

TOP-RENDITE FÜR SIE ALS INVESTOR / KÄUFER

Investments in energetisch
modernisierte Immobilien



- ▶ Für jeden Immobilienankauf haben wir zuerst eine Objektgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH gegründet
- ▶ Wir halten bis zum Verkauf der Gesellschaft 100% der Gesellschafteranteile
- ▶ Nach Gründung der jeweiligen Objekt-GmbH und Eintragung ins Handelsregister kauften wir die zum Verkauf stehenden Immobilien. Die Finanzierung erfolgte durch Eigen- und/ oder Fremdkapital
- ▶ Soweit Immobilien von der Fa. ALPHA EHB Equity & Property KG verkauft werden, erfolgt dies nur als Assetdeal. Dies sind die Objekte Halfmannsweg 2, Leithestr. 112 a + b, Gelsenkirchen und Rathausstr. 39, Hagen.

SCHRITT 1: KAUF DER IMMOBILIEN

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

SCHRITT 2: PLANUNG DURCH ARCHITEKT

- ▶ Soweit sich Objekte in einer Objekt-GmbH befinden, können sowohl die Geschäftsanteile (Sharedeal) oder das Objekt (Assetdeal) selbst erworben werden.

INVESTOREN- SHAREDEAL / ASSETDEAL

Assetdeal

- ▶ **Furtweg 28 – 28d, 01936 Königsbrück**
- ▶ 60 WE –Wohnfläche: ca. 4.477,50 m²
- ▶ Grundstücksgröße: 5.686 m²
- ▶ Netto- Jahresmiete: mind. 373.477 € p. a. incl. Stellplatzmieten von 10.800 € p.a.
- ▶ kalk. Einnahmen aus dem Stromverkauf der Dach-PV-Anlage von 26.500 € p. a. plus Einnahmen aus dem Verkauf von Strom und Wärme aus einem BHKW von 33.565 € p. a. Gesamteinnahmen ca. **433.542,00 €**, **steigerungsfähig auf 470.014 € p. a. ab dem 37. Monat und auf 507.087 € p. a. ab dem 68. Monat**
- ▶ Kernsanierung incl. energetischer Modernisierung (KfW 70)
- ▶ **Kaufpreis Objekt: 7.900.000,00 € = Rendite: 7,05 % p. a. incl. KfW-Zuschuss von 2,08 Mio. €**
- ▶ **Zusätzlich Baugrundstück von 1.160 m² mit Planung für mind. 16 WE mit 1.235,95 m² WF zum Preis von 150.000 €.**

UNSERE DERZEITIGEN SANIERUNGSOBJEKTE



3-D- Ansicht

Sharedeal

- ▶ Die auf den Seiten 6 – 10 aufgeführten Objekte in Lindetal-Ballin und Königsbrück können alternativ auch im Rahmen eines Sharedeal (Kauf der GmbH-Anteile an der Objektgesellschaft Ballin GmbH) erworben werden.
- ▶ Furtweg 28 – 28d, 01936 Königsbrück mit 60 WE plus separatem Baugrundstück für die Errichtung von 16 WE (150.000 € extra).
- ▶ Gesamteinnahmen nach Fertigstellung: mind. 433.542 € p. a. incl. PV-Anlage + BHKW mit Steigerung auf 470.014 € p. a. ab dem 37. Monat – Rendite anfänglich 7,40% p. a. – Kaufpreis ohne Sanierung: 1.750.000 €
- ▶ Alte Dorfstr. 3-5, 7-9 + 11, Lindetal-Ballin
- ▶ Gesamteinnahmen nach Fertigstellung: 111.950 € p. a. – Rendite 8,02 % p. a.
- ▶ Kaufpreis ohne Modernisierung: 690.000 € bei NJM von 63.407 €
- ▶ NJM Total 545.492 € p. a. nach Fertigstellung für beide Objekte
- ▶ Kaufpreis für die GmbH-Anteile: 2.440.000 € für den Bestand



3-D- Ansicht

UNSERE DERZEITIGEN SANIERUNGSOBJEKTE

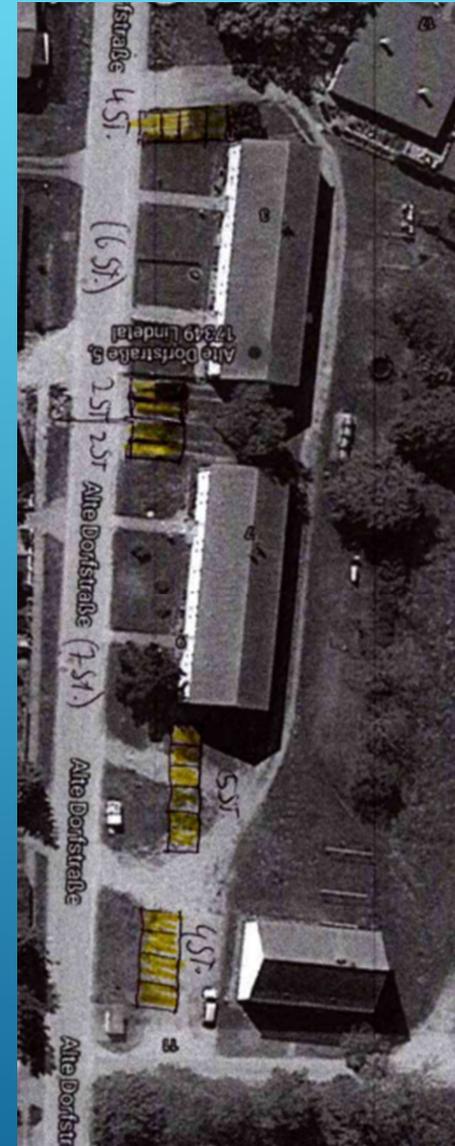
Assetdeal

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: 690.000,00 € für alle 3 MFH ohne Modernisierung**
- ▶ **Rendite vor Modernisierung: 9,18 % p. a. bei NJM von 63.407 €**
- ▶ Rendite: 8,02% p. a. nach Mietanpassung / Fertigstellung bei einer Netto-Sollmiete von **91.899,13 € p. a.**
- ▶ Plus Einnahmen aus dem BHKW ca. 20.051,00 € = **111.950,12 €**

UNSERE DERZEITIGEN SANIERUNGSOBJEKTE

A•S•H Holding GmbH



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



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



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



Haus-Nr. 11 vor der Sanierung

UNSERE DERZEITIGEN SANIERUNGSOBJEKTE

Assetdeal

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

- ▶ 24 ETW – noch unsaniert - 14 Kfz-Stellplätze
- ▶ Wohnfläche: 1.913,88 m²
- ▶ Kaufpreis: **1.250.000 € (= 651,42 €/m² WF)**
- ▶ KfW –Effizienzhaus 55
- ▶ Auf dem gleichen Grundstück sollen noch 9 ETW mit 812,29 m² WF (von 44,62 m² - 144,33 m² WF) mit guter Bauausstattung und 9 Kfz-Stellplätzen - KfW-Effizienzklasse 40 EEK – entstehen. Getrennte wirtschaftliche Abrechnung möglich.



Objektfoto vor der Sanierung



Visulisierung nach der Sanierung

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: 1.380.000 € incl. Modernisierung und Erstvermietungsgarantie oder 950.000,00 € im jetzigen Zustand.**
- ▶ Rendite: 6,51 % p. a., bezogen auf den Kaufpreis nach Fertigstellung.

UNSERE DERZEITIGEN SANIERUNGSOBJEKTE



Objektfoto vor der Sanierung

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

A▪S▪H Holding GmbH

