



InvestBook

LEITFADEN FÜR NACHHALTIGE
UND STEUEROPTIMIERTE
IMMOBILIENINVESTMENTS

INHALT

Raumkonzept des Hauses	4
Beispielfotos	5
Grundrisse & Schnitte Doppelhaus.....	6
Ansichten Doppelhaus	8
Grundrisse Reihenhaus	12
Ansichten & Schnitt Reihenhaus	14
Ausstattung & Benefits	16
Merkmale & Vorzüge.....	17
Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Abschreibungen	20
Abschreibungsverlauf über 10 Jahre	21
Sicher und transparent bauen: Ihr Schutz bei jedem Bauabschnitt.....	22
Das Micon-Kundenportal	24



Sie möchten wissen, wie unser Konzept für Doppel- und Reihenhäuser als Kapitalanlage funktioniert? In unserem kurzen Erklärfilm zeigen wir Ihnen anschaulich wie ein nachhaltiges Investment entsteht – kompakt, verständlich und Schritt für Schritt erklärt.

Scannen Sie einfach den QR-Code und starten Sie jetzt Ihre Investitionsreise.



Die MICON GmbH, gegründet von mir, Mathias Kuper, im Jahr 2010, hat sich als verlässlicher Partner im Immobilienbestandshandel, der Bestandsentwicklung und der Entwicklung von Baugebieten etabliert. Unser besonderes Augenmerk liegt mittlerweile auf der Konzeption und Umsetzung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern, die durch ihre durchdachte Architektur und der sorgfältigen Ausführung sowohl langfristige Wertstabilität als auch attraktive Mietrenditen versprechen.

Mit über 22 Jahren Erfahrung in der Immobilienbranche und einer starken Zusammenarbeit mit regionalen Bankpartnern stehe ich für Verlässlichkeit und fachliche Kompetenz.

Ich freue mich darauf, Sie bei der Verwirklichung Ihres nächsten erfolgreichen Immobilieninvestments zu begleiten und Ihnen zu helfen, Ihre finanziellen Ziele zu erreichen.

Herzlichst,
Ihr Mathias Kuper

RAUMKONZEPT DES HAUSES



HAUSVARIANTE

Doppelhaushälfte – ohne Keller
Reihenhaus – ohne Keller
[Bsp., Anpassung an Bebauungsplan]



ERDGESCHOSS

- Eingangsfoyer
- Offener Wohn-Essbereich mit Terrassenzugang
- Moderne Wohnküche
- Komfort-Gäste-WC mit Dusche
- Praktischer Hauswirtschaftsraum



OBERGESCHOSS

- Helles Tageslicht-Bad
- Flexibel nutzbar: Kinder- oder Home Office-Zimmer
- Hauptschlafzimmer

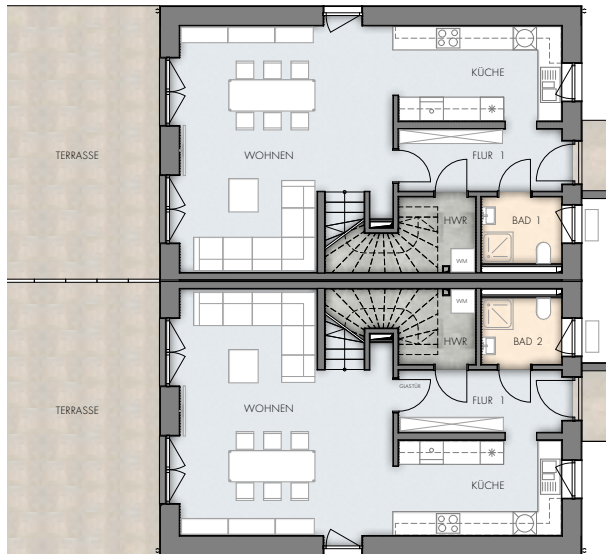


VISUALISIERUNGEN

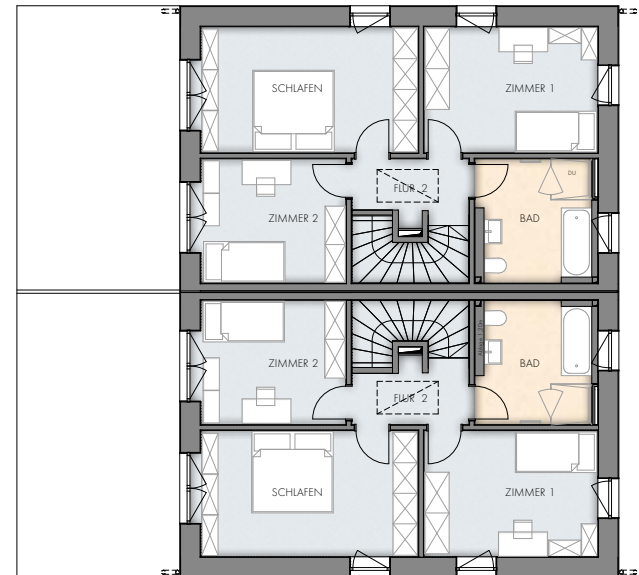


GRUNDRISSSE & SCHNITTE

Doppelhaus

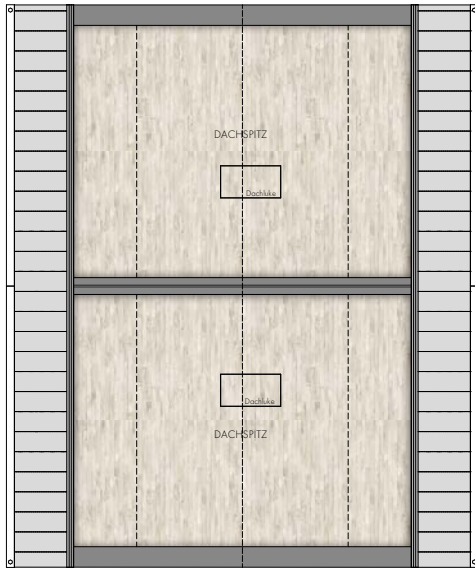


Beispielgrundriss Erdgeschoss
Variante DH 1 und DH 2

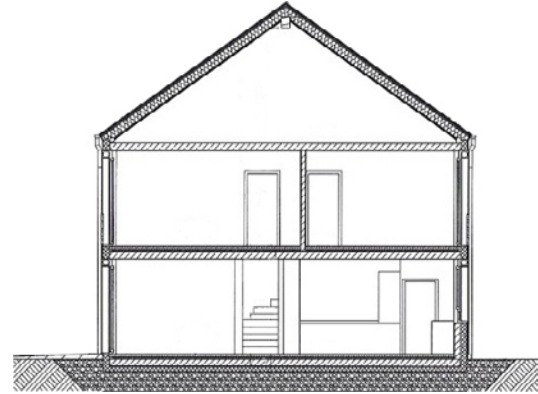


Beispielgrundriss Obergeschoss
Variante DH 1 und DH 2

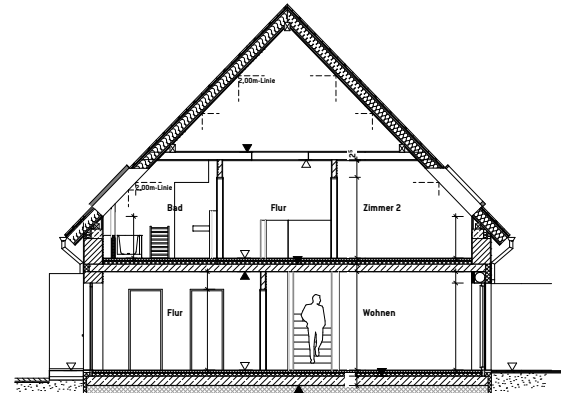




**Beispielgrundriss Dachspitz
Variante DH 2**



Schnitt Variante DH 1

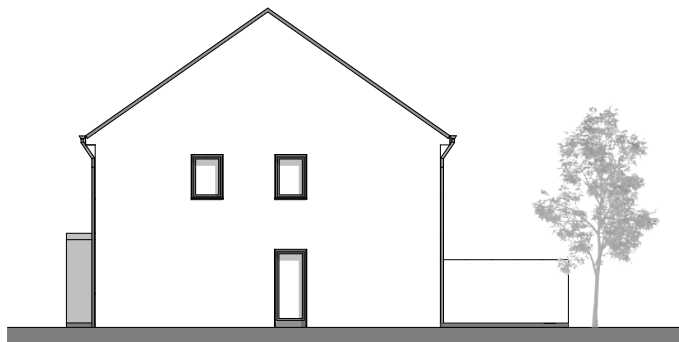


Schnitt Variante DH 2

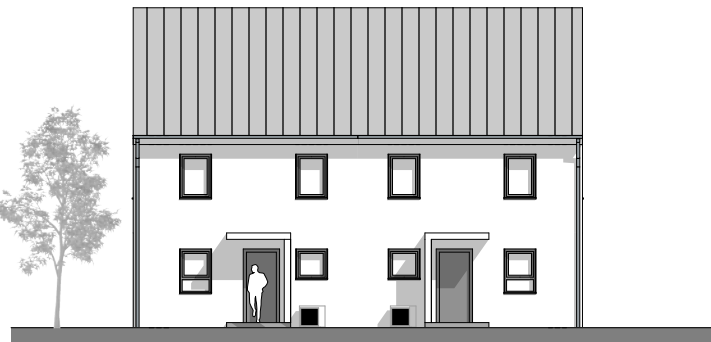


ANSICHTEN

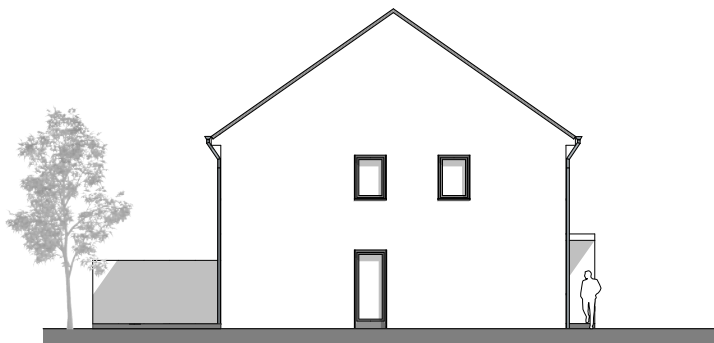
Doppelhaus



Ansicht Nord Variante DH 1



Ansicht Ost Variante DH 1



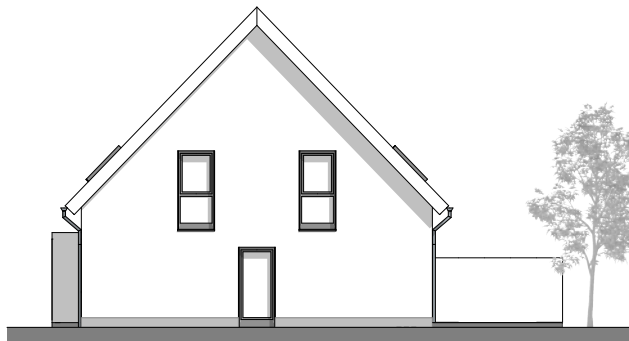
Ansicht Süd Variante DH 1



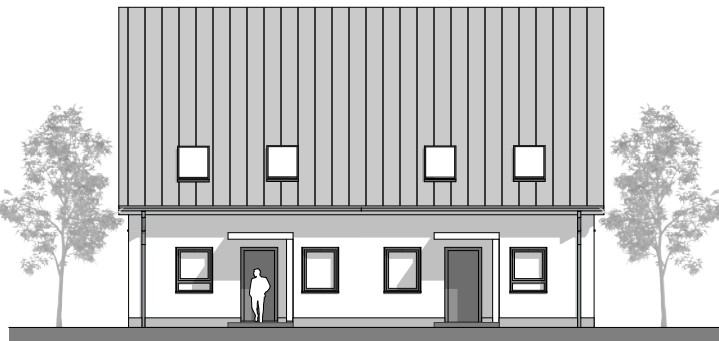
Ansicht West Variante DH 1

ANSICHTEN

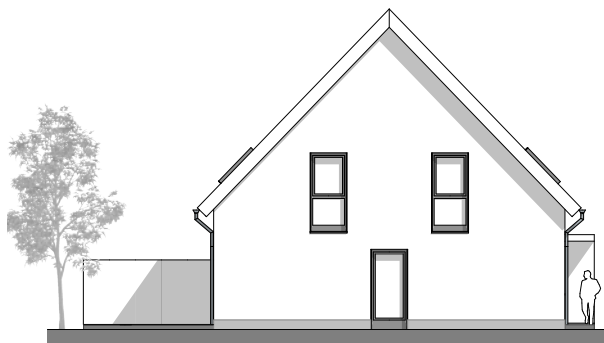
Doppelhaus



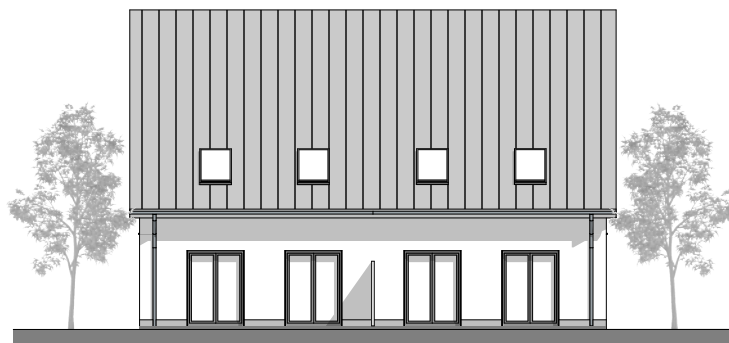
Ansicht Nord Variante DH 2



Ansicht Ost Variante DH 2



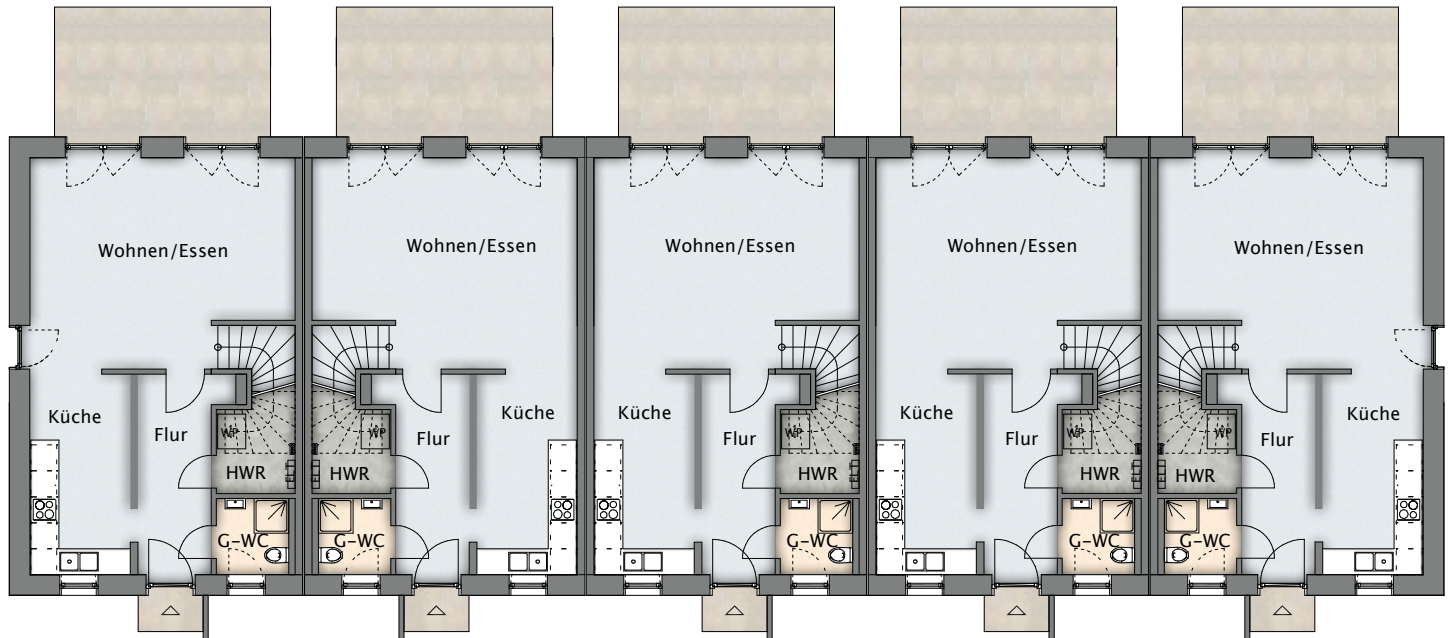
Ansicht Süd Variante DH 2



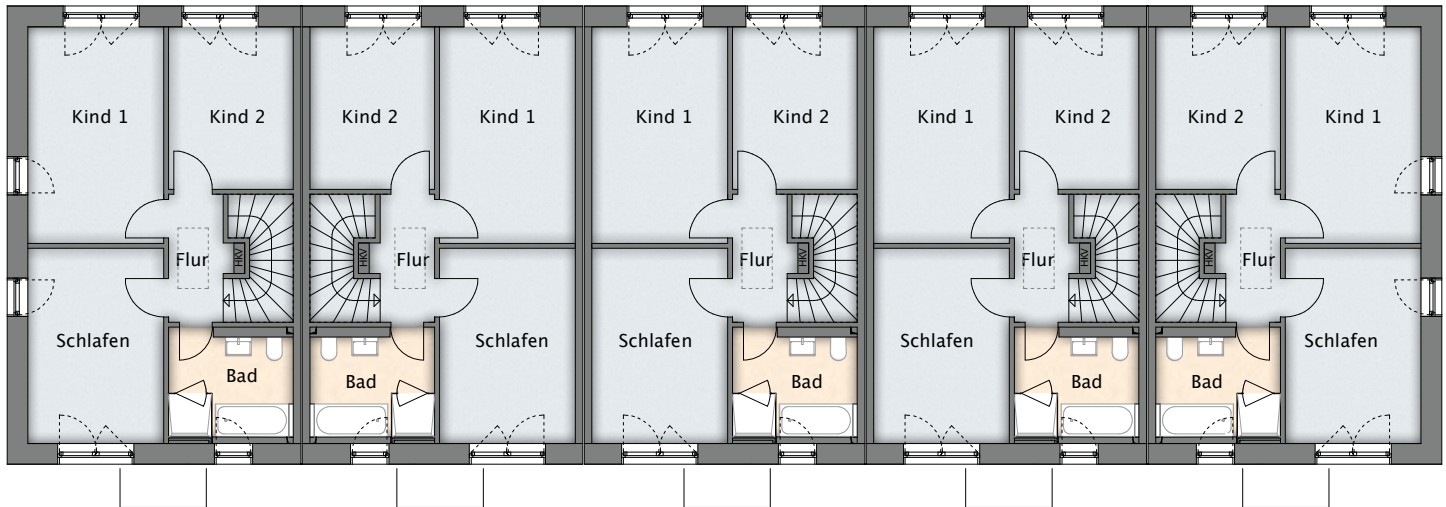
Ansicht West Variante DH 2

GRUNDRISSSE

Reihenhaus



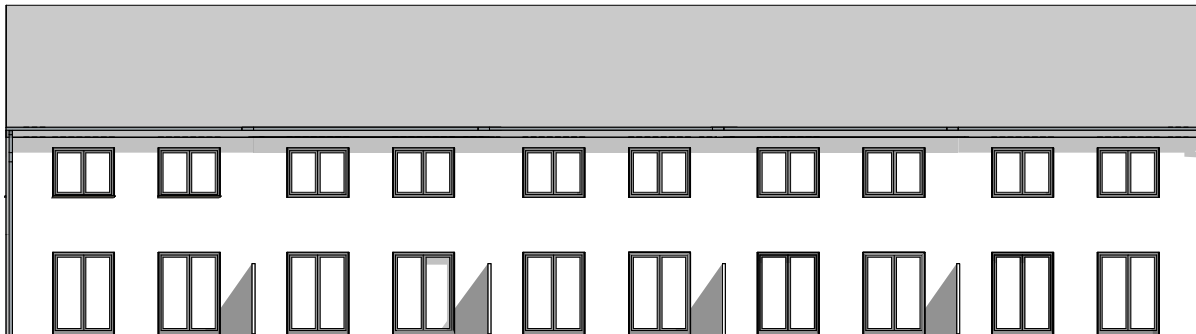
Beispielgrundrisse Erdgeschoss RH



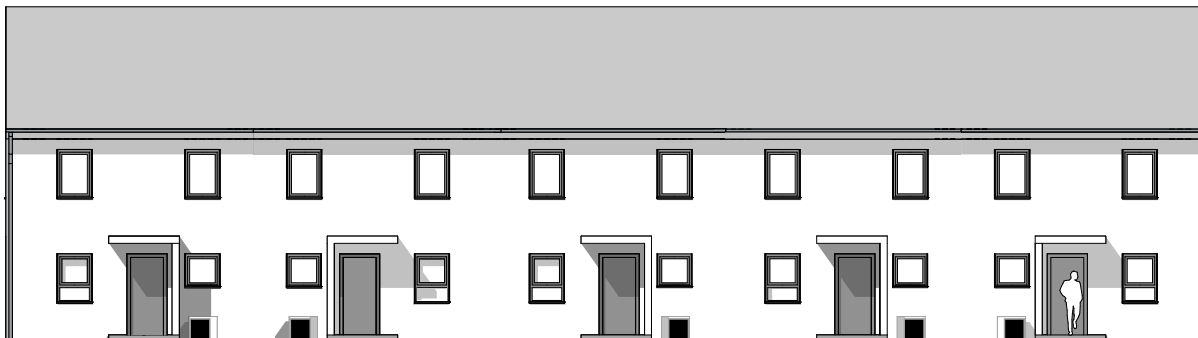
Beispielgrundrisse Obergeschoss RH

ANSICHTEN

Reihenhaus



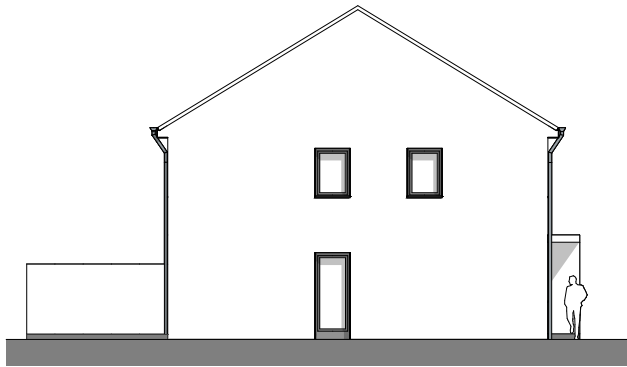
Ansicht Gartenseite RH



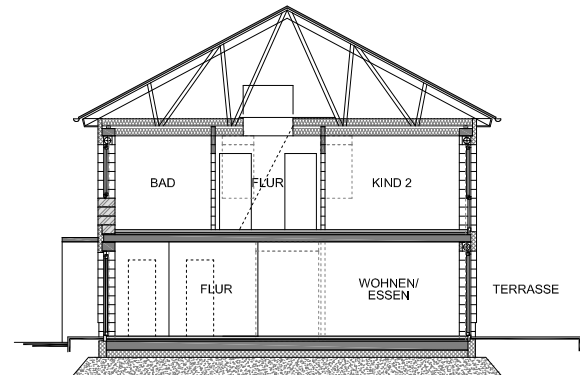
Ansicht Straßenseite RH

ANSICHT & SCHNITT

Reihenhaus



Ansicht Giebel RH



Schnitt RH

AUSSTATTUNG & BENEFITS



FESTPREISGARANTIE

Angebot zu festen Preisen – keine versteckten Kosten.



INKLUSIVE GRUNDSTÜCK

Das Grundstück ist Bestandteil des Festpreises



NUR 40 % PRIMÄRENERGIEBEDARF

im Vergleich zum GEG Referenzgebäude – QNG-zertifiziert



MASSIVBAUWEISE

Massivbauweise (Porenbeton, Mauerwerk oder Stahlbeton)



LUFTWÄRMEPUMPE

Moderne und umweltschonende Versorgung im gesamten Haus.



FUSSBODENHEIZUNG

Wohlige Wärme im Erdgeschoss und Obergeschoss.



BADAUSSTATTUNG

Hochwertige, langlebige deutsche Markenprodukte der Firmen Grohe, Villeroy & Bosch etc.



ELEKTRISCHE ROLLLÄDEN AN ALLEN FENSTERN

Sicherheit und Bequemlichkeit auf Knopfdruck.



PHOTOVOLTAIK UND WALLBOX

Nachhaltigkeit durch PV-Anlage inklusive Batterie und Wallbox am Stellplatz

MERKMALE & VORZÜGE

1. ENERGIESTANDARDS & NACHHALTIGKEIT



NIEDRIGE ENERGIEKOSTEN, HOHE AUTARKIE

Durch den selbst erzeugten Solarstrom fallen die Energiekosten gering aus. Somit ist eine hohe Eigenversorgungsrate für Haushalt, Heizung und E-Auto möglich.*



NACHHALTIKEIT

Dank des energieeffizienten Standards entfällt die CO2-Abgabe, was zu geringeren Betriebskosten und einem gesteigerten Investitionswert führt.



ZUSÄTZLICHE EINNAHMEQUELLE

Die Photovoltaikanlage eröffnet eine zusätzliche Einnahmequelle, entweder durch direkten Verkauf des produzierten Stroms an Mieter* oder durch Einspeisung ins Netz, was die Rendite weiter optimiert.



ZUKUNFTSSICHER

Durch die nachhaltige Bauweise und die Verwendung moderner Technologien sichern Sie sich langfristig Vorteile für Ihre Immobilie.

** Voraussetzung ist ein abgeschlossener Mietvertrag*

2. MIETERSTRUKTUR & NACHFRAGE

MIETER ALS POTENZIELLE KÄUFER

Die hohe Chance, dass Mieter langfristig Interesse am Kauf der Immobilie entwickeln, vereinfacht den späteren Verkaufsprozess und bietet zusätzliche Flexibilität für Sie als Investor.

GERINGE FLUKTUATION

Familienfreundliche, großzügige Häuser fördern langfristige Mietverhältnisse – dadurch bleiben Mieter länger, Leerstand wird vermieden und Ihre Einnahmen bleiben stabil.

SELTENE MIETBARE DOPPELHAUSHÄLFTEN

Die Seltenheit von mietbaren Doppelhaushälften und Reihenhäusern steigert die Nachfrage erheblich.



3. VERWALTUNGSaufWAND & KOSTENREDUZIERUNG

DIREKTE ABRECHNUNG MIT VERSORGERN

Durch die direkte Abrechnung zwischen Mietern und Versorgern entfällt ein Teil des Verwaltungsaufwands, was Zeit und Kosten spart.

KEINE WEG-KOMPLEXITÄT

Die fehlende Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) macht die Verwaltung einfacher und reduziert sowohl die rechtlichen als auch die organisatorischen Anforderungen.

KEINE INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE ERFORDERLICH

Da keine WEG vorhanden ist, entfällt die Verpflichtung zur Ansparung einer Instandhaltungsrücklage – das reduziert laufenden Kosten und erhöht die Liquidität.

4. STEUERVORTEILE

ATTRAKTIVE STEUERLICHE ANREIZE DURCH KfW 40 QNG

Der KfW 40 QNG-Standard ermöglicht umfangreiche steuerliche Vorteile wie die Inanspruchnahme von Sonderabschreibungen und die Option auf degressive Abschreibungen, was die Steuerlast erheblich mindert und die Investitionsrendite maximiert.



VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE INANSPRUCHNAHME VON ABSCHREIBUNGEN

1. DEGRESSIVE AFA

GELTUNGSBEREICH

Gilt ausschließlich für neu gebaute oder im Jahr der Fertigstellung erworbene Wohngebäude und Wohnungen.

BAUBEGINN UND KAUFVERTRAG

Der Baubeginn muss zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 liegen.

Beim Kauf einer Immobilie muss der Vertrag innerhalb dieses Zeitraums geschlossen sein, und der Erwerb muss im Jahr der Fertigstellung erfolgen.

2. SONDERABSCHREIBUNG FÜR MIETWOHNUNGSNEUBAU

ENERGETISCHER STANDARD

Neubauten müssen den Standardeffizienzhaus 40 (EH40) mit Nachhaltigkeitsklasse (QNG) erfüllen.

BAUKOSTENOBERGRENZE

Die Baukosten dürfen 5.200 Euro pro m² Wohnfläche nicht überschreiten.

FÖRDERFÄHIGE HERSTELLUNGSKOSTEN

Bemessungsgrundlage beträgt maximal 4.000 Euro pro m² Wohnfläche.

ABSCHREIBUNGSVERLAUF ÜBER 10 JAHRE

STEUERLICHE ABSCHREIBUNGSVORTEILE (AfA) BEIM KfW 40 QNG-NEUBAU

Für Neubauten im energetischen Standard KfW 40 QNG gelten besonders attraktive steuerliche Förderungen:

DEGRESSIVE ABSCHREIBUNG (§ 7 ABS. 5A EStG)

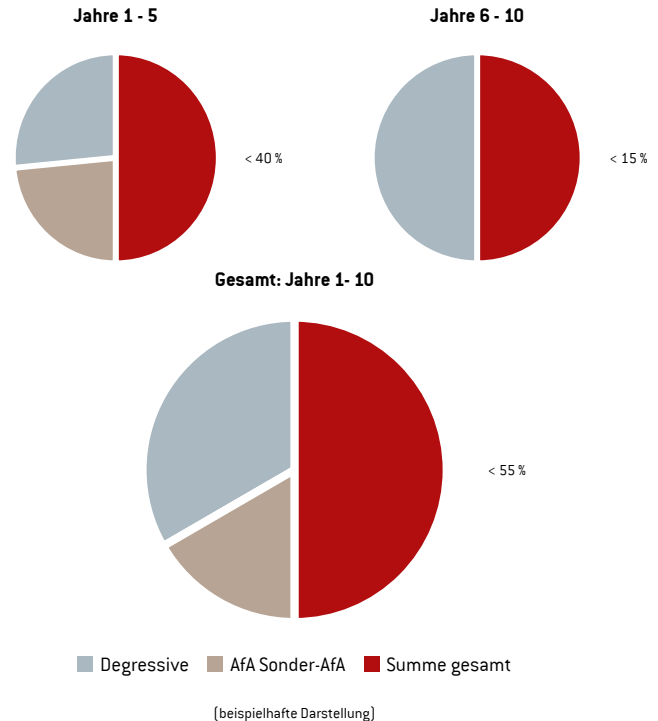
5 % jährlich vom jeweils verbleibenden Restwert dadurch profitieren Sie in den ersten Jahren von überdurchschnittlich hohen Abschreibungen.

SONDERABSCHREIBUNG (§ 7B EStG)

Zusätzlich können in den ersten vier Jahren jährlich 5 % der Herstellungskosten geltend gemacht werden unabhängig vom Restwert.

Insgesamt ergibt das 20 % Sonderabschreibung in kurzer Zeit.

Diese Kombination ermöglicht eine besonders schnelle steuerliche Geltendmachung der Investitionskosten und verbessert damit die Anfangsrendite deutlich.



SICHER UND
TRANSPARENT BAUEN:

**IHR SCHUTZ BEI JEDEM
BAUABSCHNITT**





ZAHLUNGEN NACH BAUFORTSCHRITT UND GESETZLICHER SICHERHEITSEINBEHALT

Die Zahlungen erfolgen gemäß dem Baufortschritt und den Vorgaben der Makler- und Bauträgerverordnung (MABV), was bedeutet, dass nur für bereits erbrachte Leistungen gezahlt wird. Zusätzlich gibt es einen gesetzlichen Sicherheitseinbehalt von 5 % der Baukosten, der ab der ersten Rate gilt und als Schutzpuffer für den Kunden dient. Der Bauleiter gibt jede Rechnung nach Baufortschritt frei, haftet dafür und dokumentiert den Baufortschritt zusätzlich bildlich. So wird sichergestellt, dass der Kunde stets nur für fertige Bauabschnitte zahlt und umfassend abgesichert ist.



ERFAHRENE PROJEKT- UND BAULEITUNG

Das Projekt- und Bauleitungsteam verfügt über umfangreiche Erfahrung im Bau von Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern und bringt entsprechend wertvolle Expertise mit, die dem Bauvorhaben zugutekommt. Durch die langjährige Praxis in ähnlichen Projekten wird eine reibungslose und qualitativ hochwertige Umsetzung sichergestellt.



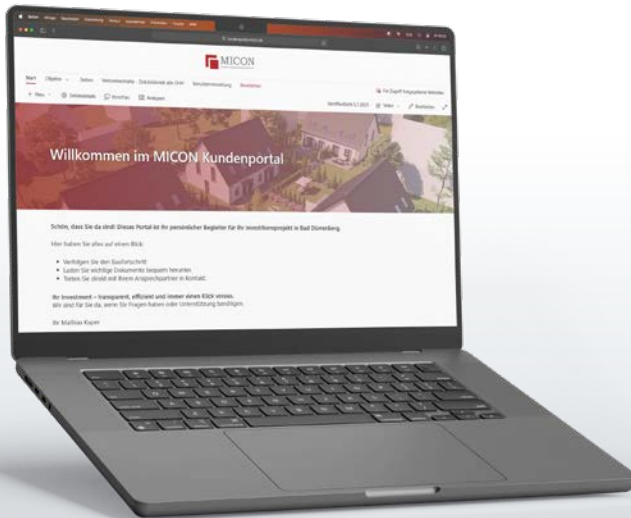
WEITERE ARGUMENTE FÜR EIN SICHERES GEFÜHL BEI DIESEM PROJEKT

- Baubegleitung durch den TÜV: Die unabhängige Prüfung durch den TÜV garantiert eine kontinuierliche Qualitätskontrolle und sorgt dafür, dass alle Bauphasen genauestens überwacht werden.
- Solide Partnerschaft: Die Finanzierung durch eine lokale Bank sowie die Einbindung erfahrener Prüforganisationen stärken das Vertrauen in die Seriosität und Sicherheit des Bauvorhabens.
- QNG Zertifizierung: Die Zertifizierung erfolgt über das Bau-Institut für Ressourceneffizientes und Nachhaltiges Bauen (BiRN) GmbH, was zusätzlich Sicherheit und Nachhaltigkeit garantiert.

Diese strukturierten und transparenten Abläufe gewährleisten ein hohes Maß an Sicherheit und geben dem Kunden ein gutes Gefühl und Vertrauen in das Bauprojekt.

DAS MICON-KUNDENPORTAL

Ihr digitaler Projektraum



Mit dem Micon-Kundenportal stellen wir Ihnen eine sichere, digitale Plattform zur Verfügung, über die Sie jederzeit transparent und individuell betreut werden. Sie haben jederzeit einen Überblick über relevante Dokumente und neue Projekte.

Ob Baufortschritt, Dokumentenzugriff oder persönliche Kommunikation – über unser Portal auf Basis von Microsoft SharePoint erhalten Sie eine geschützte Online-Umgebung mit strukturierten Informationen zu Ihrem Bauobjekt. Das Kundenportal wird Sie professionell durch alle Projektphasen begleiten.

SO FUNKTIONIERT DAS KUNDENPORTAL

• Individualisierte SharePoint-Seite

Sie erhalten einen persönlichen Zugriff auf Ihre geschützte Kundenmappe – keine Fremdeinsicht möglich

• Dokumentenablage

Zugriff auf alle relevanten Unterlagen:

- Grundbuchauszug
- notarielle Verträge
- Finanzierungsbescheide
- Zahlungsbestätigungen
- Baugenehmigungen
- Pläne und Schnitte

• Baufortschritt und Fotodokumentation

Regelmäßige Updates inklusive Fotos und Statusberichte zu jedem Bauabschnitt

• Aktuelle Hinweise und Termine

Wichtige Meilensteine, Fristen, Baubegehungen oder Übergabetermine auf einen Blick

• Kommunikationsverlauf

Klassische persönliche Kontaktinformation, Ansprechpartner mit Rufnummer hinterlegt

VORTEILE DES KUNDENPORTALS



DATENSCHUTZ UND SICHERHEIT

DSGVO-konform, Zugriff nur durch autorisierte Personen



STRUKTURIERTE UNTERLAGEN

Alle Dokumente übersichtlich abgelegt und jederzeit abrufbar



ZEITERSPARNIS

Kein lästiges Nachfordern – Sie sehen direkt, was verfügbar ist



TRANSPARENZ UND VERTRAUEN

Durch proaktive Kommunikation haben Sie Änderungen stets im Blick



PROJEKTBEGLEITUNG

Lückenlose Dokumentation vom Kauf bis zur Übergabe



SELF-SERVICE

Viele Fragen klären sich direkt über den Zugriff – weniger Rückfragen beim Vertrieb nötig



MOBILER ZUGRIFF

Auch per Smartphone oder Tablet bedienbar – ideal für unterwegs

IMPRESSUM

Herausgeber

MICON GmbH
Henricistraße 20, 04177 Leipzig

Entwurfsplanung

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Nadine Dumjahn
Täubchenweg 5, 04103 Leipzig

Visualisierung

Lisa Ege Immobilienvisualisierung
Lilienstraße 66, 71723 Großbottwar

Bildnachweis

freepik.com

Copyright

Dieses InvestBook darf ohne schriftliche Genehmigung durch die MICON GmbH, auch auszugsweise, nicht vervielfältigt, verändert oder anderweitig veröffentlicht werden.

Angabenvorbehalte

Obwohl die Angaben im InvestBook sorgfältig erstellt wurden, sind sie rechtlich nicht bindend. Allein maßgeblich sind die notariellen Dokumente (Kaufvertrag, Teilungserklärung, Grundlagenerkünde).



