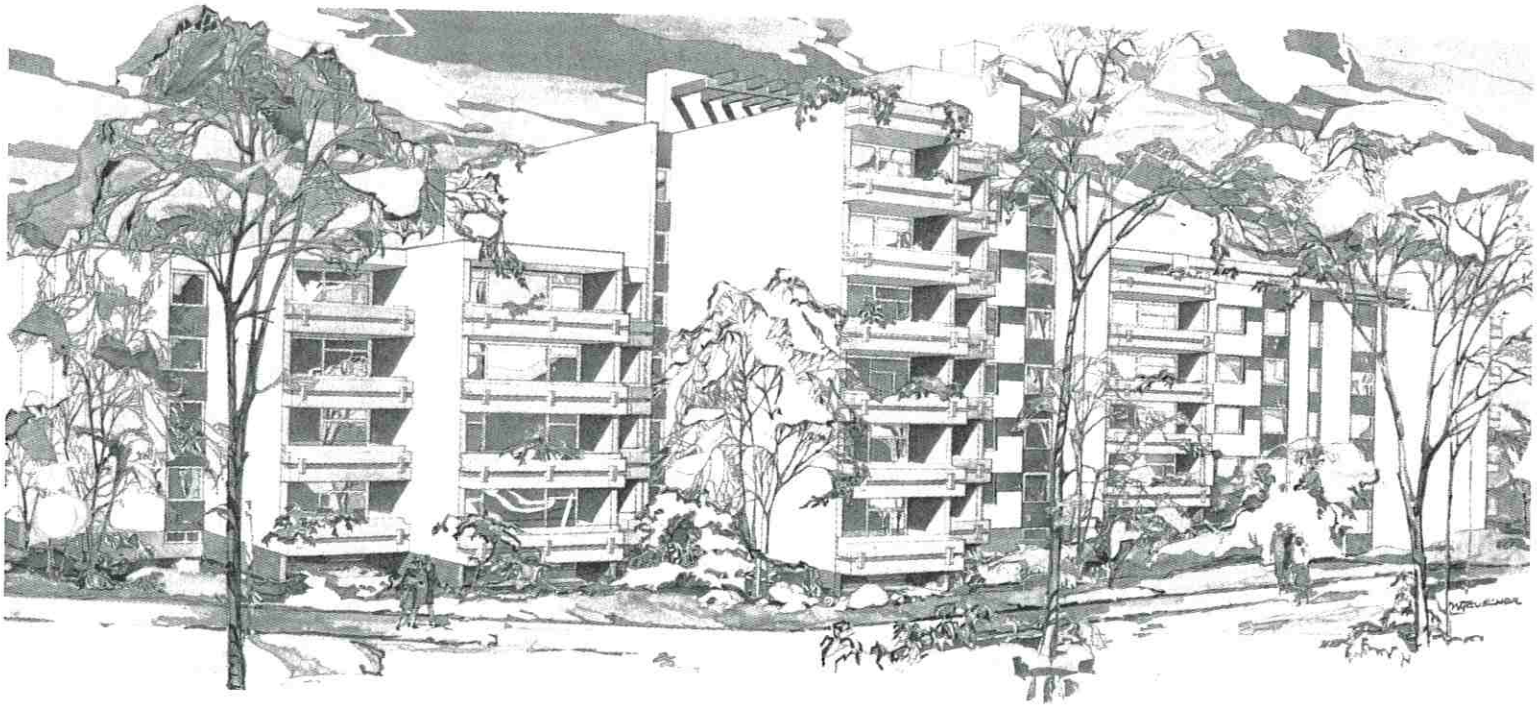
Wer baut,
vertraut
EIWO
BAU

GESCANNT

EIWO-BAUHERRENMODELL
Nürnberg, Düsseldorfer Straße



Unsere EIWO-Bauherrenmodell-Konzeption
wurde durch Prüfung
der Nürnberger Finanzbehörden anerkannt.

Wer baut,
vertraut
EIWO
BAU

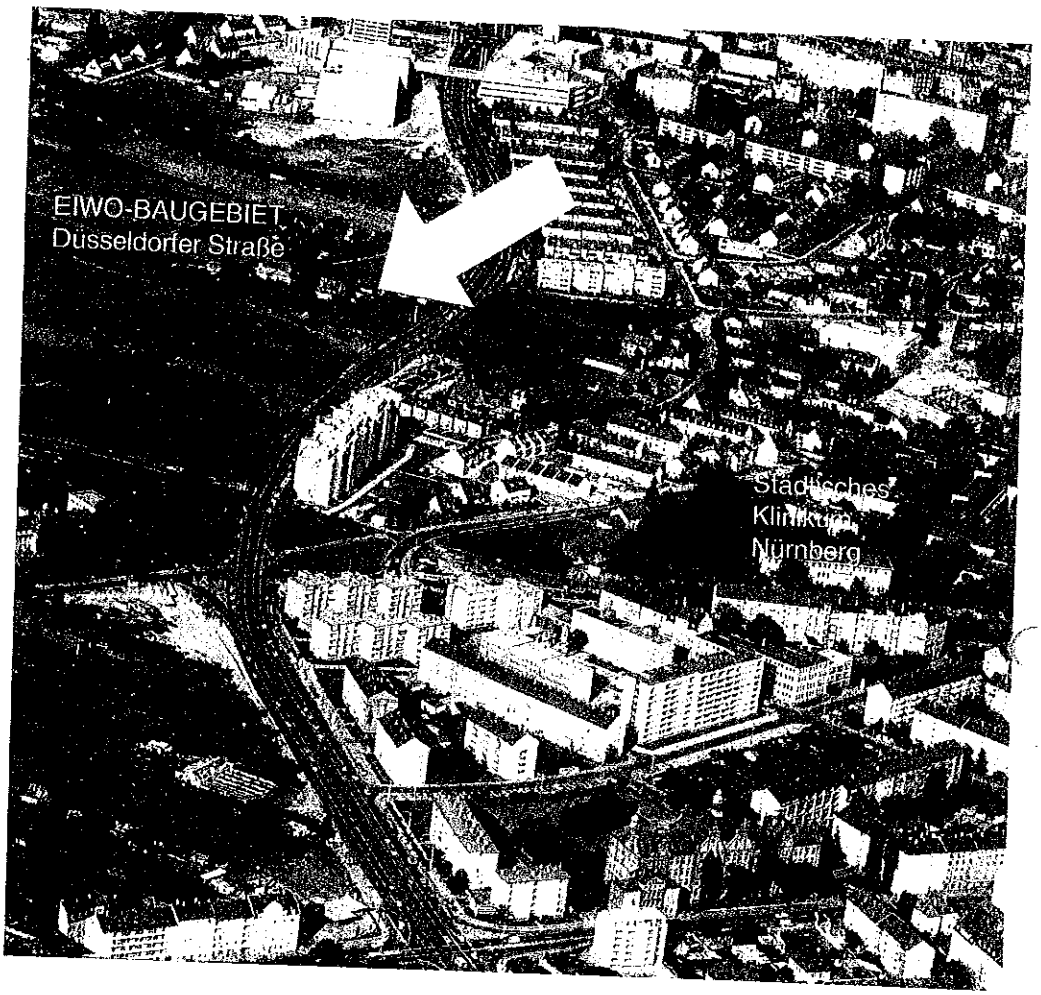
8500 Nürnberg, Praterstraße 34
Telefon 0911/27061

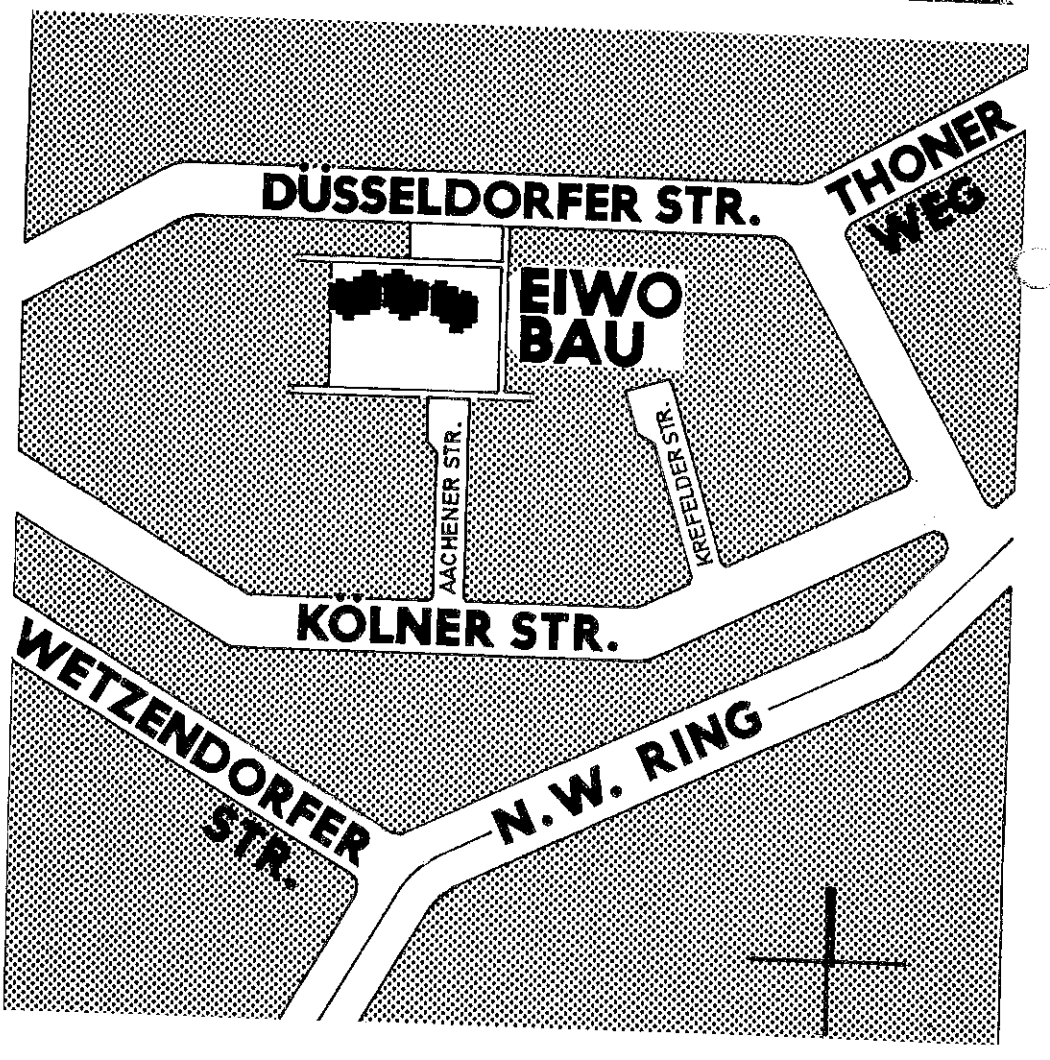
Baubetreuung Franken GmbH
8500 Nürnberg, Praterstraße 34
Telefon 0911/269139

Unweit der Nürnberger Burg, nahe dem Städtischen Klinikum.

Eigentumswohnungen, bei denen sich das Eigenkapital je nach Steuerprogression weitgehend aus Steuerersparnissen refinanziert. Aus einem Objekt, das Sie an Ort und Stelle prüfen können. Erstellt von EIWO-BAU Nürnberg als Generalunternehmer und sicherem Partner, über den Sie Ihre Bank befragen sollten.

Das sind greifbare Vorteile! Wir erläutern sie gerne auch Ihrem Berater.



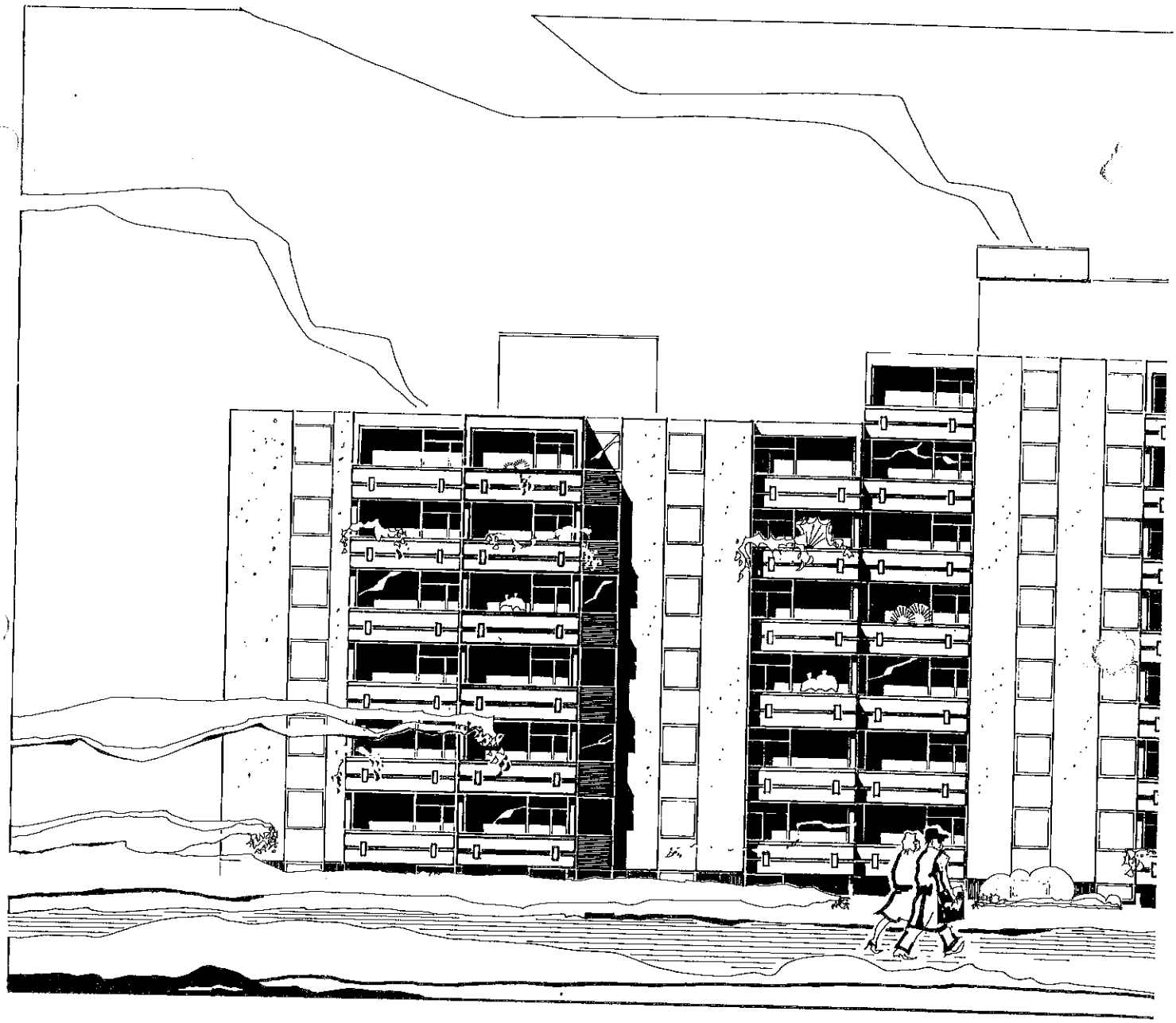


Wer baut, vertraut
EIWO BAU

Unser Angebot

- Steuervorteile, die Sie bei EIWO-BAU Nürnberg an Ort und Stelle prüfen können. Eigenkapital finanzierbar aus ersparten Steuern.
- mit EIWO-BAU Nürnberg, einem Partner, der am Ort bekannt ist für Sicherheit und tausendfache Bauerfahrung als Generalunternehmer.
- mit Höchstpreis-, Vermietungs- und Fertigstellungsgarantie für Sie.
- Geldfluß ausschließlich bei nachgewiesenem Baufortschritt an den Treuhänder.
- komfortable Familienwohnungen in kleinen überschaubaren Blöcken.
- mit idealen familiengerechten Grundrissen.
- Seriöse Quadratmeterpreise, die nicht wiederkehren.
- mit Vermietungsgarantie, die wir Ihnen zusichern.
- Enthalten sind bei uns auch z. B. alle Notarkosten, Zwischenfinanzierungskosten, Gebühren, Bereitstellungszinsen, Provisionen usw. bis zur Fertigstellung.
- Nach Abrechnung wird Ihnen ein eventueller Überschuß gutgebracht.
- mit erfahrungsgemäß hohem Wertzuwachs beim eventuellen Wiederverkauf.
- in guter und ruhiger Lage inmitten von Eigentumswohnungen und Eigenheimen.
- Unweit der Nürnberger Burg und Altstadt, nahe dem Städt. Klinikum Flurstraße.
- 200 m vom Nordwestring; wenige Autominuten zu Tausenden von Arbeitsplätzen.

Ansicht Süd



Wer baut, vertraut

EIWO BAU



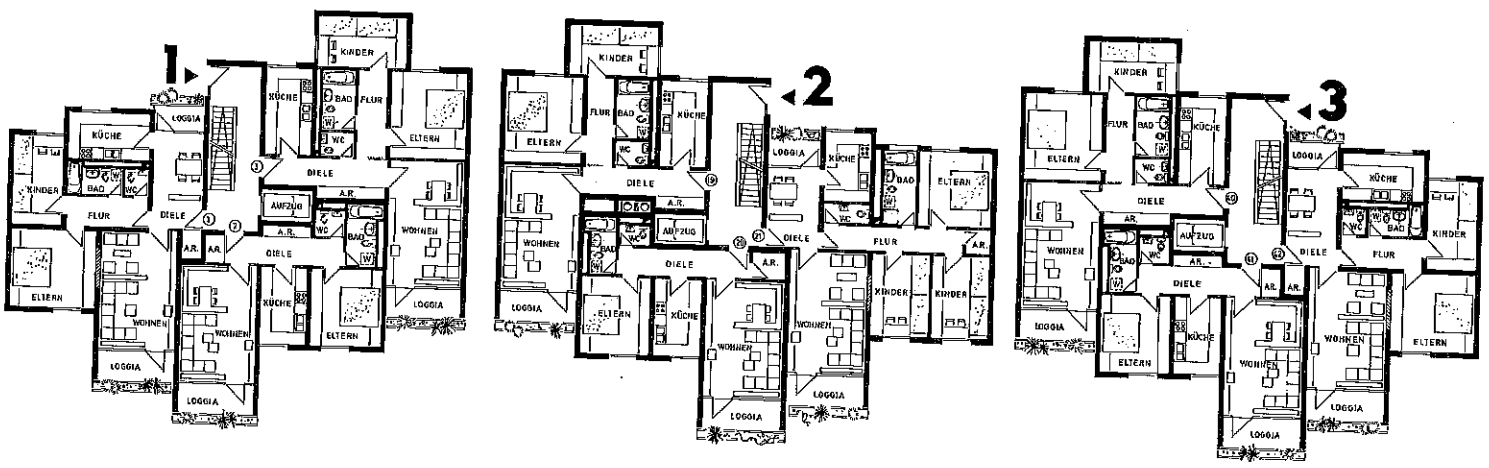
Haus 2

Haus 3

Wohnungsübersicht

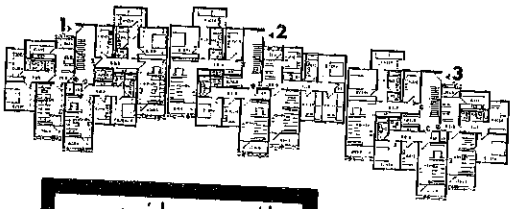
	HAUS 1	HAUS 2	HAUS 3
6.OG		37 38 39	
5.OG	16 17 18	34 35 36	55 56 57
4.OG	13 14 15	31 32 33	52 53 54
3.OG	10 11 12	28 29 30	49 50 51
2.OG	7 8 9	25 26 27	46 47 48
1. OG	4 5 6	22 23 24	43 44 45
EG	1 2 3	19 20 21	40 41 42

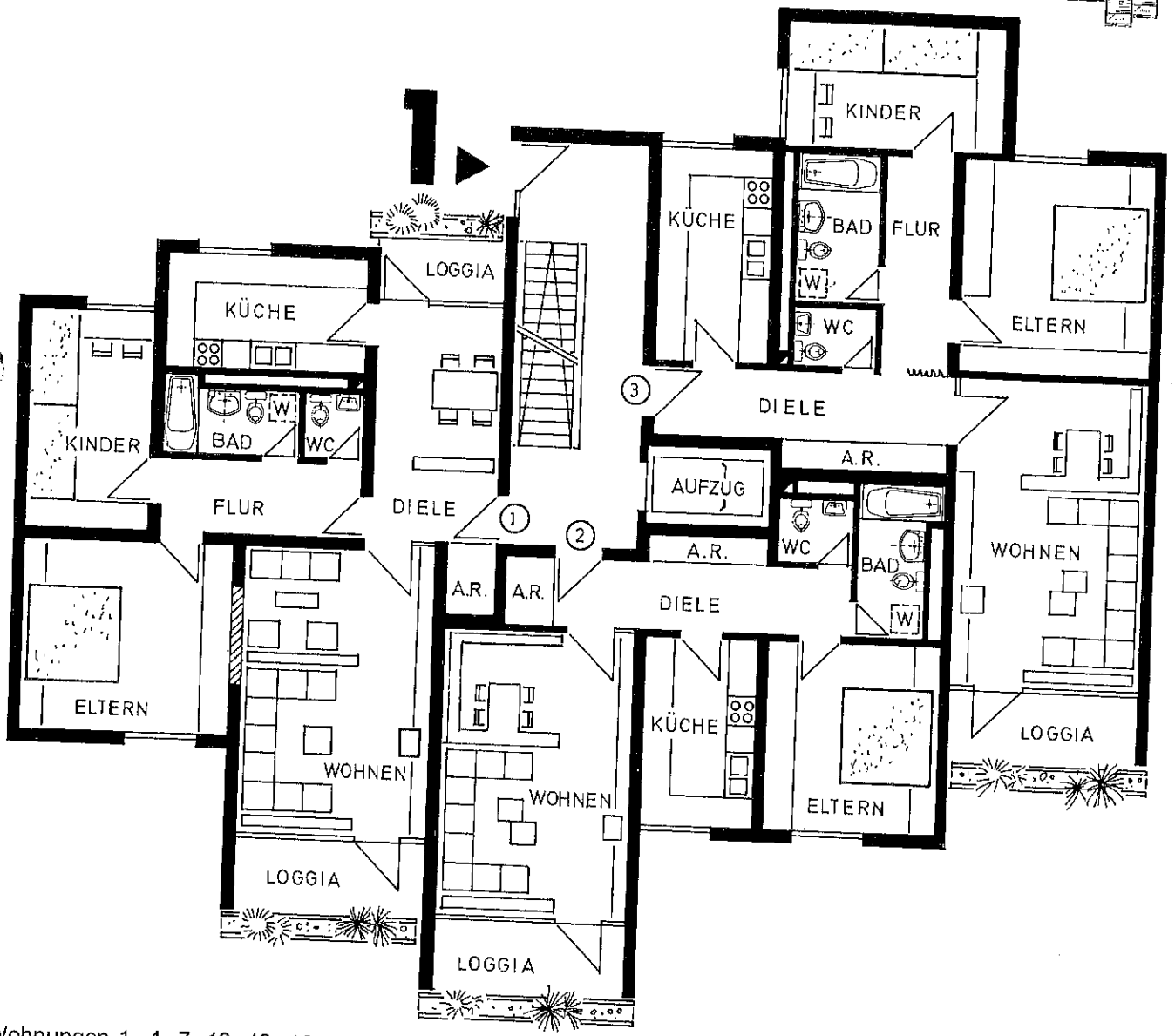
Grundrißübersicht aller Häuser



Wer baut, vertraut
EIWO BAU

Übersicht Haus 1





Wohnungen 1. 4. 7. 10. 13. 16
(3½ Zimmer)

Eßdiele	=	13.20 qm
Küche	=	10.16 qm
AR	=	1.52 qm
Flur	=	6.43 qm
WC	=	1.79 qm
Bad	=	4.36 qm
Kinder	=	12.21 qm
Eltern	=	17.58 qm
Wohnen	=	24.91 qm
		92.16 qm
⁄ 3 % Putz		2.76 qm
		89.40 qm
Loggia 1	=	3.31 qm
Loggia 2	=	1.71 qm
		94.42 qm

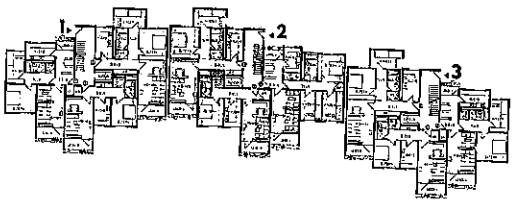
Wohnungen 2. 5. 8. 11. 14. 17
(2 Zimmer)

Diele	=	8.84 qm
AR	=	1.39 qm
AR	=	1.57 qm
WC	=	2.26 qm
Bad	=	4.89 qm
Eltern	=	14.58 qm
Küche	=	9.56 qm
Wohnen	=	24.16 qm
		67.25 qm
⁄ 3 % Putz		2.02 qm
		65.23 qm
Loggia	=	3.21 qm
		68.44 qm

Wohnungen 3. 6. 9. 12. 15. 18
(3 Zimmer)

Diele	=	8.67 qm
AR	=	2.19 qm
Küche	=	10.76 qm
WC	=	2.22 qm
Flur	=	6.41 qm
Bad	=	5.52 qm
Kinder	=	12.21 qm
Eltern	=	18.09 qm
Wohnen	=	25.66 qm
		91.73 qm
⁄ 3 % Putz		2.75 qm
		88.98 qm
Loggia	=	3.21 qm
		92.19 qm

Übersicht Haus 2



Wohnungen
19. 22. 25. 28. 31. 34. 37
(3 Zimmer)

Diele	=	8.67 qm
AR	=	1.57 qm
Küche	=	10.76 qm
WC	=	2.22 qm
Flur	=	6.41 qm
Bad	=	5.52 qm
Kinder	=	12.21 qm
Eltern	=	18.09 qm
Wohnen	=	25.66 qm
		91.11 qm
⁄ 3 % Putz		2.73 qm
		88.38 qm
Loggia	=	3.21 qm
		91.59 qm

Wohnungen
20. 23. 26. 29. 32. 35. 38
(2 Zimmer)

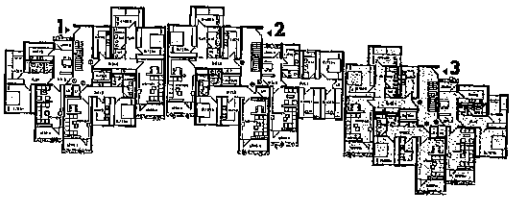
Diele	=	9.36 qm
AR	=	2.44 qm
WC	=	1.86 qm
Bad	=	4.54 qm
Eltern	=	14.58 qm
Küche	=	9.56 qm
Wohnen	=	24.16 qm
		66.50 qm
⁄ 3 % Putz		2.00 qm
		64.50 qm
Loggia	=	3.21 qm
		67.71 qm

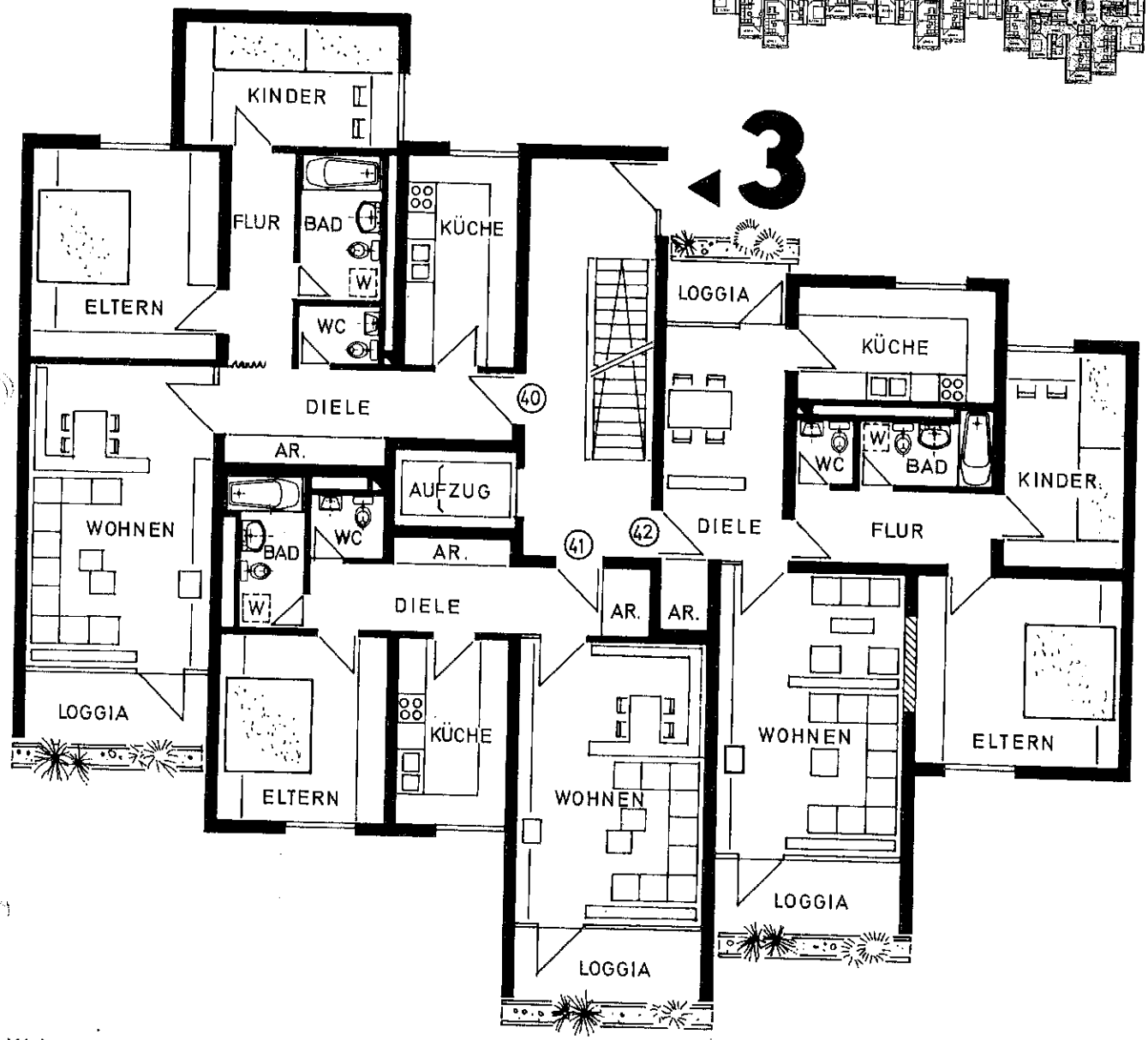
Wohnungen
21. 24. 27. 30. 33. 36. 39
(4½ Zimmer)

Eßdiele	=	10.90 qm
Küche	=	8.67 qm
Flur	=	9.15 qm
WC	=	2.41 qm
Bad	=	7.06 qm
Eltern	=	15.58 qm
AR	=	1.75 qm
Kinder	=	12.82 qm
Kinder	=	12.82 qm
Wohnen	=	24.66 qm
		105.82 qm
⁄ 3 % Putz		3.17 qm
		102.65 qm
Loggia 1	=	3.21 qm
Loggia 2	=	1.84 qm
		107.70 qm

Wer baut, vertraut
EIWO BAU

Übersicht Haus 3





Wohnungen 40. 43. 46. 49. 52. 55
(3 Zimmer)

Diele	=	8.67 qm
AR	=	2.19 qm
Küche	=	10.76 qm
WC	=	2.22 qm
Flur	=	6.41 qm
Bad	=	5.52 qm
Kinder	=	12.21 qm
Eltern	=	18.09 qm
Wohnen	=	25.66 qm
		91.73 qm
⁄ 3 % Putz		2.75 qm
		88.98 qm
Loggia	=	3.21 qm
		92.19 qm

Wohnungen 41. 44. 47. 50. 53. 56
(2 Zimmer)

Diele	=	8.84 qm
AR	=	1.39 qm
AR	=	1.57 qm
WC	=	2.26 qm
Bad	=	4.89 qm
Eltern	=	14.58 qm
Küche	=	9.56 qm
Wohnen	=	24.16 qm
		67.25 qm
⁄ 3 % Putz		2.02 qm
		65.23 qm
Loggia	=	3.21 qm
		68.44 qm

Wohnungen 42. 45. 48. 51. 54. 57
(3½ Zimmer)

Eßdiele	=	13.20 qm
Küche	=	10.16 qm
AR	=	1.52 qm
Flur	=	6.43 qm
WC	=	1.79 qm
Bad	=	4.36 qm
Kinder	=	12.21 qm
Eltern	=	17.58 qm
Wohnen	=	24.91 qm
		92.16 qm
⁄ 3 % Putz		2.76 qm
		89.40 qm
Loggia 1	=	3.31 qm
Loggia 2	=	1.71 qm
		94.42 qm

Vorschlag zur Baubeschreibung

für 57 Familienwohnungen in Nürnberg, Düsseldorfer Straße

1. Bauumfang:
3 Häuser in 1 Block mit insgesamt 57 Familienwohnungen.
Kellergeschoß:
Die zentrale Heizungsanlage befindet sich neben dem Kellergeschoß von Haus 2.
Je Haus ein Allgemeinraum für Fahrräder und Kinderwagen, sowie eine Waschküche mit je 1–2 Trockenräumen und je Wohnung ein Abstellraum.
Wohngeschosse:
2-, 3-, 3½-, 4½-Zimmer-Wohnungen

2. Bauweise:
Mehrfamilienhäuser in Massivbauweise, 6- bis 7-geschossig mit Flachdächern und Umkehrdach mit 0 % Neigung bei Innenentwässerung zu den Dacheinläufen.

3. Rohbau:

3.1 Fundamente:
Stahlbeton-Streifenfundamente gemäß Statik mit 15 cm durchgehender Bodenplatte gemäß Statik. Unterhalb der Bodenplatte wird 15 cm Mineralbeton aufgebracht und mit einer Folie abgedeckt.

3.2 Mauerwerk: Umfassungswände:
Keller: Alle Kelleraußenwände in 24 cm wasserundurchlässigem Beton in B 25.
Wohngeschosse: 24 cm Kalksand-Vollziegelmauerwerk mit 6 cm Vollwärmeschutzputz.
Loggia-Rückwände: Fensterelemente mit wärmegedämmten Brüstungsfeldern.
Lüftungsschornsteine für alle innenliegenden Küchen und Bäder werden eingebaut.
Innenwände:
Keller: Kalksandvollziegel in 7,1, 11,5 und 24 cm Stärke.
Wohngeschosse und Wohnungstrennwände: in Kalksandvollziegel, 24 cm stark.
Nichttragende Wände: in 11,5 cm Kalksandvollziegel bzw. 7,1 cm KSV.
Schornsteinmauerwerk: Heizungsschornstein.
Notschornstein.
Lüftungsschornstein aus Fertigteilen.

3.3 Abdichtung gegen Erdfeuchtigkeit:
Wasserundurchlässiger Beton für Bodenplatte mit Fundamenten und Wänden, Bauwerksfugen mit Fugenbändern abgedichtet.

3.4 Decken:
Über Keller- und Wohngeschossen Stahlbetondecken.

3.5 Dach:
„Umkehrdach" mit Kiesschüttung.

3.6 Gesimsabdeckung als Dachkantenprofile aus Aluminium

3.7 Entwässerung:
Dachflächenentwässerung, Inneneinläufe, Loggia-Entwässerung über Blumentröge und Rohrstutzen.

3.8 Treppen:
Hauseingang: In Verbundsteinpflaster, Waschbetonplatten oder Asphalt.
Keller: Stahlbeton-Treppenläufe mit Kunststein-Winkelstufen.
Geschosse: wie vor.
Treppengeländer: Stahlkonstruktion mit Naturh(Bohlenhandlauf.
Treppe zum Dach: Einschubtreppe.

4. Ausbau:

4.1 Innenputz:
1. Decken: in Beton mit Rauhfaseranstrich gespritzt.
2. Wände: in Maschinenputz sauber geglättet.

4.2 Keller:
Wandflächen im Kellergeschoß: Außenwände in ebenem, glatten Beton, Innenwände: vollfugig gemauerte Kalksandsteine, alle Wände und Decken mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

4.3 Wandbeläge:
Küche: An der Installationswand 4 Reihen 15/15 cm Fliesen, 1. Wahl, Majolika.
Fliesenfarbe: weiß.
Bad/WC: Farbige Verfliesung bis Türhöhe, 15/15 c
WC: Fliesenspiegel hinter dem Waschbecken bis Unterkante Spiegel, farbige Verfliesung.

4.4 Schwimmender Estrich:
Auf allen Stahlbetondecken im Wohnbereich Zement- bzw. Anhydritestrich auf Dämmplatten gemäß DIN 4108 und 4109.

4.5 Fußböden:
Keller: Zementestrich sauber geglättet.
Wohnräume, Schlafzimmer und Flure: Velourteppich oder PVC-Elastic.
Küche und WC: PVC-Elastic, oder gleichwertig.
Bad: Velourteppich oder PVC-Elastic.
Loggia und Terrassen: Betonplatten auf Kies und Dichtungsbahn.

4.6 Fenster und Fenstertüren:
Keller (soweit hinter Kellerlichtschächten): Stahlkellerfenster. Alle sichtbaren Kellerfenster als Oberlichtflügel in Holz.
Wohngeschosse: Holz-Fenster mit Isolierverglasung, meist als geschoßhohe Fensterelemente mit Drehkippbeschlag, Brüstung wärmegedämmt.

Wer baut, vertraut
EIWO BAU

Balkon für Elemente: Drehtür nach außen aufgehend mit Oberlicht als Klapp- bzw. Kippflügel mit Oberlichtöffnerbeschlag und Isolierverglasung.

4.7 Türen:
Keller: Im Treppenhaus und zu den Tiefgaragen FH- bzw. FB-Türen entsprechend den baupol. Vorschriften.
Hauseingangstüren: Farbig behandelte RP-Profil-Türen mit Drahtglasfüllung, eingebaute Klingel- und Gegensprechanlage.
Innentüren: Raumhohe Naturholztüren mit Holzzargen mit weißem Kunststoffbelag. Oberblenden teilweise verglast.

4.10 Verglasung:
Fenster: in allen Wohnräumen Isolierverglasung.
Haustür: Drahtglas.
Innentüren: Gußglas, Edelit.
Keller: Ornament- bzw. Edelitglas.

4.11 Anstricharbeiten:
Decken: Alle Decken in Rauhfaseranstrich gespritzt.
Wände: In Dispersionsfarbe gewalzt mit feinem Korn.
Treppenhaus: Reibeputz.
Holzteile: Naturholzbehandlung.
Eisen- und Stahlteile: Feuerverzinkt bzw. kaltverzinkt mit Kunstharzanstrich.

5. Haustechnische Anlagen:

5.1 Heizung:
Gas-Zentralheizungsanlage für alle 3 Häuser.
Rippen-Heizkörper in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen, Küche, Bad, WC, Trockenraum und Waschküche, als Einrohrheizung mit proportional regelbarem Vierwegeventil.

5.1.1 Warmwasserbereitung:
Elektrodurchlauferhitzer bzw. Speicher werden im Bad angeordnet. Einzeln liegende WC's oder Küchen erhalten 5 l-Untertischspeicher.

5.2 Sanitäre Installation:
Kaltwasser: feuerverzinkte Stahlrohre.
Warmwasser: Kupferrohre.
Abwasser: HT-Abflußrohre. Alle Grundleitungen aus Tonrohren bzw. gußeisernen GA-Rohren unter der Decke geführt.

5.3 Ausstattung:
Alle Waschküchen sind mit einer vollautomatischen Waschmaschine und einem Trockenautomaten ausgestattet. Zu jeder Waschküche gehören zusätzlich 1–2 Trockenräume.
Bad: Emaillierte Stahlblech-Einbauwanne mit Mischbatterie, mit Schlauchbrause, Wannengriff und Seifenschale.
Dusche (soweit vorgesehen): tiefes Duschbecken mit Überlauf, Mischbatterie, mit Schlauchbrause, Wannengriff und Seifenschale.
Waschtisch mit Mischbatterie.
3-teiliger Spiegelschrank.
WC mit tiefhängendem geräuscharmen Kunststoff-Spülkasten.
WC: WC mit tiefhängendem geräuscharmen Kunststoff-Spülkasten, Waschtisch mit Mischbatterie.

5.4 Elektrische Anlagen: 220 V
Keller und Wohnungsinstallation:
In sämtlichen Wohn- und Kellerräumen werden die erforderlichen Brennstellen, Steckdosen und Geräteanschlüsse vorgesehen.
Schwachstrom:
Klingelanlage, Türöffneranlage mit Sprechanlage.
Telefon-Leerrohrleitung.
Antenne: Verstärkeranlage mit Steckdose für Fernsehen und Radio.
Gemeinschaftsantennenanlage.

6. Hausanschlüsse:
Anschluß an die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und Strom, sowie Anschluß an das städtische Kanalnetz. Öffentliche Ver- und Entsorgung.

7. Außenanlagen:
Zugangswege als Plattenbelag, Verbundpflaster oder als rauhe Asphaltwege im Zusammenhang mit der Erschließungsstraße.
Gartenflächen: Rasenflächen über der Tiefgarage werden gärtnerisch gestaltet. Kinderspielplatz vorhanden.
Müllboxen: Großraumbehälter (1.100 Ltr.).
Tiefgarage: für 46 Abstellplätze als Teil einer großen Tiefgarage; mit Lüftungsanlage und Abluft über das Dach der Wohngebäude geführt. Allgemeinbeleuchtung, sowie Notausgangsbeleuchtung, Feuerwehrzapfstellen, entsprechend den behördlichen Vorschriften. Das Tor wird von außen über einen Schlüsselschalter mit Mittelsäule, von innen über Schnurzugschalter gesteuert. Die Bodenplatte wird in Absaugbeton hergestellt. Rampe in rauhem Asphalt.
Sonstiges: Aufzugsanlagen.
Alle wasser- und haustechnischen Anlagen entsprechend den behördlichen Vorschriften. Am Wassereingang werden Feinfilter vorgesehen. Druckerhöhungsanlagen nur, wenn erforderlich.

– Irrtum vorbehalten –

Nürnberg, im Juni 1980

EIWO-Bauherrenmodell

Bauen oder kaufen?

Diese Frage beantwortet Ihnen das EIWO-Bauherrenmodell.

Bei Beteiligung im EIWO-Bauherrenmodell wird Ihnen im Gegensatz zum konventionellen Kauf ein Service-Paket mitgeliefert, das Sie sämtlicher Sorgen um Grundstückserwerb, Finanzierung, Abwicklung, Vermietung und Verwaltung Ihres Bauprojektes praktisch enthebt.

Durch die konsequente Aufspaltung der Gesamtkosten in nichtabschreibungsfähige Grundstückskosten, abschreibungsfähige Baukosten (Herstellungskosten) und sofort abzugsfähige Werbungskosten, erzielen Sie entscheidende Steuerersparnisse bei der Einkommensteuer.

Die Vermietung übernimmt und garantiert für Sie zuverlässig die Firma Immobilien-Vermietungs-Ges. m. b. H. Damit wird Ihnen als weiterer Vorteil sowohl die in den Baukosten als auch die in den Werbungskosten enthaltene Mehrwertsteuer vom Finanzamt zurückerstattet.

Der Grad der Refinanzierung des Eigenkapitals ist beim Bauherrenmodell abhängig von Ihrer Einkommenssteuerprogression. Bitte, lassen Sie sich hier von uns beraten.

Nach Bezugsfertigkeit des Objektes besteht hinsichtlich der Abschreibung der Immobilie die Wahl: Sollte die Abschreibung aus § 7b Einkommensteuergesetz bereits ausgenutzt sein, so haben Sie die Möglichkeit, nach § 7 Abs. 5 Einkommensteuergesetz degressiv abzuschreiben.

Ein weiterer Vorteil ergibt sich beim Bauherrenmodell bei einer Vermietung im Gegensatz zum konventionellen Kauf durch die Grunderwerbsteuerbefreiung.

Steuerminderungen ergeben sich ferner bei der Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungssteuer, da die Immobilie nur mit dem Einheitswert – nicht dem Verkehrswert – angesetzt wird.

Wenn Sie Ihre Immobilie später veräußern, so bleibt der Erlös und damit die Wertsteigerung für Sie steuerfrei.

Unsere EIWO-Bauherrenmodell-Konzeption wurde durch Prüfung der Nürnberger Finanzbehörden anerkannt.

Wer baut, vertraut
EIWO BAU

Berechnungsbeispiel

I. Gesamtkosten

1. Grundstück + Erschließung			DM 61.500,—
2. Baukosten schlüsselfertig	DM 155.000,—		
nicht abzugsfähige Werbungskosten	DM 8.000,—		
	DM 163.000,—		
Mehrwertsteuer	DM 21.000,—		DM 184.000,—
3. Werbungskosten*)	DM 50.000,—		
Mehrwertsteuer	DM 4.000,—		DM 54.000,—
4. Gesamtkosten			DM 299.500,—

II. Finanzierung

5. 20 % Eigenkapital			DM 59.900,—
6. 80 % Fremdkapital			
Hypothek	DM 260.435,—		
Disagio	⁄ DM 20.835,—		DM 239.600,—
7. Gesamtkapital			DM 299.500,—

III. Bauphase

8. Eigenkapital			DM 59.900,—
9. Werbungskosten	DM 50.000,—		
10. Disagio	DM 20.835,—		
11. bei 58 % Einkommensteuerprogression			
Ersparnis aus	DM 70.835,—		DM 41.084,—
12. Zwischensumme			DM 18.816,—
13. Vorsteuererstattung			DM 25.000,—
14. Überschuß Bauphase			DM 6.184,—

IV. Rentabilität Mietphase

15. 6,5 % Zins aus DM 260.435,—			DM 16.928,—
16. 3,5 % Afa aus DM 163.000,—			DM 5.705,—
			DM 22.633,—
17. Garantiemiete netto			DM 9.965,—
18. Verlust aus Vermietung und Verpachtung			DM 12.668,—
19. bei 58 % Einkommensteuerprogression			
Ersparnis	DM 7.347,—		
20. V-Steuerersparnis	ca. DM 800,—		DM 8.147,—

V. Liquidität Mietphase

21. Zins + Tilgung (7,5 % aus 260.435,— DM)			DM 19.532,—
22. Garantiemiete netto	DM 9.965,—		
23. Steuerersparnis	DM 8.147,—		DM 18.112,—
24. Zuschuß			DM 1.420,—
25. Vermögenszuwachs durch Tilgung			DM 2.604,—

*) Die Höhe der Werbungskosten liegt in dem Rahmen, wie sie die geltenden bundeseinheitlichen OFD-Verfügungen 1978 (sog. Bauherren-Erlasse) gesteckt haben.

Ihre Partner:

Generalunternehmen:

EIWO-BAU
Eigenheim- und Wohnungsbau
G.m.b.H. & Co. KG.
Praterstraße 34, 8500 Nürnberg 80
Telefon 0911/27061 oder 269139

Baubetreuung:

Baubetreuung Franken GmbH
Praterstraße 34, 8500 Nürnberg 80
Telefon 0911/269139 oder 27061

Vertrieb:

IVG
Immobilien-Vermietungs-Gesellschaft mbH.
Praterstraße 34, 8500 Nürnberg 80
Telefon 0911/269139 oder 27061

Treuhänder:

Ein namhafter Erlanger Rechtsanwalt,
der Name darf aus standesrechtlichen
Gründen nicht genannt werden,
wird jedoch auf Anfrage mitgeteilt.

Nürnberg, 15. Sept. 1980