Wohnung entgeltlich zu vermieten, hat die Möglichkeit, dem vom Verkäufer und von der CAPERA Immobilien Service GmbH für das Objekt gegründeten Mietpool beizutreten.

Die Gründungsgesellschafter haben sich zur Errichtung einer Gesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR nach §§ 705 ff. BGB) zu einem Mietpool zusammengeschlossen und zugleich die CAPERA Immobilien Service GmbH mit der Verwaltung des Sondereigentums sowie der Wahrnehmung von Eigentümerrechten als Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt. Lediglich die Verkäuferin als Gründungsgesellschafterin hält ausschüttungsberechtigte Anteile, solange sie selbst noch ihr gehörende Wohneinheiten zur Nutzung in den Mietpool eingebracht hat (siehe Mietpoolvertrag). Der Beitritt zum Mietpool ist optional.

Hintergrund für eine solche Regelung ist die Reduzierung des Risikos des einzelnen Eigentümers für den Fall eines zeitweiligen Leerstandes der Apartments oder anderer spezifischer Vermietungsrisiken, indem die daraus entstehenden finanziellen Belastungen durch die Stärke der Eigentümergemeinschaft kompensiert werden und damit auf alle Beteiligten gemäß ihren Anteilen verteilt sind, so dass diese sich dadurch begrenzen. Dazu kommt der Vorteil, dass der Mietpoolverwalter die einzelnen Eigentümer bei der Verwaltung ihres Sonder- und Miteigentums unterstützen kann, so dass es im vorliegenden Fall vorgesehen ist, dass der Mietpoolverwalter auch gleichzeitig der Sondereigentumsverwalter ist. Die Gesellschafter haben ihre Mieteinnahmen in den Mietpool einzubringen. Die Mieteinnahmen abzüglich Kosten werden nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile ausgeschüttet. Voraussetzung des Eintritts und des Verbleibs in dem Mietpool ist, dass der jeweilige Gesellschafter eine oder mehrere Wohnungen im Objekt erworben hat und dass er die Wohnung nicht zu eigenen Wohnzwecken nutzt.

Die CAPERA Immobilien Service GmbH hat neben ihrer Aufgabe als Geschäftsführerin des Mietpools auch den Auftrag, das Sondereigentum der Gesellschafter zu verwalten. Sie hat insbesondere für die Vermietung zu sorgen, die nötigen Verhandlungen mit Mietern zu führen, Mietverträge abzuschließen, Zahlungen entgegenzunehmen, abzurechnen und Kautionen zu verwalten. Damit ist verbunden, dass der Erwerber der CAPERA Immobilien Service GmbH umfangreiche Vermietungsvollmacht erteilt. Ferner werden der CAPERA Immobilien Service GmbH Aufgaben der Gesellschafter als Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft übertragen. Zu den einzelnen Rechten und Pflichten der Mietpoolgesellschafter und der Geschäftsführung wird im Übrigen auf den Mietpool-Gesellschaftsvertrag nebst Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums aus der Bezugsurkunde Ur.-Nr. 1560/2015 und auf die Teilungserklärung Ur.-Nr. 1616/2015 des Notars Dr. Neseemann verwiesen.

DER MIETPOOL

VORTEILE

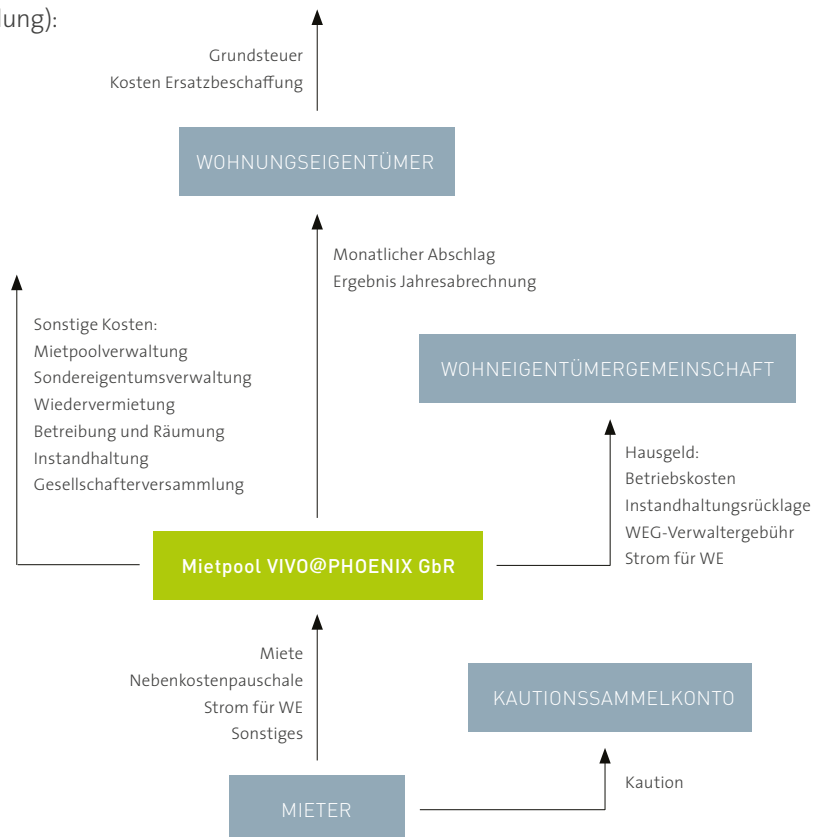
- sichert regelmäßige Einnahmen
- verteilt die Risiken des Leerstandes
- Vermietung bei Leerstand
- Wohnungsabnahmen/-übergaben
- Mieterbetreuung vor Ort
- Kautionsverwaltung
- Anpassung Nebenkostenpauschale der Mieter
- bessere Kreditfinanzierbarkeit
- keine Konkurrenzsituation bei Vermietung
- keine Beitrittspflicht

NACHTEILE

- keine freie Verfügung (Vermietung) über die Wohnung
- an den Leerstands-, Mietausfall- und Instandhaltungsrisiken sind alle Teilnehmer des Pools beteiligt (auch wenn ihre eigene Wohnung kein Risiko hat)
- bei Unterdeckung des Mietpools entsteht Einschusspflicht
- zusätzliche Kosten für Geschäftsführung und Sondereigentumsverwaltung
- Beschlussfassung mehrheitlich, entgegen etwaigen Individualinteressen

Mietpool / Zahlungsströme

(keine abschließende Darstellung):



VIVO@PHOENIX IM ÜBERBLICK

Anlagentyp	Immobilie, Teileigentumseinheiten Aufteilung nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz
Anschrift	Hannoversche Straße 88, 21079 Hamburg-Harburg
Initiator / Bauträger / Eigentümer / Verkäufer	OT PHOENIX Hamburg GmbH Reichsstraße 47, 07545 Gera Amtsgericht Jena, HRB 511155 Geschäftsführung: Olaf Schneider, Tilman Nottebohm
Generalplaner	r ³ -project Gesellschaft für Generalplanung & Projektentwicklung mbH Architekt Ralf Rossig Hohe Wiese 2, 08495 Mylau
Baubegleitendes Qualitätscontrolling	TÜV NORD BAUQUALITÄT Hundt & Partner Ingenieur-Gesellschaft mbH & Co. KG Arbeitsbereich TÜV NORD Bauqualität Erste Brunnenstraße 12, 20459 Hamburg
Immobilienmanagement (Erhaltung des Immobilienwertes)	WEG-Verwaltung, SE-Verwaltung (optional), Mietpoolverwaltung (optional) CAPERA Immobilien Service GmbH Martin-Behaim-Straße 12, 63263 Neu-Isenburg
Bestand	sehr gut erhaltenes Denkmal-Sanierungsobjekt in der Hannoverschen Straße 88, 21079 Hamburg-Harburg
Anzahl Apartments (geplant)	167 Apartments (1- und 2-Zimmer Apartments)
Wohnungsgrößen	von ca. 16 m ² bis ca. 35 m ²
Kaufpreise Wohnungseigentum / Sondernutzungsrecht	je Wohneinheit von 81.750 € bis 188.580 € Kaufpreisübersicht – siehe separate Liste Eine Vermittlungsprovision ist seitens des Käufers über den Kaufpreis hinaus nicht zu entrichten. Durch den Verkäufer wird eine Vermittlungsprovision an den Vertriebspartner gezahlt.
Bauleistung	umfassende Sanierung und Modernisierung, vgl. dazu Baubeschreibung

Projektstatus / Baugenehmigung	Bauvorbescheid vom 03.12.2013 für studentisches Wohnen (154 WE) Bauantrag für studentisches Wohnen (167 WE) am 18.09.2015 eingereicht (Baugenehmigung ist noch nicht erteilt)
Bezugsfertigkeit (geplant)	III. Quartal 2017 (zum Wintersemester 2017/2018)
Gesamtfertigstellung (geplant)	IV. Quartal 2017, entsprechende Angaben sind dem notariellen Kaufvertrag zu entnehmen
Erwerbsnebenkosten (Prognose)	ca. 6,5 % des Kaufpreises (derzeit 4,5 % Grunderwerbsteuer, ca. 2,0 % Notar- und Gerichtskosten, Kosten für Finanzierungs- grundschuld), zzgl. Bereitstellungszinsen
Mietpool (optional)	Es wird den einzelnen Erwerbern angeboten, ihre jeweiligen Teileigentumseinheiten über einen Mietpool durch das Unter- nehmen CAPERA Immobilien Service GmbH betreuen zu lassen, entsprechende Angaben sind der Teilungserklärung und der dazugehörigen Bezugsurkunde zu entnehmen
Verwaltungskosten je Wohneinheit	WEG-Verwaltung (Verwaltung nach dem Wohnungseigentums- gesetz) monatlich brutto 20,00 €, Verwaltung Sondereigentum (optional) monatlich jeweils brutto 20,00 €
Verwaltungskosten je Wohneinheit bei Beitritt Mietpool	WEG-Verwaltung (Verwaltung nach Wohnungseigentumsgesetz) monatlich brutto 20,00 €, Mietpoolverwaltung monatlich brutto 5,95 €, Verwaltung Sondereigentum monatlich brutto 11,90 €
Instandhaltungsrücklage (Kalkulationsbasis)	anfänglich monatlich 0,30 €/m ² (Beschlussfassung in der ersten Eigentümerversammlung)
Abschreibung / Denkmalabschreibung	Kapitalanleger – erhöhte AfA gemäß § 7i EStG 8 Jahre x 9 % und 4 Jahre x 7 % des bescheinigten Sanierungs- aufwandes gemäß § 7i EStG Eigennutzer – Sonderausgaben gemäß § 10f EStG 9 % über 10 Jahre
Lineare Abschreibung	50 Jahre x 2 % des Altbausubstanzanteils

VERTRAGLICHE GRUNDLAGEN

Bestandteil des Beteiligungsangebotes Angebot zum Erwerb von Teil- und Wohnungseigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sind verschiedene bereits begründete oder noch zu begründende Vertragsbeziehungen. Maßgeblich ist zunächst der **notarielle Kaufvertrag** nebst „Teilungsurkunde und Bezugsurkunde“. Der Vertrag bedarf der notariellen Beurkundung. Während der notarielle Kaufvertrag die konkreten Vertragskonditionen beinhaltet, befinden sich in der Anlage zum Kaufvertrag (Teilungsurkunde) die generellen Erläuterungen zu der Teileigentumseinheit (**Teilungserklärung nach § 8 WEG nebst Gemeinschaftsordnung, die Baubeschreibung, Baupläne** sowie Planungs- und Änderungsvollmachten). Dabei sind insbesondere der Baubeschreibung die einzelnen Details der Immobilie zu entnehmen und in der Gemeinschaftsordnung die innere Ordnung sowie Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft und ihrer Mitglieder geregelt.

Des Weiteren gibt es einen bereits abgeschlossenen **Verwaltervertrag** mit der Firma CAPERA Immobilien Service GmbH für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, in welchen der Erwerber mit Abschluss des Kaufvertrages eintritt. Der Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien, insbesondere die Aufgaben des Verwalters.

Ferner wird dem Erwerber, falls er die Wohnung nicht zur Eigennutzung erwirbt, die Möglichkeit eingeräumt, mit der Verwaltung einen **Mietverwaltervertrag** für sein Sondereigentum abzuschließen.

Die Verkäuferin bietet dem Erwerber im Fall der Fremdnutzung der Wohnung den **Beitritt zu einer Mietpool GbR** (siehe Seite 32) und den Abschluss eines **Sondereigentumsverwaltervertrages** an.

Die einzelnen Verträge sowie die Teilungserklärung nebst Bezugsurkunde werden dem Kaufinteressenten mit ausreichender Prüfungszeit vor dem Beurkundungstermin überlassen.

Es wird jedem Erwerber empfohlen, vor dem Abschluss von Verträgen diese einer sorgfältigen Prüfung zu unterziehen und sich einer ausführlichen Rechts- und Steuerberatung zu bedienen.

BERECHNUNGSBEISPIEL

Rahmendaten Vermietung und Verpachtung:

Wohnfläche in m ²	19,45
Kaufpreis Wohnung	94.500,00 €
Kaufpreis Möbel (inkl. Umsatzsteuer)	10.500,00 €
Grunderwerbsteuer (4,5 %)	4.252,50 €
Notar etc. (2 %)	1.890,00 €
Sanierungsanteil	55.912,50 €
Altsubstanz inkl. nicht bescheinigter Kosten	39.138,75 €
Grund & Boden	5.591,25 €
Anteil Möbel	10.500,00 €
Miete pro m ² /Monat	17,50 €
Eigenkapital (1/3)	37.047,50 €
Fremdfinanzierung (2/3)	74.095,00 €
Tilgung (anfänglich)	3,00 %
Zinssatz (10 Jahre fest)	3,00 %

Steuerliches Ergebnis (1. Jahr Vollvermietung):

Miete (inkl. 5 % Mietausfall)	3.880,28 €
abzgl. Zinsen	-2.222,85 €
abzgl. erhöhte AfA (8 x 9 % und 4 x 7 %)	-5.032,13 €
abzgl. normale AfA (2 %)	-782,78 €
abzgl. AfA Möblierung (10 %)	-1.050,00 €
Nebenkosten abzugsfähig	-540,00 €
Verlust aus Vermietung und Verpachtung	-5.747,48 €
Steuerersparnis p.a. (42% zzgl. Solidaritätszuschlag)	2.546,71 €

Liquiditätsbetrachtung (1. Jahr Vollvermietung):

Miete	3.880,28 €
Zinsen	-2.222,85 €
Tilgung	-2.222,85 €
Steuerersparnis	2.546,71 €
Nebenkosten	-600,00 €
Überschuss p.a.	1.381,28 €

EINKOMMENSTEUERLICHE HINWEISE

Die nachstehenden Ausführungen gehen lediglich auf die denkmalbezogenen steuerlichen Vergünstigungen beim Erwerb einer Denkmalimmobilie (Kauf einer durch den Verkäufer zu modernisierenden Denkmalimmobilie) ein. Es wird weder die individuelle steuerliche Situation des Erwerbers während der Ankaufs- und Nutzungsphase der Immobilie sowie zum Zeitpunkt der Beendigung der Kapitalanlage dargestellt, noch erfolgt eine Berücksichtigung weiterer denkmal-spezifischer Steuervergünstigungen.

Jedem Immobilienerwerber ist daher anzuraten, seine individuellen Steuerfolgen aus dem Erwerb einer Denkmalimmobilie aus dem Gesamtobjekt VIVO@PHOENIX vor der Kaufentscheidung mit seinem persönlichen Steuerberater zu besprechen.

Die steuerliche Darstellung beruht auf der Annahme, dass es sich bei dem Immobilienerwerber um eine natürliche Person handelt, die nur in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Immobilie im Privatvermögen hält (nachstehend „Erwerber“). Bei Personen, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen (z. B. Körperschaften oder Personen, die die erworbene Immobilie im Betriebsvermögen halten), können die nachfolgend beschriebenen Steuerfolgen nicht oder anders eintreten.

Es wird die geltende Rechtslage zum November 2015 berücksichtigt, die sich aus den maßgebenden Steuergesetzen, Gerichtsentscheidungen und Verwaltungsanweisungen ergibt. Die Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassungen der Finanzverwaltung zu der steuerlichen Behandlung der Denkmalimmobilie kann sich während der Haltedauer jederzeit ändern, so dass sich die dargestellten Steuervergünstigungen zu Lasten des Erwerbers ändern können. Eine rückwirkende echte Änderung von Steuergesetzen ist allerdings verfassungsrechtlich ausgeschlossen.

Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die dargelegten Steuervergünstigungen aufgrund längerer behördlicher Bearbeitungszeiten erst zu einem späteren Zeitpunkt nach Erwerb der Denkmalimmobilie oder nach Abschluss einer Außenprüfung eintreten können. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich bei den noch zu erlassenden endgültigen Denkmalbescheinigungen und steuerlichen Grundlagenbescheiden Abweichungen im Vergleich zur vorläufigen Einschätzung zum Zeitpunkt des Erwerbs der Denkmalimmobilie bei der Höhe der einzelnen steuerlichen Bemessungsgrundlagen ergeben. Schließlich kann der Erwerber die Steuervergünstigung nicht bzw. nicht in voller Höhe in Anspruch nehmen, wenn mit den begünstigten Baumaßnahmen vor Abschluss des rechtswirksamen Kaufvertrags begonnen wird. Somit kann es beim Erwerber zu steuerlichen Nachteilen oder Finanzierungsengpässen kommen. Eine Haftung der OT PHOENIX Hamburg GmbH für den Eintritt der beschriebenen Steuerfolgen wird ausdrücklich nicht übernommen.

A. Steuervergünstigung (§ 7i EStG)

Dient ein Baudenkmal der Einkunftserzielung, können erhöhte Abschreibungen geltend gemacht werden (§ 7i EStG). Die Anschaffungskosten des Erwerbers für eine Denkmalimmobilie sind somit grundsätzlich nach dem Verhältnis der Verkehrswerte der einzelnen „Kostenbestandteile“ wie folgt abzuschreiben:

Anschaffungskostenbestandteil	AfA-Satz	Besonderheiten u. a.
Grund und Boden	keine	
Altbausubstanz	2 % p.a. bei Fertigstellung des Gebäudes nach dem 31.12.1924 bzw. 2,5 % bei Fertigstellung des Gebäudes vor dem 01.01.1925	
Begünstigte Sanierungsmaßnahmen	8 Jahre mit 9 % p.a. und danach 4 Jahre mit 7 % p.a.	<ul style="list-style-type: none"> • Begünstigung nur, falls die Baumaßnahmen nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrags durchgeführt werden • Vorlage der endgültigen Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde • Kein Steuerstundungsmodell i.S.d. § 15b EStG
Bewegliche Wirtschaftsgüter (z.B. Einrichtungsgegenstände)	Lineare Abschreibung in Abhängigkeit von der Nutzungsdauer	Keine Steuervergünstigung (§ 7i EStG), nur reguläre AfA

B. Selbstgenutzte Denkmalwohnimmobilie (§ 10f EStG)

Für eine selbstgenutzte Denkmalwohnimmobilie können Anschaffungskosten wie Sonderausgaben abgezogen werden, wenn sie zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des Gebäudes als Baudenkmal erforderlich sind (§ 10f EStG).

Begünstigte Kostenbestandteile	Sonderausgaben	Besonderheiten u. a.
Grund und Boden	keine	
Begünstigte Bau- und Sanierungsmaßnahmen gemäß § 10f Abs. 1 EStG	10 Jahre mit 9 % p.a.	<ul style="list-style-type: none"> • Ganzjähriges Bewohnen durch den Eigentümer • Objektverbrauch • Sonstige Voraussetzungen wie bei § 7i EStG, insbesondere Vorlage der endgültigen Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde
Erhaltungsaufwand gemäß § 10f Abs. 2 EStG	10 Jahre mit 9 % p.a.	<ul style="list-style-type: none"> • Voraussetzungen nach § 11a i.V.m. § 7h oder § 11b i.V.m. § 7i EStG müssen vorliegen

C. Hinweise zur Bescheinigung i.S.d. § 7i Abs. 2 EStG

Die Gewährung der einkommensteuerlichen Vergünstigungen hängt entscheidend davon ab, dass die Baumaßnahmen im Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Bundeslandes getroffen werden, in dem sich das unter Denkmalschutz stehende Gebäude befindet. Diese Behörde hat eine Bescheinigung über die Denkmaleigenschaft und die Erforderlichkeit der Baumaßnahmen sowie deren betragsmäßige Höhe zu erteilen, die grundsätzlich für das Finanzamt bindend ist. Die Vorlage dieser Bescheinigung ist für das Finanzamt die unabdingbare Voraussetzung für die Gewährung der einkommensteuerlichen Vergünstigungen der §§ 7i / 10f EStG. An diese Denkmalbescheinigung ist das Finanzamt insoweit gebunden (Grundlagenbescheid), als es um die Denkmaleigenschaft des Gebäudes sowie darum geht, ob die Aufwendungen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal und zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Dasselbe gilt für die Höhe der bescheinigten Aufwendungen. Über das Vorliegen der übrigen, steuerrechtlich bedeutsamen Tatbestandsmerkmale, welche für die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzungen nach § 7i EStG sowie den Sonderausgabenabzug nach § 10f EStG erfüllt sein müssen, entscheiden die Finanzbehörden in eigener Zuständigkeit.

Der Erwerber muss damit rechnen, dass ohne Vorlage der endgültigen Bescheinigung oder lediglich bei Vorlage einer vorläufigen Denkmalbescheinigung nach aktueller Verfahrensweise der Finanzverwaltung nur in Ausnahmefällen eine vorzeitige Berücksichtigung der erhöhten Absetzungen nach § 7i EStG und des Abzugsbetrags nach § 10f EStG durch sein Wohnsitzfinanzamt erfolgt. Mit Beendigung der Baumaßnahme wird die OT PHOENIX Hamburg GmbH für den Erwerber der Wohnung die Ausstellung der notwendigen Bescheinigung nach §§ 7i / 10f EStG bei der zuständigen Denkmalbehörde beantragen.

DIE WESENTLICHEN RISIKEN

**Ein Immobilienerwerb beinhaltet nicht nur Vorteile und Chancen, sondern auch Risiken.
Die wesentlichen Risiken möchten wir Ihnen hier erläutern:**

Erschließungskosten	Dem Erwerber können nach der Fertigstellung Folgekosten entstehen, wenn z.B. die Kommune Umlagen aufgrund von Straßenerneuerungen erhebt.
Baumängel	Dem Erwerber können Kosten durch Baumängel entstehen, die nicht im Rahmen der Gewährleistung beseitigt werden. Gewährleistungspflichten kann nicht nachgekommen werden, etwaige dafür eingeräumte Sicherheiten oder Einbehalte in Bezug auf den Kaufpreis reichen nicht aus oder Mängel werden erst zu einem späteren Zeitpunkt, zum Beispiel nach Ablauf von Garantien oder Gewährleistungsfristen oder der Frist zur Auskehrung von etwaigen Einbehalten in Bezug auf den Kaufpreis, erkannt. Die Beseitigung unvorhergesehener Baumängel kann zu höheren Aufwendungen führen.
Haftung	Ab dem Übergang der Immobilie haften Erwerber als Eigentümer für alle Gefahren, die aus der Immobilie resultieren, wie z.B. Verkehrssicherungspflichten. Nicht sämtliche bestehenden Risiken oder Schadensereignisse sind versicherbar. Ein Schaden (Sach- und/oder Personenschaden) kann auf ein nicht versicherbares oder nicht versichertes Schadensereignis entfallen oder Versicherungsleistungen erfolgen in einem Schadensfall nicht in ausreichender Höhe.
Vermietung / Mieteinnahmen	Die Wirtschaftlichkeit der Immobilie hängt im starken Maße von der Vermietung der Wohneinheit ab. Es besteht das Risiko, dass der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt oder ausfällt oder andere wesentliche Pflichten aus dem Mietvertrag nicht erfüllt. Das Mietflächenangebot der Immobilien richtet sich an ein bestimmtes Nachfrager-Segment. Nimmt die Nachfrage oder die Kaufkraft in diesem Teilsegment ab, kann dies zu Renditeeinbußen oder auch ungeplantem Leerstand führen. Es besteht das Risiko, dass bei Übernahme der Immobilie keine Vermietung erfolgt oder dass bestehende Mieter (außerordentlich) kündigen oder nach Auslaufen der Mietverträge diese nicht verlängern und eine Anschlussvermietung nicht zu den geplanten Konditionen und/oder zeitlich verzögert gefunden wird und damit ungeplanter Leerstand entsteht.
Nutzungsänderung	Bei einer Änderung der Nutzung (z.B. Umbau zu Büro- / Gewerbeinheit) hat der Eigentümer eine Mitwirkungspflicht. Für eventuelle Umbaumaßnahmen können zusätzliche Kosten entstehen.

Rechtliche Risiken	Neue oder geänderte Gesetze können die Wirtschaftlichkeit und ggf. den Mietzins beeinflussen, ebenso wie Rechtsprechung und/oder Verwaltungsvorschriften. Darüber hinaus können sich Rechtsstreitigkeiten mit Dritten ergeben, die eine kostenintensive Rechtsberatung erfordern. Zudem ist es denkbar, dass Verträge ganz oder teilweise unwirksam, lückenhaft, fehlerhaft und/oder für den Erwerber unvorteilhaft sind.
Wohnungseigentum	Im Falle des Erwerbs von Wohnungseigentum können Interessen und Ziele innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft differieren. So besteht das Risiko, dass die gemäß Teilungserklärung erforderliche Mehrheit bei Abstimmungen über Maßnahmen, z.B. der Modernisierung nicht erreicht wird oder Individualinteressen überstimmt werden.
Instandhaltungsrücklage	Der Erwerber könnte zusätzliche finanzielle Mittel aufbringen müssen, wenn der Instandhaltungsaufwand höher ausfallen sollte, als Rücklagen angesammelt wurden.
Wertentwicklung / Markt / Standort	Die Wertentwicklung hängt vor allem von der nachhaltigen Ertragskraft der Immobilien und somit im Wesentlichen von Faktoren wie dem Standort, der Wettbewerbssituation, der Flächennachfrage, dem baulichen und energetischen Zustand, der Ausstattung und den erzielbaren Mieteinnahmen ab. Der Standort kann aufgrund der weiteren Entwicklung der Umgebung, infrastrukturellen Entwicklungen von Sozialstrukturen sowie regionalen und überregionalen Wettbewerbssituationen nachteilig beeinflusst werden. Auch ist es für Immobilienmärkte typisch, dass Mieten und Kaufpreise aufgrund von Über- oder Unterkapazitäten sowie aufgrund gesamtwirtschaftlicher Entwicklungen (z. B. Wirtschafts- oder Finanzkrisen) oder aufgrund von Änderungen der Fremdfinanzierungskosten sowie der wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen Marktschwankungen unterliegen.
Wiederverkauf	Unter Umständen kann der beim Kauf eingesetzte Erwerbserwerb bei einer Veräußerung nicht erzielt werden. Ein Wertverlust der Immobilie kann nicht ausgeschlossen werden.
Steuergesetzgebung	Die Steuergesetzgebung kann sich ändern.
Sonstige Risiken	Es können Kosten durch Brand, Naturkatastrophen oder Krieg entstehen. Es besteht das Risiko des zufälligen Untergangs und der Zerstörung der Immobilie mit der Folge, dass diese nicht wie geplant genutzt werden kann.
Internationale Finanz- und Wirtschaftskrise	Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das nationale Wirtschaftssystem von einer internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise erfasst wird und dies Auswirkungen auf den Vertragsgegenstand hat; Versicherungen, Banken oder Kreditinstitute können aufgrund einer solchen Krise ihre Verpflichtungen ggf. nicht, nicht vollständig oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erfüllen.

Persönliche Ankaufsfinanzierung	Zahlungsverpflichtungen aus Zinsen und Tilgungen bestehen unabhängig von der Wert- und Ertragsentwicklung des Objektes.
Vertragserfüllung	Es besteht das Risiko, dass einzelne Vertragspartner ihren vertraglichen Pflichten (vorsätzlich oder fahrlässig) nicht nachkommen oder z.B. wegen der Verschlechterung ihrer Bonität bis hin zu Insolvenz oder der Kumulation von Verpflichtungen gegenüber einer Vielzahl von Vertragspartnern oder aus sonstigen Gründen zur Vertragserfüllung oder zur Leistung eines Schadensersatzes nicht imstande sind oder bestehende Vertragsverhältnisse kündigen. Dies kann zu Kosten im Zusammenhang mit einer Vertragsdurchsetzung oder einer Auswechslung von Vertragspartnern führen. Vertraglich geschuldete, aber nicht erbrachte Leistungen von Vertragspartnern oder im Falle der Kündigung von Verträgen können möglicherweise nicht anderweitig am Markt oder nicht zu vergleichbaren Konditionen beschafft werden.
Informationsrisiko	Die den Interessenten zur Verfügung gestellten Informationen basieren teilweise auf Angaben fremder Dritter. Die Richtigkeit dieser Angaben wird vorausgesetzt, kann aber inhaltlich nicht vollständig überprüft werden.
Schlüsselpersonenrisiko	Das wirtschaftliche Ergebnis der Investition hängt maßgeblich von den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen eines kleinen Personenkreises (Verkäufer, Bauleiter, Verwaltung) ab. Es besteht die Gefahr, dass solche Schlüsselpersonen ausfallen oder ihre Leistungen nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllen. Zudem besteht das Risiko, dass bei einem Ausfall von Schlüsselpersonen ein adäquater Ersatz nur zu schlechteren Konditionen am Markt beschafft werden kann.
Sanierungs- und Modernisierungskosten	<p>Die Steuervergünstigungen gemäß §7i EStG und § 10f EStG richten sich nach der Höhe der endgültig von der Denkmalschutzbehörde erteilten Bescheinigung.</p> <p>Keine bzw. nur geringere Steuervergünstigungen, wenn die Baumaßnahmen bereits vor Abschluss des Kaufvertrags begonnen wurden.</p> <p>Risiko bei Dachgeschosswohnungen, dass keine Steuervergünstigungen gewährt werden.</p> <p>Die Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden, Altbausubstanz und begünstigte Sanierungsarbeiten kann durch eine Außenprüfung beanstandet und zu Lasten des Erwerbers berichtigt werden.</p> <p>Falls ein Steuerstundungsmodell i.S.d. § 15b EStG vorliegt, können erzielte Verluste des Erwerbers aus der Vermietung und Verpachtung nicht mit anderen Einkünften steuerlich verrechnet werden.</p>

Die vorstehend dargestellten Risiken können sich auch kumuliert verwirklichen und negative Auswirkungen somit verstärken, bis hin zum Totalverlust des Kaufpreises. Zudem können in der Person eines Erwerbers begründete und somit nicht bekannte Umstände ebenso wie das Hinzutreten allgemeiner negativer Umstände, wie etwa einer weltweiten Finanz-, Währungs- und/oder Wirtschaftskrise, die Risikofolgen intensivieren. Auch können die Risiken hier nicht abschließend erläutert werden. Jedem Erwerber wird geraten, die mit dem Erwerb verbundenen Risiken eingehend anhand seiner individuellen Situation persönlich zu prüfen und im Einzelfall einen Rechts- oder Steuerberater zu konsultieren.

Die Darstellung der vorstehenden Risiken bezieht sich ausschließlich auf in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige Personen. Die Reihenfolge der dargestellten Risiken stellt weder eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß ihrer potenziellen Auswirkungen dar. Es ist zu beachten, dass die genannten Risiken auch übergreifende Relevanz besitzen können und/oder sich auf den Eintritt und die Intensität anderer Risiken auswirken können.

Herausgeber: OT PHOENIX Hamburg GmbH, Reichsstraße 47, 07545 Gera



Stand der Broschüre: November 2015

Gestaltung/Visualisierungen: Eilmes & Staub Design und Visionen GmbH

Pläne/Grundrisse: r³-project Gesellschaft für Generalplanung & Projektentwicklung mbH

Fotos: U2, Seite 6 © Fotolia.de, Seiten 8, 14, 16 © Oliver Reetz, Luftbild Seiten 12–13 © Matthias Friedel, Seite 14 © Sammlung Falckenberg

HINWEISE

Alle Informationen, Angaben und Darstellungen in diesem Druckerzeugnis wurden mit größter Sorgfalt zusammengetragen und sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit kann von der Herausgeberin, der OT Phoenix Hamburg GmbH, nicht übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen und technischer Umsetzung.

Die Bilder geben die Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Berechnungen und Ausführungen in diesem Druckerzeugnis sind das Ergebnis sorgfältiger Planungen und Prüfung. Sie stehen damit unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen sowie gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse. Der Leistungsumfang wird ausschließlich durch die geschlossenen Verträge nebst ihren Anlagen (Kaufvertrag Teilungserklärung mit Bezugsurkunde, Baubeschreibung) und nicht durch dieses Exposé bestimmt.

Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Exposéherausgabe, können aus technischen oder terminlichen Gründen eintreten. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Alle Flächen sind Circa-Angaben. Änderungen in der Baubeschreibung und der Bauausführung, die nicht wertmindernd sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Bei Änderungen wird eine gleichwertige Ausführung bzw. ein Ersatz in gleichwertiger Qualität angestrebt. Hiervon können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Die zeichnerischen Darstellungen entsprechen dem vorläufigen Planungsstand, sind jedoch nicht plan- und maßstabsgetreu. Einzelne Änderungen oder Anpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung zum Vertrag maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Bei den 2D- und 3D-Visualisierungen handelt es sich um freie künstlerische Darstellungen, die nicht unbedingt die künftige Realität wiedergeben. Dargestellte Visualisierungen können Sonderausstattungen enthalten, die nicht im Kaufpreis enthalten sind.

Soweit im Exposé Angaben über zukünftige Entwicklungen gemacht werden, kann für den Eintritt dieser Entwicklungen keine Gewähr für den Eintritt der Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. von dritter Seite erstellter Berechnungsbeispiele, etc. übernommen werden. Dies gilt z. B. für erzielbare Mieteinnahmen, Wertsteigerung des Objektes, aber auch für eine angestrebte Steuerersparnis, die für spätere Jahre entscheidend von der Einkommensentwicklung des Erwerbers sowie von der Entwicklung der Steuergesetzgebung abhängt.

Der vorliegende Text ersetzt nicht die Prüfung der rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens und die entsprechende (steuer-)rechtliche Beratung und Prüfung der konkreten Vorteile und Nachteile für den Erwerber. Die Herausgeberin empfiehlt daher jedem Erwerber, grundsätzlich vor dem Abschluss des Kaufvertrages zu einer ausführlichen Rechts- und Steuerberatung und zur ausführlichen und sorgfältigen Prüfung aller Unterlagen, insbesondere der Vertragstexte.

Das Exposé wurde im November 2015 erstellt und im November 2015 herausgegeben.



vivophoenix.de/expose.pdf