ZIEGERT

VERMIETETE EINHEITEN ZUR KAPITALANLAGE IN BERLIN

SORAUER STRASSE 12
10997 BERLIN

KURZÜBERBLICK

Art des Hauses | Baujahr

☑ Altbau (1875) ☐ Neubau

Milieuschutzgebiet

☑ ja ☐ nein

Aufzug

☑ ja ☐ nein

Angabe Energieausweis

Art: Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf: 124 kWh/(m²·a)

Dachgeschossausbau

☑ ja ☐ nein

Heizungsart

Fernwärme

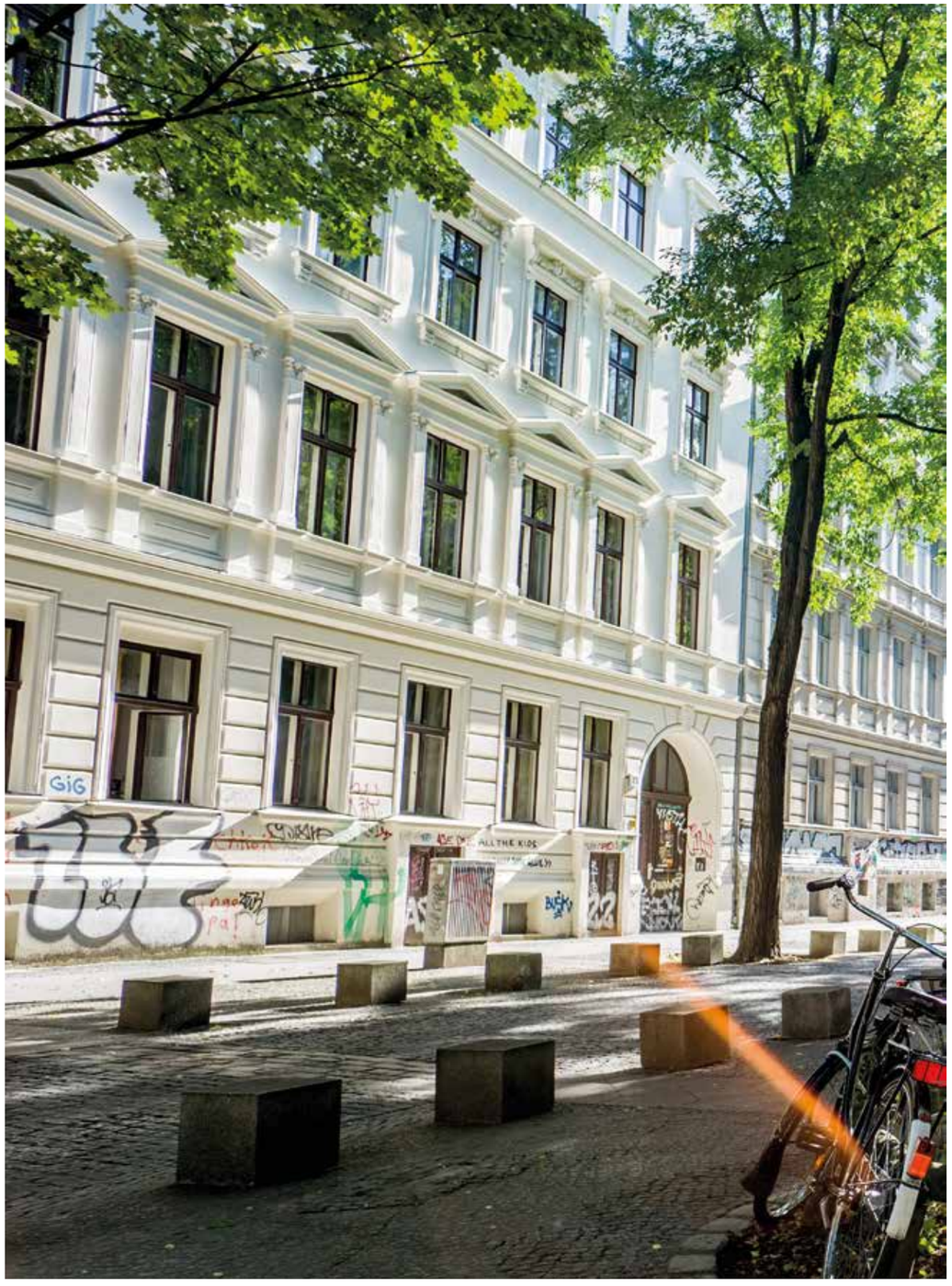
Denkmal

☑ ja ☐ nein

Kreuzberg nahe Friedrichshain

Mittendrin in SO36 ist das Leben voller Kontraste: Ruhig und lebendig, dörflich und urban.
Für buntes Treiben im Kiez sorgen die vielen Bars, Cafés und Restaurants rund um die Schlesische Straße, teils mit traumhaftem Blick auf die Oberbaumbrücke, die das Viertel mit Friedrichshain verbindet.
Der Görlitzer Park bietet den Anwohnern ein vielfältiges Freizeitareal – das Bad am Spreewaldplatz zählt genauso dazu wie die Skaterstrecke, Spiel- und Bolzplätze.

Die idyllische, von Bäumen gesäumte und verkehrsberuhigte Sorauer Straße mit Ihrem Kopfsteinpflaster ist noch wohnlicher als die übrigen Straßen hier.
Das bunte Treiben entlang Skalitzer und Schlesischer Straße wirkt weit weg, und doch lebt man hier unglaublich zentral und muss auf keines der vielen besonderen bis einmaligen Angebote Kreuzbergs verzichten. Was sich nicht schnell zu Fuß oder per Fahrrad erreichen lässt, ist mit der U1 zwei Ecken von hier schnell erreicht.



Bella in Kreuzberg mit Potential

Mitten in der verkehrsberuhigten Sorauer Straße beeindruckt dieser fünfstöckige Bau der Jahrhundertwende als Teil des Denkmalensembles „Sorauer Straße“ schon durch seine liebevoll restaurierte Frontansicht. Reich, aber nicht überladen verziert, entfaltet das Haus durch Bossen, Pilaster und elegante Gesimse entlang der überarbeiteten Doppelflügelfenster eine freundliche Aura.
Der nach Südosten ausgerichtete Altbau besteht aus einem Vorderhaus, sodaß die Eigentümergemeinschaft hier nur aus wenigen Parteien besteht.
Ein neuer Fahrstuhl sowie großzügige Balkone an der renovierten Rückseite des Gebäudes und neue Sanitärstränge bis zu den Wohnungen befriedigen zeitgenössische Ansprüche und bieten beste Vermietungschancen.
Fernwärme und neue Heizkörper sorgen für effiziente Energienutzung und geringe Instandsetzungskosten.
Der Gartenhof ist nach neuer Gestaltung zwar großzügig bemessen, durch die Sondernutzungsrechtsflächen jedoch ebenfalls eher kostenextensiv in der Pflege. Da der Verkauf der langjährig vermieteten Wohnungen im teilsanierten Ist-Zustand erfolgt, bietet sich mit dieser schönen Immobilie eine gute Gelegenheit, in bester Kiezlage eine hochinteressante Kapitalanlage mit Potential zu erwerben.

Beispiel Leerwohnung

Beispiel Leerwohnung

SORAUER STRASSE 12
10997 BERLIN

Besonderheiten

- fünfstöckiger Bau der Gründerzeit als Teil des Denkmalensembles „Sorauer Straße“

Baumaßnahmen

- Wasserstränge bis an die Wohnung 2012/2013 erneuert
- Heizkörper und Leitungen / Stränge in 2012/2013 erneuert
- Elektrik im Keller zentralisiert, Anlage entspricht heutigen Anforderungen
- restaurierte Frontansicht; neuer Fahrstuhl sowie großzügige Balkone an der renovierten Rückseite des Gebäudes und neue Sanitärstränge bis zu den Wohnungen

Verkäufer

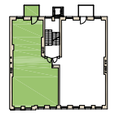
Sorauer Straße 12 GmbH
Am Kietz 20, 15806 Zossen

Hausgeld / Monat in EUR (vorläufiger Wirtschaftsplan)

WE	gesamt*	umlagefähig	nicht umlagefähig
04	410,00	249,35	160,65
06	451,00	241,89	209,11
07	455,00	217,01	237,99
10	456,00	243,43	212,57

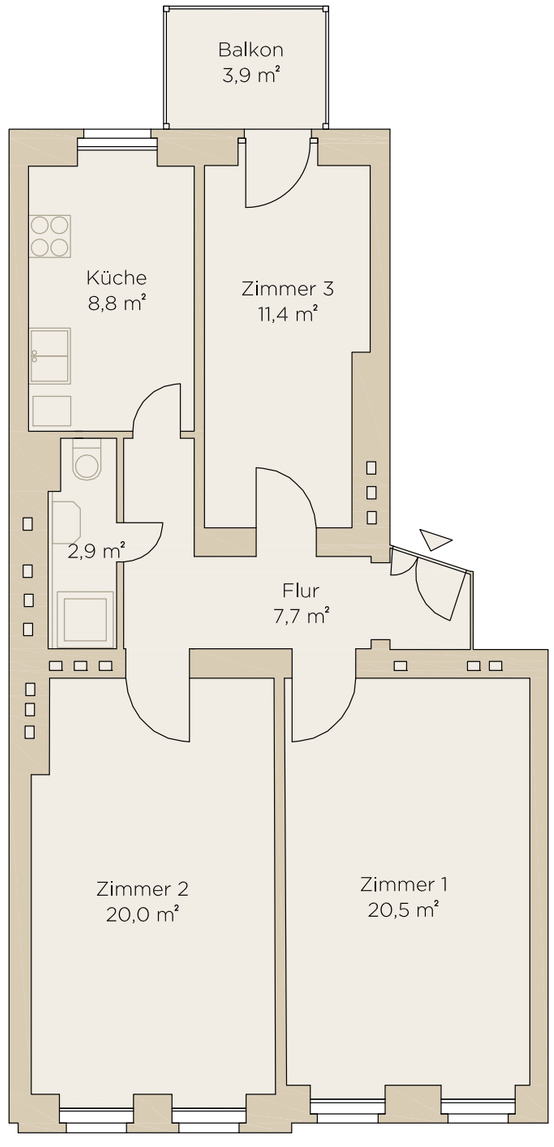
*Die genannten Beträge wurden durch die Hausverwaltung gerundet.

ZIEGERT



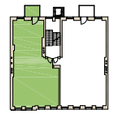
SORAUER STRASSE

WE 04
SORAUER STRASSE 12
VH 1. OG RECHTS
3 ZIMMER
CA. 73,3 M²



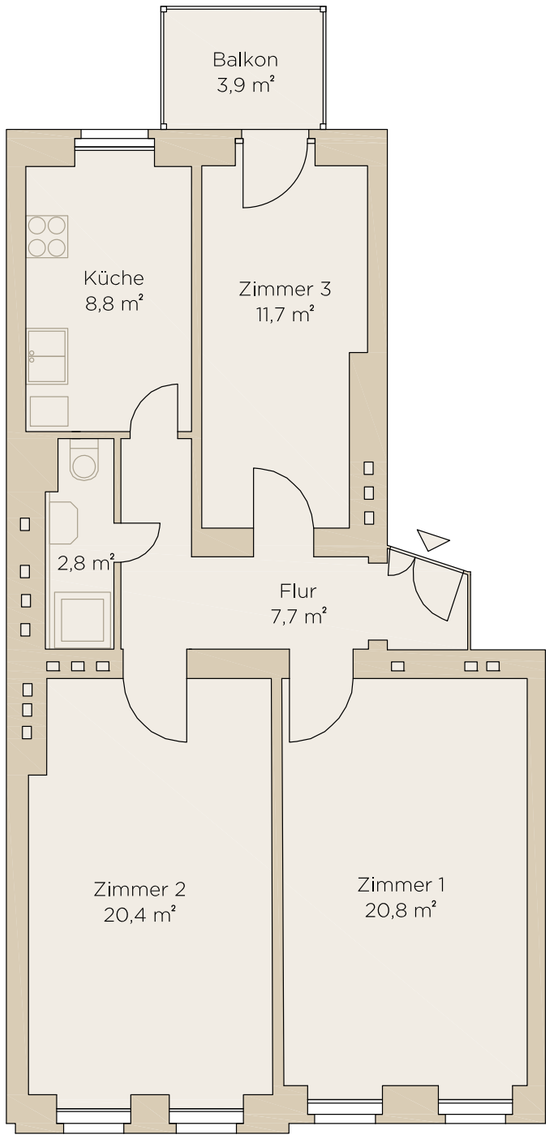
Der Balkon ist zu 50 % in die Wohnfläche eingerechnet.
Die in den Grundrissen angegebenen m²-Zahlen sind auf eine Zahl nach dem Komma gerundet.

ZIEGERT



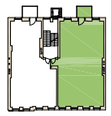
SORAUER STRASSE

WE 06
SORAUER STRASSE 12
VH 2. OG RECHTS
3 ZIMMER
CA. 74,1 M²

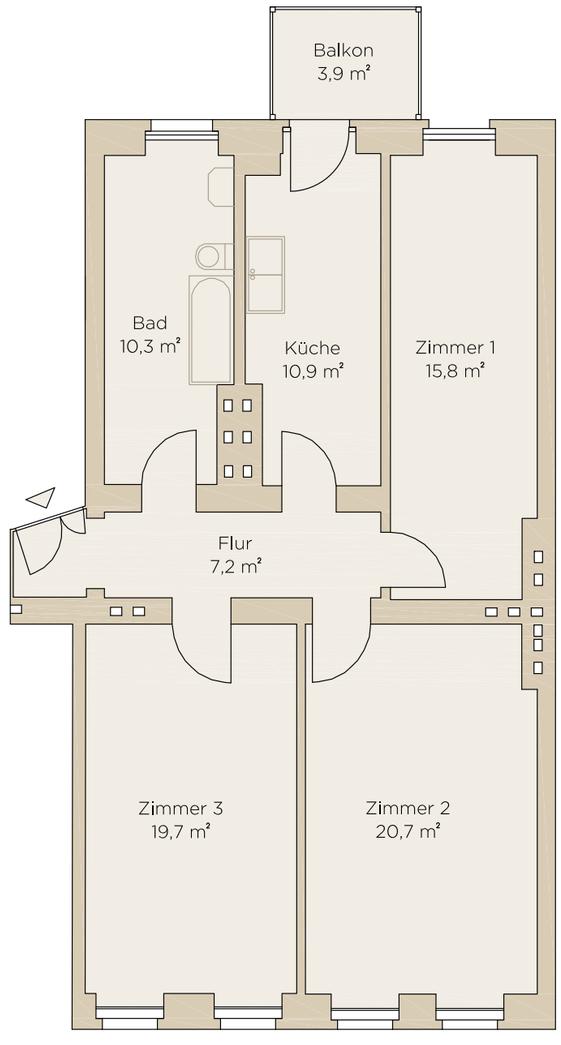


Der Balkon ist zu 50 % in die Wohnfläche eingerechnet.
Die in den Grundrissen angegebenen m²-Zahlen sind auf eine Zahl nach dem Komma gerundet.

ZIEGERT



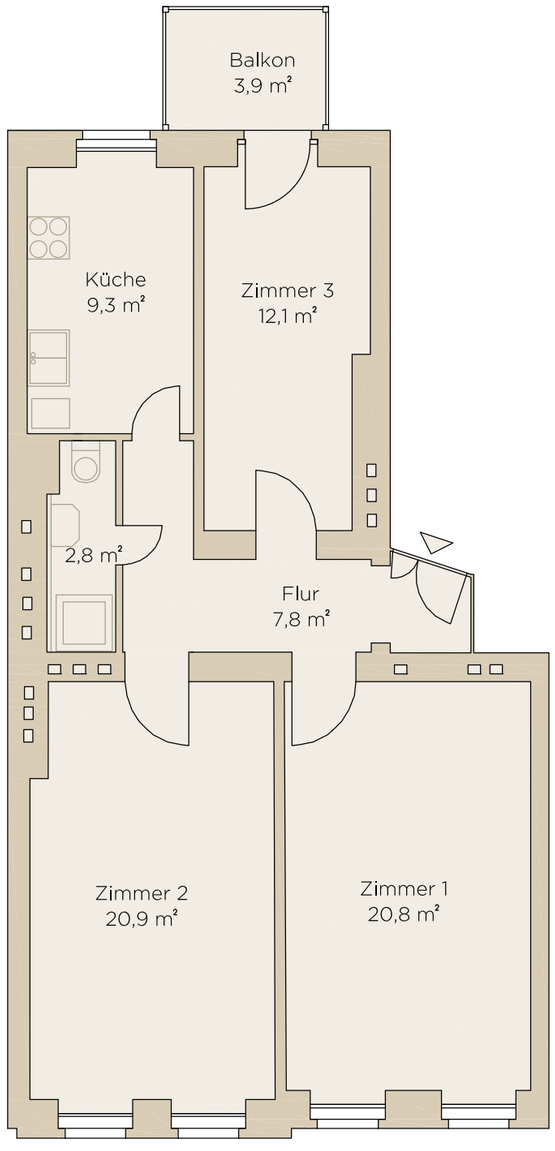
WE 07
SORAUER STRASSE 12
VH 3. OG LINKS
3 ZIMMER
CA. 86,6 M²



Der Balkon ist zu 50 % in die Wohnfläche eingerechnet.
Die in den Grundrissen angegebenen m²-Zahlen sind auf eine Zahl nach dem Komma gerundet.

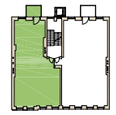
ZIEGERT

WE 10
SORAUER STRASSE 12
VH 4. OG RECHTS
3 ZIMMER
CA. 75,6 M²



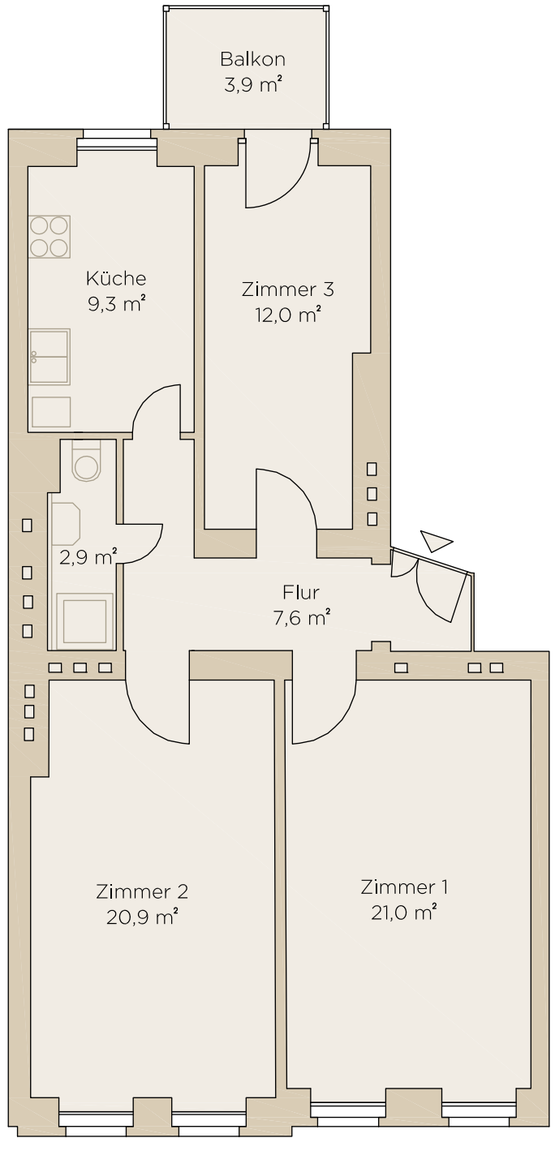
Der Balkon ist zu 50 % in die Wohnfläche eingerechnet.
Die in den Grundrissen angegebenen m²-Zahlen sind auf eine Zahl nach dem Komma gerundet.

ZIEGERT



SORAUER STRASSE

WE 12
SORAUER STRASSE 12
VH 5. OG RECHTSS
3 ZIMMER
CA. 75,6 M²



Der Balkon ist zu 50 % in die Wohnfläche eingerechnet.
Die in den Grundrissen angegebenen m²-Zahlen sind auf eine Zahl nach dem Komma gerundet.

ZIEGERT

DIE PREISLISTE

Stand: 01.08.2017

WE	LAGE	ZI	WF in m²	KP in EUR	MTL. NKM in EUR	RENDITE in %	AUFWAND* mtl. in EUR
SORAUER STRASSE 12, VORDERHAUS							
04	VH 1.OG re	3	73,3	293.200,00	281,01	1,15	446,49
06	VH 2.OG re	3	74,1	296.400,00	333,30	1,35	448,85
07	VH 3. OG li	3	86,6	346.400,00	385,65	1,34	522,05
10	VH 4. OG re	3	75,6	305.500,00	269,79	1,02	533,41
12	VH 5. OG re	3	75,6	305.500,00	421,42	1,56	381,94

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Maßgeblich für die Berechnung des Quadratmeterpreises ist der Ist-Zustand der jeweiligen Wohnung. Die Flächen wurden anhand der gezeichneten Aufteilungsgrundrisse berechnet. Eventuelle Abweichungen zu den Flächenangaben in Altmietverträgen sind möglich.

Die Terrassen und Balkone sind zu 50 % in die Wohnflächen eingerechnet.

Dieses Objekt wird provisionsfrei angeboten. ZIEGERT – Bank- und Immobilienconsulting GmbH ist berechtigt, auch vom Verkäufer Provision zu erhalten

Für alle Wohnungen gilt ein Sonderkündigungsschutz bei Eigenbedarfskündigungen. Somit gilt bei Eigenbedarf eine Kündigungsfrist von 10 Jahren zuzüglich der normalen Kündigungsfrist von dann 9 Monaten.

*) Der „monatliche Aufwand“ berechnet sich aus der mtl. Soll-Nettokaltmiete abzüglich der mtl. Finanzierungsrate für eine 80 % Kaufpreisfinanzierung und abzüglich der nicht auf den Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten gem. aktuellem Wirtschaftsplan.

ZIEGERT

GUT BERATEN, KLUG FINANZIERT

Ist eine Finanzierung mit sehr wenig oder ohne Eigenkapital möglich?
Ja, neben der Finanzierung des Kaufpreises von bis zu 100 % ist es möglich, auch die Kaufnebenkosten mitzufinanzieren. Sprechen Sie uns an.

Was sind Kaufnebenkosten?
Dies sind einmalige Kosten, die zusätzlich zum reinen Kaufpreis der Immobilie zu leisten sind. Sie werden prozentual vom Kaufpreis berechnet und setzen sich aus drei Positionen zusammen:

1. Notar- und Grundbuchkosten:
   ca. 2 %
2. Maklercourtage:
   bei ZIEGERT 5,95 % inkl. MwSt.
   (marktüblich bis zu 7,14 %)
3. Grunderwerbsteuer:
   6 % (in Berlin)

Insgesamt betragen die Kaufnebenkosten ca. 13,95 % des Kaufpreises.

Wann sind die Kaufnebenkosten fällig?
In der Regel müssen die Kaufnebenkosten 2 bis 8 Wochen nach dem Kauf gezahlt werden.

Wie setzt sich die monatliche Rate zusammen?
Die monatliche Rate setzt sich bei Annuitätendarlehen – wie in diesen Beispielen – aus zwei Bestandteilen zusammen:
Zinsen: Entgelt des Kreditnehmers an die Bank für überlassenes Kapital. Die Höhe ist abhängig davon, wie lange Sie sich einen Zinssatz sichern und wieviel Eigenkapital Sie einbringen wollen.
Tilgung: Teilbetrag zur Rückzahlung des Darlehens. Die Höhe der Tilgung bestimmt die Gesamtlaufzeit des Kredits bis zum vollständigen Ausgleich.

FINANZIERUNGSBEISPIEL

FINANZIERUNGSBEISPIEL* WE 10 | 3 Zimmer | 75,62 m²	
Kaufpreis	305.500,00 EUR
Kaufnebenkosten **	24.440,00 EUR
Gesamtkosten	329.940,00 EUR
abzgl. Eigenkapitalanteil (20 % des Kaufpreises plus Kaufnebenkosten)	85.540,00 EUR
Finanzierungsbedarf	**244.400,00 EUR**
monatliche Rate	**590,63 EUR**
monatlicher Aufwand ***	**533,41 EUR**
Sollzins p.a.	1,40 % (1,41 % p.a. effektiv)
Tilgung	1,50 %
Restschuld nach Ablauf der Sollzinsbindung	205.342,05 EUR
Besicherung	erstrangig, grundpfandrechtlich
Gesamtlaufzeit in Jahren	47
Gesamtanzahl Raten	565
zu zahlender Gesamtbetrag	**333.942,46 EUR**

HINWEISE FÜR DIE FINANZIERUNGSBEISPIELE:

* Bei den oben genannten Informationen handelt es sich um kein Kreditangebot im Sinne der Verbraucherkreditrichtlinie.
Das Finanzierungsbeispiel gibt lediglich einen Überblick zu möglichen aktuellen Kreditkonditionen für Immobilien.
Das Rechenbeispiel erfolgt auf Basis folgender Annahmen: Angestellter, Annuitätendarlehen, Zinsbindung 10 Jahre, anfänglicher Mindesttilgung von 1,50 %, keine Sondertilgung, kein Tilgungswechsel, Kaufobjekt selbstgenutzt, Effektivzins beinhaltet ggf. Vertriebskosten, Beleihungsauslauf bezieht sich auf Kaufpreis. Stand August 2017.
In Einzelfällen können die Annahmen abweichen, nähere Informationen sowie ein individuelles, verbindliches Kreditangebot erhalten Sie direkt bei ZIEGERT – Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH. Die Darstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständig- und Richtigkeit.

** Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten

ZIEGERT
IMMOBILIENFINANZIERUNG

HISTORISCH NIEDRIGE ZINSEN
FINANZIEREN, AUCH MIT WENIG EIGENKAPITAL
BESTE WERTENTWICKLUNG AUF DEM BERLINER IMMOBILIENMARKT

- **Berlins individuelle, bankenunabhängige Finanzierungsberatung**
- **Beste Konditionen dank großem Bankenportfolio von über 300 Darlehensanbietern**
- **Problemlos finanzieren: schnelle und reibungslose Abwicklung und Auszahlung**
- **Kostenlose Beratung: persönlicher Ansprechpartner, auch abends und samstags**
- **Rufen Sie uns gern an unter: 030 / 880 353-39**
- **E-Mail: info@ziegert-bank.de**
  www.ziegert-bank.de

Die ZIEGERT – Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH bietet Ihnen eine kostenlose und bankenunabhängige Beratung. Wir geben Ihnen die Sicherheit, das tagesaktuell günstigste Angebot für Ihre Immobilienfinanzierung zu finden. Vertrauen auch Sie Berlins Immobilien-Finanzierungsdienstleister Nr. 1.

Wir verschaffen Ihnen den Überblick

Sie spielen mit dem Gedanken, eine Immobilie zu kaufen?
Lassen Sie sich zunächst von uns kostenlos und unverbindlich informieren, wie Ihre perfekte Finanzierung aussehen könnte. Denn nur wer seinen finanziellen Spielraum kennt, kann ihn vollständig ausschöpfen.

Nutzen Sie unser Netzwerk

Dank unserer engen Zusammenarbeit mit über 300 Darlehensanbietern können wir die besten Konditionen für Sie sichern. Die große Marktübersicht ermöglicht individuelle Lösungen für Ihre persönliche Situation. Auch das passende Förderprogramm, zum Beispiel das der KfW, können wir zu vergünstigten Bedingungen vermitteln.

Finanzieren kann so einfach sein …

ZIEGERT befreit Sie von langwierigen Verhandlungen mit möglichen Finanzierungspartnern. Vom persönlichen Beratungsgespräch bis zum unterschriftsreifen Vertrag helfen wir Ihnen bei jedem Schritt und sorgen für eine schnelle und reibungslose Abwicklung und Auszahlung. Auch nach Vertragsabschluss sind wir weiterhin gern für Sie da.

ZIEGERT IMMOBILIENFINANZIERUNG

D

Denkmal / Denkmal-AfA
handelt es sich beim jeweiligen Objekt um ein Denkmalgebäude greifen folgende Regelungen: werden bauliche Maßnahmen im Außenbereich (z. B. Fassade) nach Erwerb der Wohnungen durchgeführt, können diese von Kapitalanlegern ggf. steuerlich geltend gemacht werden (gem. §§ 7 i bzw. 10 f Einkommensteuergesetz); grundsätzlich basieren die steuerlichen Aussagen auf der aktuellen Rechts- und Gesetzeslage, so dass das Risiko zukünftiger Änderungen besteht; wir sind nicht berechtigt, Steuerberatungen durchzuführen und empfehlen die Hinzuziehung eines Steuerberaters

E

Eigenbedarfskündigung / Sonderkündigungsschutz
es gilt berlinweit eine Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen von 10 Jahren, sofern der Mietvertrag vor der Umwandlung der Wohnung in Wohnungseigentum abgeschlossen wurde; außerdem sind die Fristen der ordentlichen Kündigung (3 – 12 Monate) einzuhalten; bei Mietverträgen, die nach Umwandlung der Wohnung in Wohnungseigentum abgeschlossen wurden, gelten nur die Fristen der ordentlichen Kündigung (3 – 12 Monate)

Energieausweis
Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet; wenn ein Energieausweis vor liegt und kann er Ihnen auf Wunsch gern überreicht bzw. zugesandt werden

F

Finanzierung
sollten Sie eine Finanzierung benötigen, hilft Ihnen das Team der ZIEGERT – Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH unter 030-880353-39 gern kostenfrei weiter

I

Instandhaltungsrücklage
wird von der Eigentümergemeinschaft gebildet und auf einem Rücklagen-Konto hinterlegt; über die Höhe der monatlichen Zahlungen entscheidet die Eigentümergemeinschaft

K

Kaufpreise
finden Sie in der jeweiligen Preisliste

Kaufvertragsentwurf
senden wir Ihnen auf Wunsch gern zu

Kündigungsfristen bei teilgewerblich genutzten Einheiten
bei einer gewerblich genutzten Immobilie gelten andere Regeln als bei einer reinen Mietwohnung; der Bundesgerichtshof hat im Juli 2014 (VIII ZR 376/13) festgelegt, welche Kriterien bei einer gemischten Nutzung anzuwenden sind; es gilt der Grundsatz: Im Zweifel ist vorrangig von einer Wohnraummiete und den für Wohnungen geltenden Kündigungsfristen auszugehen; Vermieter, die davon abweichen wollen, sollten über die Flächenverteilung in den Räumen eine überwiegend gewerbliche Nutzung definieren

Kündigungssperrfrist
es gilt berlinweit eine Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen von 10 Jahren

M

Mieten / Mietverhältnisse
die aktuellen Nettokaltmieten finden Sie auf der Preisliste; alle relevanten Unterlagen und Informationen zu den Mietverhältnissen erhalten Sie selbstverständlich gern auf Anfrage

Mietobergrenze / Mietpreisbremse
in Berlin gilt die so genannte Mietpreisbremse; damit dürfen die Neuvertragsmieten nicht mehr als 10 Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete liegen; aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage steigen die Angebotsmieten in Berlin dennoch weiter, wie Immobilienscout24 berichtet; zu beachten ist ferner, dass beispielsweise umfassend sanierte Wohnungen nicht von der Regelung betroffen sind, wie auch, dass bei Wohnungen mit einem bereits höheren Mietzins die Miete nicht gesenkt werden muss

Mietrendite
gibt an, wie hoch die jährlich erzielten Mieterträge im Verhältnis zu den Anschaffungskosten sind

Mietunterlagen
relevante Unterlagen (Mietverträge und Mieterhöhungsanschreiben) stellen wir Ihnen gern zur Verfügung

Milieuschutz
liegt das Gebäude im Milieuschutzgebiet bedeutet das, dass Modernisierungsmaßnahmen, die über die Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung einer durchschnittlichen Wohnung hinaus gehen (z. B. Einbau einer Fußbodenheizung), vom Stadtplanungsamt genehmigt werden müssen und eine Miethöhenbegrenzung nach sich ziehen; gerne übersenden wir Ihnen hierzu das Informationsblatt des jeweiligen Bezirksamts

N

Nettokaltmiete
eigentliche Höhe der Mieteinnahmen nach Abzug der Betriebs- und Heizkosten

R

Rendite
die Brutto-Mietgewinnspanne ist das Verhältnis der jährlichen Mieteinnahmen gegenüber dem Kaufpreis; die Netto-Mietgewinnspanne bezieht die jährlichen Nebenkosten ein; die Nebenkosten werden von den Mieteinnahmen abgezogen

T

Teilungserklärung
›Grundgesetz‹ der Eigentümergemeinschaft, welche alle Rechte und Pflichten der Eigentümer in der Gemeinschaft regelt; enthält wichtige Vorgaben wie z. B. Kostenregelungen, -verteilungen, Festlegungen zu Gemeinschafts- und Sondereigentum, Sondernutzungsrechten etc.

A BIS Z

A BIS Z

INFORMATIONEN FÜR DEN KAUF
VON VERMIETETEN EINHEITEN

U

Umlagefähige / nicht umlagefähige Nebenkosten
die Betriebskosten, die dem Eigentümer aufgrund des Eigentums am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes entstehen, können laut § 556 BGB auf den Mieter umgelegt werden; nach aktuell gültiger Betriebskostenverordnung gelten 17 verschiedene Posten als umlagefähig, sofern sie in einer jährlichen Nebenkostenabrechnung erfasst sind, darunter u. a. Grundsteuer, Wasserversorgung, Heizungs- und Warmwasserkosten und Kosten für den Aufzug; nicht umlagefähig sind dagegen Kosten für Verwaltung, Reparaturen und Instandhaltungsrücklagen

V

Vorkaufsrecht
Recht des Mieters, im Falle eines Verkaufs der Wohnung, einen Kaufvertrag zu den gleichen Bedingungen abzuschließen; Voraussetzung für die Ausübung ist der Eintritt des Vorkaufsfalls (§§ 577,463 BGB), also der Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages zwischen Verkäufer und Drittkäufer (Erwerber); das Vorkaufsrecht kann innerhalb von zwei Monaten ausgeübt werden, beginnend mit der vollständigen und wahrheitsgemäßen Unterrichtung des Mieters über den Verkaufsfall einschließlich des genauen Inhaltes des Kaufvertrages

W

WEG
das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum zu den einzelnen Wohnungen, an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und dem Gemeinschaftseigentum; eine Wohnungseigentümergemeinschaft ist die Gesamtheit der Teil- und Wohnungseigentümer einer Wohneigentumsanlage nach dem WEG

Wirtschaftsplan
eine Eigentümergemeinschaft braucht für jedes Kalenderjahr einen Haushaltsplan, der vom Verwalter aufgestellt werden muss; der Plan wird normalerweise für jedes Jahr im Voraus beschlossen; in den Wirtschaftsplan werden Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung, die anteilsmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung und die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage einbezogen; nach Ablauf des Kalenderjahres muss der Verwalter eine Abrechnung vorlegen; eine vorläufige Kalkulation liegt bereits vor und wird auf Wunsch gern zugesendet

Z

Zinsen
die aktuelle Zinsentwicklung für Immobilienfinanzierungen ist so günstig wie nie – sehr gern berät Sie das Team der ZIEGERT – Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH kostenfrei; übrigens: einen kostenlosen Finanzierungs-Check können Sie unverbindlich auch unter www.ziegert-bank.de machen

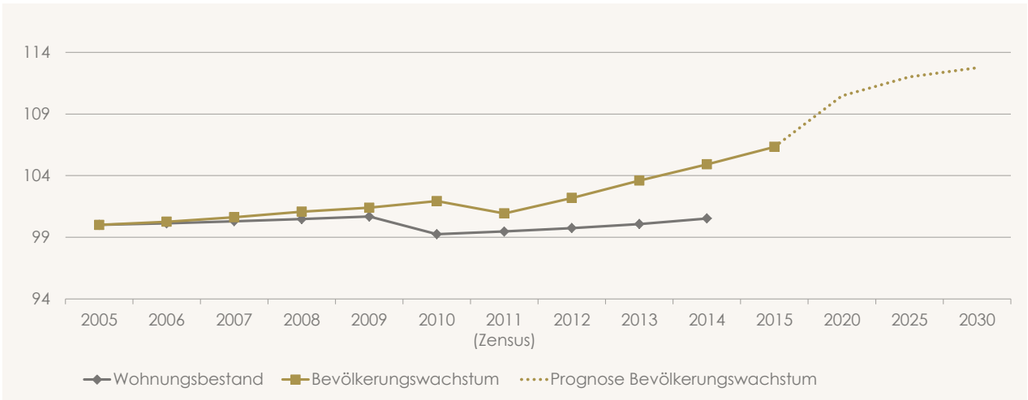
DER BERLINER MIETWOHNUNGSMARKT

BERLIN WECKT BEGEHRLICHKEITEN. DAS BEDEUTET STEIGENDE MIETEN UND INTERESSANTE CHANCEN FÜR KAPITALANLEGER.

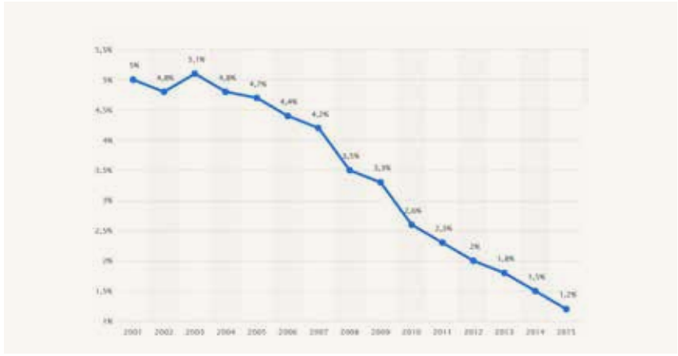
Geringes Angebot, hoher Zuzug und eine wachsende Wirtschaftskraft bei niedrigen Kapitalkosten – am Berliner Wohnungsmarkt stehen derzeit alle Zeichen auf grün, wenn Sie hier investieren wollen. Mieter müssen sich dagegen auf steigende Wohnkosten einstellen. Denn es drängen viele internationale Interessenten und junge Berufseinsteiger in die Stadt. Das bedeutet mehr Wettbewerb um wenige Wohnungen. In Berlin fehlen derzeit jährlich etwa 15.000 Wohnungen. Und so sind die Angebotsmieten in allen Bezirken trotz Mietpreisbremse weiter gestiegen, während der Leerstand mit weniger als zwei Prozent deutlich unter der üblichen Fluktuationsreserve für Umzüge liegt. Für Kapitalanleger sind das gute Nachrichten. Denn bei den aktuell günstigen Zinsen lassen sich mit Berliner Mietwohnungen gute Gesamtrenditen erreichen.

BEVÖLKERUNG VS. WOHNUNGEN

Indexierte Entwicklung der Bevölkerung gegenüber dem Wohnungsbestand; Index 2005 = 100
Nachfrage übersteigt Angebot



Quelle: Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015

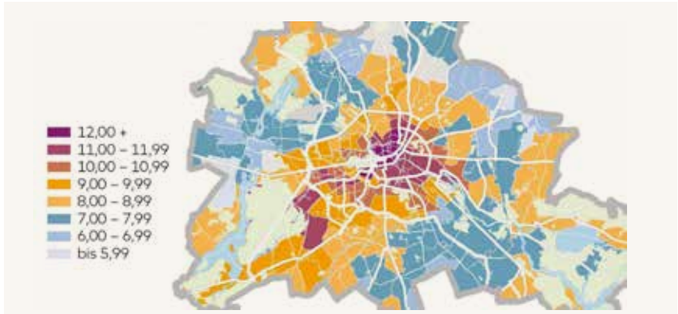


LEERSTANDSQUOTE

Leerstehende Wohnungen der Wohnungsunternehmen des BBU bis 2015

Berlin = Vermietermarkt

Quelle: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. 2001 – 2015



Quelle: Infografik Die Welt 27.01.2016

MIETEN IN BERLIN

Durchschnittlicher Angebotsmietpreis (in Euro) 2015

BERLIN	2,5
MÜNCHEN	4,4
HAMBURG	4,0
FRANKFURT	4,2

NEUE WOHNUNGEN PRO 1.000 EINWOHNER

Baufertigstellungen (für Wohnungen in neu errichteten Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) pro 1.000 Einwohner 2014

Quelle: Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg 2015; Bayerisches Landesamt für Statistik 2015; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2015; Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2015

BERLIN	85 %
FRANKFURT	81 %
HAMBURG	77 %
MÜNCHEN	76 %

MIETERQUOTE

Anteil vermieteter Wohnungen am Wohnungsbestand 2010

Berlin ist eine Mieterstadt

Quelle: Statistisches Bundesamt 2011

AGB

Allgemeine Geschäftsbedingungen der ZIEGERT — Bank- und Immobilienconsulting GmbH für die Vermittlung bzw. den Nachweis von Im-mobilien. Unsere nachstehenden Geschäfts bedingungen werden zusammen mit der Exposé beschreibung Bestand-teil der beiderseitigen Vereinbarungen.

§ 1 Vertraulichkeit

Das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten – auch Vollmachts- oder Auftraggebern des Empfängers – ohne vorherige Zustimmung nicht zugänglich gemacht werden. Im Fall der unberechtigten Weitergabe dieses Exposés oder der Informationen aus dem Exposé an Dritte ist der Empfänger (nachfolgend Auftraggeber genannt) für den Fall des Vertragsschlusses durch den Dritten verpflichtet, der ZIEGERT – Bank- und Immobilienconsulting GmbH (nachfolgend Makler genannt) die vertraglich vereinbarte Provision zu entrichten.

§ 2 Haftung

(1) Die in dem Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft haben und empfehlen insofern gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen.
(2) Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges und vorsätzliches Verhalten begrenzt, sofern die Pflichtverletzung nicht zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des Auftraggebers führt.

§ 3 Provisionspflicht

(1) Der Provisionsanspruch entsteht, wenn aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung der Hauptvertrag wirksam zustande kommt.
(2) Der Provisionsanspruch ist in Höhe der im Exposé genannten Sätze zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer am Tag des wirksamen Vertragsschlusses fällig und innerhalb von 14 Werktagen nach Rechnungslegung zu zahlen. Im Fall des Verzuges sind Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu entrichten.
(3) Der Auftraggeber hat die vereinbarte Vergütung auch für den Fall zu zahlen, dass unter Beibehaltung der inhaltlichen Identität ein anderer als der angebotene Vertrag abgeschlossen wird. Unerhebliche Abweichungen sachlicher, wirtschaftlicher, finanzieller oder rechtlicher Art schaden nicht und begründen weiterhin den vereinbarten Provisionsanspruch.
(4) Weicht der tatsächlich geschlossene Kaufvertrag inhaltlich von dem Gegenstand des Exposés ab, wird aber mit ihm wirtschaftlich der gleiche Erfolg erzielt, bleibt der Anspruch auf die ursprüngliche Provision bestehen.
(5) Der Provisionsanspruch ist auch dann entstanden und fällig, wenn der Verkauf mit einer anderen Partei zustande kommt, mit der der Auftraggeber in einem besonders engen persönlichen oder ausgeprägten wirtschaftlichen bzw. gesellschaftsrechtlichen Verhältnis steht.

§ 4 Provisionspflicht für nachfolgende Verträge

Ein nachfolgender Vertrag liegt vor, wenn unter Erweiterung oder Änderung des ursprünglichen Vertragsinhaltes ein geänderter oder neuer Vertrag zustande kommt. Schließt der Auftraggeber innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des ursprünglichen Vertrages einen nachfolgenden Vertrag ab, so ist er zur Zahlung einer Differenzprovision verpflichtet, wenn der Inhalt des nachfolgenden Vertrages ebenfalls Teil des ursprünglichen Auftrages war und vom Makler ebenfalls angeboten wurde. Die Differenzprovision errechnet sich aus der Differenz zwischen der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des ursprünglichen Vertrages und der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des nachfolgenden Vertrages.

§ 5 Vorkenntnis

Der Auftraggeber hat für den Fall der Kenntnis des Objektes bzw. des Eigentümers des Objektes diesen Umstand dem Makler unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Geschieht dies nicht, so hat der Empfänger dem Makler im Wege des Schadensersatzes die in Erfüllung des Auftrages nutzlos gewordenen Aufwendungen zu ersetzen, die diesem dadurch entstanden sind, dass der Empfänger ihn nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.

§ 6 Vertragsschluss und Vertragsverhandlung

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns bei Verhandlungen mit dem von uns nachgewiesenen Vertragspartner als ursächlich wirkenden Makler zu nennen.
(2) Der Auftraggeber hat unverzüglich zur Kenntnis zu geben, wann und zu welchen Bedingungen er einen Vertrag über das in diesem Exposé bezeichnete Objekt oder über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners abschließt.
(3) Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsschluss.
(4) Der Makler hat ebenfalls einen Anspruch auf Erteilung einer Abschrift des Hauptvertrages und der getroffenen Nebenvereinbarungen.

§ 7 Unverbindlichkeit der Angebote

Unsere Angebote sind freibleibend.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Zwischenverkauf bzw. Vermietung und Verpachtung bleiben dem Verkäufer ausdrücklich vorbehalten, es sei denn, dass hierfür eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

§ 8 Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

§ 9 Vollständigkeit der Vereinbarungen

Der Empfänger bestätigt, dass sonstige stillschweigende oder mündliche Nebenabreden über das Exposé und diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen hinaus nicht getroffen wurden.

§ 10 Gerichtsstand

Im Verkehr mit Kaufleuten ist Berlin als Gerichtsstand vereinbart.

§ 11 Unwirksame Klauseln

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Soweit Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrages nach den gesetzlichen Vorschriften.

Nikolaus Ziegert
Geschäftsführer

ZIEGERT IMMOBILIEN

EIN UNTERNEHMEN STELLT SICH VOR

ZIEGERT ist der Vertrieb für hochwertiges Wohneigentum in Berlin. Unser Anspruch ist, für jeden Kunden ein einzigartiges Zuhause oder eine attraktive Kapitalanlage und bei Bedarf die individuell passende Finanzierung zu finden, bankenunabhängig und transparent. Den Kaufinteressenten von vermieteten Wohnungen bieten wir alle ZIEGERT-Leistungen von der persönlichen Erstberatung durch unsere Verkäufer bis zur Investitionsrechnung und eventuellen Wiedervermietung. Egal, ob es um Besichtigungstermine, Gespräche mit den Mietern, die Vermittlung der besten Darlehenskonditionen oder die Vorbereitung des Notartermins geht, unsere Berater sind für Sie da und helfen Ihnen über alle Fragen hinweg – damit wir bald zu Ihnen sagen können: Herzlichen Glückwunsch zu Ihrem Investment in Berlin.

ZIEGERT IMMOBILIEN

Exklusivvertrieb

ZIEGERT – Bank- und Immobilienconsulting GmbH
Schlüterstraße 54 | 10629 Berlin
T +49 (0) 30 880 353 – 0
F +49 (0) 30 880 353 – 33
info@ziegert-immobilien.de
www.ziegert-immobilien.de

Haftungsausschluss

Die im Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft haben und empfehlen insofern, gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen. Irrtümer bleiben vorbehalten.
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Stand 01.08.2017

EXKLUSIVVERTRIEB / EXCLUSIVE SALES

ZIEGERT – Bank- und Immobilienconsulting GmbH

T +49 (0) 30 880 353 – 0

www.ziegert-immobilien.de