



**IMMOBILIEN**

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



## Güntherstraße Leipzig

**Kaufpreis:**  
**185.000 EUR**

**PLZ**        04177

**Baujahr**   1905

**Objektart**   Sanierter Bestand



## Objektinformationen

Komplettsanierung vom Haus	2007
Anzahl der Wohnungen	10
Wohnungsnummer	4
Etage	1. Obergeschoss
Wohnungsgrösse	74,33 QM
Anzahl der Zimmer	3
Miteigentumsanteil	111,17/1.000 MEA
Stand der Rücklagen zum 31.12.2022	45.322,08 €
Hausgeld gemäß WP 2024	302,-- € pro Monat
Zuführung IHR gemäß WP 2024	46,32 € pro Monat
Nicht umlagefähige Kosten gemäß WP 2024	54,25 € pro Monat
Beginn Mietvertrag	01.05.2015
Nettomiete/Monat (IST)	448,-- € / 6,03 € je QM/Wfl.
Nettomiete/Monat (SOLL)	515,20 € / 6,93 € je QM/Wfl.
Hinweis zur Sollmiete	Die Mieterhöhung wurde bereits ausgesprochen und ab 2024 zählt die Sollmiete
Energiekennwert	99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>185.000 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	2.775,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	5,50 %	10.175,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	925,00 EUR



<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>7,50 %</b>	<b>13.875,00 EUR</b>
--------------------------------	---------------	----------------------

---

<b>Gesamtkosten:</b>		<b>198.875,00 EUR</b>
----------------------	--	-----------------------

---

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# 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





**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**

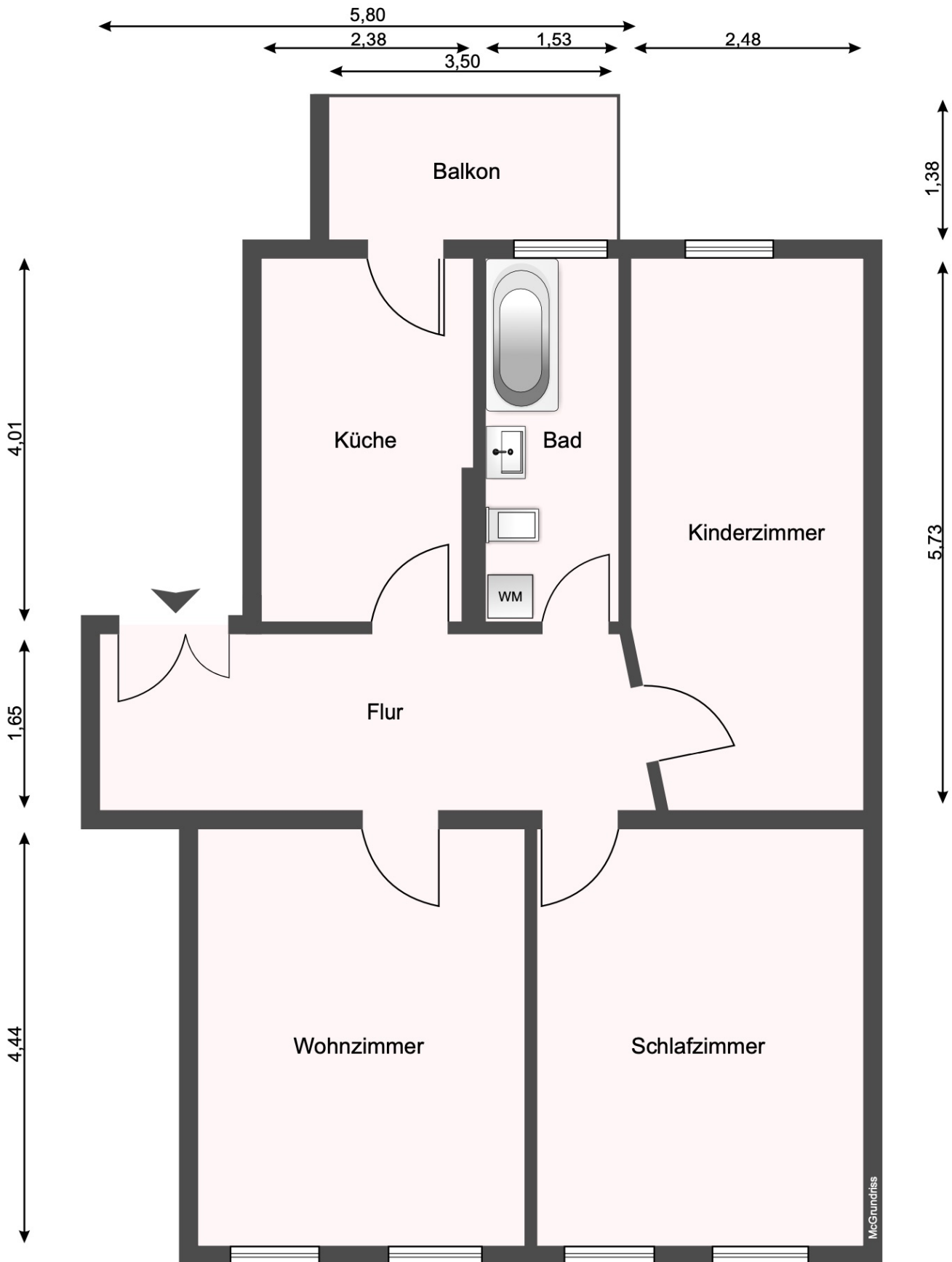
Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

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



McGrundriss



**Zeige mir an:**  
 Kaufpreise  Mietpreise  
**für:**  
 Wohnung  Haus  
Ich bin Eigentümerin einer Immobilie:

**NEU Für Eigentümer**  
Nachfrage prüfen, Markt beobachten und Preisupdates erhalten.

**Mein Immobilienpreis**  
Mit unserer Online-Immobilienbewertung erhalten Sie schnell und unkompliziert einen realistischen (Ver-) Kaufspreis Ihrer Immobilie.

PLZ:  Wohnfläche:  m<sup>2</sup>

**Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen**  
auf Basis durchschnittlicher, historischer Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Güntherstr. und Umgebung.

Q3 2023 zu Q3 2022  
Ø 2.389 €/m<sup>2</sup>

Jahr	Preis (€/m <sup>2</sup> )
2019	1.800
2020	2.000
2021	2.250
2022	2.550
2023	2.400





## Berechnungsbeispiel Kapitalanlage

<b>Objekt:</b>	Güntherstraße 4 in Leipzig	<b>Baujahr</b>	1905	<b>Wohnfläche</b> 74,33 m <sup>2</sup>
<b>Kunde:</b>	Max Mustermann	<b>WE</b>	4	<b>1. OG</b>
				<b>3-Zimmer</b>

### Berechnung Finanzierungssumme (Erstes volles Vermietungsjahr)

<b>Kaufpreis</b>				
Wohnung				185.000,00 €
zzgl. Notar, Grundbuch	2,00%	+		3.700,00 €
Grunderwerbsteuer	5,50%	+		10.175,00 €
Eintragung Amtsgericht für die Grundschuld	0,50%	+		925,00 €
<b>Gesamtkaufpreis</b>		=		<b>199.800,00 €</b>
abzüglich Eigenkapital für Nebenkosten		-		14.800,00 €
abzüglich weiteres EK		-		0,00 €
<b>Finanzierungssumme (=Annuitätendarlehen)</b>		=		<b>185.000,00 €</b>

### Überschussberechnung vor Steuer / Tilgung

Mieteinnahme 515,20 € pro Monat		+		6.182,40 €
jährl. Zinsbelastung 10 Jahre fest ø Zins	4,20%	-		7.770,00 €
jährl. Kosten gemäß WP 2024 € 651,01 zzgl. SE-Verw. € 300 (opt.)		-		951,01 €
jährl. Zuführung IHR gemäß WP 2024		-		555,85 €
<b>jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung</b>		=		<b>-3.094,46 €</b>
<b>jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung zu versteuern</b>		=		<b>-2.538,61 €</b>

### Steuerberechnung gemäß Steuertabelle 2023 (ledig)

<b>zu versteuern des Jahreseinkommen</b>			<b>75.000,00 €</b>	
daraus Steuer			21.527,00 €	
plus jährlicher Ertrag			-2.538,61 €	
minus Abschreibung			3.231,72 €	
Gesamtkaufpreis zzgl. Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer	198.875,00 €			
abzüglich Grundstücksanteil ca. 35,00%	69.606,25 €			
Abschreibungsgrundlage	129.268,75 €			
<b>davon Abschreibung</b> 2,5%	<b>3.231,72 €</b>			
<b>minus Werbungskosten</b> (z.B. Fahrten zum Objekt)	ca.		<b>500,00 €</b>	
<b>neues zu versteuern des Jahreseinkommen</b>			<b>68.729,67 €</b>	
daraus Steuer			18.893,00 €	
				<b>Steuerrückerstattung 2.634,00 €</b>

### Steuerersparnis jährlich

zzgl. 5,5 % Soli			0,00 €
zzgl. 8,0 % KiSt	0		0,00 €
<b>Steuerersparnis jährlich gesamt</b>			<b>2.634,00 €</b>

### Ihr Aufwand für die Immobilie

jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung			-3.094,46 €
jährl. Steuernachzahlung (Grundlage erstes Jahr)			2.634,00 €
jährlicher Ertrag vor Tilgung			-460,46 €
<b>Ihr monatl. Ertrag vor Tilgung</b>	(s. Haftungsvorbehalt)		<b>-38,37 €</b>

### Tilgung

<b>anfänglich</b> direkt von der Finanzierungssumme	1,00%	p.a.	--->	mtl.	154,17 €
oder Endfälliges Darlehen mit Tilgungersatzpolice					
evtl. Einsatz bereits vorhandener Verträge					
<b>Ihre anfängliche monatl. Investitionsrate inklusive Tilgung*</b>					<b>-192,54 €</b>
(*bis zur nächsten Mieterhöhung, Mieterwechsel, Eigentümerversammlung, usw.)					



## INFORMATIONEN

### Hallo und Herzlich Willkommen bei der ÖPNVKarte.

Hier werden öffentliche Verkehrsmittel weltweit auf einer einheitlichen Karte dargestellt. So gehört die aufwendige Suche auf den Seiten einzelner Betriebe der Vergangenheit an.

Realisiert ist die Karte mit den Daten aus OpenStreetMap, so dass auch Sie zur Vervollständigung oder Korrektur der Karte beitragen können. Wenn OpenStreetMap neu für Sie ist, erfahren Sie [hier](#) mehr zu den ersten Schritten, danach bietet das OpenStreetMap-Wiki auch Informationen zum Eintragen öffentlicher Verkehrsmittel im allgemeinen und zu dieser Karte im Speziellen.

Das Projekt wurde von MeMoMaps realisiert. Wenn Sie Interesse an eigenen Projekten mit Hilfe von OpenStreetMap haben nehmen Sie gerne Kontakt auf.

## LEGENDE

### Verkehrsmittel

- Zug
- S-Bahn
- Tram
- U-Bahn
- Fähre
- Trolleybus
- Bus

### Umstiegspunkte

- Flughafen
- Bushaltestelle
- Haltestelle
- Taxistand
- Autovermietung
- Fahrradverleih



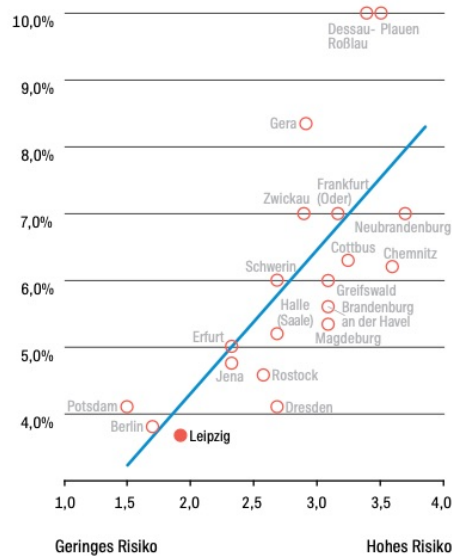


## Anhang – City-Profile

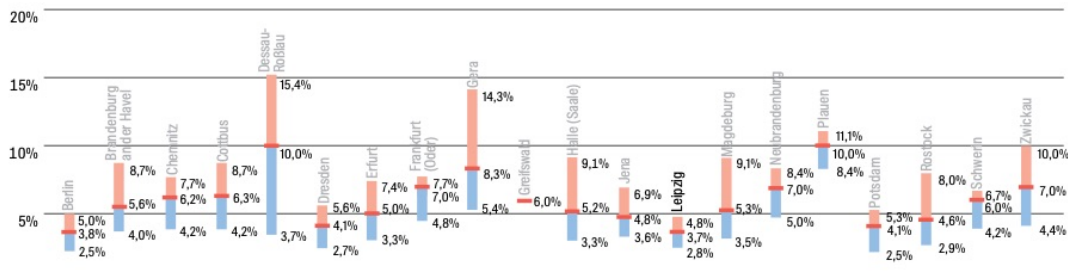
### Ergebnis Städtescoring

	Ausprägung	Ø Ost-Städte	Gewicht	Note
<b>Markt-/Nachfragesstabilität</b>				
Versorgungsquote 2022 (WE/HH)	101,4%	109,1%	20%	2,0
Bevölkerungswachstum 2017–2022	5,4%	-0,1%	15%	1,0
Bedarfsprognose in % bis 2025	0,9%	0,5%	15%	1,0
Entwicklung Wohnungszahl in % seit 2017 p.a.	0,7%	0,4%	10%	1,0
Baufertigstellung in % des Neubaubedarf	65,5%	142,2%	20%	1,0
Bevölkerungsprognose bis 2040	14,0%	-6,6%	20%	1,0
<b>Konsum, Einkommen, Arbeit</b>				
			25%	3,0
Wohnkostenbelastung Q1/2023	23,7%	22,1%	10%	5,0
Niveau Kaufkraft pro Person 2023	89,7	90,5	25%	3,0
Entwicklung Kaufkraft pro Person 2018–2023	17,1%	17,6%	20%	4,0
Arbeitslosenquote Ø letzte 12 Monate	6,6%	7,3%	10%	3,0
Veränderung SVP Beschäftigte 2019–2022	5,2%	2,5%	25%	1,0
Pendlersaldo in % der Beschäftigung 2022	10,3%	16,8%	10%	4,0
<b>Preise (Median) und Renditen</b>				
			25%	2,0
Angebotsmietentwicklung 2018–Q1/2023	28,1%	20,3%	50%	1,0
Kaufpreisentwicklung (MFH) 2018–Q1/2023	34,0%	47,4%	50%	3,0
<b>Gesamtscore</b>				
				1,9
<b>Ø Bruttorendite 2022</b>				
				3,7%

### Leipzig



### Bandbreite Brutto-Renditen



### Kennzahlen zum Wohnungsmarkt

Kennzahl	Leipzig	Ø Ost-Städte
Anteil Wohnungen in Neubauten	10,0%	10,0%
Eigentumsquote	12,9%	16,4%
Wohnfläche pro Kopf	39,6 qm	41,7 qm
<b>Bautätigkeit</b>		
Anteil Neubau-WE in MFH	87,8%	66,4%
Ø Anzahl Neubau-WE in MFH (Neubau)	22,6	15,6
Ø Wfl. je Neubau-Wohnung	79,3	96,9

Kennzahl	Leipzig	Ø Ost-Städte
Anzahl Angebote MFH Q1/2023 in Stück	233	70
Angebotskaufpreis MFH Q1/2023 (Median)	2.208 €	1.928 €
Angebotskaufpreis ETW Q1/2023 (Median)	3.175 €	2.648 €
<b>Preisentwicklung</b>		
Faktor Preisentwicklung MFH/Miete	1,21	3,02
Faktor Preisentwicklung ETW/Miete	0,65	0,68
Faktor Entwicklung Kaufkraft/Miete	0,61	1,08

### Angebotsmieten und Kaufpreise Q1/2023

Mietpreise je Quadratmeter (Nettoangebotsmiete Euro pro Monat)					
Quantil	Leipzig	Neubau	Altbau	1-2 ZL	3+ ZL
10%	6,61	8,54	6,51	6,73	6,46
30%	7,58	11,06	7,31	7,65	7,49
50% (Median)	8,59	12,47	8,09	8,53	8,65
70%	10,04	12,90	9,13	9,83	10,43
90%	12,65	14,62	11,03	12,53	12,77

Kaufpreise je Quadratmeter für MFH			
Quantil	Leipzig	Δ 2018–Q1/2023	Δ 2013–Q1/2023
10%	1.243 €	57,0%	584,3%
30%	1.746 €	26,1%	284,7%
50% (Median)	2.208 €	34,0%	233,9%
70%	2.779 €	40,8%	213,0%
90%	4.107 €	32,4%	259,7%





## Beschreibung

Zum Kauf steht eine gut erhaltene Wohnung in der Güntherstraße 4, 04177 Leipzig. Diese 74,33 m<sup>2</sup> große Wohnung stammt aus dem Jahr 1905 und befindet sich in der 1. Etage eines sorgfältig gepflegten Gebäudes. Der Kaufpreis beträgt 185.000 €. Das Objekt besticht durch seinen attraktiven Grundriss und teilt sich auf in drei geräumige Zimmer.

Zu den Ausstattungsmerkmalen der Wohnung gehören neben dem wohnungseigenen Keller auch ein ansprechender Balkon. Die Wohnung präsentiert sich in einem insgesamt guten Zustand und zeichnet sich durch eine ebenso gute Ausstattungsqualität aus.

Zudem ist das Gebäude mit einer Gasheizung ausgestattet, was den wesentlichen Energieträger repräsentiert. Der Energiebedarfsausweis weist einen Wert von 99,80 kWh/m<sup>2</sup>a auf.

Die Immobilie profitiert von ihrer vorteilhaften Lage in Leipzig. Die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Bars und Restaurants sowie medizinischen Einrichtungen kennzeichnet diese Wohngegend als äußerst lebenswert. Die Entfernungen zu wichtigen Einrichtungen sind gering: Ein Supermarkt und eine Sportanlage sind nur 500 m entfernt, die nächste Bäckerei und eine E-Ladesäule erreichen Sie nach 300 m, eine Apotheke und Bushaltestelle nach lediglich 200 m.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel. Die nächste (U-/S-) Bahnstation ist nur 1,1 km und der Flughafen 16 km entfernt. Für Familien ist die Immobilie besonders attraktiv: Der Kindergarten „Arche Noah“ und die „172. Schule – Grundschule der Stadt Leipzig“ sind jeweils nur 300 m bzw. 600 m entfernt.

Zudem sind weiterführende Schulen, wie die „Schule Georg-Schwarz-Str. – Oberschule der Stadt Leipzig“ (900 m) und das „Robert-Schumann-Gymnasium der Stadt Leipzig“ (1,4 km) gut erreichbar.

Diese Eigentumswohnung vereint eine ansprechende Bausubstanz und eine hervorragende Lage mit guter Infrastruktur und ist daher eine ausgezeichnete Wahl für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen.



**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11