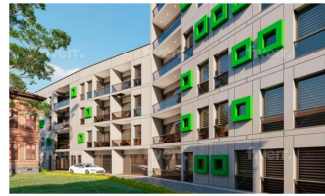


Fakten



Objekt	Wunsiedel
Anschrift:	Sechsämtergässchen 1, 95632 Wunsiedel
Bauvorhaben:	Sanierung nach §7h EStG, 47 WE
Baujahr / Fertigstellung:	1950 / 2023
Zustand / Ausstattung	hochwertig
Letzte Renovierung / was	
Wohnflächen:	43,63 bis 97,16 qm
Möblierung:	Nein
Heizungsart	Blockheizkraftwerk
Stellplätze:	12 Stellplätze
Aufzug:	Ja
Verkaufspreise:	4.000,- € bis 4.250,- €/qm / Stellplatz 17.500,- €
Mieten:	8,75 bis 9,50 € /qm / Stellplatz 45,- €
Hausverwaltung:	ca. 25,- € p.m.
Instandhaltungsrücklage	0,30 €/qm p.m.
Mietverwaltung	Optional – 25,- € p.m.
Kaufnebenkosten	ca. 5,5%
Sonstiges	

Argumente Objekt / Standort

- Objekt ist die ehemalige Fabrik von Sechsamtertropfen, mitten im Ortskern Wunsiedels
- Wunsiedel – Kreisstadt in Oberfranken, im Fichtelgebirge
- Gute Anbindung über B 303 zur A9 (München-Berlin) und über A 73 (Hof – Regensburg)
- Geringe Arbeitslosenquote von 2%
- In Wunsiedel nimmt dieses Jahr ein europaweit, einzigartiges Wasserstoffprojekt seine Arbeit auf, jährlich sollen bis zu 1.350 Tonnen Grüner Wasserstoff erzeugt werden
- Hierdurch werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und Wohnraum benötigt
- Weitere Branchen: Porzellan- und Glasherstellung, Steinverarbeitung, Textil etc. und die Herstellung des Sechsamtertropfen
- Ca. 9.500 Einwohner
- Anfängliche Mietrendite 2,63% p.a.

Berechnungsbeispiel:

Eckdaten:

2-Zimmer-Wohnung + Stellp., 72,96 qm, Kaufpreis 314.812 €, Nettomiete 690,70 € / Monat
Eigenkapital = Erwerbskosten ca. 5,5%, Muster-Kunde ZVE 100.000 Grundtabelle, keine Kirche

Einnahmen		Ausgaben	
Miete p.a.:	8.288 €	Zins/Tilgung p.a.:	20.463 €
Steuer p.a.:	13.664 €	Laufende NK p.a.:	863 €
Einnahmen p.a.:	21.952 €	Ausgaben p.a.:	21.326 €

Die Ertragsrechnung ergibt einen Ertrag in Höhe von **626,- € im Jahr bzw. 52,- € im Monat!!!***

Investitionsübersicht nach 12 Jahren:

(ohne Miet- und Wertsteigerung)

Eigenkapital (Erwerbskosten, Bauzeitinsen):	./.	23.301 €
Aufwand:	./.	17.772 €
Gesamtinvestition:	./.	5.529 €
Immobilienwert:	+	314.812 €
Restdarlehen	./.	203.269 €
Tilgungsgewinn:	+	111.543 €
Rendite p.a.:		19,79 %

*Wichtiger Hinweis:

Jeder Kunde hat unterschiedliche steuerliche Eckdaten, unterschiedliche Bonitäten bei den Banken und unterschiedliche Lebensumstände. Daher muss jeder Kunde individuell betrachtet und berechnet werden.

In dem obigen Beispiel wurde ein Zins in Höhe von 3,5% und eine Tilgung in Höhe von anfgl. 3% angenommen.