

CAMPUS

WOHNWERT
FÜR STUDENTEN.
MEHRWERT
FÜR ANLEGER.

CAMPUS VIVA
in Berlin

CAMPUS
VIVA

CAMPUS VIVA



CAMPUS VIVA

Wohnen • Studieren • Leben



Willkommen bei CAMPUS VIVA

Berlin! Die Stadt, die so anziehend ist,
wie es eben nur eine Weltmetropole sein kann.

Studenten sehen hier die besten
Chancen für ihre Bildung. Anleger freuen
sich über prosperierende Renditen.
Was sie eint: Sie sind zur richtigen Zeit in der
richtigen Stadt. So wie CAMPUS VIVA.



→ Studenten haben ihre eigenen Vorstellungen vom Leben – und finden in CAMPUS VIVA die ideale Heimat.



EINE STARKE
MARKE //
EIN GEFRAGTES
PRODUKT //
EIN BEWÄHRTES
KONZEPT

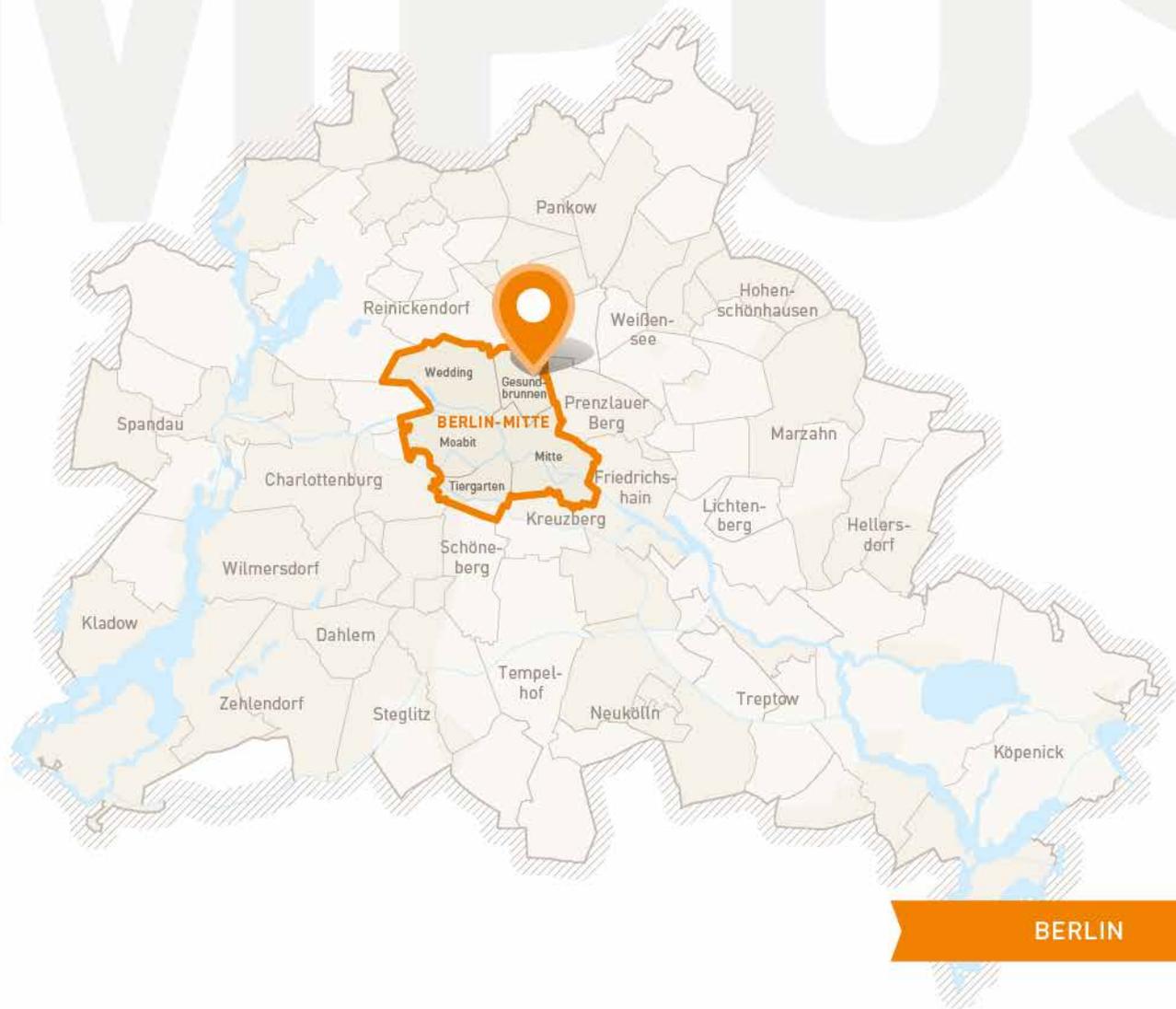
WERTE SCHAFFEN. BILDUNG STÄRKEN.

Die Immobilienklasse kompakter Apartments ist in vielerlei Hinsicht attraktiv: Solche modernen Wohnungen werden von einer wachsenden Mieter-Zielgruppe nachgefragt, sind zum Symbol für eine clevere Sachwert-Strategie geworden und stellen dank ihrer Größe einen günstigen Einstieg in den Immobilienmarkt dar. Studenten, ihre Eltern, Stadtliebhaber, Anleger – sie alle profitieren von den Vorzügen dieser Kapitalanlage.

Als Studenten-Apartments bereichern die Wohnungen der Marke **CAMPUS VIVA** das studentische Leben mit ihrem bewährten, ganz auf junges und urbanes Wohnen ausgerichteten Architektur- und Nutzungskonzept. Dazu kommen ein zielgruppengerechtes Umfeld, optimale Lage sowie zahlreiche Features, die den Alltag erleichtern und die richtigen Voraussetzungen schaffen, um Lernen und Erholung ins Gleichgewicht zu bringen. Ideal für Studenten und frei vermietbar ohne Nutzungsbeschränkung: **CAMPUS VIVA**.

CAMPUS VIVA ist deutschlandweit zum gefragten Gütesiegel für Studentenwohnen geworden und bietet einen kompletten Sorglos-Service inklusive Vermietung und auf Wunsch auch eine Mietsonderverwaltung an.





BERLIN

7

SEHNSUCHTSZIEL UND VERNUNFT-ENTSCHEIDUNG.

Berlin ist für viele DIE Stadt zum Leben, zur Selbstverwirklichung, zur Neufindung. Eine Stadt voll mitreißender Energie, Visionen und Lebenskraft. »The place to be« – auf welche Stadt könnte das mehr zutreffen als auf Berlin?

Doch es sind nicht nur die Emotionen und Sehnsüchte, die den Blick auf Berlin lenken: Es sind die rentablen Fakten, dank derer eine Stadt zum lukrativen Standort wird. Und so treffen sie in Berlin zusammen und sehen ihre jeweiligen Ziele erfüllt: diejenigen, die mehr aus ihrem Leben machen wollen – und diejenigen, die mehr aus ihrem Kapital machen möchten.

Berlin nimmt an Bedeutung zu, und das in mehrfacher Hinsicht: Seine Bevölkerung wächst genauso wie seine europaweite Leuchtturm-Funktion für Wirtschaft und Konjunktur. Und bereits jetzt gehört Berlin zu den Top-Immobilienstandorten Deutschlands.

A nighttime photograph of a city street corner. The central focus is a tall, modern glass skyscraper with a distinctive trapezoidal shape, illuminated from within. To its right is another tall building with a grid of windows, some lit. The foreground shows a street with light trails from moving vehicles, suggesting a long exposure. The sky is dark with some clouds. A large white diagonal shape cuts across the left side of the image, containing text.

STADT, KONZENTRIERT. LEBEN, INTENSIVIERT.

Mitte: Mit einem Wort ist alles gesagt.
Hier finden sich Seele und Charakter
Berlins – und die Menschen, die der Stadt
ihr unverwechselbares Gesicht geben.





GRÖSSTE DEUTSCHE
METROPOLE //
INNOVATIVER STANDORT //
KUNST UND KULTUR
IM GROSSEN MASSSTAB



→ Fashion und Lifestyle, politisches Leben, Museumsinsel und Hackesche Höfe: CAMPUS VIVA bringt Sie hin – auf kurzen Wegen.

MEHR ALS EINE STADT: EIN LEBENSGEFÜHL.

Berlin ist nicht nur die größte Stadt Deutschlands und die nach Einwohnern zweitgrößte Europas – Berlin ist auch der Inbegriff für städtisches Leben. Macher und Gestalter, Genießer und Kenner: Sie alle kommen an die Spree und tragen mit ihrer Arbeit, ihren Ideen und ihrer Persönlichkeit zum Flair der Metropole bei. So wird Berlin zum kreativen Zentrum mit Vorbildfunktion für ganz Europa, zum kulturellen Hot Spot und zum Synonym für Urbanität mit besonders viel Lebensqualität.

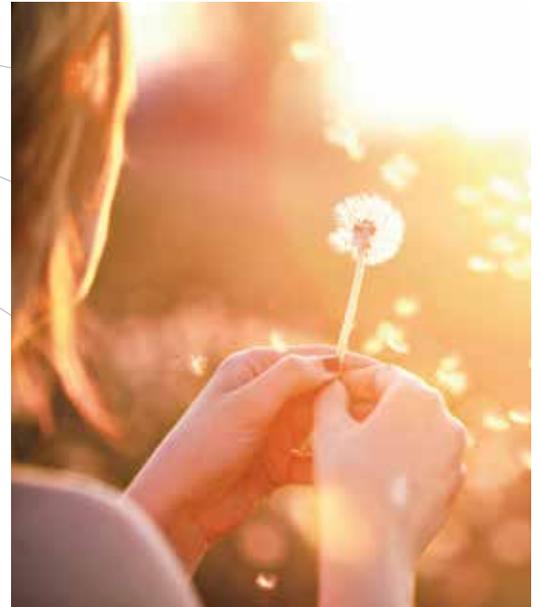
In Berlin folgt eine Sehenswürdigkeit auf die andere, die Kulturszene ist so lebendig wie in kaum einer anderen Stadt, und überall atmet man den Geist der steten Erneuerung.

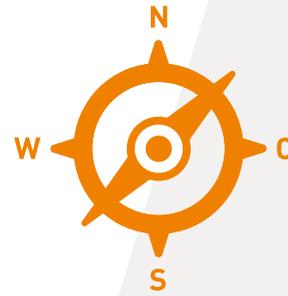
Berlin lebt im ständigen Wandel, erfindet sich fortwährend neu und ist inspirierender Schrittmacher einer ganzen Generation.



Wie ist das eigentlich, wenn die Tochter nach dem Abitur in eine andere Stadt ziehen möchte? Und warum ist der Trennungsschmerz bei Berlin kleiner?

Eine Mutter erzählt von ihrer Begegnung mit der Stadt.





»Kind, was willst du denn in der Hauptstadt? Da kennst du doch keinen, deine Zukunft ist völlig ungewiss, und wo du wohnen sollst, weißt du auch nicht« – zugegeben, der Wunsch unserer Tochter, ausgerechnet in Berlin zu studieren, hat mich zuerst überrumpelt. Sie dagegen war natürlich bestens auf meine Einwände vorbereitet und legte sich für ihren Lieblings-Studienort mächtig ins Zeug: »Also, das Wichtigste zuerst: Eine Wohnung hätte ich schon – ein hübsches Apartment im neuen **CAMPUS VIVA**, natürlich im Bezirk Mitte! Und auch was meine Zukunft betrifft, bin ich als angehende Medienwissenschaftlerin in Berlin genau richtig: Viele wichtige Verlage und Fernsehsender sind hier, und natürlich alles, was in Sachen Medien und Kreativbranche Rang und Namen hat. Und überhaupt: Berlin hat Kunst und Kultur im Überfluss, dazu die

vielen Konzerte, die Berlinale, die Design-Hochburg Torstraße, die Fashion Week ...« Sie kam kaum mehr zu Atem vor lauter Begeisterung!

Was sie nicht ahnen konnte: Damit hat sie mich richtig neugierig gemacht! Also sind mein Mann und ich einfach mal ein Wochenende nach Berlin gefahren und haben uns selbst angesehen, auf welches Abenteuer sich unsere Tochter einlassen will. Vor allem in Mitte haben wir uns umgesehen: Wir waren auf der Prachtallee »Unter den Linden« flanieren, haben die Museumsinsel besucht, haben bei der Humboldt-Universität vorbeigeschaut, waren in den Hackeschen Höfen und sind abends ins Theater. Was soll ich sagen? Wir waren ganz bestimmt nicht das letzte Mal hier! Und natürlich darf unsere Tochter hier studieren. Wir haben ihr für den bestmöglichen Start schon mal ein Apartment im **CAMPUS VIVA** gesichert ...





HAUPTSACHE HAUPTSTADT: BERLIN LOCKT DIE JUNGEN.

Aktivität, Lebensfreude und Kreativität – wenn es um den Ort geht, an dem es sich am besten leben lässt, sind sich junge Menschen einig: Berlin ist die Keimzelle für Trends, das Ziel für alle, die etwas bewegen wollen.

Zahlen und Fakten allein können die Faszination Berlins nicht erklären – sie können dem subjektiven Reiz aber eine objektive Komponente hinzufügen. Dazu gehören die exzellente Infrastruktur der Hauptstadtregion, das überragende Netzwerk aus Bildung und Wirtschaft sowie die höchste Forscher- und Akademikerdichte Deutschlands.

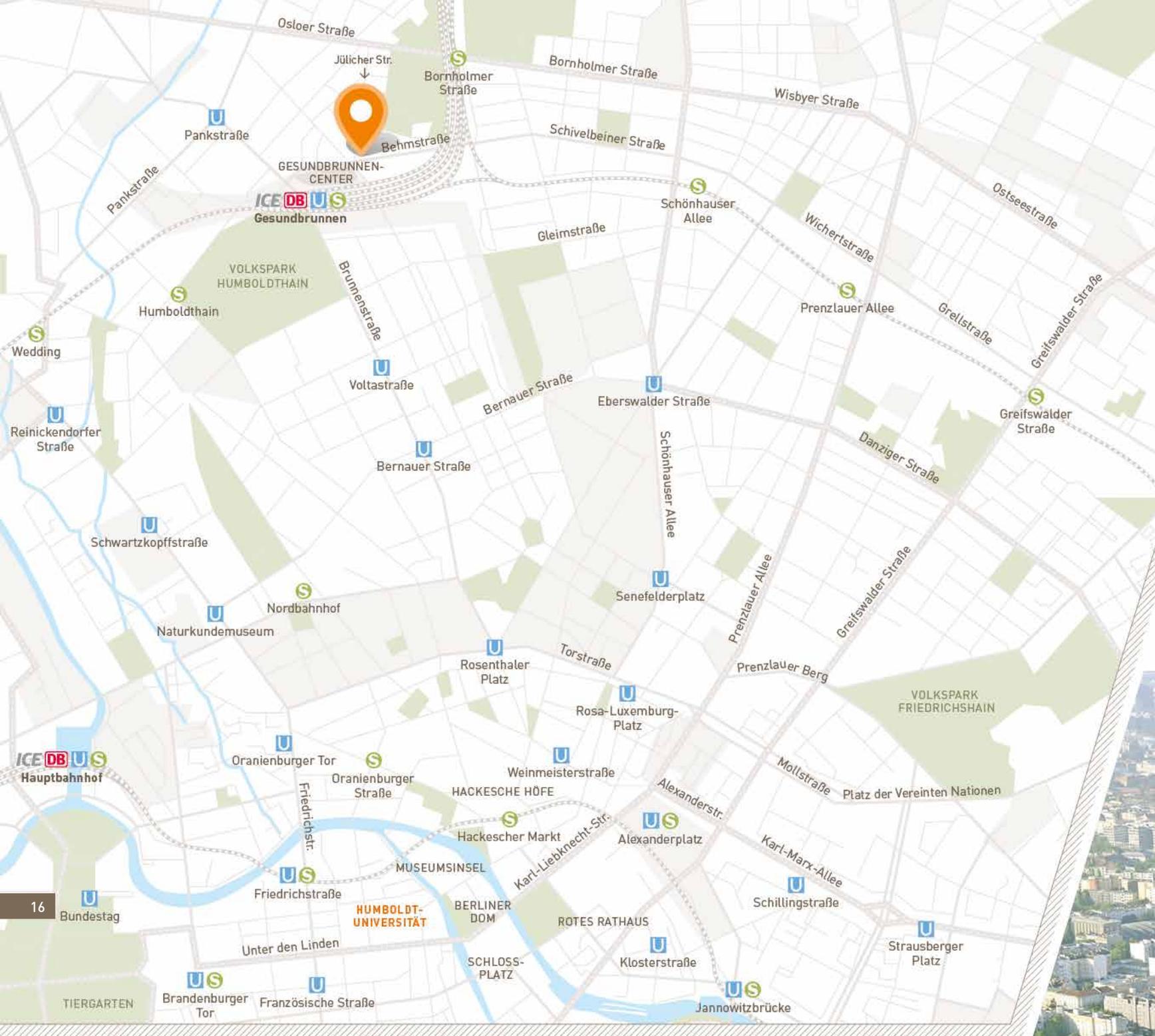
Die Begeisterung der Studenten führt aber auch dazu, dass deutlich mehr Menschen nach Berlin zum Studieren kommen, als der Wohnungsmarkt verkraften kann. So meldet das Deutsche Studentenwerk Berlin in seiner statistischen Übersicht »Wohnraum für Studierende« von 2013 eine Unterbringungsquote von gerade einmal 5,88% in den Wohnheimen.

Ein Bauvorhaben, wie es CAMPUS VIVA mit seinem neuen Projekt in Berlin-Mitte realisiert, ist also für die Stadt Berlin von ebenso drängender Bedeutung wie für die Studenten, die sich hier ihre Zukunft aufbauen möchten.



MIT BIS ZU CA. 6.800
ZUSÄTZLICHEN EINHEITEN
HAT BERLIN DEN
DEUTSCHLANDWEIT HÖCHSTEN
BEDARF AN HOCH-
QUALITATIVEN
EINZELAPARTMENTS*

W I W A



MIT DIESER LAGE KOMMT BEWEGUNG INS LEBEN.

Die City lockt! Wie gut, dass man ihrem Ruf von unserem **CAMPUS VIVA** aus ganz schnell folgen kann. Aber auch das direkte Umfeld überzeugt und macht so manche Fahrt überflüssig – falls das Lernen keine Zeit für große Unternehmungen lässt.

- | | |
|---|---------------------------|
| 01 Gesundbrunnen-Center mit über 100 Fachgeschäften | 04 Volkspark Humboldthain |
| 02 Haltestelle S-Bahn sowie Fern- und Nahverkehr | 05 Bundestag |
| 03 Haltestelle U8 | 06 Hauptbahnhof |
| | 07 Siegessäule |
| | 08 Tiergarten |



Naher Startpunkt: der Bahnhof Gesundbrunnen

- einer von 21 deutschen Bahnhöfen der Bahnhofskategorie 1
- zehn Bahngleise
- Umstieg von Fern- auf Nahverkehr (ICE, IC/EC, S- und Regionalbahn)
- Haltestelle der U8
- Anschluss an die Ringbahn (S41, S42)
- Haltestelle der S1, S2, S25 Nord-Süd-Bahn
- der Neubau des Empfangsgebäudes mit ca. 6.000 m² Grundfläche wird 2015 eröffnet

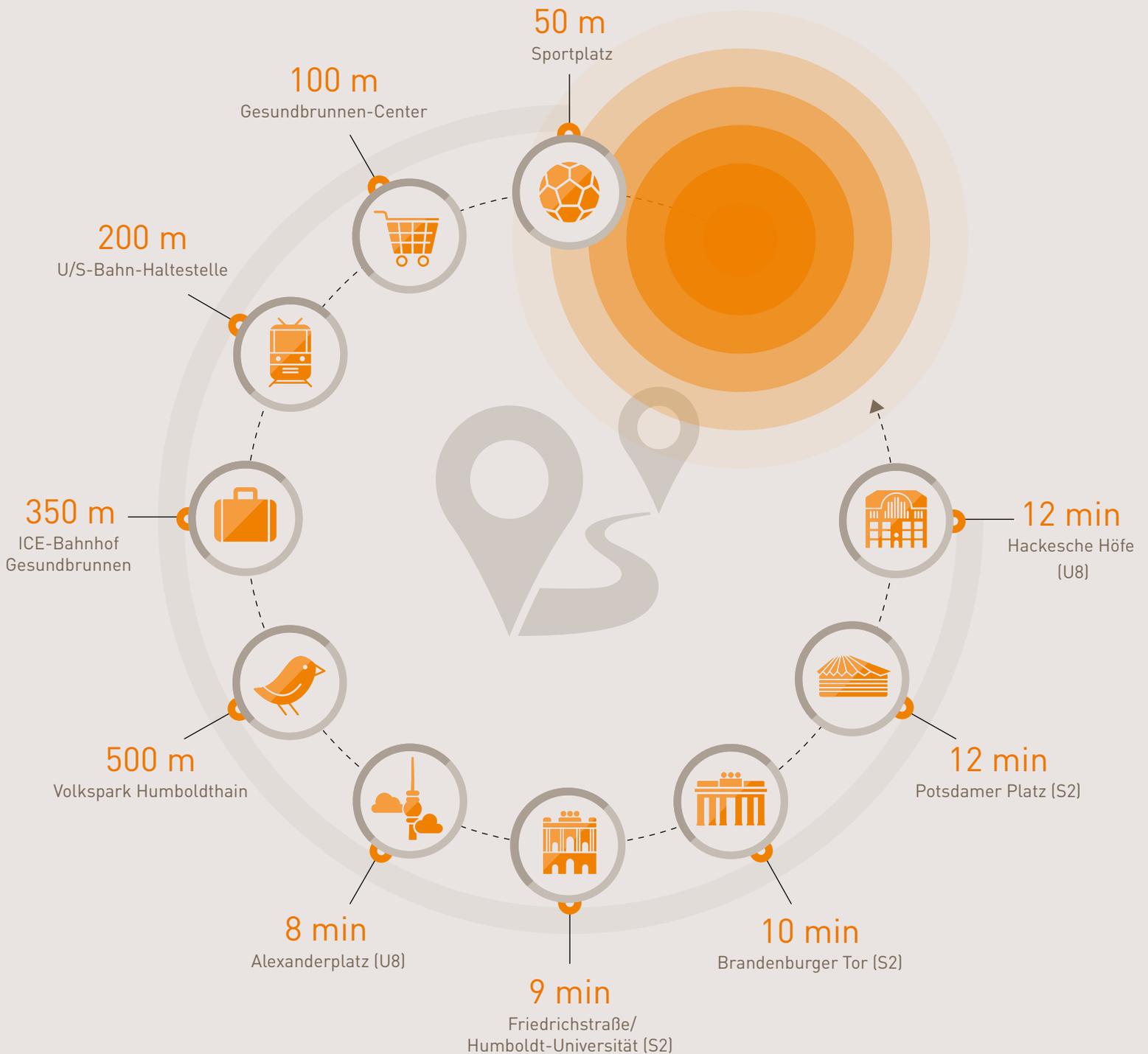
Naher Zufluchtsort: Volkspark Humboldthain

- unter Schutz stehendes Gartendenkmal
- 29 Hektar groß
- mit Freibad
- schöner Rosengarten und Weingarten



ENTFERNUNGEN VON CAMPUS VIVA BERLIN.

So schnell erliegt
man den Verführungen Berlins.



Es ist bereits Tradition: CAMPUS VIVA finden Sie an Standorten, die verkehrsgünstig gelegen sind und Studenten eine Vielzahl an Lagevorteilen offerieren – so dass das eigene Auto oft überflüssig ist. Auch das ist ein bedeutender Beitrag zur Vermietbarkeit!



Schnell erreichbar: der ICE-, Nah-
und Fernverkehrsbahnhof Gesundbrunnen //
Einkaufen »um die Ecke«
im modernen Shopping-Center //
Hervorragende Verkehrsanbindung in
die City und ins Umland





EINE GENERATION DER MOBILITÄT. EINE LAGE VOLLER VITALITÄT.

Könnte man es als Student besser treffen? Die Lage von **CAMPUS VIVA** bringt zusammen, worauf es ankommt: Der Bahnhof Gesundbrunnen ermöglicht schnelle und einfache Verbindungen – sei es zur Hochschule, ins Freizeitvergnügen oder für die Wochenendfahrt nach Hause.

Gleich daneben befindet sich das Gesundbrunnen-Center: Seine über 100 Fachgeschäfte sowie die zahlreichen kleinen Läden und Cafés der Nachbarschaft halten die Wege zu den täglichen Besorgungen erfreulich kurz. Der Supermarkt im Center hat sogar bis 24 Uhr geöffnet und im Gebäude befindet sich ein Ärztehaus. Schließlich ist der Volkspark Humboldthain nur ein paar Hundert Meter von **CAMPUS VIVA** entfernt: Hier lässt es sich hervorragend entspannen oder im Grünen lernen.

Alles, was urbanes Leben schöner und einfacher macht, ist nur wenige Schritte von **CAMPUS VIVA** entfernt – und die Ziele der Studienzeit sind dank idealer Anbindungen sowohl mit dem ÖPNV als auch mit dem eigenen Auto unkompliziert erreichbar.

Das Studium ist beschwerlich genug: Darum macht **CAMPUS VIVA** das tägliche Leben besonders leicht!

ZAHLEN & FAKTEN.

Der Erfolg Berlins, die Karriere einer Stadt.

»Die Mieten
in Berlin
steigen weiter.«

Berliner Zeitung, 28.2.2014

»Berlin – Die coolste
Hauptstadt der Welt.«
»Sie wollen nicht nach
Paris oder London.
Sie wollen genau hier hin.«

stern, Nr. 44, 23.10.2014

»Berlin hat eine
glänzende
Zukunft vor sich.«

DIE WELT, 19.5.2014

»Der Wohnungsbedarf
liegt demnach bei
137.000 neuen Wohnungen
bis 2025, ausgehend
vom Jahr 2012.«

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

»Voll, voller, Berlin:
Der Wohnraum
in der deutschen Hauptstadt
wird immer knapper.«

Berliner Zeitung, 13.3.2014

»(...) auch beim
Wirtschaftswachstum
steht die Hauptstadt
inzwischen bundesweit
an der Spitze.«

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

»Studentenwohnheime in Berlin
sind gefragt wie selten zuvor.«

»In der Stadt würden
weiterhin dringend 5.000 weitere
Wohnheimplätze benötigt.«

Süddeutsche Zeitung, 24.10.2014

»In den kommenden Jahren wird der Zuzug von bis zu 250.000 Neu-Berlinern erwartet.«

Welt.de vom 1.7.2014



+47.800

»Berlin wächst schneller als erwartet. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die Zahl der Einwohner in der Hauptstadt zum 31. Dezember 2013 um 47.800 gestiegen.«

Berliner Morgenpost, 18.2.2014/Städtisches Landesamt Berlin

+130.000

»In den letzten drei Jahren von 2011 bis 2013 ist die Einwohnerzahl um ca. 130.000 Einwohner gestiegen.«

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

45.000

»Berlin ist heute auch Hauptstadt der Unternehmensgründungen. So wurden in den letzten Jahren fast 45.000 Gewerbeanmeldungen pro Jahr verzeichnet, die höchsten Zahlen seit Beginn der Aufzeichnungen.«

Berlin heute, Presse- und Informationsamt des Landes Berlin, 2013

»Hunderttausende neue Studenten suchen ein Zuhause.«

SPIEGEL Online vom 6.10.2014

»Berlin: Rang 9 von 61 untersuchten Hochschulstädten«

CBRE Marktreport Studentisches Wohnen 2012/2013

Unter 30 führenden Weltmetropolen steht Berlin bei

Nachhaltigkeit und Umwelt	auf Platz 3
Demografie und Lebensqualität	auf Platz 4
Gesundheit und Sicherheit	auf Platz 4

Studie »Cities of Opportunity«, PwC 2014

Kultur und Lebensart

Museen	ca. 150
Filmtheater	ca. 250
Bühnen	56
Wochenmärkte	ca. 100

Hochschulstadt Berlin (alle Zahlen Circa-Angaben)

Studenten gesamt	181.000
Humboldt-Universität zu Berlin	35.000
Technische Universität Berlin (größte deutsche technische Universität)	31.000
Freie Universität Berlin	34.000
Universität der Künste Berlin (UdK) (über 30 Studiengänge, größte künstlerische Hochschule in Europa)	4.000
drei Kunsthochschulen	1.500
sieben Fachhochschulen	30.000
Charité – Universitätsmedizin	13.000
Beuth Hochschule für Technik Berlin	11.000
Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin	12.000
Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin	9.500

»» Insbesondere das (...) Mietniveau macht Berlin als Investmentstandort sehr attraktiv.««

»» (...) kann von einem sehr hohen Nachfragepotential für hochqualitative Wohnheimplätze ausgegangen werden««



CAMPUS VIVA

WANDELBAR UND IDEENREICH: CAMPUS VIVA.

So individuell wie nötig, so gemeinschaftlich wie möglich:
Weil persönliche Freiheit genauso wichtig ist wie gesellige
Stunden. Weil Inspiration manchmal von der eigenen
Muse, manchmal aber auch von Mitstreitern kommt. Und
weil Lernen einen menschlichen Gegenpol braucht.

GEMEINSCHAFTSGEFÜHL UND RÜCKZUGSMÖGLICHKEITEN.

Beim Studium gibt es zahlreiche Wege zum Erfolg: So manches Projekt kann nur in Teamarbeit gelingen, während Lernstoff oft genug Ruhe und eine konzentrationsfördernde Umgebung braucht. **CAMPUS VIVA** berücksichtigt die unterschiedlichen Ansprüche, die Studenten an ihr Wohnumfeld stellen, und bietet beides: Gemeinschaftsfläche für kommunikatives Lernen und entspannte Treffen sowie Rückzugsmöglichkeiten für fokussiertes Arbeiten.

Und natürlich darf das Vergnügen nicht zu kurz kommen: Mit der Gemeinschaftsküche, den modern gestalteten Außenanlagen inklusive Dachterrasse, dem Kicker- und dem Fitnessraum offeriert **CAMPUS VIVA** mehrere Inseln der Entspannung und Regeneration.



Aus Sicht des Illustrators



Aus Sicht des Illustrators



Aus Sicht des Illustrators



Lounge 2

Aus Sicht des Illustrators



404

Wohneinheiten

53

Stellplätze

etwa
7.900
Quadratmeter

Wohnfläche

CAMPUS VIVA Berlin im Überblick

3	Lounges
1	Gemeinschaftsküche
1	Fitnessraum
1	große Gartenterrasse
1	große Dachterrasse
1	Wasch-Center
1	Lernraum

Postalische Adresse

Jülicher Straße 16 – 17, 13357 Berlin



Mehr Freizeit, mehr Inspiration

- große Gemeinschaftsterrassen im Garten und auf dem Dach
- voll ausgestattete Gemeinschaftsküche
- Loungebereiche mit attraktiven Loungemöbeln und großem Flat-TV & WLAN
- Lernbereich mit ruhigem Ambiente
- Kickerraum mit Tischkicker im Turnierformat
- Tischtennisplatte auf der Dachterrasse
- Fitnessraum mit hochwertigen Fitnessgeräten, u.a. Stepper, Laufband und Kraftgerät
- Wasch-Center mit Münzwaschautomaten und Müntzrocknern – nebenan: Chill-out-Area mit Fatboy-Sitzsäcken



ALLEIN SEIN ODER DABEI SEIN: RAUM FÜR JEDE STIMMUNG

Freunde treffen, ein gutes Buch lesen, im Netz surfen oder in lässiger Atmosphäre entspannen: Die Gemeinschafts-Areas von **CAMPUS VIVA** sind auf alles eingestellt – mit frischer Farbgebung, jugendlicher Gestaltung sowie vielen cleveren Ideen (u.a. WLAN) für Motivation und Ruhepausen.

34

Aus Sicht des Illustrators

CAMPUS



US VITWA

Lernraum & Chill-out-Areas,
Indoor & outdoor

// Cooles Design, stimmungsvolles Ambiente
// Design-Möbel und edle Objekte



Aus Sicht des Illustrators



CAMPUS VIVA SETZT GEDANKEN AN DIE FRISCHE LUFT.

Keine Frage: Je besser eine Idee ist, um so mehr Freiraum braucht sie. Und neue Impulse ergeben sich wie von selbst bei einem Wechsel der Perspektiven. Deshalb offeriert **CAMPUS VIVA** große Terrassenflächen im Garten sowie auf dem Dach – Plätze unter freiem Himmel, die frischen Wind ins Lernen bringen. Ganz oben locken zudem faszinierende Ausblicke über Berlin: Wenn man die Gedanken einmal besonders weit schweifen lassen möchte.





Aus Sicht des Illustrators

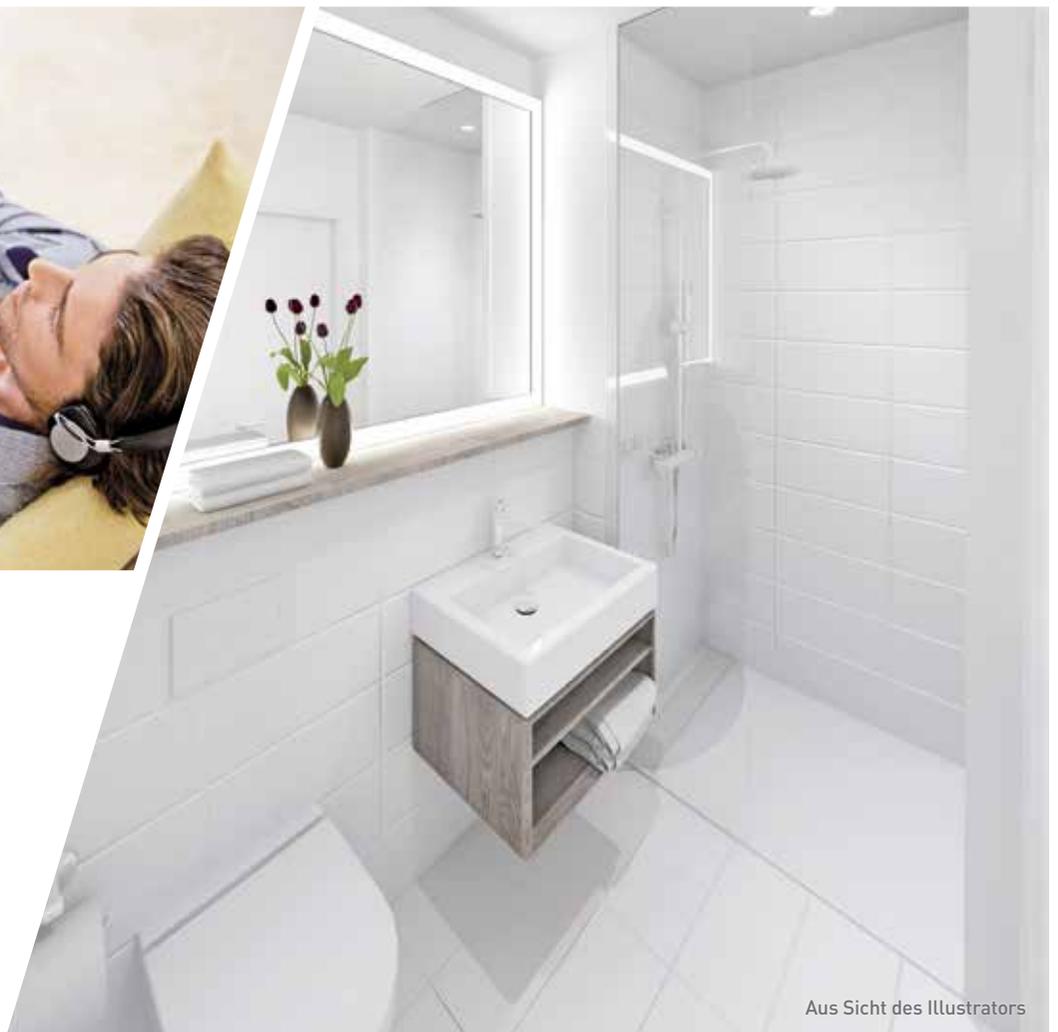
DURCHDACHTE GRUNDRISSE. SINNVOLLE AUSSTATTUNG.

Die Apartments von **CAMPUS VIVA** vereinen kompakte Größe und studentengerechte Ausstattung zu einem überzeugenden Wohnerlebnis. Das Ergebnis ist ein Zuhause, in dem man sich so richtig wohl fühlt und jeden Tag Freude an ideenreichen Details hat. Für angenehmes Wohnen und Lernen präsentieren sich die Apartments funktional, behaglich und freundlich hell. Und weil die verwendeten Materialien gleichermaßen ansprechend wie pflegeleicht und haltbar sind, überzeugen sie auch die Anleger.

Jedes Apartment ist voll ausgestattet mit Bad und Pantryküche. Zum Wohnbereich gehören Bett inkl. Lattenrost, Matratze und Bettkasten, Theke, Barhocker, Schreibtisch, Stuhl, Rollcontainer, Wandregal, Sideboard, Kleiderschrank und Garderobe mit Spiegel.

Verwöhn-Details für Wohngenuss

Ausgesuchte Möblierung //
**Glas-Dusch-Trennwand und hochwertige
Sanitärkeramik // Bäder mit
modernen Markenfliesen bzw.
-feinsteinzeug // Multimedia-Anschluss für
LAN und Satelliten-TV**



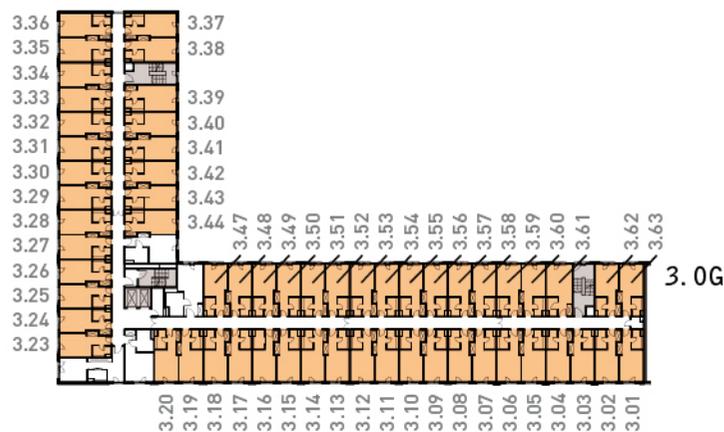
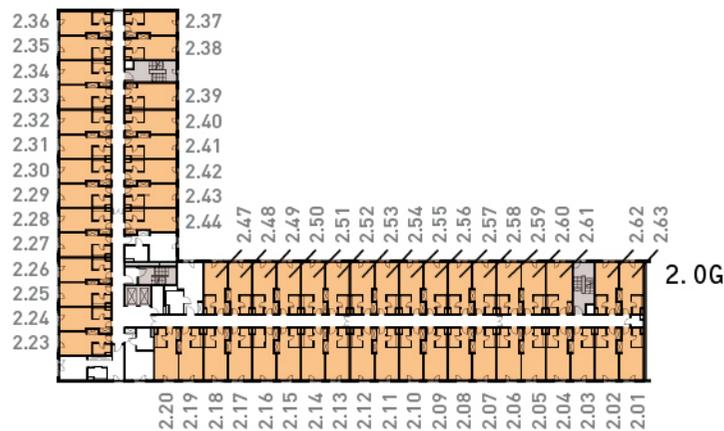
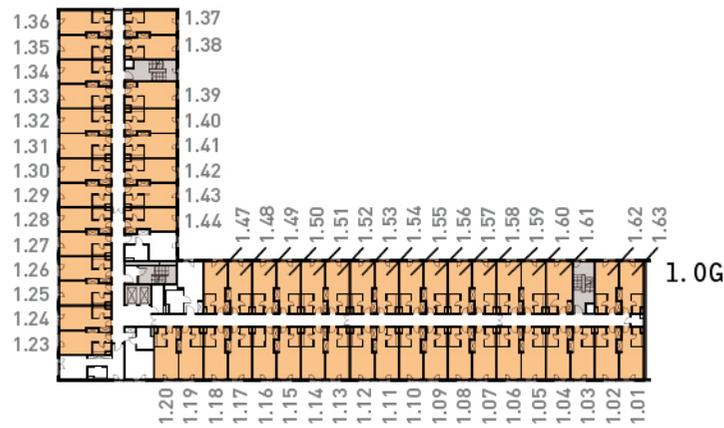
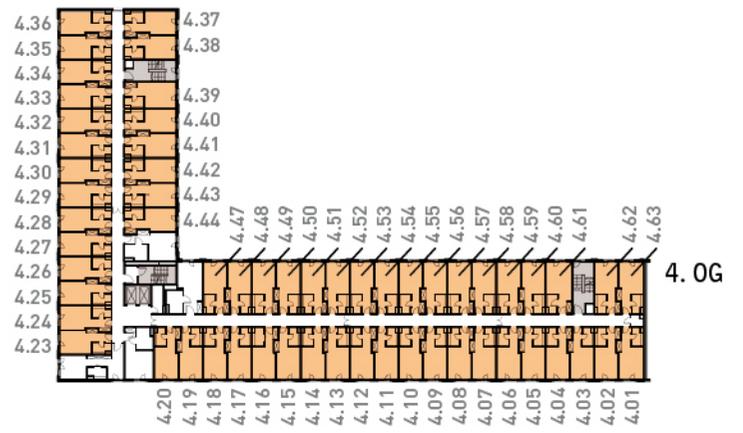
APARTMENT TYP »STANDARD«

voll möbliert

ca. 19–21 m² Wohnfläche

Grundriss teilweise spiegelbildlich





- Apartments
- Gemeinschaftsflächen
- Treppenhäuser/Lifte

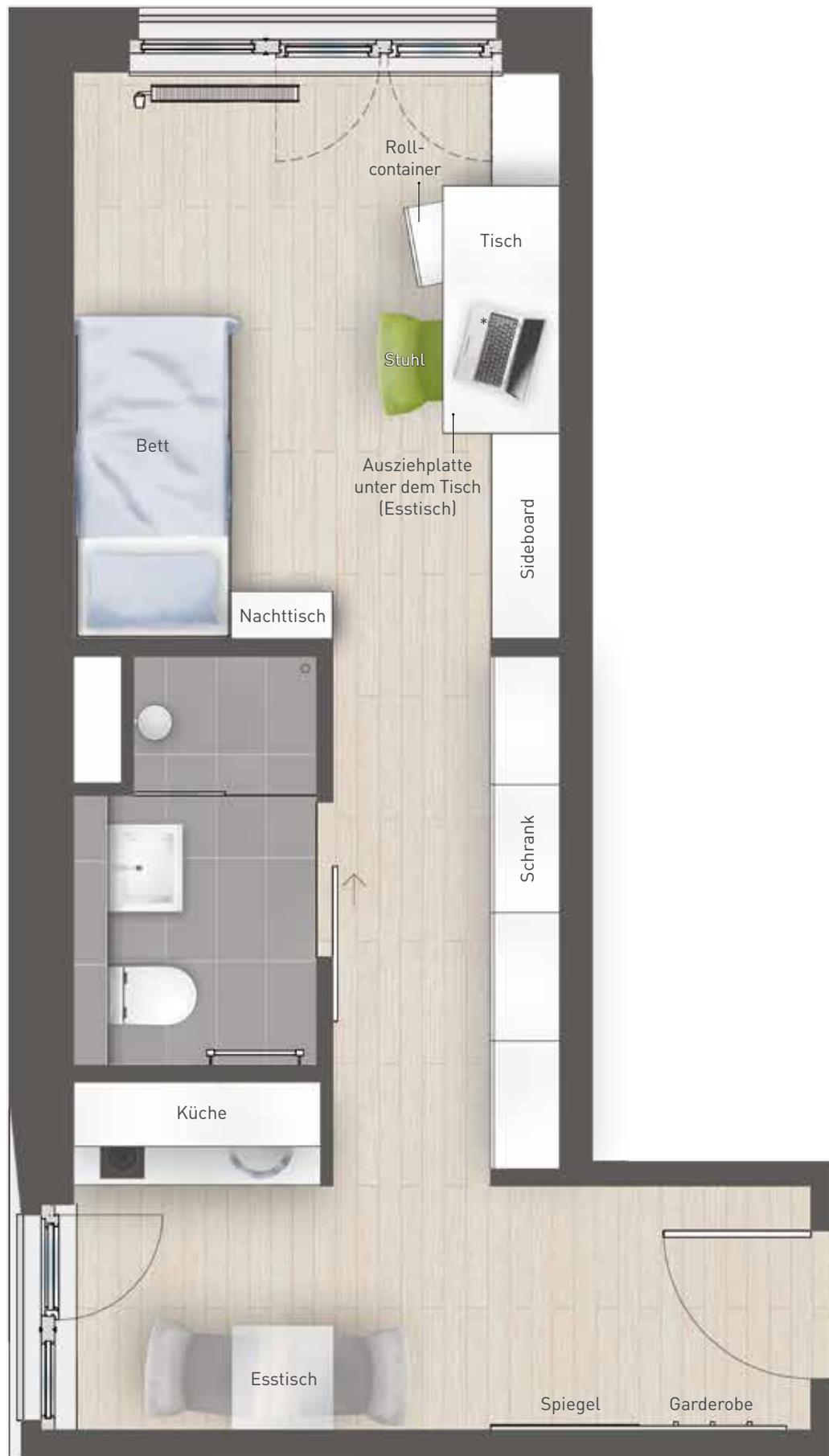
2.22 Raum-Nummer im Objekt

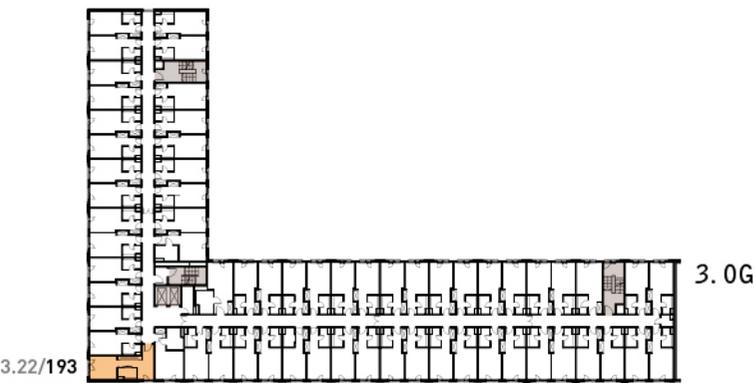
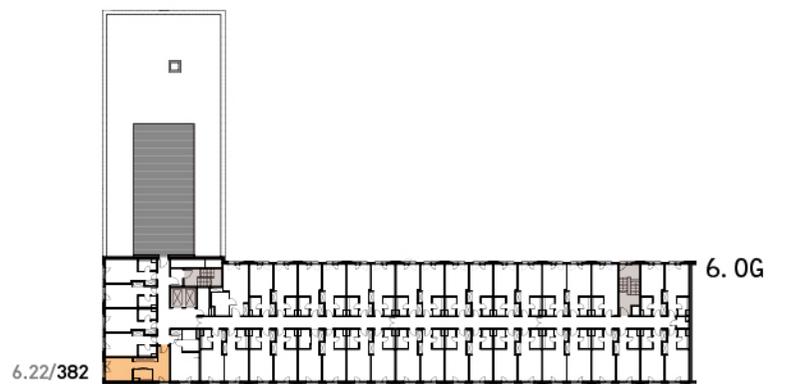
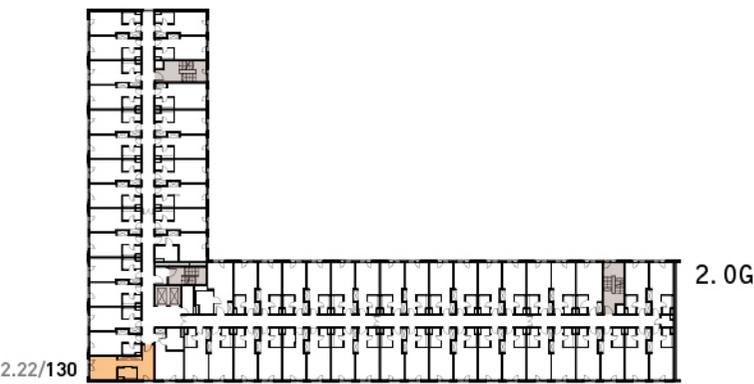
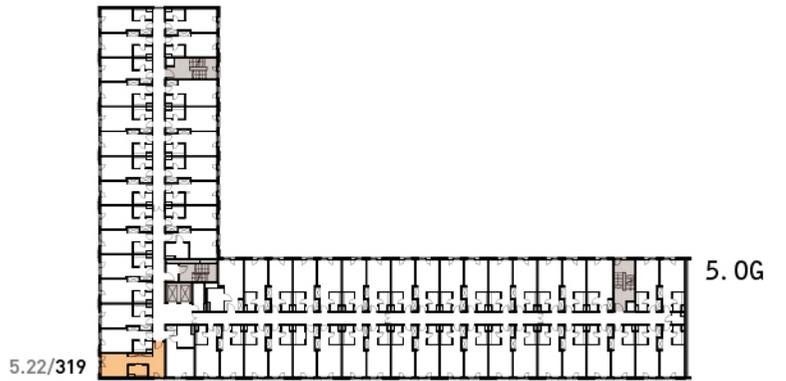
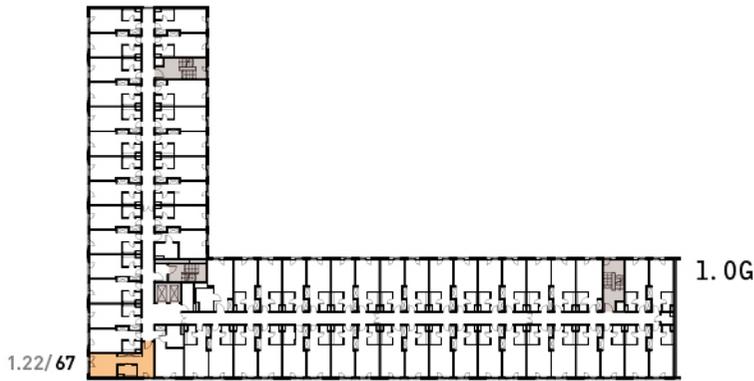
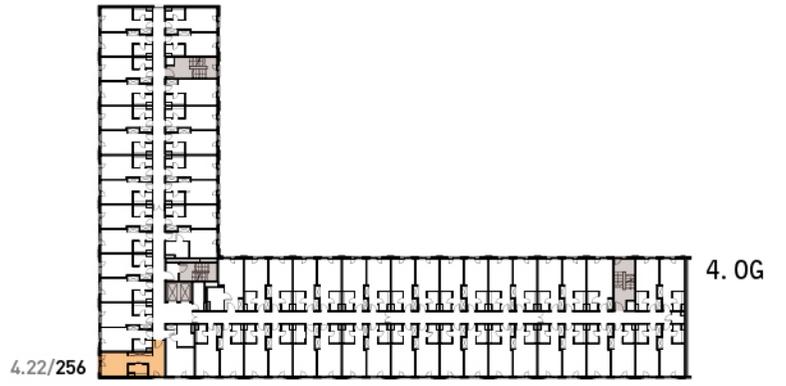
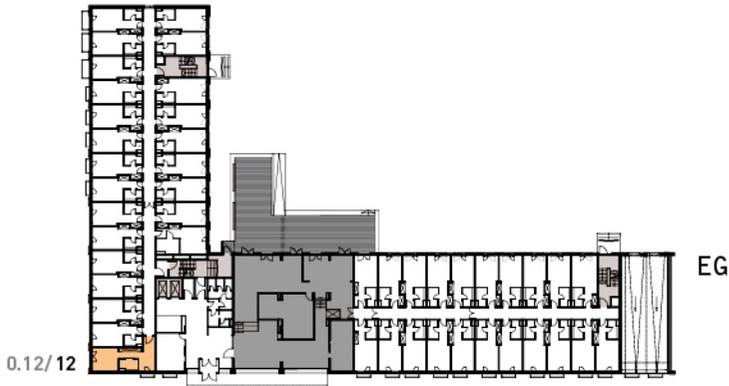
Die jeweils zugehörige Nummer der Teilungserklärung entnehmen Sie bitte der gesonderten Preisliste

APARTMENT TYP »BIG SIZE 1«

voll möbliert

ca. 26 m² Wohnfläche





- Apartments
- Gemeinschaftsflächen
- Treppenhäuser / Lifte

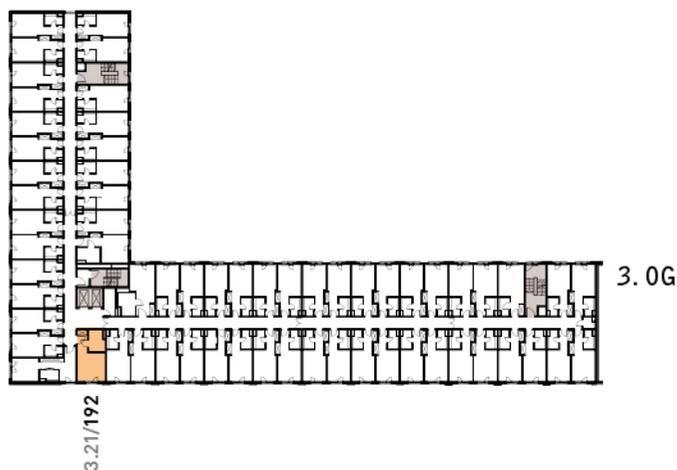
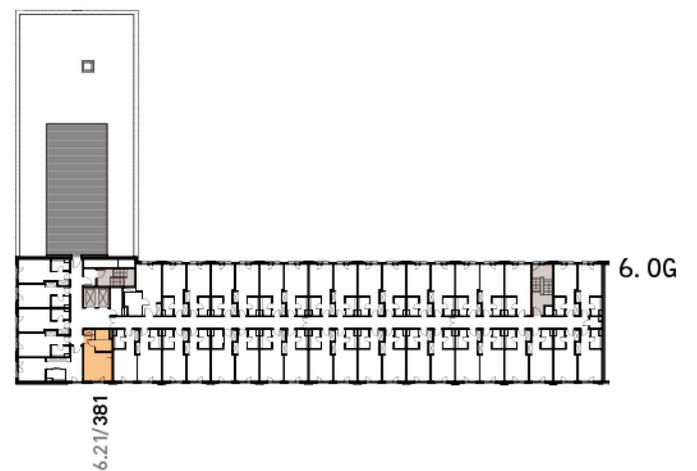
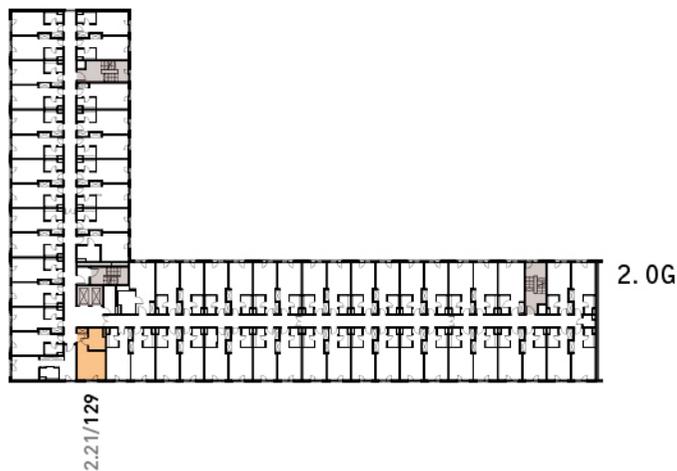
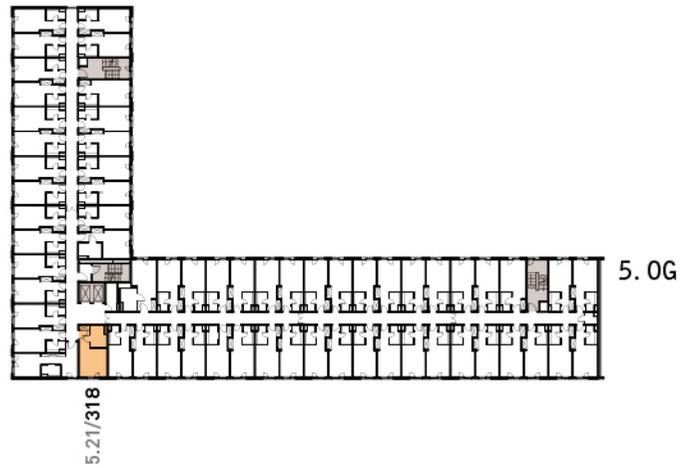
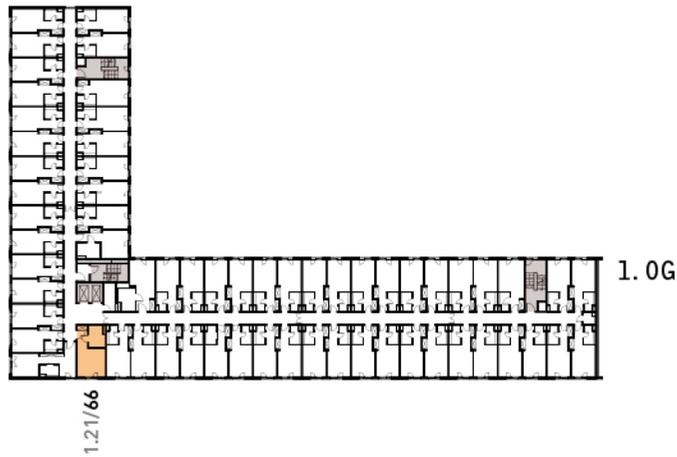
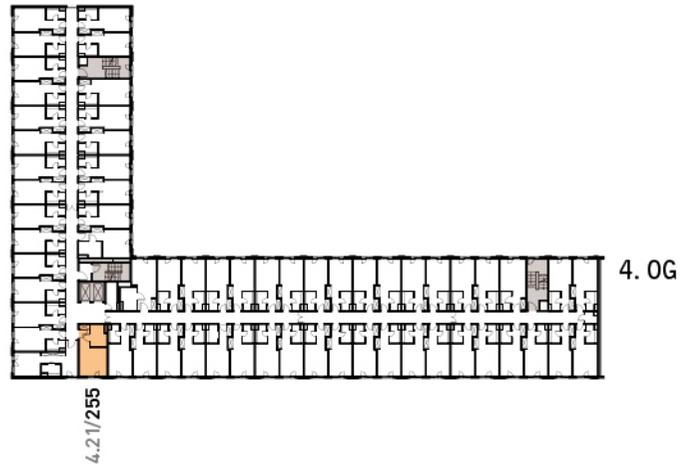
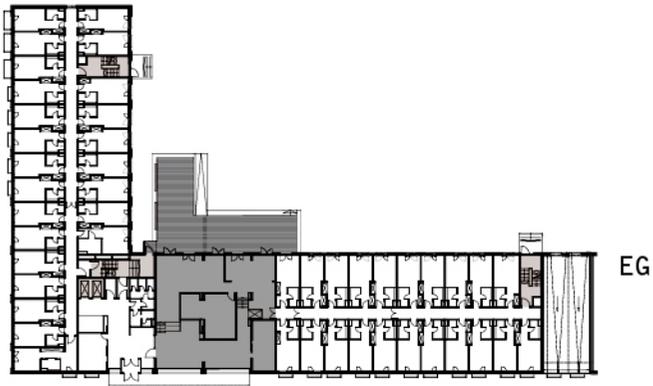
2.22/130
 ————
 Laufende Nummer
 laut Teilungserklä-
 rung
 ————
 Raum-Nummer im
 Objekt

APARTMENT TYP »BIG SIZE 2«

voll möbliert

ca. 23 m² Wohnfläche





- Apartments
- Gemeinschaftsflächen
- Treppenhäuser / Lifte

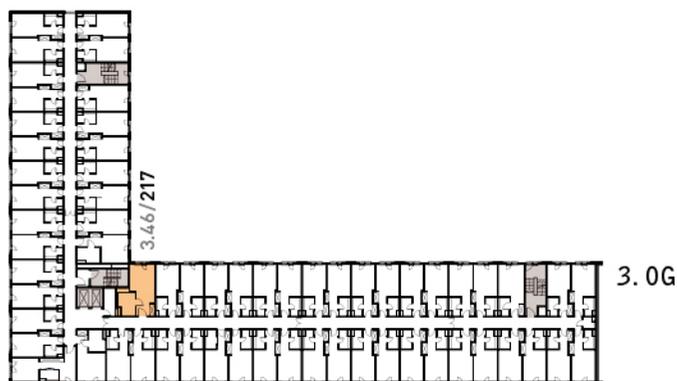
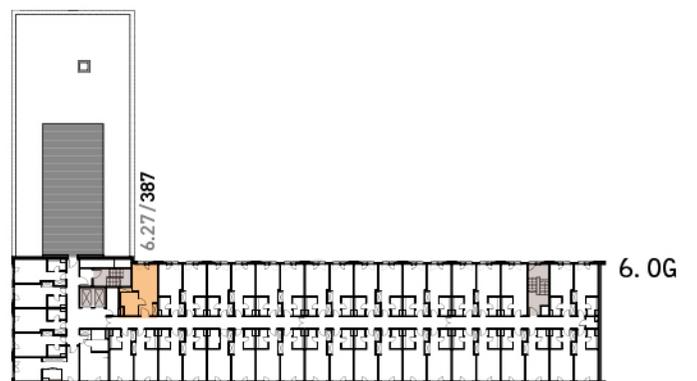
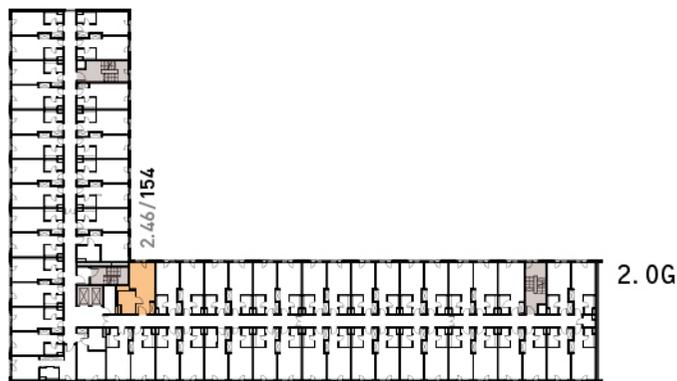
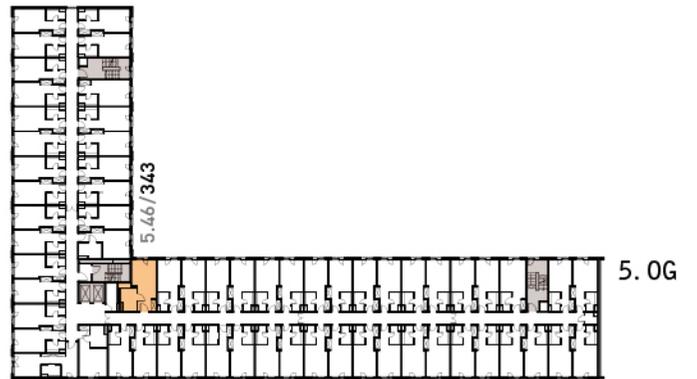
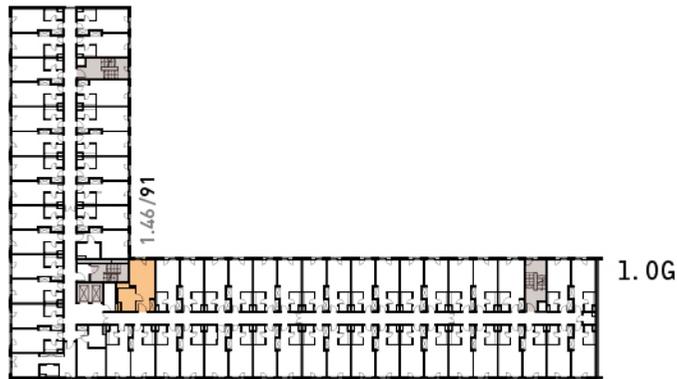
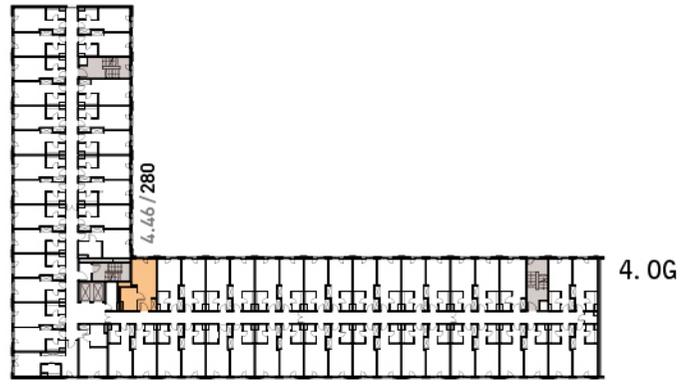
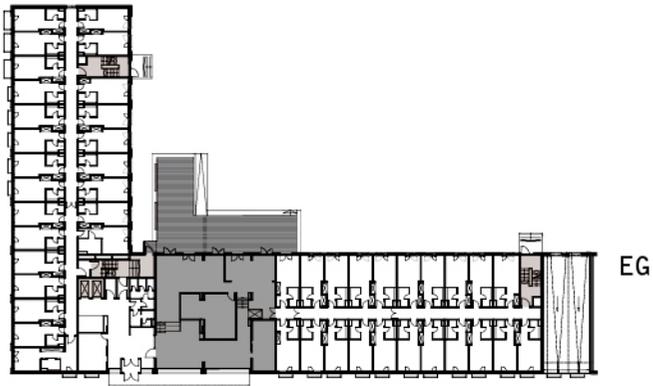
1.21 / 66 Laufende Nummer laut Teilungserklärung
 — Raum-Nummer im Objekt

APARTMENT TYP »BIG SIZE 3«

voll möbliert

ca. 25 m² Wohnfläche





- Apartments
- Gemeinschaftsflächen
- Treppenhäuser / Lifte

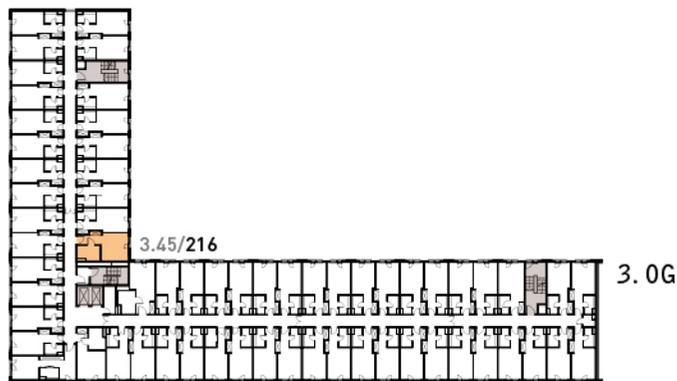
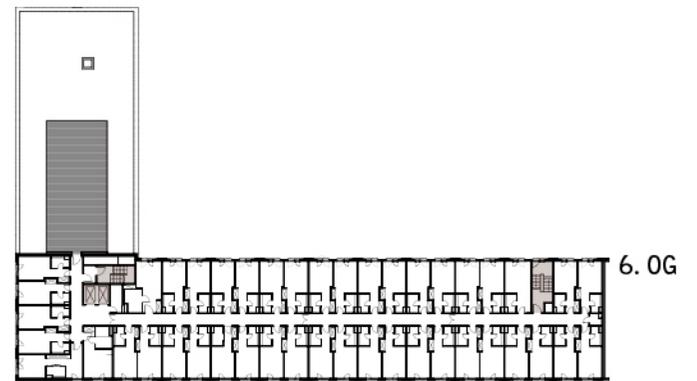
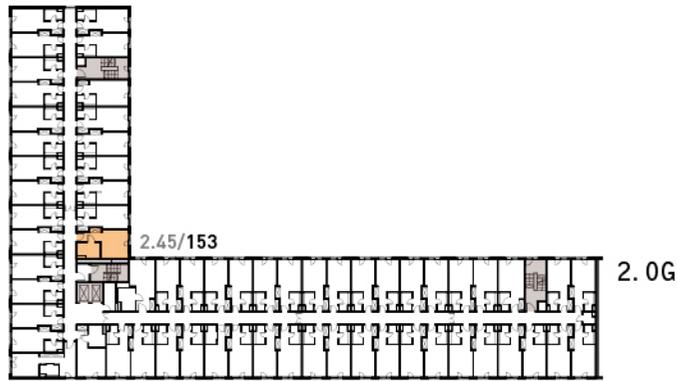
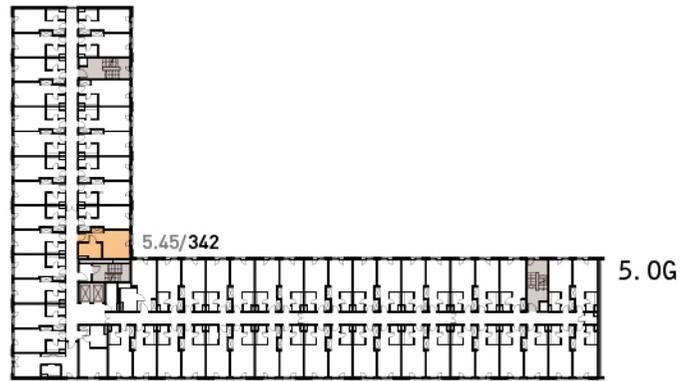
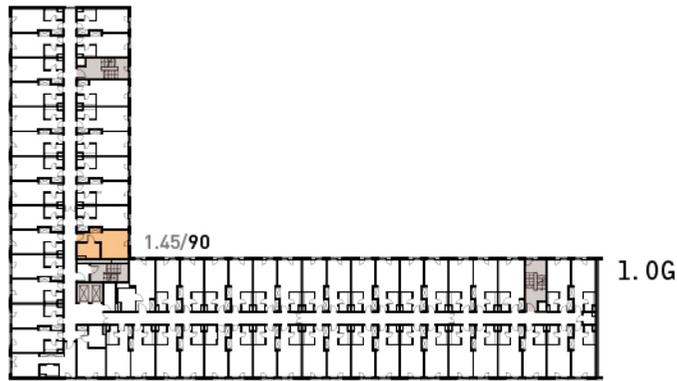
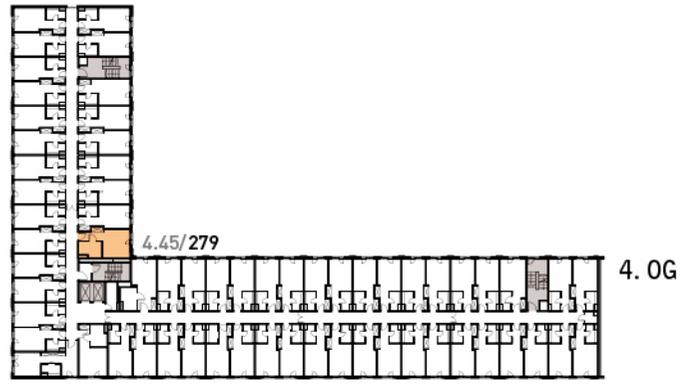
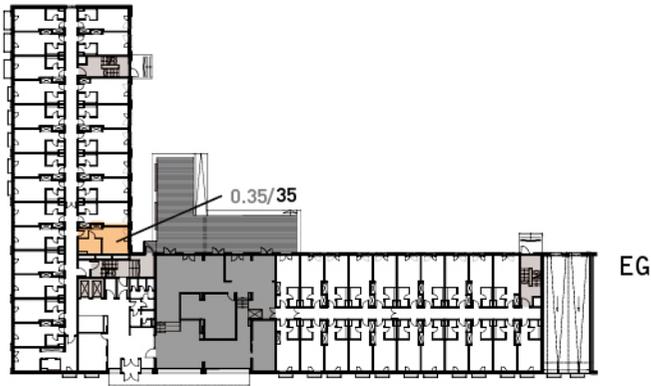
1.46 / 91
 ———— Laufende Nummer laut Teilungserklärung
 ———— Raum-Nummer im Objekt

APARTMENT TYP »BIG SIZE 4«

voll möbliert

ca. 23 m² Wohnfläche

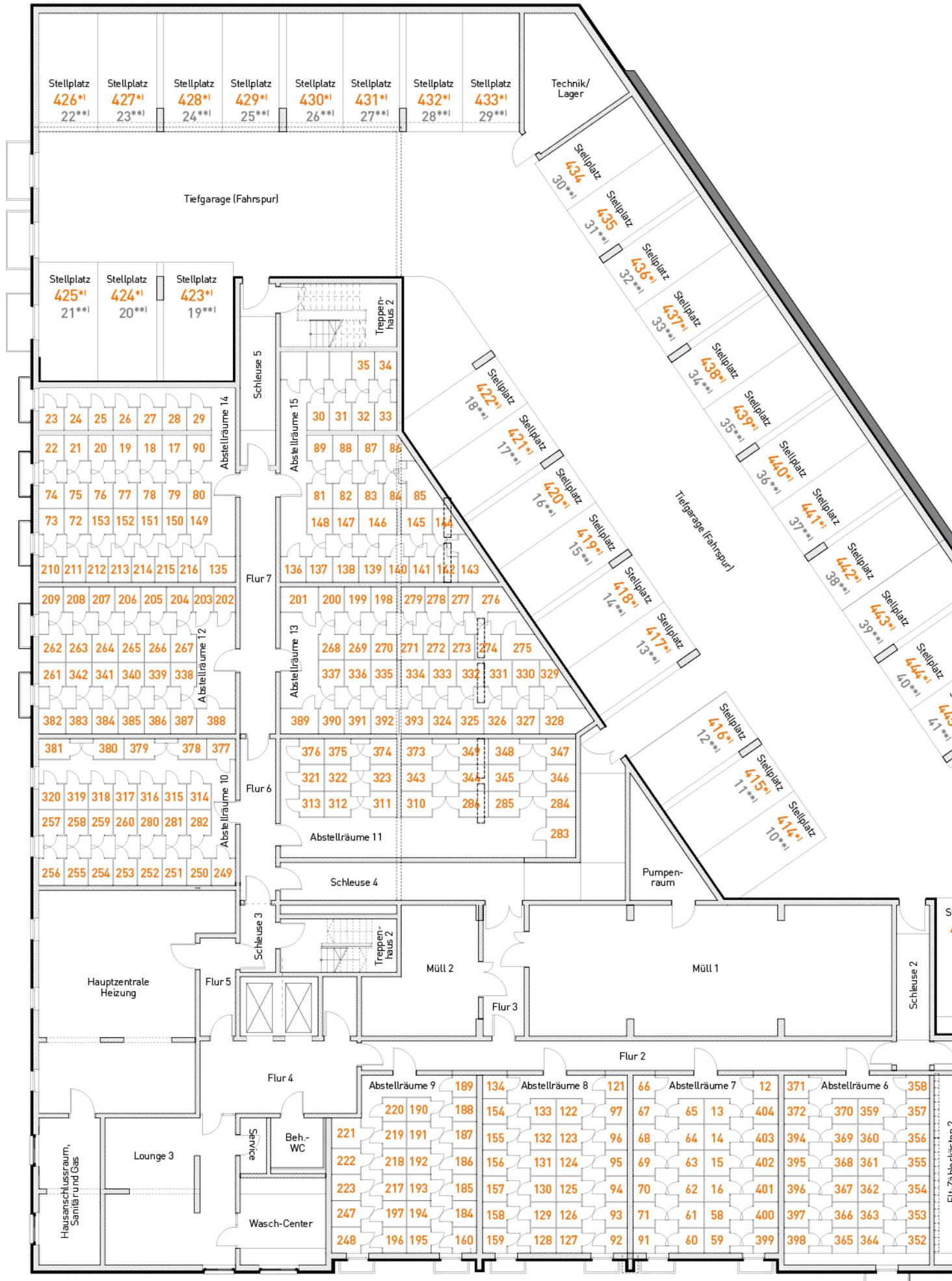




- Apartments
- Gemeinschaftsflächen
- Treppenhäuser / Lifte

1.45 / 90
 ———— Laufende Nummer
 laut Teilungserklärung
 ———— Raum-Nummer im
 Objekt

CAMPUS VIVA UNTERGESCHOSS | KELLER & TIEFGARAGE



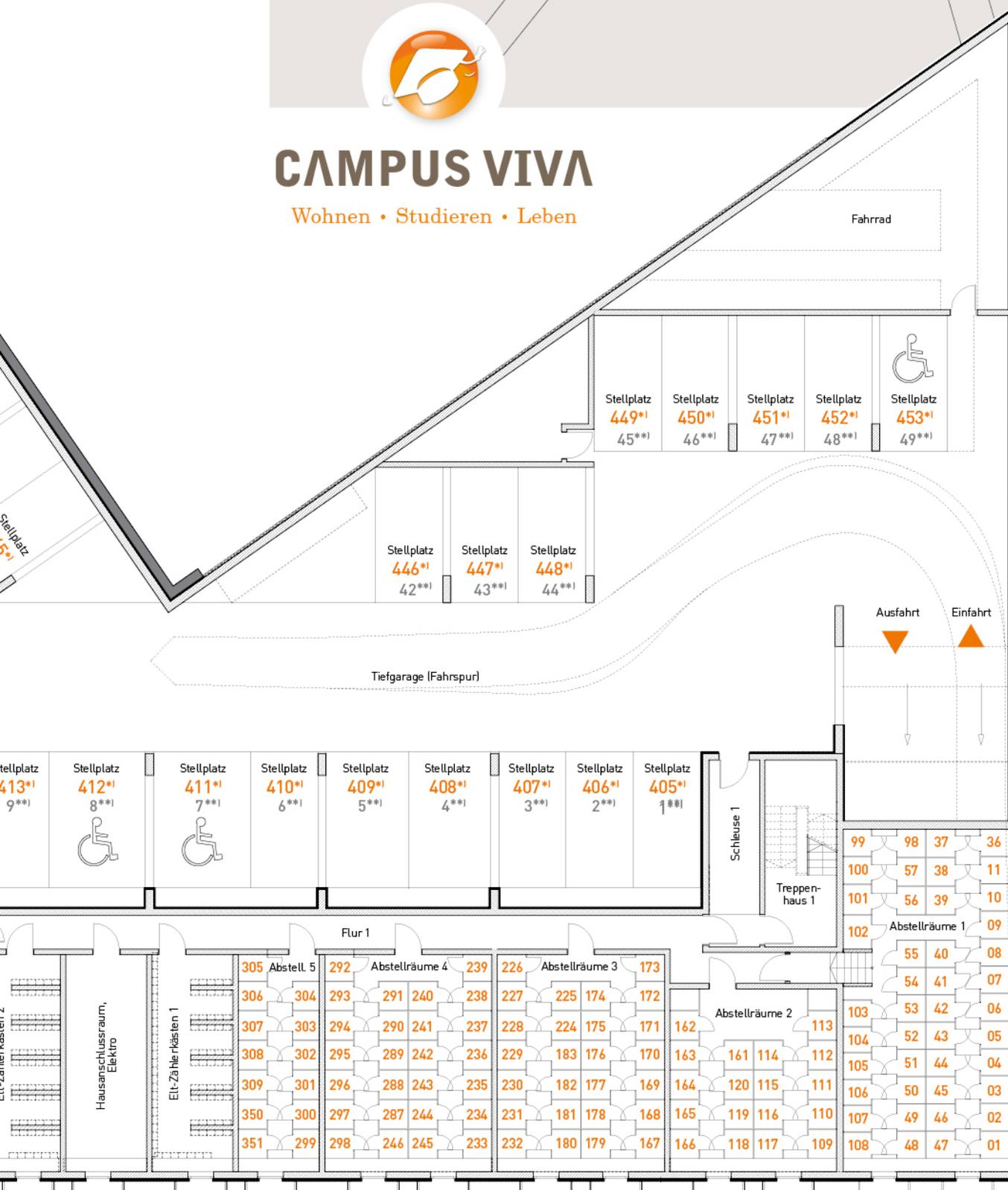
*1 Stellplatz: Nummern laut Teilungserklärung

**1 Stellplatznummern im Objekt



CAMPUS VIVA

Wohnen • Studieren • Leben



Gemeinschaftsküche



Aus Sicht des Illustrators



Fitnessraum

Originalbild CAMPUS VIVA



Aus Sicht des Illustrators





... für die Lounge Area

Die vielleicht hipsten Spots Deutschlands warten vor der Tür – und mit ihnen eine Menge junger Menschen, die deine Interessen teilen. Das Schöne an dieser Stadt: Hier ist es ganz einfach, Anschluss zu finden. Sei nur du selbst, bleib neugierig und lass dich auf Berlin ein. Aber sei nicht überrascht, wenn dein neuer Buddy das nächste Treffen bei sich zu Hause in der Lounge Area von **CAMPUS VIVA** vorschlägt. Wo sonst sollen die angesagten Leute auch wohnen?

... für das Kicker-Turnier

Wenn du nicht nur spielen, sondern auch gewinnen willst, vergiss wildes Drehen und blindes Gebolze: Lies dir ein paar Handtechniken an und mache Präzision, Schnelligkeit und Antäuschungstricks zu deinem Standard-Repertoire. Aber vergiss nicht: Jets aus dem Handgelenk und Pull-Shots taugen nicht nur dazu, deinen Freunden zu imponieren – sie sind auch ein guter Vorwand, das Lernen hinauszuschieben. Und das könnte ein Eigentor werden ...

... für die Gemeinschaftsküche

Das Internet ist voll von Life Hacks für die Küche: Wer ein Rezept auch für den leersten Kühlschrank hat oder den nächsten Hype nach dem Bierdosenhähnchen weiß, wird ein Video davon drehen. Der beste Tipp für die Gemeinschaftsküche in **CAMPUS VIVA** ist ganz einfach: Beginne spätestens um 21 Uhr mit dem Zubereiten und Kochen. Denn wenn alles schiefgeht, hast du dann noch immer Zeit, um im Gesundbrunnen-Center was Leckeres einzukaufen ...

... für das Wasch-Center

Gut, es ist ein Klischee, über das sich auch schon die Werbung hergemacht hat. Aber tatsächlich: Im Waschsalon lässt es sich prima flirten. Der Rotweinfleck von der letzten Party, ein toller Trick fürs Hemdenbügeln oder die Tatsache, dass anscheinend der nette Typ zwei Maschinen weiter auf dieselbe Sportart steht: Wäsche liefert immer einen guten Einstieg in ein Gespräch. Wie passend, dass zu **CAMPUS VIVA** auch ein Wasch-Center gehört!

**17**barrierefreie
Apartments**298**Fahrradstellplätze
insgesamt**70**KfW-Energieeffizienzhaus-
70-Standard (EnEV 2009)

QUALITÄT AUS PRINZIP, WERTHALTIGKEIT AUS ÜBERZEUGUNG.

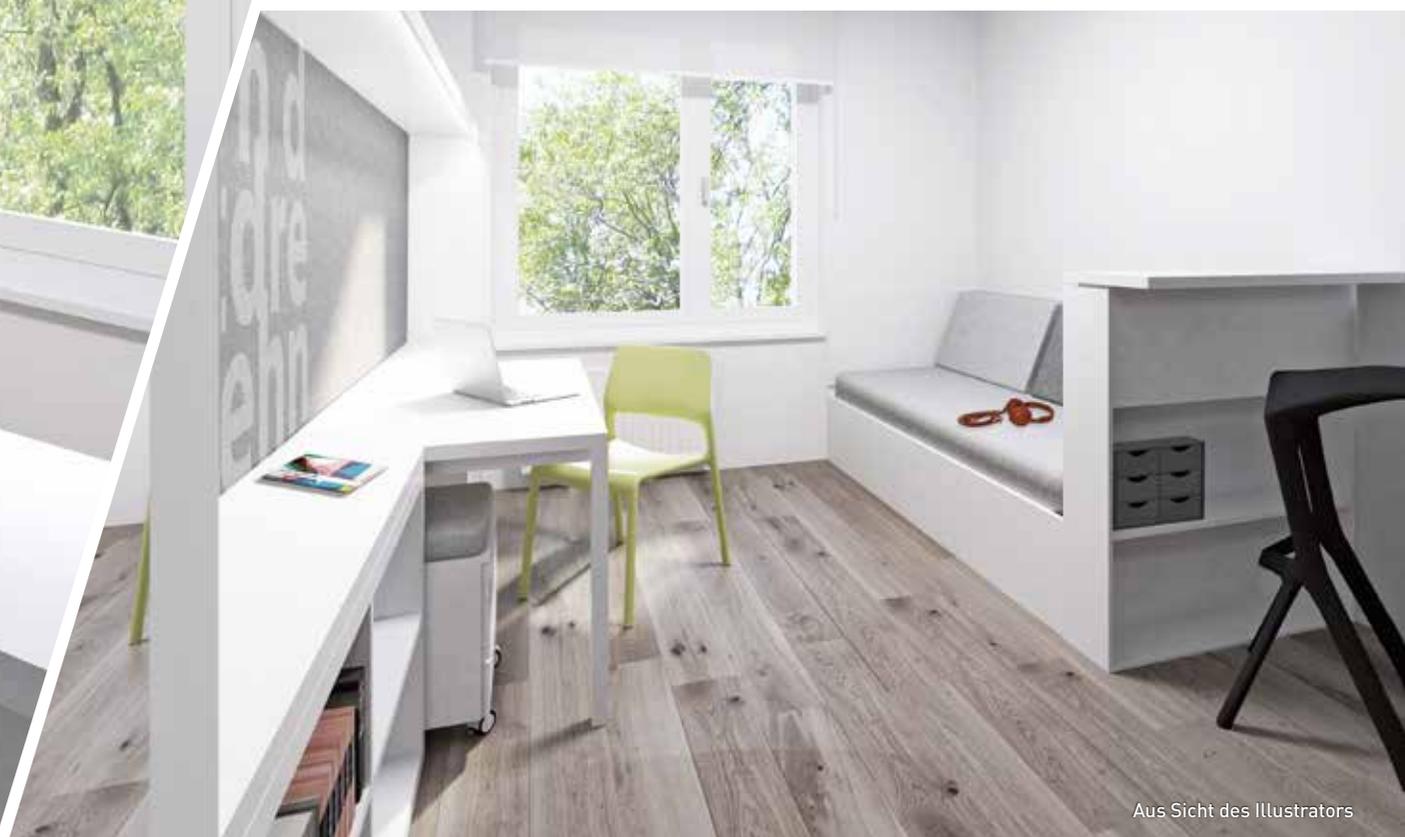
Auszüge aus der Baubeschreibung

Im Untergeschoss von **CAMPUS VIVA** befinden sich für jedes Apartment eine Kellereinheit sowie 49 Kfz-Stellplätze und 110 Fahrradstellplätze. Das Außengelände bietet weitere 4 Kfz-Stellplätze und 188 Fahrradstellplätze. Es sind insgesamt 17 barrierefreie Apartments geplant. Die energetisch hochwertige Hülle und Anlagentechnik führt zu einer Erfüllung der Anforderungen an den KfW-Energieeffizienzhaus-70-Standard (EnEV 2009). Jedes Apartment erhält eine eigene Gegensprechstelle mit Türöffner für die Haupteingangstür.

Die inkludierte Pantryküche besteht aus Schrankraum für Geschirr, Auszug mit Besteckeinsatz, Kühl-/Gefrierkombination, 2-Platten-Ceran-Kochfeld, Spüle mit Armatur und Mikrowellenofen. Die Bäder der Apartments sind mit bodengleicher Dusche oder alternativ flacher Duschtasse mit Glastrennwand, Waschtisch und wandhängendem WC ausgestattet. Dazu kommen ein flächenbündiger Spiegel, Handtuchhalter und WC-Rollenhalter.

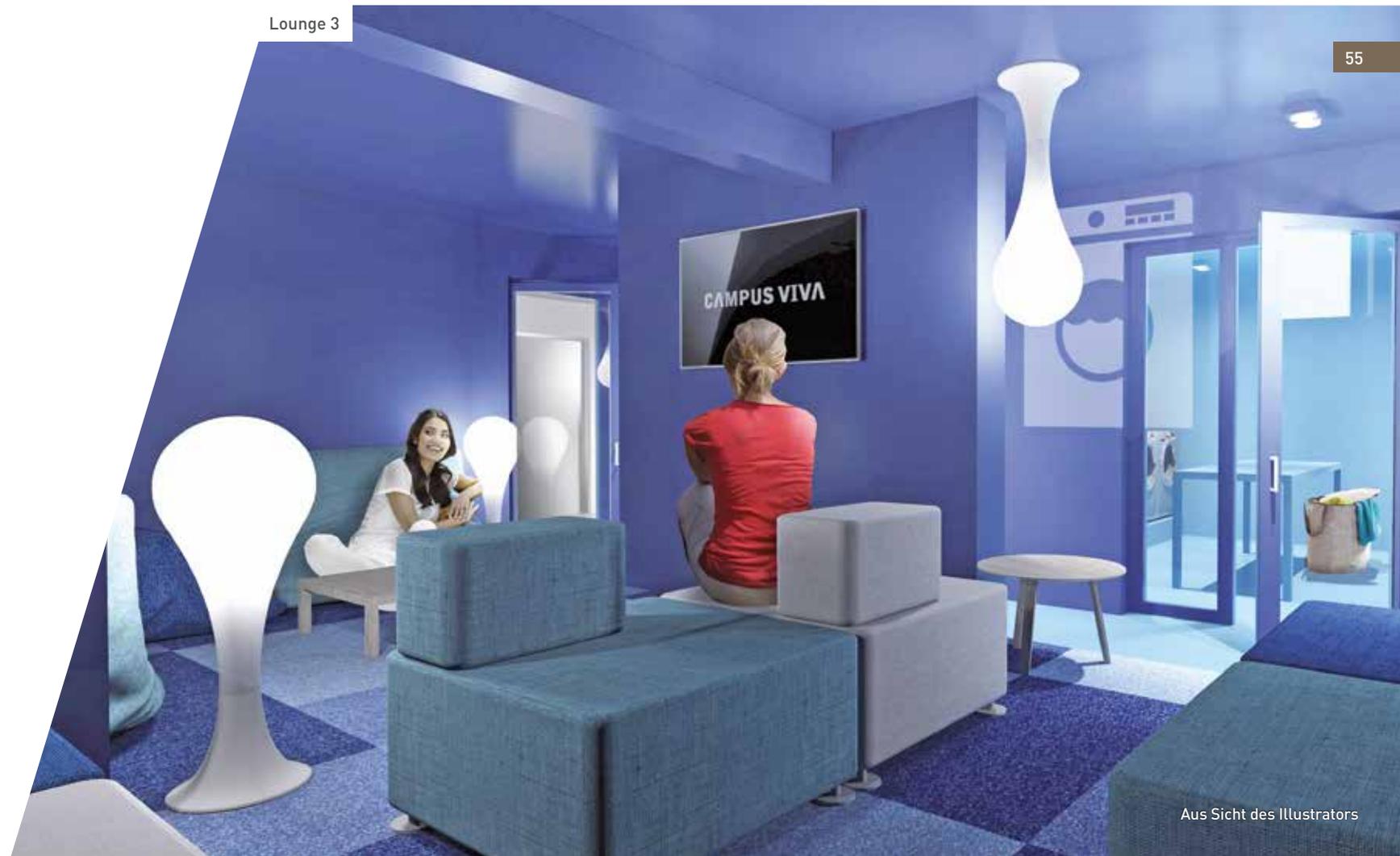


Aus Sicht des Illustrators



Aus Sicht des Illustrators

Lounge 3



Aus Sicht des Illustrators

INVESTIEREN MIT SYSTEM, LEBEN MIT GEWINN.

CAMPUS VIVA Berlin auf einen Blick

Auch CAMPUS VIVA Berlin folgt dem Prinzip seiner bundesweiten Vorgänger und bietet Eigennutzern, Anlegern sowie Mietern Vorzüge für wegweisendes Studentenwohnen. Dazu gehören neben der ausgewählt guten Lage in Berlin-Mitte ein modernes Gestaltungs- und Kommunikationskonzept und die komplette Apartment-Ausstattung für »Sofort loswohnen«. Sprechen Sie mit uns, sichern Sie sich Ihr Stück am vielversprechenden Wohnungsmarkt Berlins!

Ideale Studentenlage in Berlin-Mitte
// Direkt an Shopping-Center
und Bahnhof (S, U, ICE) // Apartments mit hoher
Nachfrage // Gefragtes Wohnmodell
// Full Service für Mietverwaltung, Nebenkosten und
Kautions // Vermietung durch CAMPUS VIVA
// Inkl. kompletter Möblierung für
problemlose Vermietung // Bis zu 5 % Brutto-Rendite

Bauherr

Projektgesellschaft Berlin Campus I GmbH,
Rotwandstraße 11, 82031 Grünwald

Betreiber

Campus Viva Service GmbH,
Maximiliansplatz 17, 80333 München

Verwalter

ProImmobilien Verwaltungsgesellschaft
für Haus- und Grundbesitz mbH, Maschmühlenweg 2, 37073 Göttingen





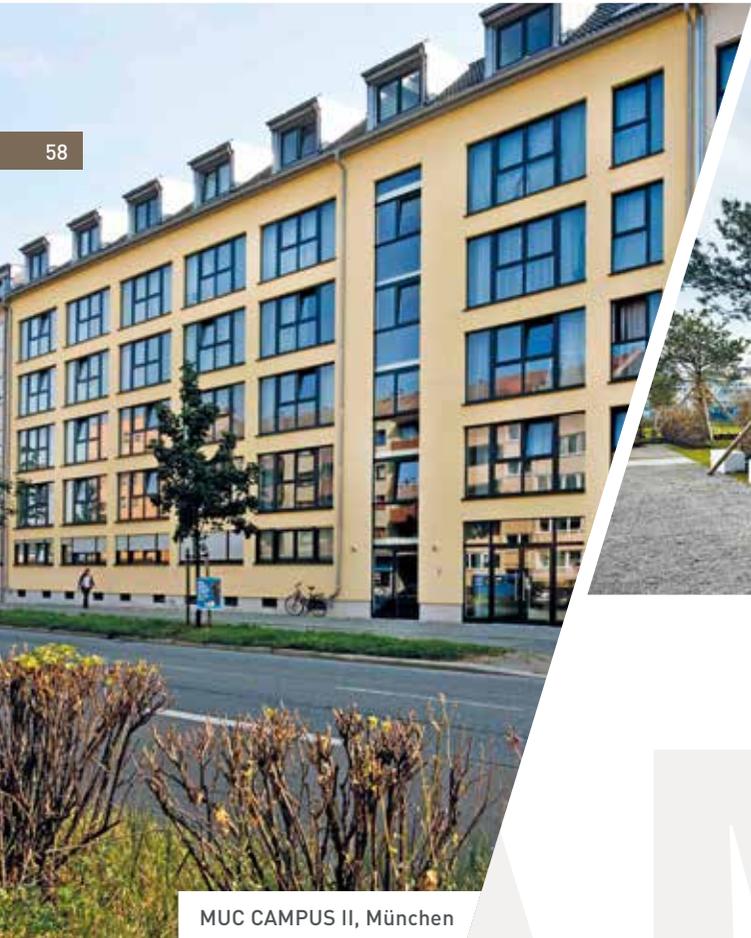
MUC CAMPUS IV, München



MUC CAMPUS I, München



MUC CAMPUS III, München



MUC CAMPUS II, München



CAMPUS VIVA, München



CAMPUS VIVA, Berlin



CAMPUS VIVA, Heidelberg



CAMPUS VIVA, Bremen

ERFOLG HAT EINEN NAMEN.

CAMPUS VIVA ist das deutschlandweite Gütesiegel für studentisches Wohnen, das zum einen ganz den Geschmack der Zielgruppe trifft und zum anderen Investoren bedeutende Vorteile verschafft. In idealen Lagen sowie mit hoher Bau- und Wohnqualität erleichtert **CAMPUS VIVA** das Studium und bereichert das Portfolio. Bauherr und Eigentümer von **CAMPUS VIVA** Berlin ist die Projektgesellschaft Berlin Campus I GmbH, Rotwandstraße 11, 82031 Grünwald. Deren Gesellschafter und Geschäftsführer blicken auf mehr als 20 Jahre erfolgreiche Projektentwicklung, Projektsteuerung, Realisation und Vermarktung von Immobilien zurück. Das Gesamtvolumen aus den bisherigen Projektentwicklungen samt Vertrieb beträgt aktuell rund 750 Millionen Euro.

Seit 2003 wurden im Segment »Studentenwohnen« zehn Apartmenthäuser mit ca. 2.150 Apartments in München, Berlin, Bremen und Heidelberg realisiert bzw. projektiert.

CHANCEN & RISIKEN

1. INVESTITION

Im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen ist eine Immobilie grundsätzlich als wertbeständig und relativ krisensicher zu bezeichnen. Inflationäre Tendenzen, wie sie aufgrund der aktuellen Geldmarktpolitik befürchtet werden, sind aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten, weshalb langfristig betrachtet eine gute Chance zur Wertsteigerung besteht. Jedoch besteht in jeder Phase der Haltedauer auch das Risiko von Wertverlusten. Insofern birgt das angebotene Investment, wie jede andere Kapitalanlage auch, nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Mit diesem Beitrag will der Verkäufer den Erwerber möglichst umfassend auch über oftmals sehr unwahrscheinliche, jedoch potentiell denkbare Risiken aufklären. Nachfolgend werden daher einige der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Wesentlich für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind demnach zuverlässige Vertragspartner, ein guter Standort, eine rechtssichere Vertragsgestaltung, moderne und qualitativ gute Immobilien sowie ein durchdachtes, marktfähiges Nutzungskonzept, eine ordentliche Verwaltung, im Falle der Assetklasse »Studentisches Wohnen« ein ordentlicher Betreiber, eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung, eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide Finanzierung. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Beurteilung immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen zwangsläufig nur Prognosecharakter haben können. Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die dargestellten Chancen und Risiken auch kumuliert, d. h. gehäuft auftreten können. So ist denkbar, dass ein Investor im ungünstigsten Fall durch das gleichzeitige Eintreten mehrerer Risiken in den persönlichen Vermögensverfall gerät. Beispielsweise kann eine hohe Fremdfinanzierungsquote dazu führen, dass die Einnahmen die Ausgaben einschließlich Zinsen und Tilgung nicht decken und der Investor zeitgleich nicht in der Lage ist, die so entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, ggf. sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen, zu finanzieren bzw. auszugleichen.

2. VERTRAGSPARTNER

Die Wahl des richtigen Partners ist bei einer Immobilieninvestition von wesentlicher Bedeutung. Dies gilt sowohl für die Verkäufer- als auch für die Käuferseite. Die Campus Berlin I GmbH, hinter der die langjährig und erfolgreich am deutschen Markt agierende Immobiliengesellschaft Grundkontor Projekt GmbH, München, steht (nachfolgend nur »Verkäufer« genannt), schließt und hält daher nur Verträge mit Erwerbern, die durch einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes belegen können, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und/oder eingeplante Fremdmittel zugesagt sind. Umgekehrt offenbart der Verkäufer, der für dieses Projekt mit Finanzmitteln ausgestattet wurde, seine wirtschaftlichen Verhältnisse sowie seine Leistungsfähigkeit u. a. durch die in der Vergangenheit realisierten Referenzprojekte.

Bei Insolvenz des Verkäufers hat der Käufer nach der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch und der Bildung des Wohnungsteileigentums die Sicherheit auf Übertragung der erworbenen Wohneinheit. Die dingliche Sicherung durch eine Auflassungsvormerkung beinhaltet jedoch keine Sicherung des Anspruchs auf Fertigstellung der Baumaßnahmen. Der Erwerber muss möglicherweise in Absprache mit den übrigen Investoren den Ausbau teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung durchführen lassen, wenn der Verkäufer leistungsunfähig wird. Die Kosten hierfür kann er im Wege der Geltendmachung von Schadenersatz- oder Minderungsansprüchen verlangen bzw. gegen den Kaufpreis stellen. Im Falle der Insolvenz des Verkäufers kann dies dazu führen, dass die Restleis-

tungen oder Mängel gerichtlich festgestellt werden müssen, um eine lastenfreie Eigentumsumschreibung zu bewirken. Hierdurch kann es zu einer Erhöhung des Gesamterstellungsaufwandes z. B. durch Rechtsstreitigkeiten, Sachverständigengebühren, Ersatzvornahmen und erhöhte Baukosten kommen. Auch kann ein solches Szenario dazu führen, dass die Baumaßnahme insgesamt erst verspätet fertiggestellt werden kann.

Eine persönliche oder wirtschaftliche Verflechtung zwischen dem Verkäufer und der zu beauftragenden Hausverwaltungsfirma ProImmobilien Verwaltungsgesellschaft für Haus- und Grundbesitz GmbH, Göttingen, besteht nicht. Dem Erwerber ist es bei vertragsgerechtem Verhalten des Verkäufers nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Grundstückskaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Solche Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich der Verkäufer vertragswidrig verhält. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, z. B. Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive in der Person des Erwerbers, z. B. der im Nachhinein auftretende Wunsch, die Erwerbskosten für eine andere Vermögensanlage oder die private Lebensführung zu verwenden, gestatten nicht den Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Grundstückskauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und/oder sich ggf. verändernden wirtschaftlichen Verhältnisse eigentlich nicht mehr daran festhalten will.

3. VERTRAGSGESTALTUNG

Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Kauf einer Wohneinheit (als Teil- und Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes [WEG]) im Rahmen einer Studentenwohnanlage angeboten, für die die Baugenehmigung bereits erteilt worden ist. Es handelt sich um einen Kauf vom Bauträger. Dabei richtet sich die Kaufpreisfälligkeit nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Nach dem hier zugrunde liegenden Vertrag erfolgt die Zahlung nach Baufortschritt (§ 3 MaBV). Durch diese Schutzvorschrift ist sichergestellt, dass der Erwerber Zahlungen immer nur in der Höhe leistet, die auch dem Baufortschritt entsprechen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die MaBV nur der Kaufpreis selbst abgesichert wird, nicht jedoch die mit dem Wohnungskauf verbundenen Nebenkosten. Im Fall der Rückabwicklung kann der Erwerber daher die ihm wegen der Nebenkosten entstandenen Schäden ggf. nur teilweise oder auch gar nicht ersetzt erhalten. Falls das Bauvorhaben nicht beendet werden sollte, kann auch der Kreditgeber den Eigentumsübergang durch Ausübung seines Wahlrechtes nach § 3 Abs. 1 MaBV verhindern, indem er alle vom Erwerber auf den Kaufpreis geleisteten Zahlungen zurückgewährt. Im Kaufpreis enthalten ist auch die für eine Studentenwohnung erforderliche Erstausrüstung/Möblierung.

Im Übrigen wird eine Haftung für Mängel an Grund und Boden sowie Mängeln an dem noch zu errichtenden bzw. fertigzustellenden Bauwerk vom Verkäufer ausschließlich im Rahmen der im Kaufvertrag hierzu getroffenen Regelungen übernommen. Allgemein besteht, wenn der Verkäufer und/oder die von ihm beauftragten Bauunternehmer leistungsunfähig werden, das Risiko, dass das Bauvorhaben nicht wie vorgesehen fristgerecht und mängelfrei fertiggestellt wird oder im Falle der erfolgten Fertigstellung dann Mängelbeseitigungs- und gesetzliche Gewährleistungsansprüche nur bedingt oder gar nicht gegen diese durchgesetzt werden können.

Vom Veräußerer wurde bereits ein Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum geschlossen, in welchen der Erwerber eintritt (siehe hierzu »8. Verwaltung«). Daneben wurde zusätzlich ein Betreibervertrag mit der Campus Viva Service GmbH München geschlossen, in welchen der Erwerber ebenfalls eintritt (siehe hierzu »9. Betreiber-schaft«).

CHANCEN & RISIKEN

4. GEWÄHRLEISTUNG/QUALITÄT DER BAUMASSNAHMEN

Der Erwerber hat für das Bauwerk gemäß §§ 635 ff. BGB Gewährleistungsrechte gegen den Veräußerer/Bauträger für die Dauer von 5 Jahren ab Abnahme. Für die Einbaumöbel gilt eine Gewährleistungsfrist von 2 Jahren ab Abnahme. Daraus folgt, dass er während dieses Zeitraumes vom Veräußerer verlangen kann, daß dieser evtl. am Bauwerk durch Schlechtleistung bedingte auftretende Mängel beseitigt. Sollte der Veräußerer in dieser Zeit allerdings insolvent werden, sind diese Gewährleistungsansprüche ggf. nur zum Teil oder gar nicht mehr durchsetzbar, es sei denn, der Veräußerer hat die letzte Baurate in Höhe von 5% des Kaufpreises nur Zug um Zug gegen Übergabe einer Gewährleistungsbürgschaft in gleicher Höhe entgegengenommen. Dann könnten etwaige Mängel am Bauwerk während der Gewährleistungszeit bis zur Höhe von 5% ggf. auch durch andere Bauunternehmer beseitigt werden.

Der Wert einer Immobilie hängt neben der Auswahl eines geeigneten Standortes auch ganz wesentlich davon ab, ob deren Zuschnitt und Grundrisse den modernen, nutzerorientierten Anforderungen der mit der Immobilie angesprochenen Zielgruppe (hier Studenten) entspricht. Das zum Verkauf stehende Anlageobjekt wurde im Hinblick auf seine energetische Ausstattung nach den modernen Maßstäben eines KfW-70-Hauses konzipiert. Durch dieses Energiekonzept erfüllt die Immobilie zeitgemäße Anforderungen, die in der Folge im Vergleich zu herkömmlichen Immobilien zu verminderten Verbrauchskosten und damit einer geringeren Gesamtmiete führen können. Hinsichtlich der Berechnung der Wohnfläche gilt die Wohnflächenverordnung (WoFlV).

5. STANDORT

Der Wert einer Immobilie hängt zum großen Teil vom Standort ab. Hierbei wird unterschieden zwischen dem sogenannten Makrostandort (Stadt, in welcher sich die Investition befindet) und dem sogenannten Mikrostandort (Stadtteil/Gegend, in dem/der sich die Immobilie befindet). Das Umfeld des Hauses, in der sich die erworbene Einheit befindet, sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise können sich – auch in Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen – zum Vorteil, aber auch nachteilig verändern, was erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Einheit haben kann.

6. WIEDERVERKAUF/WERTENTWICKLUNG

Vermietete Eigentumswohnungen haben gegenüber der sogenannten »Selbstnutzer-Eigentumswohnung« im Verkaufsfall den Nachteil, dass diese – wenn sie nicht wieder entmietet sind – für die Käufergruppe »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 Halte-dauer zur deutlichen Absenkung des erzielbaren Verkaufspreises gegenüber der investierten Gesamtsumme (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten etc.) führen kann. Eine vermietete Wohneinheit ist deshalb als sogenannte Generationeninvestition ein vor allem langfristig zu betrachtendes Engagement, weil im Gesamtkaufpreis u. a. auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, die neben der dann erneut fällig werdenden Grunderwerbsteuer sowie den Notargebühren etc. bei einem insbesondere kurzfristigen Weiterverkauf unter Umständen nicht realisiert werden können bzw. wieder anfielen und dadurch den Verkaufspreis und somit die Gesamtrentabilität schmälern würden. Die der Nutzungsart »Studentisches Wohnen« immanente, erhöhte Wiedervermietungsrate kann bei weiterhin positiver Entwicklung des Mietmarktes sowie einer gleichbleibenden Renditeerwartung des Anlagemarktes ggf. aber auch zu einer Erhöhung des Wiederverkaufswertes führen, was aber lediglich als Chance zu bewerten ist.

7. VERMIETUNG

Es kommt für die Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Einheit an. Aufgrund des Standortes, der Wohnungsgrößen, der Architektur, des Energiekonzeptes sowie der hohen Nachfragesituation entsprechend gestalteter Wohnungen in Berlin geht der Herausgeber von einer potentiell guten Vermietbarkeit der Eigentumswohnungen aus. Die Nutzung des Gebäudes ist grundsätzlich nur zu Wohnzwecken gestattet. Die Wirtschaftlichkeit des Objektes hängt also auch und insbesondere von der Vermietung ab, d. h., ein Ausfall oder eine Untätigkeit bei Mietminderung o. Ä. kann zum Nichteintritt der gewünschten Rendite bzw. des Vermögenszuwachses führen. Bei den Kosten ist weiter zu beachten, dass die nicht umlagefähigen oder umlagefähigen Nebenkosten, insbesondere Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) bei etwaigen Mietausfällen oder Leerstand von den Wohnungserwerbern selbst zu tragen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Leistungen der Sondereigentumsverwaltung (u. a. Erstellung der Nebenkostenabrechnung, Durchführung von Übergaben und Abnahmen, Führen des Schriftwechsels etc.) kostenpflichtige Dienstleistungen darstellen, die vom Wohnungseigentümer bei Inanspruchnahme selbst zu tragen sind. Das Gleiche gilt für die Kosten der Verwaltung der Wohnungseigentümerschaft. Entsprechend der Nutzungsausrichtung der hier zu erwerbenden Wohneinheit gilt, dass vornehmlich an Studenten, Auszubildende, Fortzubildende sowie Lehrkräfte mit entsprechendem Nachweis vermietet wird, wengleich das Projekt insgesamt keiner Nutzungsbeschränkung im Sinne der Wohnnutzung unterliegt (freie Mieterwahl). Sollte sich in der Zukunft die Nachfragesituation dieser Nutzergruppen verringern, so kann das dazu führen, dass auch an einen anderen Personenkreis vermietet wird. Die Vermietung an diese spezifische Nutzergruppe birgt aufgrund der überwiegend zeitlich begrenzten Mietdauern aber die Chance, dass die Mieten bei jedem Mieterwechsel den jeweils aktuellen Marktverhältnissen angepasst werden können. Im Rückblick auf 25 Jahre Berliner Mietmarkt haben sich die Mieten im Durchschnitt stets nach oben entwickelt. Die vom Verkäufer angesetzten Miethöhen verstehen sich als Prognose für die nach der Fertigstellung des Objektes vorgesehene Erstvermietung. Auch wenn die angesetzten Werte vergleichsweise denen entsprechen, die von Mitbewerbern für vergleichbaren Wohnraum am Markt derzeit erzielt werden, kann nicht garantiert werden, dass diese zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Objektes auch tatsächlich erzielt werden. Die Miethöhen könnten insoweit auch geringer ausfallen; umgekehrt könnte aber auch der Fall eintreten, dass diese höher als prognostiziert ausfallen.

8. VERWALTUNG

Eine Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet wesentlich über die Werthaltigkeit einer Immobilie und ist unabdingbare Voraussetzung für eine mögliche Wertsteigerung. Zur Verwaltung einer Immobilie gehören im Wesentlichen sowohl die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums als auch des Sondereigentums. Durch die Tätigkeit des Verwalters kann sich der Gesamtzustand der Wohnanlage positiv oder negativ verändern. Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen. Die Kosten für die laufende Bewirtschaftung wurden auf Grundlage von Erfahrungswerten kalkuliert. Höhere Bewirtschaftungskosten – welche nicht ausgeschlossen werden können – verschlechtern die Rentabilität der Investition. Es ist auch eine Reduzierung denkbar, die dann zu einer verbesserten Rentabilität führen könnte. Dazu kommen noch die ggf. anfallenden Kosten des Steuerberaters des Investors. Der Erwerber ist verpflichtet, Wohngeld zu entrichten. Die Kosten der Verwaltung können nach jet-

CHANCEN & RISIKEN

ziger Rechtslage nicht auf die Mieter umgelegt werden. Hinsichtlich der Aufgaben und Pflichten des WEG-Verwalters betreffend das Gemeinschaftseigentum sowie zu weiteren Gebühren für besondere Leistungen des Verwalters und zu den Bewirtschaftungskosten wird auf den entsprechenden Verwaltervertrag verwiesen. Zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung gehört z. B. auch die sorgfältige Pflege und Instandhaltung- bzw. -setzung des Gemeinschaftseigentums und der Außenanlagen sowie die Bildung und Verwaltung der Instandhaltungsrücklage. Ein guter WEG-Verwalter schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene Eigentümergemeinschaft »an einem Strang« ziehen zu lassen, insbesondere bei wichtigen Entscheidungen in Eigentümerversammlungen wie z. B. zu beschließender Sonderumlagen, der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder dem Vorgehen gegen mit Wohngeld säumigen Miteigentümern. Im vorliegenden Objekt ist derzeit als Verwalter die Fa. ProImmobilien Verwaltungsgesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH aus Göttingen bestellt. Erwerber der Wohnungseigentumseinheiten, können auf Grundlage des der Teilungserklärung anhängenden Vertragsmusters mit der Hausverwaltungsfirma einen Vertrag über die Mietsonderverwaltung des Kaufgegenstandes abschließen. Auf die im Vertragsmuster aufgeführten Vergütungsregelungen wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

9. BETREIBERSCHAFT

Neben dem Verwalter hat der Initiator (Bauträger/Verkäufer) aufgrund der besonderen Ausrichtung der Immobilie auf »studentisches Wohnen« auch einen auf diesem Gebiet erfahrenen Betreiber mit der laufenden Betreuung des Objektes beauftragt. Es ist in diesem Zusammenhang nicht ausgeschlossen, dass dieses Vertragsverhältnis in der Zukunft von einem der beiden Vertragspartner nicht weiter verlängert wird und es daher erforderlich werden könnte, ggf. einen neuen Betreiber zu suchen. In diesem Zusammenhang ist nicht auszuschließen, dass ein neuer Betreiber die auf den jetzigen Betreiber übertragenen Aufgaben nicht zu denselben Konditionen übernimmt wie bisher. Das kann die erwartete Rendite für den Investor schmälern, ggf. aber auch steigern. Der eingesetzte Betreiber übernimmt insbesondere die Aufgabe der laufenden Wiedervermietung der Wohneinheiten, im Rahmen der ihm übertragenen Vollmachten. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des zu vereinbarenden Mietzinses, in dem er z. B. wirtschaftlich eigenständig entscheiden muss, ob er in einer eher schlechten Vermietungsphase die Mietempfehlung senkt, um eine Vermietung zu realisieren und einen Leerstand zu vermeiden, oder die Mietempfehlung während einer guten Vermietungsphase erhöht. Insoweit kommt es hinsichtlich des Mietergebnisses darauf an, ob der Betreiber ausreichend Kenntnis vom lokalen Mietmarkt hat und entsprechend angemessene Mietempfehlungen abgibt. Ungeachtet dessen kann selbstverständlich kein Betreiber garantieren, ob beispielsweise nach Ablauf einer bestimmten Zeit die Wohnung tatsächlich zu den empfohlenen Mietkonditionen vermietet wird bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

10. PFLEGE-, ERHALTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSPLANUNG

Wer sich für eine Investition in eine Immobilie entscheidet, ist gehalten, langfristig und vorausschauend zu planen. Zur langfristigen Planung gehört die rechtzeitige Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen etc. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt und ist in der Regel im monatlich vom Erwerber zu entrichtenden Wohngeld enthalten. Sie kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen, aber auch ermäßigen. Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftsei-

gentum (z. B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage etc.) von der Eigentümergemeinschaft gezahlt werden können. Erzielt die Eigentümergemeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 20 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich sein kann. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. Auch bei einer umfassenden Sanierung und Modernisierung sowie einem durchdachten Ausbau können während der Restnutzungsdauer der Einheiten auch bei Neubauten weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter erforderlich werden (z. B. bezüglich Ausstattung, Möblierung, Multimedia u. Ä.). Reicht z. B. die vom Verwalter gebildete Instandhaltungsrücklage nicht aus, notwendig werdende Reparaturen am Gemeinschaftseigentum zu bezahlen, so kann die Eigentümergemeinschaft unter Umständen auch gegen den Willen eines Erwerbers mehrheitlich eine Sonderumlage beschließen und durchsetzen. Vorsorglich wird auch darauf hingewiesen, dass alle Eigentümer gemäß WEG für die Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft gesamtschuldnerisch haften. Zu berücksichtigen ist ferner, dass der Erwerber die Kosten etwaiger Reparaturen an seinem Sondereigentum und dessen Ausstattung selbst zu tragen hat, soweit er vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen kann. Insofern ist zu empfehlen, auch hierfür von Anfang an Rücklagen zu bilden und diese ggf. in die Rentabilitätsberechnung einzustellen. Veräußert der Erwerber seine Einheit, so verbleiben seine Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Erwerber kann also keine Herauszahlung verlangen.

11. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Investor neben dem Kaufpreis üblicherweise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) zu bezahlen hat, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzurechnen sind. Die genannten Kaufpreise beinhalten bereits die Gegenleistung des Käufers für sämtliche Marketing- und Vertriebskosten, welche über der gewöhnlichen Maklercourtage liegen können. Die auf den Möblierungsanteil entfallenden Anschaffungskosten sind im Kaufvertrag bezeichnet und wurden vom Verkäufer ermittelt. Die abschließende Prüfung und Anerkennung obliegt aber dem zuständigen Finanzamt. Dies kann zu einer Veränderung der steuerlichen Annahmen führen, wofür der Verkäufer jedoch keine Haftung übernehmen kann. Gleiches gilt für sonstige Prognosen, wie z. B. Berechnungsmodelle etc. Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin der Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, beispielsweise vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren, muss nämlich damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Außerdem ist eine Veräußerung der nicht selbst genutzten Wohnung vor Ablauf von 10 Jahren nicht sinnvoll, weil ein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn entstehen kann. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer nur spekulativen Charakter und können daher, insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum, nur unverbindlich sein. Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbskosten. Der Erwerber hat die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, ggf. das Agio, eventuell Bausparbeiträge und eventuell Gebühren für die Finanzierungsvermittlung

CHANCEN & RISIKEN

etc. zu tragen. Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Abnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung – oder durch sonstige Vorteile, die sich der Erwerber erwartet, z. B. Steuerersparnisse – abgedeckt sind. Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) ggf. zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen möglicherweise erneut finanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Investor demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein kann als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Die Finanzierung ist ausschließlich Sache des Käufers. Bei der Entscheidung zum Investment sind neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z. B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit, Einkommen im Übrigen etc.) zu berücksichtigen. Soweit der Investor den Erwerb seiner Wohneinheit durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Wohneinheit. Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus. Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, bevor er eine verbindliche Kreditzusage hat, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Grundstückskaufvertrag zustande kommt, ohne dass der Erwerber – mangels Kreditzusage – über die Mittel verfügt, den Grundstückskaufpreis zu bezahlen. Dann ist denkbar, dass der Verkäufer in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt und dessen Privatinsolvenz herbeigeführt wird.

Der Investor sollte prüfen, ob er sich im Falle eines ganz oder teilweise aus Kreditmitteln erfolgten Erwerbs einer Wohneinheit Zins und Tilgung abzüglich der Mieteinnahmen leisten kann; sollte dies nicht der Fall sein, wird von einer Investition abgeraten.

Es gibt verschiedenartigste Finanzierungsmodelle mit mannigfaltigen Chancen und Risiken, die individuell auf die Bedürfnisse des Investors zugeschnitten werden können. Der Investor sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen bzw. sich beispielsweise von seinem Vertriebspartner und Steuerberater eingehend informieren und aufklären lassen.

12. STEUERLICHE ASPEKTE

Der Investor erzielt im Falle der Vermietung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die steuerlichen Ergebnisse (Gewinne oder Verluste) aus der Investition führen zu einer Senkung oder Erhöhung des zu versteuernden Einkommens des Investors. Bei einer Investition in eine Immobilie ist daher davon abzuraten, bei der Liquiditätsplanung zur Finanzierung und zur Unterhaltung der Immobilie allein auf Steuerbegünstigungen abzustellen oder diese als Voraussetzung zum Investment zu betrachten. Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zur Zeit dieser Herausgabe geltenden Steuergesetze und Verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen bleiben. Abweichende Interpretationen durch die Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen werden. Die Erläuterungen der steuerlichen Behandlung der Investition spiegeln nur grundsätzlich denkbare Rahmenbedingungen wider und ersetzen in keinem Fall die persönliche und individuell auf den Erwerber abgestimmte Steuerberatung. Für das Erreichen vom Investor verfolgter steuerlicher Ziele kann daher weder vom Prospektherausgeber noch einem Vermittler eine Haftung jeglicher Art übernommen werden.

13. KUMULATION VON CHANCEN UND RISIKEN/ ANGABENVORBEHALT

Das vorliegende Angebot enthält die Chance zur werthaltigen Immobilieninvestition, wobei die Risiken abgewogen werden müssen. Im Extremfall können die beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdende Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Investors führen.

Die vorstehende Darstellung der Chancen und Risiken kann nicht abschließend und vollständig sein und enthält nur die nach Auffassung des Herausgebers wichtigsten Aspekte. Weitergehende Auseinandersetzungen würden den Rahmen der gebotenen Übersichtlichkeit der Darstellung übersteigen. Ergänzend steht der Herausgeber einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. auftretender Fragen zur Verfügung. Weil auch die individuellen Bedürfnisse, Umstände und Möglichkeiten eines Investors zwangsläufig nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, wird in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (beispielsweise Rechtsanwalt oder Steuerberater) empfohlen.

München, November 2014

CAMPUS VIVA München //
CAMPUS VIVA Bremen //
CAMPUS VIVA Heidelberg //



Überzeugen Sie sich in unseren
Referenz-Objekten:

Wir vermitteln Ihnen gerne einen individuellen
Besichtigungs- und Beratungstermin!

