

# **IMMOBILIEN 11 GRUPPE**

*Exklusiver Zugang zu der Wertschöpfungskette  
eines Bauträgers und Immobiliengroßhändlers*



- Bauträger, Großhändler u. Initiator
- Immobilienkompetenz am Standort Süddeutschland
- Neubau, Bestand und Sanierung
- 1994 gegründet
- Firmensitz in Grünwald bei München
- Verwaltungsgebäude in Augsburg
- Haus- und Mietverwaltung
- Bau- und Renovierungsgesellschaft
- Inhaber: Florian Andreschewski, Kfm. der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
- 30 Mitarbeiter
- ca. 15 Mio. Euro Jahresumsatz
- Bestandsvolumen in Höhe von 12 Mio. Euro



# OBJEKTARTEN



ubau

Mehrfamilienhäuser  
Doppelhaushälften  
Two in One Konzept



Objekte mit SonderAfa

Sonderabschreibung nach EStG § 7  
Sanierungsgebiet / Denkmalschutz



standwohnungen

Vermietete Eigentumswohnung  
Baujahr 1950 - 1990



Mehrfamilienhäuser

Vermietete Mehrfamilienhäuser  
Für größere Anlagesummen



- Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage
- Mehrfamilienhäuser zur Kapitalanlage
- Immobilienrente
- Immobilien Festgeld
- Immobilienvermögensverwaltung
- Immobiliengroßhandel





## Eigentumswohnung zur Kapitalanlage

- Große Auswahl aus mehreren Segmenten – Bestandswohnungen zur Kapitalanlage, Objekte mit Sonderabschreibung, Neubauten (Two in One)
- Berechnungssupport
- Entscheidungshilfe bei Objektauswahl
- Finanzierungsvermittlung durch externe Spezialisten
- Termin zur Kaufvertragsbesprechung
- Kundennachbetreuungstermin
- Referenzbuch
- Aftersales Support



Um die Rentabilität Ihrer Investition zu sichern, bieten wir unseren Kapitalanlegern ein umfassendes Mietverwaltungspaket.

Bei einer Verwaltungsgebühr von lediglich 19,99 € / Monat übernehmen wir im Rahmen eines Mietverwaltungsvertrages:

- Vertretung des Eigentümers gegenüber den Mietern.
  - Erledigung des Schriftverkehrs.
  - Vermietung in Abstimmung mit dem Eigentümer.
  - Abschluss der erforderlichen Mietverträge.
  - Überwachung und Durchsetzung der Hausordnung.
  - Abnahme und Übergabe der Mietsachen mit Protokoll.
  - Mieterhöhung gemäß Mietvertrag und gesetzlichen Bestimmungen.
  - Inkasso der Mieten und Nebenkosten.
  - Zahlungsverkehr sämtlicher das Mietobjekt betreffender Steuern, Gebühren und Abgaben.
  - Rechnungsprüfung auf rechnerische und sachliche Richtigkeit.
  - Kontoführung eines Mietkontos.
  - Erfassen aller Einnahmen und Ausgaben nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung.
  - Betriebskostenabrechnung mit den Mietern.
  - Erstellen einer Gesamtabrechnung für den Eigentümer.
  - Anstellen von Personal (z.B. Reinigungskräfte, Gärtner oder Hausmeister).
  - Verwaltung der Mietkautionen.
  - Beauftragung notwendiger Instandhaltungen und Wartungsarbeiten.
  - Ausschreibung und Vergabe der Reparaturen.
  - Beratung bei Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen.
  - Einleitung von Sofortmaßnahmen in Notfällen.
-

- Ab 1 Mio. EUR Anlagesumme
- Individuelle Anlagestrategie
- Je Anleger eine eigene Immobilienvermögensverwaltungsgesellschaft



**IMMOBILIEN** **11**  
**VERMÖGENSVERWALTUNG**



BAYERISCHE  
IMMOBILIEN  
FESTGELD  
GmbH & Co. KG

- Einmalanlage ab 50.000 EUR
- ab 2,5% Verzinsung p.A. über die gesamte Laufzeit
- Jederzeit kündbar (Kündigungsfrist 3 Monate)
- Sicherheit durch einen wertbestätigten erstrangigen Grundbucheintrag







## WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN KRUMBACH & MEHRFAMILIENHAUS IN IMMENSTADT

Wir freuen uns Ihnen eine Beteiligung an diesen überaus lukrativen Standorten anbieten zu können. Ein saniertes Baudenkmal in Krumbach, sowie ein 2012 modernisiertes Mehrfamilienhaus in Immenstadt. Beide Objekte sind voll vermietet, Mietsteigerungspotential ist vorhanden.

Im Anhang finden Sie neben den Daten zu den beiden Häusern auch eine Berechnung zur möglichen Beteiligungsquote in der Offerte.



## WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN KRUMBACH

Heinrich-Sinz-Str. 14 - 16 & Hürbener Str. 1

Wohn- und Nutzfläche ca.:	681,40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.063 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1804
Letzte Modernisierung:	1997
Miete p.a.:	41.000,00 €
Einheiten:	8 ETW in 3 Gebäuden
Besonderheit:	Saniertes Baudenkmal



## MEHRFAMILIENHAUS IN IMMENSTADT

Edmund-Probst-Str. 15

Wohnfläche ca.:	403 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1900
Letzte Modernisierung:	2012
Miete p.a.:	23.825,00 €
Einheiten:	6

## 03.

## OFFERTE

**Immenstadt - Edmund Probst Str. 20**  
**Krumbach - Heinrich Sinz Str. 14 - 16 und Hübener Str. 1**

Objektdaten		
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	1.084,40
Einkauf		
Preis		1.240.000,00 €
GrEST	3,50%	43.400,00 €
Notar	2,00%	24.800,00 €
Provision Einkaufsleiter	1,79%	22.134,00 €
Bearbeitungsgebühr Bank	ca. 1%	10.000,00 €
<b>Gesamt</b>		<b>1.340.334,00 €</b>
Finanzierung		
Gesamtkapitalbedarf		1.340.334,00 €
davon EK Investoren	25%	335.083,50 €
Bankdarlehen		1.005.250,50 €
Wirtschaftlichkeit (Einnahmen & Ausgaben)		
Mieteinnahmen netto/kalt pro Jahr		64.825,00 €
Zinsen auf Bankdarlehen auf 1 Jahr	7,50%	75.393,79 €
Realisierung - Verkauf		
Verkaufserlös Gesamt		1.825.000,00 €
Maklerprovision (Verkauf)	3,57%	58.012,50 €
<b>Projektgewinn</b>		<b>216.084,71 €</b>
<b>Beteiligungsquote je € 10.000,00</b>	<b>1,00%</b>	<b>2.160,85 €</b>