

LEBEN AM MEER
IN WILHELMSHAVEN



HAVENQUARTIER

Denkmalimmobilie in beliebter Lage trifft auf modernen Wohnkomfort

94 einzigartige Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 31 bis 186 m²

Hohe Decken, lichtdurchflutete Räume, moderne Ausstattung, loftartige Atmosphäre, Steuervorteile

INHALTSVERZEICHNIS

Seite 04	Das Havenquartier auf einen Blick
Seite 6-9	Willkommen in Wilhelmshaven
Seite 7	Alles in der Nähe
Seite 8	Gute Anbindung
Seite 9	Wirtschaftsboom in Sicht
Seite 10-12	Lebendiges Quartier/Lageplan
Seite 11	Lageplan
Seite 12	Wo jeder Stein Geschichte atmet
Seite 13-15	Geschichte
Seite 13	Wechselhafte Geschichte
Seite 14	Von der Kaserne zur Fabrik
Seite 15	Historische Pracht
Seite 16-19	Nachhaltig investieren
Seite 17	Attraktive Sonderabschreibungen
Seite 18-19	Denkmal anders, denk mal anders
Seite 20-23	Wohnungen
Seite 23	Wohlfühlfaktoren
Seite 24-35	Grundrissbeispiele
Seite 36-39	Referenzen
Seite 36-37	Projektbegleitung: Hoppmann Bau
Seite 38-39	Architekt: dbp Architektur
Seite 40-43	Chancen und Risiken

DAS HAVENQUARTIER AUF EINEN BLICK

Zukunftsträchtig
investieren in
Wilhelmshaven

ANLAGETYP	Denkmalimmobilie, II. Torpedokaserne
ANSCHRIFT	Rheinstraße 49 / Ebertstraße 58a, Wilhelmshaven
GRUNDSTÜCK	6.904 m ²
FERTIGSTELLUNG	2026
WOHNEINHEITEN	94 Wohnungen
WOHNFLÄCHEN	ca. 31 bis 186 m ² (zzgl. Nutzfläche) (Berechnung, gemäß WoFIV(2004))
KAUFPREISE	ab 169.500 EUR (Apartments) ab 216.500 EUR (Lofts) ab 326.000 EUR (Garten Townhaus/Penthaus)
STELLPLÄTZE	101, davon 98 auf Parkdeck (Erwerb gegen einen vom Käufer zu tragenden Mehrpreis möglich)
ENERGIESTANDARD	Energetisch saniert gemäß KfW 70 EE Standard mit Wärmepumpen und Photovoltaikanlage
SANIERUNGSGEBIET	Steuervorteil durch erhöhte Abschreibungen (§7h EStG)

In diesem Denkmal entstehen 94 attraktive Lofts und Wohnungen. Die Gebäude verwandeln sich zu einem lebendigen Quartier mit einer bunten Mischung unterschiedlicher Nutzungen. Im Erdgeschoss ist Platz für Gewerbe, ganz überwiegend werden die historischen Flächen jedoch zu modernen Wohnungen umgebaut.





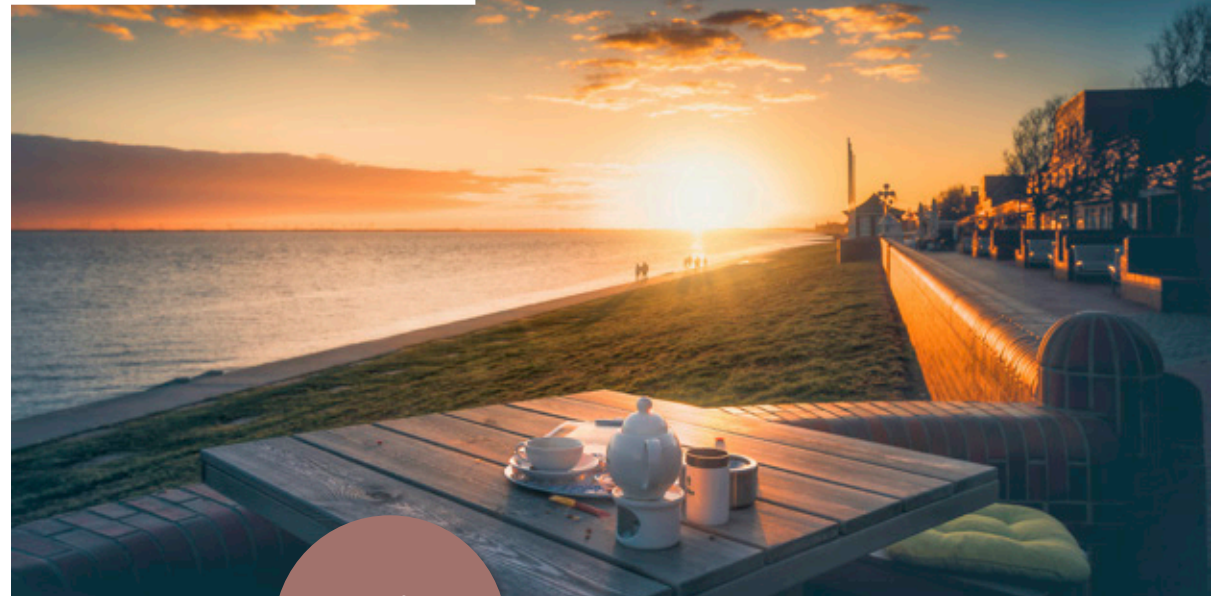
HAVENQUARTIER



WILLKOMMEN IN WILHELMSHAVEN

Die Wattenmeer-Hauptstadt Wilhelmshaven wurde 1869 von Wilhelm I. gegründet. Der preußische König und spätere Kaiser nutzte die Gunst des tiefen und breiten Jadedefahrwassers für eine Marinegarnison. Heute beheimatet die Stadt Deutschlands größten Bundeswehr- und Marinestützpunkt mit über 9.000 Arbeitsplätzen. Er sorgt gemeinsam mit der Jade Hochschule, zahlreichen Instituten und wissenschaftlichen Forschungseinrichtungen für wirtschaftliche Stabilität und eine kontinuierliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Am Strand: Lassen Sie sich bei Sonnenuntergang
eine milde Brise um die Nase wehen.

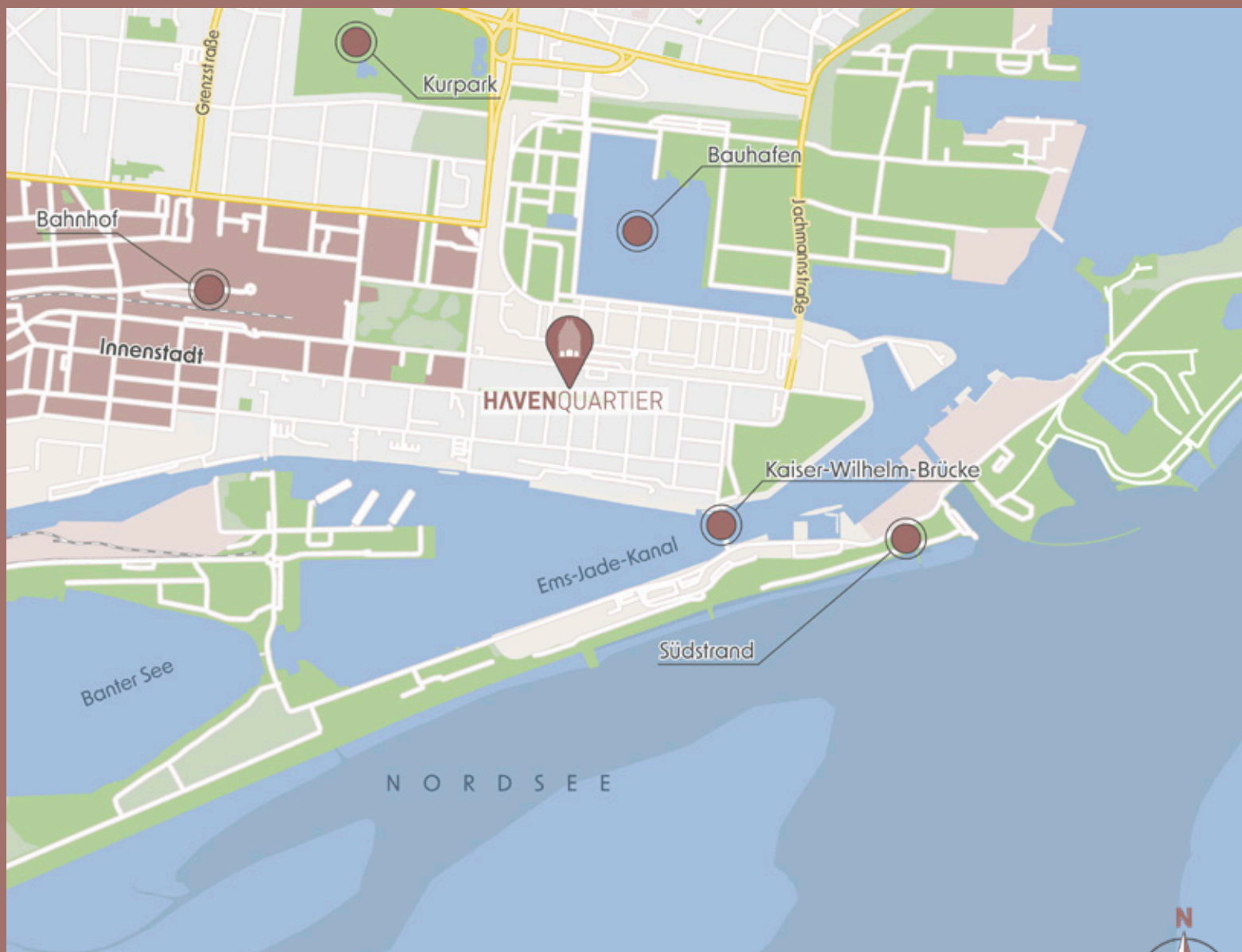


Hohe
Lebensqualität



Der Südstrand mit seinen Hotels und Restaurants ist beliebter Anziehungspunkt für Wilhelmshavener und Gäste. Ob sie zum Baden oder Erholen an den Strand kommen oder über die Promenade flanieren, sie genießen die gesunde Meeresluft.

Der Bontekai und die attraktive Flanierstraße, die Jadeallee, verbinden Südstrand und Hafen über den Valoisplatz mit der Stadtmitte, der „Nordseepassage“ und dem Bahnhof.



Die Lage mitten in einem gewachsenen Wohngebiet direkt neben der Innenstadt und nur 900 m vom Südstrand entfernt könnte kaum besser sein.

ALLES IN DER NÄHE

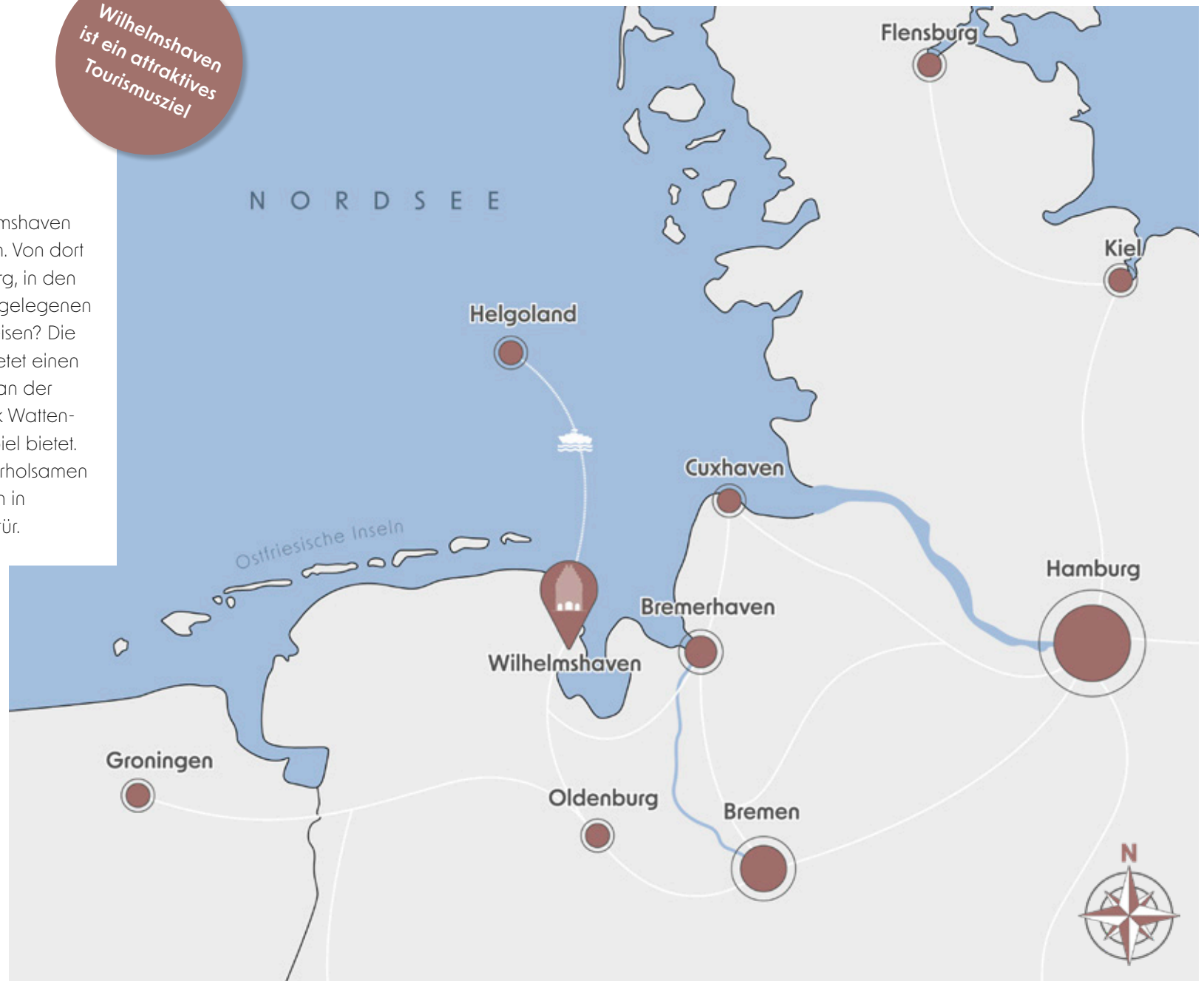
Der Name ist Programm: Das **HAVENQUARTIER** liegt zwischen Bauhafen und Großem Hafen, stets ist man schnell am Wasser. Der Alltag gestaltet sich hier ganz unkompliziert: Einkaufsmöglichkeiten lassen sich zu Fuß ebenso bequem erreichen wie Restaurants und Cafés, Arztpraxen, Schulen und Kindergärten. Pendler profitieren von der Nähe zum Bahnhof.

Auch der Freizeitwert ist beachtlich: Zum attraktiven Südstrand sind es nur wenige Minuten. Und direkt am **HAVENQUARTIER** liegt ein Grünzug, der über den dicht bepflanzten Friedrich-Wilhelm-Platz zum Kurpark führt – eine hervorragende Strecke zum Spaziergehen unter Bäumen.

GUTE ANBINDUNG

Über drei Anschlussstellen ist Wilhelmshaven an die Autobahn A29 angebunden. Von dort gelangt man zügig nach Oldenburg, in den Rest der Republik oder in die nahegelegenen Niederlande. Doch wozu so weit reisen? Die Region rund um Wilhelmshaven bietet einen hohen Freizeitwert: Schnell ist man an der Nordseeküste, wo der Nationalpark Wattenmeer ein großartiges Naturschauspiel bietet. Die Ostfriesischen Inseln laden zu erholsamen Ausflügen ein und segeln kann man in Wilhelmshaven quasi vor der Haustür.

Wilhelmshaven ist ein attraktives Tourismusziel



WIRTSCHAFTSBOOM IN SICHT

Wilhelmshaven beheimatet Deutschlands größten Bundeswehr- und Marinestützpunkt mit über 9.000 Arbeitsplätzen. Sie sorgen für wirtschaftliche Stabilität und eine kontinuierliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Darüber hinaus liegt hier der einzige Tiefwasserhafen Deutschlands. Im Gegensatz zu Hamburg und Bremerhaven können in Wilhelmshaven die größten und modernsten Containerschiffe der Welt unabhängig von den Gezeiten und vollbeladen gelöscht werden. Zusätzlich verfügt die Kommune über die benötigten Flächen, um die Hafenstruktur für die Megaschiffe auszubauen. Mit dem Jade-Weser-Port steht die Stadt vor einer wirtschaftlichen Blüte.



Jade-Weser-Port, der einzige Tiefseehafen in Deutschland

Zukunftsträchtig
investieren in
Wilhelmshaven

Energiedrehscheibe 2.0

Zusätzlich befeuert wird das Wachstum durch den Ausbau zur Energiedrehscheibe für Deutschland. Seit 2022 spülen vor allem die LNG-Terminals für Flüssiggas neue Wirtschaftskraft in die Stadt. Im Zuge der Energiewende entsteht hier aber auch ein wichtiger Umschlagplatz für grünen Wasserstoff und andere klimaneutrale Energieträger der nahen Zukunft. Damit ist Wilhelmshaven derzeit ein „hidden champion“, der stark an Bedeutung gewinnen wird.



Attraktives
Tourismusziel



Größter Bundeswehrstandort
Deutschlands



Wattenmeer
Hauptstadt



Hohe
Wirtschaftsinvestitionen



Einziger Tiefseehafen
Deutschlands



Hohe
Lebensqualität



Universitätsstandort



Forschungsstandort



Energiedrehscheibe 2.0

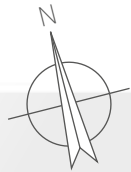
LEBENDIGES QUARTIER

Im **HAVEN**QUARTIER kann man nicht nur wohnen, sondern auch arbeiten, genießen und einkaufen: Im Erdgeschoss gibt es Räume für Gewerbe, hier können beispielsweise kleine Läden, zeitgemäße Cafés und Bistros ihre Türen öffnen oder Start-Ups profitieren von modernen Co-Working-Büroflächen. Dieser breite Nutzungsmix trägt dazu bei, die Umgebung angenehm zu beleben.



HAVENQUARTIER

Ebertstraße



101 Stellplätze,
davon 98 auf
dem Parkdeck*

Das Gros der historischen Flächen wird zu Wohnungen umgebaut. Sie sind eine Kombination aus dem Flair vergangener Zeiten und den Annehmlichkeiten einer modernen Sanierung.

*Erwerb gegen einen vom Käufer zu tragenden Mehrpreis möglich.

Rheinstraße

unverbindliche Illustration

An architectural rendering of a modern residential building. The building features a mix of red brick and white facade. It has large, arched windows with white frames and black metal railings on the balconies. The building is surrounded by a lush green courtyard with a central lawn, hedges, and trees. A group of people is sitting at a table in the courtyard. The overall atmosphere is bright and airy, with sunlight casting shadows on the building and the ground.

WO JEDER STEIN GESCHICHTE ATMET

Die hohen Decken und großen Sprossenfenster sorgen in vielen Wohnungen für lichtdurchflutete Räume, die durch ihre großzügige Gestaltung beeindruckend sind. Auf Gartenterrassen, Balkonen und Loggien lässt sich in zahlreichen Wohnungen die frische Nordseeeluft genießen. Neue Aufzüge und modernste Haustechnik bieten den Komfort des 21. Jahrhunderts.

DIE II. TORPEDOKASERNE

WECHSELHAFTE GESCHICHTE

Die im 19./Anfang 20. Jahrhundert in Wilhelmshaven entstandenen Militärbauten orientieren sich an der königlich-preußischen Architektur im Wilhelminischen Zeitalter. Zu den wenigen erhaltenen Garnisonsbauten gehört die II. Torpedokaserne, die gemeinsam mit zwei weiteren ehemaligen Kasernen ein historisches Ensemble bildete.

Geplant von den Architekten Friedrich Schubert und Friedrich Balfanz vom Marine-Garnison-Bauamt für die II. Torpedoabteilung, wurde die Kaserne 1909 fertiggestellt.





Textilproduktion in der Torpedokaserne

VON DER KASERNE ZUR FABRIK

Ab 1920 beherbergte die Kaserne die Küstenartillerieschule, die 1937 in Marineflugabwehr- und Küstenartillerieschule umbenannt wurde, im April folgte dann die neue Namensgebung als „Moltke-Kaserne“.

In den Nachkriegsjahren produzierte der Wilhelmshavener Kaufmann Heinrich Peine in der II. Torpedokaserne Herrenanzüge.

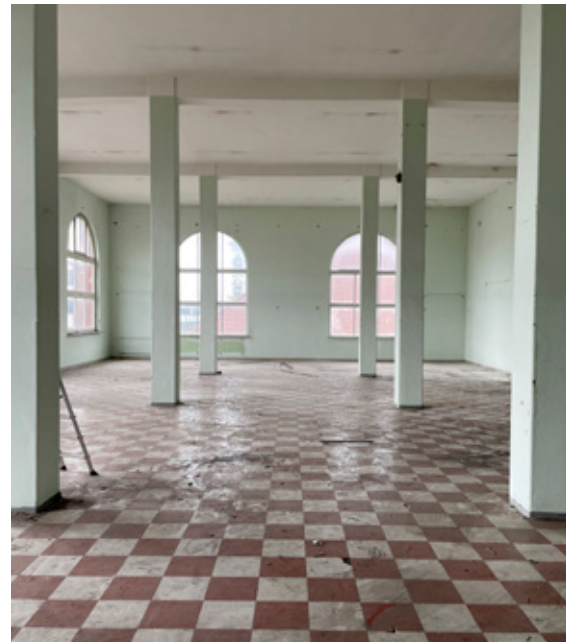
Die Peine GmbH entwickelte sich mit ihren Marken Barutti und Masterhand zu einem europaweit führenden Spezialisten für Herrenmode. Sie nutzte das Gebäude bis 2021.

Über Jahrzehnte war es dadurch als „Peine-Haus“ bekannt.



HISTORISCHE PRACHT

Noch heute ist der repräsentative Charakter der Kasernenbauten spürbar. Er zeigt sich an vielen Details, angefangen von der schlossartigen Anlage mit drei Flügeln, die eine Art „Ehrenhof“ umschließen, über die symmetrische Fassade bis hin zur der großzügigen Treppe im Inneren des Gebäudes.



EINE NACHHALTIGE INVESTITION

Der verantwortungsvolle Umgang mit unserer Umwelt hat für die Gesellschaft heute einen höheren Stellenwert als je zuvor. Viele Investoren legen diesbezüglich höhere Ansprüche an die Nachhaltigkeitsfaktoren ihrer Kapitalanlagen.

Das neue **HAVENQUARTIER** ist gleich in dreifacher Hinsicht ein Vorbild an Nachhaltigkeit: Zunächst einmal werden für umgenutzte und sanierte Altbauten keine neuen Landflächen versiegelt, keine neuen Straßen gebaut und nur wenig neue Ressourcen verbraucht. Zweitens drosselt eine moderne Haustechnik mit umweltfreundlicher Wärmepumpe den Energiebedarf des Gebäudes stark herunter und eine Photovoltaikanlage erzeugt klimaneutralen elektrischen Strom aus Sonnenlicht. Und drittens sorgen Sanierung und Investition dafür, dass mit der Torpedokaserne ein bedeutendes Kulturdenkmal nicht nur erhalten bleibt, sondern aufgewertet und zu neuem Leben erweckt wird.



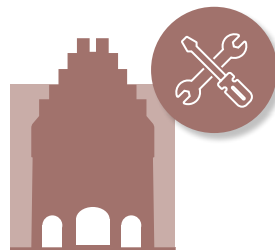
ATTRAKTIVE SONDERABSCHREIBUNGEN FÜR KAPITALANLEGER UND EIGENNUTZER

Mit
Abschreibung
Steuern
sparen

DOPPELFÖRDERUNG BEI VERMIETUNG



+



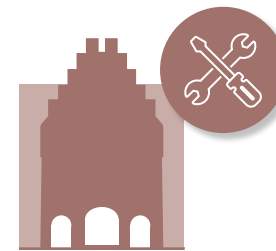
KOSTEN DES BESTANDSGEBÄUDES

2,5% AfA über 40 Jahre

KOSTEN DER SANIERUNG

9% AfA für die ersten 8 Jahre
7% AfA für die nächsten 4 Jahre

EIGENNUTZUNG



KOSTEN DER SANIERUNG

9% AfA für die ersten 10 Jahre

DER SANIERUNGSANTEIL (CA. 70% DES KAUFPREISES*) IST ZU 100% STEUERLICH ABSETZBAR ÜBER 12 JAHRE (FÜR EIGENNUTZER 90% ÜBER 10 JAHRE)

* Die Kaufpreisaufteilung und insbesondere der Sanierungsanteil ist zu diesem Zeitpunkt rein indikativ und wird noch vom Finanzamt geprüft.
Die Finanzverwaltung kann eine andere Aufteilung vornehmen.

DENKMAL ANDERS, DENK MAL ANDERS

Die
Vorteile

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE ÜBER DENKMALIMMOBILIEN:

- Die Investition in eine denkmalgeschützte Immobilie gehört zu einer der attraktivsten Steuersparmöglichkeiten in Deutschland.
- Zugleich leisten Sie einen verantwortungsvollen Nachhaltigkeitsbeitrag durch die ressourcenschonende Schaffung von einzigartigem Wohnraum.
- Denkmalimmobilien sind für Kapitalanleger, insbesondere aufgrund der steuerlichen Besonderheiten, interessant.
- Von steuerlichen Vorzügen profitieren Sie auch, wenn Sie eine Immobilie in einem Sanierungsgebiet erwerben.

WAS SIND DENKMALIMMOBILIEN?

Denkmalimmobilien sind historische Bauwerke, die wegen ihrer Beschaffenheit, ihrer Bauweise, ihrer Geschichte oder anderer wichtiger Gründe für die Menschheit erhalten bleiben sollen. Denkmalimmobilien sind nach den Vorgaben der Denkmalbehörde erhaltenswerte Gebäude, für die eine Wiederherstellung besonders lohnend ist.

Zu den Denkmalimmobilien zählen Gebäude aller Epochen sowie besondere Wohnkonzepte, die aufgrund historischer Begebenheiten ein kulturelles Gut darstellen. Mit dem Kauf einer Denkmalimmobilie leisten Sie einen Beitrag zum Denkmalschutz. Der Staat honoriert dies mit attraktiven steuerlichen Vergünstigungen. Diese Steuervorteile gibt es auch beim Erwerb einer Immobilie in sogenannten Sanierungsgebieten.

VORTEILE VON SANIERUNGS-/ DENKMALIMMOBILIEN IM ÜBERBLICK:

- Steuervorteil durch erhöhte Abschreibung der Sanierungs-/ Denkmalimmobilie
- Beteiligung an der Erhaltung von städtischem Kulturgut
- Eigennutzung der Denkmalimmobilie möglich

FÜR WEN SIND DENKMALIMMOBILIEN ALS ANLAGE SINNVOLL?

Denkmalimmobilien bieten allen, die ein hoch zu versteuerndes Einkommen haben, besondere Steuervergünstigungen und sind aus diesem Grund eine sinnvolle Kapitalanlage. Neben den Steuervorteilen ist für Kapitalanleger eine mögliche Wertsteigerung bei einem Wiederverkauf ein weiteres Highlight für ein Investment in Denkmalimmobilien.

WARUM EIGNEN SICH DENKMALIMMOBILIEN ALS KAPITALANLAGE?

Denkmalimmobilien genießen bei privaten Anlegern einen guten Ruf. Grund dafür sind die Steuervorteile und Förderungen – weshalb häufig auch vom „Steuersparmodell Denkmalimmobilie“ die Rede ist. Was darunter genau zu verstehen ist, erklären Ihnen die folgenden Erläuterungen:

Die Denkmal-AfA (Absetzung für Abschreibung) erlaubt Ihnen, die Sanierungskosten in Ihrer Einkommensteuererklärung geltend zu machen.

- Die Denkmal-AfA (Absetzung für Abschreibung) erlaubt Ihnen, die Sanierungskosten in Ihrer Einkommensteuererklärung geltend zu machen.
- Als Kapitalanleger dürfen Sie acht Jahre lang je 9 Prozent und danach für weitere vier Jahre je 7 Prozent der Sanierungskosten abschreiben (= 100 Prozent der Kosten).

- Selbstnutzer schreiben für zehn Jahre lang je 9 Prozent der Sanierungskosten ab (= 90 Prozent der Kosten).
- Hinzu kommt, daß Sie für die Bestandsimmobilie bei einem Denkmal, das wie die II. Torpedokaserne in Wilhelmshaven vor 1924 errichtet wurde, zudem noch über 40 Jahre 2,5% des Altsubstanzwertes abschreiben dürfen.
- Ein bauliches Denkmal unterliegt nicht der Abgeltungssteuer. Ihre Gewinne bei einem Wiederverkauf sind steuerfrei, wenn sie die zehnjährige Spekulationsfrist beachten und kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt (gilt nur für Privatpersonen).
- Weitere Anreize von Denkmalimmobilien als Geldanlage sind ihr einzigartiger Charakter, die hohe Bauqualität und das außergewöhnliche Flair. Mit dem Kauf einer Denkmalimmobilie investieren Sie in den Erhalt von Kulturgut und leisten einen wichtigen Beitrag zum Denkmalschutz.

BESONDERHEIT: SANIERUNGSGEBIET „ÖSTLICHE SÜDSTADT“

Beim Kauf einer Denkmalimmobilie ist jedoch Vorsicht geboten. Nicht immer steht das gesamte Gebäude unter Denkmalschutz. Manchmal sind es nur bestimmte Teile oder nur die Fassade. In solchen Fällen könnten grundsätzlich nur die Sanierungskosten für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeteile steuerlich abgesetzt werden.

Hier kommt nun eine Besonderheit der Südstadt Wilhelmshavens zum Tragen: Seit 2001 treibt die Stadt Wilhelmshaven ihre Erneuerung über ein Städtebauförderungsprogramm voran, zunächst beschränkt auf die westliche Südstadt. 2016 wurden die Stadterneuerungsaktivitäten auf das geschichtlich bedeutsame Quartier der östlichen Südstadt ausgedehnt, in dem sich auch die II. Torpedokaserne befindet.

Ziel der städtebaulichen Erneuerung des Stadtteils ist seine Sicherung als Dokument der Stadtgeschichte mit der Modernisierung und Wiedernutzung der historischen Bausubstanz. Die II. Torpedokaserne, mit ihrer Transformation in die Moderne zum HAVENQUARTIER, wird das zukünftige Herz der östlichen Südstadt darstellen.

Für Investitionen in die Modernisierung von Immobilien in Sanierungsgebieten gewährt der deutsche Fiskus die gleichen hohen Abschreibungen (§7h EStG) wie bei Denkmalimmobilien, allerdings ohne Einschränkungen hinsichtlich ihres Denkmalschutzstatus. Zur Absicherung hat die Stadt Wilhelmshaven ein Sanierungsverfahren eingeleitet und einen Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen. Die Sanierung ist im laufenden Genehmigungsverfahren mit der Stadt Wilhelmshaven abgestimmt, sodass nach erfolgreichem Abschluss der Sanierung der Sanierungsvermerk voraussichtlich gelöscht wird und damit die Rechte der Stadt Wilhelmshaven aus § 24 Baugesetzbuch (Vorkaufsrecht) und § 144 Baugesetzbuch (Genehmigungsvorbehalt) nicht mehr bestehen werden.

DENKEN SIE DIE INVESTITION IN EINE DENKMALIMMOBILIE ANDERS

Baudenkmäler sind limitiert und einzigartig. Denkmalschutzimmobilien sind in der Regel repräsentativ und befinden sich meist in attraktiven Innenstadtlagen. Nach einer liebevollen Sanierung, bei der auch auf Energieeffizienz Wert gelegt wurde, sind Denkmalimmobilien mit ihrem historischen Charme bei Mietern sehr beliebt. Darum sind höhere Mietpreise denkbar und Wertsteigerungen möglich.



86 Wohnungen
(ca. 46 – 187 m²)
8 Mikro-Apartments
(ca. 31 – 39 m²)

INDIVIDUELLE WOHNKONZEPTE

Kaum eine Wohnung gleicht der anderen, jede ist ein Unikat mit anderem Ausblick, anderer Größe oder anderem Zuschnitt: In großzügigen Townhäusern mit Terrasse und Garten oder Balkon werden junge Familien ihr komfortables Zuhause finden. Attraktive Lofts mit Galerie und hohen Decken bieten ganz besondere Wohnerlebnisse. Die Penthäuser mit Blick auf Bauhafen, den Ems-Jade-Kanal oder den Jadebusen, viele davon mit großen Süd-Loggien, werden auch anspruchsvolle Käufer begeistern.







WOHLFÜHLFAKTOREN

BESONDERS WOHNEN IN DER SÜDSTADT

- Deckenhöhe von bis zu ca. 3,30 m
- Energetisch saniert gemäß KfW 70 EE Standard mit Wärmepumpen und Photovoltaikanlage
- Hochwertige Badausstattung und Bodenbeläge mit Fußbodenheizung
- Bodentiefe Duschen und Armaturen deutscher Markenhersteller
- Komfortable technische Gebäudeausrüstung
- PKW-Stellplätze in Parkdeck direkt am Haus*
- Komfortable Personenaufzüge

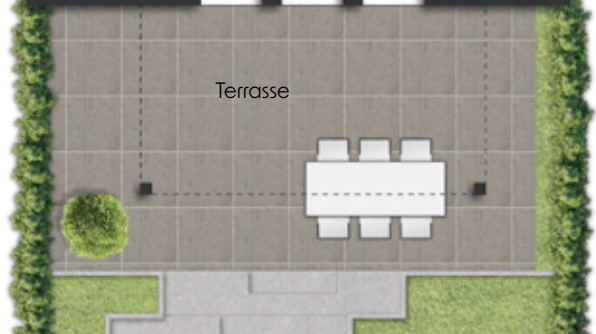
*Erwerb gegen einen vom Käufer zu tragenden Mehrpreis möglich.



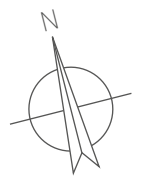
Die historische Bausubstanz – in Kombination mit modernen Ergänzungen – verleiht den Wohnungen einen ganz eigenen Charakter. Viele Einheiten bieten als zusätzliche Besonderheit eine offene Galerieebene.



Souterrain



Erdgeschoss



WOHNUNG 01

Garten Townhaus
Souterrain/Erdgeschoss

Wohnen/Kochen (Sout.)	48,58 m ²
Bad (Sout.)	8,85 m ²
Abstellraum (Sout.)	4,84 m ²
Flur (Sout.)	15,46 m ²
Schlafen 1 (EG)	14,88 m ²
Schlafen 2 (EG)	11,95 m ²
Ankleide (EG)	4,82 m ²
Büro (EG)	10,61 m ²
Bad (EG)	7,68 m ²
Flur (EG)	16,81 m ²
Terrasse (25%) (Sout.)	5,88 m ²
Balkon (25%) (EG)	2,84 m ²
Gesamt	153,21 m²
+ Abstellraum (Sout.)	9,13 m ²

Garten aus Darstellungsgründen gekürzt.
Für den Gartenanteil besteht ein Sondernutzungsrecht. Maßstab 1:100

Maßstab 1:100



Souterrain



WOHNUNG 02

Garten Townhaus
Souterrain/Erdgeschoss

Wohnen/Kochen (Sout.)	34,89 m ²
WC (Sout.)	3,54 m ²
Abstellraum (Sout.)	2,34 m ²
Flur (Sout.)	6,92 m ²
Schlafen (EG)	13,82 m ²
Ankleide (EG)	4,19 m ²
Bad (EG)	9,80 m ²
Abstell. (EG)	4,02 m ²
Flur (EG)	9,41 m ²
Terrasse (25%) (Sout.)	5,16 m ²
Gesamt	94,10 m²

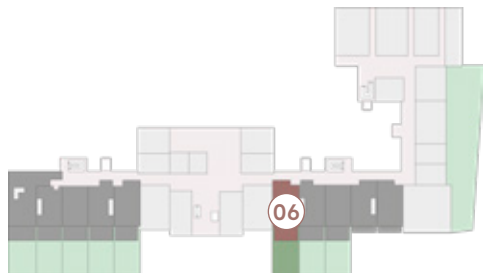


Erdgeschoss

Maßstab 1:100



Garten aus Darstellungsgründen gekürzt. Maßstab 1:100
Für den Gartenanteil besteht ein Sondernutzungsrecht.



WOHNUNG 06

Garten Loft Souterrain

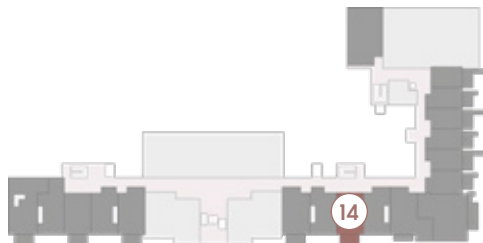
Wohnen/Kochen	30,58 m ²
Schlafen	11,51 m ²
Bad	3,75 m ²
Flur	9,89 m ²
Terrasse (25%)	5,15 m ²
Gesamt	60,87 m²
+ Abstellraum (Sout.)	6,74 m ²



Garten aus Darstellungsgründen gekürzt. Maßstab 1:100
Für den Gartenanteil besteht ein Sondernutzungsrecht.







WOHNUNG 14

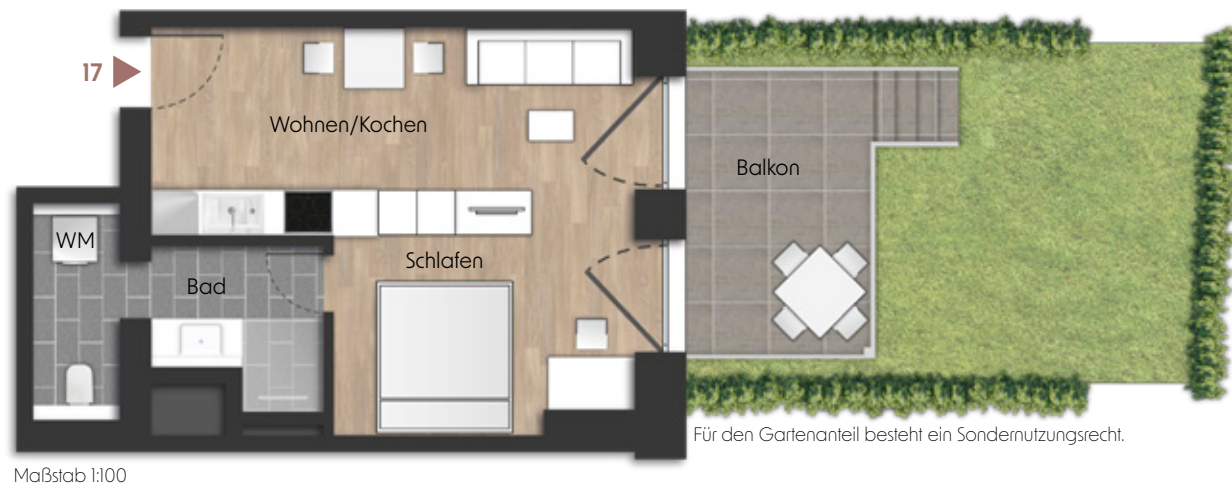
Loft
Erdgeschoss

Wohnen/Kochen	31,60 m ²
Schlafen	11,75 m ²
Bad	6,21 m ²
Abstellraum	2,06 m ²
Balkon (25%)	2,84 m ²
Gesamt	54,46 m²
+ Abstellraum (Sout.)	4,26 m ²



Maßstab 1:100





Maßstab 1:100

Für den Gartenanteil besteht ein Sondernutzungsrecht.

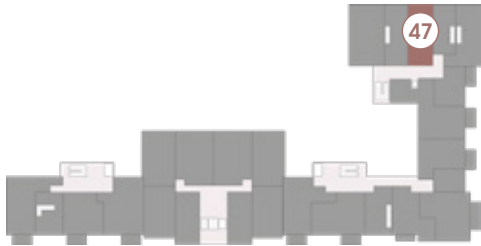


WOHNUNG 17

Apartment
Erdgeschoss

Wohnen/Kochen	18,22 m ²
Schlafen	10,66 m ²
Bad	7,98 m ²
Balkon (25%)	1,88 m ²
Gesamt	38,74 m²
+ Abstellraum (Sout.)	5,99 m ²





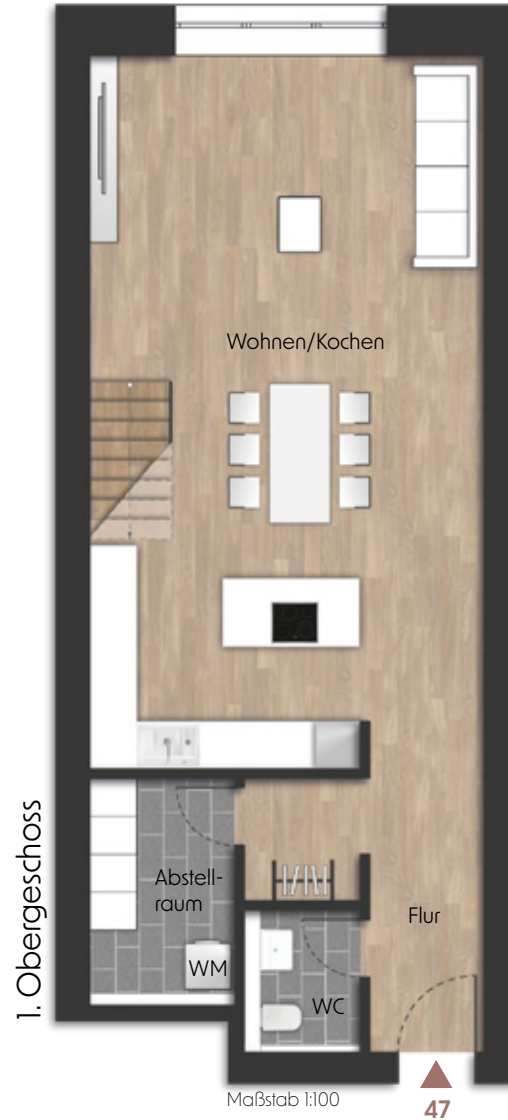
WOHNUNG 47

Townhaus

1. Obergeschoss/1. OG „hoch“

Wohnen/Kochen (1. OG)	45,42 m ²
WC (1. OG)	2,88 m ²
Flur (1. OG)	9,21 m ²
Abstellraum (1. OG)	5,73 m ²
Schlafen (1. OG „hoch“)	22,17 m ²
Ankleide (1. OG „hoch“)	6,11 m ²
Bad (1. OG „hoch“)	10,95 m ²

Gesamt 102,47 m²

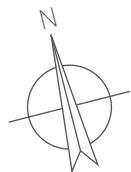




WOHNUNG 61

Loft
2. Obergeschoss

Wohnen/Kochen	31,38 m ²
Schlafen	11,66 m ²
Büro	7,76 m ²
Bad	5,73 m ²
WC	2,49 m ²
Abstellraum	4,24 m ²
Flur	11,49 m ²
Garderobe	9,50 m ²
Balkon (25%)	2,84 m ²
Gesamt	87,09 m²



3. Obergeschoss



Maßstab 1:100

Dachgeschoss



Maßstab 1:100

WOHNUNG 70

Penthaus 3. Ober-/Dachgeschoss

Wohnen/Kochen (3. OG)	50,47 m ²
Schlafen (3. OG)	17,86 m ²
Ankleide (3. OG)	6,73 m ²
Schlafen (3. OG)	16,86 m ²
Bad 1 (3. OG)	6,23 m ²
Bad 2 (3. OG)	6,74 m ²
Abstellraum (3. OG)	6,80 m ²
Flur (3. OG)	17,91 m ²
Abstellraum (DG)	50,12 m ²
Balkon (25%) (3. OG)	6,27 m ²

Gesamt **185,99 m²**







WOHNUNG 85

Penthaus
3. Ober-/Dachgeschoss

Wohnen (3. OG)	29,82 m ²
Kochen (3. OG)	10,53 m ²
Schlafen (3. OG)	13,69 m ²
Bad (3. OG)	6,74 m ²
WC (3. OG)	2,63 m ²
Abstellraum (3. OG)	5,07 m ²
Flur (3. OG)	8,76 m ²
Abstellraum (DG)	39,19 m ²
Balkon (25%) (3. OG)	3,04 m ²

Gesamt 119,46 m²



Alle weiteren Grundrisse finden Sie in unserer separaten Grundrissbroschüre.



WOHNUNG 89

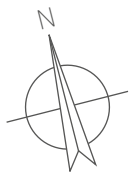
Loft
2. Obergeschoss „hoch“

Wohnen/Kochen	34,18 m ²
Schlafen	11,35 m ²
Bad	6,09 m ²
WC	4,41 m ²
Flur	4,52 m ²
Abstellraum	6,73 m ²
Loggia (25%)	2,70 m ²

Gesamt **46,40 m²**

+ Abstellraum (Sout.) 7,77 m²

Wohnung ist nicht barrierefrei zu erreichen



DIE PROJEKTBETEILIGTEN STELLEN SICH VOR

IHR VERLÄSSLICHER PARTNER FÜR DIE PROJEKTBEGLEITUNG: HOPPMANN BAU



Kompetenz und langjährige Erfahrung zeichnen das Unternehmen Hoppmann Bau aus. 1969 gegründet, haben wir uns ständig weiterentwickelt. Während der Schwerpunkt unserer Arbeit anfangs auf dem Bau von Einfamilienhäusern lag, stehen heute Supermärkte oder größere Wohn- und Geschäftshäuser im Mittelpunkt sowie die Projektbegleitung von der Planung, über die Ausführung bis zur Übergabe. Die Bauleistungen erfolgen durch verlässliche Partner.

Aber nicht nur Neubauten, sondern auch Sanierungen von Immobilien gehören nach über 40 Jahren zu unserem Tätigkeitsfeld. Eine ganz besondere Denkmalsanierung möchten wir Ihnen hier kurz vorstellen:

Referenzprojekt

Weserstraße 116 in Wilhelmshaven

Sie wollen sich von der Qualität unserer Arbeit überzeugen? Dann besichtigen Sie doch einmal das Mehrfamilienhaus, das wir in der Wilhelmshavener Weserstraße denkmalgerecht saniert haben.

Für diese Neugestaltung erhielt unser Geschäftsführer Gerald Hoppmann, Mitinvestor der Bauhaven GmbH, den Wilhelmshavener Stadtbildpreis 2019. Zum 150jährigen Stadtjubiläum 2019 wurde die Auszeichnung vom Club zu Wilhelmshaven ausgelobt, um Gebäude zu prämiieren, die sich durch die Qualität ihrer Gestaltung positiv auf das Stadtbild auswirken.



Vor der Sanierung



STADTBILDPREIS
2019
für Gebäude in
Wilhelmshaven

Weserstraße 116,
26382 Wilhelmshaven

Mehrfamilienhaus mit
20 Wohneinheiten

ca. 1910 errichtet im
wilhelminischen Baustil
„Historismus“

Stillechte
Denkmalsanierung
mit aufwendiger
Ornamentik, die
teils originalgetreu
nachgebaut wurde.

Nach der Sanierung

IHRE PLANUNGSPROFIS

DAS BÜRO DBP ARCHITEKTUR



dbp - ein Architekturbüro aus Oldenburg, das 2011 von Dominik Bley gegründet wurde. Der Schwerpunkt ihrer Arbeit liegt in der Schaffung von anspruchsvoller, moderner sowie zeitloser, aber gleichzeitig wirtschaftlicher Architektur. Sie verstehen sich als erfahrene und versierte Planer und Dienstleister unserer Bauherren und versuchen im Einklang mit ihnen Ideen und Konzepte zu entwickeln und umzusetzen. Dabei arbeiten sie zielorientiert, hinterfragen und optimieren.

Von der Projektentwicklung über den Entwurf, Antrags-Planung, Ausschreibung, Vergabe & Bauleitung, wie auch deren Dokumentation werden Objekte aus den Bereichen Gewerbebauten, Sonderbauten, hochklassigen Ein- und Mehrfamilienhäusern und Sanierungen von ihnen umgesetzt.



8er Diek Luftbild



8er Diek Restaurant



Referenzbeispiel:

8er Diek - Exklusive Feriehäuser und -wohnungen

Neubau einer Feriensiedlung mit

Gastronomie und Wellness in Tossens



Derzeit im Bau befindet sich ein Ensemble aus Feriehäusern im Herzen der Gemeinde Tossens, direkt an der Flaniermeile „Nordseeallee“ und nur wenige Minuten vom Friesenstrand entfernt. Die 8 Häuser, 35 Wohnungen und 4 Apartments liegen eingebettet in eine Grünanlage, für die jungen Gäste gibt es ausreichend Spielplatzanlagen zwischen den Gebäuden.

In der Materialität zeichnet sich der Ferienpark durch hochwertige Fassaden aus, die einen Bezug zur rauen Nordseelandschaft herstellen.

CHANCEN UND RISIKEN

EINKOMMENSTEUERVORTEILE FUER KAPITALANLEGER

Der Erwerber von Immobilieneigentum erzielt in der Regel aus einer zum Privatvermögen gehörenden Wohnung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG), sofern die Wohnung nicht selber genutzt sondern an Dritte vermietet wird. Aufgrund des Prinzips der konsequenten Trennung der Herstellungskosten von den absetzbaren Aufwendungen entstehen bereits in der Kaufphase Werbungskosten, die zu negativen Einkünften bei dieser Einkunftsart führen. Der Erwerber ist berechtigt, diese Verluste bedingt mit seinen anderen einkommensteuerpflichtigen Einkünften zu verrechnen und mindert damit sein zu versteuerndes Einkommen. Zu den Werbungskosten in der Kaufphase gehören unter anderem ganz oder teilweise die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung. Ob die Zinsen in der Ankaufphase als Werbungskosten anerkannt werden, entscheidet das zuständige Wohnsitzfinanzamt des Erwerbers. Im Zweifel sind diese Kosten sodann mit der jährlich anzusetzenden linearen Abschreibung abzusetzen. Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben sich bei der Immobilie-Kapitalanlage nicht nur im Investitionsjahr. Auch in den Folgejahren übersteigen die Ausgaben für Zinsen, Bewirtschaftungskosten sowie die Abschreibungen im Regelfall die Mieteinnahmen. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Wohneinheit unterliegen der jährlichen Abschreibung. Sie führen damit ebenfalls zu einer laufenden Minderung des steuerpflichtigen Einkommens.

Die Differenz zwischen den Werbungskosten, die inkludieren die Afa und der Einnahmen (Miete für Wohnung) ergeben dann die negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Im Jahr des Erwerbs und in den Folgejahren kann die lineare Afa aus der Altbausubstanz nach § 7 Abs. 4 EStG anteilig in Anspruch genommen werden. Die Berechnungsgrundlage ergibt sich aus dem Wert der Altbausubstanz sowie der Differenz zwischen „Sanierungs-AfA Grundlage“ und dem Kaufpreis. Der auf das Grundstück entfallende Teilkaufpreis kann nicht abgeschrieben werden.

Bei Objekten, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten liegen oder als denkmalgeschützt klassifiziert wurden, können die von den zuständigen Behörden anerkannten Kosten der Sanierungsmaßnahmen zusätzlich zur linearen AfA abgeschrieben werden. Diese Abschreibung kann im Jahr der Fertigstellung in Anspruch genommen werden.

SANIERUNGSKOSTEN

Der Käufer einer Denkmalimmobilie kann durch die erhöhte Abschreibung jährlich hohe Anteile der Sanierungskosten gegenüber dem Finanzamt geltend machen. So werden bei einer denkmalgeschützten Immobilie alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Wiederherstellung angefallen sind, auf besondere Weise anerkannt. Je nach späterer Nutzung können Selbstnutzer diese Kosten zu 90% gleichmäßig verteilt auf 10 Jahre steuerlich geltend machen, während Kapitalanleger diese Kosten sogar in voller Höhe über 12 Jahre ansetzen können. Dabei werden in den ersten 8 Jahren jeweils 9% und in den folgenden 4 Jahren jeweils 7% steuerlich berücksichtigt. Je höher der Sanierungskostenanteil bei einem Baudenkmal ist, desto höher sind auch die als Werbungskosten anzusetzenden Beträge für den Käufer. Diese im Vergleich zu Bestand- oder Neubauimmobilien sehr umfangreichen Sonder-Abschreibungsmöglichkeiten machen Denkmäler zu einer potentiell lukrativen Anlage.

STEUERFREIHEIT NACH SPEKULATIONSFRIST

Nach einer Spekulationsfrist von zehn Jahren gilt für Immobilien beim Verkauf Steuerfreiheit, wenn es sich um Grundstücke des Privatvermögens handelt. Im Gegensatz zu sämtlichen anderen Wertanlagen, auf deren Gewinne die seit Anfang 2009 geltende Abgeltungssteuer erhoben wird, fallen die Veräußerungsgewinne von Immobilien nach Ablauf dieser Spekulationsfrist nicht unter diese Regelung und bleiben weiterhin steuerfrei. Nur wenn die Verkaufstätigkeiten einen Umfang und eine Intensität annehmen, dass sie in die Gewerblichkeit hineinwachsen, unterliegen die Veräußerungsgewinne der Einkommensteuer und der Gewerbesteuer. In der Regel nimmt die Finanzverwaltung einen gewerblichen Grundstückshandel an, wenn ein Steuerpflichtiger mehr als drei Objekte, also auch drei Eigentumswohnungen, innerhalb von fünf Jahren nach der Anschaffung oder Herstellung verkauft. Vor der Veräußerung sollte daher jeder Erwerber seinen Steuerberater hinzuziehen.

WERTENTWICKLUNG

Bei dem Immobilienerwerb handelt es sich um eine langfristige Investition in Sachwerte mit der langfristigen Chance zur Gewinnrealisierung.

Ein kurzfristiger Verkauf der Immobilie (z. B. nach ein oder zwei Jahren) kann ggf. zu einem (hohen) (Wert-) Verlust führen, da z.B. der ursprünglich gezahlte Kaufpreis nicht erreicht werden kann/wird und/oder die beim ursprünglichen Kauf angefallenen Nebenkosten durch den Weiterverkauf nicht gedeckt werden können. Ein (Wert-) Verlust kann jedoch auch bei einem langfristigen Besitz der Immobilie nicht ausgeschlossen werden. Die Erreichung eines bestimmten (Mindest-) Kaufpreises – unabhängig davon, wann und nach welcher Zeitspanne der Weiterverkauf erfolgen soll – kann durch die Eigentümerin nicht garantiert werden.

Aufgrund des attraktiven Standortes kann es zu einer möglichen Lageverbesserung kommen. Städtebauliche Veränderungen im Rahmen der weiteren Entwicklung des ausgewiesenen Sanierungsgebiets haben unmittelbaren Einfluss auf den Standort und damit die Werthaltigkeit und/oder die Wertentwicklung der Immobilie.

Dies kann unmittelbare Auswirkungen auf die Vermietbarkeit sowie die Höhe der erzielbaren Miete haben.

Es besteht weder eine Garantie für die Wertentwicklung, die Werthaltigkeit und/oder die Vermietbarkeit der erworbenen Immobilie. Die Eigentümerin und der Bauträger hat hierauf keinen Einfluss.

SCHAFFUNG VON NEUEM WOHNRAUM

Der Erwerber leistet mit der Sanierung einer einmaligen Bestandsimmobilie und Schaffung von neuem hochwertigem Wohnraum einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag zur Wiederbelebung der Südstadt von Wilhelmshaven.

RISIKOHINWEISE

Die nachfolgenden Darstellungen beschreiben auszugsweise die bestehenden Risiken. Eine Darstellung sämtlicher Risiken ist nicht möglich, da zahllose individuelle Gegebenheiten, wie beispielweise Scheidung oder Arbeitslosigkeit, Einfluss auf den wirtschaftlichen Erfolg des Immobilienerwerbs haben können. Die folgenden Ausführungen beschränken sich daher auf vorhersehbare Risiken, von denen sich auch mehrere verwirklichen können.

A. VERÄUSSERBARKEIT

Der Kauf einer Immobilie sollte aus wirtschaftlichen wie auch steuerlichen Gründen grundsätzlich als langfristige Vermögensanlage gesehen werden. Da eine Immobilie den allgemeinen marktwirtschaftlichen Spielregeln von Angebot und Nachfrage unterliegt, ist ein Verkauf nur möglich, wenn eine entsprechende Nachfrage besteht. Aufgrund von konjunkturellen Schwankungen, der Umfeldentwicklung oder sonstigen Faktoren besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht oder nicht zu dem erhofften Kaufpreis veräußert werden kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Verkaufspreis unter dem Erwerbspreis liegt.

B. MIETAUSFALL / LEERSTAND

Vermietet der Erwerber die Immobilie, so trägt er als Vermieter das Vermietungsrisiko. Dieses besteht zum einen darin, dass die erworbene Immobilie ganz oder vorübergehend nicht vermietet werden kann. Zum anderen kann es aufgrund mangelnder Zahlungsfähigkeit oder -willigkeit des Mieters zu Mietausfällen kommen. Im Falle des Leerstandes der Immobilie sind die sonst im Rahmen eines Mietverhältnisses umlagefähigen Nebenkosten vom Erwerber zu tragen. Die umlagefähigen Nebenkosten betragen nach der derzeitigen Kalkulation min. 0,70 EUR pro m². Die Mieteinnahmen können geringer ausfallen, als durch den Erwerber geplant bzw. erwartet. Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit der vermieteten Immobilie unterliegen ausschließlich dem gültigen Mietrecht und können langwierige und z. T. kostenintensive Rechtsstreitigkeiten begründen. Es empfiehlt sich, eine Rechtsschutzversicherung für solche Fälle abzuschließen. Das Bonitätsrisiko der Mieter trägt allein der Erwerber.

C. EINMALIGE KOSTEN

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie entstehen neben der Kaufpreiszahlung weitere einmalige Kosten, z.B. Grunderwerbsteuer, Notarkosten. Die Kosten sind vom Erwerber zu tragen und dem angegebenen Kaufpreis hinzuzurechnen. Die Höhe der Kosten richtet sich nach der Höhe des Kaufpreises und kann durch die Eigentümerin nicht pauschal genannt werden. Dazu sind aber vor der Beurkundung konkrete Auskünfte möglich. Die Kosten sind bei einer geplanten Fremdfinanzierung der Immobilie zu berücksichtigen.

D. HAUSVERWALTUNG UND WOHNUNGSEIGENTÜMERMGEINSCHAFT

Das Gemeinschaftseigentums sowie das Sonder- und Teileigentum einer Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet mit über die Werthaltigkeit einer Immobilie.

Es ist vorgesehen, dass die Hausverwaltung einem Unternehmen übertragen wird.

Die Hausverwaltung umfasst dabei nur diejenigen Belange, die im Zusammenhang mit der gesamten Immobilie stehen (sog. Gemeinschaftseigentum). Nicht von der Hausverwaltung gedeckt ist in der Regel die Verwaltung des Sondereigentums (d. h. das Wohnungseigentum); dies obliegt ausschließlich dem Erwerber als Wohnungseigentümer und beinhaltet insbesondere Fragen zur Miete bzw. dem Mietverhältnis, individuelle Instandsetzungen/Reparaturen der Wohnung, etc..

Was Sondereigentum und was Gemeinschaftseigentum ist, ergibt sich aus der notariellen Teilungserklärung. Die Teilungserklärung nebst Baubeschreibung wird jedem Erwerber rechtzeitig vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt. Die jeweiligen Wohnungseigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft und haften untereinander und gegenüber Dritten als Gesamtschuldner, sofern Belange der Eigentümergeinschaft betroffen sind (Gemeinschaftseigentum). Untereinander sind die Wohnungseigentümer insbesondere zur Leistung des sog. Hausgeldes verpflichtet. Kann ein Eigentümer diese Zahlung nicht leisten, dann müssen die übrigen Eigentümer für dessen ausgefallenen Anteil – ggf. unter Einsatz von Eigenmitteln – einstehen. Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, insbesondere mit den sich ergebenden Rechten und Pflichten richtet sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz (sog. WEG) und der notariellen Teilungserklärung. Die Verwaltungskosten betragen zunächst monatlich jedes Wohnungseigentum 28,90€, für jedes Teileigentum Gewerbe 48,00€ und für jedes Teileigentum Pkw-Stellplatz 4,00€, jeweils inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer von z.Zt. 19%.

E. KOSTEN DER BEWIRTSCHAFTUNG UND INSTANDHALTUNG

Die Nebenkosten der Immobilie (z.B. Heizung und Warmwasser) werden einmal jährlich durch die WEG-Verwaltung gegenüber dem Eigentümer abgerechnet. Auf diese Kosten leistet der Eigentümer monatliche Vorauszahlungen (sog. Wohn- oder Hausgeld). Sofern die Immobilie vermietet wird, sind diese Nebenkosten zu einem Großteil vom Mieter zu tragen. Über diese gesetzlich umlagefähigen Kosten und die monatlichen Vorauszahlungen des Mieters muss jährlich abgerechnet werden. Nicht umlagefähig sind indes die Kosten der Instandhaltung oder Verwaltungskosten. Zudem wird von der Wohnungs-

bzw. Teileigentümergeinschaft eine Instandhaltungsrücklage gebildet, auf die im Bedarfsfall zurückgegriffen werden kann, um Reparaturen am Gemeinschaftseigentum zu finanzieren. Die Instandhaltungsrücklage kann nicht auf den Mieter umgelegt werden. Inwieweit die Rücklage den tatsächlichen Finanzbedarf deckt, kann nicht vorhergesagt werden. Ist die Instandhaltungsrücklage zu gering bemessen bzw. der Finanzbedarf höher als erwartet, kann es zu Mehrheitsbeschlüssen in der Eigentümerversammlung über Rücklageerhöhungen oder Sonderumlagen kommen.

F. BAUSUBSTANZ

Es handelt sich bei der erworbenen Immobilie um einen teilweise denkmalgeschützten Altbau mit entsprechender Bausubstanz.

Die Sanierung erfolgt im Rahmen der zum Zeitpunkt der Sanierung gültigen gesetzlichen Regelungen (insbes. des Denkmalschutzes) und nach den anerkannten Regeln der Technik.

Trotz sorgfältiger Prüfung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die Bausubstanz Mängel aufweist, die im Rahmen der Sanierung nicht erkennbar waren. Eine Haftung für solche versteckten Mängel besteht nur dann, wenn diese der Eigentümerin im Zeitpunkt des Immobilienverkaufs bekannt waren und diese arglistig verschwiegen wurden. Die diesbezügliche Beweislast liegt beim Erwerber. Für die Abnutzung von Bauteilen und damit verbundene möglicherweise entstehende Instandhaltungskosten bzw. Reparaturkosten durch den Erwerber übernimmt die Eigentümerin keine Haftung. Es kann des Weiteren nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt Altlasten bzw. Verunreinigungen auf dem Grundstück gefunden werden, die zum Zeitpunkt des Verkaufs und Eigentumserwerbs des Erwerbers nicht erkennbar waren. Dies kann zu einem Wertverlust der Immobilie bzw. zu Mieteinbußen führen. Für Altlasten übernimmt die Eigentümerin keine Haftung.

G. GEWÄHRLEISTUNGSANSPRÜCHE

Die Eigentümerin beauftragt mit der Sanierung verschiedene Fachunternehmen. Gegenüber diesen Fachunternehmen können Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden, wenn in den jeweiligen Gewerken Mängel auftreten. Im Verhältnis zu den Erwerbern beträgt die Gewährleistungsfrist fünf Jahre. Sollten in dieser Zeit Mängel auftreten, können sie über die Eigentümerin gegenüber den ausführenden Fachunternehmen geltend gemacht werden, die dann zu einer fachgerechten Mängelbeseitigung verpflichtet sind.

Das Insolvenzrisiko der Eigentümerin und der ausführenden Fachunternehmen trägt während der Gewährleistungsfrist der Erwerber. Es ist daher nicht auszuschließen, dass solche Gewährleistungsansprüche nicht durchsetzbar sind.

H. STEUERLICHE RISIKEN

Ein möglicherweise durch den Erwerber der Immobilie beabsichtigter und/oder realisierbarer Steuervorteil ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall, insbesondere der konkreten Einkommenssituation des Erwerbers.

Eine Änderung der Einkommensverhältnisse oder des Steuerrechts kann Auswirkungen auf die individuellen Steuervorteile haben. Über die Höhe der möglichen Steuervorteile kann die Eigentümerin keine Angaben machen. Diese werden im jeweiligen Einzelfall durch das zuständige Wohnsitz-Finanzamt bestimmt.

Die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Rechtsprechung, die Beurteilung durch die Finanzverwaltung, die Steuergesetze und die Steuersätze können sich in Zukunft gegenüber den vorgenommenen Annahmen ändern. So kann z.B. die angenommene Aufteilung des Kaufpreises auf die Kategorien Anteil Grund und Boden, Anteil Altbausubstanz und Anteil Sanierung durch eine spätere Außenprüfung der Finanzverwaltung abgeändert werden, was sich steuerlich negativ auswirken kann.

Die gesamten Sanierungskosten sind außerdem nur dann anzusetzen, wenn der Erwerb vor Beginn der Sanierungsarbeiten erfolgt ist. Ein späterer Erwerb mindert die erhöhten Abschreibungen.

Es ist dringend anzuraten, im Zusammenhang mit der Immobilie und allen damit auftretenden Fragestellungen (z. B. Erwerb, Besitz, Veräußerung, Anerkennung von Aufwendungen und/oder Abschreibungen) eine steuerrechtliche Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.

I. FINANZIERUNG

Die Finanzierung einer Immobilie und der Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) erfolgt in der Regel aus Eigen- und Fremdkapital. Wenn der Erwerber den Erwerb der Immobilie durch ein Bankdarlehen ganz oder teilweise fremdfinanziert, haftet er für den ordnungsgemäßen Kapitaldienst, d.h. für die fristgerechte Zahlung der Darlehenszinsen sowie die Tilgung des Darlehens. Diese Verpflichtung besteht unabhängig vom Vermietungsstand der Immobilie, der persönlichen Liquidität oder sonstigen Faktoren. Ist eine Anschlussfinanzierung vorgesehen, ist zu

beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher sein kann als der anfänglich vereinbarte Zinssatz. Dies kann zu einer finanziellen Mehrbelastung führen.

Auf Seiten der Eigentümerin ist die Finanzierung der Baumaßnahme sichergestellt. Der Erwerber zahlt den Kaufpreis erst dann, wenn die Eigentümerin und die von ihr beauftragten Fachunternehmen die Leistungen gemäß Baubeschreibungsverteilungserklärung vollständig erbracht hat und diese abgenommen wurde. Sollte das Bauvorhaben daher ins Stocken geraten oder endgültig nicht abgeschlossen werden, kann der Erwerber vom Vertrag zurücktreten und ist damit nicht zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet. Bis dahin getätigte Aufwendungen in Erwartung der Vertragsdurchführung können aber möglicherweise nicht durchgesetzt werden.

J. AUSSERGEWÖHNLICHE EREIGNISSE

Es ist nicht auszuschließen, dass unvorhersehbare äußere Ereignisse im In- und Ausland die Geschäftstätigkeit der Eigentümerin beeinflussen und sich so negativ auf deren wirtschaftliche Situation auswirken. Im schlimmsten Fall kann die Eigentümerin zur Einstellung ihrer Geschäftstätigkeit gezwungen sein. Dies kann (un-)mittelbare Auswirkungen auf den Erwerb der Immobilie haben.

K. SANIERUNGSGEBIET

Aufgrund der besonderen Lage der Immobilie im Sanierungsgebiet können behördliche Auflagen oder besondere Genehmigungsvoraussetzungen bestehen, die eine spätere Umgestaltung der Immobilie einschränken.

WIR FREUEN UNS AUF SIE!

SOLLTEN SIE NOCH FRAGEN HABEN,
WENDEN SIE SICH GERNE AN UNS.

BAUTRÄGER:

BAUHAVEN GMBH
Jörnweg 24
26215 Wiefelstede

info@havenquartier-whv.de
www.havenquartier-whv.de

Layout, Gestaltung, 2D-Illustrationen: © www.immograph.de

3D-Illustrationen: © dbp Architektur | Veit Eckelt

Druck & Verarbeitung: Wist + Laumann GmbH | www.wistundlaumann.de

Bildnachweis: S.6: Südstrand © Rainer Ganske-stock.adobe.com, Kaiser-Wilhelm-Brücke © EKH-Pictures-stock.adobe.com, S.9: © www.rainerganseshop.de, S.13: Historische Bilder © <https://www.kaiserlichemarine-wilhelmshaven.de/garnisonbauten/kasernen/2-torpedokaserne/>, S.14: Historische Bilder © Georg Peine, S.15: © Hoppmann Bau GmbH & Co. KG, S.16: oben © lovelyday12-stock.adobe.com, unten © Gorodenkoff-stock.adobe.com, S.20: Frau © Drobot DEAN-stock.adobe.com, Interior © FolloTheFlow-stock.adobe.com, S.23: © Vusal-stock.adobe.com, S.36/37: © Hoppmann Bau GmbH & Co. KG, S.38/39: © dbp architektur

In diesem Prospekt dargestellte Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken sowie Mobiliar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag. Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Visuelle Darstellungen können von der finalen Ausführung abweichen. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen (Stand: April 2023).