

TOP-RENDITE FÜR SIE ALS INVESTOR / KÄUFER

**Investments in energetisch
modernisierte Immobilien**

- ▶ Für jeden Immobilienankauf gründen wir in der Regel zuerst eine Objektgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH
- ▶ Hier halten wir zunächst 100% der Gesellschafteranteile
- ▶ Nach Gründung der GmbH und Eintragung bzw. Beantragung der Eintragung ins Handelsregister kaufen wir die Immobilie (MFH ab 15 WE) durch notariellen Kaufvertrag
- ▶ Die Finanzierung erfolgt durch Eigen- und/ oder Fremdkapital
- ▶ Soweit Immobilien von der Fa. ALPHA EHB Equity & Property KG erworben werden, erfolgt der spätere Verkauf stets als Assetdeal.

SCHRITT 1: KAUF DER IMMOBILIEN

- ▶ Nach dem Kauf der Immobilie beauftragen wir sofort unser Architekturbüro mit der Erstellung der Pläne und Ermittlung der Wohnfläche und des umbauten Raumes. Vorhandene Pläne sowie die angegebenen Wohnflächen werden von uns auf Richtigkeit überprüft.
- ▶ Die fertigen neuen Pläne (Grundrisse aller Etagen, Außenansichten, Schnitt) gehen mit der Wohnflächenberechnung incl. des umbauten Raumes per elektronischer Datenübertragung an den beauftragten KfW- Effizienzberater.

SCHRITT 2: PLANUNG DURCH ARCHITEKT

- ▶ Der KfW- Effizienzberater bearbeitet die Pläne für Zwecke der energetischen Planung und erstellt auf dieser Grundlage ein Energiekonzept für die Modernisierung.
- ▶ Auf dieser Grundlage wird bei der KfW ein Antrag für einen Zuschuss für das beantragte KfW-Effizienzhaus gestellt.
- ▶ Zielsetzung ist ab dem 1.Juli 2021 primär nur Anträge für KfW- Effizienzhaus 70 (in Ausnahmefällen auch für KfW-85) zu stellen, sofern nicht auch die Effizienzgebäudeklasse KfW-55 zu realisieren ist und sich dies als wirtschaftlich beste Alternative darstellt.
- ▶ Alternativ zur KfW-Förderung können auch Einzelmaßnahmen über die BaFA gefördert werden.

SCHRITT 3: BEANTRAGUNG KFW- ZUSCHUSS (PROGRAMM 461)

- ▶ Die Förderstufen der KfW sind vielfältig. **Ab 01.07.2021** gibt es eine neue Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Damit ändern sich auch die Zuschüsse im neuen **Programm 461**. Diese betragen in der Spitze 50 % beim Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse (EEK). Die Förderdarlehen sind begrenzt bis zu 150.000,00 € pro WE für KfW-Erneuerbare-Energien-Klasse 40, 55, 70, 85 und 100. Unterschiedlich ist hier nur die Höhe des Tilgungszuschusses je nach Effizienzstandard (32,5 % bei KfW-100) bis (50 % bei KfW-40 EEK). Die Höhe der Zuschüsse richtet sich an den energetischen Modernisierungskosten bis zu den vorstehend genannten Obergrenzen (bis max. 150.000 €/WE).
- ▶ Im Rahmen des Klimaschutzprogrammes 2030 entwickelt die Bundesregierung die Förderung für energieeffiziente Gebäude weiter. Die neue „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ startet bei der KfW zum 01.07.2021.
- ▶ Sie gilt für alle Wohngebäude, z. B. für Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser oder Wohnheime, für alle Nichtwohngebäude, z. B. für Gewerbegebäude, kommunale Gebäude oder Krankenhäuser.

FÖRDERSTUFEN DER KFW

- ▶ Wenn der Förderantrag bei der KfW eingegangen ist, erhalten wir als Antragsteller eine Bestätigung von der KfW und können dann mit den Modernisierungsarbeiten beginnen.
- ▶ Kein Beginn der Modernisierung vor Bestätigung durch die KfW bzw. BaFA.

SCHRITT 4: BEGINN DER MODERNISIERUNG

- ▶ Da unsere Modernisierungsobjekte in der Branche aufgrund der hohen Rendite und der vorbereiteten Arbeiten (Rundum-sorglos-Paket) sehr gefragt sind, haben wir i. d. R. bereits während der Vorbereitungsphase Investoren, die sich gern schon frühzeitig Gesellschafteranteile an der betreffenden Objektgesellschaft sichern möchten.
- ▶ Dazu bieten wir den Investoren an, noch vor Beginn der Modernisierung oder Sanierung sich mit einem Anteil von bis zu 49 % an der betreffenden Objekt-GmbH zu beteiligen und bieten gleichzeitig die Übernahme weiterer Anteile bis zu 100 % des Stammkapitals (als Kaufoption) an. Diese Kaufoption kann der Käufer beanspruchen, sobald das Objekt fertig gestellt wurde und die KfW den beantragten Zuschuss gewährt hat. Aufgrund der Änderung im GrESt.-Gesetz darf man bei Sharedeals ab dem 01.07.2021, um die GrESt. zu vermeiden, nur noch 89,9 % der GmbH-Anteile an einen Käufer übertragen. Es empfiehlt sich daher, die restlichen Geschäftsanteile einstweilen zu behalten. Wir geben Ihnen dazu gerne sinnvolle Tipps.

INVESTOREN- SHAREDEAL

- ▶ Für den Kauf zukünftiger Objekte und der Modernisierungskosten möchten wir auch Investorengelder in Anspruch nehmen, um bankenunabhängiger zu sein, da Kreditinstitute relativ lange Zeit benötigen, um zu einer Entscheidung zu kommen und zudem an ihre Beleihungsrichtlinien gebunden sind, was uns bislang immer eingeschränkt hat.
- ▶ Mit privaten Geldmitteln der Investoren oder werthaltigen Sicherheiten sind wir schneller und können damit auch zügiger arbeiten. Die Investorengelder können in Form einer GmbH-Beteiligung mit einem Gesellschafterdarlehen zur Verfügung gestellt werden oder bei einem **Assetdeal** auch z. B. in Form einer atypisch stillen Gesellschaftereinlage erbracht werden. Näheres dazu erläutern wir Ihnen gern. Alle rechtlichen und steuerlichen Vorschriften werden dabei beachtet.

INVESTOREN- SHAREDEAL / ASSETDEAL

Kaufangebote für unsere Objekte als Share- und Assetdeal

- ▶ Wir bieten Ihnen unsere nachstehend vorgestellten Objekte zum Kauf an. Zum Teil können Sie die bereits vorhandenen zinsgünstigen KfW-Kredite in Anrechnung auf den Kaufpreis mit übernehmen. Dadurch haben Sie in den ersten Jahren hohe Mietüberschüsse nach Zinsen, was ihre Gesamrendite deutlich erhöht.

Investoren als Geldgeber:

- Für unsere Neubau- und Sanierungsprojekte suchen wir derzeit noch Geldgeber.
- Damit wir neue Objekte bauen, kaufen und modernisieren können, suchen wir auch Investoren als Darlehensgeber oder Mitgesellschafter, die uns bei der Gesamtfinanzierung helfen und dafür eine Gewinnbeteiligung bzw. bei einer Darlehensgewährung überdurchschnittlich hohe Zinsen erhalten. Das Kapital und die Zinsen werden erstrangig im Grundbuch der Kaufimmobilien für den Geldgeber abgesichert.

SCHRITT 5: GEWINN & RENDITE

Assetdeal

Halfmannsweg 2, Leithestr. 112 a + b, 45886 Gelsenkirchen

- ▶ 24 ETW – Kernsanierungsaufwand: 2.880.0000 €
- ▶ Wohnfläche: 1.913,88 m² - gute Bauausstattung
- ▶ Einzelverkauf der ETW an Eigennutzer incl. 14 Stellplätze
- ▶ Kaufpreis: **5.359.000 € (= 2.800,00 €/m² WF)**
- ▶ KfW - Effizienzhaus 55
- ▶ Auf dem gleichen Grundstück entstehen (Fertigstellung in 2023) noch 9 ETW mit 812,29 m WF (von 44,62 m² - 144,33 m² WF) in guter Bauausstattung und 9 Kfz-Stellplätzen. KfW-Effizienzklasse 40 EEK.



Objektfoto vor der Sanierung

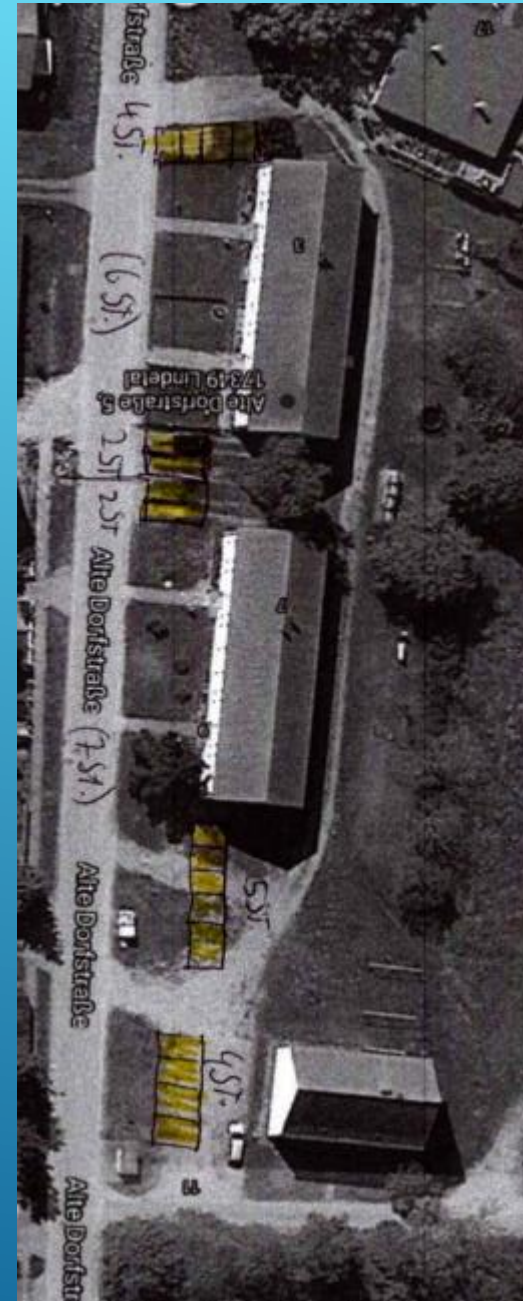
UNSERE DERZEITIGEN SANIERUNGSOBJEKTE

Assetdeal

Alte Dorfstr. 3-5, 7-9, 11, 17350 Lindetal-Ballin
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

- ▶ Grundstücksgröße: 4.464 m²,
- ▶ 3 MFH mit 17 WE, Baujahr 1965, Wohnfläche: 1.185,27 m²
- ▶ Modernisierung zum KfW-Effizienzhaus 70 bzw. 85
- ▶ **Kaufpreis: 1.999.000,00 € für alle 3 MFH incl. Modernisierung**
- ▶ Rendite: 5,56 % p. a. nach Mietanpassung / Fertigstellung
- ▶ Nettomiete Soll: 91.012,32 € p. a.
- ▶ Plus Einnahmen aus dem BHKW ca. 20.051,00 € = **111.063,32 €**

UNSERE DERZEITIGEN SANIERUNGSOBJEKTE



- ▶ **Alte Dorfstr. 3-5, 17350 Lindetal-Ballin**
(Mecklenburgische Seenplatte)
- ▶ 6 WE mit 473,70 m² WF
- ▶ KfW-Zuschuss – Effizienzhaus 85
- ▶ Modernisierungsbeginn ist im Juni 2022



Haus-Nr. 3-5 vor der Sanierung

UNSERE DERZEITIGEN SANIERUNGSOBJEKTE

- ▶ **Alte Dorfstr. 7-9, 17350 Lindetal-Ballin**
(Mecklenburgische Seenplatte)
- ▶ 7 WE mit 473,69 m² WF
- ▶ KfW-Zuschuss – Effizienzhaus 70
- ▶ Modernisierungsbeginn ist im Juni 2022



Haus-Nr. 7-9 vor der Sanierung

UNSERE DERZEITIGEN SANIERUNGSOBJEKTE

- ▶ **Alte Dorfstr. 11, 17350 Lindetal-Ballin**
(Mecklenburgische Seenplatte)
- ▶ 4 WE mit 237,88 m² WF
- ▶ KfW-Zuschuss – Effizienzhaus 85
- ▶ Modernisierungsbeginn ist im Juni 2022



Haus-Nr. 11 vor der Sanierung

UNSERE DERZEITIGEN SANIERUNGSOBJEKTE

Assetdeal

- ▶ **Furtweg 28 – 28d, 01936 Königsbrück**
- ▶ 60 WE –Wohnfläche: ca. 4.477,50 m²
- ▶ Grundstücksgröße: 5.402 m² plus Erweiterung um ca. 330 m² durch Zukauf
- ▶ Netto- Jahresmiete: 373.477 € p. a. incl. Stellplatzmieten von 10.800 € p.a.
- ▶ kalk. Einnahmen aus dem Stromverkauf der Dach-PV-Anlage von 24.056,49 € p. a. plus Einnahmen aus dem Verkauf von Strom und Wärme aus einem BHKW von 27.731,00 € p. a. Gesamteinnahmen ca. **425.264,49 €**
- ▶ Kernsanierung incl. energetischer Modernisierung (KfW 70)
- ▶ **Kaufpreis Objekt: 7.800.000,00 € = 18,75-fach NJM bei Zahlung nach Baufortschritt gem. MaBV**
- ▶ Zusätzlich Baugrundstück von 1.160 m² mit Planung für 16 WE mit 1.235,95 m² WF zum Preis von 150.000 €.



3-D- Ansicht

UNSERE DERZEITIGEN SANIERUNGSOBJEKTE

Sharedeal

- ▶ Die auf den Seiten 11 – 15 aufgeführten Objekte in Lindetal-Ballin und Königsbrück können alternativ auch im Rahmen eines Sharedeal (Kauf der GmbH-Anteile) erworben werden.
- ▶ Furtweg 28 – 28d, 01936 Königsbrück mit 60 WE plus separatem Baugrundstück für die Errichtung von 16 WE (150.000 € extra).
- ▶ Gesamteinnahmen: 425.265 € incl. PV-Anlage + BHKW
- ▶ Alte Dorfstr. 3-5, 7-9 + 11, Lindetal-Ballin
- ▶ Gesamteinnahmen: 111.063 € = Total 536.328 € p. a.
- ▶ Kaufpreis für die GmbH-Anteile: 10.200.000 € - Rendite 6,3 % p. a. incl. KfW- Zuschüsse von ca. 1.774.543,00 €.



3-D- Ansicht

UNSERE DERZEITIGEN SANIERUNGSOBJEKTE

Assetdeal

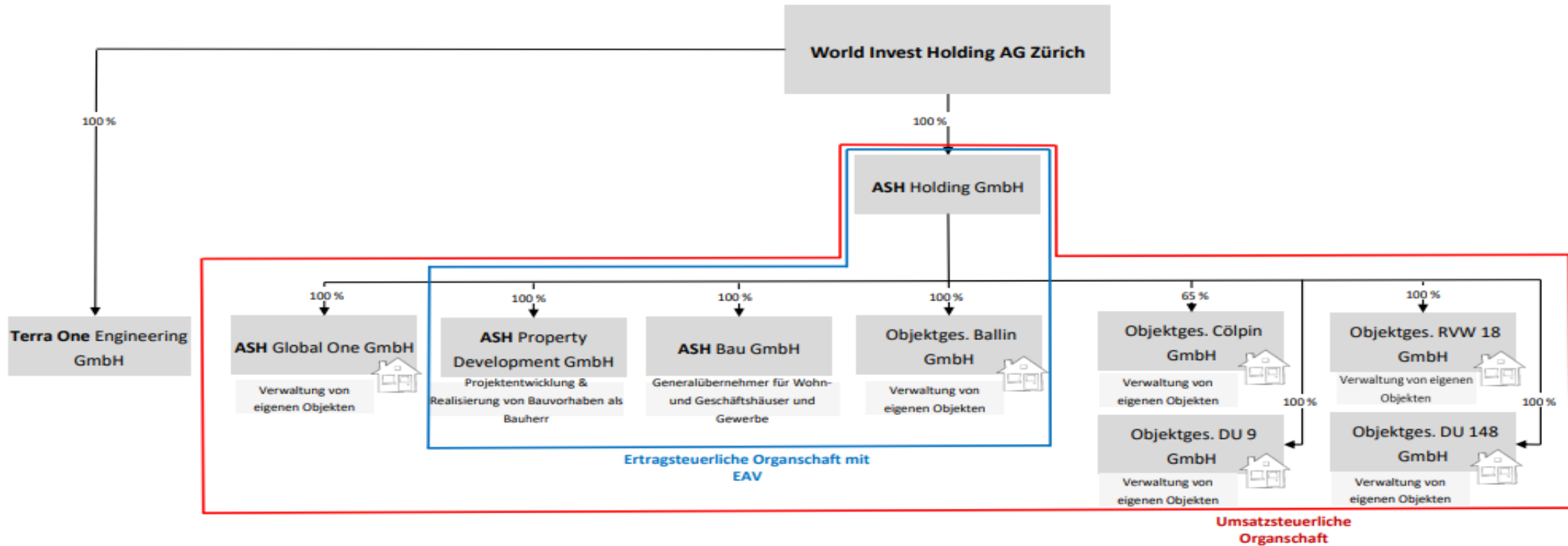
- ▶ **Rathausstraße 39, 58097 Hagen**
- ▶ 1 MFH mit 8 WE und 2 GE und 7 Garagen
- ▶ Grundstück: 564 m²
- ▶ Wohnflächen: Bestand insgesamt 824,14 m² Wohn- und Gewerbefläche, davon 150,25 m² Nutzfläche Gewerbe und 673,89 m² Wohnfläche.
- ▶ Nettomieten Soll: 7.497,73 € p. M. bzw. 89.852,76 € p. a.
- ▶ **Kaufpreis: 1.500.000 € incl. Modernisierung und Erstvermietungsgarantie.**
- ▶ Rendite: 6,0 % p. a., bezogen auf den Kaufpreis.

UNSERE DERZEITIGEN SANIERUNGSOBJEKTE



Objektfoto vor der Sanierung

Unternehmensstruktur ASH Real Estate Group



ASH Real Estate Group | Umstrukturierung sowie umsatzsteuerliche und ertragsteuerliche Organschaft

UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Edgar Bungart, Geschäftsführer
Hartmut Otte, Leiter Büro und Organisation

A-S-H ► Holding GmbH
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

D-56564 Neuwied ▪ Erich-Kästner-Str. 8
Tel. (+49) 2631 – 861 55 14
Mobil: (+49) 175 – 18 777 45 - Edgar Bungart
Mobil: (+49) 152 – 242 18 436 - Hartmut Otte
E-Mail: info@alpha-ehb-group.de
www.alpha-ehb-group.de

IHRE ANSPRECHPARTNER