

Immobilien-Renten-Programm - IRP

Viele Menschen haben bei Rentenbeginn eine Einnahmenlücke, da die Renteneinkünfte aus der gesetzliche Rente, ggf. sogar mit einer Zusatzrente vielfach nicht ausreicht, um das vorherige Nettoarbeitseinkommen zu erreichen.

Um diese spätere Einnahmen- und Liquiditätslücke zu schließen, haben wir für Sie das

>Immobilien-Renten-Programm <

entwickelt. Dieses stellen wir Ihnen nachstehend vor.

Immobilienwerb als langfristige Kapitalanlage mit guten Renditen und Absicherung gegen Mietausfall und Schäden am Objekt durch Mietnomaden:

Die Vorteile liegen auf der Hand. Sie erwerben eine gute Immobilie (ETW oder MFH) mit einer Anfangsrendite von 5 – 6 % p. a. und mit Absicherung gegen Mietausfall.

Der Kaufpreis wird Ihnen auf Wunsch (Bonität vorausgesetzt) in voller Höhe durch eine Bank zinsgünstig finanziert. Die Annuität (Zinsen und Tilgung) werden durch die derzeitigen Nettomieten ganz oder zumindest überwiegend gedeckt, so dass Sie mtl. keine oder nur eine geringe Unterdeckung haben.

Hier unser Angebot für Sie:

Modernisierte Eigentumswohnungen aus den Bestandsobjekten in NRW unserer Partner. Immobilien in einer guten Lage und mit guter Bausubstanz und nachhaltigen Nettomieten, die für eine Immobilienrente geeignet sind:

Wir bieten Ihnen modernisierte Bestandswohnungen mit einer Rendite zwischen 5,0 % und 6,0 % p. a. zum Kauf an. Bei uns lohnt sich der Erwerb einer Immobilie, da die alternativen Kapitalanlagen immer unattraktiver werden und zumeist keinen Inflationsschutz bieten.

Wer heute eine Immobilie kauft, diese zinsgünstig finanziert und bis zum Renteneintritt tilgt, kann dann auf eine lastenfreie, wertbeständige Immobilie mit guten Mieteinnahmen zurückgreifen, die den Lebensstandart ohne Einbußen auch nach dem Renteneintritt sicherstellt.

ALPHA EHB

Equity & Property KG

Daher haben wir für Sie die "Immobilienrente" entwickelt. Ziel ist es, dass Sie als Immobilienkäufer nach 26 Jahren, spätestens aber zum Rentenbeginn mit dem 67. Lebensjahr über eine lastenfreie Immobilie verfügen und wertbeständige Mieteinnahmen erzielen, die Ihnen als "Zusatzrente" zur freien Verfügung stehen. So entwickelt sich z. B. eine mtl. Nettomiete von derzeit 400,00 € bei einer angenommenen Mietsteigerung von nur 2 % p. a. nach 26 Jahren auf immerhin mtl. 669,39 €.

Beispiel:

ETW mit 62 m² Wohnfläche.

Kaufpreis 90.000,00 €. Nettomiete derzeit mtl. 400,00 €. Finanzierung über 90.000,00 € zu 1,2 % p. a. Zinsen (10 Jahre fest) und 2,8 % p. a. Tilgung. Die Annuität in den ersten 10 Jahren beträgt mtl. 375,00 €. Die nichtumlagefähigen Nebenkosten (derzeit nur die WEG-Verwaltergebühr von 23,80 € p. M.) halten sich in Grenzen. Somit haben Sie derzeit -incl. Tilgung- einen mtl. Aufwand von 300,00 € und somit eine kleine mtl. Überdeckung. Wenn die WEG später die Bildung einer Instandhaltungsrücklage beschließt, ist dies i. d. R. kein Problem, da sich die Nettomieten durch Mieterhöhung stetig erhöhen und somit auch die Bildung einer anteiligen Instandhaltungsrücklage aus den Mieteinnahmen möglich ist. Nur wenn Sie zusätzlich eine Vermieter-Rechtsschutzversicherung (ggf. mit Mietausfallabsicherung) abschließen, werden Sie ggf. anfänglich eine kleine Unterdeckung haben, die Ihnen aber das Leben erleichtert, da die RSS bei Streitigkeiten für Sie alle Anwalts- und Gerichtskosten übernimmt und Ihnen ggf. auch noch den Mietausfall finanzielle absichert.

Nach ca. 26 Jahren haben Sie eine lastenfreie Eigentumswohnung im Wert von dann ca. 160.000,00 € und mtl. Nettomieteinnahmen von ca. 669,32 €*, die Ihnen Ihre Rente aufbessert.

* (prognostiziert bei einer Miet- und Wertsteigerung von 2 % p. a.).

Die von uns angebotenen Wohnungen zeichnen sich alle dadurch aus, dass die Bauqualität stimmt, die Wohnungen vermietet sind, sich in guten Lagen befinden und das der Preis stimmt. Des Weiteren vermitteln wir Ihnen zur Absicherung des Mietausfallrisikos auf Wunsch eine Mietausfall- und/oder Mietnomadenversicherung. Diese übernimmt im Erstfall die Mietausfälle für bis zu 12 Monate und die Kosten für eine Reparatur / Renovierung Ihrer Wohnung bei Wandalismus oder anderen Schäden, die der Mieter verursacht hat. Wir beraten Sie gern über die Absicherungsmöglichkeiten.

Sie sehen anhand unseres o. a. Beispielrechnung, dass Sie selbst bei einer Vollfinanzierung mit einer anfänglichen Tilgung von 2,8 % p. a. keine Unterdeckung haben. Selbst bei Abschluss einer RSS incl. Mietausfallabsicherung realisieren Sie im Laufe der Zeit immer höhere Mietüberschüsse.

ALPHA EHB ▶ **Equity & Property KG**

Bei Objektrenditen von 5 % zahlen wir die Kaufnebenkosten von ca. 8,5 % für Sie. Bei Objektrenditen von 6 % zahlen Sie die KNK, wir können Ihnen dafür auf Wunsch (über die Fa. ALPHA EHB Real Estate GmbH) eine Bankfinanzierung provisionsfrei vermitteln, so dass Sie selbst kein Eigenkapital einsetzen müssen. Auch hier gilt: Bonität vorausgesetzt.

Wenn Sie Eigenkapital einsetzen können, erhöht dies den mtl. Überschuss.

Vertrauen Sie auf uns.

Wir sind Ihr fairer Partner in Sachen Vermögensaufbau mit Sachwertanlagen. Seriosität und Vertrauen wird bei uns ganz GROSS geschrieben.

ALPHA EHB ▶ Equity & Property KG
Komplementär: Edgar H. Bungart (Bankfachwirt)
www.alpha-ehb-group.de · info@alpha-ehb-group.de
▶ 5656 Neuwied • Erich-Kästner-Str. 8 • Tel. 02631 – 861 55 14 ◀