Verkaufsprospekt
Fichtnerstraße

Inhaltsverzeichnis

6	Vorstellung der Project One Real Estate GmbH
7	Standort, Makro- & Mikrolage
9 - 10	Das Angebot im Überblick
13 - 14	Grundriss, Modernisierungsstand & -maßnahmen
17	Allgemein Hinweise
18 - 25	Das Anlageobjekt
26	Standort & Vermietbarkeit
27 - 28	Nutzungskonzepte
28 - 29	Hausverwaltung
30 - 31	Finanzierung
32	Investitionsberatung, steuerlicht Risiken & Wiederveräußerbarkeit
33	Kummulation von Chancen & Risiken
34	Impressum
35	Haftungsausschluss

Project One Real Estate GmbH

Unverbindl. Visualisierung
EG Links, Wohnzimmer

Fichtnerstraße
Kassel

Fichtnerstraße
Kassel

»Unsere Vision war von Anfang an klar: Immobilieninvestments neu denken – einfacher, transparenter, intelligenter. Nach über 10 Jahren und mehr als 50 erfolgreichen Projekten wissen wir: Die Zukunft gehört integrierten Lösungen, die Innovation mit Kundennähe verbinden. Das ist unser Antrieb.«

Oliver Storz, COO

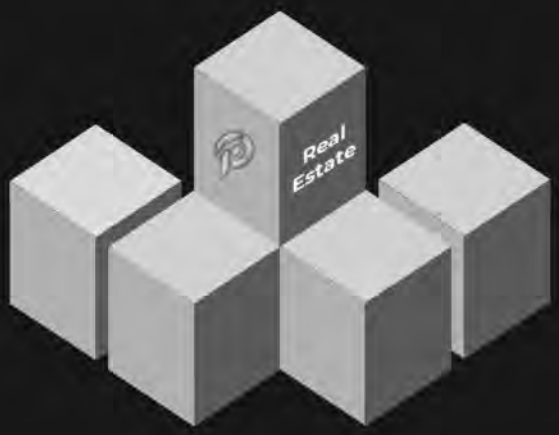
Wir sind die All-in-One-Lösung für Wohnimmobilieninvestments als Kapitalanlage.

Project One Real Estate macht Immobilieninvestments einfach, effizient und zukunftssicher. Als All-in-One-Partner bündeln wir alle Leistungen unter einem Dach – von der Projektentwicklung über den Vertrieb bis hin zur langfristigen Betreuung.

Mit unseren Konzeptimmobilien investieren Sie nicht nur in Räume, sondern in durchdachte Strategien: klar kalkuliert, digital gestützt, nachhaltig geplant. Wir übernehmen für Sie alles – vor, während und nach dem Kauf. Ob Mietermanagement oder Nebenkostenabrechnung: Sie profitieren von maximaler Entlastung und voller Transparenz.

Was uns auszeichnet? Ein datengetriebenes, agiles Team, smarte Analysetools und fundiertes Know-how aus Forschung und Praxis. So schaffen wir Immobilienlösungen, die nicht nur heute überzeugen, sondern auch morgen tragen.

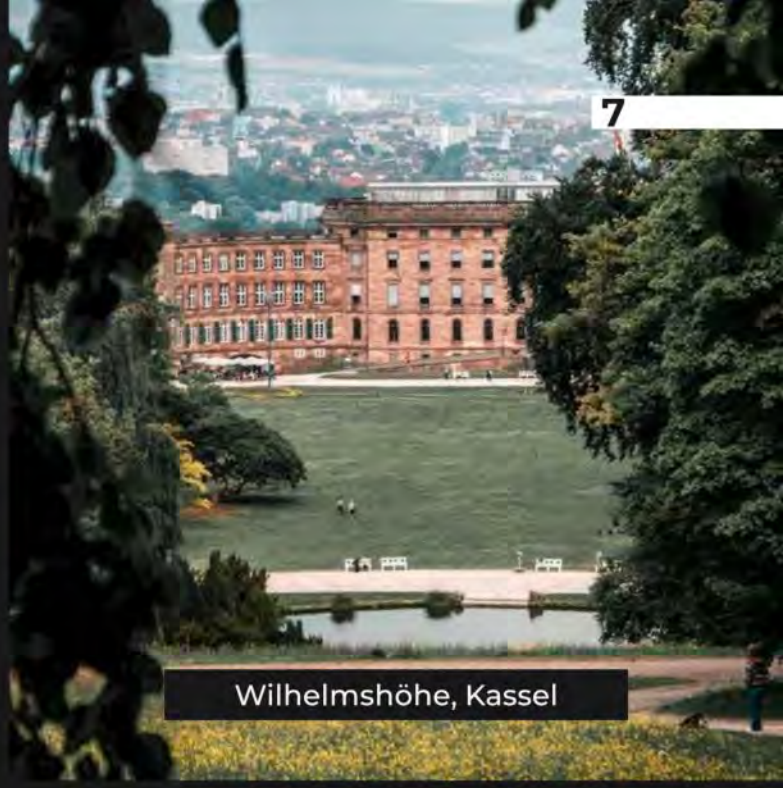
Die Projektgesellschaft Fichtnerstraße, verantwortlich für das vorliegende Objekt, ist eine 100%ige Tochter der Project One Real Estate – und steht damit für denselben Anspruch: Effizienz, Innovation und Investment ohne Umwege.



»Wir begreifen unsere Immobilien nicht nur als Bauwerke, sondern als sichtbare Botschafter unserer Werte: Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Verantwortung und Zuverlässigkeit. Mit jeder Immobilie gestalten wir Zukunft – werthaltig, innovativ und verantwortungsbewusst.«

Harro Lesch, CEO

Blick von der Oestmannstraße


Wilhelmshöhe, Kassel

Makro- und Mikrolage

Kassel: Die document-Stadt und drittgrößte Stadt Hessens

Neben der anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheit prägt auch ein leergefegter Immobilienmarkt die Lage im Jahr 2024. In vielen A- und B-Städten sind attraktive Renditen kaum noch zu erzielen. Laut Bulwiengesa (Stand 2024) heizt sich das Umland der Metropolkerne sogar stärker auf als die Städte selbst – während zu abgelegene Regionen mit erhöhten Risiken und eingeschränkter Nachfrage zu kämpfen haben. Die Lösung: C- und D-Standorte mit Substanz und Potenzial – wie Kassel, die drittgrößte Stadt Hessens.

Willkommen in Kassel – einer Stadt im Aufbruch.

ca. 197.230
Einwohner, Stand: Dezember 2024

ca 24.000
Studierende

ca. 12.492 Mio. €
Bruttowertschöpfung 2024

weitere Keyfacts:

Glücklichste & grünste Großsstadt Deutschlands

Überschaubar mit guter ÖPNV-Anbindung

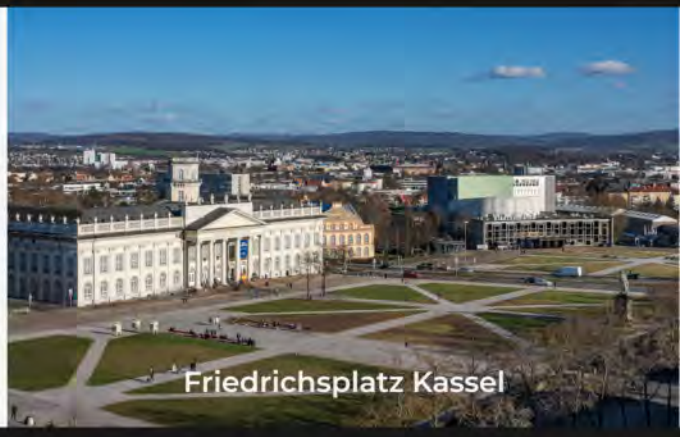
Zukunftsorientiert & bodenständig

Junge Stadt mit starker Hochschulkultur

Hohe Gesundheits- und Naherholungsversorung

»Kassel ist heute mehr denn je ein Ort mit Strahlkraft – als international bekannte documenta-Stadt, wirtschaftlich wachsender Standort und lebendige Universitätsstadt. Mit über 600.000 Übernachtungsgästen im Jahr 2025 zeigt sich das steigende Interesse an dieser Region deutlich.«

Oliver Storz, COO


Friedrichsplatz Kassel

Kassel: Infrastruktur trifft Zukunftspotenzial

Drei Autobahnanschlüsse, ein leistungsstarker ÖPNV mit Straßenbahnen, Bussen und E-Rollern – Kassel ist hervorragend angebunden und bereit für die Zukunft. Als Stadt mit Deutschlands erster Fußgängerzone und einem attraktiven Mobilitätsmix zeigt Kassel: Hier trifft Tradition auf Fortschritt.

Investieren, wo Zukunft passiert

Kassel zählt laut Prognos Zukunftsatlas zu den wachstumsstärksten Regionen Deutschlands. Vor allem Branchen wie Energie, IT und Forschung treiben den Standort – und ziehen qualifizierte Fachkräfte an.

Die Folge: steigende Einwohnerzahlen und zunehmender Druck auf den Wohnungsmarkt. Besonders in zentralen Stadtteilen wie der Nordstadt ist die Nachfrage hoch, Leerstand selten und Mietsicherheit gegeben.

Heute investieren, morgen profitieren.

Studie: Kassel gehört zu den Top-Wachstumsregionen

Kassel gehört aber zu den 52 Top-Wachstumsregionen, die in der Studie identifiziert wurden. In diesen Regionen sind sowohl die Anzahl der Beschäftigten in den Zukunftsbranchen besonders stark gestiegen als auch der Anteil der Zukunftsbranchen an der Gesamtbeschäftigung der Region.

Quelle: Prognos Zukunftsatlas

Mitarbeitende
Quelle: Berufstart

K+S	11.000
vitos	10.249
Gesundheit Nordhessen	4.769
HUGNER	3.386
wintershall dea	2.469

UNIKASSEL VERSITÄT
23.699 STUDIERENDE
3.337 MITARBEITENDE

Das Angebot im Überblick

Fichtnerstraße: Wohnen in Kassels größtem und spannendstem Stadtteil

Die vier Wohngebäude in der Fichtnerstraße liegen im beliebten Kasseler Stadtteil Nord-Holland – auch bekannt als Nordstadt. Direkt am ÖPNV-Knotenpunkt Hegelsbergstraße gelegen, bieten sie eine perfekte Anbindung in alle Richtungen – ob ins Zentrum, zur Universität oder zu wichtigen Arbeitgebern der Region.

Ein Quartier im Wandel – mit Geschichte und Zukunft

Bereits vor über zehn Jahren wurde das Viertel im Rahmen eines staatlich geförderten Programms umfassend modernisiert (HNA, 2011). 2018 sprach die Lokalpresse vom Wandel zum "Szeneviertel" – ein Entwicklungspfad, wie man ihn auch aus Berlin kennt. Nur 20 Gehminuten entfernt liegt das kulturelle Herz Kassels: das Kulturzentrum Schlachthof, das kürzlich für 4,5 Millionen Euro modernisiert wurde.

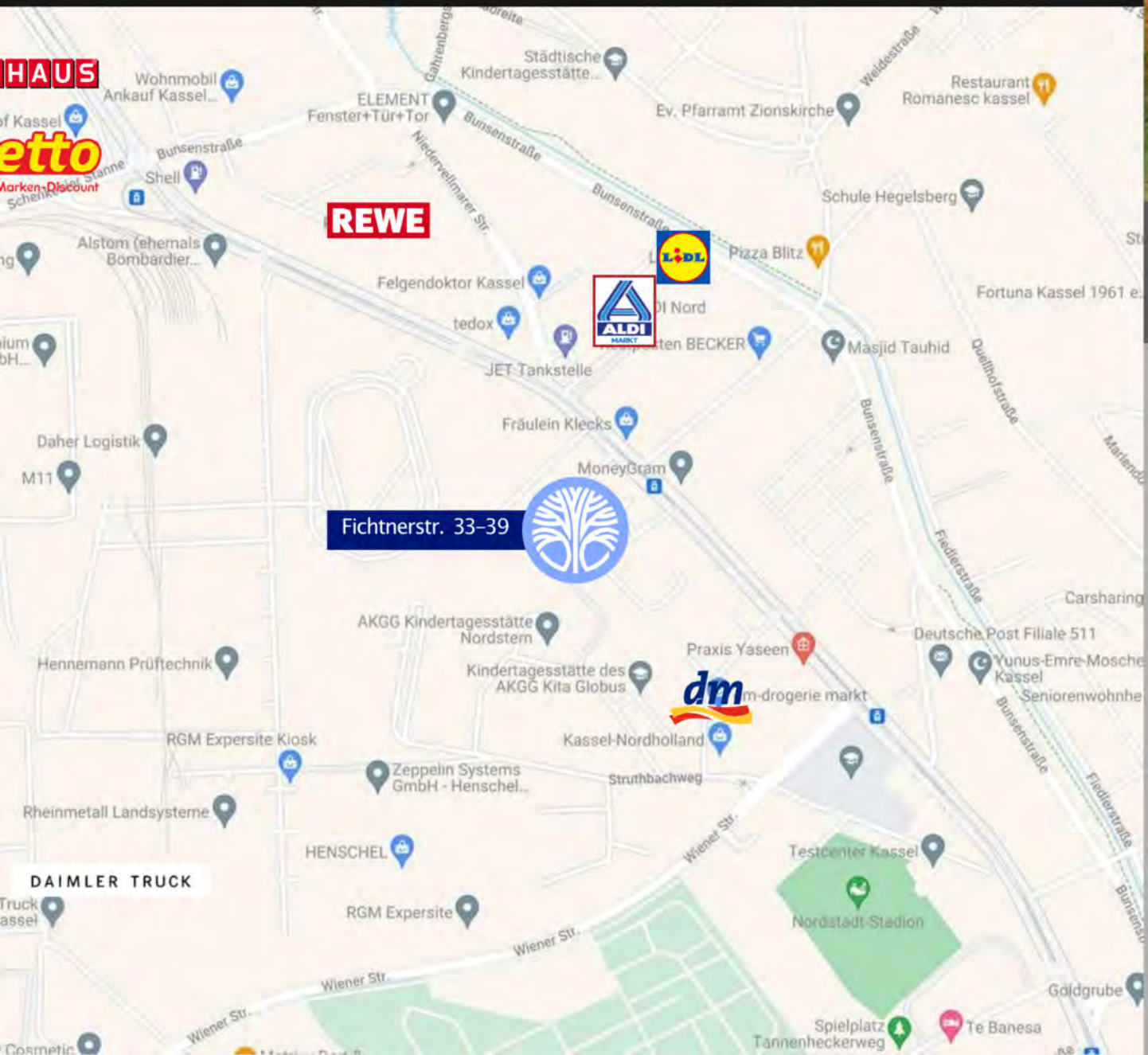
Urban, lebendig, bestens vernetzt

In direkter Nähe zum Quartier befinden sich wichtige Arbeitgeber wie das Daimler Truck Werk, Rheinmetall und Zeppelin Systems. Die Innenstadt mit dem City Point Kassel ist in nur 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, das gastronomisch belebte Fulda-Ufer in rund 12 Minuten. Studierende erreichen den Campus der Universität Kassel in unter 10 Minuten – ebenfalls per Rad.

Alles vor der Tür – ideal für Familien und Berufstätige

Die Mikrolage überzeugt durch kurze Wege: Supermärkte wie REWE, Lidl, Aldi, Netto, Drogerien wie dm, eine Kita, mehrere Sportplätze und der beliebte Spielplatz am Struthbachweg sind allesamt in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch ärztliche Versorgung ist direkt im Umfeld gegeben.

Nord-Holland vereint urbane Vielfalt, wirtschaftliche Stärke und Lebensqualität – eine Mikrolage mit Zukunft.



9 Minuten mit der Fahrrad zur **Universität Kassel.**
12 Minuten mit dem Fahrrad zur **Shooping Mall CityPoint.**
32 Minuten mit dem ÖPNV zum **Hauptbahnhof Kassel.**
12 Minuten mit dem Auto zur **documenta Halle Kassel.**

Das Quartier Fichtnerstraße mit 4 Wohngebäuden

Zahlen und Fakten

Baujahr der Anlage	ca. 1920
Wohneinheiten (gesamt)	32
Wohnungsgröße	ca. 75 m²
Stellplätze | Garage	24
Wohnfläche (gesamt)	ca. 2.377 m²
Bruttorendite (SOLL)	ca. 3,7 % - 4,5 %
durchschnittlicher Mietpreis	9,30 €/m²
Kaufpreis pro m²	2.800 €
Wohnungspreis | Stellplatzpreis	210.000 € | 10.000 €

Kassel, Nord-Holland

Quartiersleben in idealer Lage

Foto: Kassel.de

Beispiel Grundriss

Zeitgemäße Raumaufteilung und effiziente Raumnutzung

Grundriss EG bis 3. OG | 3 Zimmer Wohnung mit ca. 74 m²

Fichtnerstraße
Kassel

Beispiel-Grundriss

Modernisierungsstand und -maßnahmen

Modernisierung der
Elektrik
2011

Modernisierung der
Fassade
2011

Modernisierung der
Balkone
2011

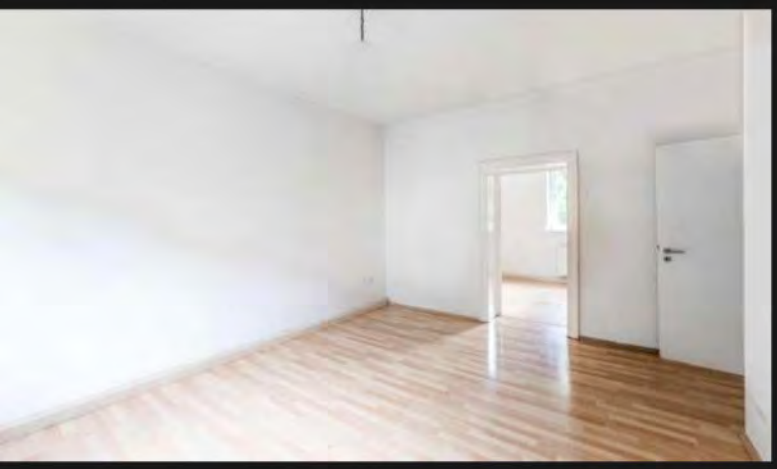
Modernisierung der
Bäder
2011

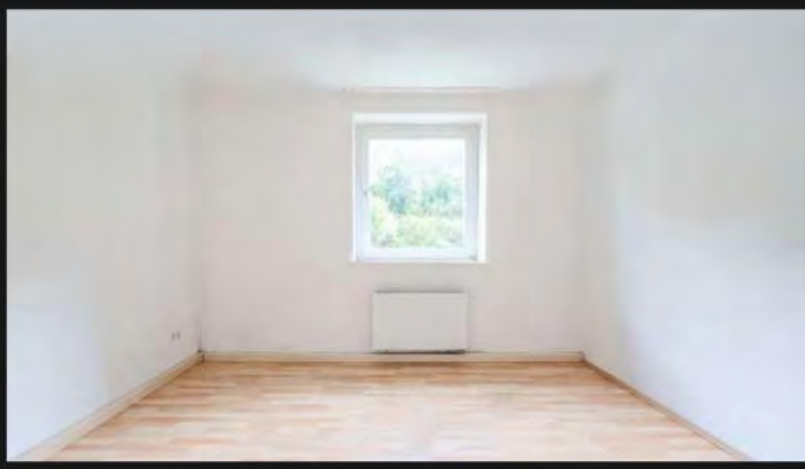
Modernisierung der
Böden
2011

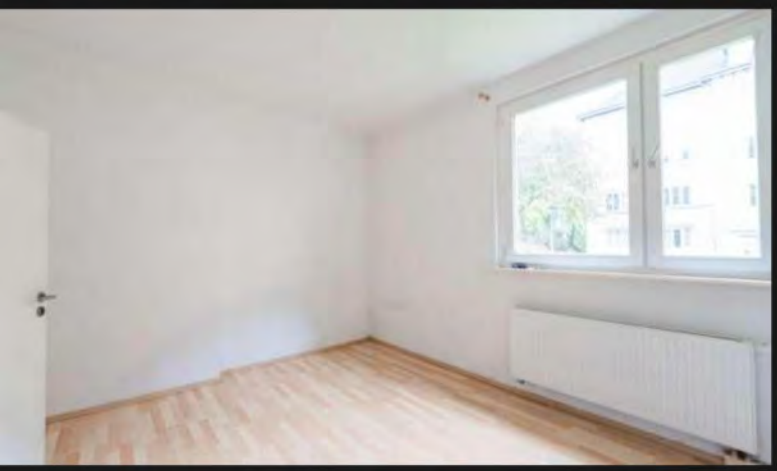
Modernisierung der
Heizung
2011

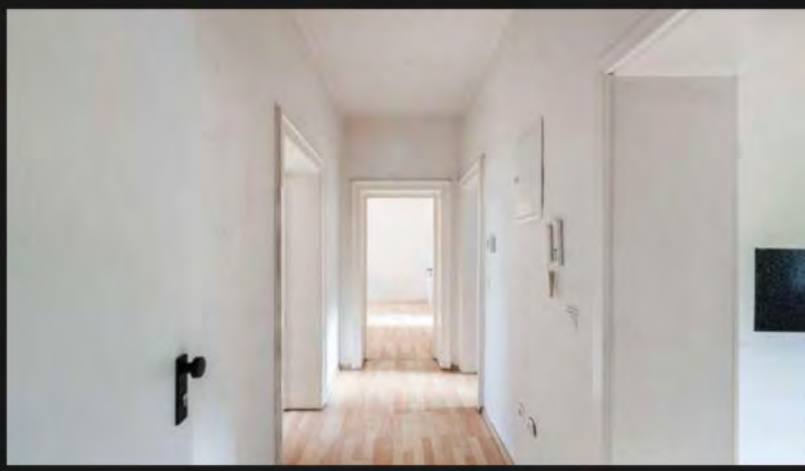
Modernisierung der
Treppenhäuser
2023

Bilder aus einer Beispielwohnung.



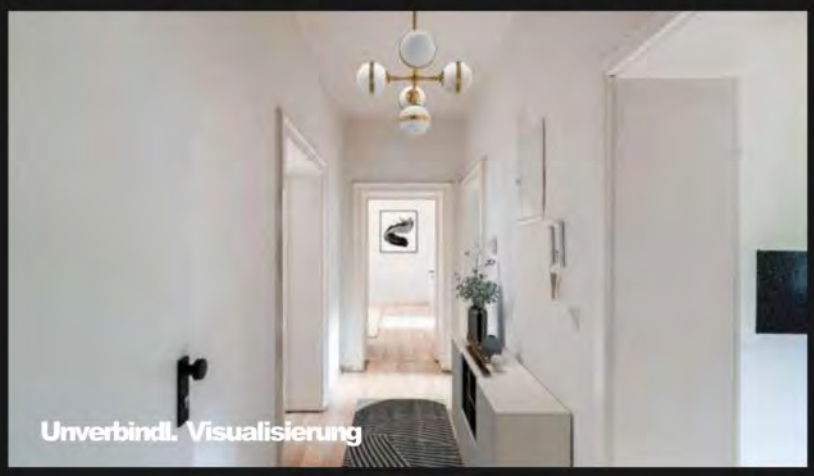


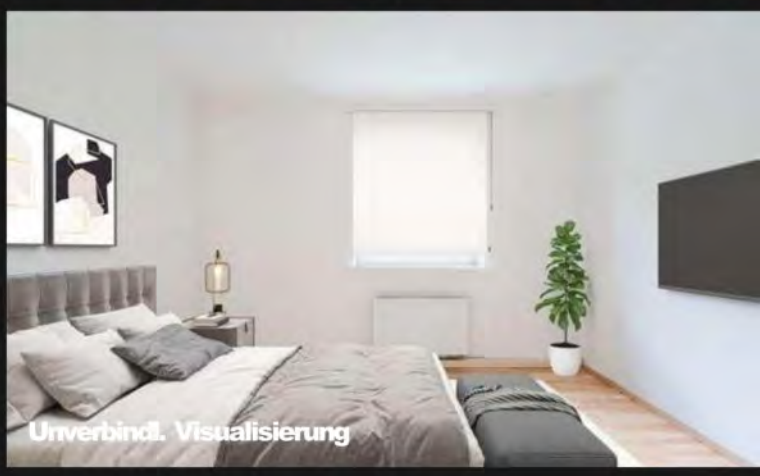


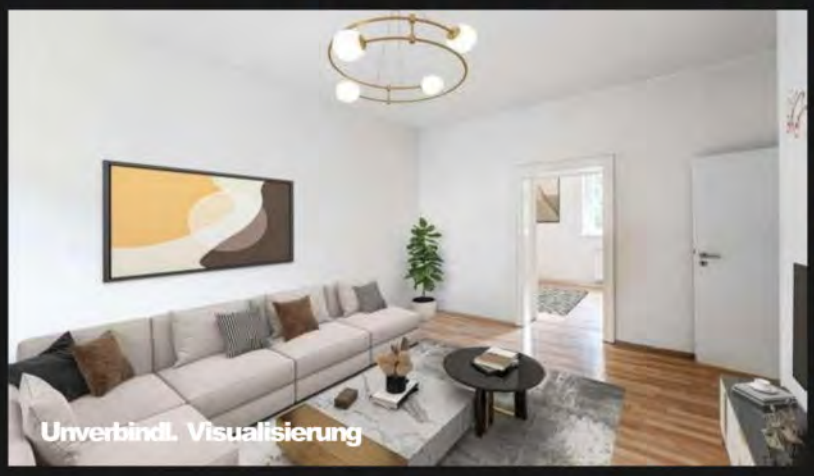


Fichtnerstraße
Kassel

Jetzt zum 360°-Mikrolagen-View
Einfach mit dem Smartphone scannen.







Chancen und Risiken

Allgemeine Hinweise

Die Leistungen des Verkäufers umfassen sämtliche zur Vollendung der geschuldeten Vertragssache erforderlichen – durch Errichtung der Bestandsimmobilie bereits erfolgten – Bau- und Nebenleistungen, namentlich: Die Errichtung des Bauwerks nach den genehmigten Bauantragsplänen, gemäß Planung, in Verbindung mit der amtlich bescheinigten Abgeschlossenheit nach § 3 Abs. (2) WEG; das Herbeiführen der behördlichen Genehmigungen, Einholung von Genehmigungen privater und öffentlicher Dritter, Beauftragung der Planer, Fachplaner und Prüfingenieure sowie Bestellung des verantwortlichen Bauleiters. Der Verkäufer hat die Gesamtleistung bis zur schlüsselfertigen Übergabe erbracht. Der Zeitpunkt der Übergabe wird im notariellen Kaufvertrag geregelt. Änderungen dieser Baubeschreibung, die die Qualität der beschriebenen Bauleistungen nicht mindern, die Rücksicht nehmen auf Baubelange und Auflagen der Baugenehmigung oder technisch notwendig oder sinnvoll sind, blieben grundsätzlich vorbehalten. Zur Anwendung kamen die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Vorschriften der entsprechenden Landesbauordnung. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und werden nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag bzw. in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Die tatsächliche Anordnung richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Technische Änderungen, die sich nicht wertmindernd auswirken, sowie Änderungen, die zum jetzigen Zeitpunkt durch noch nicht bekannte behördliche Auflagen erforderlich werden, insbesondere der Stadtplanung oder der Bauaufsicht und sich nachziehende Planungsänderungen, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Gleiches gilt für Wandstärken und Schachtabmessungen im Sondereigentum, soweit sich nach Abschluss der fachtechnischen Planungen Statik und Haustechnik solche Änderungen als notwendig erweisen. Änderungen in Konstruktion und Ausstattung sowie die Wahl der Fabrikate wurden vorbehalten, soweit sie aus planungs- und beschaffungstechnischen Gründen notwendig sind. Wenn technische Entwicklungen, bauliche Zweckmäßigkeit oder geänderte Vorschriften es notwendig machten, konnte die vorgesehenen Ausführungen durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Es konnten auch umweltverträglich besser zu bewertende Lösungen zur Ausführung kommen, deren Verwendung an sich eine Höherwertigkeit darstellte. Zeichnerische Darstellungen in den Architektenplänen wie eventuelle Möblierung, Bepflanzung, Geräte und sonstige Gestaltung, sind nicht Gegenstand der Bauausführung, sondern Gestaltungsvorschläge.

Abbildung zeigt Fichtnerstraße 33-39
Rückseite, Hofansicht

Trotzdem kann der Erwerb einer Immobilie auch zu einem Vermögensverlust führen. Insbesondere können die nachfolgend dargestellten Risiken der Investition sich auch kumuliert verwirklichen. Es ist sogar denkbar, dass ein Käufer im ungünstigsten Fall durch die gleichzeitige Verwirklichung mehrerer Risiken in den persönlichen Vermögensverfall gerät, in dem er z. B. bei hoher Fremdfinanzierung nicht in der Lage ist, eine durch hohe Zins- und Tilgungsleistungen entstehende Unterdeckung durch sein persönliches Einkommen oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

Eine Übersicht der Risiken, insbesondere zu den nachfolgenden Themen, finden Sie ab Seite 26:

- **Standort und Vermietbarkeit**
- **Nutzungskonzept**
- **Hausverwaltung**
- **Kosten und Finantierung**
- **Wiederveräußerbarkeit**
- **Steuerliche Risiken**

Das Anlageobjekt

Abbildung zeigt Fichtnerstraße 33-39
Frontseite zur Fichtnerstraße

1. Angaben zur Wohnanlage

a) Objektangaben und Baurecht

Geschosse	Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1.–3. Obergeschoß, Dachgeschoß
Wohnfläche	nicht ermittelt
Grundstücksfläche	3.693 m²
Grundbuch	Amtsgericht Kassel, Grundbuch von Kassel, Blatt 24058, Auszug vom 02.11.2020
Fertigstellung	1920–30er Jahre, geschätzt
Planung vom	nicht eindeutig feststellbar
Bauordnung	HBO
Bundesland	Hessen
Kreis	Kreisfreie Stadt
Ort	Kassel
Objektanschrift	Fichtnerstrasse 33–39, 34127 Kassel
Ortsbegehung	15.07.2022
Geschosse	Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1.–2. Obergeschoß, Dachgeschoß

b) Objektdaten und Lage

Objekttyp	Wohnanlage, bestehend aus vier viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 32 Wohneinheiten und einem gemeinsamen Hinterhof mit PKW-Stellplätzen
Gebäudeklasse	Gebäudeklasse 4, Gebäudeklasse konnte nicht zuverlässig überprüft werden
Wohngebiet	Wohngebiet Nord-Holland von Kassel
Erreichbarkeit	Das Zentrum ist binnen 10 min. mit dem PKW zu erreichen.
Einkaufsmöglichkeiten	Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe des Objektes und sind fußläufig zu erreichen.
Strukturbeschreibung	Die Wohnanlage besteht insgesamt aus vier aneinander gebauten Gebäuden, die baugleich sind. In jedem Geschoss befinden sich in jedem Gebäude zwei Wohneinheiten. Das eingeschossige Dach verfügt über einen nicht ausgebauten Dachraum. Das Objekt ist vollständig unterkellert. Im Hofbereich ist der Keller ebenerdig zu verlassen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon.

Das Objekt wurde energetisch nach zum Planungszeitpunkt geltenden Anforderungen ausgerüstet. Neben den Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäudehülle wurden hierzu die technischen Parameter der Heizungs- und Warmwasserversorgung über Gas durch qualifizierte Fachplaner ermittelt und in der Ausführung berücksichtigt.

2. Flächenberechnung

Nutzungsberechnung gem. WoFIV vom 01.01.2004. Abweichend hiervon wurden die Flächen der Balkone und Terrassen mit 50% der tatsächlichen Flächen in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnungen mit einbezogen.

3. Gutachten

a) Standsicherheit, Brand-, Wärme- und Schallschutz

Die Bauausführung erfolgte in der Regel nach den zum Errichtungszeitpunkt gültigen DIN-Normen. Mit der Baugenehmigung wurden in der Regel auch die Nachweise für Brandschutz, inneren und äußeren Schallschutz, Wärmeschutz und Standsicherheit gefordert.

Die jeweils erforderlichen Nachweise über die Standsicherheit und den vorbeugenden baulichen Brandschutz wurden von einem berechtigten Tragwerksplaner, Fachingenieur oder Architekt erstellt und, falls behördlich gefordert, durch staatlich anerkannte Sachverständige (Prüfingenieur) geprüft. Die jeweiligen Prüfberichte wurden dem Bauordnungsamt übergeben.

b) Altlasten

Dem Gutachter gegenüber wurden keine Hinweise bezüglich ggf. vorhandener Altlasten formuliert, eine Altlastenauskunft der Baubehörde verzeichnet für das Grundstück keine Eintragungen. Das Grundstück ist nicht als bodenschutzrelevante Fläche erfasst. Eine gutachterliche Beurteilung fand diesbezüglich dementsprechend nicht statt.

Konstruktion

Tragkonstruktion, Fenster, Bauteile

1. Rohbau

Decken	Stahlbeton, massiv
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Bodenplatte	keine Bodenplatte, Beton-Auffüllungen zwischen den Fundamenten
Fundamente und erdberührte Bauteile	Stampfbeton, massiv
Aussenwände	Mauerwerk, massiv
Innenwände	Mauerwerk, massiv

Die Tragkonstruktion der Wohnhäuser wurde aus Stahlbeton, massiv nach Angabe Statik erstellt.

2. Dach

Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Pfettendach, Holz
Dachneigung	ca. 40°
Dachhaut	Dachziegel auf Lattung
Dachhautfarbe	dunkelgrau / anthrazit
Wärmedämmung	keine Wärmedämmung
Dachentwässerung und Regenabwasserleitungen	Metall

Die Dachlandschaft wurde nach Vorschrift errichtet. Die Gauben-Fronten sowie die -Wangen wurden verschiefert, das Gaubendach wurde mit den gleichen Materialien wie das Hauptdach gedeckt.

3. Fassade

Oberfläche	verputzt, in hellen Tönen gestrichen, Schräg-Gewände ohne Fensterbank, Geschossgliederung durch Friese
Sockel	verputzt, dunkler abgesetzt

Die Fenster in den Wohnungen wurden auftragsgemäß nicht begutachtet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich diese in einem altersgemäß guten Zustand befinden. Insgesamt verfügen die Fenster über Zweifachverglasungen. Aufdrucke in den Gläsern sind nicht zu erkennen, die Fenster stammen vermutlich aus den 1970-80er Jahren. Rollläden sind keine vorhanden. Die Eingänge sind über eine Steigung zu erreichen, innen sind die Erdgeschosse über wenige Steigungen zu erreichen. Die Eingangsbereiche sind mit einem Gesims überdacht. Im Hofbereich ist ein Kiesstreifen als Spritzschutz vorhanden. Strassenseitig sind statt Fensterbänken Schrägleibungen vorhanden, im Hofbereich Sandstein-Fensterbänke. Der Sockel ist teilweise mit Sandstein verblendet

Hausanschlüsse

a) Wasser

Die Wasserzuleitung vom öffentlichen Netz liegt am Grundstück an und wurde innerhalb der Wohnanlage verteilt. **Ausführung**: Hinter der jeweiligen Hauptwasseruhr des Versorgers wurde ein zentraler rückspülbarer Feinfilter, Druckminderer und Absperrventile in der erforderlichen Anzahl eingebaut. Die Ausführung erfolgte gemäß den damaligen Normen und Bestimmungen.

b) Heizenergie / Strom / Kommunikation

Die Hausanschlüsse für Strom, Telefon und Kabelfernsehen sowie Gas wurden erstellt. **Ausführung**: Die Leitungsführung vom Hausanschluss in die Wohnungen erfolgte größtenteils unter Putz. Die Leitungsführung im Kellergeschoss oder Nebenräumen erfolgte auf Putz. Die Ausführung erfolgte gemäß den damaligen Normen und Bestimmungen.

c) Abwasserleitung

Das Schmutzwasser wird innerhalb des Gebäudes in Sammel- und Grundleitungen gesammelt und nach Außen geführt. **Ausführung:** Ebenso wird das Dachflächenwasser und die gesammelten Oberflächenwasser der Wegbefestigungen entsorgt. Die Ausführung erfolgte gemäß den damaligen Normen und Bestimmungen.

und gestrichen.

4. Fenster

Fenster	2-fach verglaste Isolierglas-fenster
Rollladenpanzer	keine Rollläden
Rollladenantrieb	keine Rollläden
Fenstergriff	Kunststoff, weiss
Profil	kerngedämmtes Kunststoff-profil, Holz
Fensterbank, außen	Sandstein
Fensterbank, innen	Holz, weiss

Es kamen mindestens Fenster und Verglasungen mit K-Wert nach Fachingenieur-Ermittlung zum Einbau, ein-und zweiflügelige Ausführungen gemäß Grundriss. Entsprechend den Ergebnissen des Schallschutznachweises wurden die Fenster, falls erforderlich, in den Schallschutzklassen II bis III ausgeführt. Es wurden keine Dachflächenfenster eingebaut. Bodentiefe Fenster sind nicht vorhanden.

5. Treppenhaus

Fußböden	Holzdielen lackiert, PVC-Be-lag
Treppenhausverglasung	Kunststoff
Hauseingangstür	Holztür, Profilzylinder-Schließanlage, mit Obertür-schließer, mit Glasfüllungen
Treppenlauf	Holz-Wangentreppe
Treppenbelag	Holzstufen
Wohnungstüren	Holz, Profilzylinder-Schließ-anlage, mit absenkbarer Bo-dendichtung, weiss

Wände	rau verputzt, heller Anstrich
Decken	rau verputzt, heller Anstrich
Beleuchtung	dem Gesamteindruck an-gepasst
Briefkastenanlage	Im Hauseingangsbereich
Klingel-Gegensprechan-lage	in die Aussenwand integriert
Treppengeländer	Holzgeländer, Holz-Handlauf, lackiert

Das Treppenhaus erhielt in jedem Geschoss ein öffenbares Fenster.

6. Keller

Fußboden	Glattstrich, Rohbeton
Wände	teilweise verputzt, weiss ge-strichen, Bestichputz
Kellerfenster	Kunststoff-Fenster, vergittert

Beleuchtung in allen Kellerräumen-und Fluren, Fußböden mit Glattstrich, Rohbeton. Kellerabteile über Holzlatten-Abtrennungen. Es wurden keine Brandschutztüren eingebaut. Es wurden Kunststoff-Fenster, vergittert zur Be-und Entlüftung eingebaut.

7. Balkone und Terrassen

Die vorgesetzten Balkone und deren Geländer bestehen aus Stahl, feuerverzinkt nach Planungsdetail. Die Flächen wurden mit Holzbelag belegt.

Balkon EG Links
Blick auf die Stellplätze

Abbildungen zeigen diverse Wohneinheiten Fichtnerstraße 33-39

Innenausbau

1. Heizungsanlage

a) Zentrale

Schmutzwasserleitungen, Material	Guss, Kunststoff
Schmutzwasser Grundleitungen, Material	Guss
Schmutzwasser Entlüftungsleitungen, Material	Kunststoff
Absperrhähne	In den Wohnungen

Eingebaut wurde eine Gasheizung mit Einzelthermen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgte dezentral in den Wohnungen. Die Versorgungsleitungen im Keller und in anderen nicht beheizten Bereichen wurden größtenteils nicht gedämmt.

b) Wohnungen

In allen Wohnungen wurde eine Warmwasser-Heizung mit Heizkörpern und Thermostaten verlegt. Die Verbrauchsberechnung erfolgt über Gaszähler in jeder Wohnung.

2. Sanitärinstallation / Lüftung

a) Sanitärinstallation

Trinkwasser Bevorratungstemperatur	Kein zentraler Warmwasserspeicher

Alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Steigleitungen) wurden in Schächten verlegt, die Deckenaussparungen wurden größtenteils nachträglich verschlossen. In den Wohnungen wurden im Schacht-Bereich die Absperrhähne installiert. Die Steigleitungen der Frischwasser-und der Hochtemperatur-Zirkulationsleitungen (falls vorhanden) wurden in Kupfer, Edelstahl, Kunststoff oder anderen den Regeln der Technik zugelassenen Materialien und nach den Erfordernissen des Schall-und Brandschutzes erstellt. Die Fallleitungen für Abwasser wurden in Guss, Kunststoff nach den Erfordernissen des Schall-und Brandschutzes erstellt. Dadurch wurde die Luft-und Körperschallübertragung aus dem Sanitärsystem auf ein Minimum reduziert. Grundleitungen wurden in Guss ausgeführt.
Ausstattung Sanitärobjekte: Die Ausstattung der Wohnungen kann variieren und von dieser Beschreibung abweichen. Die Entlüftungssteigleitungen wurden entsprechend in Kunststoff oder anderen den Regeln der Technik zugelassenen Materialien und nach den Erfordernissen des Schall-und Brandschutzes erstellt und bis über das Dach geführt.
Ausstattung Sanitärobjekte: Die Ausstattung der Wohnungen kann variieren und von dieser Beschreibung abweichen.

- Waschtisch, weiß mit Einhebel-Mischbatterie
- WC-Anlage, weiß, stehend mit vorgesetztem Spülkasten und Druckplatte
- Wanne (wenn in Wohnung vorhanden), weiß, wenn möglich 1,80 x 0,80m, mindestens 1,75 x 0,75m mit Einhebel-Mischbatterie mit Brausegarnitur
- Duschwanne (wenn in Wohnung vorhanden), weiß mit Abtrennung und Einhebel-Mischbat-terie mit Brausegarnitur und Brausestange
- Innenliegende Bäder mit mechanischer Entlüftung
- Waschmaschinenanschluß gemäß Planunterlagen im Keller mit Trockenraum

b) Be- und Entlüftung

Die Kellerbereiche werden durchweg planmäßig durch öffenbare Fenster be-und entlüftet. Die Wohnungslüftung wird über Fensterlüftung erreicht. Den Grundrissen ist zu entnehmen, dass alle Bäder und WCs aussen liegen und über eine natürliche Entlüftung überdie Fenster verfügen. Dies ist brandschutztechnisch unbedenklich.

3. Elektroinstallation / Kommunikationstechnik

Die Elektroinstallation nach dem Hausanschluss wurde nach den zum Herstellungszeitpunkt anerkannten Regeln der Technik und den VDE und DIN Vorschriften erstellt. Es wurden im Keller Zählerkästen mit einem separaten Zählerplatz für jede Wohnung installiert. Von hier aus wurden alle Zuleitungen zu den Wohnbereichen bis zu den Unterverteilungen in die einzelnen Wohnungen geführt. Alle Wohnungen erhielten eine Versorgung über Drehstromzähler. Jede Wohnung wurde mit einem unter Putz liegenden Unterverteiler-und Sicherungskasten ausgestattet.

a) Wohnungen und zugeordnete Bereiche

Position Sicherungsplätze	in den Kellerbereichen
Position Zählerplätze	in den Kellerbereichen
Schalter und Steckdosen in den Wohnungen, Farbe	weiss

In den Wohnungen wurden handelsübliche Schalter- und Steckdosensysteme in ausreichender Anzahl verbaut. Die Mindestausstattung, wenn die Räume in den Wohnungen vorhanden sind:

Wohnzimmer:
- 1 Steckdose
- 3 Doppel-Steckdosen
- 2 Lichtschalter
- 2 Deckenauslässe
- 1 Multimedia-Anschlussdose

Zimmer (Schlafen, Kind, Arbeitszimmer):
- 1 Steckdose
- 2 Doppel-Steckdosen
- 1 Lichtschalter
- 1 Deckenauslass

Küche:
- 3 Steckdosen
- 1 Doppel-Steckdose
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Anschluss Geschirrspüler
- 1 Lichtschalter
- 1 Deckenauslass

Flur:
- 1 Steckdose
- 1-2 Lichtschalter je nach Raumgröße
- 1 Telefonanschlussdose

Bad:
- 1 Doppel-Steckdose, wenn technisch möglich, neben dem Waschbecken
- 1 Lichtschalter
- 1 Wandbrennstelle
- 1 Deckenbrennstelle

Gäste-WC (wenn vorhanden):
- 1 Steckdose, wenn technisch möglich neben dem Waschbecken
- 1 Lichtschalter
- 1 Deckenauslass

Der Waschmaschinen-Anschluß verfügt über eine der Wohnung zugeordnete Steckdose innerhalb der Wohnung. Die Ausstattung der Schalter und Steckdosen in den Wohnungen erfolgte in der Farbe weiss. Die Ausstattung der Wohnungen kann variieren und von dieser Beschreibung abweichen. Bei dieser Beschreibung wurde die Mindestausstattung gemäß DIN 18015-2 zu Grunde gelegt.

b) Treppenhaus
Die Beleuchtung in den Treppenhäusern erfolgte über Deckenleuchten. In jedem Geschoss, sowie im Eingangsbereich wurde jeweils eine Leuchteinstalliert.

c) Telekommunikationsanschlüsse
Das Objekt erhielt jeweils einen Telefonanschluss. Das Objekt erhielt jeweils einen Kabelanschluss.

d) Schwachstrom/Klingelanlage
Die Wohnhäuser erhielten jeweils im äußeren Eingangsbereich ein zentrales Klingeltableau mit einer Gegensprechanlage zu den einzelnen Wohnungen. Sprechstelle mit Türöffner jeweils in den Eingangsdielen der Wohnungen.

e) Blitzschutz
Eine Blitzschutzanlage wurde nicht eingebaut.

4. Wohnungen

a) Fußbodenaufbau
Sämtliche Wohnräume einschließlich der Diele wurden mit Vinyl-, PVC- oder Laminat-Bodenbelag und Kunststoff-Sockelleisten ausgestattet.

b) Wohnungstüren

Innentüren	Holz-Zarge, Holz-Türblatt, weiss
Innentüren, Beschläge	Edelstahl
Wohnungeingangstüren	Holz-Türblatt, Holz-Zarge, Profil-zylinder-Schließanlage, mit ab-senkbarer Schwellendichtung
Wohnungseingangstüren, Beschläge	Kunststoff, Profilzylinder

c) Wände und Decken
Die Wohnungstrennwände wurden als massive Wände entsprechend den zum Errichtungszeitpunkt geltenden Anforderung an den vorgeschriebenen Schallschutz für Wohnungstrennwände erstellt.

d) Bäder
Alle Bäder wurden mit keramischen Fliesen gefliest. Die Wandflächen im Bad wurden größtenteils gefliest. Die Wohnungen erhielten eine Badewanne und / oder eine Dusche sowie Sanitärobjekte entsprechend der Beschreibung im Punkt Sanitärinstallation.

e) Küchen
Abgeschlossene Küchen wurden mit keramischen Fliesen gefliest. Weiterhin wurde ein Fliesenspiegel angebracht.

Abbildung zeigt Fichtnerstraße 33-39

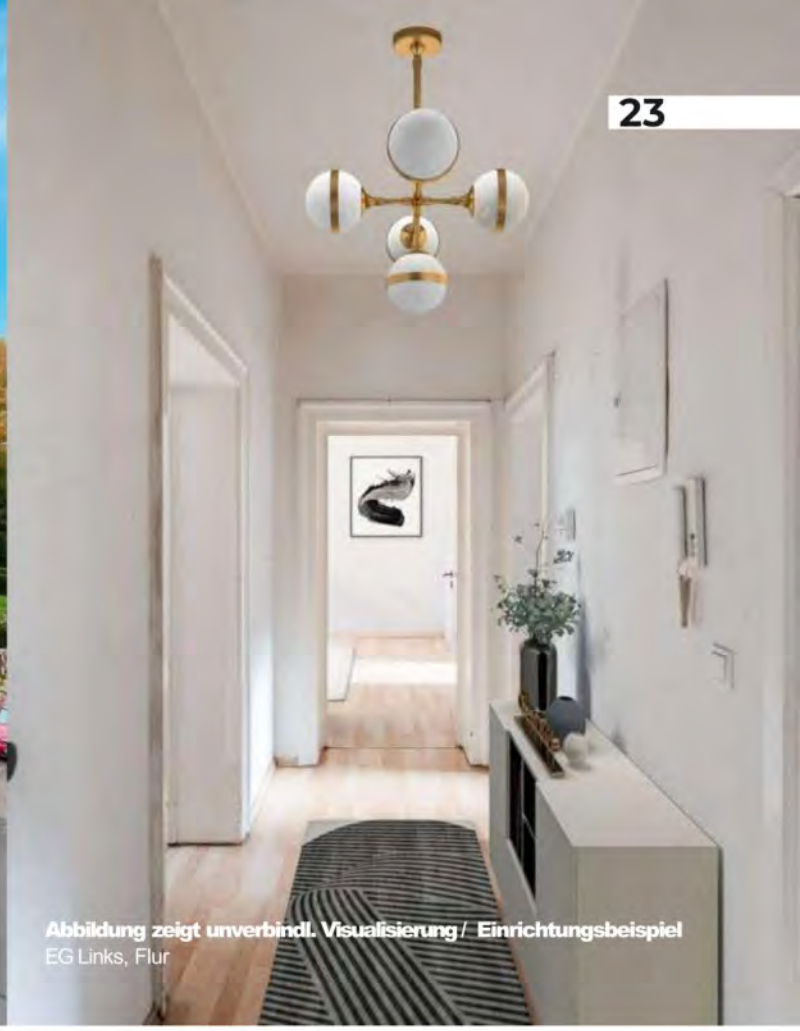


Abbildung zeigt unverbindl. Visualisierung / Einrichtungsbeispiel
EG Links, Flur

Außenanlage

a) Zuwege, Gärten und allgemeine Flächen

Die Gehwege zu den Häusern wurden in Asphalt ausgeführt, die PKW-Abstellplätze und der Garagenhof ebenfalls asphaltiert bzw. betoniert. Auf den sonstigen Flächen wurde die Ansaat von Rasen bzw. Die Bepflanzung mit Hecken und Bodendeckern nach Landschaftsplanung hergestellt. Der Vorgartenbereich wurde ebenfalls passend bepflanzt. Im rückwärtigen Bereich wurden Mülltonnen-Abstellplätze hergestellt. Es wurde eine Rampe zum rückwärtig freiliegenden Untergeschoss hergestellt.

b) Stellplätze / Garagen

Die Stellplätze wurden in Form von Stellplätzen im Hinterhof hergestellt.

Datenbasis

Die Angaben dieser Baubeschreibung wurden auf Grundlage folgender Dokumente und Untersuchungen ermittelt:

1. Besichtigung einer Wohnungvor Ort mit zerstörungsfreien Untersuchungen

Die Bauakte ist nicht vorhanden, der Baurechtsbehörde liegen nach Angaben des Auftraggebers ebenfalls keine weiteren Bauunterlagen vor. Es fehlen daher die Baugenehmigung, die Anlagen mit eventuellen Nebenbestimmungen zum Bauschein sowie die Baubeschreibung. Den weiteren Ausführungen wird die Durchführung einer Abnahme durch die Baurechtsbehörde daher unterstellt. Angaben zu Materialien und Qualitäten basieren daher auf augenscheinlich festzustellenden sowie auf bauzeitbedingten Annahmen. Weiterhin wird unterstellt, dass die vorhandene Bausubstanz in ihrer Nutzung, Ausführung und Geometrie einer ursprünglich vorhandenen Baugenehmigung vollständig entspricht..

Heddesheim, den 30.07.2022
Dipl.-Ing. Architekt Marcelo Thiermann Elten

Abbildung zeigt Fichtnerstraße 35

Abbildung zeigt unverbindl. Visualisierung / Einrichtungsbeispiel
EG Links, Schlafzimmer

Abbildung zeigt unverbindl. Visualisierung / Einrichtungsbeispiel
EG Links, Wohnzimmer

Abbildung zeigt Fichtnerstraße 33-39 Fassade

Abbildung zeigt Keller

Abbildung zeigt Wohnzimmer, 1. OG rechts

Standort und Vermietbarkeit

Der Standort ist ein entscheidender Faktor für den Wert einer Immobilie. Verändert sich das Umfeld eines Objekts – etwa durch neue Infrastruktur, wirtschaftliche Entwicklungen oder andere äußere Einflüsse – kann das sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf den Immobilienwert und die Mietpreise haben.

Die Lage der hier angebotenen Immobilie wird in diesem Prospekt ausführlich beschrieben. Wir empfehlen trotzdem, dass sich jeder Käufer selbst ein Bild vor Ort macht.

Ob eine Wohnung gut vermietbar ist, hängt vor allem von einem zeitgemäßen Grundriss, gefragten Ausstattungsmerkmalen und einer soliden Bausubstanz ab. Diese Faktoren wirken sich direkt auf die Mietnachfrage und den möglichen Ertrag aus.

Wie bei allen Wohnimmobilien kann es zu Mieterwechseln kommen. Zwischen zwei Mietverhältnissen entstehen dabei oft kurze Leerstandszeiten, in denen keine Miete erzielt wird. In Einzelfällen kann sich die Wiedervermietung auch schwieriger gestalten.

Außerdem besteht die Möglichkeit, dass sich das Mietrecht in Zukunft verändert. Solche Gesetzesänderungen sind nicht vorhersehbar, könnten aber Einfluss auf die Mietdauer oder die Höhe der Mieteinnahmen haben.

Grundsätzlich gilt: Im Wohnraummietrecht genießen Mieter einen hohen gesetzlichen Schutz, etwa bei Kündigungen. Das kann die Flexibilität für Vermieter im Vergleich zu Gewerbemietverhältnissen einschränken.

Abbildung zeigt Fichtnerstraße39
EG Links, Bad

Nutzungskonzept

Die angebotenen Eigentumswohnungen eignen sich sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung.

Vermietete Eigentumswohnungen haben gegenüber der vom Eigentümer selbst genutzten Eigentumswohnung im Verkaufsfall den Nachteil, dass diese – wenn sie nicht wieder entmietet sind – für die Käufergruppe der Selbstnutzer in der Regel ausfallen. Deshalb kommen vermietete Eigentumswohnungen in erster Linie für andere Kapitalanleger in Betracht, die dann einen Rentabilitätsvergleich mit alternativen Kapitalanlagen anstellen, was bei nicht ausreichend langer Haltedauer zur deutlichen Absenkung des erzielbaren Verkaufspreises gegenüber der investierten Gesamtsumme (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten etc.) führen kann. Eine vermietete Eigentumswohnung ist deshalb ein vor allem langfristig zu betrachtendes Engagement, weil im Gesamtkaufpreis unter anderem auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, die neben der dann erneut fällig wurdenden Grunderwerbssteuer sowie den Notargebühren etc. bei einem Weiterverkauf unter Umständen nicht realisiert wurden können bzw. wieder anfallen und dadurch den Verkaufspreis und somit die Gesamtrentabilität schmälern.

Abbildung zeigt Treppenhaus
Fichtnerstraße 39

1. Selbstnutzung

Sofern der Erwerber beabsichtigt, die Wohnung selbst zu nutzen, sollte er dies dem Verkäufer vor Kaufvertragsabschluss mitteilen, da für die zur Vermietung erworbenen Wohnungen ein Beitritt zu einer Mietpoolgesellschaft möglich ist. Der Beitritt zu einem Mietpool ist für Erwerber, die vom Erwerb an Selbstnutzer der Wohnung sind, nicht möglich. Ein Beitritt zum Mietpool kommt erst in Betracht, wenn die Wohnung vermietet wird. Kommt es während der Mitgliedschaft im Mietpool zur Selbstnutzung, stehen dem Gesellschafter des Mietpools für die Dauer der Selbstnutzung keine Ausschüttungen aus der Mietpool-GbR zu.

2. Vermietung

Beabsichtigt der Erwerber, die Wohnung zu vermieten, übernimmt der Erwerber die Suche eines Mieters und Vereinbarung des Mietvertrages in eigener Verantwortung. Der Erwerber trägt damit das Risiko, keinen geeigneten Mieter zu finden und damit aus der Vermietung für den Zeitraum des Leerstandes der Wohnung auch keine Einnahmen zu erzielen. Tritt der Erwerber der Mietpool GbR bei, überträgt er über die Mietpool GbR die Mieterverwaltung der von der Mietpool GbR beauftragten Sondereigentumsverwalterin.

Sofern der Prospekt oder in Berechnungsbeispielen Mieterwartungen genannt sind, übernimmt der Verkäufer für deren Höhe keine Gewähr. Die genannten Mieterwartungen basieren auf Recherchen zur ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete. Da die Miethöhe jedoch von vielen Faktoren abhängig ist – wie z. B. Nachfrage und Entwicklung des Standortes –, kann die im Prospekt erwartete Miethöhe Schwankungen unterliegen. Die Mieterwartung basiert auf Informationen aus der Vergangenheit, die keine sichere Prognose für zukünftige Mieten zulassen.

Durch das Mietnovellierungsgesetz hat der Gesetzgeber zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt. Nach § 556d Abs. 2 BGB sind die Bundesländer ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen. In diesen Gebieten wird die Miete bei der Wiedervermietung eine Wohnung begrenzt. Bislang gilt für die Gemeinde Kassel, in der sich die angebotenen Immobilien befinden, keine Mietpreisbremse.

Würde Kassel – wofür es bislang keine Anhaltspunkte gibt – zukünftig zu einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt, dürfte ab diesem Zeitpunkt die Miete bei der Wiedervermietung einer Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen. Dies gilt allerdings nicht für Neubauwohnungen und die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung. Die Mietpreisbremse findet auch dann keine Anwendung, wenn die Vormiete bereits die zulässige Höhe überschritten hat.

DerKäufermüsstemitInkrafttreteneinerMietpreisbremsebei bestehenden Mietverhältnissen daher damit rechnen, dass es nicht möglich ist, die vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang zu erhöhen. Es würden in diesem Fall Beschränkungen bei Mieterhöhungsverlangungen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete bestehen. Diese Beschränkungen wären vom Käufer in seinen Rentabilitätsberechnungen zu berücksichtigen.

Auch die Auswahl des Mieters kann zur Beeinträchtigung der Rentabilität der Vermietung führen. Wird ein insolventer Mieter ausgewählt, können dem Vermieter Kosten für die Freimachung der Wohnung (z. B. Gerichts- und Räumungskosten) entstehen, ohne dass der Vermieter gegen den Mieter Schadensersatz- und Erstattungsansprüche realisieren kann. Auch bei der Verwaltung der Mietverhältnisse und der rechtlichen Vertretung des Vermieters kann es zu Forderungsausfällen des Vermieters kommen. Ein nachlässiges Abrechnungsverhalten kann zum Beispiel dazu führen, dass Nebenkostenumlagen nicht durchgesetzt wurden können und deshalb vom Vermieter zu tragen sind. Auch unwirksame Klauseln in Mietverträgen – z. B. im Hinblick auf Schönheitsreparaturen – können dazu führen, dass der Vermieter die Kosten selbst zu tragen hat.

Hausverwaltung

Neben der Verwaltung des Sondereigentums benötigen alle Erwerber bzw. Mitglieder der Eigentümergemeinschaft einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. Es ist nicht absehbar, wie viele Käufer in den erworbenen Wohnungen selbst wohnen wurden. Auch daher ist die Qualität der Hausverwaltung von ausschlaggebender Bedeutung, insbesondere für die weitere Wertentwicklung der Immobilie. Die Hausverwaltung muss sicherstellen, dass das Haus und die Außenanlage stets gepflegt und ordnungsgemäß geführt wird, da sonst deren Werthaltigkeit gefährdet ist.

Der Verkäufer wird die erste Hausverwaltungsgesellschaft bestellen.

Dabei ist zu beachten, dass der Käufer von Wohneigentum in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt ist. Es besteht eine Verpflichtung, das gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessenwidrig oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer beschlossen wurden. Konfliktlagen aus der Gemeinschaftsbezogenheit sind denkbar. Zum Beispiel ist es für die wirksame Geltendmachung von Gewährleistungsmängeln im Bereich des Gemeinschaftseigentums erforderlich, dass die Eigentümer zusammenwirken und einen für die Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche geeigneten Beschluss herbeiführen.

Beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergemeinschaft ist zudem zu beachten, dass Kosten entstehen können, die bei einem Alleineigentum nicht in gleicher Weise entstehen würden. Ein Wunsch eines einzelnen Wohnungseigentümers nach einer kostengünstigen Lösung oder einer Reparatur durch Eigenleistung muss sich nicht in jedem Fall durchsetzen. Die notwendige Gemeinschaftsbezogenheit führt zu einer Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern.

Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturanwendungen. Neben

etwaigen Interessenskonflikten zwischen den Miteigentümern kann auch der Vermögensverfall eines Eigentümers die Gemeinschaft belasten. Sollte ein Miteigentümer seine Wohngeldzahlungen nicht mehr leisten können, besteht die Verpflichtung der anderen Eigentümer zur ordnungsgemäßen Verwaltung fort. Dabei haftet die Wohnungseigentümergemeinschaft für gegenüber Dritten begründete Forderungen im Außenverhältnis. Jeder Eigentümer haftet dem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Es ist denkbar, dass Betriebskosten für Wohnungen zu tragen sind, für die keine Wohngeldzahlungen mehr erlangt wurden können.

Es obliegt der jährlichen Eigentümerversammlung, die Qualität der Hausverwaltung zu kontrollieren und diese gegebenenfalls abzumahnen oder auszutauschen.

Die Kosten für die Hausverwaltung können zukünftig höher sein, als bei einer aktuellen Kalkulation der Käufer angenommen. Steigen die Kosten für die Hausverwaltung, wirkt sich dies auch auf die Ausgabenseite in der Kalkulation des Käufers aus.

Als Kosten bzw. WEG-Verwaltergebühr erhält die Hausverwaltung für ihre Tätigkeit eine monatliche Vergütung in Höhe von 30,00 € zzgl. MwSt. je Wohn- bzw. Geschäftseinheit.

Die Aufgaben und Rechte des WEG-Verwalters sind in drei Unterkategorien gegliedert. Die erste Kategorie ist die **Abwicklung innergemeinschaftlicher Angelegenheiten**. Hierzu gehört:

1. Beratung der Wohnungseigentümergemeinschaft in allen gemeinschaftlichen Angelegenheiten;
2. Jährliche Einberufung, Leitung und Durchführung der Eigentümerversammlung mit anschließender Protokollierung;
3. Jährliche Erstellung eines Wirtschaftsplanes;
4. Führen eines laufenden Hausgeldkontos der Wohnungseigentümergemeinschaft und eines Kontos der Instandhaltungsrücklage für die Wohnungseigentümergemeinschaft auf deren Kosten. Die nach der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz bestimmte Instandhaltungsrückstellung ist auf einem separaten Bankkonto mündelsicher und kurzfristig abrufbar, jedoch möglichst zinsbringend anzulegen;
5. Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat insbesondere bezüglich der Hausgeldabrechnungen und laufenden Instandhaltung des Gebäudes;

6) Jährliche Erststellung und Versendung der Hausgeldabrechnung.

Der zweite Bereich sind die **Aufgaben des Verwalters im Außenverhältnis**. Hierzu gehören:

1. Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber Dritten;
2. Durchführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft;
3. Abschluss, Überwachung, Änderung und Kündigung von Versorgungs-, Dienstleistungs-, Versicherungs- und Wartungsverträgen.

Als dritter Bereich sind die **Rechenschaftspflichten** des Verwalters festgelegt. Diese lauten:

1. Sichere Aufbewahrung der Verwalterunterlagen;
2. Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung. Jährliche Erstellung der Einnahmen/Überschussrechnung, die von den Eigentümern (insbesondere dem Verwaltungsbeirat) nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden kann.

Abbildungen zeigt EG Links (39) und (37) 1. OG rechts

Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung einer Immobilie wird im Regelfall aus Eigenkapital und Fremdmitteln bestritten. Der Käufer sollte dabei auch die üblichen Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer und Maklerkosten) sowie gegebenenfalls entstehende Zwischenfinanzierungskosten (z. B. Bereitstellungszinsen ab Darlehensvertragsabschluss und sonstige Finanzierungskosten bis zu den ersten Mieteinnahmen) berücksichtigen, die in das Gesamtinvestitionsvolumen einzurechnen sind.

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Käufers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, in diesem Fall der Immobilie, eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient.

Bereits am 21. März 2016 ist das „Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie" in Kraft getreten, das für Verbraucher als Darlehensnehmer umfassende Neuregelungen bei der Immobilienfinanzierung enthält. Das Gesetz verpflichtet die Kreditinstitute beispielsweise, bereits bei Erstellung der vorvertraglichen Informationen für den Verbraucher die Kreditwürdigkeit des potentiellen Darlehensnehmers zu prüfen. Ist die Kreditwürdigkeit des potentiellen Darlehensnehmers nicht gegeben, ist es dem Kreditinstitut verboten, einen Darlehensvertrag abzuschließen. Der Bundesverband für Immobilienwirtschaft wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sogenannte Schwellenhaushalte und Teile der Mittelschicht, die vor Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie einen Kredit erhalten hätten, nun teilweise hiervon ausgeschlossen seien. Durch die Neuregelung war die Werthaltigkeit der zu finanzierenden Immobilie nachrangiger geworden. Stattdessen waren die Kreditinstitute verpflichtet, im Kreditvergabeprozess vorrangig die aktuelle, persönliche Lebenslage des Kreditnehmers zu betrachten (z. B. Haushaltseinkommen und Alter). In der Praxis führte die Neuregelung vermehrt dazu, dass vor allem junge Haushalte und auch Seniorenhaushalte immer häufiger keinen Kredit erhielten.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Ergänzung des Finanzdienstleistungsaufsichtsrechts im Bereich der Maßnahmen bei Gefahren für die Stabilität des Finanzsystems und zur Änderung der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Finanzaufsichtsrechteergänzungsgesetz) am 10. Juni 2017 hat sich die Situation für die Kreditvergabe an Schwellenhaushalte und Senioren verbessert. Das Gesetz hat klargestellt, dass zukünftig der Wert einer Immobilie und Wertsteigerungen durch eine Sanierung der Immobilie bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit wieder stärker berücksichtigt wurden dürfen. In der Folge traten im Mai 2018 neue Leitlinien für die Kreditvergabe bei Baudarlehen in Kraft. Auch diese enthalten die Erlaubnis für Banken, bei der Bonitätsprüfung den Immobilienwert wieder stärker zu berücksichtigen. Gilt es als wahrscheinlich, dass der Kreditnehmer seine Raten zu Lebzeiten pünktlich bezahlt, darf die Bank die Möglichkeit vernachlässigen, dass der Darlehensnehmer vor vollständiger Tilgung des Darlehens verstirbt. Trotzdem gibt es nach wie vor Banken, die eine Altersobergrenze für die Kreditvergabe festlegen. Aufgrund der Nachwirkungen des ursprünglichen Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist es also möglich, dass die Kreditvergabe erschwert wird. Dies ist bei der Kaufentscheidung durch den Käufer zu berücksichtigen.

Bei Immobilien mit potentieller Steuerabschreibung wird der Marktwert durch die steuerliche Gestaltungsmöglichkeit wesentlich mitbestimmt. Eine Möglichkeit zur Steuerabschreibung besteht jedoch unter anderem nur dann, wenn der Kaufvertrag vor der Durchführung der steuerbegünstigten Sanierungsleistungen abgeschlossen wurde. Bei einem Zweiterwerb besteht diese Möglichkeit nicht mehr, weshalb der Markt- bzw. Verkehrswert der Immobilie nach der Sanierung zwangsläufig erst einmal niedriger ist. Jedem Käufer einer Immobilie mit potentiell erhöhter Steuerabschreibung ist daher zu empfehlen, mit einem längerfristigen Halten im Bestand zu kalkulieren. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, beispielsweise vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren, muss damit gerechnet wurden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbs- und die laufenden Kosten für den Käufer. Der Käufer hat Bereitstellungszinsen, laufende Kreditzinsen und eventuell Gebühren für die Finanzierungsvermittlung sowie die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zu tragen. Letztere kommen in Betracht, wenn für die Anschlussfinanzierung ein Bausparvertrag abgeschlossen und bespart wurden soll. Der Käufer trägt dabei das Risiko, dass die für die Fremdfinanzierung aufzuwendenden Kosten nicht durchlaufende Einnahmen aus Vermietung oder durch sonstigen Vorteile, z.B. Steuerersparnisse, gedeckt sind.

Soll das Bankdarlehen - wie allgemein üblich - durch eine Grundschuld besichert wurden, sehen die Formulare der Banken regelmäßig vor, dass der Darlehensnehmer bei Bestellung der Grundschuld auch die persönliche Haftung für einen Betrag in Höhe der Grundschuld und ihrer Zinsen sowie Nebenleistungen übernimmt (abstraktes Schuldversprechen) und dass er sich deshalb der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft. Daraus kann das Kreditinstitut den Darlehensnehmer in Anspruch nehmen, unabhängig vom Kreditvertrag und ohne zuvor in die Immobilie als Pfandobjekt zu vollstrecken.

Bei Finanzierungen durch Banken ist zu berücksichtigen, dass

die Darlehenskonditionen (Zins und Tilgung) in der Regel zeitlich befristet sind und das Kaufobjekt in der Zukunft nachfinanziert wurden muss. Läuft die Finanzierung aus, hat sich der Investor um eine Anschlussfinanzierung gegebenenfalls nach Vereinbarung neuer Konditionen zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung kann der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine Verschlechterung oder Verbesserung der Liquidität im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase wird fremdfinanzierenden Erwerbern eine erhöhte Tilgung empfohlen.

Grundsätzlich sollten Darlehenszeitraum, Tilgungsform und die entsprechende Zinsfestschreibung immer auf die persönliche, finanzielle Situation des Anlegers angepasst sein und die konkrete Investition berücksichtigen. Es gibt verschiedene Finanzierungsmodelle mit unterschiedlichen Chancen und Risiken für den Darlehensnehmer. Der Käufer sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen und sich eingehend informieren und aufklären lassen. Soweit das individuelle Finanzierungsmodell Finanzierungs-/ Förderprogramme (z. B. der KfW) enthält, ist zu beachten, dass vom Verkäufer hierfür keine Haftung übernommen wird und Angaben hierzu stets unverbindlich sind. Die Finanzierung ist ausschließlich Sache des Käufers. Eine Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs ist von Seiten des Verkäufers nicht vorgegeben und wird auch nicht in Verbindung mit der Immobilie als wirtschaftlicher Einheit vom Verkäufer angeboten. Die Finanzierung ist hingegen eine freie Entscheidung des Käufers.

Bei der Investitionsentscheidung sollte der Käufer auch seine persönlichen Verhältnisse, zum Beispiel Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit, etc. berücksichtigen. Wenn der Käufer den Erwerb der Immobilie durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und Tilgung seines Darlehens. Der Käufer kann sich gegenüber der Bank nicht auf Leerstände oder niedrigere Zinseinnahmen berufen. Wird das Finanzierungsdarlehen erst einige Jahre nach Überschreiten des Renteneintrittsalters vollständig zurückgezahlt sein, so ist der Immobilienerwerb für das Anlageziel der Alterssicherung nicht geeignet. Zudem hat der Käufer bei der Auswahl der Finanzierungsmöglichkeiten auch steuerliche Folgen zu beachten. Hierzu sollte der Käufer fachlichen Rat eines Steuerberaters einholen.

Die Fremdfinanzierung eines Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus. Entscheidet sich der Käufer zum Kauf der Immobilie, bevor er eine Kreditzusage erhalten hat, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Wohnungskaufvertrag zustande kommt, ohne dass der Erwerber über die Mittel verfügt, den Wohnungskaufpreis zu bezahlen. In diesem Fall ist es möglich, dass der Verkäufer in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt. Das kann bis zur Privatinsolvenz des Erwerbers führen.

Investitionsberatung

Der Verkäufer übernimmt keine über den Inhalt dieses Prospekts hinausgehende Investitionsberatung des Käufers. Sollte der Käufer für seine Investition einen Anlageberater, Anlagevermittler oder Vermögensberater hinzuziehen, haftet der Verkäufer nicht für Aussagen und Empfehlungen des Anlageberaters, Anlagevermittlers oder Vermögensberaters oder sonstiger Dritter, wie z. B. Rechtsanwälte oder Steuerberater.

Steuerliche Risiken

Der Verkäufer übernimmt für das Erreichen vom Käufer angestrebter steuerlicher Vorteile, insbesondere durch die Geltendmachung von Werbungskosten, keine Gewähr.

Zudem gibt der Verkäufer keine Gewähr dafür, dass die zur Zeit der Prospekterstellung geltenden Steuergesetze und Verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen bleiben. Der Verkäufer kann sich allenfalls an der gegenwärtigen Praxis der Finanzbehörden orientieren. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass erhöhte Abschreibungen im Regelfall beim Weiterverkauf entfallen, was sich auch auf die Höhe des zu erzielenden Kaufpreises beim Weiterverkauf auswirken kann.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu steuerlichen Auswirkungen sowie die Prognoserechnungen, die etwaige steuerliche Auswirkungen berücksichtigen, geben die Beurteilung von Fachleuten wieder. Abweichende Interpretationen durch die Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen wurden. Die Angaben in diesem Prospekt ersetzen keinesfalls die persönliche und individuell auf den Käufer abgestimmte Steuerberatung. Das Erreichen vom Investor verfolgter steuerlicher Ziele kann daher weder vom Prospektherausgeber noch einem Vermittler garantiert wurden.

Der Verkäufer hat niemanden bevollmächtigt, in seinem Namen potentielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den Kosten der Finanzierung oder den steuerlichen und sonstigen finanziellen oder rechtlichen Auswirkungen zu beraten.

Wieder-veräußerbarkeit

Der Erwerb einer Wohnungseigentumseinheit ist grundsätzlich als langfristige Investition zu sehen. Hierfür sprechen bereits die steuerlichen Gesichtspunkte sowie ein etwaig für die Finanzierung zu leistender Kapitaldienst (Zins- und Tilgungszahlungen). Trotzdem ist ein Verkauf der Immobilie natürlich jederzeit möglich. Dabei ist jedoch die sogenannte „Spekulationssteuer" zu beachten. Wird eine Immobilie im Privatvermögen gehalten, unterliegt ein Veräußerungsgewinn derzeit der Spekulationssteuer, wenn zwischen der Anschaffung und der Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre liegen. Eine Ausnahme von der Spekulationssteuer kommt bei vollständiger oder teilweiser Selbstnutzung in Betracht.

Es ist allerdings trotz derzeit anhaltender Nachfrage für Wohnungseigentum möglich, dass ein Verkauf einer Immobilie nur mit einem Preisabschlag möglich ist. Gerade im Hinblick auf etwaige nur beim Ersterwerb bestehende Abschreibungsmöglichkeiten wird ein Spekulationsgewinn bei kurzfristiger Veräußerung der Wohnungseigentumseinheit durch den Käufer aller Voraussicht nach nicht zu erzielen sein. Bei einer Wiederveräußerung ist zudem vom ursprünglichen Käufer die Zinsbindungszeit eines Finanzierungsdarlehens zu beachten. Wird die Wohnungseigentumseinheit vor Ablauf der Zinsbindungszeit vom Käufer veräußert und will der Käufer sein Darlehen aus dem erzielten Verkaufserlös ablösen, ist es wahrscheinlich, dass die finanzierende Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung vom Käufer verlangt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Erwerber bei der Veräußerung der Wohnung seine

Kumulation von Chancen und Risiken

Abbildung zeigt Fichtnerstraße 33-39

beim Erwerb gezahlten üblichen Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer und Maklerkosten) gegebenenfalls nicht wieder erwirtschaften kann.

Das vorliegende Angebot enthält die Chance zur werthaltigen Immobilieninvestition, wobei die Risiken vom Käufer individuell abgewogen wurden müssen. Die vorstehende Darstellung der Chancen und Risiken kann dabei nicht abschließend sein und enthält aus Gründen der Übersichtlichkeit nur die nach Auffassung des Verkäufers wichtigsten Aspekte. Risiken können natürlich auch nebeneinander auftreten und je nach Vermögenslage des Käufers im schlechtesten Fall zu erheblichen Vermögensverlusten beim Käufer führen. Auch ein Totalverlustrisiko kann sich realisieren, wenn einzelne Risiken gemeinsam verwirklicht wurden. Da dieser Prospekt einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreibt, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen wurden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Käufers bzw. dessen Risikoabwägungen von Bedeutung sind. Der Prospektherausgeber steht daher jedem interessierten Käufer gerne zur Beantwortung gegebenenfalls ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung. Dabei hat der Erwerber zu beachten, dass der Verkäufer keine rechtliche oder steuerliche Beratung leistet.

Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Käufers zwangsläufig in einem Prospekt nicht ganzheitlich berücksichtigt wurden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person des Käufers dringend anzuraten.

Fichtnerstraße
Kassel

Impressum

Initiatorin | Bauträgerin | Eigentümerin Prospektherausgeberin	Projektgesellschaft Fichtnerstraße Heckerstraße 32 34121 Kassel Handelsregisternummer: HRB 744151 Vertreten durch den Geschäftsführer: Harro Lesch
Kontakt	Telefon: +49 (0) 561 99 79 2660 Telefax: +46 (0) 561 99 79 2661 E-Mail: info@p1-realestate.de
Stand	Dieses Prospekt wurde im August 2025 heruasgegeben.
Urheberrecht	Sämtliche Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Das unautorisierte Kopieren oder Weiterverwenden der Inhalte in jeglicher Form (auch auszugsweise) ist ohne schriftliche Zustimmung der Prospektherausgeberin nicht gestattet.
Adresse des Objekts	Fichtnerstraße 33-35, 34127 Kassel
Vertragsentwürfe	Diese werden jedem Kaufinteressenten spätestens 14 Tage vor der Beurkundung entweder von der Verkäuferin oder direkt vom Notar zugesandt.

Haftungsausschluss

Diese Präsentation wird auf vertraulicher Basis ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken über das vorgestellte Objekt zur Verfügung gestellt. Sie stellt kein verbindliches Leistungsangebot oder eine Leistungsbeschreibung dar.

Die Präsentation darf nur im Einklang mit den geltenden gesetzlichen Bestimmungen verwendet werden. Eine vollständige oder teilweise Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Erhalt dieser Präsentation verpflichtet sich der Empfänger, deren Inhalt vertraulich zu behandeln und die hierin aufgeführten Bedingungen einzuhalten.

Alle enthaltenen Informationen, Einschätzungen, Meinungen und Prognosen in Bezug auf die zukünftige Entwicklung der Project One Real Estate GmbH oder verbundener Unternehmen beruhen auf dem zum Zeitpunkt der Erstellung verfügbaren Kenntnisstand. Sie stellen die subjektive Einschätzung der Project One Real Estate GmbH dar, wurden nicht unabhängig geprüft oder verifiziert und können sich im Nachhinein als unzutreffend erweisen.

Zukunftsgerichtete Aussagen in dieser Präsentation beinhalten Risiken und Unsicherheiten und stellen keine Garantie für künftige Entwicklungen oder Ergebnisse dar. Sie sind daher nicht als verlässliche Grundlage für Investitionsentscheidungen geeignet.

Diese Präsentation dient nicht als Entscheidungsgrundlage für einen Kauf oder ein Investment. Eine Investitionsentscheidung sollte ausschließlich auf Basis weiterführender Unterlagen, insbesondere eines rechtsverbindlichen Verkaufsprospektes, erfolgen.

Die Project One Real Estate GmbH empfiehlt jedem potenziellen Käufer oder Investor ausdrücklich, eine eigenständige und sorgfältige Prüfung des betreffenden Anlageobjekts sowie aller damit verbundenen Verträge vorzunehmen. Darüber hinaus wird geraten, sich im Rahmen des Erwerbs und einer möglichen Finanzierung unabhängig durch fachkundige Berater – wie z. B. Rechtsanwälte, Steuerberater oder Vermögensberater – unterstützen zu lassen. Diese Fachpersonen sollten alle für den Erwerb und die Finanzierung relevanten Informationen und Dokumente auf Richtigkeit und Plausibilität prüfen.

Unverbindl. Visualisierung

Unverbindl. Visualisierung

Fichtnerstraße
Kassel

Projektgesellschaft
Fichtnerstraße

eine Tochter der
Project One Real Estate GmbH