



Kapitalanlagen-Portal.de

[www.Kapitalanlagen-Portal.de](http://www.Kapitalanlagen-Portal.de)

Exposé

# Erstbezug nach Sanierung in Leutzsch

Schwylststr. 6, 04179 Leipzig



## Inhaltsverzeichnis

Lagebeschreibung  
Objektdaten  
Außenansicht  
Wohnungsdetails  
Innenansicht

2  
5  
6  
7  
8

## Objekt

Diese Immobilie steht momentan leer und wird nach dem Kauf wie in den Bildern ersichtlich saniert. Die angegebene Miete basiert auf der Erstvermietungsgarantie des Bauträgers. Diese kann später noch höher ausfallen und ist die untere Garantiegrenze.

# Leipzig in Zahlen

Einwohnerzahl aktuell:	601.668
Prognosebis 2030:	644.000
Gesamtfläche:	297,37 km <sup>2</sup>
Ø m <sup>2</sup> Preis:	2.400,- €
Leerstandsquote:	3 - 4 %
Kaufpreisanstieg 5 Jahre:	+44%



## Lagebeschreibung - Leipzig

Als größte Stadt Sachsens und im Herzen Europas spiegelt das Lebensbild Leipzigs die Dynamik zwischen Moderne und Tradition in allen Lebensbereichen wider und gilt damit als eine der beliebtesten Städte weltweit.

### Leipzig - unverwechselbare Dynamik zwischen Tradition und Moderne

Leipzig - unverwechselbare Dynamik zwischen Tradition und Moderne Hinsichtlich der historischen Entwicklung des Handels, der Wirtschaft sowie Bildung und Kultur bildet Leipzig das mitteleuropäische Zentrum für Innovationen und Entwicklung. Mit 601.668 Einwohnern (Stand: 2019) ist Leipzig die größte Stadt Sachsens und belegte im vorherigen Jahr sogar den achten Platz der größten Städte bundesweit. Grund für die Bevölkerungszunahme Leipzigs in den vergangenen Jahren ist sowohl die gute Infrastruktur als auch die Vielzahl unterschiedlicher Universitäten und Fachhochschulen der Stadt, die jährlich mehrere tausend Studierende anzieht. Gerade durch diese Kombination gilt Leipzig als eine der lebendigsten Städte Deutschlands mit einer besonders hervorzuhebenden modernen Kulturszene, die sich vor allem in der Südstadt abspielt.

Über eine Fläche von 297,37 km<sup>2</sup> bietet Leipzig nicht nur einen gut erhaltenen historischen Altstadt kern sowie elegante Stadtvillen aus der Gründerzeit, sondern auch eine Vielfalt unterschiedlicher kultureller und musikalischer Einrichtungen. Sowohl das alte Rathaus, das Völkerschlachtdenkmal, die Mädler Passage als auch die Nikolaikirche zählen dabei nur zu den bekanntesten Sehenswürdigkeiten. Eine Vielzahl großer Eyecatcher, wie die Red Bull Arena oder auch das City-Hochhaus, verleihen Leipzig einen besonderen dynamischen Charme.

Die dichte Ansiedlung großer und bekannter Unternehmen, wie beispielsweise der MDR, BMW, Porsche, Amazon oder auch DHL spiegelt sich auch in der hohen Kaufkraft der Stadtbevölkerung wider. Nicht zuletzt deswegen und aufgrund des breiten Angebots ist Leipzig auch als Messe-, Bücher-, Musik- und Sportstadt bekannt und zieht sie jährlich Millionen Besucher an.



## Lagebeschreibung - Leipzig

### Leipzigs Grün

Historik und Innovation zeigt sich auch in den Grünflächen Leipzigs: Bekannt für seinen hohen Grünanteil, punktet Leipzig vor allem für seine grünen Wege, die in alle Himmelsrichtungen bis zum Stadtrand führen. Nicht umsonst wurde hier der erste Landschaftspark durch das Bürgertum europaweit initiiert.

Neben dem Zoo Leipzig, der als einer der größten und vielfältigsten Anlagen bundesweit zählt, bietet Leipzig diverse themenorientierte Veranstaltungszentren, einige Wildparkanlagen in der Umgebung und ein weltweit bekanntes Naturkundemuseum, das jährlich einen neuen Besucherrekord aufstellt.

Umgeben von Bergbaufolgelandschaften und Flussaueen verschmelzen in Leipzig die Erholungsgebiete der Umgebung zu einer großen grünen Landschaft. Besonders beliebt sind sowohl unter Leipzigern als auch Touristen die zahlreichen Seen in und rund um Leipzig, wie zum Beispiel der Cospudener See oder auch der Störnthaler See. Ob

zum Campen, Wandern oder auch für Festivals: In der grünen Landschaft findet sich für jeden Anlass die perfekte Location.

Auch in der Innenstadt mangelt es nicht an Grünflächen. So verfügt Leipzig beispielsweise direkt in der Innenstadt über eines der größten Auenwaldgebiete Mitteleuropas. Ergänzt durch 17 weitere öffentlich zugängliche Park- und Gartenanlagen, handelt es sich bei Leipzig zweifelsfrei um eine der grünsten Städte bundesweit, die jährlich an einer Ausweitung und Modernisierung der Grünanlagen arbeitet.



## Lagebeschreibung - Leipzig

### Leipzig - mitten in Europa

Die zentrale Lage in Mitteleuropa und Europa bietet nicht nur für den Tourismus einige Vorteile. Als Knotenpunkt vieler Autobahnen und Bundesstraßen sowie ICE-Drehkreuz ist Leipzig besonders attraktiv für die Wirtschaft. Auch innerstädtisch bietet das gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz in recht kurzen Taktzeiten rund um die Uhr ideale Anbindungen in alle Stadtteile sowie umgebenen Ortschaften.

Ausgestattet ist die Stadt dabei mit S-Bahn, Straßenbahn, und Buslinien am Tag und bei Nacht. Durch die vernetzten und in die Straßenführung eingebauten Radfahrwege kann jeder Ort der Stadt zudem auch mit dem eigenen Fahrrad schnell und effizient erreicht werden. Sollten weitere Strecken zum Beispiel in das Ausland geplant werden, bietet Leipzig nicht nur einen modernen Fernbahnhof, sondern auch einen Flughafen mit europaweiten sowie nationalen Flügen.

Leipzig eignet sich daher nicht nur als Urlaubsziel, sondern auch als Wohnort und Wirtschaftsstandort in vielerlei Hinsicht. Hier verbinden sich Technik, Bildung, Tradition, Sport, Natur und Moderne. Ein Immobilieninvestment in Sachsen lohnt sich besonders, da hier sehr geringe Erwerbsnebenkosten in Höhe von lediglich 3,5 % Grunderwerbssteuer zuzüglich etwa 1,5 % Notarkosten existieren.

Im Vergleich zu anderen Großstädten gleicher Attraktivität betragen die Kosten hier somit teilweise nur die Hälfte. Mit einer Investition in Leipzig wird nicht nur in eine Immobilie investiert, sondern in eine der grünsten und modernsten Städte Deutschlands mit vielversprechendem Zukunftspotenzial.

# Schwylststr. 6 - Objektdaten



## Objektdaten

Baujahr	1895
Wohnfläche	66.00 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,0 Zimmer
Etage	DG

## Kaufpreis

Wohneinheit	198.000,00 €
Netto-Kaltmiete	541,00 €

Energieverbrauchskennwert 93 kWh (m<sup>2</sup>xa)



Außenansicht

Strassenansicht2



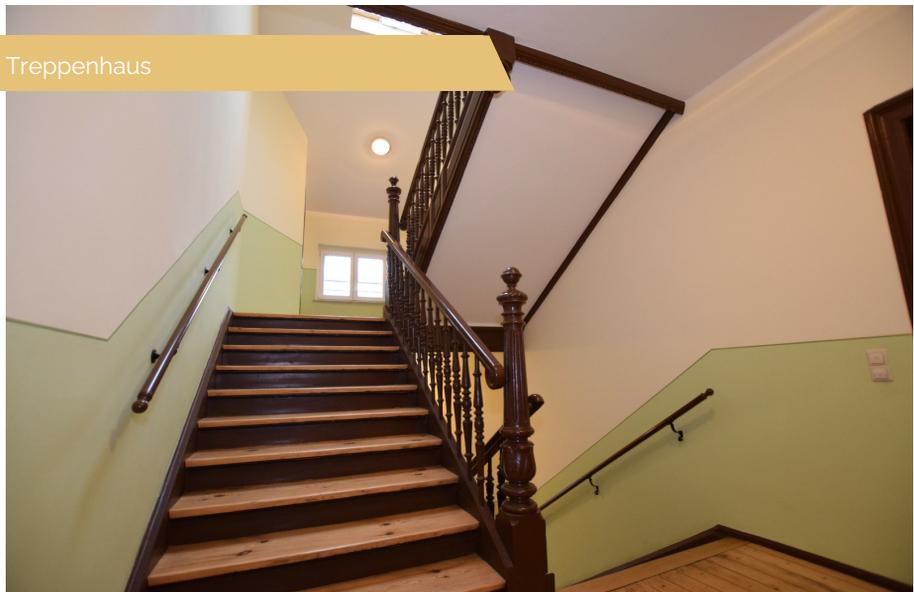
Strassenansicht



Außenansicht



Rückseite



Treppenhaus

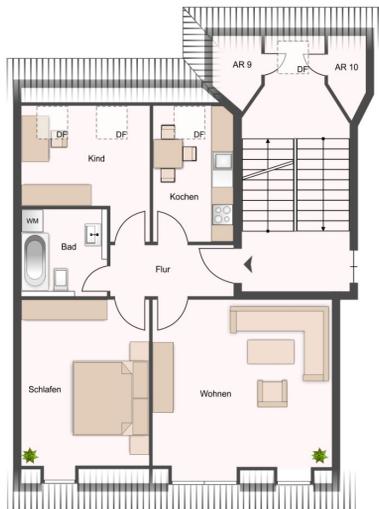
## Wohnungsdetails

Bezeichnung	WE09
Wohnfläche	66.00 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl	3.0
Verkaufspreis	198.000,00 €
Miete mtl.	541,00 €
SEV Kosten mtl.	20,00 €
Miete pro m <sup>2</sup>	8,20 € / m <sup>2</sup>
Hausverwaltung mtl.	20,00 €

## Besonderheiten

Schöne Dachgeschosswohnung in einem liebevoll sanierten Altbau

## Grundriss



Innenansicht

Wohnzimmer



Küche



Innenansicht

Flur



## Notizen

## Haftung

Die Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig geprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Bitte beachten Sie, dass die beiliegenden Pläne nicht maßstabsgerecht sind und nur einen Überblick über den Schnitt der Wohnungen und die Wohnraumaufteilung vermitteln soll. Das Exposé stellt kein Angebot dar. Maßgeblich sind vielmehr die Angaben und Zusagen in dem zum Kauf der angebotenen Wohnung abzuschließenden notariell beurkundeten Kaufvertrag. Wir sind nur der Verkäufer der im Exposé aufgeführten Wohnung. Es obliegt dem Erwerber, vor Abschluss des Kaufvertrages zu prüfen, ob die Wohnung seinen Wünschen und dem von ihm mit dem Erwerb verfolgten Zweck gerecht wird. Das gilt insbesondere für den Fall, dass der Erwerb der Wohnung als Kapitalanlage gedacht ist. Der Erwerber sollte sich vor Abschluss des Kaufvertrages über die bestehenden gesetzlichen Regelungen informieren und sich insbesondere auf den Einzelfall bezogenen Beratung über die rechtlichen und steuerrechtlichen Auswirkungen des Erwerbs von Wohneigentum an die rechts- bzw. steuerberatenden Berufsträger wenden.

# Kapitalanlagen im Immobilienmarkt – Perspektiven und Verantwortung

Die Investition in Immobilien zeichnet sich besonders durch die Beständigkeit und das Steigerungspotenzial des Kapitalwertes aus. Da ein tatsächlicher Sachwert erworben wird, spielen neben der physischen Beschaffenheit des Objekts insbesondere der Standort und die entsprechende Nachfrage vor Ort eine entscheidende Rolle. Ist der Standort gut gewählt, lässt sich durch Immobilieninvestitionen so inflationssicher und langfristig wie bei kaum einer anderen Wertanlage ein Vermögenszuwachs realisieren. Jedoch geht sie nebst dem Potenzial auch mit Risiken und Pflichten einher, die man als Eigentümer bei Erwerb bedenken sollte. Grundsätzlich ist diese Art der Kapitalanlage sowohl aus ökonomischer als auch steuerlicher Sicht als langfristige Investition zu planen. Auch der Immobilienmarkt ist an die gesamtwirtschaftliche Lage angeschlossen und somit natürlichen Schwankungen ausgesetzt, die den Wert der Anlage sowohl positiv als auch negativ beeinflussen können.

## Perspektiven

Erfahrungsgemäß ist bei Immobilienerwerb durch den stetig steigenden Bedarf an innerstädtischem Wohnraum, der ansteigenden Grundstückspreise, sowie Lohn- und Materialwerten auch eine solide Aussicht auf Wertsteigerung der Anlage zu erwarten. Wie hoch genau die Erfolgchancen für das jeweilige Objekt ausfallen, lässt sich aus Vergleichen zu Preisen und Mieten von Eigentumswohnungen in urbanen Ballungszentren ableiten. Auch das Wertverhalten in internationalen Metropolen bleibt interessant, da sich der europäische Immobilienmarkt international beeinflusst. Darüber hinaus spielt natürlich auch die Eigentumsquote direkt vor Ort, wie auch die Qualität der Infrastruktur und des sozialen Gefüges eine entscheidende Rolle für das Entwicklungspotenzial.

Perspektivisch ist eine Kapitalanlage in ein Objekt immer als langfristige Investition zu betrachten und nicht als Option auf kurzfristige Spekulationsgewinne. Auch die möglichen steuerlichen Vergünstigungen sollten nicht den Hauptgrund für die Entscheidung in eine Investition darstellen, sondern vielmehr ein investitionsfreundliches Klima schaffen und einen zusätzlichen Anreiz zu darüber hinaus gesunden Anlageplänen bieten, die sich auch über die Steuervorteile hinaus langfristig auf dem Mieter- und Käufermarkt behaupten können. Eine Immobilieninvestition sollte als Zusatzeinkommen betrachtet werden, das sachwertgebunden und arbeitsunabhängig eine zusätzliche Absicherung für Familie und Altersvorsorge darstellen kann. In Anbetracht der sozioökonomischen Entwicklung des vergangenen Jahrzehnts ist nicht mehr damit zu rechnen, dass die gesetzliche Rentenversicherung allein ausreichen wird, den gewohnten Lebensstandard zu halten. Rechtzeitige Immobilieninvestition kann dort einspringen und eine entscheidende Rolle für die privaten Altersvorsorge in Form eines langfristigen Vermögensaufbaus spielen.

## Unwägbarkeiten

Immobilieninvestitionen beinhalten auch, mit etwaigen ungünstigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen zu rechnen, da der Wert des Objekts vom Prinzip des Angebots und der Nachfrage bedingt wird. Weiterhin sind die Attraktivität des Mikrostandorts und sogar die Entwicklung der Stadt und des jeweiligen Stadtteils relevant dafür, ob die Wertsteigerung wie geplant gelingt. Zusätzlich dazu trägt der Eigentümer die Verantwortung für die Vermietung und somit schlimmstenfalls auch das Risiko von Mietausfällen und Nichtzahlung umlagefähiger Nebenkosten durch illiquide Mieter. Auch die Gefahr, ein Objekt möglicherweise vorübergehend nicht vermieten zu können, kann dazu führen, zeitweise selbst eine finanzielle Zusatzbelastung überbrücken zu müssen. Dem kann eine Mitgliedschaft in einer Mieterpoolgesellschaft entgegenwirken, die zeitlich begrenzte Mietminderungen- oder ausfälle der Kaltmiete einzelner Besitzer auf den gesamten Mitgliederpool verteilen.

Dem Investor ist anzuraten, sein Objekt vor dem Erwerb, aber auch in regelmäßigen Abständen zu besichtigen, um dafür zu sorgen, dass der Wohnraum stets in optimalem durchgängig vermietbaren Zustand ist. Die Kosten für Reparaturen, Modernisierung und Instandhaltung trägt stets der Eigentümer, sofern er für eine bestimmte Maßnahme keinen Ersatz von Mieter oder einem Dritten verlangen kann. Dafür ist es äußerst ratsam, eine gesonderte finanzielle Rücklage zu schaffen, welche aber auch als Investition betrachtet werden kann, da man so die Grundlage für zukünftige Mieterhöhungen schafft, um das Potenzial des wachsenden Standorts optimal auszuschöpfen. Bei Gemeinschaftseigentum sollte aber bedacht werden, dass zusätzliche Kosten denkbar sind, wenn einmal anfallende Reparaturen die

dafür vorgesehenen Rücklagen übersteigen. Sollte die Mehrheit der Eigentümer eine Sonderumlage beschließen, kann dieser Beschluss auch gegen den einzelnen Eigentümer durchgesetzt werden. Dies ist ein weiterer Fall, in dem eine selbstständig gebildete Rücklage von großem Nutzen ist.

Für den Wiederverkauf eines Objekts gilt zu berücksichtigen, dass Gewinne vor Ablauf der zehnjährigen Haltefrist zu versteuern sind. Erst nach Ablauf dieser Frist erfolgt der Verkauf steuerneutral, was aber selbstverständlich nicht die Möglichkeit, tangiert eine Immobilie trotzdem vorzeitig abzustoßen. Sollte dieser Verkauf vom Besitzer möglicherweise aufgrund von veränderten persönlichen Umständen nötig werden, bliebe es aber rein spekulativ, wie genau sich die Versteuerung des Gewinns effektiv auswirken würde, da eine Änderung der Einkommensverhältnisse des Investors oft auch eine neue steuerliche Bemessungsgrundlage schafft.

Es sollte auch im Hinterkopf behalten werden, dass sich die Rahmenbedingungen einzelner Steuerarten und Abschreibungssätze innerhalb Deutschlands unterscheiden können und von neuen Rechtsprechungen, sowie aktuellen Beurteilungen durch die Finanzverwaltung abhängen.

Zur Finanzierung ist zu sagen, dass sich die tatsächliche Höhe des Investitionsvolumens zum einen aus Kaufpreis, aber auch aus Erwerbsnebenkosten zusammensetzt, wie Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbssteuer und etwaiger Finanzierungskosten. Diese sind immer vom Käufer zu tragen und sollten mitberücksichtigt werden bei der Überlegung, ob ein Projekt zur eigenen finanziellen Situation passt. Meist erfolgt ein Teil der Finanzierung aus Eigenkapital und der Rest aus einem Bankdarlehen, für welches der Antragsteller persönlich haftbar ist. Die fristgerechte Bedienung muss dabei unabhängig davon gewährleistet sein, ob Mieteinnahmen erzielt werden. Für die Investitionsentscheidung sind neben den Faktoren, die ein Objekt mitbringt auch die individuellen Verhältnisse entscheidend; hierbei zu bedenken sind nicht nur die unmittelbare Einkommenssituation, sondern auch berufliche Perspektive, Sicherheit durch Rücklagen und Alter im Verhältnis zur Dauer der Finanzierung. Mitbedacht werden muss auch, dass bei einer Finanzierung Zins und Tilgung meist für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben sind und die Wunschimmobilie entsprechend des Darlehensvertrags nachfinanziert werden muss. Hierbei werden neue Konditionen mit der Bank ausgehandelt, bei denen der Zinssatz je nach Konjunkturlage höher oder niedriger als zu Aufnahme des Kredites ausfallen kann. Dies beeinflusst entsprechend auch die Differenz, die dem Investor aus Verpflichtungen und Mieteinnahmen bleibt. Sollte sich der Anleger für den Weiterverkauf einer darlehensfinanzierten Immobilie vor Ablauf der Zinsfestschreibung entschließen, können ihm Kosten im Rahmen einer Vorfälligkeitsentschädigung entstehen. Die Kreditinstitute sind generell nicht dazu verpflichtet grundpfandrechlich besicherte Darlehen vor Ablauf der Zinsfestschreibungszeit zurückzunehmen.

## Vision und Kalkulation

Die wichtigsten Herausforderungen und Perspektivmöglichkeiten einer Immobilieninvestition wurden nun genannt und verschaffen einen ersten Überblick. Allerdings ist unmöglich, alle individuellen Umstände und Faktoren abstrakt zu erfassen, die für eine konkrete Entscheidungsfindung relevant sind. Hierfür ist dem potenziellen Investor zu empfehlen, eine vertrauenswürdige Beratung hinzuzuziehen, die sowohl juristisch, steuerlich als auch ökonomisch fundierte Kenntnisse besitzt und bei der Erstellung der eigenen Zukunftspläne kompetent zur Seite stehen kann. Die eigenen Perspektiven und Vorsogestrategien für den Ruhestand sollten eine zentrale Rolle bei der Entscheidung zur Kapitalanlage spielen. Die Investition in vermietetes Wohneigentum kann neben dem Eigenheim eine reizvolle Möglichkeit sein, das Potenzial im inflationsunabhängigen Sachwert Immobilie, wie die sukzessive Kaufpreis- und Mietsteigerung und den damit stetig anwachsendem Kapitalwert, für die eigene langfristige Vermögensplanung zu nutzen.