
Chancen und Risiken für Kapitalanleger

Mit dem Haus Barbara am Bergmannstrost entwickeln wir in der Barbarastraße 1b in Halle (Saale) ein modernes Wohnprojekt mit 21 Wohn- und Nutzungseinheiten. Das Konzept verbindet einen energieeffizienten Neubau, altersgerechte Wohnqualität, medizinische Nähe und ein serviceorientiertes Wohnumfeld. Die nachfolgende Darstellung erläutert aus unserer Sicht als Bauträger die wesentlichen Chancen des Projekts und benennt zugleich die Risiken, die Kapitalanleger bei ihrer Investitionsentscheidung berücksichtigen sollten.

Chancen des Projekts

Zukunftsorientiertes Wohnsegment

Wir schaffen Wohnraum für eine Zielgruppe, deren Bedeutung infolge der demografischen Entwicklung voraussichtlich zunimmt. Die Verbindung aus selbstbestimmtem Wohnen, altersgerechter Ausstattung und optionalen Serviceleistungen kann Nachfrage und Vermietbarkeit langfristig unterstützen.

Starker Mikrostandort

Die direkte Nähe zum BG Klinikum Bergmannstrost, zu Ärzten, Nahversorgung und ÖPNV bietet kurze Wege und hohe Alltagstauglichkeit. Im gewachsenen Umfeld befinden sich viele ältere Wohnhäuser, die im Alter häufig zu groß, nicht barrierefrei oder aufwendig zu bewirtschaften sind. Das Haus Barbara bietet hier eine moderne, sichere und serviceorientierte Alternative, ohne das vertraute Quartier verlassen zu müssen. Für Kapitalanleger kann die Verbindung aus medizinischer Nähe, guter Versorgung, gewachsener Nachbarschaft und lokaler Nachfrage die Marktgängigkeit und langfristige Vermietbarkeit unterstützen.

Angestrebter Effizienz- und Nachhaltigkeitsstandard

Für das Gebäude wird der Standard Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse angestrebt. Der hierfür erforderliche Nachhaltigkeitsnachweis soll durch das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude, voraussichtlich QNG-PLUS, erbracht werden. Maßgeblich sind die abschließende Planung, Zertifizierung und Bestätigung durch die zuständigen Fachstellen.

KfW-Finanzierung

Bei erfolgreicher Zertifizierung als Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG und bei Erfüllung aller weiteren Förderbedingungen kann für den Ersterwerb voraussichtlich ein KfW-Förderkredit beantragt werden. Der Antrag ist grundsätzlich vor Abschluss des notariellen Kaufvertrags über den Finanzierungspartner zu stellen. Zusage, Zinssatz und Verfügbarkeit der Fördermittel liegen außerhalb des Einflussbereichs des Bauträgers.

Degressive Gebäudeabschreibung

Für begünstigte neue Wohngebäude kann nach derzeitiger Rechtslage eine degressive Gebäude-AfA von jährlich 5 Prozent des jeweiligen Restwerts in Betracht kommen, sofern die gesetzlichen zeitlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Die Abschreibung bezieht sich auf den abschreibungsfähigen Gebäudeanteil; Grund und Boden sowie gesondert zu behandelnde bewegliche Wirtschaftsgüter gehören nicht zu dieser Bemessungsgrundlage.

Sonderabschreibung nach § 7b EStG

Für begünstigten Mietwohnungsneubau kann zusätzlich eine Sonderabschreibung von bis zu 5 % im Jahr der Anschaffung oder Fertigstellung und in den drei Folgejahren möglich sein. Voraussetzung sind unter anderem die entgeltliche Vermietung, die gesetzlichen Kosten- und Fristgrenzen sowie der Nachweis des Standards Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse durch ein QNG-Siegel. Sind alle Voraussetzungen erfüllt, können degressive Gebäude-AfA und Sonderabschreibung nach § 7b EStG kombiniert werden. Dadurch können sich in den ersten vier Jahren erhöhte Abschreibungsbeträge ergeben. Die konkrete Wirkung hängt unter anderem von Kaufpreisaufteilung, Bemessungsgrundlage, Anschaffungs- und Fertigstellungszeitpunkt sowie der persönlichen steuerlichen Situation ab.

Einbauküche und versetzbare Möbelwand

Soweit für die Einbauküche im Kaufvertrag oder in einer verbindlichen Kaufpreisaufteilung ein gesonderter Kaufpreisanteil ausgewiesen wird, kann dieser bei steuerlicher Anerkennung regelmäßig über eine Nutzungsdauer von zehn Jahren abgeschrieben werden. Für die versetzbare Möbelwand kann eine eigenständige Abschreibung als bewegliches Wirtschaftsgut in Betracht kommen, da sie technisch und wirtschaftlich selbstständig, ohne wesentlichen Eingriff in die Gebäudesubstanz versetzbar und mit einem gesonderten Kaufpreisanteil ausgewiesen ist. Anerkennung und Nutzungsdauer sind im Einzelfall steuerlich zu prüfen.

Geplante Indexmietvereinbarung

Für die Vermietung der Wohnungen ist vorgesehen, ab dem zweiten Mietjahr eine Indexmietvereinbarung zu verwenden. Hierdurch kann die Entwicklung der Nettokaltmiete an die Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt werden und kann dazu beitragen, die Mieterträge während eines langfristigen Mietverhältnisses an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen.

Risiken des Projekts

Vermietungs-, Mietausfall- und Grundversorgungskostenrisiko

Mietpreis, Erstvermietung und eine durchgehende Vermietung können nicht garantiert werden. Leerstand, Mieterwechsel, Zahlungsausfälle oder geringere Marktmieten können die Rendite reduzieren. Die monatliche Grundversorgungspauschale ist unabhängig von der Belegung an die Wohnungseigentümergeinschaft zu zahlen und bei Leerstand vom Eigentümer zu tragen. Auch die Indexmiete garantiert keine regelmäßigen Steigerungen; bei geringer oder rückläufiger Entwicklung des Verbraucherpreisindex können Anpassungen niedrig ausfallen oder zu einer Mietreduzierung führen. Zudem können gesetzliche Änderungen, insbesondere die für 2026 geplante Mietrechtsreform mit einer möglichen Begrenzung von Mieterhöhungen auf 3 % jährlich, die erzielbaren Mieteinnahmen und deren zukünftige Entwicklung einschränken. Die konkrete Ausgestaltung und das Inkrafttreten der vorgesehenen Regelungen sind derzeit noch nicht abschließend geklärt.

Kosten bei einer etwaigen Neuvermietung (z. B. Maklerkosten, Renovierungs- oder Umbaukosten, Leerstandszeiten) sind in den in Verkaufsunterlagen enthaltenen Musterkalkulationen nicht berücksichtigt und können das tatsächliche Bewirtschaftungsergebnis mindern.

Fördermittel- und Zertifizierungsrisiko

KfW-Programme, Zinssätze und Förderbedingungen können sich ändern; Fördermittel stehen unter dem Vorbehalt verfügbarer Bundesmittel. Ein Rechtsanspruch besteht nicht. Werden technische, zeitliche, formale oder zertifizierungsbezogene Voraussetzungen nicht erfüllt, kann die Förderung ganz oder teilweise entfallen.

Steuerliches Anerkennungsrisiko

Die dargestellten Abschreibungsmöglichkeiten hängen von der jeweils geltenden Rechtslage und der individuellen steuerlichen Situation ab. Finanzverwaltung oder steuerliche Außenprüfung können Kaufpreisaufteilung, Bemessungsgrundlagen, Voraussetzungen des § 7b EStG oder die separate Abschreibung von Einbauküche und versetzbarer Möbelwand abweichend beurteilen.

Risiko der Rückgängigmachung steuerlicher Vorteile

Werden gesetzliche Voraussetzungen der Sonderabschreibung oder Förderbedingungen nachträglich verletzt, können bereits berücksichtigte Vorteile ganz oder teilweise rückgängig gemacht werden. Dies kann zu zusätzlichen Steuer-, Zins- oder Finanzierungslasten führen.

Finanzierungsrisiko

Zins und Tilgung sind unabhängig von Vermietung und Wertentwicklung zu leisten. Veränderungen des Zinsniveaus, Bereitstellungszinsen oder ungünstigere Konditionen bei der Anschlussfinanzierung können die Liquidität belasten.

Bau- und Terminrisiko

Trotz sorgfältiger Planung können Bauablauf, Materialverfügbarkeit, behördliche Anforderungen oder Nacharbeiten zu Verzögerungen führen. Weitere bereits geplante Bauabschnitte (Neubau 2) auf dem Areal können zeitweise Lärm, Staub oder Nutzungseinschränkungen verursachen.

Baumängel und Gewährleistung

Baumängel können trotz sorgfältiger Planung und Ausführung auftreten oder erst nach der Übergabe erkennbar werden. Ansprüche können insbesondere durch gesetzliche und vertragliche Gewährleistungsfristen, die Durchsetzbarkeit gegenüber verantwortlichen Unternehmen sowie den jeweiligen Versicherungsumfang begrenzt sein.

Betriebs- und Kostenrisiko

Hausgeld, Verwaltung, Versicherungen, Wartung von Aufzug und Haustechnik, Energiekosten (Strom, Fernwärme), Instandhaltungsrücklage und nicht umlagefähige Betriebskosten können höher ausfallen als anfänglich kalkuliert.

WEG- und Entscheidungsrisiko

Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum werden von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen. Mehrheitsentscheidungen können von den individuellen Interessen einzelner Eigentümer abweichen und zusätzliche Kosten auslösen.

Markt- und Wiederverkaufsrisiko

Die künftige Wertentwicklung ist nicht garantiert. Standortentwicklung, Zinsniveau, Wettbewerb, Nachfrage und allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen können Kaufpreise und Veräußerbarkeit positiv oder negativ beeinflussen. Der Verkauf einer Wohnung kann von einer Vielzahl von Faktoren sowohl positiv als auch negativ beeinflusst werden; eine verlässliche Prognose des künftigen Verkehrswerts ist nicht möglich.

Vertragspartner- und Betreuungspartnerrisiko

Qualität, Umfang und Kosten von Verwaltung und Betreuungsangeboten können die Attraktivität des Objekts beeinflussen. Änderungen, Kündigungen oder wirtschaftliche Schwierigkeiten von Vertragspartnern können Ersatzlösungen und Mehrkosten verursachen. Maßgeblich sind die geschlossenen Verträge.

Kopplungs- und Bindungsrisiko Betreuungskonzept

Das Betreuungskonzept sieht die Zusammenarbeit mit einem externen Betreuungspartner vor. Ändert sich dieser Partner, seine Preisgestaltung oder sein Leistungsangebot, kann dies die Attraktivität und ggf. den erzielbaren Mietzins der Wohnung beeinflussen. Bei der vertraglichen Ausgestaltung der Betreuungsverträge sind die hierzu geltenden zivil- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten, insbesondere hinsichtlich Bindungsdauer und Kündigungsmöglichkeiten sowie der marktgerechten Abgrenzung zwischen Miet- und Betreuungsleistungen. Käufer und Mieter sollten die konkreten Vertragsbedingungen der jeweils geschlossenen Verträge gesondert prüfen.

Prognose- und Kalkulationsrisiko

Alle in Verkaufsunterlagen enthaltenen Musterrechnungen, Renditeangaben und Beispielkalkulationen sind unverbindliche Prognosen auf Basis der zum Zeitpunkt der Erstellung erkennbaren Verhältnisse. Sie berücksichtigen weder individuelle steuerliche noch persönliche wirtschaftliche Verhältnisse des jeweiligen Erwerbers und stellen keine Garantie für den tatsächlichen wirtschaftlichen Erfolg der Investition dar. Abweichungen einzelner Parameter (z. B. Mietentwicklung, Zinsniveau, steuerliche Bemessungsgrundlagen) können zu einem von der Musterrechnung abweichenden Ergebnis führen.

Einordnung und Hinweis

Die genannten Förder- und Steuervorteile sind weder zugesicherte Eigenschaften noch eine Garantie für ein wirtschaftliches Ergebnis. Höhere Abschreibungsbeträge können insbesondere zu einem zeitlichen Liquiditäts- oder Steuerstundungseffekt führen. Maßgeblich sind die jeweils geltenden gesetzlichen und förderrechtlichen Voraussetzungen, die persönlichen Verhältnisse des Erwerbers sowie die Prüfung durch Finanzierungspartner und Steuerberater. Verbindlich sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag und seine Anlagen.

Der Empfang dieses Dokuments wird gesondert dokumentiert. Diese Dokumentation dient ausschließlich dem Nachweis des Übergabezeitpunkts und beinhaltet keine Erklärung über die inhaltliche Kenntnisnahme oder das Verständnis des Dokuments durch den Empfänger.

Stand: Juli 2026