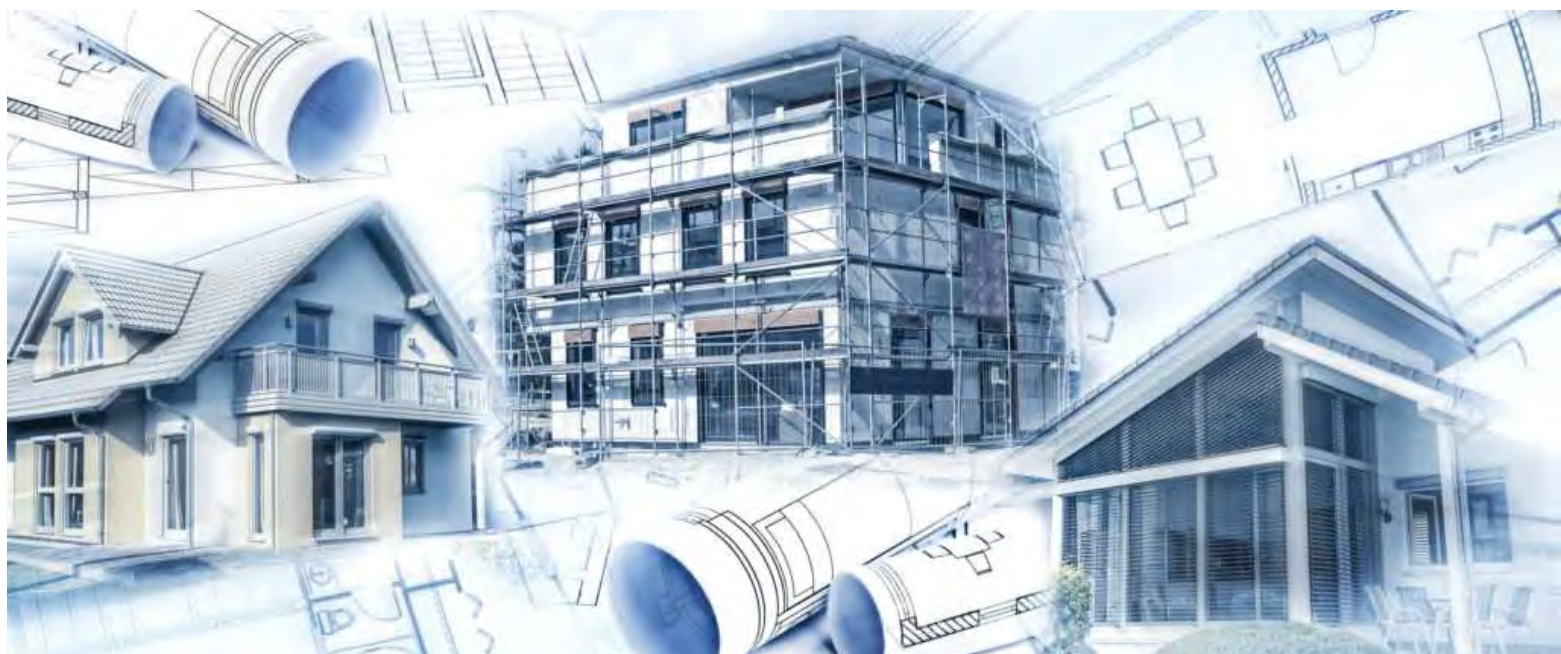


# IMMOBILIEN

Werte,  
die bleiben

**NORMAN**  
WOHNBAU GMBH



Beteiligungs-Exposé

Grund-  
dividenden

4,5%, 5% oder 6% p.a.

Laufzeiten

2, 4 oder 6 Jahre

# QUALITÄT

## VIELFALT

Vorwort	3
Unternehmen	4
Schwerpunkte	5
Markt & Wettbewerb	6-7
Operatives Geschäft	8-9
Die Beteiligungen	10-12

### 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 mehren 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, berechnete Inflationsangst... Alles spricht dafür, sein Geld 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 an ausgewählten Standorten, ermöglicht unser Unternehmen einem begrenzten Investorenkreis, von einigen der rentabelsten Segmente des deutschen Immobilienmarktes zu profitieren:

- Genussrechte, Anleihen sowie grundschuldbesicherte Darlehen 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 Ihr Dipl.-Kfm. Hans Jürgen Maute  
- Geschäftsführer -  
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 im Jahr 2010 gegründetes Bauträgerunternehmen, 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.

### Konkurrenzloser Wettbewerb

Naturgemäß operiert die Norman Wohnbau GmbH auf dem deutschen Immobilienmarkt in einem Wettbewerbsumfeld. Dort zählt sie zu den Unternehmen, die 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.

## CLEVER KOMBINIERT

### Klare Positionierung

Gegenstand der Norman Wohnbau GmbH sind zwei der lukrativsten Sparten im Immobiliengeschäft: **Neubau** und **Denkmalschutzsanierungen** unter steuerlichen Aspekten.

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, Berlin, Potsdam, Leipzig und Halle/Saale. 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 sowie sekundär auf die Städte Potsdam und Berlin ausrichten.



### 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

# AUFSCHWUNG MIT SCHWUNG

## Perfekter Zeitpunkt

Der Zeitpunkt für Immobilieninvestments ist günstiger denn je: Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erweisen sich als robust 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

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.

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.



*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 siegt!

Die Marktbedingungen des Immobiliengeschäfts haben sich in den letzten vier Jahren stark belebt. Investments in Wohnraum sind stark gefragt. Beide Sparten, in denen die Norman Wohnbau GmbH aktiv ist, haben nach 2012 eine Renaissance erlebt. „Betongold“ zählte zu den großen Gewinnern der Finanzkrise. Historisch niedrige Zinsen, der anhaltende Trend zu Ein-Personen-Haushalten, steigende Migration sowie latente Inflationsängste schüren das Interesse. Mit gutem Grund.

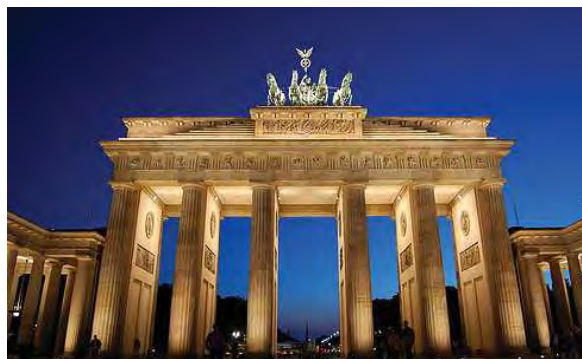
Die Immobilie ist und bleibt eine risikoarme Kapitalanlage mit attraktiven Renditen. Die Zahlen des letzten Jahres spiegeln das wieder: Rund 66 Mrd. Euro investierten Anleger 2016 deutschlandweit – etwa dreimal so viel als noch 2010. Der Großteil entfiel dabei auf die Ballungsräume.

Während in den Metropolen, allen voran München (17,71 Euro/qm) und Hamburg (13,50 Euro/qm), die höchsten Mieten zu erzielen sind, überzeugen auch kleinere Großstädte mit interessanten Mietrenditen wie bspw. Leipzig mit 4,2 %. Gerade in den Metropolen kommen besonders niedrige Leerstandsquoten (Berlin 1,5 %), starker Zuzug und die niedrigen Wohnungseigentumsquoten (Berlin 15 %, Hamburg 23 %) hinzu.

## LEBENSWERT



# INVESTIEREN NACH DEM SELEKTIONSPRINZIP



## Gewusst wo

Dass Immobilien eine sichere, da substanzwertgeschützte, noch dazu renditestarke Kapitalanlagen 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:

### Wohnungen verzweifelt gesucht!

Die norddeutsche Metropole mit seinem internationalen Flair gilt als „Tor zur Welt“. Als bedeutender Wirtschafts- und Kulturstandort verzeichnet die Hansestadt kontinuierlich steigende Einwohnerzahlen. Eine weitere Zunahme der bereits hohen Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt ist die Folge. Die Stadt befindet sich weiterhin auf Wachstumskurs. Bis 2030 fehlen in Hamburg 90.000 Wohnungen.

## Berlin

### Anhaltendes Preiswachstum in der Hauptstadt

Berlin entwickelt sich zu einer der interessantesten europäischen Metropolen mit internationalem Flair. Der massive Bevölkerungszuwachs beeinflusst auch die Kaufkraft positiv. Die Nachfrage nach Wohnungsneubau ist ungebrochen hoch und erstreckt sich auch auf die aufstrebenden Stadtbezirke, die außerhalb der Innenstadt liegen.

*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 seine Anleger.*







STÄDTE-FLAIR

ESPRIT

LEBENS(T)RÄUME

### Leipzig:

Traditionsreicher Wirtschaftsstandort

Leipzig ist die am schnellsten wachsende Großstadt Deutschlands und zugleich bevölkerungsreichste Stadt Sachsens. Sämtliche Prognosen sagen für die kommenden Jahre einen deutlichen Anstieg der Einwohnerzahl und damit des Wohnraumbedarfs voraus. Da die Preise, verglichen mit westdeutschen Metropolen immer noch relativ niedrig sind, besitzt die Wirtschafts-, Universitäts- und Messestadt eine besondere Attraktivität für auswärtige Kapitalanleger.

### Potsdam:

Wohnimmobilien in Potsdam gefragt.

Potsdam hat sich mit dem Filmstudio Babelsberg, vielen Forschungsinstituten und drei Hochschulen zu einem bedeutenden Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort mit steigender Kaufkraft entwickelt. Die attraktive Seenlandschaft in unmittelbarer Nachbarschaft Berlins verzeichnet verstärkten Zuzug. Eine spürbar gestiegene Wohnungsnachfrage macht die Landeshauptstadt für Neubau und Denkmalsanierung interessant.

### Halle/Saale

Weit aus besser als ihr Ruf

Dank eines ehrgeizigen Entwicklungsplans befindet sich die stark expandierende Universitätsstadt im vielversprechenden Umbau. In guten Lagen gehören Leerstände der Vergangenheit an. Die Zugehörigkeit zur Metropolregion Leipzig/Halle bietet einen guten Ansatz für die Entwicklung der kommenden Jahre.



# DIE GENUSSRECHTSBETEILIGUNG

Die Beteiligung	
Art	Renditeorientierte, unmittelbare Unternehmensbeteiligung in Form von Genussrechten für einen limitierten Investorenkreis (max. 20 Genussrechtsbeteiligungen = Small Capital Beteiligung)
Ausgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Genussrechtstbeteiligung oder Typisch Stille Gesellschaftsbeteiligung</li> <li>- Teilnahme Gewinn und Verlust der Emittentin</li> <li>- Anspruch auf Dividendenzahlung</li> <li>- Anspruch auf Überschussdividende</li> <li>- Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung</li> </ul>
Laufzeiten	2, 4 oder 6 Jahre
Kündigungsfrist	Zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres
Mindestzeichnung	Einmaleinlage: ab 10.000,- Euro
Ausgabekurs/Agio	100 % des Beteiligungsbetrages - ohne Agio
Rechte und Pflichten des Beteiligten	
Dividende/Bonus	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunddividende 4,5 % p.a. bei zwei Jahren Laufzeit</li> <li>- Grunddividende 5,0 % p.a. bei vier Jahren Laufzeit</li> <li>- Grunddividende 6,0 % p.a. bei sechs Jahren Laufzeit</li> <li>- Überschussdividende aus 15 % des Jahresüberschusses des Bilanzgewinns</li> </ul>
Emissionsvolumen:	- 2,5 Mio. EUR
Zahlungen der Dividende	1x 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

Das Genussrecht ist seit dem frühen Mittelalter gewohnheitsrechtlich anerkannt und taucht erstmalig im 14. Jahrhundert als Finanzierungsform urkundlich auf. Genussrechte haben eine wertpapierrechtliche Grundlage und gewähren eine Beteiligung am Gewinn eines Unternehmens; also keinen festen Zins. Die Genussrechte nehmen am Erfolg (Gewinn) der Norman Wohnbau GmbH aber auch an Verlusten teil. Die Genussrechte werden als Namensgenussrechte ausgegeben und in ein Genussrechtsregister eingetragen. Die Übertragbarkeit ist aus kapitalmarktrechtlichen Gründen eingeschränkt.

Die Genussrechte werden dementsprechend als sogenannte vinkulierte Namensgenussrechte ohne Wertpapierverbriefung ausgegeben. Es besteht keine Nachschussverpflichtung. Im Steuerrecht werden die Erträge aus Genussrechten als Einkünfte aus Kapitalvermögen eingestuft und unterliegen der Abgeltungssteuer plus Solidaritätszuschlag zzgl. eventueller Kirchensteuer. Die Steuer wird von der Gesellschaft einbehalten und abgeführt.

# DIE ANLEIHE

Die Beteiligung	
Art	Inhaberschuldverschreibung mit Festverzinsung
Ausgestaltung	- Anleihe - Anspruch auf Rückzahlung zum Nominalwert nach fester Laufzeit
Laufzeiten	2, 4 oder 6 Jahre
Emissionsvolumen	5 Mio. EUR
Mindestzeichnung	Einmaleinlage: ab 100.000,- Euro
Ausgabekurs/Agio	100 % des Beteiligungsbetrages ohne Agio
Rechte und Pflichten des Beteiligten	
Dividende/Bonus	- Grunddividende: 4,5 % p. a. bei 2 Jahren Laufzeit - Grunddividende: 5,0 % p. a. bei 4 Jahren Laufzeit - Grunddividende: 6,0 % p. a. bei 6 Jahren Laufzeit
Zahlungen der Dividende	1x jährlich

## Mehr Effizienz für Ihr Kapital

Schuldverschreibungen (= Anleihen, Bonds oder auch Rentenpapiere genannt) sind schuldrechtliche Verträge gem. den §§ 793 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches mit einem Gläubiger Forderungsrecht („Geld gegen Zins“) und dienen der Finanzierung von Unternehmen.

Anleihen bzw. Schuldverschreibungen – gleich in welchen Ausprägungen – sind kapitalmarktrechtlich grundsätzlich Wertpapiere und zwar unabhängig davon, ob eine Verbriefung durch ein physisches Wertpapier stattfindet oder nicht.

Die Bedeutung von Anleihen besteht darin, dass sie dem Anleger eine feste jährliche Verzinsung und einen terminierten Rückzahlungstermin bieten. Bei einer Mindesteinlage ab 100.000,00 EUR stellt das Wertpapierprospektgesetz die Ausgabe von Anleihen frei von einer Prospektspflicht.



# DAS GRUNDSCHULDBESICHERTE DARLEHEN

Die Beteiligung	
Art	Grundsschuldbesicherte Darlehen
Ausgestaltung	Grundsschuldbesicherte Darlehen Anspruch auf Rückzahlung zum Nominalwert nach fester Laufzeit
Laufzeiten	2, 4 oder 6 Jahre
Emissionsvolumen	10 Mio. EUR
Einmaleinlage	ab 10.000,- Euro
Ausgabekurs/Agio	100 % des Beteiligungsbetrages ohne Agio
Rechte und Pflichten des Beteiligten	
Dividende/Bonus	- Grunddividende: 4,5 % p. a. bei 2 Jahren Laufzeit - Grunddividende: 5,0 % p. a. bei 4 Jahren Laufzeit - Grunddividende: 6,0 % p. a. bei 6 Jahren Laufzeit
Zahlungen der Dividende	1x jährlich

## Mehr Sicherheit für Ihr Kapital

Kapitalmarktrechtliche Zulässigkeit für das grundsschuldbesicherte Darlehen von privater Seite ist, dass dem Darlehensgeber eine Grundsschuldabsicherung eingeräumt und eine Orderschuldverschreibung in Form einer (Teil) Briefgrundsschuld ausgestellt sein muss, die ihm selbst unabhängig von Dritten eigene Verwertungsrechte in Bezug auf die Grundsschuld gewährt oder es muss ein Verzicht gem. § 1160 BGB erklärt sein.

Es kann sich dabei um eine Eigentümergrundsschuld handeln, deren Rechte an die Anleger anteilmäßig abgetreten werden. Geschieht die Besicherung dadurch, dass für die Anleger keine (Teil) Grundschuldbriefe ausgestellt werden, sondern nur der Mitbesitz am Stammbrief eingeräumt wird, so ist zusätzlich erforderlich, dass auf das Widerspruchsrecht des jeweiligen Grundstückseigentümers aus § 1160 BGB verzichtet und der Verzicht ins Grundbuch eingetragen wird.

Sofern ein Notar oder ein anderer Ehrenberufler (RA, StB oder WP) die (Teil) Briefgrundsschulden verwahrt, darf er keine eigenen Zurückweisungsrechte haben, wenn der Anleger eine vollstreckbare Ausfertigung beantragt.



## 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

Norman Wohnbau GmbH

Geschäftsführung

Dipl.-Kfm. Hans-Jürgen Maute

Neustadtswall 56

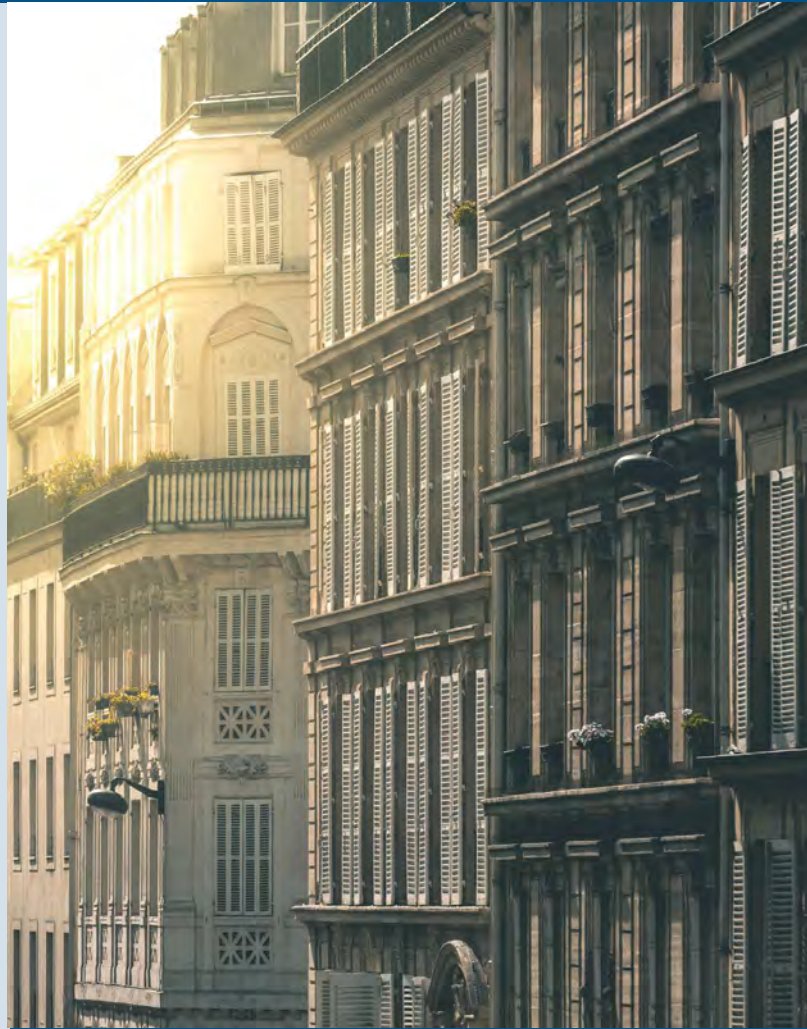
D-28199 Bremen

Tel.: 0421-48 54 68 34

Fax: 0421-48 54 68 39

E-Mail: [info@normanbau.com](mailto:info@normanbau.com)

Web: [www.normanbau.com](http://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.