

CO // LIVING

Zukunftssicher &
nachhaltig investieren.

Attraktive
Bestandswohnungen
zur Kapitalanlage
in Coburg

Vorankündigung
1. Verkaufsabschnitt



**Erhöhte
Abschreibungs-
möglichkeiten**

(§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG)



3	Vorteile auf einen Blick
4	Über die FBK Unternehmensgruppe
5	Standort Europäische Metropolregion Nürnberg
7	Standort Coburg
13	Das Projekt
15	Das Modernisierungskonzept – Stufe 1
16	Das Modernisierungskonzept – Stufe 2
17	TÜV geprüfte Qualität
18	Das Mietpoolkonzept
19	Vorläufige Kaufpreisliste (Auszug)
20	Berechnungsbeispiel (kurz)
22	Impressionen
26	Kontakt

VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Wirtschaftlich attraktiver Standort in Bayern (3,5% Grunderwerbsteuer)
- **Sofortiger Cash-Flow** (Bestandsimmobilie, Vermietungsstand 100%)
- Erfahrener Projektentwickler (>10 Jahre)
- **Erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten** innerhalb der ersten 3 Jahre (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG)
- **Energetische Sanierungsmaßnahmen** (Wärmedämmung & Erneuerung der Fenster) bereits im Kaufpreis enthalten
- **Fördermittel** (ca. 300.000 EUR) fließen der gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklage zu und stehen für zukünftige Investitionen zur Verfügung
- Sicherheit durch das **Mietpoolkonzept** inkl. 350.000 EUR Rücklage (Stammeinlage durch den Verkäufer) für Leerstandskosten und Wohnungsrenovierungen
- **TÜV-geprüfte Bausubstanz** und Haustechnik
- Attraktive Kaufpreisgrößen ab 135.000 EUR (inkl. Sanierungsmaßnahmen und TG-Stellplatz)
- Gaszentralheizung aus 2023, späterer Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Coburg möglich



Visualisierung nach Modernisierung



ÜBER DIE **FBK UNTERNEHMENSGRUPPE**

Die FBK Unternehmensgruppe ist ein modernes Immobilienunternehmen, spezialisiert auf die Revitalisierung von Bestandsimmobilien in wachstumsstarken Regionen Bayerns. Gegründet 2020 von Timo Kraft, Alexander Faust und Christoph Bauer, verfolgt die Firmengruppe das Ziel, durch energetische Modernisierungen bestehender Immobilien einen nachhaltigen Mehrwert für heutige und künftige Generationen zu schaffen.

Die geschäftsführenden Gesellschafter verfügen über jeweils mehr als ein Jahrzehnt Erfahrung in der Immobilienbranche und haben Immobilientransaktionen im Gesamtwert von weit über 1 Milliarde Euro erfolgreich verantwortet.

Ein Schwerpunkt der FBK Unternehmensgruppe liegt auf der Konzeption und Vermarktung von Kapitalanlageimmobilien für Privatinvestoren mit umfangreichen Serviceleistungen. So konnten in den letzten 10 Jahren deutschlandweit mehrere Tausend Wohneinheiten in den Segementen Neubau, Bestand und Denkmalsanierung an Endkunden als Kapitalanlage und Altersvorsorge veräußert werden.

Alexander Faust

Timo Kraft

Christoph Bauer

STANDORT EUROPÄISCHE METROPOLREGION NÜRNBERG



STANDORT COBURG

ECKDATEN

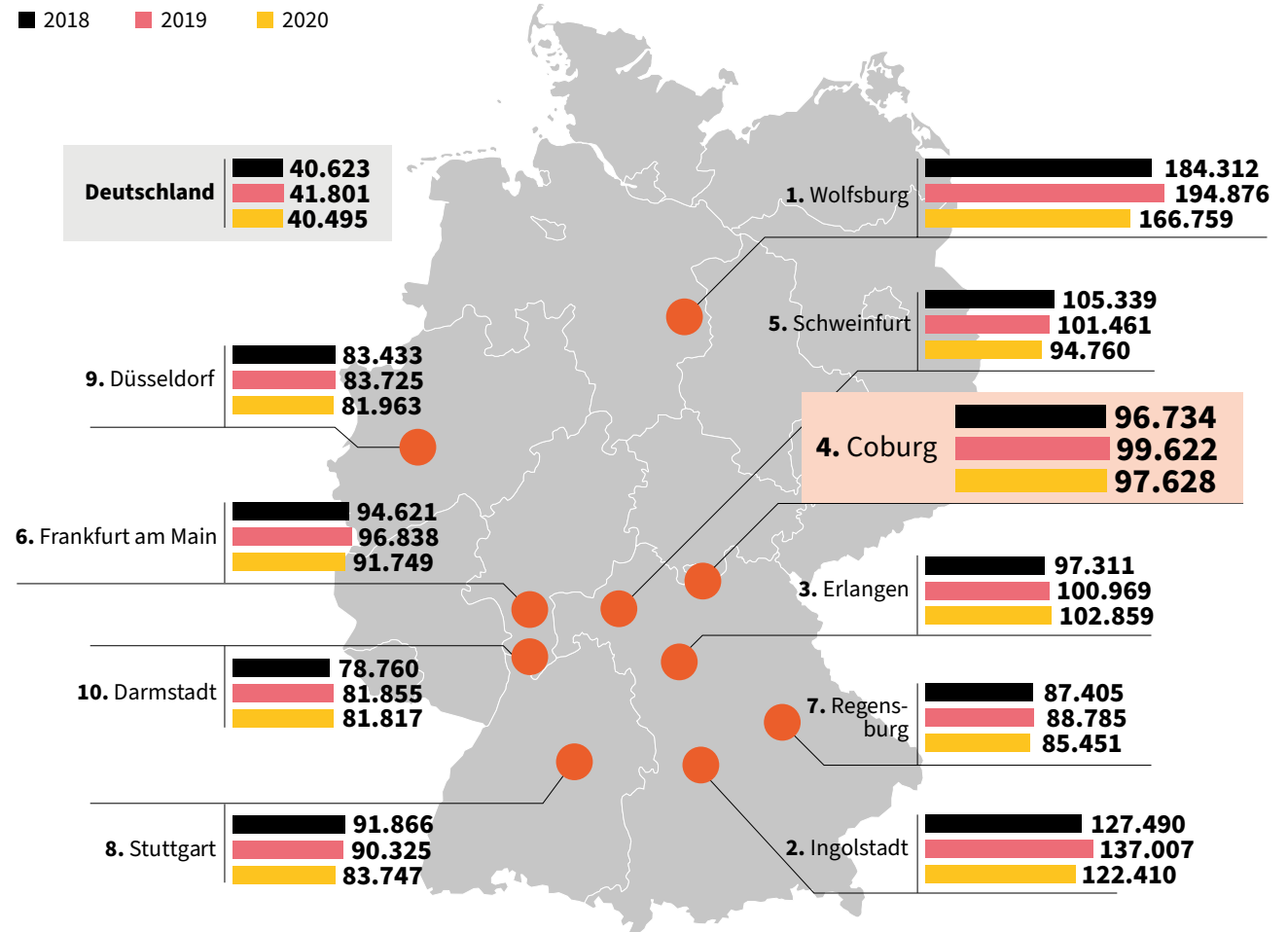
Einwohner:	ca. 42.000
BIP pro Kopf:	ca. 98.000 EUR (Platz 4 der wirtschaftsstärksten Städte Deutschlands)
Arbeitslosenquote:	ca. 5,5% (Stadt) bzw. ca. 3,4% (Landkreis)
Kaufkraftindex:	ca. 104 (Index-BRD = 100, Nürnberg = 100,5)
Große Arbeitgeber (mit Hauptsitz Coburg):	HUK-Coburg (ca. 10.000 Mitarbeiter), Brose Fahrzeugteile (ca. 32.000 Mitarbeiter), Kaeser Kompressoren (ca. 6.000 Mitarbeiter), Regiomed-Klinik (ca. 5.200 Mitarbeiter)
Bildung:	Hochschule Coburg, 6 Fakultäten (ca. 600 Mitarbeiter, ca. 5.000 Studierende)



STANDORT COBURG RANKING BIP JE EINWOHNER

DIE WIRTSCHAFTS- STÄRKSTEN STÄDTE DEUTSCHLANDS

In Deutschland sind es nicht die Millionenstädte wie Berlin oder Hamburg, die das höchste Bruttoinlandsprodukt pro Kopf vorweisen, sondern oft deutlich kleinere Wirtschaftszentren. Dies zeigt eine Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft 2023. Ihr wirtschaftlicher Erfolg basiert häufig auf der Stärke spezifischer Branchen – und in manchen Fällen sogar auf der Dominanz eines einzelnen großen Unternehmens.



STANDORT COBURG

IW REGIONALRANKING 2024

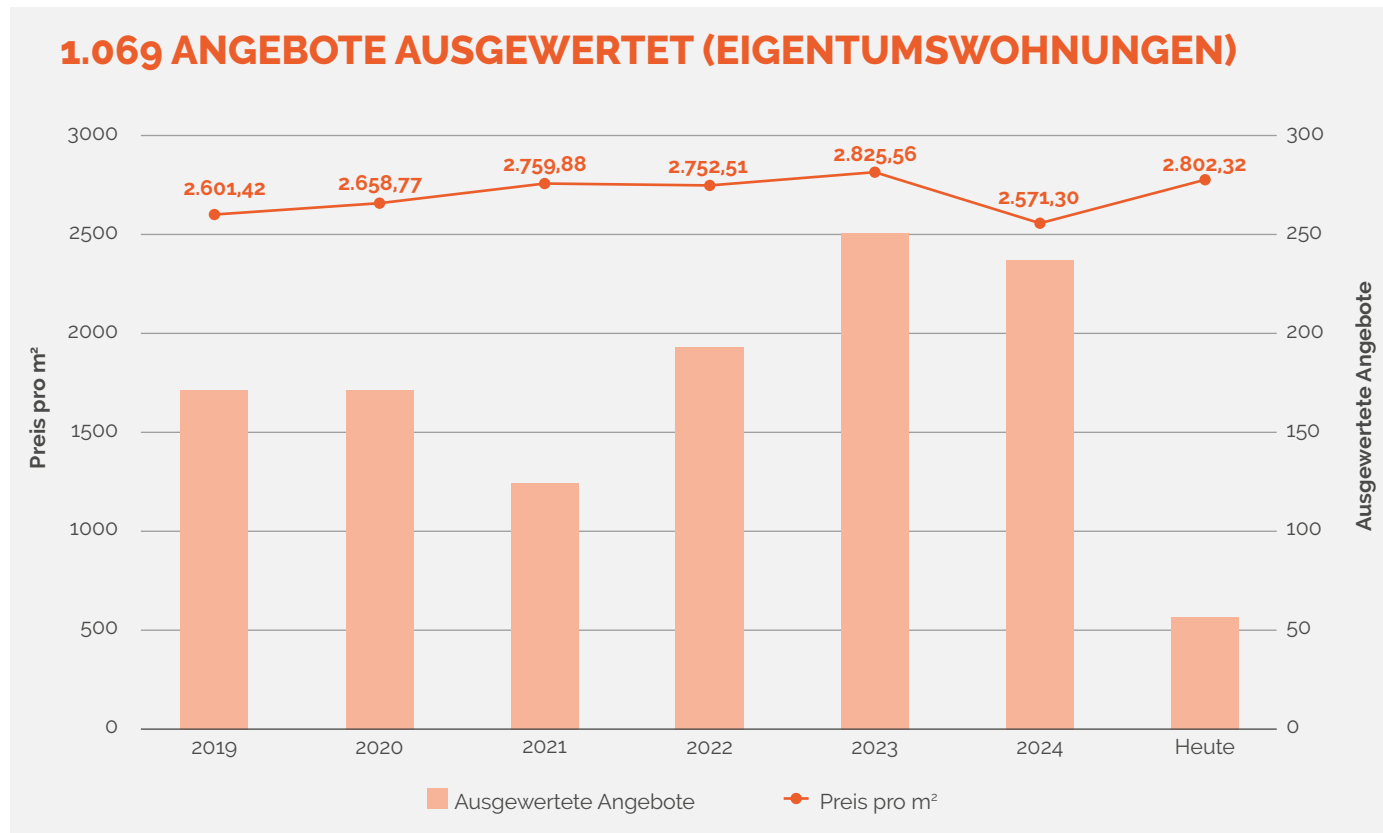
**AUSWERTUNG VON
14 INDIKATOREN
AUS DEN BEREICHEN
WIRTSCHAFTS-
STRUKTUR,
ARBEITSMARKT UND
LEBENSQUALITÄT**

Die stärksten zehn Regionen - Niveauranking

Ra	Region	Punkte	Rang
1	Landkreis München	59,5	391
2	Mainz	59,2	392
3	Coburg	55,5	393
4	München	55,4	394
5	Landkreis Starnberg	55,1	395
6	Erlangen	54,7	396
7	Main-Taunus-Kreis	54,3	397
8	Landkreis Dahme-Spreewald	54,3	398
9	Frankfurt am Main	54,2	399
10	Hochtaunuskreis	54,2	400

STANDORT COBURG

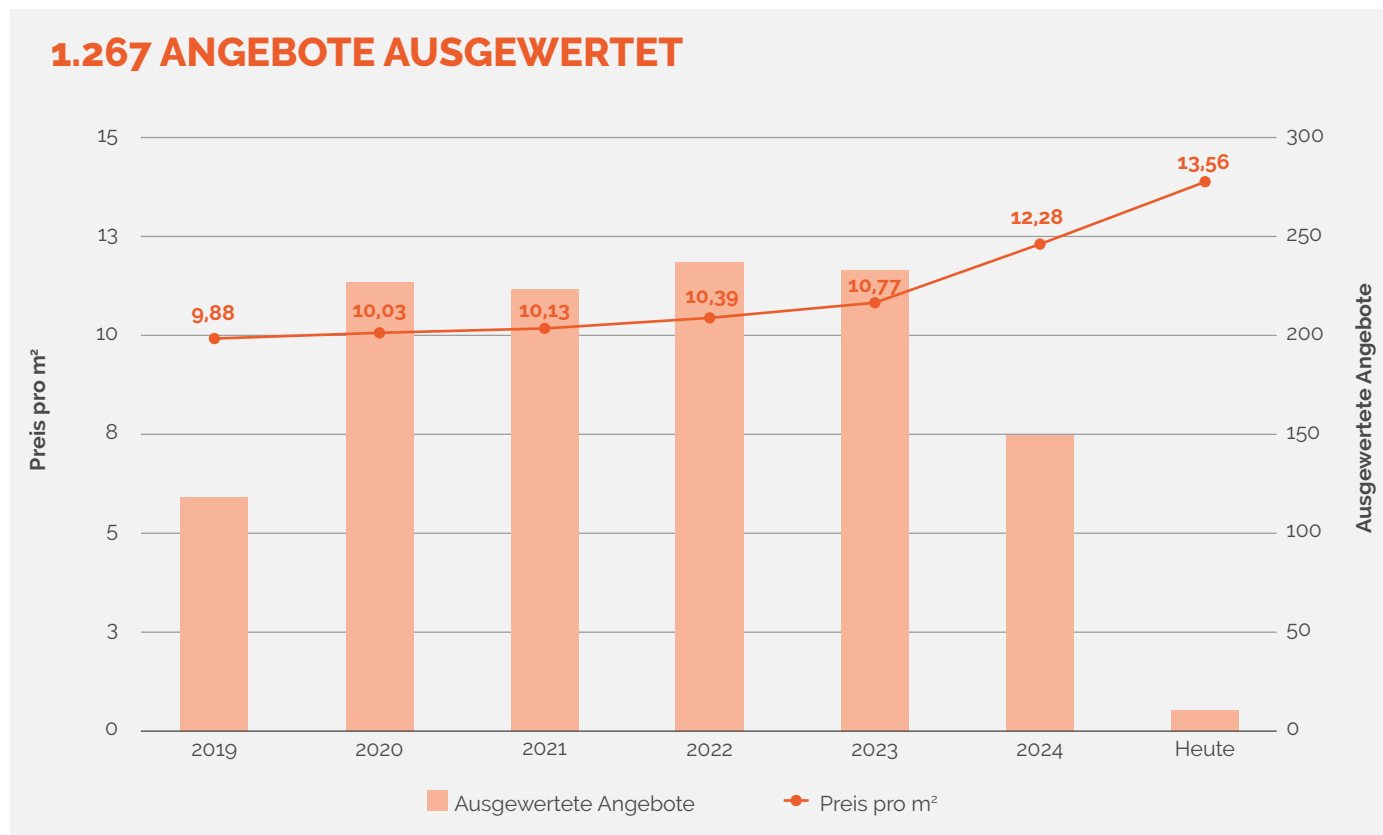
KAUFPREISENTWICKLUNG BESTANDSIMMOBILIEN



Durchschnittskaufpreis CO // LIVING: 2.767 EUR/m² (exkl. Anteil energetische Maßnahmen)

STANDORT COBURG

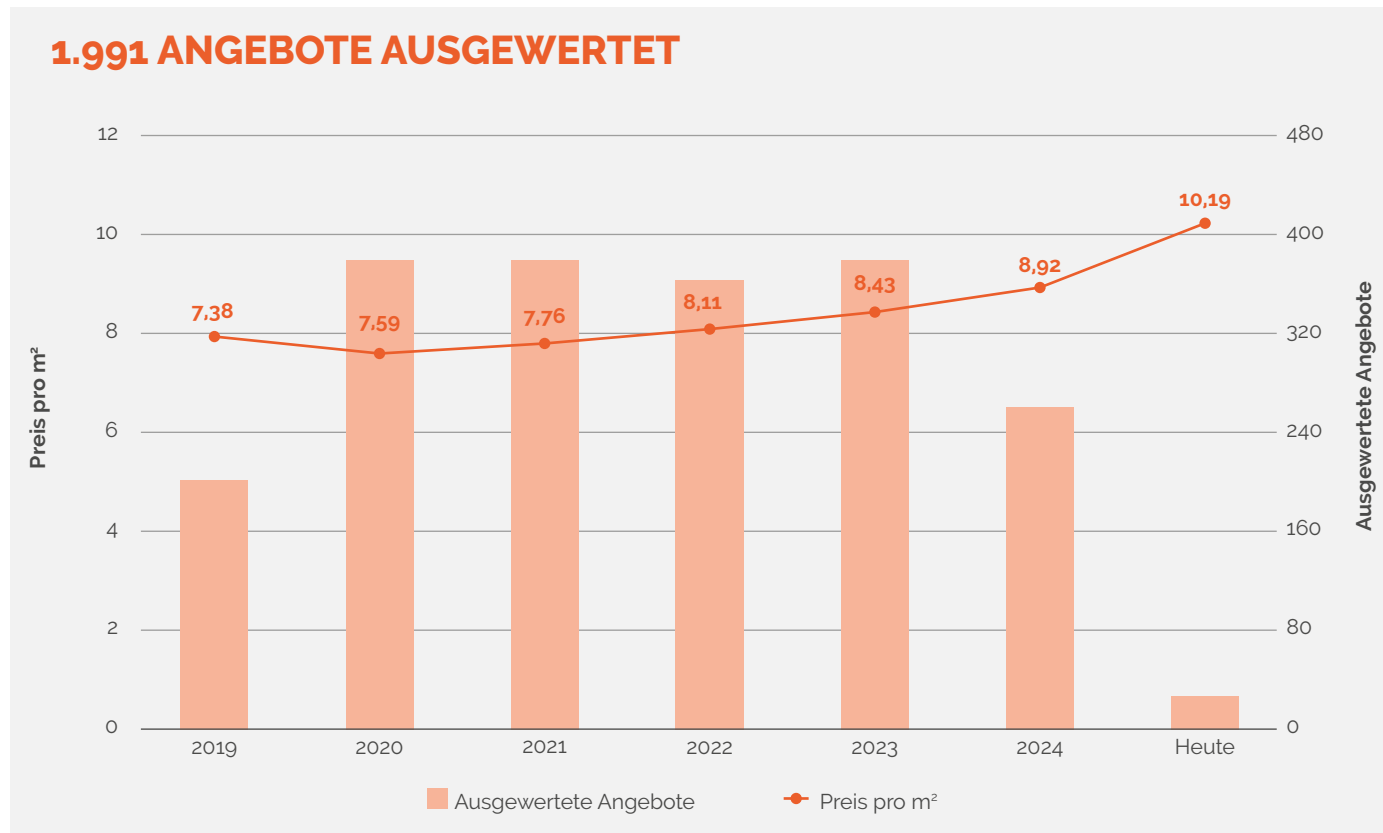
MIETPREISENTWICKLUNG BESTANDSWOHNUNGEN BIS 40 m²



Mietpoolausschüttung CO // LIVING Wohnungen bis 40 m²: 8,60 EUR – 12,00 EUR

STANDORT COBURG

MIETPREISENTWICKLUNG BESTANDSWOHNUNGEN BIS 78-115 m²



[Zur Standortanalyse](#)

Mietpoolausschüttung CO // LIVING Wohnungen 78 bis 115 m²: 7,10 EUR – 9,80 EUR

DAS PROJEKT

KEY-FACTS 1. VERKAUFSABSCHNITT

Adresse:	Paracelsusstraße 1/1a, 96450 Coburg
Baujahr	1962/63
Anzahl Einheiten:	45 Wohnungen, 44 TG-Stellplätze, 3 Außenstellplatz
Wohnungsgrößen:	37 m ² bis 110 m ² (Ø 73 m ²)
Wohnungsmix:	13 x 1-Zimmer-Wohnung 29 x 3-Zimmer-Wohnung 6 x 4-Zimmer-Wohnung
Kaufpreise Wohnungen:	100.000 EUR bis 339.000 EUR (Ø 202.000 EUR)
Kaufpreise inkl. energetische Modernisierung:	119.000 EUR bis 397.000 EUR (Ø 240.000 EUR)
Kaufpreis Tiefgaragen- stellplatz:	14.500 EUR
Einlage Mietpool durch Verkäufer:	350.000 EUR (ca. 7.800 EUR pro Wohneinheit)
Voraussichtliche Höhe der Fördermittel:	300.000 EUR (ca. 6.700 EUR pro Wohneinheit)



Visualisierung nach Modernisierung

Weiterführende Unterlagen zum Projekt: fbk-development.com/co-living

DAS PROJEKT

PROJEKTbeschreibung

Das Gesamtprojekt **CO // LIVING** teilt sich in drei Einzelobjekte mit insgesamt **115 Wohneinheiten** an zwei Standorten innerhalb der Stadt Coburg.

Der erste Verkaufsabschnitt beinhaltet **45 Wohneinheiten** samt 44 Tiefgaragen- und 3 Außenstellplätzen und liegt im Stadtteil Ketschendorf (Paracelsusstraße), südlich der Altstadt.

Die Immobilien aus den 1960er Jahren wurden laufend instandgehalten und renoviert. **Über 60%** der Wohneinheiten wurden seit 2015 **modernisiert**. Die **Zentralheizung** wurde im Jahr 2023 erneuert.

Im Rahmen einer Eigentümerversammlung wird vor Vermarktungsbeginn die Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen beschlossen (Modernisierungskonzept Stufe 1). Die im Gesamtkaufpreis enthaltenen Kosten können die Käufer steuerlich geltend machen. Die hierfür beantragten **Fördermittel (ca. 300.000 EUR)** fließen der gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklage zu.

Die **Mietpoolrücklage** wird für künftige Wohnungsrenovierungen und Leerstandskosten vom Verkäufer mit ca. **350.000 EUR** ausgestattet.



DAS PROJEKT

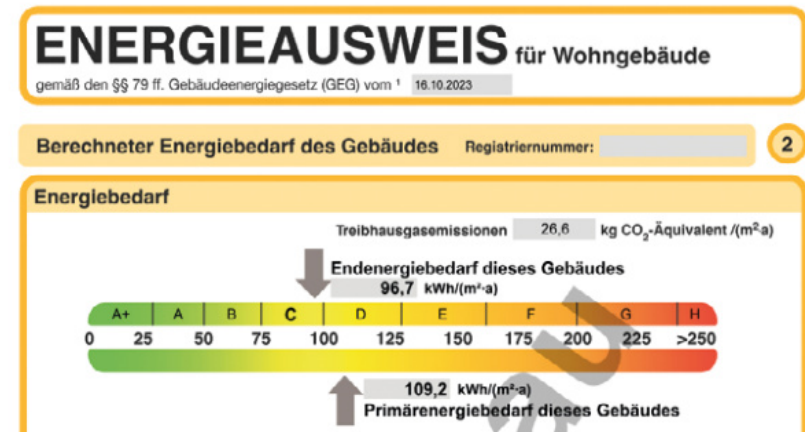
DAS MODERNISIERUNGSKONZEPT – STUFE 1

STUFE 1 (1. -36. MONAT NACH VERKAUFSSTART)

Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurde in Zusammenarbeit mit Energieberatern und Ingenieuren ein **zweistufiger Sanierungsfahrplan** erstellt.

Im ersten Schritt werden sämtliche **Fensterelemente erneuert** (3-fach Isolierverglasung) und ein Wärmeverbundsystem an der Außenfassade angebracht. Die **Energieklasse** verbessert sich dadurch von „E“ auf „C“. Die Durchführung der Maßnahme wird voraussichtlich **8 Monate nach Vertriebsstart** beginnen.

Die Kosten für den ersten Sanierungsschritt sind bereits im Gesamkaufpreis inkludiert. Diese Erhaltungsaufwendungen können im Jahr der Ausführung in voller Höhe **steuerlich als Werbungskosten geltend gemacht** werden. Darüber hinaus wird für die Maßnahme ein Fördermittel-Antrag beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle („BAFA“) gestellt. Die Förderbeträge fließen der **Instandhaltungsrücklage zu (ca. 300.000 EUR)** und stehen der Gemeinschaft für künftige Investitionen zur Verfügung.



DAS PROJEKT

DAS MODERNISIERUNGSKONZEPT – STUFE 2

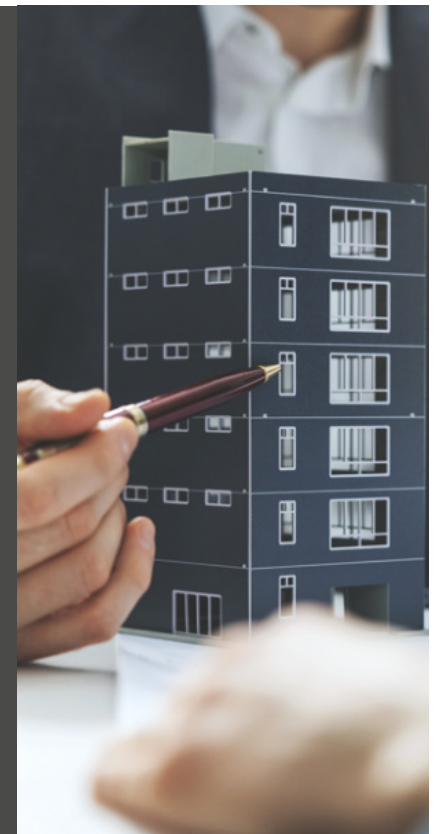
STUFE 2 (AB 37. MONAT NACH VERKAUFSSTART)

Durch den Zufluss der beantragten Fördermittel in die Instandhaltungsrücke (ca. 300.000 EUR) und die monatliche Ansparung durch die Eigentümer stehen der Gemeinschaft ausreichend liquide Mittel für die Durchführung weiterer (energetischer) Maßnahmen zur Verfügung.

So können beispielsweise im Rahmen der Eigentümerversammlung folgende Modernisierungsmaßnahmen beschlossen werden:

- Dämmung der Kellergeschossdecke zur weiteren Verbesserung der Energieeffizienz
- Anschluss des Gebäudes an das Fernwärmenetz der Stadt Coburg (Grundstück liegt im Ausbaubereich)
- Erneuerung der Aufzugsanlage
- Sanierung des Leitungssystems („Strangsanierung“)

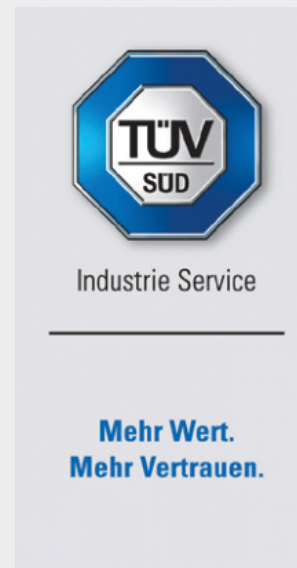
Auch diese Erhaltungsaufwendungen können im jeweiligen Jahr der Ausführung **steuerlich als Werbungskosten geltend gemacht** werden.



TÜV GEPRÜFTE QUALITÄT

Das Gebäude wurde einer **gutachterlichen Bestandsanalyse** durch den TÜV SÜD unterzogen. Untersucht wurden die Bausubstanz sowie die technischen Anlagen im Gemeinschaftseigentum.

Die festgestellten Mängel werden entweder vor Verkaufsstart oder im Zuge der im Kaufpreis enthaltenen Modernisierungsmaßnahmen (Stufe 1) behoben. Ein entsprechendes Protokoll wird jedem Käufer zur Verfügung gestellt.



Gutachterliche Bestandsanalyse der Bausubstanz und der gebäudetechnischen Einbauten des Gemeinschaftseigentums im Rahmen einer Objektaufteilung



DAS MIETPOOLKONZEPT

Unser Mietpoolkonzept basiert auf dem **Solidarprinzip**. Die Mieteinnahmen werden vom Mietpoolverwalter monatlich zentral auf einem Eingangskonto gesammelt, geprüft und – bei **Leerstand oder Mietausfall** – aus der Mietpoolrücklage aufgefüllt.

Anschließend wird die festgelegte Mietpoolausschüttung (4 Kategorien) an die Eigentümer überwiesen.

Die Mietpoolrücklage wird anfänglich vom Verkäufer mit einer **Stammeinlage in Höhe von 350.000 EUR** ausgestattet.

Neben Leerstand und Mietausfall werden auch ggf. notwendige **Renovierungsarbeiten innerhalb der Wohnungen** vom Mietpoolverwalter beauftragt, gesteuert und über die vorhandenen Rücklagen finanziert. Der Aufwand wird nach Einzelfall – je nach Ist-Zustand der Wohnung und unter der Prämisse des nachhaltigen Erhalts der Vermietungsfähigkeit – kalkuliert.

Der Mietpoolverwalter kümmert sich zudem um die professionelle und sorgfältige Auswahl der Mieter im Zuge der **Neu- bzw. Nachvermietung** der Wohneinheiten sowie um die gesamte Mieterkommunikation.



VORLÄUFIGE KAUFPREISLISTE (AUSZUG)

WE-Nr.	Wohnfläche	Kaufpreis	Zuführung Rücklage (Ant. Modernisierungskosten*)	Kaufpreis Stellplatz	Gesamt- kaufpreis	Kategorie**	Mietpool- Ausschüttung (Wohnung) p.M.	Mietpool- Ausschüttung (Stellpl.) p.M.
4.15	37,32 m ²	101.600 €	19.628 €	14.500 €	135.728 €	Bestand (klein)	8,60 €/m ²	45,00 €
4.16	79,60 m ²	169.791 €	41.863 €	14.500 €	226.154 €	Bestand	7,10 €/m ²	45,00 €
3.32	90,05 m ²	190.982 €	47.359 €	14.500 €	252.841 €	Bestand	7,10 €/m ²	45,00 €
1.06	37,32 m ²	142.608 €	19.628 €	-	162.236 €	modernisiert (klein)	12,00 €/m ²	-
3.13	79,60 m ²	244.000 €	41.863 €	14.500 €	300.363 €	modernisiert	9,80 €/m ²	45,00 €
3.11	90,22 m ²	272.250 €	47.448 €	14.500 €	334.198 €	modernisiert	9,80 €/m ²	45,00 €

[⬇ Zur vollständigen Kaufpreisliste](#)

* Nach dem geltenden Steuerrecht können Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (bei fremdvermieteten Immobilien), die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung durchgeführt werden, als Erhaltungsaufwendungen (Werbungskosten) geltend gemacht werden, sofern dieser Betrag (ohne Umsatzsteuer) 15% der Anschaffungskosten des Gebäudes nicht übersteigt (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG).

** Die Wohneinheiten sind nach Zustand und Größe in vier (Kaufpreis-) Kategorien unterteilt:

- modernisiert (klein): Seit 2015 modernisiert (inkl. Badsanierung), bis 40 m² Wohnfläche und inkl. Einbauküche – 12,00 EUR/m²
- modernisiert: Seit 2015 modernisiert (inkl. Badsanierung), 79 bis 110 m² Wohnfläche, größtenteils ohne Einbauküche – 9,80 EUR/m²
- Bestand (klein): nicht, teilweise oder vor 2015 modernisiert, bis 40 m² Wohnfläche und inkl. Einbauküche – 8,60 EUR/m²
- Bestand: nicht, teilweise oder vor 2015 modernisiert, 79 bis 110 m² Wohnfläche, größtenteils ohne Einbauküche – 7,10 EUR/m²

BERECHNUNGSBEISPIEL (KURZ)

ECKDATEN	WE Nr. 4.15	Kaufpreis
Kaufpreis Wohnung inkl. Tiefgaragen-Stellplatz		116.100,00 €
Zuführung Rücklage		19.628,00 €
Notar- und Grundbuch	2,00%	2.7145,56 €
Grunderwerbssteuer	3,50%	4.750,48 €
Gesamtaufwand		143.193,04 €
abzgl. Eigenkapital-Einsatz (Kaufnebenkosten)		7.465,04 €
Finanzierungssumme		135.728,00 €

MUSTERKUNDE		Kaufpreis
Zu versteuerndes Einkommen (zvE)	Ledig	70.000,00 €
Einkommensteuerbelastung (inkl. Soli & KiSt)		20.569,00 €

Überschuss von
136,00 € pro Monat
(4.896 € innerhalb
der ersten 3 Jahre)

BETRACHTUNGSZEITRUM: JAHR 1 – 3

EINNAHMEN (monatlich)	BETRAG	AUSGABEN (monatlich)	BETRAG
Mietpoolausschüttung (inkl. TG-Stellplatz)	365,95 €	Zinsen (3,5%)	395,87 €
Steuerersparnis (Werbungskosten + 2% AfA auf Gebäudeanteil)	357,58 €	Tilgung (1,00%)	113,11 €
		Verwaltungskosten (WEG-Verwaltung & Mietpool)	60,00 €
		Inst. Rücklage (0,50 €/m ²)	18,66 €
EINNAHMEN	723,53 €	AUSGABEN	587,64 €

BERECHNUNGSBEISPIEL (KURZ)

Aufwand von
107,00 € pro Monat

BETRACHTUNGSZEITRUM: JAHR AB JAHR 4

EINNAHMEN (monatlich)	BETRAG	AUSGABEN (monatlich)	BETRAG
Mietpoolausschüttung (inkl. TG-Stellplatz)	365,95 €	Zinsen (3,5%)	395,87 €
Steuerersparnis (Werbungskosten + 2% AfA auf Gebäudeanteil)	357,58 € 114,23 €	Tilgung (1,00%)	113,11 €
		Verwaltungskosten (WEG-Verwaltung & Mietpool)	60,00 €
		Inst. Rücklage (0,50 €/m ²)	18,66 €
EINNAHMEN	480,18 €	AUSGABEN	587,64 €

↓ Zum Berechnungstool

- Innerhalb der ersten 3 Jahre nach Anschaffung wird ein Überschuss in Höhe von 4.896 EUR erwirtschaftet. Anschließend beträgt der die monatliche Unterdeckung 107,46 EUR.
Dementsprechend läuft die Immobilienfinanzierung nach der vorliegenden Beispielrechnung über einen Zeitraum von 6,8 Jahren kostenneutral.

Im Berechnungsbeispiel 3 sind keine Mieterhöhungen und keine weiteren Investitionen (=Abschreibungsmöglichkeiten) berücksichtigt.

IMPRESSIONEN VISUALISIERUNG NACH FASSADENSANIERUNG



⏪ Zum Vorher-Nachher-Slider

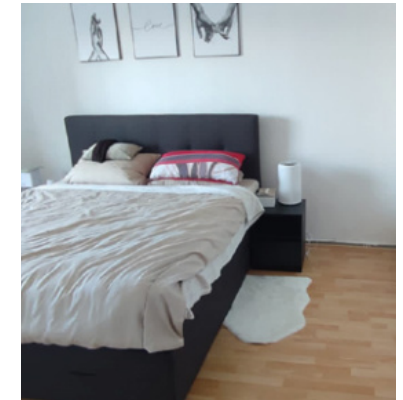
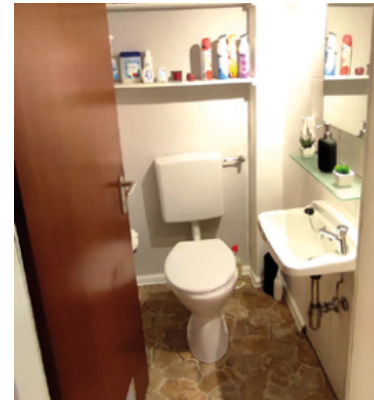
IMPRESSIONEN **WOHNUNG 7.46 (MODERNISIERT)**



IMPRESSIONEN WOHNUNG 1.28 (MODERNISIERT)



IMPRESSIONEN **WOHNUNG 7.44 (BESTAND)**



NEHMEN SIE **KONTAKT** ZU UNS AUF.

FBK Unternehmensgruppe
Herr Christoph Bauer
Schleifweg 21 | 90409 Nürnberg

Tel.: +49 (0) 911 955 123 10
Mobil: +49 (0) 175 462 3092
Mail: bauer@fbk-development.com

