



IMMOBILIEN

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



Hammergasse #2 Freital

Kaufpreis:
115.000 EUR

PLZ 01705

Baujahr 1993

Objektart Bestand



Objektinformationen

Sanierung vom Haus	2003
Wohnungsgrösse	45 QM
Anzahl der Zimmer	2
Nicht umlegbare Kosten	343,10 € p.a.
Zuführung in die IHR	160,20 € p.a.
Miete pro Monat	geplant 8,-- € kalt je QM/WFl. zzgl. 25 € für den Stellplatz =385,-- €
Mietrendite	3,93%
Besonderheit	Die Terrasse ist nach Osten zum grünen Innenhof ausgerichtet. Die Wohnung wird gerade geräumt und danach wird ein neuer Boden verlegt, alle Wände werden gestrichen sowie die Fugen im Bad erneuert. Danach wird die Wohnung neu vermietet, die Kosten hierfür trägt der Verkäufer.
Kaufpreis Aussenstellplatz	2.500,-- €
Provisionshinweis	Ohne Käuferprovision.
Energiekennwert	109,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		115.000 EUR
■ Notarkosten:	1,50 %	1.725,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	4.025,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	575,00 EUR
Summe der Nebenkosten*:	5,50 %	6.325,00 EUR
Gesamtkosten:		121.325,00 EUR



IMMOBILIEN

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

* 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

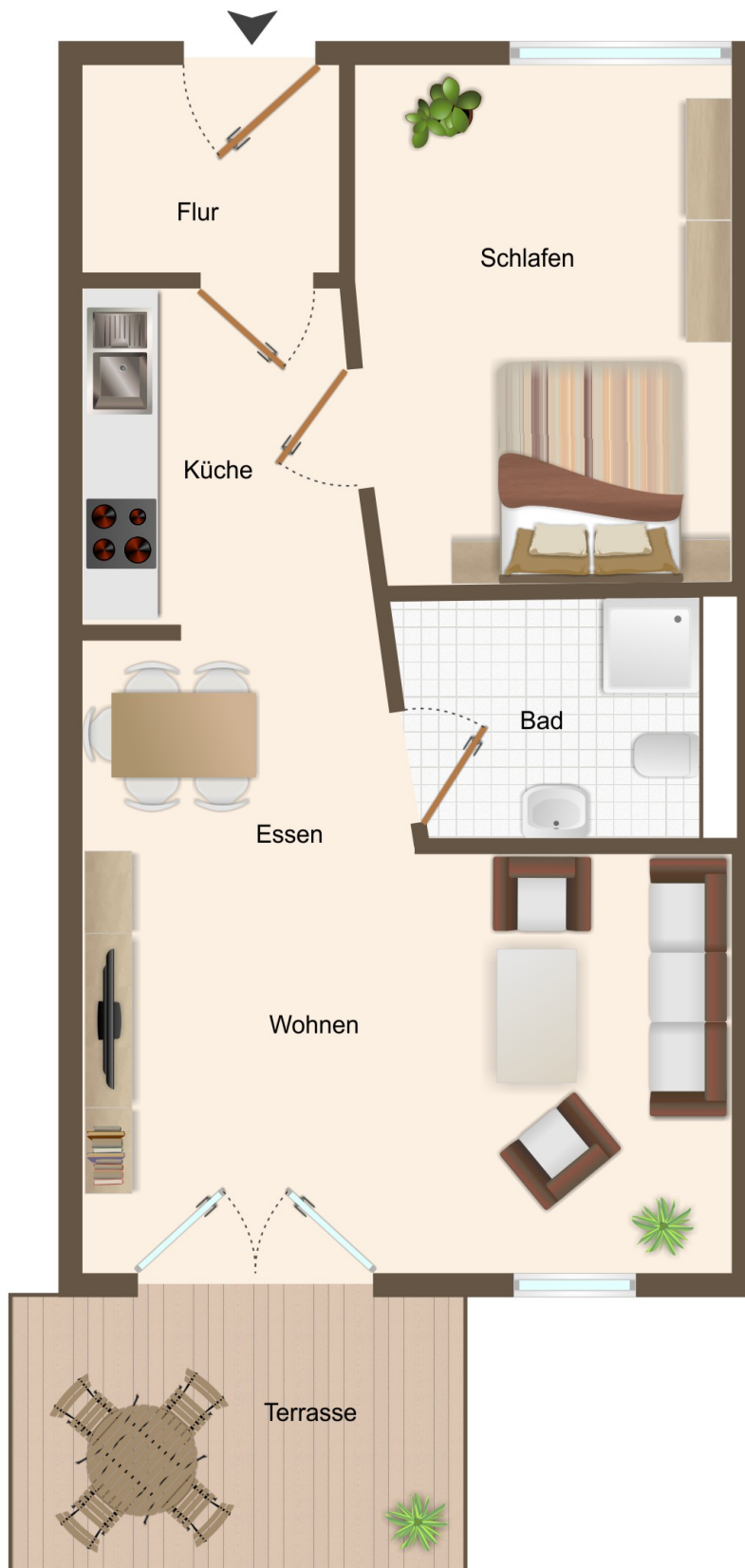




IMMOBILIEN

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







Berechnungsbeispiel Kapitalanlage

Objekt:	Hammergasse 6 in 01705 Freital	Baujahr	1993	Wohnfläche 45,00 m ²
Kunde:	Max Mustermann	Wohnung 05	EG	1-Zimmer

Berechnung Finanzierungssumme (Erstes volles Vermietungsjahr)

Kaufpreis			
Wohnung 115.000,-- € zzgl. Stellplatz 2.500,-- €			117.500,00 €
zzgl. Notar, Grundbuch	2,00%	+	2.350,00 €
Grunderwerbsteuer	3,50%	+	4.112,50 €
Eintragung Amtsgericht für die Grundschuld	0,50%	+	587,50 €
Gesamtkaufpreis		=	124.550,00 €
abzüglich Eigenkapital für Nebenkosten		-	7.050,00 €
abzüglich weiteres EK		-	
Finanzierungssumme (=Annuitätendarlehen)		=	117.500,00 €

Überschussberechnung vor Steuer / Tilgung

geplante Mieteinnahme 360,-- € Whg. + 25,-- € Stellplatz		+	4.620,00 €
jährl. Zinsbelastung 10 Jahre fest ø Zins	2,20%	-	2.585,00 €
jährl. Kosten gemäß WP 2021 € 343,10 zzgl. SE-Verw. € 300 (opt.)		-	643,10 €
jährl. Zuführung IHR gemäß WP 2021		-	160,20 €
jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung		=	1.231,70 €
jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung zu versteuern		=	1.391,90 €

Steuerberechnung gemäß Steuertabelle 2022 (ledig)

zu versteuerndes Jahreseinkommen		60.000,00 €	
daraus Steuer		15.932,00 €	
plus jährlicher Ertrag		1.391,90 €	
minus Abschreibung		2.355,29 €	
Gesamtkaufpreis zzgl. Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer	123.962,50 €		
abzüglich Grundstücksanteil ca. 5,00%	6.198,13 €		
Abschreibungsgrundlage	117.764,38 €		
davon Abschreibung 2,0%	2.355,29 €		
minus Werbungskosten (z.B. Fahrten zum Objekt)	ca.	500,00 €	
neues zu versteuerndes Jahreseinkommen		58.536,61 €	
daraus Steuer		15.317,00 €	
			Steuervorteil 615,00 €

Steuerersparnis jährlich

zzgl. 5,5 % Soli		0,00 €
zzgl. 8,0 % KiSt	0	0,00 €
Steuerersparnis jährlich gesamt		615,00 €

Ihr Aufwand für die Immobilie

jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung		1.231,70 €
jährl. Steuerersparnis (Grundlage erstes Jahr)		615,00 €
jährlicher Ertrag vor Tilgung		1.846,70 €

Ihr monatl. Ertrag vor Tilgung (s. Haftungsvorbehalt) **153,89 €**

Tilgung

anfänglich direkt von der Finanzierungssumme 2,10% p.a. ---> mtl. 205,63 €
oder Endfälliges Darlehen mit Tilgungersatzpolice
evtl. Einsatz bereits vorhandener Verträge

Ihr anfänglicher monatl. Aufwand inklusive Tilgung* **-51,73 €**

(*bis zur nächsten Mieterhöhung, Mieterwechsel, Eigentümersammlung, usw.)

Eigenkapitalrendite **17,47%**

(Nettomietervertrag p.a. - Darlehenszinsen p.a. = Jahresreinertrag
(Jahresreinertrag : Eigenkapital) x 100 = Eigenkapitalrendite)



2. Soziale Lage

Indikatoren	2019
	Freital
→ Einpersonen-Haushalte (%)	→ 41,5
Haushalte mit Kindern (%)	22,9
<u>Wohnfläche pro Person (m2)</u>	<u>39,7</u>
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (%)	29,5
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	42.618
Haushalte mit niedrigem Einkommen (%)	54,2
Haushalte mit mittlerem Einkommen (%)	29,3
Haushalte mit hohem Einkommen (%)	16,5
Arbeitslose an den SvB (%)	7,0
Arbeitslose an den ausländischen SvB (%)	19,0
Arbeitslose an den SvB unter 25 Jahren (%)	8,3
Kinderarmut (%)	14,3
Jugendarmut (%)	8,2
Altersarmut (%)	1,3
SGB II-Quote (%)	10,1
ALG II-Quote (%)	8,8
Breitbandversorgung - Private Haushalte (%)	94,0

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Nexiga GmbH, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter der Länder, Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur



Datum: 26.05.2021

Bevölkerungs-vorausberechnung - Bevölkerungsstruktur Bevölkerung (Einwohner)

Indikatoren	Freital 2012	Freital 2025	Freital 2030
Bevölkerung (Einwohner)	38.750	40.800	40.600

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

Unternehmen [Bearbeiten | Quelltext bearbeiten]

In Freital vertretene Wirtschaftszweige sind [Baustoffindustrie](#), [Chemieindustrie/Pharmazie](#), [Gerätebau](#), [Glasherstellung](#), [Kunststofftechnik](#), [Maschinenbau](#), [Metallbearbeitung](#) und -verarbeitung, [Metallurgie](#), [Nahrungs- und Genussmittelherstellung](#), [Papierherstellung](#) sowie [Porzellanherstellung](#) und -verarbeitung. Zudem existieren etwa 300 [Einzelhandelseinrichtungen](#) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt etwa 60.000 m² und über 380 [Handwerksunternehmen](#) mit 1500 Beschäftigten.^[94]

Größter Arbeitgeber in der Stadt ist das [Edelstahlwerk Freital](#), das zur ebenfalls in Freital ansässigen BGH-Gruppe (Boschgotthardshütte) gehört. Zu DDR-Zeiten war der [Volkseigene Betrieb Edelstahlwerk 8. Mai 1945 Freital](#) einer der größten edelstahlverarbeitenden Betriebe des Landes mit über 1000 Beschäftigten.^[95] Im verkleinerten Werk werden Edel- und Sonderstähle hergestellt. Das Unternehmen hatte 2013 sowie 2016 rund 700 Mitarbeiter.^[96] Die Werkshallen befinden sich in den Stadtteilen Deuben und Döhlen. Die Unternehmensverwaltung hat ihren Sitz im Stadtteil Deuben. Ebenfalls in der Metall- und Stahlbranche angesiedelt ist das [Hainsberger Metallwerk](#), ein Hersteller von Werkzeug, Formen, Sondermaschinen und Mustern mit 70 Mitarbeitern.^[97]

Die [Papierfabrik Hainsberg](#) (*hainsberg papier*) hatte Mitte 2009 etwa 100 Mitarbeiter^[98] und befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Hainsberger Metallwerk. Ein weiteres größeres Unternehmen in Freital ist die [Glashütte Freital](#) im Stadtteil Döhlen. Dieser Betrieb stellt Behälterglas her und hatte Ende 2010 70 Mitarbeiter.^[99] In der Baustoffindustrie ist auch ein größeres Unternehmen in der Stadt vertreten, das [EDER Ziegelwerk Freital](#) in Döhlen, ein Systemanbieter für den Naturbaustoff [Ziegel](#) mit 56 Mitarbeitern.^[100]

In der Gesundheitsbranche existiert die [Bombastus-Werke AG](#) mit Produktion von Arznei- und Gesundheitspflegemitteln sowie [Homöopathika](#). Das Unternehmen hat seinen Sitz im Stadtteil Zauckerode. Anfang des Jahres 2012 hatte Bombastus 160 Mitarbeiter.^[101] Das [Klinikum Freital](#) gehört zur Helios Weißeritztal-Kliniken GmbH, die auch die Klinik in Dippoldiswalde betreibt. Die Weißeritztal-Kliniken waren erst eine Tochter der [Rhön-Klinikum AG](#), im Februar 2014 wurden sie von den [Helios-Kliniken](#) übernommen. Das Klinikum befindet sich zentral gelegen im Stadtteil Deuben nahe der Grenze zu Hainsberg.

Aus der 1990 gegründeten [Drogeriemarktkette](#) DAKO, die ihre erste Filiale in Freital hatte, entstand später die Non-Food-Handelskette [Pfennigpfeiffer](#) mit über 100 Geschäften in ganz Deutschland.^[102] Im Bereich der Lebensmittel ist zudem die Werner's Nahrungsmittel GmbH in Potschappel tätig, vor allem für die Herstellung von [Kloßmehl](#) bekannt. Das Unternehmen hatte Anfang 2012 20 Mitarbeiter.^[103]

Bis 1995 hatte die [Sparkasse](#) Freital ihren Sitz in der Stadt, sie wurde mit der Sparkasse Dippoldiswalde zuerst zur Sparkasse Weißeritzkreis, 1999 mit der Sparkasse Pirna-Sebnitz zur Sparkasse Freital-Pirna und 2003 mit der Sparkasse Westlausitz zur Sparkasse Elbtal-Westlausitz vereinigt. Seit 2004 ist die [Ostsächsische Sparkasse Dresden](#) für den gesamten Landkreis zuständig.

Bis in die Nachwendezeit war Freital ein Standort der sächsischen optischen Industrie ([Welta](#), [Freitaler Kamerawerke Beier](#), [Karl Pouva AG](#)). Das [Plastmaschinenwerk Freital](#) stellte noch bis 1997 [Spritzgießmaschinen](#) her. In den 1950er Jahren arbeiteten über 500 Menschen in diesem Betrieb, im Jahr 1997 betrug der Jahresumsatz 13,6 Millionen DM.^[104]

Eine Besonderheit der Freitaler Wirtschaftslandschaft ist das [Technologie- und Gründerzentrum Freital](#), das aus einem „F1“ genannten Büro- und Werkstättenkomplex am Neumarkt und dem „F2“-Gewerbepark in Neudöhlen besteht. Junge Firmen sollen im F1 wachsen und können dann bei Bedarf in eigene Standorte im F2-Park ziehen. Der Bürokomplex wurde von 2011 bis 2013 errichtet, der Gewerbepark entstand bis 2015 auf einer Brache und wurde durch eine Straße erschlossen.



Blick vom Windberg auf das Edelstahlwerk



Gebäude des Glaswerks



IMMOBILIEN

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

Beschreibung

Sie finden in meiner Cloud (=Dropbox) weitere Unterlagen zum Objekt, div. Analysen zur Lage, vergleichbaren Objekten auf Immobilienscout24 u.v.m.

Hier der Link:

<https://www.dropbox.com/sh/4wtlw0v8ubrty1p/AADHNAcdSILOexeRzKPDYeDFa?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