



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

# Dimpfelstraße Leipzig

**Kaufpreis ab:**  
**147.000 EUR**

**PLZ** 04347

**Baujahr** 1885

**Objektart** Bestand



## Objektinformationen

Kernsanierung	2006
Etage	2. Obergeschoss
Anzahl der Zimmer	2
Wohnungsgrösse	53,71 QM
Beginn Mietverhältnis	01.03.2021
Kaltmiete je QM/Wfl.	6,52 €
Kaltmiete pro Monat	350,-- €
Hinweis	Mietsteigerungspotential vorhanden ab 2024
Nebenkostenvorauszahlung pro Monat	120,-- €
Besonderheiten	Balkon, Keller, keine Käuferprovision
Kaufpreis je QM/Wfl.	2.736,92 €
Instandhaltungsrücklage Stand 31.12.2019	11.246,71 €
Mtl. Hausgeld	186,-- €
Zuführung IHR Wohnung	322,28 € p.a.
Nicht umlagefähige Kosten	416,70 € p.a.
Miteigentumsanteil	55,26/1.000
Energiekennwert	109,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>147.000 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	2.205,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	5.145,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	735,00 EUR



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Summe der Nebenkosten\*:** 5,50 % **8.085,00 EUR**

---

**Gesamtkosten:** **155.085,00 EUR**

---

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





## Wiederherstellung des historischen Fassadenbildes







# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





## WOHNMARKTANALYSE

### Kurzanalyse – Ergebnisse ... iib Immobilien-Richtwert

ID 1177767 / Etagenwohnung Baujahr 1885 / 04347 Leipzig / Dimpfelstraße 27 / Stichtag: 13.04.2022



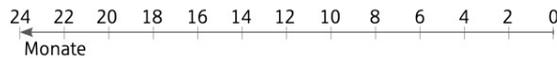
#### ANGEBOTSPREISE IN EURO PRO QUADRATMETER

Ø 12 Monate

**2.700,-€**

**2.400,-€**

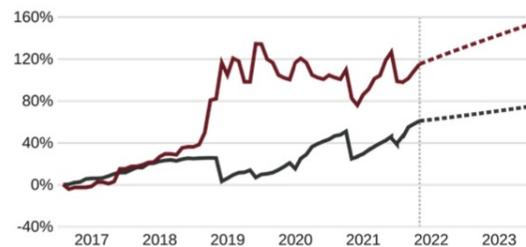
Ø 24 Monate



In **Leipzig Schönefeld-Abtnaundorf** liegt der durchschnittliche Preis der Angebote der letzten 12 Monate bei 2.700,- € / m<sup>2</sup>. In den letzten 12 Monaten ist er durchschnittlich um 11,72% gestiegen.

#### PREISTREND

**+22,0%**



— Stadtteil

— Stadt

In **Leipzig Schönefeld-Abtnaundorf** ist für den Wohnungswiederverkauf ein Aufwärtstrend von 22, % bezogen auf das Vorjahr zu erwarten.

#### ANGEBOTSDAUER IM Ø DER LETZTEN 12 MONATE



**47,4 Wochen**

Aus allen Angeboten der gängigen Immobilienportale ergibt sich bei marktangepassten Preisen in den letzten 12 Monaten eine durchschnittliche Angebotsverweildauer von 47,4 Wochen. bei marktangepassten Preisen.

#### iib IMMOBILIEN-RICHTWERT

**2.600,-€/m<sup>2</sup>**

basierend auf dem gesetzlichen Normverfahren zum Stichtag berechneter, tagesaktueller und mit Angeboten marktangepasster Objektwert.

#### ANGEBOTSPREISE INSGESAM

**2.300,-€/m<sup>2</sup>**



**2.900,-€/m<sup>2</sup>**

**ca. 2.600,- €/m<sup>2</sup>**

Etagenwohnung, Wohnfläche: 54 m<sup>2</sup>  
Dies entspricht einem Wert von 139.000,- €

**iib IMMOBILIEN-RICHTWERT**

**OFFENE FRAGEN?** | Mit welcher Abverkaufszeit ist zu rechnen? Mehr Infos erhalten Sie in der persönlichen Beratung Ihres Immobilien-Maklers.



## Berechnungsbeispiel Kapitalanlage

<b>Objekt:</b>	Dimpfelstraße 27 in Leipzig	<b>Baujahr</b>	1885	<b>Wohnfläche</b> 53,71 m <sup>2</sup>
<b>Kunde:</b>	Max Mustermann	<b>Wohnung</b> 08	2. OG	2-Zimmer

### Berechnung Finanzierungssumme (Erstes volles Vermietungsjahr)

<b>Kaufpreis</b>				
Wohnung				147.000,00 €
zzgl. Notar, Grundbuch	2,00%	+		2.940,00 €
Grunderwerbsteuer	3,50%	+		5.145,00 €
Eintragung Amtsgericht für die Grundschuld	0,50%	+		735,00 €
<b>Gesamtkaufpreis</b>		=		<b>155.820,00 €</b>
abzüglich Eigenkapital für Nebenkosten		-		8.820,00 €
abzüglich weiteres EK		-		
<b>Finanzierungssumme (=Annuitätendarlehen)</b>		=		<b>147.000,00 €</b>

### Überschussberechnung vor Steuer / Tilgung

Mieteinnahme kalt gemäß Mietvertrag (=6,52 € je m <sup>2</sup> /Wfl.)		+		4.200,00 €
jährl. Zinsbelastung 10 Jahre fest ø Zins	2,50%	-		3.675,00 €
jährl. Kosten gemäß WP 2022 € 416,70 zzgl. SE-Verw. € 300 (opt.)		-		716,70 €
jährl. Zuführung IHR gemäß WP 2021		-		322,28 €
<b>jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung</b>		=		<b>-513,98 €</b>
<b>jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung zu versteuern</b>		=		<b>-191,70 €</b>

### Steuerberechnung gemäß Steuertabelle 2022 (ledig)

<b>zu versteuerndes Jahreseinkommen</b>			<b>60.000,00 €</b>	
daraus Steuer			15.932,00 €	
plus jährlicher Ertrag			-191,70 €	
minus Abschreibung			2.423,20 €	
Gesamtkaufpreis zzgl. Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer	155.085,00 €			
abzüglich Grundstücksanteil ca. 37,50%	58.156,88 €			
Abschreibungsgrundlage	96.928,13 €			
davon Abschreibung 2,5%	2.423,20 €			
minus Werbungskosten (z.B. Fahrten zum Objekt)	ca.		500,00 €	
<b>neues zu versteuerndes Jahreseinkommen</b>			<b>56.885,10 €</b>	
daraus Steuer			14.630,00 €	
				<b>Steuervorteil 1.302,00 €</b>

### Steuerersparnis jährlich

zzgl. 5,5 % Soli			0,00 €
zzgl. 8,0 % KiSt	0		0,00 €
<b>Steuerersparnis jährlich gesamt</b>			<b>1.302,00 €</b>

### Ihr Aufwand für die Immobilie

jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung			-513,98 €
jährl. Steuerersparnis (Grundlage erstes Jahr)			1.302,00 €
jährlicher Ertrag vor Tilgung			788,02 €
<b>Ihr monatl. Ertrag vor Tilgung</b>	(s. Haftungsvorbehalt)		<b>65,67 €</b>

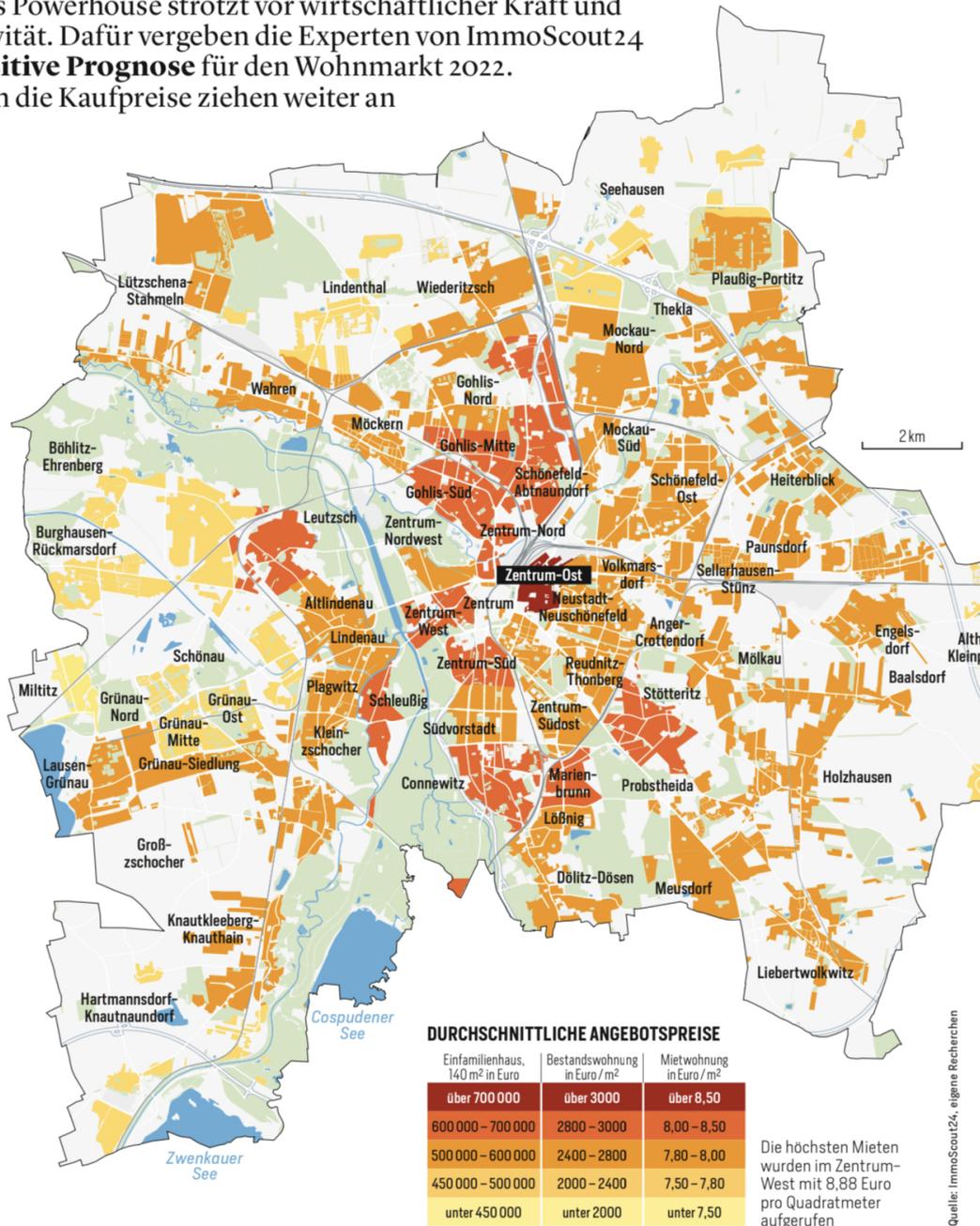
### Tilgung

anfänglich direkt von der Finanzierungssumme oder Endfälliges Darlehen mit Tilgungsersatzpolice evtl. Einsatz bereits vorhandener Verträge	1,75%	p.a.	--->	mtl.	214,38 €
<b>Ihr anfänglicher monatl. Aufwand inklusive Tilgung*</b>					<b>-148,71 €</b>
(*bis zur nächsten Mieterhöhung, Mieterwechsel, Eigentümerversammlung, usw.)					
<b>Eigenkapitalrendite</b>					<b>-5,83%</b>
(Nettomietsertrag p.a. - Darlehenszinsen p.a. = Jahresreinertrag (Jahresreinertrag : Eigenkapital) x 100 = Eigenkapitalrendite)					



# LEIPZIG

Sachsens Powerhouse strotzt vor wirtschaftlicher Kraft und Attraktivität. Dafür vergeben die Experten von ImmoScout24 eine **positive Prognose** für den Wohnmarkt 2022. Vor allem die Kaufpreise ziehen weiter an





**D**ie Mieten in Neubauten erreichten voriges Jahr 8,49 Euro je Quadratmeter in der Referenzwohnung mit zwei Zimmern und 70 Quadratmetern Wohnfläche. Das sind gerade einmal 1,24 Euro weniger als in Dresden, was vor allem an der großen Zahl an Studierenden unter den Mietern liegen dürfte, die etwas dämpfend auf die Preise wirken. Kaum spürbar ist der Unterschied zwischen beiden Standorten hingegen bei Bestandswohnungen: 7,16 Euro/7,72 Euro (Leipzig/Dresden). Auffallend sind jedoch die längeren Standzeiten für Mietofferten: 20 Tage waren sie in Leipzig geschaltet (Dresden 21 Tage). An demorts fanden sich viel schneller Mieter – wie in Greifswald nach nur vier Tagen, Rostock und Jena (5 Tage) oder in Berlin (6 Tage). Im Kaufmarkt gibt es das Referenzhaus (140 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 600 m<sup>2</sup> Grund) für 527 000 Euro als Neubau und für nur 11 000 Euro weniger als älteres Objekt. Seit vier Jahren verteuerten sich die Häuser alljährlich um 12,7 Prozent, womit die sächsische Metropole auch im bundesweiten Vergleich in die Spitzengruppe rückt.



Die günstigsten Standardhäuser Leipzigs ermittelte ImmoScout24 in Miltitz für 430 000 Euro

Kiesgrube Kleinpösna

## NEUER KAUFREKORD

Laut Gutachterausschuss sind in Leipzig 2021 Immobilien für 4,1 Milliarden Euro gehandelt worden – neuer Höchststand. Laut BNP Paribas Real Estate entfielen allein 1,4 Milliarden Euro auf Wohnimmobilien. Auf Einkaufstour sei ein „Mix aus Leipziguern und überregionalen Interessenten“, sagt Ralf Oberänder von Engel & Völkers Leipzig. Allerdings gehöre Bestand „natürlich vorwiegend überregionalen Eigentümern“. Dazu zählen vor allem Einzelpersonen aus dem Westen, Fonds, Investoren und auch Verwalter privater



In Heiterblick im Nordosten möchte Leipzig auf 31 Hektarn Fläche einen neuen Stadtteil mit rund 50 000 Wohnungen errichten. Baubeginn soll 2025 sein

Großvermögen. Laut Grundstücksmarktbericht der Stadt kamen zuletzt ein gutes Drittel der Käufer von Wohnungen aus Leipzig, 60 Prozent aus dem restlichen Deutschland, ein Prozent aus der EU und etwas mehr als ein Prozent aus dem Ausland. Die Einwohnerzahl erhöhte sich binnen eines Jahres um 5000 auf nun 610 000.

## WOHNUNGEN IM PAKET

Die Attraktivität Leipzigs begründet Oberänder so: „Im Gegensatz zu Städten wie Potsdam kann man hier größere Pakete einkaufen, Leipzig hat Masse.“ So wurden anstelle von Einzelwohnungen zumeist gleich Immobilienpakete im Wert zwischen 10 und 50 Millionen Euro verkauft. Das seien dann auch öfter mehrere Mehrfamilienhäuser auf einmal. Dazu habe die Stadt „einen guten Ruf, im Vergleich zu manch westdeutschen Städten noch relativ niedrige Quadratmeterpreise und ist dadurch lukrativ“. Ullrich Müller vom Immo-Makler Aengevelt hebt andere Vorteile hervor: „Es gibt auch noch eine etwas größere Auswahl und Verkaufsbereitschaft als zum Beispiel in Düsseldorf.“

Wichtig sei ebenfalls die Grunderwerbssteuer, die in Sachsen 3,5 beträgt und damit um drei Prozentpunkte niedriger ist als beispielsweise in Nordrhein-Westfalen. Müller sieht Leipzig bereits auf dem Weg „zum Immobilien-Hotspot“. Angetrieben werde diese Entwicklung maßgeblich auch durch Ansiedelungen und Erweiterungen der Life-Science-Branche, also Biotechnologie, Chemie,

Pharmazie und Medizin. „Neben Lagerhallen und Büros werden ebenso Labor- und Produktionsflächen benötigt, die jeweils spezielle Anforderungen erfüllen müssen“, so Müller. Wichtig für den Erfolg in diesem Segment seien Synergieeffekte mit branchennahen Unternehmen am Standort sowie auch mit Forschungseinrichtungen.

## ERBPACT WENIG ATTRAKTIV

„Die Preisobergrenze ist noch nicht erreicht“, meint Immobilienfachmann Ralf Oberänder. Je nach Immobilie hänge der Preis von der Mikrolage und der Qualität ab: „25 Jahre alte, gut sanierte und instand gehaltene Objekte sind logischerweise teurer als lieblos sanierte, abgewohnte Häuser.“ Der leer gefegte Grundstücksmarkt sei das große Problem. Der Quadratmeter habe sich seit 2015 von 137 Euro auf 301 Euro verteuert. „Das kann sich kaum jemand leisten, Familien ziehen ins Umland“, so Oberänder. Um gegenzusteuern, wolle das Rathaus nun 50 Flächen per Erbpacht vergeben. Bei zwei Tests in Probstheida fanden sich indes keine Bewerber.

Ungebrochen im Trend liegen Gründerzeithäuser, die allein zwischen 2015 und 2020 um 330 Prozent auf 1385 Euro pro Quadratmeter zulegten. Für die Immobilienspezialisten von Exporo ist hier Plagwitz noch ein Tipp: Im Zuge der Gentrifizierung der Südvorstadt verlagere sich deren lässige Klientel nach Plagwitz. „Wer in diesem Teil Leipzigs in Immobilien investieren möchte, sollte sich beeilen.“ ■

# 4,1

Milliarden Euro setzte im vorigen Jahr der gesamte Immobilienmarkt in Leipzig um – trotz Pandemie ein neuer Rekordwert



## Beschreibung

Investieren Sie an einem Standort mit besten Prognosen für die Zukunft. Mehr über die Stadt Leipzig erfahren Sie hier:

- [https://www.dropbox.com/sh/mt70e24iqajdb39/AAA7tJtOT7R\\_hKUC1hte6LDDa?dl=0](https://www.dropbox.com/sh/mt70e24iqajdb39/AAA7tJtOT7R_hKUC1hte6LDDa?dl=0)



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11