

DR. CHRISTOPH
HÄGELE

Warum Sie mit unserer Erfahrung erfolgreicher investieren



Zwei starke Partner für Ihren Erfolg: Franz M. Sprenger (Potsdam) und Dr. Christoph Hägele (Stuttgart)

Pauschalisierte Anlageempfehlungen scheinen in den letzten Jahren die persönliche Beratung für Sachwertanlagen vollständig ersetzt zu haben. Die Finanzkrise hat etwas bewirkt, was es vor der Krise selten gab: Die Rückbesinnung auf erfolgreiche Investitionen in Immobilien.

Seit 1995 bietet Dr. Christoph Hägele seinen Kunden professionelle Unterstützung und individuelle Beratung, um mit denkmalgeschützten Immobilien nachhaltiges Vermögen zu schaffen. Seit 1995 blickt er auf über 400 zufriedene Kunden zurück. In den letzten 20 Jahren haben sich eine Anzahl prominenter Persönlichkeiten aus Wirtschaft, Politik und Medien für eine oder mehrere sanierte Altbauwohnungen von Dr. Christoph

Hägele entschieden. Sie alle eint der Wunsch nach professioneller Beratung und umfassender Betreuung. Immobilien bieten Sicherheit, hohe Erträge und eine sichere Altersvorsorge.

Als inhabergeführtes Unternehmen stehen Sie als Kunde bei ihm im Mittelpunkt. Nachhaltigkeit, Vertrauen und Kontinuität sind bei Dr. Christoph Hägele Teil der Firmenphilosophie. Nutzen auch Sie die Möglichkeit sich bei ihm unverbindlich über die Chancen eines komplexen Marktes zu informieren. Sie haben nichts zu verlieren außer der verpassten Gelegenheit.

Auf den nachfolgenden Seiten, erhalten Sie Einblick in unser Leistungsspektrum. **Schenken Sie uns zehn Minuten Ihrer Zeit und Sie erhalten das Wissen aus 20 Jahren Erfahrung.**

Dr. Christoph Hägele
Dipl.-Kfm., Immobilienökonom (ebs)

Paulinenstr. 47
70178 Stuttgart

Tel: 0177-7563247
Fax: 0711-50457225

E-Mail: ch@christophhaegele.de
www.christophhaegele.de

Full Service aus einer Hand

Denkmalgeschützte Immobilien als Kapitalanlage



Denkmalimmobilien von Dr. Christoph Hägele basieren immer auf der gleichen Grundlage: Dreißig, Siebzig, Hundert. Das sind die drei Zahlen, die Sie sich genauer ansehen sollten. 30 % des Preises Ihrer denkmalgeschützten Wohnung zahlt Ihr Mieter. 70 % sind steuerlich abschreibbar. 100 % ist die Sicherheit Ihrer Investition in einen Sachwert. Dies sind die drei Zahlen für Ihren Erfolg und Ihre sichere Zukunft in finanzieller Hinsicht. Dreißig, Siebzig, Hundert klingt nach einer einfachen Rechnung. Doch diese Rechnung geht nur dann auf, wenn Experten die Arbeit für Sie erledigen. Aus diesem Grund erhalten Sie bei uns ein Full Service Paket zu Ihrer denkmalgeschützten

Wohnung dazu. Wir prüfen für Sie das Wert- und Mietsteigerungspotential Ihrer Wohnung, errechnen Ihren Steuervorteil und empfehlen Ihnen eine renommierte Hausverwaltung, zum langfristigen Werterhalt Ihrer Immobilie. Gerne vertreten wir Sie auch in den Gesprächen mit der finanzierenden Bank. Unser Full Service Paket beginnt mit der ersten Besichtigung und reicht bis zum Wiederverkauf nach frühestens 12 Jahren und der damit verbundenen steuerfreien Gewinnausschüttung. Denkmalimmobilien an Wachstumsstandorten mit Full Service Paket erwirtschaften sichere Mieterträge, sparen Steuern und zählen zu den sichersten Kapitalanlagen ihrer Klasse.

*Dipl.-Ing. Anja Reinsperger (Potsdam)
vermietet seit zehn Jahren erfolgreich
Denkmalimmobilien im gehobenen
Marktsegment.*



Mieteinnahmen

30%

Etwa ein Drittel des Kaufpreises der Wohnung erwirtschaften Sie durch Mieteinnahmen in 12 Jahren.

Abschreibung

70%

Bis zu 70 % des Wohnungskaufpreises sind abschreibbar gem. § 7i EStG oder 7h EStG.

Sicherheit

100%

Kaum eine andere Anlageklasse bietet das gleiche Maß an Sicherheit wie die Investition in eine Denkmalwohnung an einem Wachstumsstandort. 100 Quadratmeter bleiben 100 Quadratmeter.

Sechs Punkte, wie sich Investitionen bei Dr. Christoph Hägele für Kunden gelohnt haben



- 
- 1.** *Denkmalimmobilien von Dr. Christoph Hägele performen langfristig. Seit dem Jahr 2000 haben wir unseren Kunden das Wachstum von Kauf- und Mietpreisen in Berlin und Potsdam prognostiziert. Heute gehören Eigentumswohnungen in Berlin und Potsdam zu den beliebtesten Renditequellen professioneller Anleger. Die Miet- und Kaufpreise haben sich in den letzten 12 Jahren in diesen Städten fast verdoppelt.*
 - 2.** *Denkmalimmobilien von Dr. Christoph Hägele gewinnen an Wert. 2009 erwarben unsere Kunden zum Beispiel Wohnungen in der Raabestraße, Berlin-Prenzlauer Berg. Drei Jahre später kosteten vergleichbare Wohnungen dort bereits über 30 % mehr.*
 - 3.** *Denkmalimmobilien von Dr. Christoph Hägele sparen Steuern. Bisher konnten wir für alle Kunden die prognostizierten steuerlichen Abschreibungen erzielen. Das maximiert die Gesamtrendite der Investition.*
 - 4.** *Denkmalimmobilien von Dr. Christoph Hägele erhalten günstige Finanzierungen. Unsere Immobilien werden bei deutschen Großbanken zu 100 % eingewertet und die Finanzierungen für unsere ausgewählten Objekte sind bis zu 15 % Prozent günstiger als im Marktdurchschnitt.*
 - 5.** *Denkmalimmobilien von Dr. Christoph Hägele machen Kunden zufrieden. Deshalb erwerben unsere Kunden häufig nach einigen Jahren eine weitere Wohnung zur Kapitalanlage.*
 - 6.** *Denkmalimmobilien von Dr. Christoph Hägele halten mehr als versprochen. Unsere Wohnungen erwirtschaften im Durchschnitt etwa 20 % mehr Miete, als zum Zeitpunkt des Erwerbs kalkuliert.*

Investitionsstandort Potsdam

*Potsdam ist da, wo Berlin
am schönsten ist*





Potsdam wächst

Potsdam ist die exklusive Schwester Berlins. Statt arm und sexy ist Potsdam schön und reich. Wohl deshalb verlegt die deutsche Prominenz zumindest ihren Zweitwohnsitz hier her. Jauch, Joop und Springer sind Ihre Nachbarn.

Potsdam hat die höchste Wissenschaftlerdichte Deutschlands. Potsdam ist die familienfreundlichste

Stadt Deutschlands. Potsdam wächst und braucht deshalb rund 1.000 neue Wohnungen pro Jahr. Potsdam ist die Stadt mit der höchsten Lebensqualität in Ostdeutschland.

Potsdam besteht zu 50 % aus Wäldern, Wiesen und Parks, und Potsdam hat im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten die jüngsten Einwohner.*

Fakten

Einwohner (Hauptwohnung 2011):.....	156.906
Einwohner (Prognose 2020):.....	168.000
Zuzüge (Prognostiziert 2011 bis 2020):	9.982
Wohnungsbestand:.....	81.843
Wohnungsleerstand:.....	3,3 %
Zusätzlicher Wohnungsbedarf bis 2020 ca.:.....	11.000

* Datenquelle: „Gute Gründe“ in Potsdam zu investieren, herausgegeben von der Wirtschaftsförderung der Stadt Potsdam. Infos: www.potsdam.de





Berlin wächst

Wenn es in Europa einen „Place to be“ gibt, dann hier in Berlin. Keine andere Stadt ist so aufregend, hat so viele Gesichter und besitzt ein so großes Wachstumspotential. Unter professionellen Immobilienanlegern ist die Bundeshauptstadt seit 2007 der gefragteste Standort in ganz Deutschland, weit vor München und Hamburg.

Den internationalen Vergleich braucht Berlin ebenso wenig zu scheuen. Vor allem ausländische Investoren kaufen in Berlin „billig“ ein. Während die Immo-

bilien in den Metropolen von London bis Rom und von Lissabon bis Warschau ein Vielfaches kosten, ist Berlin noch immer günstig. Eine 120 qm-Wohnung im Pariser Künstler-Viertel Saint-Germain-des-Prés kostet im Durchschnitt 1,8 Mio. €. Das Berliner Pendant ist der Prenzlauer Berg mit einem Durchschnittspreis von etwa 500.000 €.

Mit jedem Pulsschlag der Stadt gewinnt Ihre Berliner Wohnung an Wert.

Fakten

Einwohner (Hauptwohnung 2011):.....3.501.872

Einwohner (Prognose 2020):.....3.607.910

Zuzüge:.....147.769

Wohnungsbestand:.....1,9 Mio.

Wohnungsleerstand marktfähiger Wohnungen:.....1,72 %

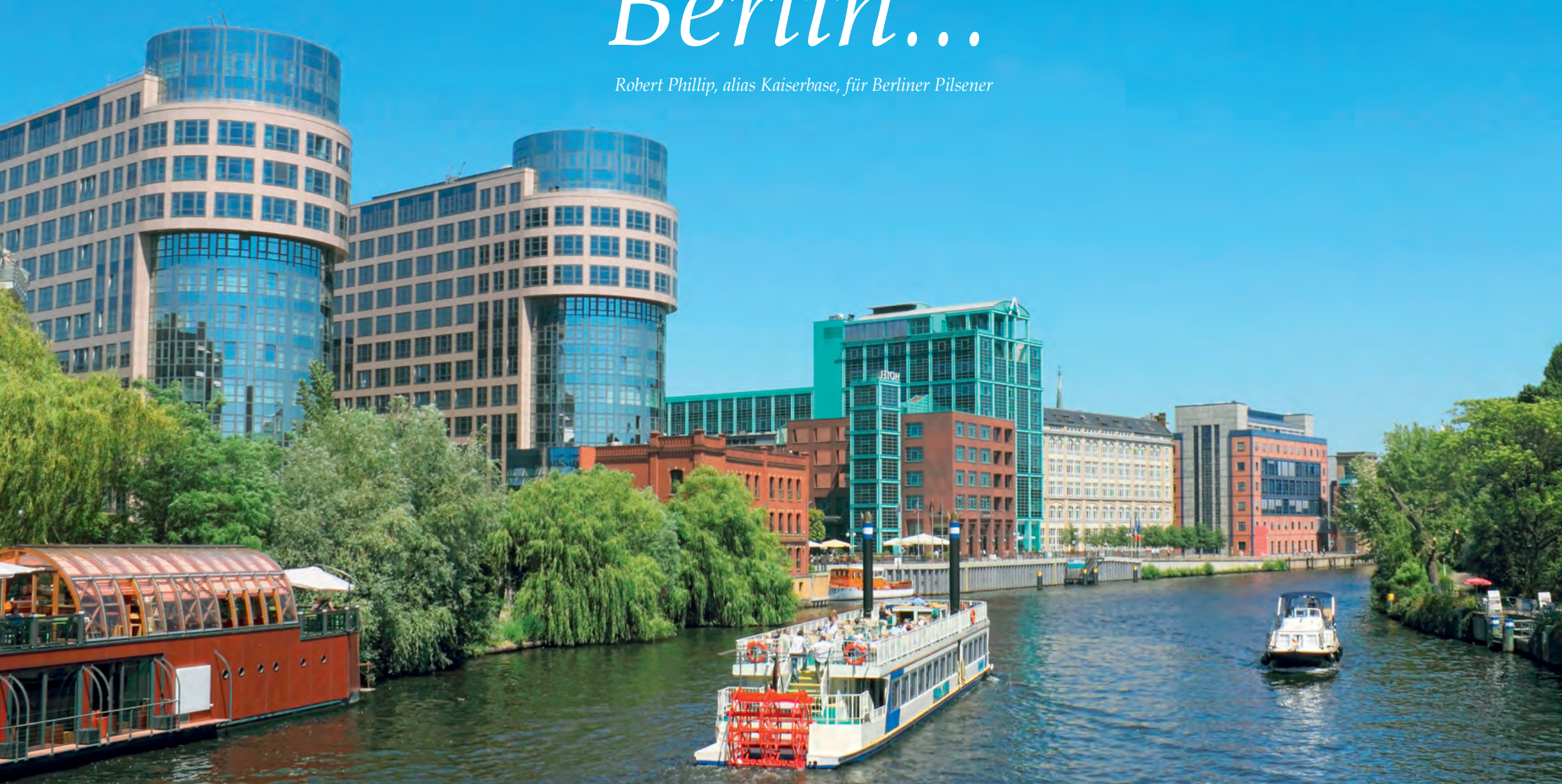
* Datenquellen: Amt für Wirtschaftsförderung Potsdam, Statistisches Landesamt Berlin/Brandenburg, Bertelsmann Stiftung, Investitionsbank Berlin, Berliner Mieterverein



Investitionsstandort Berlin

„Du bist so Wunderbar, Berlin...“

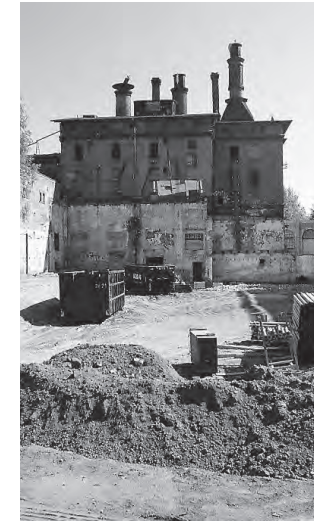
Robert Phillip, alias Kaiserbase, für Berliner Pilsener





*Beispiel einer Denkmalsanierung
in Potsdam – Von der Kleider-
kammer zum Chateau Palmeraie®*





*Beispiel einer Denkmalsanierung
in Berlin – Aus der Malzfabrik
werden die Hesperidenhöfe®*



Das sagen Kunden über uns



1. Warum haben Sie in der Mälzerei gekauft?

Die alte Mälzerei in Pankow ist ein besonderes Objekt. Schon bei meinem ersten Besuch der Liegenschaft war ich beeindruckt. Ich konnte mir gut vorstellen, hier zu leben.

2. Was hat Ihnen besonders gut gefallen?

Besonders gut gefallen hat mir die Lage der Wohnung und die Ausstrahlung des Gebäudes. Zwar schien das Sanierungsvorhaben mit Blick auf die sichtbare Gebäudesubstanz ein sehr ambitioniertes Vorhaben, aber der jetzt eingetretene und deutlich sichtbare Erfolg spricht für sich. Wie nah das jetzige Erscheinungsbild den Visualisierungen im Prospekt aus der Zeit vor der Bauphase ist, erstaunt mich immer wieder, lässt aber natürlich auch Rückschlüsse auf die sorgsame Planung des Vorhabens zu.

3. Wurden Ihre Erwartungen erfüllt?

Natürlich gab es an der einen oder anderen Stelle Kleinigkeiten, die nicht zu 100 Prozent optimal waren oder geregelt werden mussten, aber im Großen und Ganzen wurden meine Erwartungen voll erfüllt. Zur Phase des Wohnungserwerbs kann ich sagen, dass ich dank der sehr gut aufbereiteten Übersicht, über die Kosten, keine „Überraschungen“ hinsichtlich nicht eingeplanter finanzieller Belastungen erleben musste. Die auch den Eigennutzern zu Gute kommende Förderung der Investitionen in den Denkmalschutz durch Entlastung im Rahmen des jährlichen Lohnsteuerausgleichs war ein

weiteres Argument für die Investition.

4. Warum haben Sie sich von uns betreuen lassen?

Den Kontakt stellte eine gemeinsame Bekannte her. Im gemeinsamen Umgang schätze ich die Fairness und die Fähigkeit, auf die Besorgnisse des Gegenübers einzugehen. Dies, gepaart mit Sachkompetenz und Leidenschaft für die Bauprojekte, lässt für mich die Gespräche stets aufs Angenehmste verlaufen.

5. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Entscheidung?

Mit der Kaufentscheidung habe ich mich nicht leicht getan. Jeder, der in eine Liegenschaft investiert, kann - zumal wenn es die erste derartige Investition ist - wohl bestätigen, dass die finanzielle Bindung auf längere Zeit eine Festlegung bedeutet, die wohl überlegt sein will. Aber die ausführlichen Erläuterungen, die Rechenmodelle und die Übersichten zur Rentabilität haben mich schließlich darin bestärkt, das Risiko einzugehen. Jetzt bin ich wirklich froh darüber.

6. Würden Sie uns weiterempfehlen?

Aus eigenem Erleben kann ich die Beratung ohne Zweifel weiterempfehlen.

Henrik Iversen, Bundesministerium für Finanzen

Dr. Wolfgang Schuster

Oberbürgermeister von Stuttgart



Schwäbische Qualität

Bei der Besichtigung der Musterwohnung konnte ich selbst sehen, wo die Unterschiede zu anderen Sanierungsobjekten stecken bzw. welche Teile der Altsubstanz andere Sanierer eben nicht sanieren und lieber kostensparend verdecken und nicht anfassen, Hägele hingegen gründlich und in der Tiefe saniert. Insgesamt war ich mir bei meiner Entscheidung sicher, „schwäbische Qualität“ einzukaufen. **Meine Erwartungen diesbezüglich wurden voll erfüllt.**

Hanns-Eberhard Schleyer

Generalsekretär des ZDH, Berlin



Meine Erwartungen haben sich vor allem deshalb erfüllt, weil:

1. Die Wohnung eine zentrale innerstädtische Lage mit urbanem Flair aufweist, aber dennoch ruhig gelegen ist und durch die Entwicklung des Stadtquartiers überdurchschnittliche Wertsteigerungen zu erwarten sind.
 2. Die vorhandene Bausubstanz durch kompetente Fachleute sorgfältig und solide kernsaniert wurde.
 3. Die erworbene Altbauwohnung in einem Sanierungsgebiet die Nutzung von Steuervorteilen im Rahmen des Wohnungserwerbs ermöglicht.
- Dr. Christoph Hägele hat uns bei der Suche kompetent beraten und unterstützt. Besondere Anforderungen, die wir an die Wohnung gestellt haben – auch im Rahmen eines für uns veränderten Grundrisses – sind erfüllt worden. Auch nach Erwerb der Wohnung war er für uns jederzeit ein kompetenter Ansprechpartner.

Aufgrund meiner Erfahrung kann ich ihn deshalb nur weiterempfehlen.

Dipl.-Ing. Karl Heinz Schäfer

Entwicklungsingenieur Firma Audi, Neckarsulm



Ich bin seit nunmehr 12 Jahren zufriedener Kunde. Über diese lange Zeit hat sich ein starkes Vertrauensverhältnis entwickelt. Mein Immobilienberater weiß genau, worauf es bei einer Investition ankommt. Beim ersten Mal hatte ich mir sehr viele Gedanken gemacht. Jetzt, nach der dritten Wohnung, die ich gekauft habe, gehe ich damit wesentlich entspannter um, da ich weiß, dass alle Zusagen eingehalten werden. **Was mir besonders gefällt, ist, dass mein Immobilienberater sein Wort hält und auch nach dem Kauf für mich da ist.**

Christiane Gerboth

Fernsehmoderatorin beim Sender ProSiebenSat1



Mich beeindruckte neben der außergewöhnlichen Sanierungsqualität vor allem die Stimmigkeit des Gesamtkonzepts, wie Bauabwicklung, Betreuung in steuerlicher, finanzierungstechnischer Hinsicht und eine effiziente und gut funktionierende Hausverwaltung mit abgeschlossener Vermietabteilung, wenn notwendig. Meine Wohnung wurde innerhalb der vereinbarten Frist fertiggestellt und übergeben, die wenigen Mängel wurden umgehend abgearbeitet, und auch sonst gibt es bis heute keine nennenswerten Probleme mit meiner Wohnung. In finanzierungstechnischer und steuerlicher Hinsicht wurden ebenfalls alle Vorhersagen von Herrn Dr. Hägele erfüllt.

Ich bin eine zufriedene Kundin.

Familie Dr. Brauer

Zahnärzte, Schwäbisch Gmünd



1. Warum haben Sie in der Mälzerei in Berlin gekauft?

Wunderschönes Objekt mit einem absoluten Alleinstellungsmerkmal.

2. Was hat Ihnen besonders gut gefallen?

Es wirkt wie eine mittelalterliche Festung oder der Fels in der Brandung (Bildlich für eine Kapitalanlage in den turbulenten Zeiten).

3. Wurden Ihre Erwartungen erfüllt?

Voll und ganz. Wir freuen uns jedes Mal, wenn wir Fotos vom Objekt sehen oder dort zu Besuch sind.

4. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Entscheidung?

Sehr zufrieden!

5. Würden Sie uns weiterempfehlen?

Nicht nur würden, wir haben Sie bereits weiterempfohlen, und zwar aus vollster Überzeugung!

6. Sie haben zwei Jahre später eine weitere Denkmalimmobilie in Potsdam erworben. Was hat Sie dazu veranlasst?

Die persönliche Beratung bei maximaler Kompetenz. Auch nach dem Erwerb der Immobilie wird man freundschaftlich betreut.

Erfolgreiche Immobilienreferenzen unserer Kunden





DR. CHRISTOPH HÄGELE

Dipl.-Kfm., Immobilienökonom (ebs)
Paulinenstr. 47
70178 Stuttgart

Tel: +49 (0) 177 - 75 63 247
Fax: +49 (0) 711 - 50 45 72 25
E-Mail: ch@christophhaegele.de
www.christophhaegele.de
Finanzamt Stuttgart



Dr. Christoph Hägele ist Immobilienökonom (ebs) an der European Business School und Mitglied im Verband für Immobilienwirtschaft, der **Immoebs e.V.**

Er ist ebenfalls Finanzökonom (ebs) an der European Business School und Mitglied im Verband für Private Wealth Management und Finanzplanung, der **Finanzebs e.V.**

Als Absolvent der ESCP Europe-Wirtschaftshochschule Paris-Oxford-Berlin, mit den Abschlüssen Diplôme de Grande École, Master of Management und Dipl.-Kfm., ist er Mitglied im Ehemaligenverband **ESCP Europe Alumni Association**.

© Dr. Christoph Hägele 2012. Alle Rechte vorbehalten.

Reproduktion und Speicherung jeglicher Art nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers und der Autoren.

Bilder:

© Bernd Hiepe für die Bilder der Seiten: 3, 4, 5, 10, 11, 14 (außer links unten und rechts oben) und 15 (außer links unten).

© Franz M. Sprenger für die Bilder der Seiten: 1, 2, 6, 7, 12, 13, 14 (links unten und rechts oben) und 15 (links unten).

