



# PALAIS BINGIUM 36

*Dromersheimer Chaussee*





# PALAIS BINGIUM 36

# DROMERSHEIMER CHAUSSEE





**„Mit dem Team der HNG Verwaltungs AG beraten wir seit 30 Jahren unsere Kunden zum Thema Immobilie als Kapitalanlage, zum Vermögensaufbau und zur Vermögenssicherung. In diesem Zeitraum haben wir erfolgreich mehrere tausend Wohnungen vermarktet. Das Einzigartige und Besondere bei uns ist die Systemimmobilie.“**

HNG AG

*„Wir sind die  
Hessen Nassauische  
Grundbesitz“*



## SIE INVESTIEREN, WIR KÜMMERN UNS UM DIE DETAILS

Wir entwickeln maßgeschneiderte Immobilienprodukte für Kapitalanleger, und das schon seit fast drei Jahrzehnten. Wir machen Menschen zu Wohnungseigentümern und ermöglichen ihnen so eine inflationsgeschützte Zusatzrente und einen Vermögensaufbau mit echten Werten. Wohnraum als Grundbedürfnis eines jeden Menschen, die starken Mieterstrukturen in Deutschland und Objekte in guten, nachhaltigen Lagen ziehen viele Investoren an. Unsere Bestandsimmobilien sind seit vielen Jahren begehrte Anlageprodukte.

Mit nachhaltigem Erfolg haben wir bereits mehrere tausend Wohneinheiten verkauft. Gerade institutionelle Anleger und Banken, Versicherungen, Stiftungen, Fondsgesellschaften und Family Offices bevorzugen diese Immobilien für ihre Anlageportfolios. Unser durchdachtes SystemImmo-Konzept ermöglicht auch privaten Sparern, in ausgesuchte Bestandsimmobilien zu investieren – wie die Profis. Damit erhält und schafft die HNG AG bezahlbaren Wohnraum in Metropolregionen und entwickelt erfolgreich nachhaltige Immobilienkonzepte für die Zukunft.





## RHEINLAND-PFALZ: GESCHICHTSTRÄCHTIGE VIELFALT



## IM HERZEN EUROPAS

Mit rund 4,1 Millionen Einwohnern ist Rheinland-Pfalz nach der Einwohnerzahl das sechstgrößte und nach der Fläche das neuntgrößte von 16 deutschen Bundesländern. Besonders macht das Bundesland im südlichen Westen Deutschlands seine traditionsreiche Geschichte, die zentrale Lage im Herzen Europas und die vielfältigen Landschaften. Grundpfeiler des Erfolgs der rheinland-pfälzischen Wirtschaft sind Außenwirtschaft, Industrie und Mittelstand. Rheinland-Pfalz ist eines der exportstärksten Länder der Bundesrepublik Deutschland und besitzt eine starke industrielle Basis.

Hier denkt und handelt man weltoffen und europäisch – kein Wunder, denn Rheinland-Pfalz grenzt an Frankreich, Belgien und Luxemburg und liegt damit im wirtschaftlichen wie politischen Herzen Europas. Kinder lernen die Sprachen der Nachbarn schon in der Grundschule.

Bedingt durch diese Lage blicken die Rheinland-Pfälzer auf eine lange Tradition grenzüberschreitender Zusammenarbeit zurück. Gemeinsame Strategien in Sachen demografischer Wandel, Bildungspolitik, Energiewende, Gesundheitsversorgung oder Raumentwicklung machen die Zusammenarbeit über Ländergrenzen hinweg lebendig. Diese Projekte stehen für europäische Werte und haben Modellcharakter für die europäische Gemeinschaft.

### WIRTSCHAFT UND WISSENSCHAFT

Zukunftsweisende Wirtschaftspolitik für den Mittelstand hat in Rheinland-Pfalz aus Tradition oberste Priorität. Dazu gehört insbesondere die Förderung moderner Technologie. Wissenschaft und Wirtschaft arbeiten Hand in Hand.

Forschungseinrichtungen und Hochschulen geben Innovationsimpulse, Technologiezentren bieten eine ideale Plattform für Unternehmensgründungen und universitäre Spin-offs.

Mehr als 20 Hochschulen und Forschungseinrichtungen sorgen für qualifizierten Nachwuchs durch ein gebührenfreies Erststudium. Die Ingenieurausbildung und das duale Ausbildungssystem mit gut ausgebildeten Facharbeitern und Meistern genießen Weltruf. Auch die Technische Hochschule Bingen spielt in diesem Konzept, in dem sich Wissenschaft und Wirtschaft gegenseitig motivieren, eine entscheidende Rolle.



## NATURERLEBNIS RHEINLAND-PFALZ

Wer motiviert arbeitet, forscht und studiert, braucht hin und wieder eine Auszeit. Kaum etwas eignet sich besser, um Energie zu tanken, als landschaftliche Idylle. Flusstäler, Weinberge, tiefe Wälder, Felsenmeere, Seen und Maare prägen das einmalige Landschaftsbild des Bundeslandes. Jede Region präsentiert ihre eigene Geschichte aus über 2.000 Jahren mit sichtbarem Stolz. Allein vier UNESCO-Kulturdenkmäler bieten außergewöhnliche Eindrücke und Erlebnisse. Kein Wunder, dass Rheinland-Pfalz zu den attraktivsten deutschen Urlaubsregionen gehört.

Insbesondere das Rheintal ist berühmt für seine historischen Bauwerke: mächtige Kirchen aus dem Mittelalter sowie imposante Burgen und romantische Schlösser. Mit rund 40 Burgen, Schlössern und Festungen zwischen Bingen und Koblenz bietet das Rheinufer des Mittelrheintals sogar die größte Burgendichte weltweit.

### GENUSSREGION

In Rheinland-Pfalz werden Lebensfreude und Genuss aus Tradition großgeschrieben. Die Weine aus Deutschlands Weinland Nummer eins sind international ausgezeichnet und anerkannt. Die Pfalz ist, nach Rheinhessen, mit mehr als 230 Quadratkilometern Anbaufläche das zweitgrößte deutsche Weinbaugebiet. Insgesamt 45 weiße und 22 rote Rebsorten sind hier zugelassen.

Auch wenn einst die Römer die ersten Weinstöcke in die Pfalz gebracht haben, ist Wein aus Rheinland-Pfalz heute so gefragt wie nie. Kaum ein Weinbaugebiet profitierte vom Qualitätssprung der letzten Jahre so sehr wie die Pfalz mit all ihren engagierten und bestens ausgebildeten Jungwinzern.





Rheinland-Pfalz –  
ein Ort zum Leben für  
jede Generation



Weinbauregion –  
international bekannt für  
hervorragende Weine



## MAINZ – MEHR ALS SINGEN UND LACHEN

Die Landeshauptstadt Mainz ist geprägt von einer geschichtsträchtigen Architektur, die teilweise noch auf die alten Römer zurückgeht. Noch heute findet man Überreste jener Zeit am Römischen Theater. Die Mainzer Synagogen und jüdischen Friedhöfe und der im romanischen Stil erbaute Mainzer Dom St. Martin mit seiner 1.000-jährigen Geschichte erscheinen im Vergleich geradezu neuzeitlich.

Mainz ist eine der ältesten Städte Deutschlands und trotzdem ist die Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz eine junge Stadt. Die Johannes-Gutenberg-Universität lockt Studierende aus dem In- und Ausland, denn Mainz zählt zu den bekanntesten Universitätsstädten Deutschlands. Mit 75 Fächern und zahlreichen Fachkombinationen bietet die Universität mehr als 260 Studiengänge, die Zahl der Studierenden in der Stadt und auch in der Region wächst stetig.

### MAINZER STADTLIBEN

Die Universitätsstadt lebt durch zahlreiche Cafés, Restaurants und Weinlokale. In der Altstadt findet man noch verwinkelte Gassen mit Fachwerkhäusern und kleinen netten Boutiquen, die jederzeit zu einem gemütlichen Bummel einladen. Im Sommer locken urbane Beachclubs an das Rheinufer und laden zum Chillen ein. Aber Mainz ist auch eine berühmte Fastnachtshochburg. Der zweitgrößte Fastnachtsumzug nach Köln findet jedes Jahr an Rosenmontag in Mainz statt.

### ZENTRALE LAGE

Die Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz liegt gleich neben der Landeshauptstadt von Hessen, Wiesbaden. Beide Städte trennt der Rhein. Verbunden sind sie über die Theodor-Heuss-Brücke.

Mainz und Wiesbaden sind nur wenige Kilometer von dem malerischen Städtchen Bingen entfernt. Auch die Finanzmetropole Frankfurt ist von dort mit Bahn oder Auto schnell zu erreichen. Es wundert also nicht, dass es immer mehr Menschen in die Idylle des Rheinlandes zieht.

### LEBEN UND ARBEITEN IN DER REGION

#### ▪ ZDF & SAT.1

Das Zweite Deutsche Fernsehen ist eine der größten Fernsehanstalten Europas. Rund 3.500 Mitarbeiter sind bei dem Fernsehsender fest angestellt. Weiterhin sind über 4.500 freie Mitarbeiter für das ZDF tätig.

#### ▪ SWR

Die Rundfunkanstalt hat neben ihrem Sitz auf dem Mainzer Hartenberg noch weitere Standorte in Baden-Baden und Stuttgart. In Mainz arbeiten gut 1.300 Mitarbeiter.

#### ▪ UNIVERSITÄTSMEDIZIN JGU

Größter Arbeitgeber in Mainz ist die Universitätsmedizin der Johannes-Gutenberg-Universität. Circa 8.300 Menschen sind hier tätig. In über 60 Kliniken, Instituten und Abteilungen behandelt die medizinische Einrichtung jährlich rund 355.000 Patienten (Stand 2021).

#### ▪ WERNER & MERTZ

Das Mainzer Traditionsunternehmen steht für Marken wie Erdal, Frosch und tana und ist als innovatives Unternehmen auf dem europäischen Markt bestens etabliert. Das Unternehmen beschäftigt ca. 1.050 Menschen weltweit (Stand 2019).

#### ▪ BOEHRINGER INGELHEIM

Weltweit arbeiten mehr als 51.015 Mitarbeiter in 146 Gesellschaften für das Unternehmen (Stand 2019). Stammsitz und Zentrale des Unternehmensverbandes ist Ingelheim am Rhein. Hier werden Arzneimittel und Wirkstoffe für den gesamten weltweiten Unternehmensverband produziert.

#### ▪ WEBER-STEPHEN DEUTSCHLAND

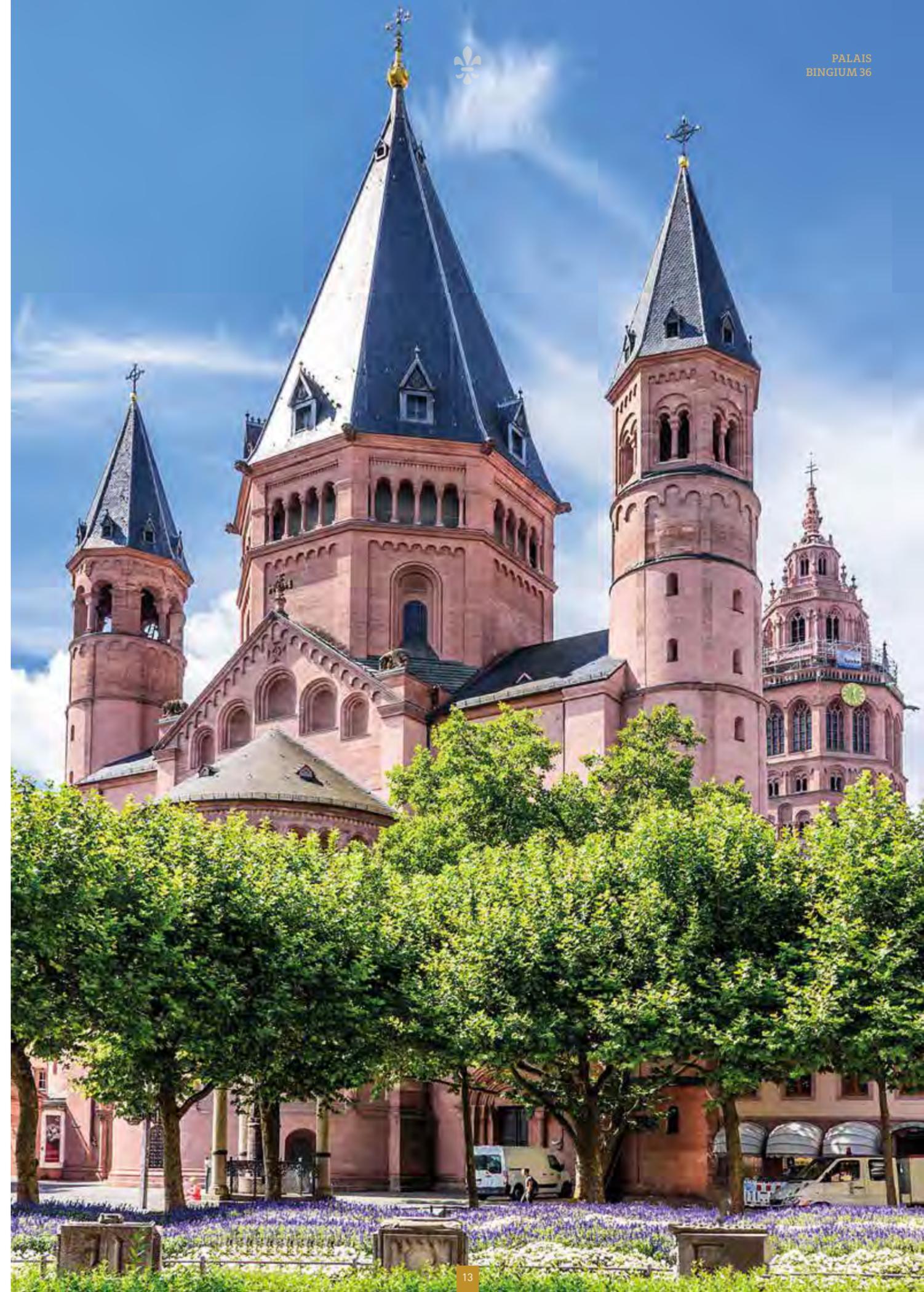
Weber-Stephen wurde 1999 als Tochtergesellschaft des amerikanischen Unternehmens in Ingelheim am Rhein gegründet. Unter dem Markennamen Weber Grill vertreibt das Unternehmen Grills in allen Variationen und eine große Auswahl an Zubehör.

#### ▪ DB CARGO

Das internationale Transport- und Logistikunternehmen hat seinen Satzungssitz in Mainz.

#### ▪ SCHOTT AG

Die Schott AG mit Hauptsitz in Mainz ist ein internationaler Technologiekonzern, der auf die Herstellung von Glas und Glaskeramik spezialisiert ist.





## BINGEN – LEBENSFREUDE, OFFENHEIT UND GASTFREUNDSCHAFT

Bingen liegt im Herzen von vier hervorragenden deutschen Weinanbaugebieten: Rheinhessen, Nahe, Mittelrhein und Rheingau. Das außergewöhnlich milde Klima wird durch die schützenden Taunushügel begünstigt – ideale Bedingungen für besondere Weine. Schon Hildegard von Bingen schätzte vor über 800 Jahren den edlen Tropfen und erstellte mehr als 30 Kräuterrezepturen mit Wein aus ihrer Heimat. Heute können Besucher auf speziellen Weinwanderungen, Planwagenfahrten oder Weinproben mehr über das edelste Produkt der Stadt erfahren – und ein Glas Eiswein kosten! Auf diesen sind die Einwohner Bingens besonders stolz.

Aber das moderne Bingen bietet deutlich mehr: Die rund 27.000 Einwohner genießen das Wohnen und Leben in ländlicher Idylle kombiniert mit allen Annehmlichkeiten eines traditionellen Universitäts- und innovativen Wirtschaftsstandorts. Heute ist die kleine Stadt am Rande des Ballungszentrums Rhein-Main ein Ort der Forschung, der Vielfalt, des Zusammenhalts und der Begegnungen.

### KULTURUFER BINGEN

Im statistischen Mittel scheint in Bingen von Mai bis September zehn Stunden am Tag die Sonne, die Temperaturen liegen bei durchschnittlich 18 bis 23 Grad. Kein Wunder, dass in Bingen viel draußen gelebt wird. Ein beliebter Treffpunkt bei Einheimischen und Touristen ist die Uferpromenade, das Kulturufer Bingen, am Rhein. Auf drei Kilometern laden Restaurants, Vinotheken und Biergärten zum Verweilen mit Blick auf den Fluss ein. Museen, Gärten, Schiffe und Galerien sorgen für kulturelle Abwechslung. Das Kulturufer Bingen besteht aus den Geländeteilen Hafencamp-Gartenstadt, Hindenburganlage, Rhein-Nahe-Eck und dem Park am Mäuseturm und jeder Teil hat ganz besondere Attraktionen zu bieten. Zusätzlich finden jedes Jahr Kultur-Events statt, wie z. B. das Kulturuferfest am ersten Sonntag im Juli. Hier gibt es immer etwas zu sehen, einen guten Wein zu trinken oder neue Anlässe, mit Freunden und Familie das kulturelle Angebot der Stadt zu entdecken.

### HILDEGARD VON BINGEN

Die bekannteste Bürgerin der Stadt ist an vielen Stellen der Stadt präsent. Das Museum am Strom erzählt von der 2.000-jährigen Geschichte der Stadt seit ihren römischen Anfängen und widmet Hildegard von Bingen eine große moderne Ausstellung. Angeschlossen ist der Hildegarten, in dem Hildegards Heilkunde veranschaulicht wird. Auf Hildegards Spuren kann man sich auch auf dem Rochusberg begeben – mit der Rochuskapelle und dem Hildegard-Forum der Kreuzschwestern.

### SPORTREGION BINGEN

Auch Sportbegeisterte finden in Bingen und Umgebung ihr Outdoor-Paradies. Golfen, Radfahren oder Joggen entlang den Ufern von Rhein und Nahe, die Möglichkeiten sind vielseitig. Die Wälder und Flusslandschaften, die Weinberge mit historisch bedeutsamen Schlössern und Burgen sind die Kulisse für ausgedehnte Wander- & Radtouren. Bei sommerlichen Temperaturen lohnt ein Besuch im Naturschwimmbad mit spektakulärem Blick über den Rhein bis in den Rheingau.

### LEBEN UND ARBEITEN IN BINGEN

Die Stadt Bingen ist der regionale Einzugsbereich für 100.000 Menschen, die in der Region leben und arbeiten.

Zahlreiche bedeutende Arbeitgeber sind hier ansässig und nutzen die Nähe zu Wissenschaft und Forschung:

- WEINHANDELSHAUS REH-KENDERMANN
- CSM DEUTSCHLAND
- GLOBUS HANDELSHOP
- AMC DEUTSCHLAND
- LÖWEN ENTERTAINMENT
- LÖWEN PLAY
- MCDONALD'S
- KÜHNE & NAGEL
- SCHENKER AG
- EDEKA





## WEIN, KULTUR UND GENUSS

Ein zentraler Schwerpunkt in Bingen ist die Weinindustrie, die Logistik und der Tourismus. Immerhin 1,2 Millionen Menschen besuchen die beliebte Region jedes Jahr, mit steigender Tendenz.

### UFERPROMENADE

An der neu gestalteten Uferpromenade ist für jeden etwas dabei: Restaurants, Vinotheken und Biergärten mit Blick über den Rhein und die sanften Hügel des beginnenden Mittelrheintals locken nach einem schönen Spaziergang am Ufer mit regionalen Weinen und kulinarischen Genüssen.

Durch die Landesgartenschau im Jahr 2008 konnte die Stadt an den Rheinanlagen von umfangreichen Modernisierungen profitieren. Heute wird das Gelände als sogenanntes Kulturufer mit verschiedensten Attraktionen genutzt. Das Ufer ist Kulisse, Begegnungsstätte, Spielplatz, Open-Air-Bühne, Park, Museum und Galerie. Noch mehr erleben lässt sich z. B. auf einer Schiffsrundfahrt durch das nahe Mittelrheintal. Ebenfalls besonders sehenswert ist der Mäuseturm mit seiner historischen Bedeutung.

### RESTAURANT ZOLLAMT

Kulinarische Höchstleistungen am romantischsten Platz von Bingen gibt es im „Restaurant – Bar – Grill Zollamt“. Die Lage direkt am Rhein bietet romantische Sonnenuntergänge, die unvergessen bleiben. Das über die Region hinaus bekannte Restaurant lädt mit einem „800°C-Grill“ und einem breiten Sortiment an genussvollen Weinen zum Verweilen am Wasser ein. Das Lokal ist als kulinarisches Wahrzeichen von Bingen bekannt.



### SCHIFFFAHRT

Die Uferpromenade in Bingen ist zentrale Anlaufstelle der KD – Köln-Düsseldorfer Schifffahrtsgesellschaft. Regelmäßig wird Bingen von Fahrgastschiffen angefahren.

### BINGEN-RÜDESHEIMER RHEINFÄHREN

Die Fährverbindung zwischen Bingen und Rüdesheim ist seit Jahrhunderten ein lebenswichtiges Verkehrsmittel am Fluss, denn zwischen Koblenz und Wiesbaden gibt es auf über 90 km Länge keine Brücke über den Rhein. Die Fahrzeiten von Personen- wie Autofähre sind kurz und dauern nur wenige Minuten. Für den einen eine tagtägliche Tour zwischen Wohnort und Arbeitsplatz, für den anderen aber auch eine kleine Rheinschiffahrt, die sogar Erlebnischarakter besitzt.

### RHEIN IN FLAMMEN

Der „Rhein in Flammen“ begeistert Jahr für Jahr hunderttausende Besucher, die das Spektakel von Schiffen auf dem Rhein oder von dessen Ufer beobachten und genießen.



## TECHNISCHE HOCHSCHULE BINGEN

### STUDIERN IN BINGEN

Die Technische Hochschule Bingen zieht Studierende aus aller Welt an. Seit 1897 bildet die TH Bingen Ingenieure und Naturwissenschaftler in über 30 Studiengängen aus. Mit rund 2.600 Studierenden, über 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, davon 70 Professorinnen und Professoren, ist sie die einzige Hochschule in Bingen und die einzige im Landkreis Mainz-Bingen. Im Wintersemester 2018/19 waren 2.731 Studierende eingeschrieben, darunter Studierende aus etwa 50 Staaten.

Die Hochschule bietet ein breites Spektrum zum Studium der verschiedensten Ingenieursdisziplinen. Neben dem klassischen Vollzeitstudium ermöglichen viele Studiengänge ein duales Studium mit vertiefter Praxis, parallel zur Ausbildung oder zum Beruf.

Ihren hervorragenden Ruf verdankt die Hochschule auch der Zusammenarbeit mit den ortsansässigen Unternehmen. Diese Kombination schenkt den Studentinnen und Studenten einen direkten Bezug zur Praxis. So kann die Hochschule sich an den konkreten Bedürfnissen der Lebens- und Arbeitswelt orientieren und ihren Absolventinnen und Absolventen sichere Karrierewege in Wirtschaft und Wissenschaft eröffnen.



**TH BINGEN**  
University of Applied Sciences

Zudem sammeln Studierende über verschiedene Austauschprogramme internationale Erfahrungen.

Ein Studium in Bingen bedeutet persönliche Betreuung, kurze Wege und offene Türen an einer modernen Campus-Hochschule mit Tradition.





## GUTE ARGUMENTE FÜR DEN LANDKREIS MAINZ-BINGEN

### WACHSENDER IMMOBILIENMARKT

~11,00 €/m<sup>2</sup>

kostet eine 30 m<sup>2</sup> große Wohnung im Schnitt in Bingen<sup>1</sup>

9,26 €

Durchschnittlicher Mietpreis pro m<sup>2</sup> bei Neuvermietung in Bingen<sup>2</sup>

7 WOHNUNGEN

Nur sieben Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> werden aktuell in Bingen angeboten<sup>3</sup>

### GEFRAGTE LAGE



Der IC 31 bringt Sie direkt nach Mainz, Frankfurt, Würzburg oder in die andere Richtung nach Köln



30 Minuten dauert die schnellste Verbindung zum Flughafen Frankfurt



10 Minuten nach Ingelheim  
25 Minuten nach Mainz  
35 Minuten nach Wiesbaden  
40 Minuten nach Frankfurt a. M.

### LEBENDIGE STÄDTE

PLATZ 9

Mainz belegt Platz 9 auf der Liste der teuersten und attraktivsten Städte Deutschlands<sup>4</sup>

2 JAHRE

Zwei Jahre muss man auf ein Zimmer in einem Studentenwohnheim in Mainz und Umgebung warten



TH Bingen:  
30 technisch-naturwissenschaftliche Studiengänge<sup>5</sup>

### FLORIERENDE WIRTSCHAFT



Geprägt durch den Weinbau – vier Anbauggebiete: Rheinhessen, Mittelrhein, Nahe und Rheingau



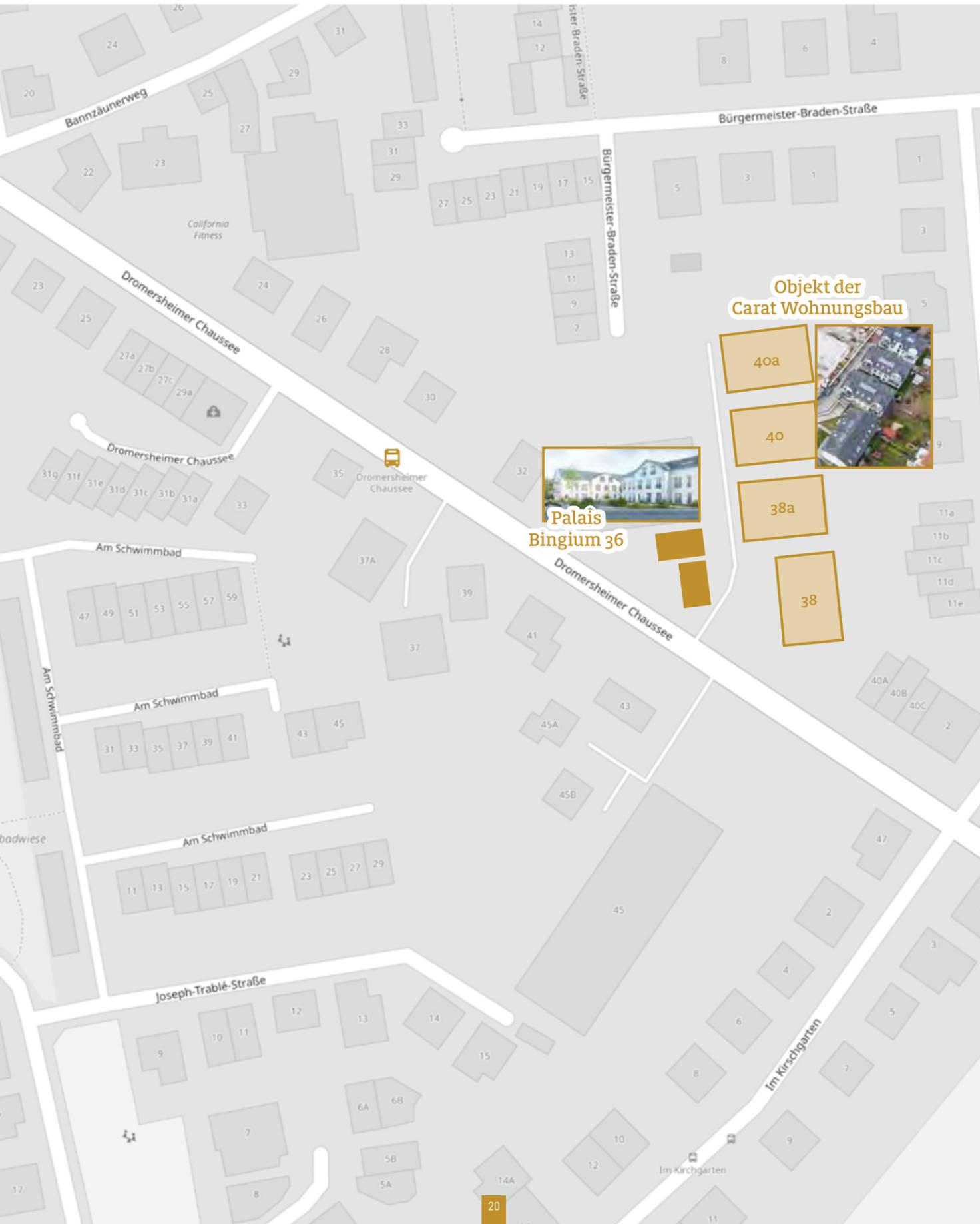
Mehr als 70 Winzer bewirtschaften eine 531 Hektar große Fläche



1,2 Millionen Menschen besuchen die Region jährlich



Quellen:  
(1) [www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Bingen-am-Rhein/6464](http://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Bingen-am-Rhein/6464)  
(2) [www.immobilienscout24.de; Stand 04/2021](http://www.immobilienscout24.de; Stand 04/2021)  
(3) [www.statista.com/statistik/daten/studie/71885/umfrage/mietpreise-in-den-groessten-staedten-deutschlands/](http://www.statista.com/statistik/daten/studie/71885/umfrage/mietpreise-in-den-groessten-staedten-deutschlands/)  
(4) [www.th-bingen.de/](http://www.th-bingen.de/)  
(5) [www.th-bingen.de/](http://www.th-bingen.de/)



## BINGEN-BÜDESHEIM – NAH AM ZENTRUM

Wie beim Wein ist auch bei Immobilien die Lage entscheidend und Bingen bietet auch hier viele Vorteile. Eine gute Lage bedeutet vor allem eine schnelle Anbindung an Arbeits- oder Studienplätze und kurze Wege für die Geschäfte des täglichen Bedarfs. In Bingen ist nichts weit voneinander entfernt. Die kurzen Wege sind ein wichtiger Faktor für die hohe Lebensqualität der Stadt. Der Stadtteil Bingen-Büdesheim punktet durch seine gute Infrastruktur. Hier liegt alles nahe beieinander: Campus, soziale Infrastruktur und Arbeitgeber.

### MODERNER STADTTEIL

Unsere Micro-Appartements an der Dromersheimer Chaussee 36 erfüllen alle Ansprüche moderner Eigentümer. Sie liegen im zentralen Stadtteil Bingen-Büdesheim. Mit rund 7.500 Einwohnern ist Büdesheim Bingens zweitgrößter Stadtteil. Alle Einrichtungen wie Innenstadt, Bahnhof oder die Technische Hochschule sind von hier aus leicht erreichbar. Zur Hochschule sind es zu Fuß lediglich 1,6 Kilometer, den Bahnhof Bingen erreicht man mit dem Auto innerhalb von fünf Minuten.

Bingen hat in den letzten Jahren viel in dieses Viertel investiert: Im Rahmen des Projektes „Alles im grünen Bereich“ wurden verschiedene Maßnahmen getroffen, die das Leben in Büdesheim noch attraktiver machen. Die Hauptdurchgangsstraßen wurden saniert und ein neuer Kreislauf an der Ecke zur Dromersheimer Chaussee fertiggestellt. Auch das alte Büdesheimer Rathaus, das 1539 erbaut wurde, erstrahlt nach umfangreichen Restaurierungsarbeiten in neuem Glanz. Die „grüne Lunge“, der Entenbach, wurde renaturiert und lädt nun zum Erholen ein. Das Ufer der Nahe ist schnell erreichbar, aber auch verschiedene Freizeit- und Sportangebote, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im direkten Umfeld der Appartements.

### INFRASTRUKTUR BINGEN-BÜDESHEIM

#### Bus

Zwei Buslinien halten fußläufig entfernt.

#### Bahnhof

Der Bahnhof ist ca. 5km entfernt, mit dem Auto etwa 7 Minuten Fahrzeit. Von dort fahren Züge in 15 Minuten zum Hbf. Mainz und in 40 bis 50 Minuten zum Hbf. Frankfurt.

#### Flughafen

Circa 45 Minuten zum Frankfurt Airport mit dem Auto und 35 Minuten mit der Bahn.

#### Autobahn

1,6 km zur A61 und 3,3 km zur A60.

### SOZIALE UMGEBUNG

#### Kindergärten

Büdesheim bietet vier Kindergärten, der nächste Kindergarten mit Kita ist keine 200 Meter entfernt.

#### Schulen

Direkt im Stadtteil Büdesheim liegen fünf Schulen, darunter eine Grundschule und eine Integrierte Gesamtschule.

#### Einkaufen

Mehrere Supermärkte sind ca. 1,5 Kilometer entfernt.

#### Universität

Die TH Bingen ist keine zwei Kilometer Fußweg entfernt.

#### Freizeit

Büdesheim bietet verschiedene Sportmöglichkeiten wie ein großes Sportzentrum, ein Fitnessstudio und eine Tanzschule. Zum Kulturufer sind es knapp 4,5 Kilometer.



## WOHNEN IM PALAIS BINGIUM 36

<b>Produkt</b>	Neubau von zwei Appartementwohnhäusern
<b>Baujahr</b>	Fertigstellung geplant Ende 2022
<b>Standort</b>	Dromersheimer Chaussee 36 55411 Bingen am Rhein
<b>Wohneinheiten</b>	35
<b>Garagen/Stellplätze</b>	Tiefgarage und Pkw-Außenstellplätze
<b>Wohnungsgrößen</b>	1- und 2-Zimmer-Wohnungen
<b>Wohnflächen</b>	32,88 m <sup>2</sup> bis 57,43 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	ca. 1.700 m <sup>2</sup>

Auf dem Grundstück in der Dromersheimer Chaussee entstehen Micro-Appartements der Extraklasse.

Drei Geschosse – zurückgenommen im stillvollen Design mit insgesamt 35 Einheiten und einem guten Energiekonzept. Qualität und Wertigkeit kombiniert mit optimaler Ausnutzung stehen hier ganz klar im Vordergrund.

Das klare Außenbild steht auch für die Gestaltung des Innenausbaus.

Die geplanten 1- und 2-Zimmer-Wohnungen mit kleinem Bad sind optimal für alle, die gleichzeitig die Vorzüge einer guten Infrastruktur mit einer schnellen Anbindung nach Frankfurt und Mainz und eine idyllische Wohnsituation zu bezahlbaren Preisen zu schätzen wissen.

### HIGHLIGHTS\*

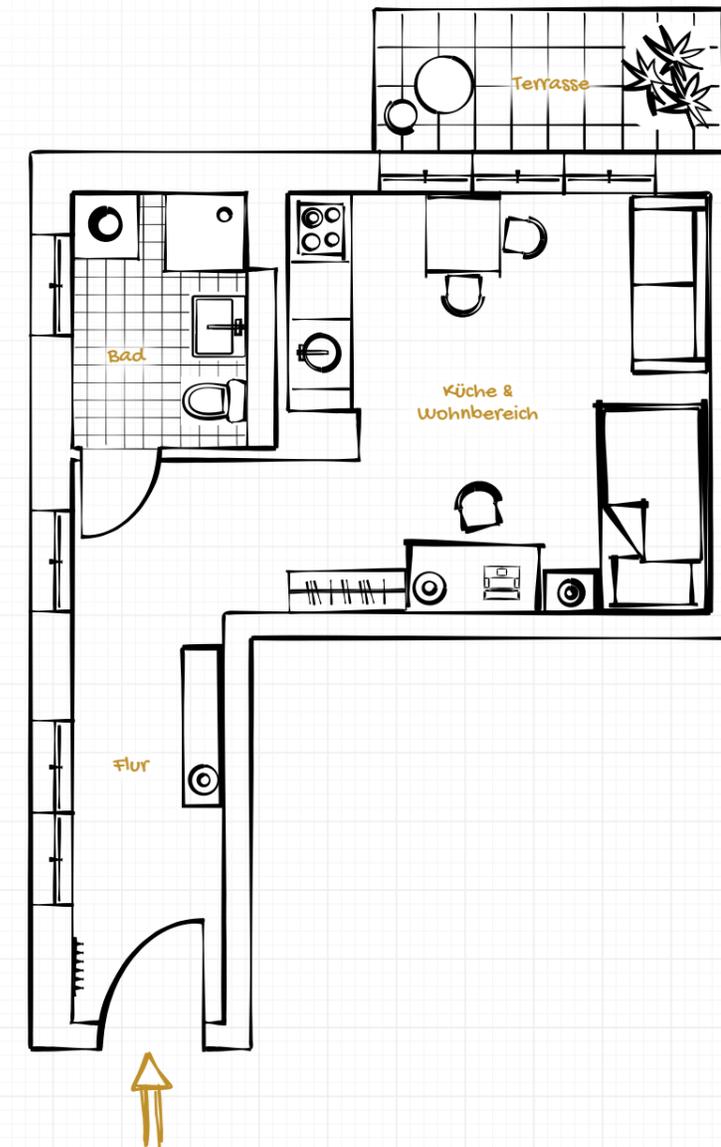
- Gemeinsame Tiefgarage
- Gute Ausstattung in den Micro-Appartements mit modernen Standards
- Moderne, helle Atmosphäre in den Räumen
- Teilweise sind die Wohnungen mit Balkonen versehen
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Fußbodenbelag aus hochwertigem Laminat in Holzoptik
- Fußbodenheizung
- Heizung: Luftwärmepumpe mit Gastherme oder Blockheizkraftwerk zur Wasseraufbereitung sowie zur Heizungsunterstützung
- Moderne Bäder: Sanitärobjekte, Duschtassen und Armaturen von Keramag und Duravit
- Elektrische, wärmedämmte Rollläden
- Mietpool möglich
- KfW-fähig: Energie-Effizienzhaus KfW 55
- Fertigstellung geplant 31.12.2022

\* Eine ausführliche Baubeschreibung finden Sie in Ihren Unterlagen, maßgeblich sind die im Kaufvertrag enthaltenen Angaben.



## BEISPIELGRUNDRISS

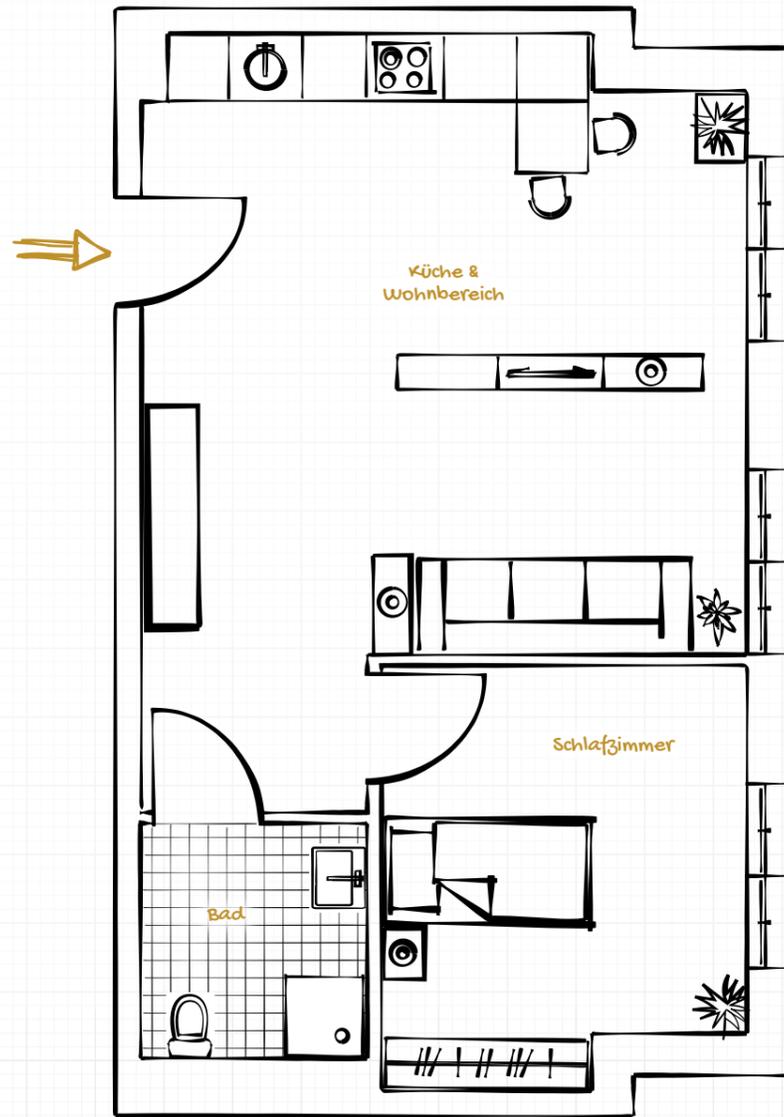
EG	
WOHNUNGEN	01, 23
WOHNFLÄCHE	32,88 m <sup>2</sup>





## BEISPIELGRUNDRISS

EG  
WOHNUNGEN 03, 21  
WOHNFLÄCHE 57,09 m<sup>2</sup>

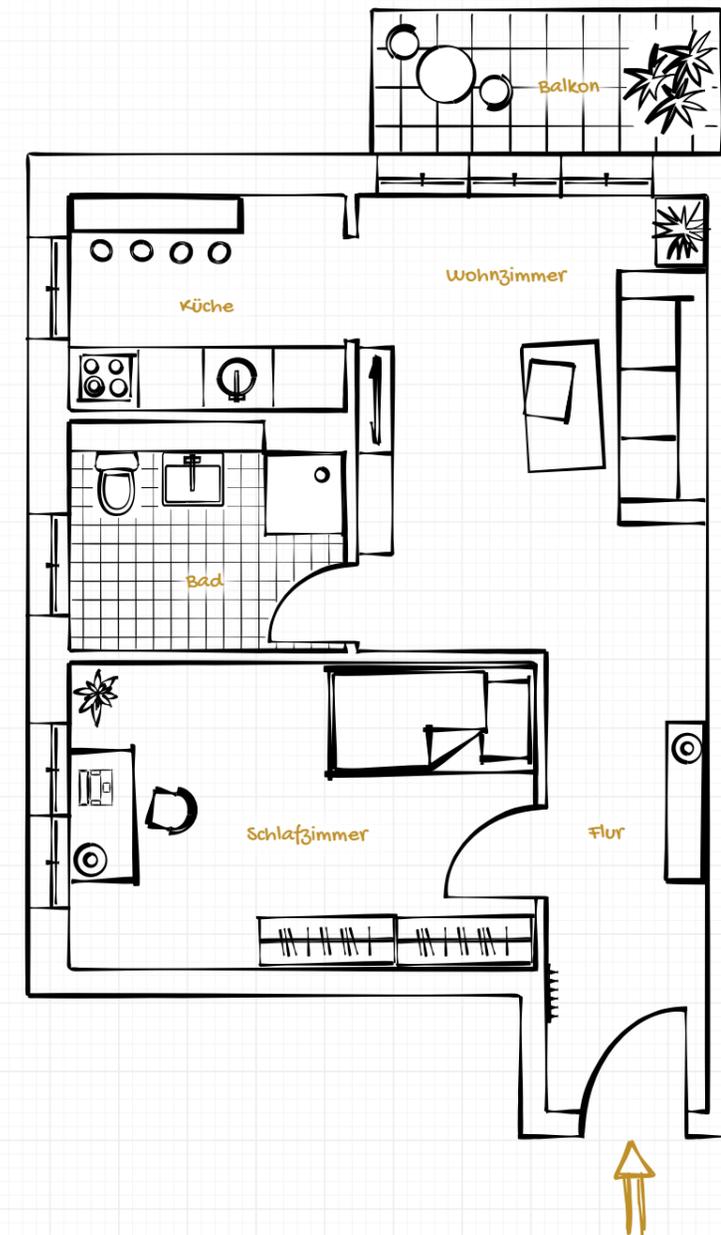


Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab. Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.



## BEISPIELGRUNDRISS

1. OG  
WOHNUNGEN 07, 08, 10, 11,  
25, 26, 28, 29  
WOHNFLÄCHE 49,99 m<sup>2</sup>

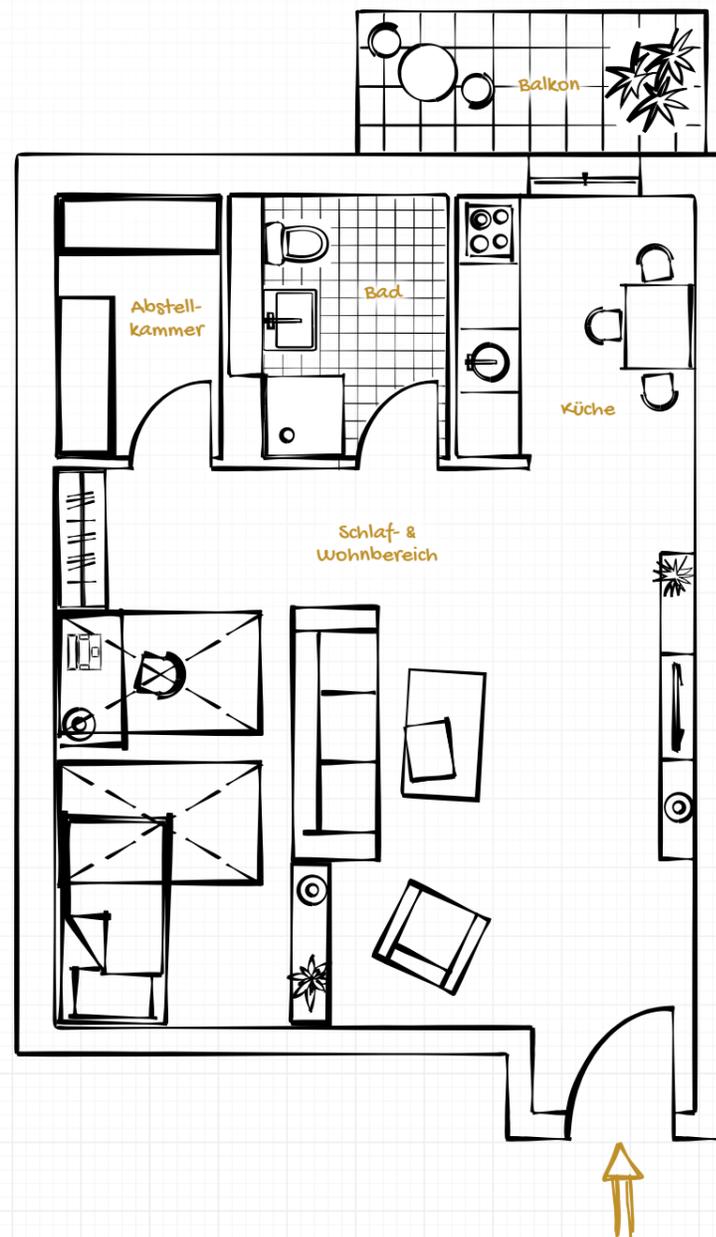


Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab. Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.



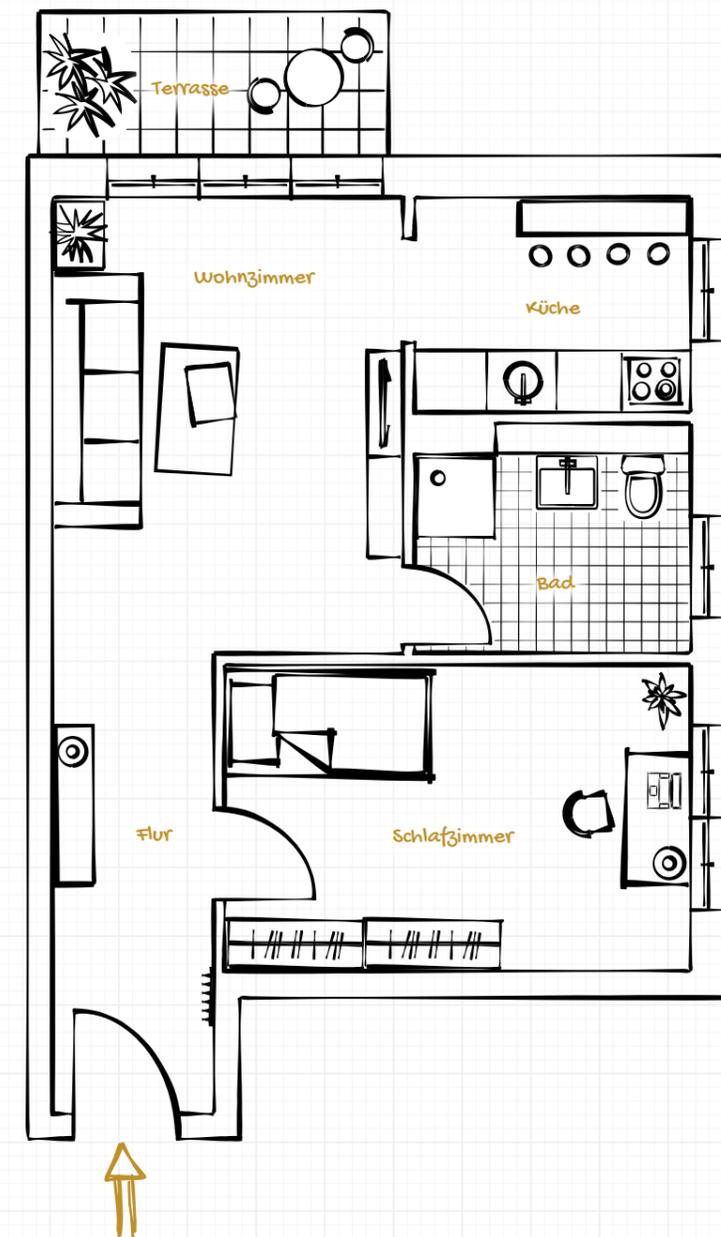
## BEISPIELGRUNDRISS

DG  
WOHNUNGEN 13, 14, 16, 17,  
31, 32, 34, 35  
WOHNFLÄCHE 44,88 m<sup>2</sup>



## BEISPIELGRUNDRISS

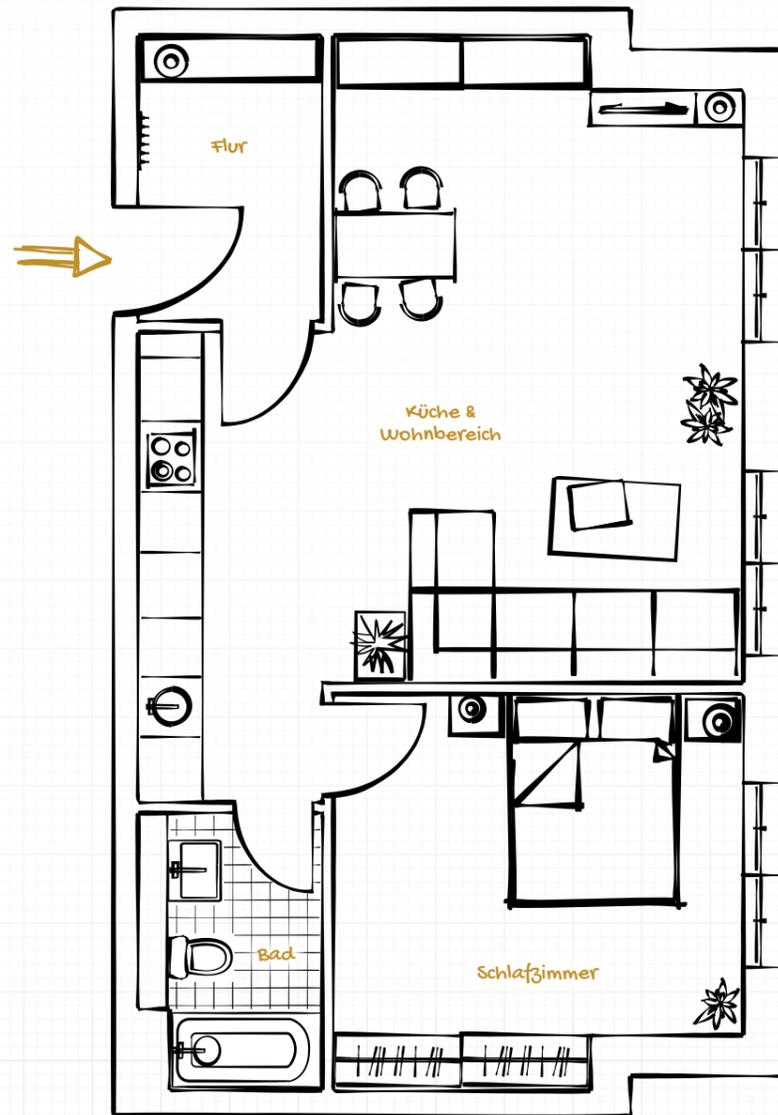
EG  
WOHNUNGEN 02, 04, 05,  
19, 20, 22  
WOHNFLÄCHE 49,85 m<sup>2</sup>





## BEISPIELGRUNDRISS

1. OG  
WOHNUNGEN 09, 12, 24, 27  
WOHNFLÄCHE 57,43 m<sup>2</sup>

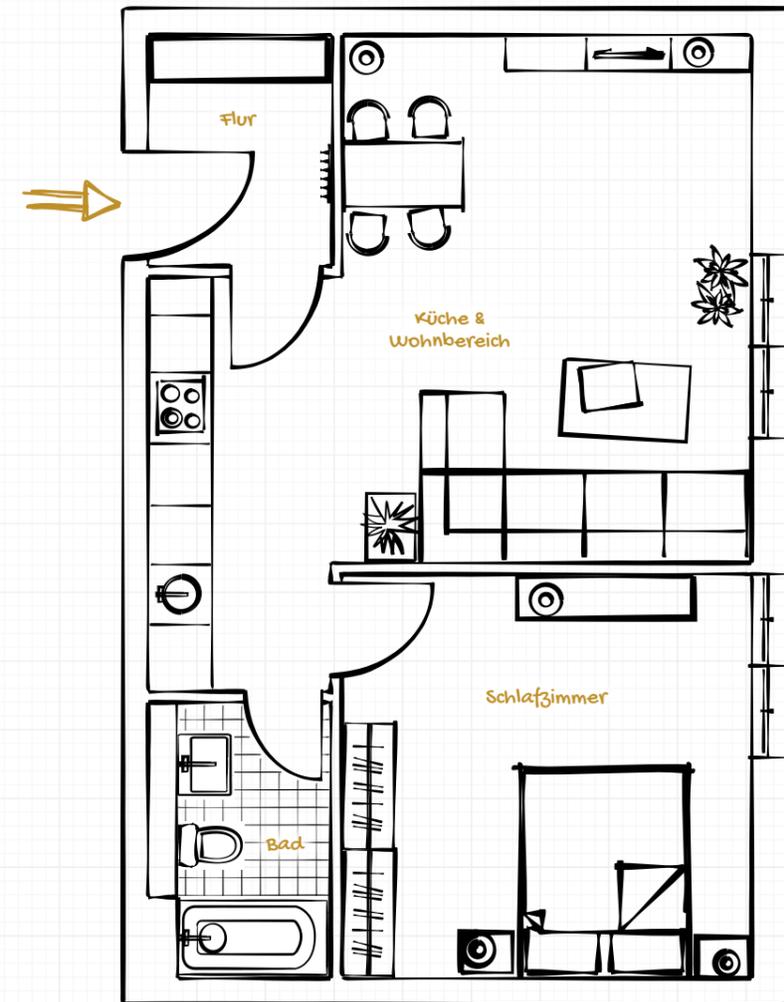


Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab. Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.



## BEISPIELGRUNDRISS

DG  
WOHNUNGEN 15, 18, 30, 33  
WOHNFLÄCHE 47,61 m<sup>2</sup>



Möblierungsbeispiel. Die Ausstattung der Küchen und die Position der sanitären Anlagen weichen zum Teil ab. Es gibt Duschen oder Badewannen in den Bädern.



## WOHNUNGSÜBERSICHT HAUS 1

Wohnung	Lage	Zimmer	Größe
01	EG	1	32,88 m <sup>2</sup>
02	EG	2	49,85 m <sup>2</sup>
03	EG	2	57,09 m <sup>2</sup>
04	EG	2	49,85 m <sup>2</sup>
05	EG	2	49,85 m <sup>2</sup>
06	EG	2	42,16 m <sup>2</sup>
07	1.OG	2	49,99 m <sup>2</sup>
08	1.OG	2	49,99 m <sup>2</sup>
09	1.OG	2	57,43 m <sup>2</sup>
10	1.OG	2	49,99 m <sup>2</sup>
11	1.OG	2	49,99 m <sup>2</sup>
12	1.OG	2	57,43 m <sup>2</sup>
13	DG	1	44,88 m <sup>2</sup>
14	DG	1	44,88 m <sup>2</sup>
15	DG	2	47,61 m <sup>2</sup>
16	DG	1	44,88 m <sup>2</sup>
17	DG	1	44,88 m <sup>2</sup>
18	DG	2	47,61 m <sup>2</sup>



## WOHNUNGSÜBERSICHT HAUS 2

Wohnung	Lage	Zimmer	Größe
19	EG	2	49,85 m <sup>2</sup>
20	EG	2	49,85 m <sup>2</sup>
21	EG	2	57,09 m <sup>2</sup>
22	EG	2	49,85 m <sup>2</sup>
23	EG	1	32,88 m <sup>2</sup>
24	1.OG	2	57,43 m <sup>2</sup>
25	1.OG	2	49,99 m <sup>2</sup>
26	1.OG	2	49,99 m <sup>2</sup>
27	1.OG	2	57,43 m <sup>2</sup>
28	1.OG	2	49,99 m <sup>2</sup>
29	1.OG	2	49,99 m <sup>2</sup>
30	DG	2	47,61 m <sup>2</sup>
31	DG	1	44,88 m <sup>2</sup>
32	DG	1	44,88 m <sup>2</sup>
33	DG	2	47,61 m <sup>2</sup>
34	DG	1	44,88 m <sup>2</sup>
35	DG	1	44,88 m <sup>2</sup>

### Stellplätze

Zu den beiden Häusern gehören insgesamt fünf Pkw-Außenstellplätze und 33 Tiefgaragen-Stellplätze.



## CARAT WOHNUNGSBAU – EIN ERFAHRENER PARTNER

Die Carat Wohnungsbau GmbH wird in vierter Generation geführt und konnte als Bestandteil einer Unternehmensgruppe inzwischen mehrere hundert Wohnungen erfolgreich realisieren. Die gesamte Unternehmensgruppe hat inzwischen über tausend Wohnungen realisiert. Die momentane Geschäftsführung weist eine Erfahrung von über drei Jahrzehnten auf im Bauträgergeschäft. Am Standort Bingen konnten bereits gut 150 Wohneinheiten erfolgreich realisiert werden.

In Kooperation mit der HNG Verwaltungs AG wurden in den letzten drei Jahren zwei gemeinsame Objekte realisiert mit 50 Wohneinheiten. Das dritte gemeinsame Objekt wird die Dromersheimer Chaussee 36 mit 35 Wohneinheiten. Darüber hinaus sind weitere Objekte in Planung und Projektierung. Hier vereinen sich zwei erfahrene Unternehmen, die Carat Wohnungsbau GmbH und die HNG Verwaltungs AG, mit einer Markterfahrung von über drei Jahrzehnten, zu einer erfolgreichen strategischen Partnerschaft.

### Referenzobjekte in Bingen



**CARAT**   
Wohnungsbau GmbH ■ [www.carat-wohnungsbau.de](http://www.carat-wohnungsbau.de)



Hier entsteht das  
Palais Bingium 36

Referenzobjekt Carat  
Dromersheimer Chaussee

Jetzt Projektfilm  
anschauen:





## IMMOBILIEN ALS KAPITALANLAGE – INVESTIEREN WIE DIE PROFIS

Der Besitz von Wohneigentum macht langfristig unabhängig. Eine Investition in Immobilien unterscheidet sich von anderen Kapitalanlagen darin, dass sie inflationsgeschützt und generationenübergreifend ist.

Die HNG Verwaltungs AG hat mit der SystemImmo ein Konzept entwickelt, das den Kauf von Immobilien für Anleger besonders attraktiv und einfach macht. Unsere Kunden erwerben Bestandsimmobilien in Regionen, die boomen und in denen die Mieten auf Dauer geschützt sind.

Wer eine Immobilie im Palais Bingium 36 kauft, investiert in eine langfristige Wertanlage.

Die Metropolregion Rhein-Main spricht für eine ausgeprägte Mieterstruktur, so sind die Wohnungen auch in den kommenden Jahrzehnten stark gefragt, sodass Eigentümer eine sichere Einnahme haben.

Das SystemImmo-Konzept ermöglicht einen reibungslosen und professionellen Ablauf der Immobilienverwaltung. Unsere Mitarbeiter und Dienstleister arbeiten immer im Auftrag der Kapitalanleger und kümmern sich um alle Arbeitsschritte wie zum Beispiel den Einkauf, die Projektentwicklung und die Vermarktung der Immobilie. Auf diese Weise erzielt die HNG AG bestmögliche Ergebnisse für die Anleger. Unser über viele Jahre erprobtes Netzwerk und die dazugehörigen Erfahrungswerte bringen Investitionsvorteile.

„Mit dem Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung als Kapitalanlage übernehmen Sie Verantwortung. Mit dem SystemImmo-Konzept unterstützen wir Sie maximal bei Ihrer Entscheidung.“

## SYSTEMIMMO – LANGFRISTIG GEWINNT

Das „Vermietermodell“ ist in der Regel lukrativ und als klassischer Sachwert resistent gegenüber Inflation. In den letzten Jahrzehnten konnte in vielen Fällen beobachtet werden: Steigt die Inflation, steigt auch die Miete.

Das Dach über dem Kopf ist ein wichtiges Element in unserem Leben. Eine Nachfrage nach Wohnraum wird es immer geben. Insbesondere sind bezahlbare Mietwohnungen in starken Regionen sehr gefragt.

In Deutschland ist das „Mieten“ einer Wohnung nach wie vor sehr ausgeprägt und bringt dem Vermieter Vermögenszuflüsse über Mietzahlungen.

Eine gute Immobilie als Sachwertanlage rechnet sich und als Vermieter hat man die Chance, zusätzliches Kapital aufzubauen und die Vermögenslage in der Zukunft zu verbessern.

Mit dem SystemImmo-Konzept bekommt man eine Eigentumswohnung in einer vernünftigen Lage. Mit geringem Eigenaufwand, im Verhältnis zum Immobilienkauf, erwirbt der Investor über uns einen Sachwert mit perspektivischem Wertpotenzial.

Zudem unterstützen wir unsere Kunden, ihrer Verantwortung für die Investition in eine Immobilie als Kapitalanlage gerecht zu werden.

## IHR EIGENTUM IN GUTEN HÄNDEN



- 1 Unser Mietpoolsystem generiert regelmäßige Mieteinnahmen.
  - 2 Eine Mietverwaltung kümmert sich um das Sondereigentum – Kommunikation mit Mietern, Neuvermietung bei Mieterwechsel usw.
  - 3 Eine Hausverwaltung kümmert sich um das Gemeinschaftseigentum und die Entwicklung der gesamten Immobilie.
  - 4 Durch die langjährige Zusammenarbeit mit unseren regionalen Bankpartnern und den weiteren Zugriff auf über 700 Finanzierungshäuser bieten wir individuelle Finanzierungskonzepte und schonen dabei das Eigenkapital der SystemImmo-Kunden.
- Verwaltergebühren pro Wohnung/Monat zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer:
- |                |         |
|----------------|---------|
| WEG-Verwaltung | 21,00 € |
| MP-Verwaltung  | 20,00 € |
| SE-Verwaltung  | 10,00 € |

Die Hausverwaltung des Objektes übernimmt die **Immobilienverwaltung IBS GmbH** in Bingen.



## Prospekteil Vertragswerk und -dokumente Neubauprojekt „Micro-Appartements“ Dromersheimer Chaussee 36, 55411 Bingen Rechtliches Konzept, Chancen und Risiken

### Chancen und Risiken

Die Immobilieninvestition in das Neubauobjekt „Micro-Appartements“ ist mit dem Abschluss verschiedener Verträge verbunden. Im Folgenden werden deren wesentlichen Inhalte kurz angesprochen und erläutert. Die Verträge sind diesen Erläuterungen als Anlagen beigelegt.

Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Verträge:

- Kaufvertragsentwurf
- Mietpoolvertrag/Gesellschaftsvertrag
- WEG-Verwalterverträge

Wohnungs- und Teileigentum ist in der Vorbereitung und die Teilungserklärung kann dann bei der Verkäuferin eingesehen werden. Die entsprechenden Grundbücher werden dann ebenfalls zeitnah angelegt. Auf dieser Basis schließt der Käufer dann einen notariellen Kaufvertrag über eine Wohnungs- bzw. Teileigentums-einheit ab (Muster Kaufvertragsentwurf). Durch einen separaten Vertrag tritt der Käufer ggf. möglicherweise einem bestehenden Mietpool bei (Muster Mietpool- und Gesellschaftsvertrag). Dieser Mietpool schüttet an den Käufer in der Regel eine kalkulierte Miete gemäß Mietpoolvertrag aus. Als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft tritt der Käufer dann einer noch zu bildenden WEG-Verwaltung bei (Muster WEG-Verwaltervertrag).

### I. Kaufvertrag

Der Erwerber unterbreitet der Carat Wohnungsbau GmbH (Bau-trägerin und Verkäuferin), ein notarielles Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung. Der Kaufgegenstand besteht aus einem Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung bzw. mit dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Der Erwerber ist an sein gegenüber der Carat Wohnungsbau GmbH gemachtes Angebot maximal vier Wochen unwiderruflich gebunden.

Nach Ablauf dieser Frist kann das Angebot schriftlich gegenüber der Eigentümerin und Brief mit Abschrift an den Notar widerrufen werden, sofern nicht die Eigentümerin das Angebot bereits schon angenommen hat. Die Eigentümerin ist nicht verpflichtet, das ihr von dem Erwerber gemachte Angebot anzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Erwerber die Kosten der Angebotsurkunde, der Annahmearkunde und des Vollzugs auch im Falle des Widerrufs oder der fehlenden Annahme durch den Eigentümer zu tragen hat. Nach Abschluss des Kaufvertrages bietet die HNG Verwaltungen AG möglicherweise dem Erwerber die Möglichkeit der Teilnahme an dem bereits bestehenden Mietpool an. Das Eigentum an dem Bestandsobjekt „Micro-Appartements“ wurde derart aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an der in sich abgeschlossenen Wohnung/Teileigentums-einheit samt Keller verbunden ist. Die Belastungen, die auf den Grundstücken eingetragen sind, werden dem Erwerber von der Carat Wohnungsbau GmbH auf Anfrage jederzeit mitgeteilt.

Im Kaufpreis enthalten ist der Preis für den Grunderwerb, außerdem die Kosten der Projektierung, des Marketings und des Vertriebs. Zu den Vertriebskosten zählt insbesondere auch die Innenprovision, die die HNG Verwaltungen AG an den Kapitalanlage-vertrieb zahlt. Die Kosten der Verkäuferin zur Beurkundung der Annahme sowie für die Mitwirkung bei der Kaufpreisfinanzierung trägt der Käufer. Das Gleiche gilt für die Notargebühren, die Kosten des Grundbuchamts und die Grunderwerbsteuer.

Der Kaufpreis ist erst fällig, nachdem der Notar an den Käufer eine Kaufpreisfälligkeitmittlung versandt hat. In dieser ist zu bestätigen, dass für den Käufer eine Vormerkung zur Sicherung seines Anspruchs auf Eigentumsübertragung eingetragen worden ist bzw. dem Notar keine Umstände bekannt sind, die einer Eintragung im Wege stehen, also sichergestellt ist, dass dieser Auflassungsvormerkung keine nicht übernommenen Rechte im Range vorgehen und die zum Vertrag und seiner Durchführung erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen vorliegen (ausgenommen ist die Unbedenklichkeitsbescheinigung gemäß § 22 Grunderwerbsteuergesetz).

Wenn der Käufer den Kaufpreis trotz Fälligkeit nicht zahlt, kommt er ohne Weiteres in Verzug. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass er sich wegen des Kaufpreises der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft.

Damit der Käufer die Möglichkeit hat, schon vor der Eigentums-umschreibung ein Darlehen abzusichern, verpflichtet sich der Eigentümer – ohne Übernahme einer persönlichen Haftung und ohne Übernahme von Kosten – bei der Bestellung von Grund-pfandrechten am Erwerbsobjekt mitzuwirken (sog. Belastungs-vollmacht). Damit verbundene Kosten sind vom Käufer zu tragen. Um die Kaufpreiszahlung zu sichern, ist die Belastungsvollmacht mit Bedingungen und Auflagen verbunden, die den Zweck haben, dass Zahlungen der finanzierenden Bank ausschließlich die Kauf-preisschuld tilgen. Die Kaufpreisfinanzierung ist im Übrigen ausschließ-lich Sache des Erwerbers.

Der Besitz, die Nutzung, Gefahr, Lasten und öffentliche Abgaben – dazu gehören auch alle Verpflichtungen aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherungen und Steuern – und alle Abgaben aus der Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gehen i. d. R. am Ersten des auf die Zahlung des Kaufpreises fol-genden Monats auf den Käufer über. In den Fällen, in denen die Verkäuferin Vorauszahlungen auf die laufenden Grundbesitzab-gaben und/oder Versicherungsprämien für einen Zeitraum nach der Übergabe gezahlt hat, hat der Käufer ihm diese zu erstatten.

Der Käufer tritt in den beschlossenen Verwaltervertrag der Woh-nungseigentümergeinschaft ein. Sämtliche Beiträge für Erschließungsmaßnahmen, die bis zum Kaufvertragsangebot durch-geführt sind, trägt die Verkäuferin, auch wenn diese ihm noch nicht in Rechnung gestellt wurden. Demgegenüber hat der Käufer Bei-träge für Erschließungsmaßnahmen, die nach dem Kaufvertrags-angebot erbracht werden, zu tragen.

Zu demselben Stichtag vereinbaren Käufer und Verkäuferin den Übergang von Rechten und Pflichten aus eventuell bestehenden und vom Käufer zu übernehmenden Mietverhältnissen unter Ab-tretung der jeweiligen Ansprüche bzw. entsprechender Freistel-lung von etwaigen Pflichten.

Der Käufer ist ab dem Stichtag zu Kündigungen und Mieterhö-hungsverlangen ermächtigt und bevollmächtigt. Auf Verlangen des Käufers hat die Verkäuferin eine Kopie des Mietvertrages zu übergeben und gegebenenfalls eine etwa durch die Mieter gestell-te Sicherheit (z. B. Kautions, Bürgschaft) auszuhändigen. Diese Re-gelungen betreffen Wohnungen, die zum Zeitpunkt des Erwerbes bereits mit einem Mietvertrag belegt und vermietet sind.

Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für die Freiheit von Bau-lasten. Von Baulasten ist der Verkäuferin im Übrigen nichts be-kannt. Es ist Sache des Käufers, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen. Für das Nichtbestehen altrechtlicher, im Grundbuch nicht eingetragener Dienstbarkeiten oder Ansprüche Dritter, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, haftet die Verkäuferin ebenfalls nicht. Jedoch versichert die Verkäuferin, dass ihr vom Bestehen solcher Rechte nichts bekannt ist.

Da es sich um einen Neubau handelt mit Erstbezug, hat der Käufer eine im BGB (Bürgerlichen Gesetzbuch) geregelte Gewährleis-tungszeit. Maßgeblich sind die hier im Kaufvertrag geregelten Be-stimmungen und Gesetzmäßigkeiten hierzu.

Unberührt bleiben Ansprüche bei Erteilung einer Beschaffen-heitsgarantie oder bei Körperschäden, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen. Der Rücktritt des Käufers vom Kaufvertrag wegen einer Pflichtverletzung, die in einem Mangel des Kaufob-jekts besteht, ist ausgeschlossen. Für etwa mitverkaufte bewegliche Sachen ist Schadenersatz (mit den vorstehenden Ausnahmen) ausgeschlossen, wobei die Verjährungsfrist auf 1 Jahr verkürzt wird (bei neuen beweglichen Sachen 2 Jahre).

Der Käufer bevollmächtigt die Verkäuferin, die Auflassung sogleich mit der Annahme seines Angebots zu erklären. Die Eintragung des Eigentums erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung. Mit Aus-nahme der übernommenen Belastungen sowie mit Ausnahme der vom Erwerber für seine eigene Finanzierung eingetragenen Grundpfandrechte erfolgt die Eigentumsübertragung lastenfrei. Zur Sicherung dieses Anspruchs wird im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Der Notar wird den Eigentums-wechsel erst dann veranlassen, wenn die Verkäuferin dem Notar die Zahlung des Kaufpreises schriftlich bestätigt hat oder ihm die Zahlung des Kaufpreises anderweitig nachgewiesen wird sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt.

Rechte und Ansprüche des Käufers aus diesem Vertrag können vor Zahlung des gesamten Kaufpreises nur mit schriftlicher Zustim-mung der Verkäuferin an dritte Personen abgetreten oder verpfän-det werden. Dies gilt insbesondere für den Auflassungsanspruch.

Die Rückgängigmachung des Vertrages bzw. der Vertragsrücktritt im Übrigen ist auf die gesetzlichen Rücktrittsmöglichkeiten, vor-wiegend bei Vertragspflichtverletzungen einer Partei, beschränkt.

### II. Mietpoolvertrag

Es ist angedacht, für dieses Objekt einen Mietpool zu bilden. Der Mietpool kann erst gebildet werden, wenn das Objekt fertiggestellt ist und eine Vollvermietung gewährleistet ist.

Diese Mietpoolgemeinschaft wird in der Gründungsphase vertre-ten durch:

Steucap Real Estate Verwaltungen GmbH, vertreten durch die Ge-schäftsführer Eric Glatt und Matthias Buttersack, Gertrud-Bäu-mer-Str. 28, 65189 Wiesbaden (Gründungsgesellschafter) sowie der HNG Verwaltungen AG, vertreten durch die Vorstände Eric Glatt und Matthias Buttersack, Frankfurter Str. 10 & 12, 65189 Wiesba-den (Gründungsgesellschafter). Nach Beitritt der ersten zwei Ge-sellschafter in den Mietpool nach erfolgter Gründung übernehmen die neuen Gesellschafter des Mietpools die Geschäftsführung, die Immobilienverwaltung IBS GmbH mit Sitz in Bingen führt den Miet-pool als Handlungsbevollmächtigter operativ.

Wirtschaftlicher Hintergrund der Mietpool-Gesellschaft ist die Minimierung des Einzelrisikos des jeweiligen Eigentümers durch gleichmäßige Verteilung dieser Risiken auf alle Gesellschafter und die hieraus resultierende Bewirtschaftung, Verwaltung, Ver-mietung, Instandhaltung und Instandsetzung und alle sonstigen Geschäfte, die damit in Zusammenhang stehen. Der jeweilige Mietpool hat zum einen den Zweck, dass die Erwerber die Risi-ken der Vermietung gemeinsam tragen. Zum anderen soll er die Mietverwaltung erleichtern und die Wohnanlage in gutem ver-mietungsfähigem Zustand erhalten. Dies wird dadurch erreicht, dass die Erwerber die Mieteinnahmen dem Mietpool zur Verfü-gung stellen und der Mietpool-Gesellschaft die Mietverwaltung übertragen. Die Mieteinnahmen fließen in die Einnahmen des jeweiligen Mietpools ein.

Mitglieder können nur Eigentümer der Wohneinheiten im Objekt mit Vermietungsabsicht sein. Maßgeblich für den Gesellschafter sind die Kündigungsfristen und Kündigungsbedingungen im Miet-poolvertrag.

Die Gesellschaft wird im Falle der Kündigung, des Ausschlusses oder des sonstigen Ausscheidens eines Gesellschafters nicht auf-gelöst, sondern von den übrigen Gesellschaftern fortgeführt. Die Erwerber leisten ihre Beiträge dadurch, dass sie ihre Einnahmen und sonstigen Ansprüche im Zusammenhang mit der Vermietung ihrer Wohneinheiten zur gemeinsamen Verwaltung und Verrech-nung zur Verfügung stellen. Im Übrigen sind die Erwerber zur Leistung einer Bareinlage nicht verpflichtet. Die Beteiligungsquo-te der Gesellschafter richtet sich nach dem Verhältnis der Fläche der Wohneinheit, welche auf den jeweiligen Erwerber entfällt, im Verhältnis zur Gesamtfläche aller Wohneinheiten im Sonder-eigentum der am Mietpool teilnehmenden Erwerber. Für den Fall, dass ein Erwerber die Vermietungsabsicht aufgibt, gilt ab diesem Zeitpunkt eine Beteiligungsquote von „null“ und ist ein Ausschluss des Gesellschafters möglich.

Der Mietpool umfasst insbesondere folgende laufende Einnah-men:

- die Nettomieten der Wohneinheiten
- die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter
- Erlöse aus Mietkautionen
- Verzinsung der Bankkonten des Mietpools

Der Mietpool umfasst insbesondere folgende Ausgaben:

- alle Mietausfallkosten (z. B. Leerstandskosten, Mietminderung, Forderungsausfälle, Rechtsverfolgungskosten)
- Vergütungsbestandteile und Aufwendungen für die Geschäfts-führung
- alle nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten
- alle nicht auf die Mieter umlegbaren Instandhaltungskosten
- Kosten zur Gewährleistung der Neuvermietung einschließlich etwaiger Provisionen
- Steuer- und Rechtsberatung des Mietpools
- alle aus der Beteiligung an der Wohnungseigentümergein-schaft entstehenden Kosten

Der jeweilige Mietpool umfasst nicht eventuelle Sonderumlagen und Zahlungen in die Instandhaltungsrücklage. Die Geschäftslei-tung der jeweiligen Mietpoolgemeinschaft erhält eine Vergütung je Wohneinheit und Monat. Außerdem sind der Geschäftslei-tung Kosten und Auslagen zu erstatten, die im Zusammenhang mit



der Geschäftsführung entstehen. Die Geschäftsführung darf zum Zwecke der Neuvermietung Provisionen von Mietern zu 100% ver-einnahmen.

Die jeweilige Mietpoolgemeinschaft ist beauftragt, alle Maßnah-men zu ergreifen, um die vertraglichen Ansprüche aus den Miet-verhältnissen durchzusetzen und die Aufwendungen hierfür aus dem Mietpool zu befriedigen. Sie ist bevollmächtigt, die Sonder-eigentumsverwaltung selbst vorzunehmen oder Dritte damit zu beauftragen. Außerdem ist sie ermächtigt, im Namen des Erwer-bers oder im eigenen Namen:

- Mietverträge abzuschließen, zu ändern, Kündigungen auszu-sprechen und außergerichtliche und gerichtliche Maßnahmen durchzuführen und zu diesem Zweck Dritten Vollmacht zu ertei-len – insbesondere Mieterhöhungen zu erklären, das Mietkasko durchzuführen; Räumungsansprüche durchzusetzen,
- sämtliche notwendigen Handlungen, Erklärungen und Rechts-handlungen im Rahmen der Mietverhältnisse vorzunehmen, An-wälte oder Makler zu beauftragen,
- die Stimmrechte der Erwerber im Rahmen der Wohnungseigen-tümersammlung auszuüben, soweit der jeweilige Erwerber nicht selbst anwesend oder anderweitig vertreten ist.

Die jeweilige Mietpoolgemeinschaft oder der von ihr beauftragte Sondereigentumsverwalter ist ermächtigt, Maßnahmen zur In-standhaltung, Reparatur und Mängelbeseitigung in den Wohnun-gen durchzuführen und die hierfür entstehenden Aufwendungen weiterzubelasten.

Die jeweilige Mietpoolgemeinschaft nimmt die Dienstleistung einer Mietpool-/Sondereigentumsverwaltung in Anspruch. Diese ist monatlich zu vergüten. Die Vergütung wird in einem gesonderten SEV-Vertrag geregelt.

### III. WEG-Verwaltervertrag

Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums obliegt einem von der Eigentümergemeinschaft bestellten Verwalter. Aktuell ist die Firma IBS GmbH, Franz-Kirsten-Str. 3, 55411 Bingen, für das Objekt „Micro-Appartements“ Dromersheimer Chaussee 36 in 55411 Bingen zum Verwalter vorgesehen durch die Verkäuferin. Mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, spätestens mit Ein-tragung als Eigentümer im Wohnungsgrundbuch tritt der Erwer-ber in diesen Verwaltungsvertrag ein, sofern dieser Verwalter-vertrag zu diesem Zeitpunkt bereits Gültigkeit hat.

Aufgabe des Verwalters ist die rechtzeitige Erstellung des Wirt-schaftsplanes, die Abrechnung des Hausgelds und die ord-nungsgemäße Instandhaltung des Eigentums. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus der Teilungserklä-rung und der Gemeinschaftsordnung, ergänzend aus dem Ver-waltungsvertrag nebst Leistungskatalog, dem Wohnungseigen-tums-gesetz (WEG) und dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).

Die WEG-Verwaltergebühr für das Objekt „Micro-Appartements“ beträgt 21,00 Euro pro Wohnung/Monat zuzüglich der jeweils gel-tenden Mehrwertsteuer.

### IV. Steuerliche Grundlagen

Die folgende Darstellung der steuerlichen Grundlagen gilt für einen Erwerber, der in Deutschland der unbeschränkten Einkommen-steuerpflicht unterliegt und die Immobilie im Privatvermögen hält. Ein Erwerber, der eine Immobilie vermietet, erzielt Mieteinkünfte, die grundsätzlich der Einkommensteuer unterliegen. Ein Erwerber, der der Vermietungs- und Bewirtschaftungs-GbR (Mietpool-Ge-sellschaft) beiträgt, bleibt auch steuerrechtlich der wirtschaftliche Eigentümer der Immobilie. Als Mitglied der Mietpool-Gesellschaft (GbR) erhält er lediglich die Mieterträge abzüglich der Kosten aus-geschüttet (sog. Nettomiete). Die Einkünfte der GbR werden vom Finanzamt im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Ge-winnfeststellung festgestellt und den einzelnen Investoren ent-sprechend ihrer Beteiligungshöhe zugewiesen. Da die GbR als transparent eingestuft wird, unterliegt sie selbst nicht der Einkom-mensteuer. Erzielt die GbR daneben Einkünfte aus anderen Ein-kunftsarten (Einkünfte aus Kapitalvermögen), werden die Einkünfte nach Einkunftsarten differenziert vom Finanzamt festgestellt. Da die objektbezogenen Aufwendungen bereits auf Ebene der Vermietungs- und Bewirtschaftungs-GbR getragen werden, ver-bleiben auf der Ebene der Erwerber in der Regel ggf. Finanzie-rungskosten aus der Anschaffung der Immobilie. Diese Finanzie-rungskosten mindern gegebenenfalls das steuerpflichtige Einkommen.

Die Vermietungs- und Bewirtschaftungs-GbR (Mietpool-Gesell-schaft) unterliegt nicht der Gewerbesteuer, da sie keine gewerb-lichen Einkünfte erzielt. Ihre Tätigkeit beschränkt sich auf Vermie-



tung und Verpachtung. Da sie nur in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt, verfolgt sie eine vermögensverwaltende Tätigkeit, die nicht gewerbesteuerpflichtig ist.

Vergütungen für Dienstleistungen, die die Prospektherausgeberin und die Vermietungs- und Bewirtschaftungs-GbR erhalten, unterliegen der Umsatzsteuer.

Die anfallende Grundsteuer kann i. d. R. – maßgeblich ist der jeweilige Mietvertrag – als umlagefähige Nebenkosten auf die Mieter weiterbelastet werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 EStG sind Werbungskosten alle Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung von Einnahmen. Anschaffungs- und Herstellungskosten eines Gebäudes können im Rahmen der Überschussermittlung nur anteilig in Form von Abschreibungen berücksichtigt werden. Andere Aufwendungen (z. B. Fremdkapitalzinsen, Finanzierungskosten, laufende Instandhaltungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Grundsteuer etc.) sind als Werbungskosten im Jahr der Zahlung abziehbar.

Die lineare jährliche Gebäudeabschreibung beträgt bei Gebäuden, die nach dem 31.12.1924 fertiggestellt worden sind, grundsätzlich 2% der Anschaffungskosten des Gebäudes ohne Grundstücksanteil. Wurde das Gebäude vor dem 01.01.1925 fertiggestellt, erhöht sich der jährliche Abschreibungssatz auf 2,5%. Zu den Anschaffungskosten gehören insbesondere der Kaufpreis – ohne Grundstücksteil – und die Erwerbsnebenkosten (z. B. Notarkosten, Grunderwerbsteuer und Gerichtsgebühren).

Sofern Verluste erwartet werden, können die voraussichtlich ausgleichsfähigen Verluste bereits im Einkommensteuer-Vorauszahlungsverfahren (§ 37 EStG) oder in Form eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte (§ 39a Abs. 1 Nr. 5b EStG) berücksichtigt werden. Dies gilt erst für Veranlagungszeiträume, die nach der Fertigstellung oder der Anschaffung der Immobilie beginnen.

Nach Zustandekommen des notariellen Kaufvertrages fällt eine Grunderwerbsteuer in Höhe von zurzeit 5% des Kaufpreises an.

Hinweis: Die steuerlichen Konsequenzen beim Kauf einer Immobilie lassen sich verbindlich nur unter Berücksichtigung der individuellen Rahmenbedingungen des jeweiligen Käufers ermitteln. Es wird jedem Erwerber empfohlen, vor dem Abschluss eines Kaufvertrages einen Steuerberater zu befragen.

#### V. Allgemeine und besondere Risiken

Wie jede Kapitalanlage birgt auch der Kauf einer Immobilie Chancen und Risiken. Im Unterschied zu zahlreichen anderen Kapitalanlageformen ist eine Immobilienanlage jedoch grundsätzlich als wertbeständig und relativ krisensicher zu bezeichnen. In jeder Phase der Haltedauer besteht aber auch das Risiko von Wertverlusten. Bei gleichzeitiger Realisierung mehrerer Risiken kann der Erwerber im ungünstigsten Fall in den persönlichen Vermögensverfall geraten.

Nachstehend werden die wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass die dargestellten Risiken auch kumuliert auftreten können.

**1. Vertragspartner:** Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Verkäuferin der Immobilie ist die Carat Wohnungsbau GmbH mit Geschäftssitz in 55411 Bingen. Sofern der Käufer sich für einen Beitritt (freiwillig) in die Mietpoolgesellschaft entscheidet, hat dieser Käufer/künftige Gesellschafter dann folgenden Vertragspartner:

Immobilienverwaltung IBS GmbH mit Sitz in 55411 Bingen. Die Gründungsgesellschafter der Mietpoolgesellschaft sind: Steucap Real Estate Verwaltungs GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Eric Glatt und Matthias Buttersack, Gertrud-Bäumer-Str. 28, 65189 Wiesbaden, (Gründungsgesellschafter) sowie der HNG Verwaltungs AG, vertreten durch die Vorstände Eric Glatt und Matthias Buttersack, Frankfurter Str. 10 & 12, 65189 Wiesbaden (Gründungsgesellschafter).

**2. Vertragsgestaltung:** Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Kauf von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) von der HNG Verwaltungs AG mit Sitz in Wiesbaden angeboten. Gleichzeitig kann der Erwerber der Mietpoolgesellschaft einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts beitreten. Zusätzlich tritt der Erwerber als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft in einen WEG-Verwaltervertrag ein. Zu einem Festpreis erwirbt der Käufer eine Wohnung, die als Neubau noch zu errichten ist und voraussichtlich bis Ende 2022 zur Herstellung bzw. Fertigstellung kommen wird. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung ist der Baubeginn noch nicht erfolgt. Eine Baugenehmigung liegt vor und wurde erteilt.

Im Fall der Insolvenz der Verkäuferin hat der Käufer nach Eintragung einer ranggerechten Auflassungsvormerkung im Grundbuch die Sicherheit auf Übertragung des Kaufobjektes. Gesichert ist aber lediglich der Anspruch auf Eigentumsverschaffung und nicht der Anspruch auf lastenfreie Eigentumsübertragung. Die Sicherstellung der Lastenfreistellung kann im Insolvenzfall nicht erzwungen werden. Trotz Auflassungsvormerkung kann es dazu kommen, dass der Käufer von seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung frei wird, ohne lastenfrei Eigentum zu erhalten. Folge kann sein, dass Teile der Erwerbskosten, Reservierungsgebühr, Notarkosten, Kosten des Grundbuchamts, den Erwerber belasten, ohne dass er eine Gegenleistung erhält.

Nach den Bestimmungen des notariellen Grundstückskaufvertrags verpflichtet sich der Erwerber, sich der Vollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen. Der Notar hat eine vollstreckbare Urkunde zu erteilen, ohne dass er prüfen muss, ob die zu vollstreckende Forderung fällig ist. Insoweit trägt der Erwerber das Risiko, dass vollstreckt wird, ohne dass er einwenden kann, dass der Kaufpreis nicht fällig ist.

Auch das Rückabwicklungsrisiko liegt beim Erwerber. Der Käufer trägt das Risiko, dass er den gezahlten Kaufpreis ganz oder zum Teil nicht zurückerhält und Kosten aufwenden muss, um den gezahlten Kaufpreis zurückzuerlangen. Unter Umständen muss der Käufer teure und aufwendige Gerichtsprozesse führen, um seine Rückabwicklungsansprüche gegen die Verkäuferin durchzusetzen. Dabei besteht das Risiko, dass der Käufer trotz entsprechender Ansprüche ausfallen kann, weil die Verkäuferin nicht (mehr) zahlungsfähig ist.

Bei einem vertragsgerechten Verhalten durch seinen Vertragspartner ist es dem Erwerber grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Grundstückskaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Gründe, die in der Sphäre des Erwerbers liegen, zum Beispiel Schwierigkeiten bei der Finanzierung oder einseitige Motive in der Person des Erwerbers, etwa den Erwerbspreis aus welchen Gründen auch immer für eine andere Kapitalanlage verwenden zu wollen, erlauben nicht den Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Kaufvertrag festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht mehr festhalten will.

Im Grundstückskaufvertrag sind Ansprüche und Rechte des Käufers bezüglich einer bestimmten Grundstücksgröße oder Wohnfläche ausgeschlossen. Es besteht deshalb das Risiko, dass die Wohnung kleiner ist als im Kaufvertrag angegeben. Der Käufer hat keinen Anspruch auf eine Ausgleichszahlung.

Erwerber, die der Mietpoolgemeinschaft beitreten, treten in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (kurz GbR) ein. Die GbR haftet für Handlungen des Geschäftsführers. Ebenso haftet die GbR für Rechtsgeschäfte, die der Geschäftsführer im Namen der GbR abschließt. Für Verbindlichkeiten der Gesellschaft haftet der jeweilige Gesellschafter persönlich. Zwar soll der Geschäftsführer der Gesellschaft bei Rechtsgeschäften die Haftung auf das Vermögen der Gesellschaft beschränken oder eine Haftungsvereinbarung nach Maßgabe der Beteiligungsanteile der Gesellschafter anstreben, der Erwerber trägt gleichwohl das Risiko, dass der Geschäftsführer diese Vorgaben außer Acht lässt.

Es besteht das Risiko, dass der Gesellschafter persönlich wegen Forderungen in Anspruch genommen werden kann, die gegenüber der Gesellschaft bestehen und die in der Höhe nicht auf das Gesellschaftsvermögen und den Gesellschafteranteil des Gesellschafters beschränkt sind. Der Gesellschafter muss dann gegenüber der Gesellschaft oder den weiteren Gesellschaftern Ausgleichsansprüche geltend machen, die mit dem Risiko verbunden sind, dass die Gesellschaft oder die weiteren Gesellschafter mangels Zahlungsfähigkeit keinen Ausgleich leisten können oder einen solchen nicht freiwillig leisten.

Es kann der Fall eintreten, dass sich die Gesellschafter freiwillig zu nicht geschuldeten Beiträgen und Bareinlagen verpflichten oder schon aufgrund der Gesetze weitere, nicht vorgesehene Beiträge leisten müssen. Denkbar ist auch, dass eine Unterdeckung zu dem Austritt zahlreicher Gesellschafter führt und hiernach eine erfolgreiche wirtschaftliche Fortführung der Mietpool-Gesellschaft nicht mehr möglich ist. Entwicklungen dieser Art können bis zur Insolvenz der GbR führen.

**3. Standort:** Zu einem großen Teil bestimmt sich der Wert einer Immobilie nach dem Standort. Dabei wird differenziert zwischen sogenannten Aktivräumen (die Zahl der Personen, die in eine be-

stimmte Gegend ziehen, steigt) und Passivräumen (die Zahl der Personen, die aus einer bestimmten Gegend ziehen, steigt). Zudem wird noch weiter zwischen dem sogenannten Makrostandort (Stadt, in der sich die Investition befindet) und dem sogenannten Mikrostandort (Stadtteil/Gegend, in der sich die Immobilie befindet) differenziert.

Der Standort der Bestandsobjekte ist im Prospekt eingehend beschrieben. Es besteht das Risiko, dass sich das Umfeld der Wohnanlage sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise nachteilig verändern. Das kann erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Immobilie haben.

**4. Qualität der Bausubstanz:** Ein weiterer maßgeblicher Faktor für den Wert einer Immobilie sind nachfrageorientierte und an moderne Wohnverhältnisse angepasste Zuschnitte und Ausstattungsmerkmale. Außerdem ist natürlich die Bauqualität für die Werthaltigkeit des Investments entscheidend. Es besteht die Möglichkeit, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Ablauf der Frist der gesetzlichen Gewährleistung die Durchführung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beschließt, weil Baumängel vorhanden sind oder die Nutzung durch andere Qualitätsmängel beeinträchtigt wird. Die damit verbundenen Kosten treffen die Eigentümergeinschaft.

**5. Nutzungskonzept:** Die angebotenen Eigentumswohnungen sind grundsätzlich zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung geeignet. Da die größte Zahl der Wohnungen vermietet sein wird, ist eine Selbstnutzung der Wohnung in den meisten Fällen nicht kurzfristig zu erreichen. Eine Eigennutzung kommt nur in Frage, wenn der Mieter in der Zukunft freiwillig ausziehen sollte oder eine Vermieterkündigung – zum Beispiel wegen Eigenbedarf oder wegen Zahlungsverzug des Mieters – in Betracht kommt. Bei einer ordentlichen Kündigung durch den Vermieter sind die gesetzlichen oder mietvertraglichen Kündigungsfristen zu beachten. Weiterhin ist direkt bei Neubau-Erstbezug eine Eigennutzung des Käufers möglich, sofern der Käufer dies der Verkäuferin oder der Vertriebsgesellschaft, der HNG Verwaltungs AG, bei der Wohnungsübergabe nach Fertigstellung rechtzeitig mitteilt.

Vermietete Eigentumswohnungen haben dabei gegenüber der sogenannten Selbstnutzer-Eigentumswohnung im Verkaufsfall den Nachteil, dass diese für die Käufergruppe Selbstnutzer in der überwiegenden Zahl der Fälle ausfallen. Deshalb kommen vermietete Eigentumswohnungen in erster Linie für andere Kapitalanleger in Betracht.

Eine vermietete Eigentumswohnung ist ein vor allem langfristig zu betrachtendes Investment, da im Gesamtkaufpreis – wie oben angegeben – u. a. auch die Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind.

Die erzielbaren Mieterträge in den verschiedenen Wohneinheiten sind unterschiedlich. Eine Gewähr für die Bonität des aktuellen oder des künftigen Mieters kann nicht übernommen werden.

Es besteht das Risiko, dass Mieter zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig werden und nach Ausschöpfung der erwarteten Ausschüttungen aus dem Mietpool keine weiteren Mieterträge gezahlt werden können. Trotz Einrichtung des Mietpools wird dem Erwerber empfohlen, auch ein mögliches Leerstands- und damit Mietausfallrisiko einzukalkulieren. Damit ist verbunden eine Belastung mit Reparatur-, Betriebskosten und Kosten der WEG-Verwaltung. Wichtig zu verstehen ist hierbei, dass der Mietpool ausdrücklich keine Mietgarantie darstellt und ein grundsätzliches Mietausfallrisiko unter Umständen möglich ist sowie auch eine mögliche Mietminderung aufgrund von Kostenerhöhungen. Diese sind zum Beispiel die Anpassung der Hausgelder durch die WEG-Verwaltung.

Als Gesellschafter tragen die Erwerber gemeinsam das Risiko, für eine Neuvermietung sorgen zu müssen, und das Risiko, die Vermieterrechte gegenüber den Mietern auf eigene Kosten durchzusetzen. Das gilt sowohl für Fälle der Zahlungs- als auch der Räumungsklagen.

Der Erwerber trägt das Risiko, dass die gegenwärtig vereinbarten Mieten, die unter der Mietausschüttung liegen können, in der Zukunft nicht ausreichend erhöht werden können. Weil bei Mieterhöhungen bestimmte Fristen und Kappungsgrenzen zu beachten sind, trägt der Erwerber das Risiko, nur in eingeschränktem Umfang eine Erhöhung und Anpassung der Miete verlangen zu können.

Bei dem Mietpool ist ferner zu beachten, dass der Gesellschafter nicht nur das eigene Vermietungs- und Kostenrisiko seiner Wohnung, sondern zumindest prozentual auch das Vermietungs- und



Kostenrisiko fremder Wohnungen trägt. Entsprechende Abschläge sind zumindest bei einer mittel- und längerfristigen Prognose einzukalkulieren. Die Initiatoren entschieden sich jedoch bewusst für das Konzept der frühzeitigen, konstanten und sicheren Einnahme im Vergleich zur potenziell hohen, jedoch zweifelhaften Einnahme. Die gleichmäßige Höhe und Aufteilung der Mieteinnahmen besteht im Übrigen nur, solange die Vermieter in der Gemeinschaft zusammengeschlossen sind. Ziel des Mietpools ist es, das gemeinsame Vermietungsrisiko sozialverträglich zu gestalten.

Erwerber, die nicht am Mietpool teilnehmen oder aus dem Mietpool ausscheiden, haben – wenn sie keinen neuen Sondereigentumsverwaltungsvertrag abschließen – selbst alle Aufgaben zu übernehmen, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben. Zu diesen Aufgaben gehören u. a. Überwachung der Mieteingänge, Einforderung rückständiger Mieten, Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen und Durchführung der Anschlussvermietungen. Auch der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung gehört in diesem Fall zu den Aufgaben des Erwerbers.

Alle beschriebenen Risiken, die den Mietpool treffen können, können auch die Erwerber treffen, die nicht dem Mietpool beitreten und die erworbene Wohnung vermieten oder eine vermietete Wohnung erwerben.

**6. Mietzinsniveau:** Bei der Neuvermietung bzw. Erstvermietung nach Herstellung der Bezugsfertigkeit des Objektes sind Zielmieten von 10,50 € bis 12,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angestrebt.

#### 7. Verwaltung:

Um den bestmöglichen wirtschaftlichen Erfolg zu erzielen, empfiehlt es sich, eine Immobilie verwalten zu lassen. Beim Erwerb einer Eigentumswohnung zum Zwecke der Vermietung differenziert man zwischen der WEG-Verwaltung und der Sondereigentums- oder Mietverwaltung.

Aufgabe des WEG-Verwalters ist es, das Verhältnis der Eigentümer untereinander zu regeln sowie die Belange der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten zu vertreten. Aufgabe des Sondereigentums- bzw. Mietverwalters ist es, die Belange des einzelnen Eigentümers gegenüber seinem Mieter zu regeln. Bezüglich des Sondereigentums wurde bereits im Nutzungskonzept erläutert, dass diese Verwaltung für Teilnehmer am Mietpool mit den damit zusammenhängenden Aufgaben von der jeweiligen Mietpoolgemeinschaft übernommen wird. Erwerber, die nicht am Mietpool teilnehmen, haben die Möglichkeit, mit einer Verwaltungsgesellschaft einen Sondereigentumsverwaltungsvertrag abzuschließen.

Die Leistung des Verwalters kann die Wertentwicklung der Immobilie erheblich beeinflussen. Er kann den Gesamtzustand der Wohnanlage wie auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern. Durch die Auswahl der Mieter bei Neuvermietung entscheidet der Verwalter maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er hat über die Höhe der abzuschließenden Miete und die von den Mietern zu entrichtenden Umlagen zu bestimmen. Zu seinen Aufgaben gehört es, zu entscheiden, ob er in Zeiten schlechter Vermietungsphasen die Mieten senkt, um gleichwohl eine Vermietung zu realisieren. Selbstverständlich kann der Mietverwalter nicht garantieren, dass die Wohnung vermietet ist und der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

Neben der Sondereigentumsverwaltung ist ein Verwalter für das Gemeinschaftseigentum erforderlich. Der Verwalter erhält eine Verwaltervergütung, die der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen hat. Bei Mitgliedern des Mietpools stellt diese Vergütung eine Ausgabe des Mietpools dar. Die Kosten der laufenden Bewirtschaftung wurden nach den Erfahrungswerten der bereits vermieteten Wohnungen kalkuliert. Höhere Bewirtschaftungskosten können nicht ausgeschlossen werden. Diese höheren Kosten verschlechtern die Rentabilität des Investments. Zu berücksichtigen sind zusätzlich eventuell notwendige Kosten des Steuerberaters des Erwerbers. Die Kosten der Verwaltung können üblicherweise nicht auf die Mieter umgelegt werden.

Wird eine Immobilie nachlässig verwaltet, besteht das Risiko der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen.

**8. Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung:** Die Investition in eine Immobilie ist eine langfristige Entscheidung. Zur wirtschaftlich erfolgreichen Entwicklung der Immobilie gehört die rechtzeitige Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen. Die diesem Angebot zugrunde liegenden Teilerklärungen sehen die regelmäßige Einzahlung



einer Instandhaltungsrücklage vor. Hierbei wird die Höhe der Instandhaltungsrücklage durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Sie kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen, aber auch ermäßigen.

Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit Instandsetzungen am sogenannten Gemeinschaftseigentum, das sind z.B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage etc., von der Eigentümergemeinschaft bezahlt werden können. Die Summe der Instandhaltungsrücklage erhöht sich sukzessive. Ist die Instandhaltungsrücklage insgesamt zu gering bemessen, sind zusätzliche Kosten vom Erwerber zu tragen (sogenannte Sonderumlagen). Die Prospektherausgeberin weist darauf hin, dass in der Zukunft möglicherweise eine grundlegende Erneuerung eines Wohngebäudes notwendig werden kann. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz von Verschleißbauteilen und durch die Anpassung der Immobilie an geänderte Wohnbedürfnisse. Für solche möglichen Ereignisse ist zu empfehlen, Rücklagen zu bilden.

**9. Kosten und Finanzierung:** Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdkapital. Dabei ist zu beachten, dass der Erwerber neben dem Kaufpreis auch die sogenannten Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) zu tragen hat, die natürlich in die Gesamtkosten einzurechnen sind.

Bei dem vorliegenden Angebot hat der Käufer einen Kaufpreis zu zahlen, der sämtliche Marketingaufwendungen und Vertriebskosten enthält. Da die Marketing- und Vertriebskosten je nach Vertriebspartner und Vertriebsstand unterschiedlich hoch sind, können diese variieren.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbskosten. Der Erwerber hat die laufenden Kreditzinsen, etwaige Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Bau-sparbeiträge als Tilgungsinstrument und eventuell Gebühren für die Finanzierungsvermittlung zu tragen. Für den Erwerber besteht das Risiko, dass die für die Aufnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung abgedeckt sind.

Bei der Fremdfinanzierung ist zu beachten, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und nach Ablauf der Zinsbindungsfrist die Möglichkeit besteht, dass höhere Zinsen zu zahlen sind. Bei einer erneuten Bewertung der Immobilie durch die Bank kann es zu neuen Einwertungsergebnissen kommen. Da es sich um einen Neubau handelt, können, sofern nicht vom Käufer mitfinanziert, sog. Bauzeitzinsen anfallen. Diese Kosten sind bis zur Fertigstellung vom Käufer bei seiner Finanzierung mitzuberücksichtigen. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt in Abschnitten nach der Makler- und Bauträgerverordnung. Hier werden je nach Bauabschnitt durch erbrachte Bauleistungen hergestellte und geleistete Arbeiten in Rechnung gestellt. Dies ist vom Käufer zu berücksichtigen. Der genaue festgelegte Zahlungsplan nach der MaBV wird im Kaufvertrag abgebildet.

Bei der Entscheidung über den Erwerb einer Immobilie sind neben den angesprochenen objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z.B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmensicherheit etc.) zu berücksichtigen.

Soweit der Erwerber den Kauf der Immobilie über ein Darlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung des Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Wohninheit. Der Mietpool haftet nicht für Zins und Tilgung.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus. Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, ohne dass er eine verbindliche Kreditzusage der Bank hat, setzt er sich dem Risiko aus, dass der Kaufvertrag wirksam zustande kommt, ohne dass er über die notwendigen Mittel verfügt, um den Kaufpreis bezahlen zu können. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Verkäuferin in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt.

Es gibt zahlreiche Finanzierungsmodelle. Die jeweilige Finanzierung sollte individuell auf die Bedürfnisse des Erwerbers zugeschnitten sein. Dem Investor wird empfohlen, verschiedene Angebote zu prüfen und sich gegebenenfalls von seinem Vertriebspartner beraten zu lassen.

**10. Steuerliche Aspekte:** Vermietet der Erwerber seine Wohnung, dann erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Investition kann zunächst zu einer Senkung des zu versteuernden

Einkommens führen. Nach der Erfahrung der Prospektherausgeberin kann der im Grundstückskaufpreis enthaltende Gebäudeanteil steuerlich betrachtet mit einem bestimmten Prozentsatz – zu erfragen bei der Verkäuferin – jährlich abgeschrieben werden. Die steuerliche Anerkennung liegt jedoch bei dem zuständigen Finanzamt.

Die Angaben zu dem im Grundstückskaufpreis enthaltenen Gebäudeanteil stellen lediglich eine Schätzung der Prospektherausgeberin dar. Die Prospektherausgeberin, die Verkäuferin oder ein etwaiger Vermittler garantieren nicht, dass die vom Erwerber erwarteten steuerlichen Vorteile eintreten. Diese haften auch nicht dafür, dass bestimmte Sonderabschreibungen möglich sind oder der einer steuerlichen Abschreibung unterliegende Anteil der Anschaffungskosten in einer bestimmten Höhe von dem zuständigen Finanzamt anerkannt wird.

Es kann auch keine Gewähr dafür geben, dass die zur Zeit der Prospektherausgabe geltenden Steuergesetze und Verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen bleiben. Die Angaben zur steuerlichen Behandlung der Investition in diesem Prospekt ersetzen in keinem Fall die persönliche und individuell auf den Erwerber abgestimmte Steuerberatung. Für das Erreichen vom Investor verfolgter steuerlicher Ziele kann daher auch aus diesen Gründen weder von der Prospektherausgeberin, Verkäuferin oder von einem etwaigen Vermittler eine Haftung übernommen werden. Die Verkäuferin übernimmt ausdrücklich keine Haftung für von externen Vermittlern möglicherweise erstellten Finanzierungs- und Beratungskonzepten bzw. Berechnungsbeispielen.

**11. Kumulation von Risiken:** Im eher unwahrscheinlichen Extremfall können die oben genannten Risiken kumuliert auftreten und je nach Vermögenslage der Beteiligten im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten führen.

Die vorstehende Darstellung der Chancen und Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung der Prospektherausgeberin wichtigsten Aspekte. Weil die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Investors zwangsläufig in einem Prospekt nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens anzuraten.

#### VI. Hinweise zur weiteren praktischen Abwicklung

Wenn Sie nach kritischer Durchsicht dieses Prospektes und persönlicher Besichtigung des Grundstücks vor Ort sich zum Erwerb einer der hier angebotenen Eigentumswohnungen entschlossen haben, ist eine notarielle Beurkundung des Kaufvertrages und der Abschluss der damit im unmittelbaren Zusammenhang stehenden weiteren Verträge notwendig. Mit dem notariell beurkundeten Vertrag entsteht eine für beide Vertragsparteien bindende Verpflichtung über den Verkauf und die Übertragung der gegenständlichen Eigentumswohnung.

Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages kann bei jedem deutschen Notar erfolgen. Auf Ihren Wunsch hin stellen wir den Kontakt zu einem mit den vorliegenden Vertragsmustern vertrauten Notar her. Bitte beachten Sie, dass die Ihnen möglicherweise zur Verfügung gestellten Vertragsmuster teilweise unverbindlich sind. Ausschließlich der zwischen den Vertragsparteien notariell beurkundete Vertragstext ist maßgeblich. Aus diesem Grund ist es wichtig, die vom Notar vorbereiteten Vertragsentwürfe und Erklärungen sorgfältig vor der Beurkundung zu studieren. Der beurkundende Notar ist gesetzlich zur Unparteilichkeit verpflichtet. Selbstverständlich steht er für die Erläuterung des Vertrages und seiner Klauseln und auch für eventuell von Ihnen gewünschte abweichende Formulierungen zur Verfügung.

#### VII. Prospektverantwortung und Angabenvorbehalte

Dieser Prospekt erteilt ausschließlich Auskünfte zu den angebotenen Immobilien. Beachten Sie bitte, dass von der Prospektherausgeberin und der Verkäuferin der Immobilie gegenüber den am Erwerb interessierten Personen keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht wird. Soweit Sie solche Beratungsleistungen wünschen, empfehlen wir, sich durch einen von Ihnen zu beauftragenden Fachberater informieren und beraten zu lassen.

Alle Prospektangaben, Zahlenbeispiele und Prognosen sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen entsprechend der zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe bekannten oder erkennbaren Sachverhalte erstellt und stellen alle zu diesem Zeitpunkt aus Sicht der Prospektherausgeberin wesentlichen Umstände dar. Sie beruhen

auf dem derzeitigen Stand der Planung sowie zum Teil bereits abgeschlossenen Verträgen, verbindlichen Vertragsangeboten oder auf Vertragsentwürfen.

Grundlage bilden die Angaben der Vertragspartner und anderen Beteiligten zum Objekt, zu den gegenwärtig geltenden zivil- und steuerrechtlichen Vorschriften, einschlägigen Standards der Immobilien- und Baubranche und den Erlassen sowie der Praxis der Finanzverwaltung. Bitte beachten Sie, dass sich Planungs- und Berechnungsgrundlagen jederzeit ändern können.

Das Vorgesagte gilt ebenso für die Darstellung von Prognoseergebnissen, weil es sich dabei um die Darstellung zukünftiger Entwicklungen handelt. Entsprechende Abweichungen können ihre Ursache u. a. in einer geänderten Gesetzgebung oder in der Änderung der derzeitigen Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie der Rechtsprechung haben. Außerdem können sich Änderungen auch durch die wirtschaftliche Gesamtentwicklung oder relevante wirtschaftliche Teilbereiche, hier insbesondere aus Änderungen auf dem Wohnimmobilienmarkt, ergeben.

Möglicherweise im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotografien sind nur als Vorschläge, Entwürfe bzw. Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne einer Beschreibung. Wir weisen darauf hin, dass die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung hiervon abweichen kann. Selbstverständlich steht die Realisierung von evtl. baulichen Planungen unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden.

Die weitere wirtschaftliche und steuerliche Entwicklung der angebotenen Immobilien fällt in den Risikobereich des Erwerbers. Die Haftung für die Realisierung von prognostizierten Ergebnissen kann ebenso wenig übernommen werden wie die Haftung für den Eintritt ggf. verfolgter steuerlicher Ziele. Derartige Umstände bilden auch nicht die sogenannte Geschäftsgrundlage für dieses Angebot. Genauso wenig kann eine Haftung dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche, baufachliche oder mietrechtliche bzw. mietwirtschaftliche Praxis zukünftig nicht verändern wird.

Die übrigen Vertragspartner handeln – soweit sie an der Erstellung dieses Prospektes mitgewirkt haben – ausschließlich im Auftrag und im Interesse der Prospektherausgeberin. Dabei richtet sich ihre Tätigkeit im Übrigen nach den Angaben in dem vorliegenden Prospekt und den abgeschlossenen bzw. noch abzuschließenden Verträgen. Die Namensnennung von Gesellschaftern, Organen oder gesetzlichen Vertretern beteiligter Unternehmen erfolgt ausschließlich zur Information über die Vertretungs- und Beteiligungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung ist damit nicht verbunden.

Hinweis: Ersatzansprüche wegen unrichtiger oder unvollständiger Prospektangaben gegen die Prospektherausgeberin oder sonstige Verantwortliche verjähren nach Ablauf von 12 Monaten nach Kenntniserlangung von einem Prospektfehler oder einer Unvollständigkeit des Prospektes, spätestens jedoch 3 Jahre nach dem Erwerb der jeweiligen Immobilie.

Die Vertragspartner der Prospektherausgeberin haften für die ihnen zuzurechnenden Prospektangaben nur im Rahmen und nach Maßgabe der geschlossenen Verträge. Die Haftung ist im Übrigen – soweit der Schaden nicht auf der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit beruht – auf vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung bei Ersatz nur des unmittelbaren Schadens beschränkt.

Bitte beachten Sie, dass die beauftragten Anlagevermittler und Vertriebsgesellschaften das vorliegende Angebot nicht konzipiert und initiiert haben. Der Prospekt und die weiteren Unterlagen werden dem Vertrieb von der Prospektherausgeberin zur Verfügung gestellt, welche die volle und ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Prospekt und den Vertragsentwürfen dargelegten Tatsachen und gemachten Angaben im Rahmen der vorstehenden Angabenvorbehalte übernimmt.

Die beauftragten Anlagevermittler, Anlageberater bzw. Vertriebsgesellschaften sowie deren jeweilige Geschäftsführer, Mitarbeiter oder Beauftragte und deren Mitarbeiter haften nicht für unrichtige Prospektangaben oder für die Verletzung evtl. bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten der Prospektherausgeberin oder sonstiger Leistungsträger, soweit sie nicht aufgrund eines von ihnen mit dem Anlageinteressenten individuell abgeschlossenen Auskunfts- oder Beratungsvertrages einzustehen haben.

Angaben oder Zusicherungen, die vom Inhalt dieses Prospektes abweichen oder über ihn hinausgehen, sind für keinen der Prospektbeteiligten verbindlich, wenn sie nicht von der Prospektherausge-



berin schriftlich bestätigt worden sind. Die mit der Vermittlung der angebotenen Eigentumswohnungen beauftragten Unternehmen und Personen sind nicht zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Prospektherausgeberin oder der Verkäuferin oder zur Annahme von Zahlungen oder sonstigen Leistungen ermächtigt. Sie sind insbesondere keine Erfüllungsgehilfen der Prospektherausgeberin oder der Verkäuferin. Sie können auch keine verbindlichen Zusagen oder Nebenabreden vereinbaren.

Für die von Vertriebspartnern eventuell übermittelten zusätzlichen Berechnungen oder Ähnliches bzw. über den Prospekt hinausgehenden Zusicherungen kann von der Prospektherausgeberin keine Verantwortung übernommen werden, da diese von der Prospektherausgeberin nicht geprüft werden bzw. dieser in der Regel auch nicht bekannt sind. Die Prospektherausgeberin überprüft auch nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist.

Ergänzend wird noch darauf hingewiesen, dass weder die Verkäuferin noch die Prospektherausgeberin für erfolgte Beratungsleistungen und die daraus resultierenden Aussagen durch den Vertriebspartner, die Vertriebsgesellschaft usw. haften.

Die Investition in eine Immobilie beinhaltet eine Vielzahl von Überlegungen, Entscheidungen und/oder Auswirkungen. Von daher ist nicht auszuschließen, dass der einzelne Kaufinteressent bzw. dessen Berater zu Sachverhalten ergänzende Fragen hat, die durch das vorstehende Prospektmaterial nicht beantwortet werden. Die Prospektherausgeberin steht für die Beantwortung dieser Fragen gerne zur Verfügung.

#### Angaben zur Prospektherausgeberin:

HNG Verwaltungs AG  
Frankfurter Straße 10 & 12  
65189 Wiesbaden

www.hng-ag.de  
info@hng-ag.de  
0611 9491740

#### Angaben zur Verkäuferin:

Carat Wohnungsbau GmbH  
Dromersheimer Chaussee 36  
55411 Bingen am Rhein  
kontakt@carat-wohnungsbau.de

#### Angaben zur Verwalterin:

Immobilienverwaltung IBS GmbH  
Mitglied im vdiv Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.

Firmensitz: Franz-Kirsten-Straße 3 in 55411 Bingen  
Amtsgericht Bingen/Rhein HRB 22896  
Geschäftsführer: Axel Eichholtz  
Durchwahl: 06721 30419  
arturas.vileikis@ibs-bingen.de

Der Prospekt wurde im Mai 2021 erstellt und herausgegeben.

Verwertungsrechte: Sämtliche Verwertungsrechte, auch für Auszüge dieses Prospektes, liegen bei der HNG Verwaltungs AG. Der Nachdruck und die Verbreitung dieses Prospektes, auch in anderer Form und Aufmachung oder nur in Teilen, können nur mit ausdrücklicher Genehmigung der HNG Verwaltungs AG erfolgen.

HNG Verwaltungs AG 05/2021 DOC CUR



# REFERENZEN

## HIER KOMMEN UNSERE KUNDEN ZU WORT

„ Als vielbeschäftigte Ärztin und alleinerziehende Mutter war für mich ein Direktinvestment in eine Immobilie zwar sehr interessant, aber schwer vorstellbar. Durch meine Recherchen bin ich schließlich auf die HNG gestoßen und war vom SystemImmo-Konzept sofort beeindruckt. Ich habe eine Wohnung in einem gutem Zustand und in einer gefragten Lage erworben. Die HNG kümmert sich für mich um alle Belange – mit keinerlei Zeitaufwand bekomme ich pünktlich meine Mieteinnahmen. Besser könnte es nicht laufen. “



**Nathalie Jakob**  
Ärztin für Anästhesie und Intensivmedizin

„ Ich als Finanzberater war mir nicht sicher, wie ich am besten für das Alter vorsorgen soll. Die Zinsen sind sehr gering, zudem sitzt einem die Inflation im Nacken. Durch die Systemimmobilie, die ich schon mit 21 Jahren erworben habe, mache ich mir nun weniger Gedanken und fühle mich besser abgesichert für später. “



**Heinz Molter**  
Finanzberater

„ Als Unternehmer weiß ich, dass ich die Verantwortung für meine finanzielle Freiheit selbst trage. Immobilien sind in meinen Augen die sicherste Anlage mit den gleichzeitig größten Gewinnchancen. Das Einzige, was ich allerdings nicht habe, ist die Zeit, mich alleine um alles zu kümmern. In der gleichen Zeit kann ich meine Kerntätigkeit mit viel mehr Wertschöpfung betreiben. Aus diesem Grund ist die SystemImmo für mich ideal. “



**Daniel Jöhnk**  
Influencer und Immobilienunternehmer

„ Ich wollte eine Immobilie als Kapitalanlage erwerben, ohne anschließend Ansprechpartnerin für Mieter und deren Belange zu sein. Zudem wollte ich mich als werdende Mutter nicht mit Renovierungsarbeiten beschäftigen, eventuell noch mit Handwerkern auseinandersetzen und meine freie Zeit dafür opfern. Die HNG unterstützt mich, meiner Verantwortung als Vermieterin gerecht zu werden, und ich bin mehr als glücklich mit meiner Entscheidung. “



**Jennifer Wegner**  
Teamleiterin im Bereich Aus- und Weiterbildung, IHK

„ Schon mit 19 Jahren wollte ich meine erste eigene Immobilie kaufen – natürlich fehlte mir damals das Kapital. Vor zwei Jahren bin ich auf die HNG aufmerksam geworden und seitdem glücklicher Besitzer einer Systemimmobilie. “



**David Bergmann**  
Mitarbeiter in der Lagerlogistik

„ Ein guter Freund hat mir von dem Konzept der Systemimmobilie erzählt. Anfangs war ich skeptisch, da ich mir nicht vorstellen konnte, wie man als „Otto Normalverdiener“ an eine vermietete Immobilie herankommt, ohne sich groß darum kümmern zu müssen. Vom Anfang bis zum Ende wurde ich an die Hand genommen, selbst bei der Auswahl des Notariats und der finanzierenden Bank wurde ich begleitet. Das Highlight kam nach dem finalen Angebot: Zum Objekt gab es einen freien Stellplatz, der sich über die Mieteinnahme selbst finanziert. Hier habe ich natürlich sofort zugeschlagen. Bisher läuft alles reibungslos und ich bin mehr als zufrieden. Wenn es weiterhin so läuft, werde ich zeitnah eine weitere Immobilie erwerben. “



**Thomas Bauermeister**  
Prozessingenieur, Lufthansa Technik

„ Über einen gemeinsamen Freund haben wir die SystemImmo und die Firma HNG kennengelernt. Ohne Vorkenntnisse sind wir in das erste Gespräch rein. Uns lagen von vorneherein Themen wie Mietausfall, allgemeine Risiken, Nebenkostenabrechnung etc. im Magen. Zudem waren wir uns nicht sicher, an welchen Standorten es heute noch Sinn ergibt, zu investieren. Die Gespräche bei der HNG verliefen sehr gut: Wir haben erst einen Einblick in deren Arbeitsweise bekommen, bevor wir am Ende der Beratung ein konkretes Angebot erhalten haben. Alle uns wichtigen Themen werden über das Konzept der Systemimmobilie abgedeckt und aufgefangen. Uns waren lediglich zwei Punkte wichtig: ein fester monatlicher Investitionsbetrag und ein Standort, bei dem wir der Meinung sind, dass dort auch noch in 20+ Jahren Menschen leben möchten und werden. Wir wurden vom ersten Gespräch bis zur Unterschrift des Kreditvertrages begleitet und konnten uns bei Rückfragen immer auf die HNG verlassen. Wir freuen uns, diese Entscheidung getroffen zu haben, und hoffen auf weitere gute Angebote seitens der HNG, um zeitnah eine zweite Systemimmobilie zu erwerben. Im Nachgang haben wir über die HNG Financial Services auch einen Versicherungs- und Strom-Check-up durchführen lassen. Hier konnten wir eine Ersparnis von rund 80 € erzielen, die wir wiederum reinvestiert haben in eine Berufsunfähigkeitsversicherung. Die HNG und HNG FS sind einfach die perfekten Partner für die Altersvorsorge. “



**Dennis Maier & Natascha Moßler**  
Koch, Deutsche Bahn  
Finance Assistant, Avison Young

„ Eine Immobilie mit einer guten Rendite als sichere Geldanlage und zur Altersvorsorge mit all ihren Vorzügen zu besitzen, aber ohne die üblichen Mühen, als Vermieter alles selbst regeln zu müssen, das war unser Wunsch. All das fanden wir bei der HNG zu unserer vollsten Zufriedenheit. Wir haben eine Systemimmobilie mit dem 5-fach-Schutz gekauft – vom Angebot über die Notariats- und Finanzierungsauswahl bis zur anschließenden Verwaltung mit Mietpolausschüttung ist alles wie aus einem Guss. Fazit: Konzept und Umsetzung stimmen, von uns bekommt die HNG die volle Punktzahl! “

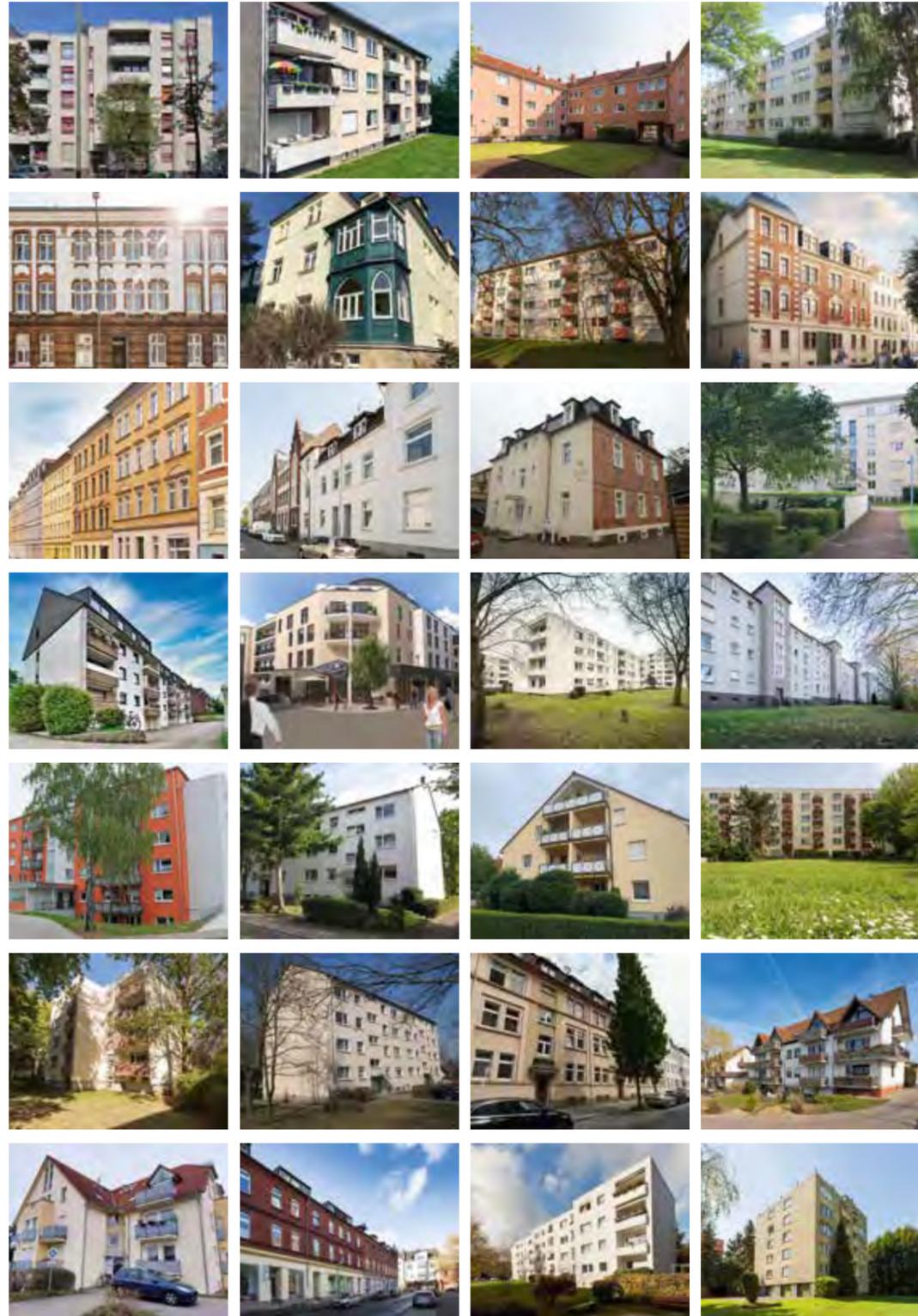


**Lutz Kunze & Gabriele Honert**  
Diplom-Ingenieur, Unternehmensberatung und Organisationsentwicklung  
Verwaltungsbetriebswirtin und Mastercoach

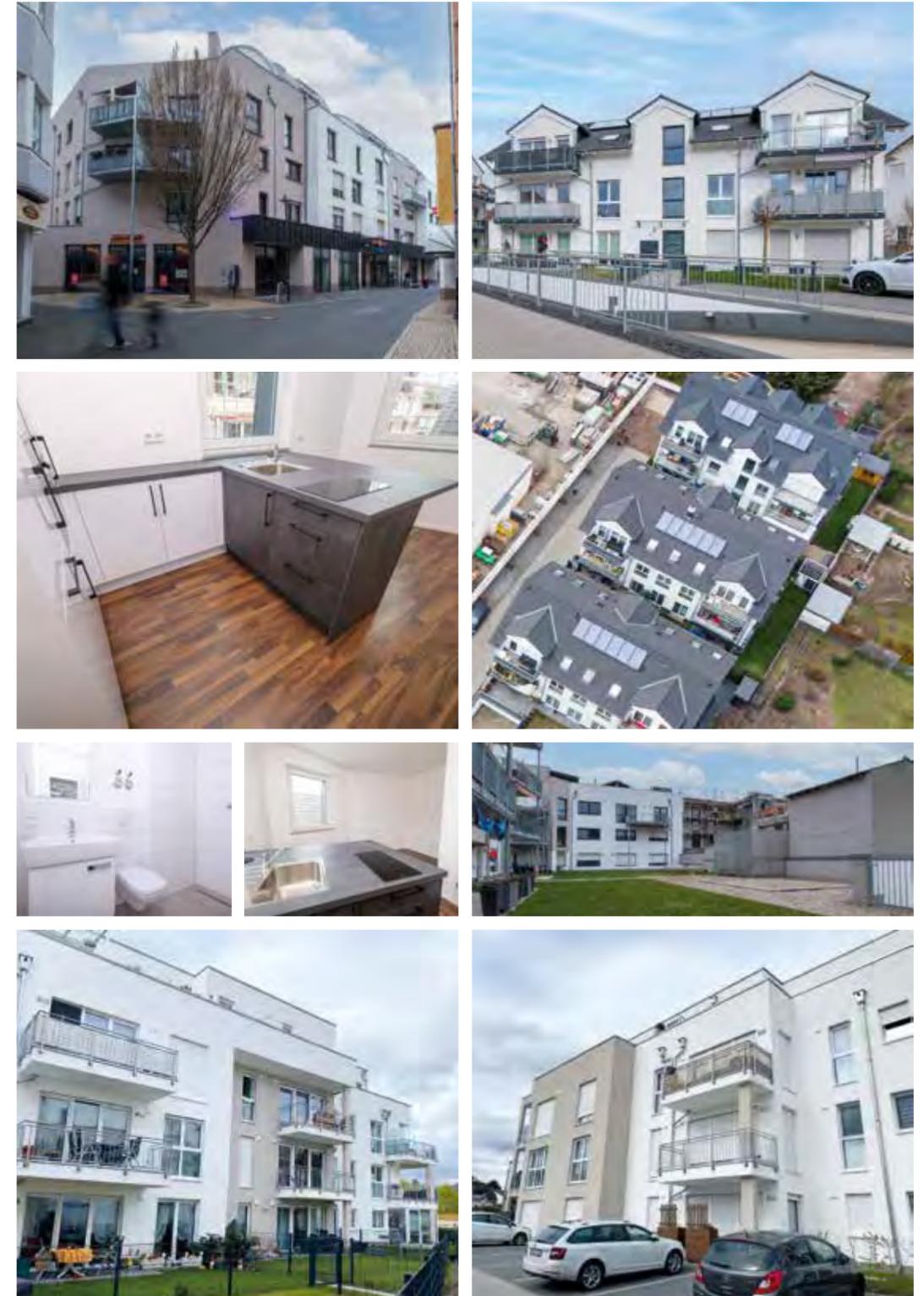


# REFERENZEN

EIN KLEINER AUSZUG  
UNSERER SYSTEMIMMOBILIEN



EIN KLEINER AUSZUG  
DER CARAT WOHNUNGSBAU PROJEKTE





## IHRE ANSPRECHPARTNER



### VERTRIEB

**HNG Verwaltungs AG**  
Frankfurter Straße 10 & 12  
65189 Wiesbaden

Tel.: 0611 9491740  
info@hng-ag.de  
www.hng-ag.de



### BAUTRÄGER

**Carat Wohnungsbau GmbH**  
Dromersheimer Chaussee 36  
55411 Bingen

Diana Endemann, Projektverantwortliche  
Tel.: 06721 4902822  
kontakt@carat-wohnungsbau.de  
www.carat-wohnungsbau.de



### VERWALTUNG

**Immobilienverwaltung IBS GmbH**  
Franz-Kirsten-Straße 3  
55411 Bingen

Axel Eichholtz, Geschäftsführer  
Tel.: 06721 30430  
info@ibs-bingen.de  
www.ibs-bingen.de



# PALAIS BINGIUM 36



Weitere Infos auf  
unserer Website:





HNG Verwaltungs AG  
Hessen Nassauische Grundbesitz  
Frankfurter Straße 10 & 12  
65189 Wiesbaden

[www.hng-ag.de](http://www.hng-ag.de)  
[www.systemimmo.de](http://www.systemimmo.de)

[www.hng-ag.de/bingen/palaisbingium36](http://www.hng-ag.de/bingen/palaisbingium36)