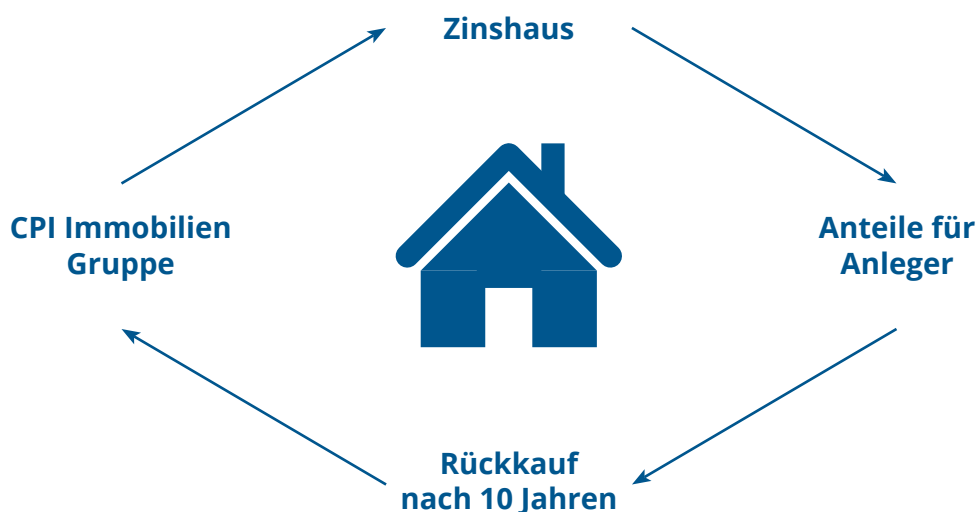


Anlagekonzept 10-Jahres-Haus

1. Ein revitalisiertes Zinshaus, welches voll vermietet ist, wird für die Anleger zur Investition aufbereitet. Durch ein **Bauzustandsgutachten** wird der Sanierungsbedarf für die nächsten zehn Jahre errechnet.
2. Der Anleger kauft mit seinem Investment einen **Anteil** an der Immobilie und hinterlegt ein **Investitionsdepot**, welches gemäß Bauzustandsgutachten und Erfahrungswerten veranschlagt wird. Mit diesem Investitionsdepot werden einerseits laufende **Reparaturen** bewerkstelligt. Andererseits wird die Kategorie von leer werdenden Wohnungen durch **Instandsetzungen** gehoben, um eine höhere Miete vom Nachmieter erzielen zu können, und den **Mietertrag** für die Anleger zu steigern.
3. Das Miteigentum des Anlegers wird im **Grundbuch** verbrieft - alle Miteigentümer werden in einer **Miteigentümergeinschaft** zusammengefasst. Die gesamten Mieteinnahmen gehen in einen **Mietenpool** und werden anteilmäßig auf die Anleger aufgeteilt. Dadurch kann ein **Totalausfall der Mieteinnahmen** für den Anleger praktisch ausgeschlossen werden.
4. Während der Laufzeit erledigt die **Hausverwaltung** sämtliche seitens der Mieter anfallenden Anfragen und kümmert sich auch um die Neuvermietung und die Kategorieanhebung frei werdender Wohnungen. Von der Hausverwaltung erhält der Anleger jährlich seine **steuerliche Tangente**, welche er in seine Steuererklärung aufnimmt.
5. Seitens der Immobiliengesellschaft besteht eine verbindliche **Rückkaufoption** für die Immobilie, welche nach 10 Jahren fällig wird. Dann erhält der Anleger sein eingesetztes Kapital zuzüglich 30 % Wertsteigerungsabgeltung zurück - der Auszahlungsbetrag beläuft sich somit auf 130 % des eingesetzten Kapitals exklusive Nebenkosten.



Die wichtigsten Unterschiede zur Investition in eine Vorsorgewohnung

- 1. Fixe Laufzeit:** Bereits zum Investitionszeitpunkt steht der Ausstiegszeitpunkt und der Mindestverkaufserlös fest.
- 2. Verringerter Leerstandsrisiko:** Der Investor erhält immer seinen Anteil an den gesamten Mieteinnahmen des Hauses. Wenn eine Wohnung leer steht, verringert sich zwar der Mieterlös, aber im Gegensatz zu einer Vorsorgewohnung kommt es zu keinem Totalausfall der Mieteinnahme (=Leerstandsrisiko).
- 3. Bessere Diversifikationsmöglichkeit:** Der Investor kann sich mit dem gleichen Investitionsbetrag an verschiedenen Objekten beteiligen, was zu einer Streuung des Risikos führt.
- 4. Wählbare Investition:** Bei Kauf einer Vorsorgewohnung richtet sich die Investition nach den vorhandenen Wohnungen und den vorhandenen Geldmitteln. Bei einer Investition in ein 10-Jahres Haus bestimmen ausschließlich die vorhandenen Geldmittel die mögliche Investitionshöhe.
- 5. Möglichkeit des Teilverkaufs:** Während bei der Vorsorgewohnung die ganze Wohnung veräußert werden muss, können durch die Stückelung bei einer 10-Jahres Haus-Investition auch einzelne Anteile verkauft werden.
- 6. Kostenlose Mietgarantie:** Durch die langjährige Erfahrung und die Qualität der Hausverwaltung ist der Verkäufer der Immobilie, welcher die Hausverwaltung betreibt, bereit eine Garantie über die Mieteinnahmen abzugeben. Die Garantie besteht in Höhe der Mieteinnahmen lt. Prospekt und es entstehen dem Investor keinerlei Kosten dafür.

Musterberechnung:

	22 Anteile	50 Anteile	100 Anteile
Gesamtinvestition	€ 110.000,00	€ 250.000,00	€ 500.000,00
Vorsorgedepot (für etwaige Reparaturen)	€ 2.156,00	€ 4.900,00	€ 9.800,00
anteiliger Kaufpreis inkl. Nebenkosten	€ 107.844,00	€ 245.100,00	€ 490.200,00
anteiliger Kaufpreis exkl. Nebenkosten	€ 101.530,00	€ 230.750,00	€ 461.500,00
erwartete Mieteinnahme p.a.	€ 3.520,00	€ 8.000,00	€ 16.000,00
- Verwaltungskosten (0,25 % p.a.)	- € 275,00	- € 625,00	- € 1.250,00
erwartete Einnahme p.a.	€ 3.245,00	€ 7.375,00	€ 14.750,00
mindest Einnahmen p.a.	€ 3.080,00	€ 7.000,00	€ 14.000,00
Verkauf der Immobilie nach 10 Jahren an die CPI Immobilien Gruppe			
Verkaufserlös zu 130 % vor Immobilien KESt	€ 143.000,00	€ 325.000,00	€ 650.000,00

