



Dresden - die Metropole an der Elbe

Renditeimmobilien ohne Kapitaleinsatz möglich

# Dresden bietet für Kapitalanleger großartige Chancen

„Stellen Sie sich vor, es gibt Geld zu verdienen – und kaum einer sieht’s“.

Mit diesem Satz startete zuletzt „Capital“ den Beitrag „Wachsende Werte“, mit dem die renommierte Finanzzeitschrift auf die derzeitigen Perspektiven für Anleger im Immobilienmarkt aufmerksam machte. Stellen Sie sich einmal vor, Ihre Anleger könnten nahezu ohne eigenen Kapitaleinsatz von hochwertig sanierten Kapitalanlagen profitieren.

Das wäre doch ein Gespräch wert.

## Willkommen in Dresden

Dresden, die Stadt August des Starken, symbolisiert durch die wiedererstandene Frauenkirche, steht für die grandiose europäische Mischung aus Tradition und Fortschritt. Die Metropole an der Elbe strahlt Potenzial, Lebensfreude und Innovationsfähigkeit aus. Mit einem Wirtschaftswachstum von 4,7 Prozent und einem Arbeitsplatzzuwachs seit 2002 von mehr als 6000 Stellen, der niedrigsten Arbeitslosenquote in Sachsen und eine der niedrigsten in ganz Ostdeutschland steht Dresden für eine positive Zukunftsentwicklung. Rund 490.000 Menschen leben hier. Die Einwohnerzahl ist – was untypisch ist für die Neuen Bundesländer – wachsend. Über 41.200 Unternehmen bestimmen dabei die Wirtschaftsstruktur Dresdens, die sich durch große Branchenvielfalt auszeichnet. Die stärksten Branchen sind hierbei die Mikroelektronik, die Informations- und Kommunikationstechnologie (49 % Anteil am Umsatz) und der Maschinen- und Fahr-

zeugbau einschließlich der Luft- und Raumfahrtindustrie (21 % Anteil am Umsatz). Die Technische Universität und die Hochschule für Technik und Wirtschaft sorgen für ausreichenden Nachwuchs an qualifizierten Arbeitskräften. Damit gehört Dresden zu den dynamischsten Wirtschaftsstandorten Europas. So ist die Elbmetropole die größte europäische Wachstumsregion auf dem Gebiet der Halbleitertechnologie (McKinsey) und weltweit einer der wichtigsten Entwicklungsstandorte für Speicherchips. Unternehmen wie Multimedia Software GmbH und IBM, SAP und Newtron AG sind hier vertreten. Bekannt ist Dresden auch durch die gläserne Fabrik, in der die Volkswagen AG u.a. den Phaeton produzieren lässt.

## Die Postsiedlung Dresden: Ein besonderes Projekt – hochwertig saniert

Die Postsiedlung Dresden liegt in einer der gefragtesten Gegenden der Stadt. Sie befindet sich dicht am dörflichen

## Profi Partner Gruppe

Profi Partner AG, GrundStein Bauträger GmbH und together GmbH – sämtliche Leistungen „aus einer Hand“. Erwiesene Zuverlässigkeit, Solidität und Stilgefühl bei der liebevollen Rekonstruktion speziell denkmalgeschützter Bauten sorgt für zahlreiche zufriedene Kunden. So kann die Unternehmensgruppe auf einen Gesamtumsatz aus Wohnungsverkäufen zwischen 1995 und 2005 von 395 Millionen Euro verweisen. Hiervon konnte alleine in 2005 ein Gesamtumsatz von gut 47 Millionen Euro erzielt werden.

Postsiedlung Dresden - Leben in schönem Ambiente mit hochwertiger Ausstattung



## Das Finanzierungskonzept – Kundenrechnung

### Liquiditätsbetrachtung für den Kunden...

- Zinsen p.a. aus Gesamtfinanzierung	- € 4.130,-
- Nicht umlagefähige Nebenkosten der WE	- € 542,-
+ Mieteinnahmen aus Wohnung + Stellplatz - Mietgarantie	+ € 4.325,-
= Unterdeckung p.a.	- € 347,-
<hr/>	
V+V	€ 125,-
Denkmal - AfA, lineare AfA, AfA Küche	€ 9.866,-
<b>Somit sind p.a. von der Steuer absetzbar</b>	<b>€ 9.991,-</b>

Bei einem Durchschnittssteuersatz (inklusive Soli + Kirchensteuer) von 38 % bekommt der Kunde eine Steuererstattung von € 3.797,-

**Ihr Kunde hat somit einen Überschuss vor Tilgung von 3.450,- p.a.**

Die Tilgung des KfW - Darlehens (€ 2.260,- p.a.) abgezogen, hat der Kunde einen Überschuss von € 1.190,- p.a.

Damit kann das restliche Darlehen zusätzlich mit ca. 1,6 % p.a. getilgt werden!!!

### Die Objekthighlights in Kürze:

- Sechs rechtlich eigenständige Wohnungseinheiten mit insgesamt 203 Wohneinheiten in neun Häusern / **Kaufpreis pro qm € 1.590,-** / Parkgrundstück mit ca. 31.000 m<sup>2</sup>.
- Wohnungsgrößen zwischen 62 und 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche – alle Wohnungen mit Balkon, Einbauküche und Pkw-Stellplatz
- Hochwertige Innenausstattung – Eichenmassivparkett, digitales Kabelnetz, bodengleiche Duschen, alle Wohnungen mit Loggia/Balkon, u.v.m.
- Bauhausarchitektur mit Denkmalabschreibung (ca. 85 % des Kaufpreises) nach § 7i EStG – Bestätigung des Denkmalschutzes liegt vor.
- Toplage in Dresden-Strehlen (800 Meter zur technischen Universität, 900 Meter zum Großen Garten)
- Vollfinanzierung des Kaufpreises mit KfW-Darlehen möglich – **durchschnittlicher Zinssatz (10 Jahre Festschreibung, 100 % Auszahlung) 3,33 %!**
- Durch den TÜV, Bau und Betrieb wird die Qualität der Sanierung baubegleitend sichergestellt und die Abnahme vorgenommen.
- Eine angemessene und direkt nach dem Verkaufsabschluss bzw. der Finanzierung erfolgende Dotierung zählt ebenfalls zum Erfolgspaket hinzu!

Kern des Stadtteils Strehlen, in unmittelbarer Nähe zum größten Park der Stadt, dem Großen Garten. Die Postsiedlung ist mit neun Gebäuden mit insgesamt 203 Wohnungen ein architektonisches Kleinod der Stadt. Die denkmalgeschützten Häuser werden dabei behutsam und komplett modernisiert, um sie im alten Glanz wieder erstrahlen zu lassen. Die Wohnungsgrößen betragen zwischen 57 und 102 Quadratmeter. Die Innengestaltung ist hochwertig ausgestattet mit neuen Bädern, Parkettböden

und Balkonen (siehe Fotos). Die Kaufpreise betragen 1.590 Euro je Quadratmeter zuzüglich der Kosten für einen Stellplatz und eine Einbauküche (3.490 Euro). Auf den Sanierungsaufwand kann die volle Abschreibung vorgenommen werden. Die Überwachung der Bauarbeiten erfolgt durch den TÜV Süd – und zwar während der gesamten Bauphase.

Für Anleger rechnet sich dieses Investment faktisch von alleine (siehe Musterberechnung oben). ■



**Kontakt**  
**PROFI PARTNER AG**  
Sollner Straße 36  
81479 München  
Tel. 089 / 514 15 - 0  
Fax 089 / 514 15 70  
info@profi-partner.de  
www.postsiedlung-dresden.de  
www.profi-partner.de

