

## Die Ärzterente (Millionenrente, nicht nur für Ärzte)

- ⇒ Bei der Ärzterente handelt es sich um eine für Sie individuell gebaute Form Ihrer persönlichen Altersversorgung mit einem Höchstmaß an Flexibilität durch sukzessives Kapitalwahlrecht.
- ⇒ Sie werden von mir bereits vor dem ersten Spatenstich mit all meiner Kompetenz unterstützt, Ihr Projekt umzusetzen. Dies gilt für die Planung Ihres Objektes, die Einholung etwaiger behördlicher Unterlagen bis zur Baugenehmigung, die Begleitung der Bauausführung, der Unterstützung bei der Erlangung der Abgeschlossenheitsbescheinigung und Zerlegung der einzelnen Wohneinheiten in Teileigentum und der Vermarktung Ihrer Wohnungen an geeignete Mieter oder Käufer Ihrer einzelnen Wohneinheiten. **Das Honorar für alle aufgeführten Leistungen beträgt 8% der Gesamtkosten Ihres Projektes zzgl. Umsatzsteuer.** (zum Vergleich: allein die Maklerkosten belaufen sich oft auf bis zu 6%. Diese sind in den 8% bereits enthalten!). Während des kompletten Bauvorhabens ist es mir untersagt, Provisionen oder sonstige Vorteile von Beteiligten Dritten entgegenzunehmen, da ich ausschließlich auf Honorarbasis für Sie arbeite. Auf Wunsch vermittele ich Ihnen eine mit Ihnen abgestimmte Finanzierung. Hierfür zahlt mir der Finanzierer (nicht Sie!) maximal eine marktübliche Vermittlungsprovision.
- ⇒ Nach Fertigstellung Ihres Bauvorhabens erhalten Sie von mir sechs Eigentumswohnungen in Vollvermietung mit jeweils separaten Grundbüchern. Sie können die Wohnungen somit jederzeit auch einzeln und nach und nach verkaufen (sukzessive). Dadurch bestimmen Sie selbst, für welchen Teil Ihres investierten Kapitals Sie eine Miete (Ihre Rente) erhalten und für welchen Teil Sie Ihr Kapitalwahlrecht (Verkauf einer oder mehrerer Wohnungen) ausüben.

### Der Ablauf:

- ⇒ Zu Beginn erwerben Sie ein beliebiges Grundstück. Ich unterstütze Sie dabei u.a. durch die Sicherstellung, dass eine Bebaubarkeit in dem benötigten Umfang gewährleistet ist. Wichtige Grundvoraussetzung ist die Möglichkeit einer schattenfreien Bebauung mit Südwestausrichtung der Gartenseite.
- ⇒ Ich erarbeite mit einem Bauingenieur die Planungs- und Antragsgrundlagen. Die Kosten für den externen Bauingenieur werden in das Budget inkludiert. Im Anschluss erhalten Sie einen Vorschlag für eine Baubeschreibung, welche Sie von Ihrem Anwalt prüfen lassen können. Die Kosten dieser Prüfung sind gesondert von Ihnen zu tragen.
- ⇒ Je nach Verfügbarkeit wird ein qualifiziertes Bauunternehmen akquiriert, welches das Bauvorhaben umsetzt. Parallel werden sämtliche Nebengewerke organisiert.
- ⇒ Nur zur Bemusterung können Sie auf Wunsch bestimmen, welche Farben, Bodenbeläge oder Besonderheiten und Extras Sie berücksichtigt wissen wollen. Aufpreise über das Budget hinaus fallen hierbei in der Regel nicht an, da die Ausführung bereits auf hohem Niveau geplant ist.

### **Was Sie benötigen:**

- ⇒ Sie benötigen eine ausreichende Bonität in Form eines festen Einkommens und einer ausreichend guten Schufa
- ⇒ Optimalerweise besitzen Sie Eigenkapital in Höhe des Grundstückskaufpreises sowie weitere € 100.000,00. Diese Mittel können auf Wunsch aber ebenfalls finanziert werden, führen aber zu einer höheren Unterdeckung der Rate durch die voraussichtlich erzielbare Miete. Die Lage und der Preis des Grundstückes bestimmen die Kosten des Gesamtprojektes signifikant.
- ⇒ Sie treten mit ca. € 3.000,- in Vorlage für die Erstellung eines qualifizierten Bodengutachtens mit Gründungsempfehlung, zur Absicherung oder Ermittlung von Mehrkosten, welche nach Möglichkeit vermieden werden.

### **Rahmendaten des Objektes:**

- ⇒ Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten.
  - Zwei 4-Zimmer Wohnungen á 110 qm im Erdgeschoss mit jeweils großem Garten, barrierefrei,
  - Zwei 3-Zimmer Wohnungen im 1. Obergeschoss á 99 qm mit Balkonund
  - zwei 3-Zimmerwohnungen im 2. Obergeschoss á 89 qm mit Dachterrasse.
- ⇒ Massive Bauweise mit hochwertigem Kalksandstein (nicht günstigem Porenbeton!) – Hierdurch signifikante Speichereigenschaften der solaren Heizeffekte durch die Sonneneinstrahlung in die sehr großen Fenster- und Terrassentürflächen. (Hierdurch geringerer Gesamtenergiebedarf!) Ferner optimierter Schallschutz, gegenüber anderen Steinen oder Bauweisen. Vermeidung oder deutliche Reduzierung von Beschattung durch herausragende Balkonflächen, mittels von Etage zu Etage zurückgesetzter Bauweise.
- ⇒ Höhere Decken (mindestens 2,65m), Gäste-WC inkl. bodengleichem Duschbereich, Hauptbadezimmer ebenfalls mit bodengleicher Dusche, Fußbodenheizung, elektrische Außenrolläden mit geschäumten Aluminiumpanzer, innovative und sparsame Heiztechnik. Hochwertige Innentüren, Bodenbeläge und Sanitärausstattung (z.B. Regendusche). Entkalkungsanlage im kompletten Haus u.v.m.
- ⇒ Vermeidung unnötiger Kosten, Folgekosten und Mängelrisiken durch Wegfall von Keller und Fahrstuhl. Dafür höchst innovative und energiesparende, sowie hochwertige Bauausführung.

## Beispielrechnung (Stand November 2022):

Die Beispielrechnung beruht auf einer Grundstücksgröße von 1.000 qm zum Preis von € 200/qm, somit einem Grundstückskaufpreis von € 200.000. Ferner liegt dementsprechend der sich daraus ergebenden Lage eine realistische Kaltmiete je qm Wohnfläche von € 12,-- zu Grunde. Für die Finanzierung ist eine Annuität von aktuell 6% zu Grunde gelegt. Die Annuität unterstellt einen festen Zins von 4,5% und eine Tilgung von 1,5%. Damit wäre die Finanzierung bereits nach 31 Jahren vollständig entschuldet. Durch Zwischentilgung oder dem Verkauf einer oder mehrerer Wohneinheiten wäre die Finanzierung bereits deutlich früher entschuldet.

Ein höherer Grundstückskaufpreis rechtfertigt i.d.R. eine höhere Kaltmiete je qm. Ob die Rentabilität dann vergleichbar ist, bleibt zu prüfen.

Der Gesamtaufwand bis zur Volltilgung ergibt sich aus der Frage, wieviel Eigenkapital Sie einsetzen und wie hoch somit die monatliche Rate ist, welche Sie im Rahmen der Finanzierung zu tragen haben.

In der Finanzierungsphase, wie auch danach fallen i.d.R. nicht umlagefähige Kosten an, die dann einen Aufwand für Sie darstellen. Dies sind insbesondere Kosten für die Hausverwaltung und Erhaltungsaufwand. Dadurch dass es sich um einen Neubau handelt, der mit Gewährleistung erstellt wird und durch Sicherheitseinbehalte abgesichert ist, könnte dieser i.d.R. in den ersten Jahren oder Jahrzehnten gering ausfallen.

Ohne Aufpreis stimme ich mit Ihrem Steuerberater die steuerlichen Parameter und für Sie individuelle Optimierungsmöglichkeiten ab.

Gerne verkaufe ich Ihre Bestandsimmobilie im Vorfeld, um das gewünschte Eigenkapital für Sie zu generieren. Um einen sofortigen Projektbeginn zu ermöglichen, vermittele ich Ihnen für diesen Teil gerne eine Zwischenfinanzierung als variablen Kredit, welcher dann nach Verkauf der Bestandsimmobilie zeitnah und ohne Entschädigung abgelöst werden kann.

Grundstückskaufpreis		200.000,00 €	
Erwerbsnebenkosten	9%	18.000,00 €	
Baukosten bei Wohnfläche von	600	1.680.000,00 €	
Baunebenkosten		<u>180.000,00 €</u>	
Gesamtkosten		2.078.000,00 €	
Honorar Baubegleitung 8% + USt		<u>197.825,60 €</u>	
Gesamtaufwand für ihr Projekt		2.275.825,60 €	
<b>Gesamtaufwand je qm Wohnfläche</b>		<b>3.793,04 €</b>	
realistische Miete je qm Wohnfläche		12,00 €	Gesamtaufwand bis
<b>Gesamtmiete Objekt</b>		<b>7.200,00 €</b>	Volltilgung ( 372 Raten
daraus finanzierbarer Betrag (6% Annuität)		1.440.000,00 €	zuzüglich Eigenkapital)
Eigenkapital bei monatlicher Rate von	- €	835.825,60 €	<b>835.825,60 €</b>
Eigenkapital bei monatlicher Rate von	1.000,00 €	635.825,60 €	<b>1.007.825,60 €</b>
Eigenkapital bei monatlicher Rate von	2.000,00 €	435.825,60 €	<b>1.179.825,60 €</b>
Eigenkapital bei monatlicher Rate von	3.000,00 €	235.825,60 €	<b>1.351.825,60 €</b>
Eigenkapital bei monatlicher Rate von	4.000,00 €	35.825,60 €	<b>1.523.825,60 €</b>

### **Fälligkeit der Honorarzahungen:**

Bei Auftragserteilung 10%

Bei Einreichung Bauantrag 10%

Bei Erhalt der Baugenehmigung 10%

Bei Fertigstellung Bodenplatte 10%

Bei Fertigstellung Dachstuhl 10%

Bei Fertigstellung geschlossener Rohbau 10%

Bei Fertigstellung Endinstallationen Elektro, Sanitär, Heizung 10%

Bei Fertigstellung Bodenbeläge, Küchen, Malerarbeiten 10%

Bei Fertigstellung Außenanlagen 10%

Bei Vollvermietung 10%