



**IMMOBILIEN**

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



## Lützner Straße Leipzig

**Kaufpreis:**  
**147.500 EUR**

**PLZ**        04179

**Baujahr**    1998

**Objektart**   Bestand



## Objektinformationen

Anzahl der Wohnungen	5
Wohnungsgrößen	50,78 m <sup>2</sup> , 56,68 m <sup>2</sup> und 62,99 m <sup>2</sup>
Etagen	1. OG, 2. OG, 3. OG und 4. OG
Anzahl der Zimmer	2 je Wohnung
Kosten Sondereigentumsverwaltung	25,-- € mtl.
Instandhaltungsrücklage vom Haus	81.326,-- €
Mietrenditen	ca. 3,3%
Kaltmieten je Wohnungsgröße	406,24 €, 453,44 € und 503,92 € pro Monat
Kaufpreise	ab 147.500,-- € bis 182.500,-- €
Besonderheiten	Alle Wohneinheiten werden auf 8,00 € Kaltmiete je QM/Wfl. durch den Verkäufer subventioniert über 5 Jahre als Mietgarantie (wird im Kaufvertrag festgehalten). Mieterhöhungen werden nach und nach vorgenommen im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung (SEV).
Energiekennwert	74,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>147.500 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	2.212,50 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	5.162,50 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	737,50 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>5,50 %</b>	<b>8.112,50 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>155.612,50 EUR</b>



**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







**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





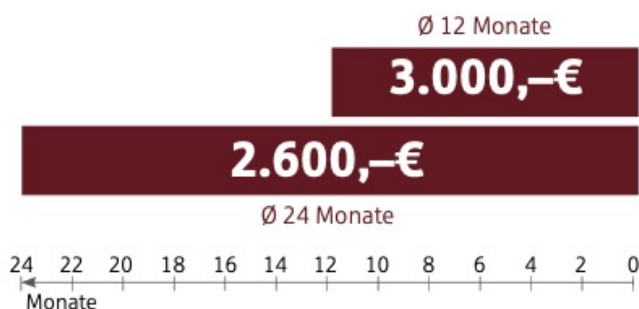
## WOHNMARKTANALYSE

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

ID 942381 / Etagenwohnung Baujahr 1998 / 04179 Leipzig / Lützner Straße 204 / Stichtag: 16.09.2021



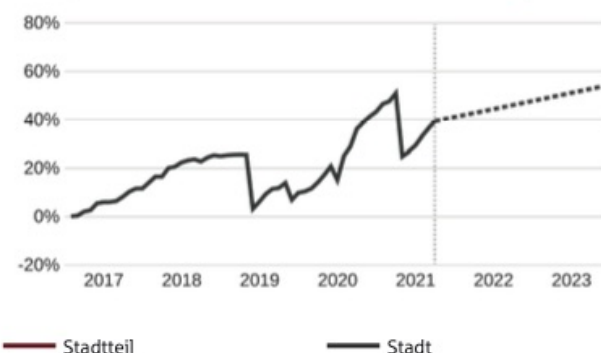
#### ANGEBOTSPREISE IN EURO PRO QUADRATMETER



In **Leipzig Neulindenau** liegt der durchschnittliche Preis der Angebote der letzten 12 Monate bei 3.000,-€ / m<sup>2</sup>. In den letzten 12 Monaten ist er durchschnittlich um 16,58% gestiegen.

#### PREISTREND

**+19,6%**



In **Leipzig Neulindenau** ist für den Wohnungswiederverkauf ein Aufwärtstrend von 19,6 % bezogen auf das Vorjahr zu erwarten.





## Berechnungsbeispiel Kapitalanlage

<b>Objekt:</b>	Lützner Straße 204 in Leipzig	<b>Baujahr</b>	1998	<b>Wohnfläche</b> 56,68 m <sup>2</sup>
<b>Kunde:</b>	Max Mustermann	<b>Wohnung</b>	21	3. OG Mitte
				2-Zimmer

### Berechnung Finanzierungssumme (Erstes volles Vermietungsjahr)

#### Kaufpreis

Wohnung				164.000,00 €
zzgl. Notar, Grundbuch	2,00%	+		3.280,00 €
Grunderwerbsteuer	3,50%	+		5.740,00 €
Eintragung Amtsgericht für die Grundschuld	0,50%	+		820,00 €

#### Gesamtkaufpreis

abzüglich Eigenkapital für Nebenkosten		-		9.840,00 €
abzüglich weiteres EK		-		

#### Finanzierungssumme (=Annuitätendarlehen)

164.000,00 €

### Überschussberechnung vor Steuer / Tilgung

Mieteinnahme kalt gemäß Exposé		+		5.441,28 €
jährl. Zinsbelastung 10 Jahre fest ø Zins	1,50%	-		2.460,00 €
jährl. Kosten gemäß WP 2021 € 342,84 zzgl. SE-Verw. € 300 (opt.)		-		742,84 €
jährl. Zuführung IHR gemäß WP 2021		-		233,52 €
<b>jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung</b>		-		<b>2.004,92 €</b>
<b>jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung zu versteuern</b>		-		<b>2.238,44 €</b>

### Steuerberechnung gemäß Steuertabelle 2021 (ledig)

#### zu versteuerndes Jahreseinkommen

70.000,00 €

daraus Steuer

20.263,00 €

plus jährlicher Ertrag

2.238,44 €

minus Abschreibung

2.768,32 €

Gesamtkaufpreis zzgl. Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer

173.020,00 €

abzüglich Grundstücksanteil ca. 20,00%

34.604,00 €

Abschreibungsgrundlage

138.416,00 €

davon Abschreibung 2,0%

2.768,32 €

minus Werbungskosten

(z.B. Fahrten zum Objekt)

ca.

500,00 €

#### neues zu versteuerndes Jahreseinkommen

68.970,12 €

daraus Steuer

19.830,00 €

Steuervorteil  
433,00 €



### Steuerersparnis jährlich

433,00 €

zzgl. 5,5 % Soli

0,00 €

zzgl. 8,0 % KiSt

0

0,00 €

### Steuerersparnis jährlich gesamt

433,00 €

### Ihr Aufwand für die Immobilie

jährl. Überschuss vor Steuer / Tilgung				2.004,92 €
jährl. Steuerersparnis (Grundlage erstes Jahr)				433,00 €
jährlicher Ertrag vor Tilgung				2.437,92 €

### Ihr monatl. Ertrag vor Tilgung

(s. Haftungsvorbacht)

203,16 €

### Tilgung

anfänglich direkt von der Finanzierungssumme	2,50%	p. a.	--->	mtl.	341,67 €
oder Endfälliges Darlehen mit Tilgungersatzpolice					
evtl. Einsatz bereits vorhandener Verträge					

### Ihr anfänglicher monatl. Aufwand inklusive Tilgung\*

(\*bis zur nächsten Mieterhöhung, Mieterwechsel, Eigentüerversammlung, usw.)

-138,51 €

### Eigenkapitalrendite

20,38%

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



## Beschreibung

### Weitere Unterlagen

In meiner Cloud (=Dropbox) finden Sie folgende Unterlagen zu diesem Angebot:

- Das Exposé zu jeder Wohnung
- Wohnmarktanalyse zum Objekt
- Musterberechnung zur Wohnung 21 mit den von mir angenommenen Eckdaten
  - 70.000 € zu versteuerndes Einkommen
  - 100%\* Finanzierung vom Kaufpreis
  - Zinssatz: 1,5%\*
  - anfängliche Tilgung: 2,5%\*
- Objektunterlagen wie z.B. Protokolle, Energieausweis, usw.

(\*in Abhängigkeit von Ihrer Bonität, Alter, Einkommen, Eigenkapital und dem dazugehörigen Finanzierungsangebot)

Falls Sie eine Musterberechnung anhand von Ihren persönlichen Angaben wünschen, lassen Sie mir die Angaben zukommen und ich erstelle Ihnen eine neue Berechnung.

### Anbei der Link zu den Unterlagen:

<https://www.dropbox.com/sh/7q3ae7vtoswbdj0/AACXgQu6ZxDxJ3FSs5kKp451a?dl=0>

### Zur Lage

Der Leipziger Westen wurde in den vergangenen Jahren umfangreich aufgewertet, wie Sie hier nachlesen können:

<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/foerdergebiete/stadtumbau-gebiete/aufwertungsgebiet-west-2012-2026/>

Die Wohnungen selbst liegen im Stadtteil Neulindenau, worüber Sie hier mehr erfahren können:

<https://www.leipzig.de/mein-stadtteil/stadtbezirk-alt-west/lindenau/>

Mit der Tram sind Sie in 22 Min. bei der Red Bull Arena und in 25 Min. im Zentrum von Leipzig. Die S-Bahn Station Plagwitz erreichen Sie in 15 Minuten zu Fuss und in 5 Min. sind Sie mit dem Auto am Hotspot für Wassersportfans, der [Kulkwitzer See](#).





**IMMOBILIEN**

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

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11