

IMMOBILIEN NEU ENTDECKT



Beteiligungs-Exposé

Grund-
dividende

8% p.a.

Überschuss-
dividende

15% p.a.

Mindest-
zeichnung

5.000,-

Laufzeit

5 Jahre

QUALITÄT

VIELFALT

Vorwort	3
Unternehmen	4
Schwerpunkte	5
Markt & Wettbewerb	6/7
Operatives Geschäft	8/9
Die Beteiligung	10

Irrtum ausgeschlossen

Der Immobilienwert in Deutschland, inkl. Grundstücken, beläuft sich auf rund 9 Billionen Euro. Das entspricht fast dem Dreifachen des Bruttoinlandsprodukts. Etwa die Hälfte ihres gesamten Privatvermögens haben die Bundesbürger in Immobilien gesteckt. So viele Menschen können nicht irren: Als Inbegriff der sicheren Kapitalanlage haben Immobilien Finanz-, Wirtschafts- und politische Krisen überstanden. Dass ein Investment in Wohnraum Ihr Kapital nicht nur schützen, sondern auch mehrern kann, beweist Ihnen jetzt die Norman Wohnbau GmbH.



INNOVATION

FLEXIBILITÄT

VORWORT

Untermauern Sie Ihr Kapital mit Betongold

Sehr geehrte Anleger,
verehrte Interessenten,

Die Erfahrung aus der Finanzkrise, ein historisch niedriges Zinsniveau, Wohnungsmangel in deutschen Großstädten, anziehende Immobilienpreise, berechtigte Inflationsangst... Alles spricht dafür, sein Geld jetzt in „Betongold“ anzulegen. Doch nicht jeder, der eine Kapitalanlage mit dauerhaftem Wertsteigerungspotenzial sucht, kann oder will geeignete Immobilien selbst erwerben. Wer die Gunst der Stunde dennoch nutzen möchte, findet in der Norman Wohnbau GmbH den richtigen Partner.

Spezialisiert auf Neubau, steueroptimierte Denkmalschutzsanierung und Aufteilergeschäft an ausgewählten Standorten, ermöglicht unser Unternehmen einem begrenzten Investorenkreis, von einigen der rentabelsten Segmente des deutschen Immobilienmarktes zu profitieren:

- Genussrechte der Norman Wohnbau GmbH bieten Ihnen die Chance auf weit überdurchschnittliche Rendite
- eine überschaubare Kapitalbindung sorgt dafür, dass Sie dabei liquide bleiben
- Sachwerte, Expertenwissen und verantwortungsvolles Wirtschaften sichern Ihre Anlage ab

Warum gerade unsere Strategie beste Voraussetzungen für Ihren Anlageerfolg mitbringt, lesen Sie auf den folgenden Seiten. Wir freuen uns, Sie nach der Lektüre in unserem Unternehmen begrüßen zu dürfen.

Herzlichst Ihre

Carla Jansen
- Geschäftsführerin -
Norman Wohnbau GmbH

Die beste Empfehlung für den Immobilienmarkt ist, dass ihm mehr Menschen vertrauen als jedem anderen Wirtschaftszweig.





GELD IN „BESTE LAGE“ VERSETZEN

Erfahrung hat Zukunft

Die Norman Wohnbau GmbH ist ein neu gegründetes Unternehmen, das auf langjährige Managementenerfahrung zurückgreifen kann. Mitgesellschafter Dipl.-Kfm. Hans-Jürgen Maute ist seit über 25 Jahren erfolgreich im Immobiliengeschäft tätig und bringt als Gründer von zwei Steuerberatungskanzleien die gewünschte finanzwirtschaftliche Fachkenntnis ein. Im Immobiliensektor kann er auf den Neubau zahlreicher Wohn- und Geschäftshäuser sowie diverser Discountermärkte, die Sanierung von über 300 Wohnungen sowie den Erwerb verschiedenster Mehrfamilienhäuser, deren Aufteilung und den profitablen Verkauf als Wohnungseigentum, verweisen. Geschäftsführerin Carla Jansen ist ausgewiesene Expertin für Grundstücksakquise und Standortanalysen.

Konkurrenzloser Wettbewerb

Naturgemäß operiert die Norman Wohnbau GmbH auf dem deutschen Immobilienmarkt in einem Wettbewerbsumfeld. Dort zählt sie zu den Unternehmen, die über vertiefte Kenntnis der spezifischen regionalen Gegebenheiten verfügen, welche für eine zuverlässige Beurteilung von Potenzialen erforderlich ist. Durch ihre klare strategische Fokussierung – sowohl hinsichtlich der geografischen Spezialisierung als auch in Bezug auf die Kombination der operativen Tätigkeitsschwerpunkte – besitzt die Norman Wohnbau GmbH ein Alleinstellungsmerkmal, das sie von anderen Marktteilnehmern klar differenziert. Für neue Marktteilnehmer, die ein ähnliches Profil aufbauen könnten, stellt die erforderliche Kapitalausstattung eine hohe Eintrittsbarriere dar.

CLEVER KOMBINIERT

Klare Positionierung

Gegenstand der Norman Wohnbau GmbH sind drei der lukrativsten Sparten im Immobiliengeschäft: **Neubau**, **Denkmalschutzsanierungen** unter steuerlichen Aspekten sowie die **Umwandlung von Wohneinheiten in Wohnungseigentum**.

In allen Tätigkeitsbereichen konzentriert sich das Unternehmen auf die jeweils am besten geeigneten Regionalmärkte: Attraktive, zeitgemäße Neubauten, durchweg barrierefrei und energieeffizient, sollen in nachfragestarken Ballungsräumen mit Wohnraumdefizit und möglichst hohen Mietrenditen entstehen, vor allem in Hamburg, Hannover und Potsdam. Denkmalgeschützte Altobjekte befinden sich historisch bedingt überwiegend in den neuen Bundesländern. Hier wird sich die Norman Wohnbau GmbH aufgrund des vorhandenen Angebots und ihrer besonderen Marktkenntnisse auf Sanierungstätigkeiten in Leipzig und Halle/Saale sowie sekundär auf die Städte Potsdam und Berlin ausrichten. Aufteilungsprojekte sollen aus logistischen Gründen zunächst auf den nördlichen Teil der alten Bundesländer beschränkt bleiben.



Neubauten

- Abdeckung der kompletten Wertschöpfungskette
- Starkes Partnernetzwerk für sämtliche Leistungen
- Konzentration auf Großstädte mit Fehlbestand
- Vermietung und Verkauf praktisch gesichert



Denkmalschutzsanierung

- Attraktives Steuersparmodell
- Modernisierungskosten bis zu 100 % abschreibbar
- In der Regel begehrte Innenstadtlagen
- Durchschnittliche Renditen von 8 %
- Verkaufsgewinne nach zehn Jahren steuerfrei



Aufteilergeschäft

- Erwerb vermieteter Wohneinheiten
- Umwandlung in Eigentumswohnungen
- Verkauf an Mieter oder Kapitalanleger
- Rohertrag von rund 35 %

AUFSCHWUNG MIT SCHWUNG

Perfekter Zeitpunkt

Der Zeitpunkt für Immobilieninvestments ist günstiger denn je: Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erweisen sich als robust, Preise sind erschwinglich, Angebot ist vielerorts (noch) vorhanden und die Hypothekenzinsen bleiben auf Rekordtief. Noch wichtiger aber, wenn es neben Kapitalschutz durch Substanzwerte auch um Rendite geht: In vielen deutschen Städten herrscht Wohnungsnotstand. Die Neubauquote ist seit Jahren zu niedrig. Und mit dem Nachfrageüberhang schießen die Mieten in die Höhe – bereits im vergangenen Jahr um durchschnittlich 4 %. Tendenz weiter steigend.

Allein der demografisch abgeleitete, aus Zuwanderung resultierende Wohnungsbedarf wird in den nächsten Jahren bei etwa 250.000 Wohnungen p.a. liegen. Das überschreitet die gegenwärtige Bautätigkeit deutlich. Erwartetes Neubaufizit 2011: mindestens 40.000 Einheiten.

Der schleichende Bevölkerungsrückgang kann daran nichts ändern. Denn Deutschland schrumpft von der Basis her. Die Zahl der Erwachsenen wird selbst 2025 noch den heutigen Wert übertreffen. Gleichzeitig dürfte sich der Trend zu immer kleineren Haushaltsgrößen fortsetzen. Die Zahl privater Haushalte steigt dadurch in der nächsten Dekade um voraussichtlich über 1 Mio.

Sanierungsstau stärkt Bedarf

Zusätzlich zum quantitativen nimmt auch der qualitative Wohnungsbedarf zu. Denn der Immobilienbestand in Deutschland ist in die Jahre gekommen und wird Wohnvorstellungen, Anforderungen durch die Alterung der Bevölkerung, aber auch energetischen Standards nicht länger gerecht. Die Alternativen heißen Sanierung, oder, in sehr vielen Fällen, Abriss und Neubau. Dieser qualitative Bedarf lässt sich mit noch einmal ca. 175.000 Wohnungen p.a. beziffern.



Unabhängig von der demographischen Entwicklung wächst die Zahl deutscher Haushalte. Mit ihr steigt die Chance, auf dem Immobilienmarkt hohe Renditen zu erzielen. Die Norman Wohnbau GmbH weiß wo.



Betongold wiederentdeckt

Die Marktbedingungen beleben das Immobiliengeschäft. Investments in Wohnraum sind wieder gefragt. Alle Sparten, in denen die Norman Wohnbau GmbH aktiv ist, erleben eine Renaissance. „Betongold“ zählt zu den großen Gewinnern der Finanzkrise. Aufkeimende Inflationsängste schüren das Interesse. Mit gutem Grund. Denn die Immobilie ist und bleibt eine risikoarme Kapitalanlage mit attraktiven Renditeaussichten. Die Zahlen des letzten Jahres spiegeln das wider: Rund 14 Mrd. Euro investierten Anleger 2010 deutschlandweit – etwa 1 Mrd. mehr als noch 2009. Ein Großteil davon entfiel auf die Ballungsräume. In Berlin beispielsweise kletterten die Umsätze um 37 %.

Während in den Metropolen, allen voran München (14,25 Euro/qm) und Hamburg (12,50 Euro/qm), die höchsten Mieten zu erzielen sind, überzeugen auch kleinere Großstädte mit hervorragenden Mietrenditen: in Hannover sind es 8,0 %, in Leipzig 7,5 %. Gerade in den Metropolen kommen besonders niedrigen Leerstandquoten (rund 3 %), starker Zuzug und die niedrigsten Wohneigentumsquoten Deutschlands (Berlin 13 %, Hamburg 22 %) hinzu.

LEBENSWERT

INVESTIEREN NACH DEM SELEKTIONSPRINZIP



Gewusst wo

Dass Immobilien eine sichere, da substanzwertgeschützte, noch dazu renditestarke Kapitalanlage sind, ist kein Geheimnis. Im Detail allerdings sind Aussichten und Chancen für Investoren höchst unterschiedlich. Denn nicht nur bundesweit, selbst unter den Quartieren ein und derselben Stadt zeigt sich der Immobilienmarkt äußerst differenziert. Engagements sollten auf Fachwissen und Erfahrung fußen. Aus diesem Grund ist die Norman Wohnbau GmbH ausschließlich in Regionen aktiv, in denen sie die Märkte präzise kennt. Dabei berücksichtigt das Unternehmen auch solche Städte, die von vielen Anlegern bislang vernachlässigt wurden, in denen die Preise in Folge gestiegener Nachfrage aber noch nicht explodiert sind und sich weit höhere Erträge erzielen lassen.

Hamburg:

Wohnung verzweifelt gesucht

In keiner anderen Großstadt ist der Wohnungsmangel größer als in der Hansestadt: 90.000 Wohnungen fehlen, bei einer Leerstandquote von nur 1,4 %. Einen Spitzenplatz belegt die Elbmetropole auch bei den Mieten. Mit 12,50 Euro/qm rangiert sie auf Platz 2 hinter München. Ein Ende der Mietpreisrallye ist nicht in Sicht. 2010: plus 3 %.

Hannover:

Rendite in der Leinestadt

Nachfrage und Preise ziehen in Niedersachsens Landeshauptstadt an. Denn auch hier fehlen bis 2025 rund 40.000 Wohneinheiten. Renditen von im Mittelwert 8 % für gute Lagen zählen zu den besten in ganz Deutschland.

Die drei wichtigsten Kriterien für die Wertentwicklung einer Immobilie? Lage, Lage, Lage! Die Norman Wohnbau GmbH kennt die Märkte, auf denen sie operiert und identifiziert zuverlässig die besten Objekte für ihre Anleger.





STÄDTE-FLAIR

ESPRIT

LEBENS(T)RÄUME

Bremen:

Der heimliche Hanse-Star

Auf dem differenzierten Bremer Markt gibt es einen klaren Trend in die City. Bis 2020 soll die „weitere Innenstadt“ deshalb um 10 % wachsen. Insgesamt sieht das städtische Baukonzept 13.500 neue Wohnungen für diesen Zeitraum vor. Auch an der Weser liegen die Renditen mit 6,75 % weit über dem Bundesdurchschnitt.

Potsdam:

Teuerstes Pflaster im Osten

Die attraktive Seenlandschaft in unmittelbarer Nachbarschaft Berlins verzeichnet verstärkten Zuzug. Eine spürbar gestiegene Wohnungsnachfrage macht die Landeshauptstadt für Neubau und Denkmalschutzsanierung interessant. Bei einer Leerstandquote von unter 2 % liegen durchschnittlicher Mietpreis (2010: plus 2,1 %) und Rendite (6,7 %) auf vorderen Plätzen im Bundesvergleich.

Leipzig:

Traditionsreicher Wirtschaftsstandort

Der mehrfach ausgezeichnete Investitions- und Wirtschaftsstandort (vgl. Financial Times, Wirtschaftswoche) bleibt ein beliebter Käufer- und Mietermarkt. Ein nach wie vor verfügbarer Bestand an attraktiven Altbauobjekten macht die Messestadt vor allem für die Denkmalschutzsanierung lukrativ. Mittlere Erträge für Wohnungen und Zinshäuser: 7,5 %.

Halle/Saale:

Weit besser als ihr Ruf

Dank eines ehrgeizigen Entwicklungsplans befindet sich die stark expandierende Universitätsstadt im vielversprechenden Umbau. In guten Lagen gehört Leerstand längst der Vergangenheit an. Ein noch fehlender Zweitmarkt spricht jedoch primär für Objekte im Bereich der Denkmalschutzsanierung, die noch zu günstigen Preisen erworben werden können.



DIE BETEILIGUNG

Die Beteiligung	
Art	Renditeorientierte, unmittelbare Unternehmensbeteiligung in Form von Genussrechts-Kapital oder als Typisch Stilles Gesellschaftskapital für einen limitierten Investorenkreis (Small-Capital-Beteiligung)
Ausgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Genussrechtskapital - Typisch Stilles Gesellschaftskapital - Teilnahme am Gewinn und Verlust der Emittentin - Anspruch auf Dividendenzahlung - Anspruch auf Überschussdividende - Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung
Laufzeit	Mindestens 5 volle Jahre
Kündigungsfrist	Zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres
Mindestzeichnung	Einmaleinlage: ab 5.000,- Euro
Ausgabekurs/Agio	100 % des Beteiligungsbetrages zzgl. Agio von 5 % des Beteiligungswertes
Rechte und Pflichten des Beteiligten	
Dividende/Bonus	<ul style="list-style-type: none"> - Grunddividende: 8 % p. a. des Beteiligungsbetrages - Überschussdividende aus 15 % des Jahresüberschusses des Bilanzgewinns <p>Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse</p>
Zahlungen der Dividende	jährlich
Rückzahlung des Beteiligungskapitals	Nach wirksamer Kündigung zum Buchwert, d. h. zum Beteiligungsbetrag abzüglich etwaiger Verlustanteile zum 01. Juli des Folgejahres

Große Chance für kleine Investments

Im Rahmen der hier vorgestellten Small-Capital-Beteiligung wird einem begrenzten Investorenkreis die Möglichkeit geboten, am wirtschaftlichen Erfolg der prosperierenden Norman Wohnbau GmbH zu partizipieren. Anleger lassen ihr Kapital punktgenau in einigen der rentabelsten Immobiliensegmente Deutschlands für sich arbeiten, ohne selbst im Markt aktiv werden oder die Gesamtinvestition für ein renditestarkes Immobilienobjekt aufbringen zu müssen.

Genussrechte oder Typisch Stille Gesellschaftsaneile der Norman Wohnbau GmbH sind eine sachwertorientierte und deshalb risikooptimierte Kapitalanlage.

Emissionserlöse wird die Norman Wohnbau GmbH praktisch vollständig in die Finanzierung von Neubauprojekten, Immobilienerwerb und -sanierung investieren. Da speziell im Segment des Aufteilergeschäfts von Beginn an mit Mieterträgen gerechnet werden kann, ist von einem schnellen Wachstum der Gesellschaft auszugehen. Allen Investitionsentscheidungen liegen strenge Auswahlkriterien zu Grunde, die stets die Interessen der beteiligten Anleger berücksichtigen.



ANGABENVORBEHALT

Das vorliegende Konzept wurde mit viel Sorgfalt erarbeitet. Unvorhergesehene zukünftige Entwicklungen können die in diesem Konzept dargestellten Angaben beeinflussen. Die unvorhergesehenen Entwicklungen können zu Verbesserungen oder auch zu Verschlechterungen zukünftiger Erträge sowie zu Vermögensgewinnen oder -verlusten führen. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können die Rentabilität, Verfügbarkeit und Werthaltigkeit auch dieser Kapitalbeteiligung beeinflussen. Die Herausgeber können daher für den Eintritt der mit der Investition verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele keine Gewähr übernehmen.

HAFTUNGSVORBEHALT

Die in diesem Konzept enthaltenen Wirtschaftlichkeitsdaten, sonstige Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und aufgezeigten Entwicklungstendenzen beruhen ausschließlich auf Prognosen und Erfahrungen der Herausgeber. Zwar entsprechen alle vorgelegten Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und Entwicklungsprognosen bestem Wissen und Gewissen und beruhen auf gegenwärtigen Einschätzungen der wirtschaftlichen Situation und des Absatzmarktes, dennoch sind Abweichungen aufgrund einer anderen als der angenommenen künftigen Entwicklung möglich, namentlich hinsichtlich der kalkulierten und prognostizierten Zahlenwerte. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben und Berechnungen kann nicht übernommen werden, sofern sich Druck-, Rechen- und Zeichenfehler eingeschlichen haben sollten.

Eine Haftung für abweichende künftige wirtschaftliche Entwicklungen, für Änderungen der rechtlichen Grundlagen in Form von Gesetzen, Erlassen und der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden, weil diese erfahrungsgemäß einem Wandel unterworfen sein können. Insbesondere kann keine Haftung für die in diesem Konzept gemachten Angaben hinsichtlich der steuerlichen Berechnungen und Erläuterungen übernommen werden. Niemand ist berechtigt, von dem vorliegenden Konzept abweichende Angaben zu machen, es sei denn, er ist von den Herausgebern dazu schriftlich ermächtigt. Maßgeblich für das Vertragsverhältnis ist der Inhalt dieses Beteiligungs-Exposés.

RISIKOBELEHRUNG

Bei diesem Angebot zur Beteiligung mit Genussrechts-Kapital oder typisch stillem Gesellschaftskapital handelt es sich nicht um eine so genannte mündelsichere Kapitalanlage, sondern um eine Unternehmensbeteiligung mit Risiken. Eine Kapitalanlage in eine Unternehmensbeteiligung stellt wie jede unternehmerische Tätigkeit ein Wagnis dar. Somit kann prinzipiell ein Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers nicht ausgeschlossen werden. Der Kapitalanleger sollte daher stets einen Teil- oder gar Totalverlust aus dieser Anlage wirtschaftlich verkraften können.

Norman Wohnbau GmbH
Geschäftsführung Carla Janssen
Neustadtswall 56
D-28199 Bremen

Tel.: 0421-48 54 68 34
Fax: 0421-48 54 68 39

E-Mail: info@normanbau.com
Web: www.normanbau.com



Alle Informationen aus diesem Konzept werden dem interessierten Geschäftspartner oder Kapitalgeber ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und sollen nicht als Verkaufsangebot verstanden werden.

Stand: Mai 2011