

## Baufinanzierung im privaten Umfeld

In den 70er Jahren wurde diese Finanzierungsart durch GbR u.ä. Gesellschaften häufig initiiert. Das Risiko größerer Projekte wurde auf mehreren Schultern verteilt. Aus unserer beruflichen Tätigkeit im Immobilienbereich kennen wir unter langfristigem Blickpunkt die Erfahrungen solcher Gesellschaften und die daraus entstandenen Vermögenswerte. Es gab Grundstücksgemeinschaften mit 2-4 Personen, wie auch immer die Gesellschafter über private Verbindungen zusammen gekommen sind. Es gab Grundstücksgesellschaften mit bis zu 10 Personen, die oftmals über Steuerberater und deren Mandanten sich gebildet haben. In der Zeit, wo mit anderen Anlagemöglichkeiten höhere Renditen erzielbar waren, flaute diese Finanzierungsart etwas ab, sie ist dennoch bei vielen Anlegern bis heute etabliert.

Es gab Jahrzehnte, wo die Renditen in Immobilien zu niedrig waren. Heute sprechen viele von einer Immobilienblase, weil tatsächlich viel Kapital in Betongold umgeschichtet wurde. Anleger die Ihren Lebensunterhalt aus Kapitalerträgen finanzieren, haben schon längere Zeit fehlende Liquiditätszuflüsse. Dabei beobachten wir, dass in den letzten Jahren viele Eigentumswohnungen wieder zur Kapitalanlage gekauft werden, um damit über die Mieten Liquiditätszuflüsse zu generieren, die beispielsweise bei einer Bankanlage einfach nicht mehr zu erzielen sind.

Kapitalanlage in Teileigentum nach dem WEG-Gesetz ist aus unserer Sicht sehr fragwürdig. Wir kennen unzählige, sehr viele WEG – Gemeinschaften über viele Jahrzehnte. Gerade Anleger kaufen die Wohnungen im „kurzfristigen Betrachtungszeitraum“ und unterschätzen, dass die wirkliche Rendite durch Verwaltungskosten erheblich belastet ist. Schlimm dabei ist der langfristige Wertverlust, weil in sehr vielen Fällen, die WEG Gemeinschaften sich viel zu wenig um den Werterhalt der Immobilien bemühen. Üblicherweise soll das Sondereigentum funktionieren, während die werterhaltenden Investitionen im Gemeinschaftseigentum zerredet und hinausgeschoben werden. Grund sind fehlende Rücklagen und die Bereitschaft, Sonderumlagen zu beschließen. In vielen WEG-Gemeinschaften fehlen bauliche Kompetenzen, unternehmerisches Denken und der Laienverstand mit Internetangeboten lähmen die Erkenntnisse, was ist wirklich wichtig und notwendig, was dient dem Erhalt des Vermögens.

Niemand kennt die Zukunft die Niedrigzinspolitik, wir erleben sie jetzt schon einige Jahre und möglicherweise wird dies auch noch einige Zeit so weiter gehen.

Deshalb suchen wir Investoren für einen Privatkunden, die sich an einer zu gründenden Gesellschaft beteiligen wollen, in transparenter Form Einblicke und Einfluss in ein Objekt erhalten, das sich in der Architektur und in der Bauweise erheblich abgrenzt von WEG Anlage Objekten.

Wir sind überzeugt, dass dieses Objekt eine besondere und seltene Gelegenheit ist. Unsere Lebenserfahrung zeigt, dass man Geld nicht nur in fremde Hände gibt (andere sollen es richten), sondern gute Geldanlage auch immer ein persönliches Engagement bedeutet. Eine Beteiligung in einem gemeinsamen Immobilienprojekt unter Gleichgesinnten, kann Freude und Spaß bereiten.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Gerne erläutern wir Ihnen den Unterschied.