

# MÖSERSTRASSE OSNABRÜCK



# ALLE INFOS EN DÉTAIL

In der Innenstadt von Osnabrück, zentral gelegen und bestens angebunden, errichtet Pro Urban das Pures Leben Mehrgenerationenhaus. Das bedeutet: Menschen jeden Alters wohnen unter einem Dach zusammen.

Osnabrück — Knapper Wohnraum trifft auf hohe Nachfrage. Die Friedensstadt an der Hase hat mit ihren rund 170.000 Einwohner\*innen¹ eine bewegende und erlebbare Geschichte und besondere Bedeutung im Rahmen des Westfälischen Friedens. Hier verbinden sich "Jung" und "Alt" — in Form von Tradition und Moderne, Geschichte und Zukunft.

Neben einer florierenden Wirtschaft verfügt Osnabrück über zahlreiche Parks und Grünflächen und ist die einzige deutsche Großstadt inmitten eines Naturparks — dem UNESCO Geopark TERRA. vita.

Unser Projekt Möserstrasse besitzt nicht nur eine hervorragende Innenstadtlage, sondern stellt zugleich ein Novum in der Art zu wohnen dar. Denn erstmals verbinden wir die beiden Teilbereiche New Care (Senior\*innen mit pflegerischem Hilfebedarf) und Modern Apartment (Singles, Studierende, Berufstätige) in einem Gebäude. Getreu dem Motto "gemeinsam statt einsam" profitieren beide Gruppen von den Gemeinschaftsflächen, die den Austausch untereinander und damit ein erfülltes Sozialleben ermöglichen. In diesem Flyer fokussieren wir uns auf den Bereich Modern Apartment.

Über 28.000 Studierende<sup>1</sup> bilden in Osnabrück das Potenzial für erfolgreiche Industrie-



unternehmen und einen starken, wachsenden Dienstleistungssektor und verdeutlichen -zusammen mit den rund 57.000 Berufspendelnden<sup>2</sup> — den Bedarf an kleinen Wohnungen. Da immerhin mehr als die Hälfte aller Osnabrücker Wohnungen aus Single-Haushalten<sup>3</sup> besteht, ist der Bedarf an kleinen Wohnungen immens. Genau diesen Bedarf deckt das Apartmenthaus an der Möserstrasse.

Die Apartments sind kompakt geschnitten und optimal möbliert, sodass einem direkten Einzug der Mieter\*innen nichts im Wege steht. reits in Münster und Düsseldorf unter Beweis stellen. Innerhalb einer Re-

kordzeit konnten beispielsweise in Münster 247 Apartments voll vermietet und bereits erste Mietsteigerungen generiert werden. Auch in Osnabrück kann, aufgrund des gestiegenen Mietniveaus, schon jetzt mit Mietsteigerungen gerechnet werden, sodass hier ganze 178 mehr ausgeschüttet werden als ursprünglich kalkuliert.

Eine echte inflationsgeschützte Sachwertanlage also, dessen erste Musterapartments im Übrigen bereits jetzt besichtigt werden können.

### PURES LEBEN VON PRO URBAN IN OSNABRÜCK BIETET

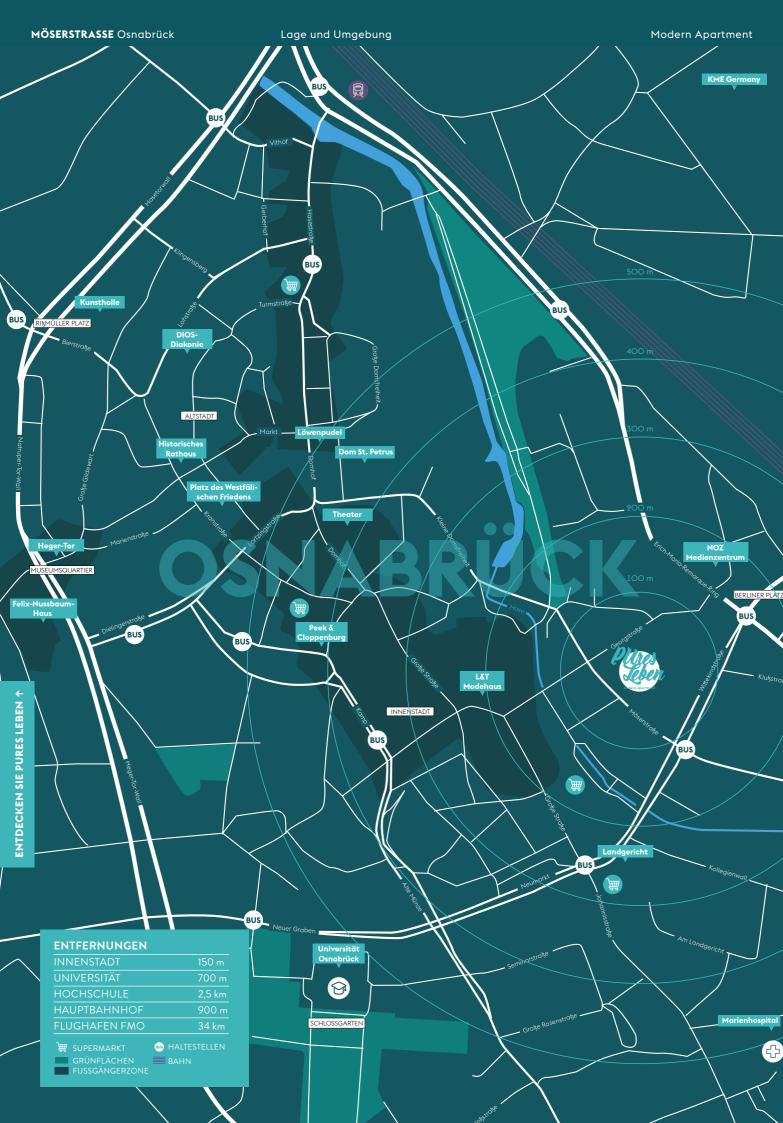
- Zentrale Lage im historischen
   Stadtzentrum, nahe der Fußgängerzone
- 172 vollmöblierte Apartments, davon
   12 vergünstigte<sup>4</sup> Apartments
- 30 rollstuhlgerechte Tiefgaragenstellplätze
- Hochwertige, platzoptimierende Möblierung
- Rundum-Vermietungspaket für die Eigentümer\*innen
- Hoher Komfort für die Mieter\*innen
- Restaurant Anouki mit modern inspirierter französischer Küche im Haus

#### INVESTITION PURES LEBEN-MICROAPARTMENT

- Kapitalanleger\*innen erwerben ein Apartment mit eigenem Grundbuchblatt
- Die zentral gelegene Immobilie stellt dauerhaft einen echten Gegenwert dar und verfügt über ein hohes Wertsteigerungspotenzial
- Die Verwaltung und kontinuierliche Vermietung werden durch einen erfahrenen Verwalter übernommen
- Das Mietpool-Konzept ist die Grundlage für konstante Mieteinnahmen
- Attraktive Rendite
- Errichtung des Hauses nach hohem energetischem Standard

### WARUM EIN MICROAPARTMENT IN OSNABRÜCK?

- Beliebtheit kleiner Wohnungen und Bedarf an möbliertem Wohnraum bei vielschichtigen Nachfragenden wie Studierende, Berufspendelnde, Senior\*innen, Singles etc. (52% Singlehaushalte)<sup>3</sup>
- Knappes Angebot an kleinen Wohnungen und Studentenapartments, v.a. im Stadtzentrum
- Ideale Lage des Projektes in der Innenstadt ermöglicht ein Leben ohne Auto, die wichtigsten Anlaufpunkte sind fußläufig oder auch über öffentliche Verkehrsmittel erreichbar
- $1\ \ WFO\ Wirtschaftsförderung\ Osnabrück,\ "Wirtschafts- und Karrierestandort"\ in\ Typisch\ Osnabrück\ unter:\ https://typisch-osnabrueck.de/project/wirtschafts- und-karrierestandort/\ (abgerufen\ am\ 15.08.2023)$
- $2\ https://www.noz.de/lokales/osnabrueck/artikel/berufspendler-im-raum-osnabrueck-nur-ungern-mit-dem-bus-4486i424\ (Artikel in NOZ Online vom 05.06.2023 abgerufen am <math>15.08.2023$ )
- 3 Sanders, Jörg: "In jedem zweiten Haushalt in Osnabrück lebt nur eine Person" in NOZ Online, O6.03.2019, unter: https://www.noz.de/lokales/osnabrueck/artikel/1670645/in-jedem-zweiten-haushalt-in-osnabrueck-lebt-nur-eine-person (abgerufen am 15.08.2023)
- 4 Weitere Details unter "Auf alle Fragen eine Antwort"



## AUF ALLE FRAGEN EINE ANTWORT

#### WOFÜR STEHT DIE PURES LEBEN-MICROAPART-MENT-REIHE?

→ Die Apartments von Pures Leben vereinen den Wunsch nach einer guten Geldanlage und Investition in die Zukunft mit der Suche nach einer attraktiven Rendite mit stabilem Wertzuwachs.

### WELCHE VORTEILE HABE ICH ALS KÄUFER\*IN EINES PURES LEBEN-APARTMENTS?

→ Durch den Erwerb eines unserer Apartments von Pures Leben z. B. in Osnabrück, tätigen Sie eine zukunftsorientierte Sachwertinvestition. Mit dem Erwerb eines Apartments erhalten Sie die Unterstützung des erfahrenen Dienstleisters PRO IMMOSERVICE GmbH, der Ihnen alle Aufgaben rund um die Bewirtschaftung, Verwaltung und Vermietung der Immobilie abnimmt.

#### WIE FUNKTIONIERT DIE KOMPLETTBETREUUNG DER EIGENTÜMER\*INNEN / VERMIETER\*INNEN?

→ Über das "Rundum-Vermietungspaket" sind alle wichtigen Aufgaben rund um die Verwaltung, Vermietung und den Betrieb abgedeckt. Hierzu gehören u. a. die Mietersuche, die Erstellung und Kündigung von Mietverträgen, die Wohnungsübergaben und -abnahmen, die Koordination von Reparaturen, die Abrechnung sowie die Bewirtschaftung.

### WAS SIND DER ZWECK UND DAS ZIEL DES MIETPOOLS?

→ Sinn und Zweck der Mietpoolgesellschaft ist es, die Chancen und die Risiken der Vermietung bzw. Nichtvermietung gemeinsam zu tragen und zwar durch Einbringung (Poolung) sämtlicher Mieteinnahmen sowie deren anschließender Verteilung auf die Mietpool-Gesellschafter\*innen.

### WIE WIRD DIE MIETE ÜBER DEN MIETPOOL VERTEILT?

→ Sämtliche Mieteinnahmen werden monatlich abgerechnet und im Verhältnis der Wohnfläche zur Gesamtwohnfläche bzw. Anzahl Tiefgaragenstellplatz im Verhältnis aller Tiefgaragenstellplätze an die Gesellschafter ausbezahlt.

### GIBT ES VERGÜNSTIGTEN WOHNRAUM FÜR STUDIERENDE?

→ Speziell im Bereich des studentischen Wohnens befinden sich 12 Apartments, die nach den Vorgaben der Stadt Osnabrück zu vergünstigten Mietpreisen angeboten werden

### WIE BERECHNET SICH DIE ZU ERWARTENDE MIETE?

→ Die Mietpreise variieren je nach Größe der einzelnen Apartments. Sie werden an den ortsüblichen Mietzins angepasst und mit einem Aufschlag für die Möblierung versehen. Anhand der aktuellen Marktsituation werden die Mietpreise größenabhängig in einer Spanne von rund 25O,- bis 84O,- € nettokalt liegen. Dies bildet die Preisannahme zur Berechnung der Musterdarstellung, welche auf der letzte Seite zu finden ist. Die Miet-

spannen können regelmäßig an die vorherrschende Marktsituation angepasst werden, sodass flexible Reaktionsmöglichkeiten und die Anpassung an Marktbewegungen gewährleistet sind.

#### WELCHE STRUKTUR HAT DER MIETPOOL?

→ Der Geschäftsführer des Mietpools ist die PRO IMMO-SERVICE GmbH, die auch gleichzeitig die Sondereigentumsverwaltung für die Erwerber\*innen übernimmt. Die PRO IMMOSERVICE GmbH übernimmt unter der Marke Pures Leben die Mietersuche, die Verwaltung der Mietverhältnisse, die Zahlungen zwischen Mieter\*innen und Eigentümer\*innen sowie die Zahlung des Hausgeldes an den WEG-Verwalter.

### WIE HOCH IST DIE MONATLICHE MIETZAHLUNG / GIBT ES EINE MIETGARANTIE?

→ Eine Mietgarantie besteht ausdrücklich nicht. Das Konzept des Mietpools beinhaltet, dass im Falle des Leerstandes sämtliche Gesellschafter\*innen des Mietpools anteilig diesen Mietausfall nach dem Solidarprinzip tragen. In diesem Zusammenhang wirken Mietausfälle für das eigene Apartment ebenso wie für andere Apartments, Verwaltungsaufwendungen und Erhaltungsaufwendungen ertragsmindernd. Bei der eigenen Kalkulation ist zu berücksichtigen, dass in den ersten Monaten nach der Eröffnung die Mietauszahlungen noch nicht in der kalkulierten Höhe erfolgen können, da die geplante Vermietungsquote von 98% erst nach einer Anlaufphase erreicht werden kann.

### WELCHE NEBENKOSTEN HABE ICH ZU TRAGEN?

→ WEG-Verwaltungskosten: 25,00 € netto (entspricht aktuell brutto 29,75 €). SE-Verwaltung inkl. Neuvermietungsservice: 37,82 € netto (entspricht aktuell brutto 45,00 €). Mietpool-Geschäftsführung: 0,5% der Gesamtmieteinnahmen p.a. Besondere Leistungen rechnet der WEG-/ SE-Verwalter gesondert nach Aufwand ab. Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum: ca. 0,25 €/m² pro Monat geschätzt. Bei der Angabe handelt es sich um eine Schätzung; die Höhe der Erhaltungsrücklage steht bei der Prospekterstellung noch nicht fest, da sie durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft festgelegt wird. Eine Erhaltungsrücklage für das Inventar und für das Sondereigentum wird nicht gebildet. Hierfür entstehende Kosten werden bis zu einer festgelegten Grenze vom Mietpool getragen.

#### IST EINE EIGENNUTZUNG MÖGLICH?

→ Ja, jede/r Eigentümer\*in hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Apartments durch sich selbst, Verheiratete/eingetragene Lebenspartner\*innen oder durch Verwandte gerader Linie, solange die Rechte der übrigen Eigentümer\*innen nicht beeinträchtigt werden. Ausgenommen hiervon sind die 12 vergünstigen Studentenapartments. Während der Zeit der Eigennutzung ruhen die aus dem Mietpoolvertrag resultierenden Rechte und Pflichten. Das Ende der Selbstnutzung muss dem Geschäftsführer drei Monate vor Ablauf angezeigt werden.

### IST EINE KÜNDIGUNG DER MIETPOOL-BETEILIGUNG MÖGLICH?

→ Die Gesellschaft kann von jedem/r Gesellschafter\*in auch ohne wichtigen Grund unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres gekündigt werden, erstmals jedoch zum 31.12.2034. Das Recht zur außerordentlichen, fristlosen Kündigung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes bleibt hiervon unberührt. Bei Verkauf des Apartments scheiden Sie automatisch aus dem Mietpool aus.

#### WER KÜMMERT SICH UM DIE VERWALTUNG?

→ Die PRO IMMOSERVICE GmbH, Auf der Herrschwiese 15, 49716 Meppen ist für die Dauer von drei Jahren zum WEG-Verwalter bestellt.

#### WIE SIND DIE APARTMENTS MÖBLIERT?

→ Alle Apartments sind komplett mit modernen, komfortablen und zugleich robusten Möbeln ausgestattet.

#### WANN IST DER KAUFPREIS ZU ZAHLEN?

→ Der Kaufpreis ist nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in sieben Raten nach Baufortschritt zu zahlen. Die jeweilige Rate ist fällig nach erbrachter Bauleistung.

### NACH WELCHEM ENERGIESTANDARD WIRD DAS HAUS FRRICHTET?

→ Das Gebäude wird im KfW-Standard-Effizienzhaus 55 errichtet.

### KÖNNEN SONDERWÜNSCHE AUSGEFÜHRT WERDEN?

→ Alle Apartments werden nach einem bewährten Standard ausgeführt, sodass aus organisatorischen Gründen Sonderwünsche leider nicht erfüllt werden können.

#### WAS MUSS ICH BEACHTEN?

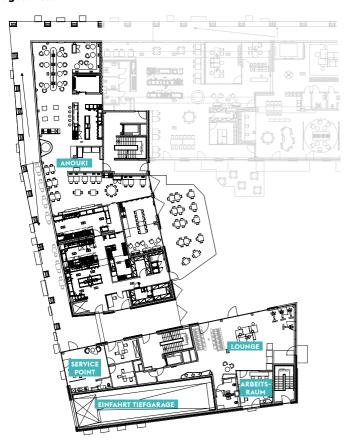
→ Weitere Angaben und eine Darstellung der vertraglichen Grundlagen sowie der Risiken des Erwerbs einer Wohnungseigentumseinheit im Rahmen des Konzepts in Osnabrück finden Sie in unserem Prospekt, den wir Ihnen gerne bei einem konkreten Interesse an dieser Kapitalanlage überreichen.





Das Gebäude punktet nicht nur mit einem gemütlichen Innenhof und der Dachterrasse mit Blick über die Stadt, sondern auch mit vielen offenen Gemeinschaftsflächen zum Austausch.

#### Erdgeschoss



#### 1. Obergeschoss



Hinweise: Bei der dargestellten Möblierung aller Grundrisse dieses Flyers handelt es sich um eine Beispielmöblierung, die von der tatsächlichen Möblierung abweichen kann. Auch die Darstellung der Gemeinschaftsflächen kann von der Ausführung abweichen.

#### 2. Obergeschoss



### 3. Obergeschoss



Effektiv genutzer Wohnraum schafft ein gutes Wohngefühl.





Komplett und vor allem platzoptimiert eingerichtet, bieten die Apartments von Pures Leben alles, was es zum Wohlfühlen braucht.

#### 4. Obergeschoss

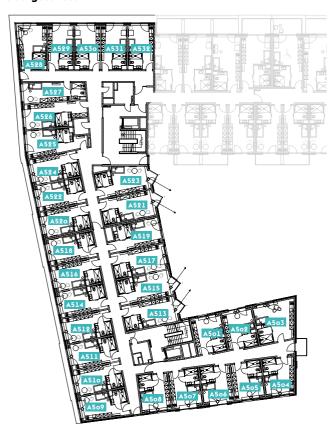




↑
Genau wie Osnabrück
selbst, bietet das Pures
Leben Apartmenthaus
viel Grün zum Verweilen.
Ein Stückchen natürliche
Lebensqualität im
eigenen Innenhof.

Licht, Luft, Sonnenschein, viel Grün und dennoch mitten in der Stadt.

#### 5. Obergeschoss



#### 6. Obergeschoss



## **VERMÖGENSBILDUNG** AUF EINEN BLICK

#### **BERECHNUNGSBEISPIEL**

Möserstraße, 1-Zimmer-Apartment A 112, 1. OG, 27,85 m<sup>2</sup>

KAUFPREIS FÜR MODERN APARTMENT	197.923,30 €
Möbelpaket	13.260,00 €
Gesamtkaufpreis inkl. Möbelpaket und Nebenkosten	224.543,13 €
Eigenkapital <sup>2</sup>	94.543,13 €
Bankdarlehen	130.000,00€
Zinssatz	4,00%
Tilgung	2,00%
angen. Steuersatz	40,00%
Abschreibungssatz (AfA)	3,00%
Immobilienwertentwicklung (Annahme p.a.)	1,50%

ANFÄNGLICHE LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG (1. VOLLES JAHR)	
Miete <sup>3</sup>	6.433,32€
Zinsen <sup>4,5</sup>	-5.151,81 €
Tilgung⁵	-2.648,19 €
Verwaltung <sup>6</sup>	-951,48 €
Erhaltungsrücklage <sup>7</sup>	-83,55€
Steuereffekt (AfA, Darlehenszinsen, Verwaltungskosten) <sup>8</sup>	2.731,27 €
Ergebnis	329,56€
mtl. Liquidität	27,46 €

WERTZUWACHS OBJEKT	
Objektwert Anfang	197.923,30 €
kalkulierte Wertentwicklung	1,50%
Anlagedauer	20 Jahre
Endwert	266.573,99 €

### MONATLICHE KOSTENÜBERSICHT FÜR EIN APARTMENT INKL. STELLPLATZ (NICHT AUF MIETER\*INNEN UMLEGBAR)

WEG-Verwaltung (Verwaltung Gemeinschaftseigentum)

Sondereigentumsverwaltung inkl. Neuvermietungsservice

Mietpoolgeschäftsführung\* (€/m² p.M.)

Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum (€/m² p.M.)

Kosten Kontoführung und Sonstiges (€/p.M.)

25,00 € netto (entspricht aktuell 29,75 € brutto)
37,82 € netto (entspricht aktuell 45,00 € brutto)
ca. 0,10 € netto (entspricht aktuell 0,12 € brutto)
ca. 0,25 € brutto (d.h. ca. 3,00 €/m² jährlich)
ca. 1,20 € brutto

\* Abhängig von den tatsächlichen Mieteinnahmen (0,5% der Gesamtmieteinnahmen p.a.)



#### Stand August 2023

Hinweis: Es handelt sich um eine unverbindliche Beispielrechnung für das erste Jahr der Finanzierung und der Vermietung. Die Angaben zur Finanzierung wie Zinsen, Tilgung und Cashflow sind lediglich eine Berechnungsgrundlage und stellen kein Finanzierungsangebot dar. Die angegebenen Mieteinnahmen beruhen auf einer 98%-igen Auslastung der Apartments. Bitte beachten Sie, dass diese Auslastung während der Anlaufphase von voraussichtlich mindestens sechs Monaten nach Beginn des Mietpools wahrscheinlich nicht erreicht werden kann. Bei den Mieteinnahmen handelt es sich um prognostizierte Werte, die höher oder niedriger ausfallen können. Auf die Mieter\*innen der Apartments umlegbare Nebenkosten sind in dieser Beispielrechnung nicht berücksichtigt. Zu weiteren Einzelheiten, wie Instandsetzung/Instandhaltung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums, beachten Sie bitte unseren Prospekt. Steuerliche Angaben sind nicht personenbezogen. Um die individuellen und persönlichen steuerlichen Effekte zu prüfen, raten wir einen Steuerberater/Wirtschaftsprüfer einzubeziehen.

- Kaufpreis zzgl. Nebenkosten (Grunderwerbsteuer 5,0% = 9.896,17 € und Notar- und Gerichtskosten 1,75%=3.463,66 €)
- Die Höhe des Eigenkapitals ist eine rechnerische Annahme. In diesem Beispiel sind es 423
- Statt 17,30 € bei 95% Auslastung rechnen wir bereits heute mit einer Ausschüttung von 19,25 € bei einer Auslastung von 98%
- Annahme auf Basis des aktuellen Zinsniveaus, Juli 2023, 10 Jahre Zinsbindung
- Anfängliche Zins- und Tilgungsrate bezogen auf den vollen Darlehensbetrag, Zins- und Tilgungsanteil verändern sich im Zeitverlauf des Darlehens; dadurch verändert sich die steuerliche Betrachtuna
- Steuerlich absetzbare Kosten der Verwaltung; Angaben auf aktuellem Niveau (WEG 29,75 € brutto, Sondereigentumsverwaltung 45,00 €, Mietpoolgeschäftsführung 0,12 €/m², Sonstige Kosten I,20 €)
- Erhaltungsrücklage des Gemeinschaftseigentums
- AfA = 3\$ von Gesamtkosten (Kauf- und Nebenkosten 2|1.283,|2 €) abzgl. Grundstücksanteil (I6.600,86 €) = 5.840,47 € zzgl. Abschreibung Möbelpaket über 10 Jahre (I.326,00 €)



EIN PROJEKT AUS DER PURES LEBEN MICROAPARTMENT-REIHE DER PRO URBAN AG