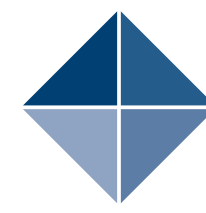


Anlagebeispiel **Weißenfels**





Inhalt

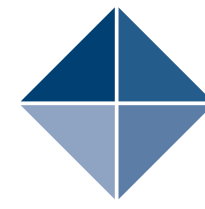
Objekt Exposé

Kalkulation

Zahlen & Fakten

Lage & Infrastruktur

Immoinvest



Objekt Exposé

Rahmendaten

Objektart

Eigentumswohnung + Garage

Kaufpreis

99.000 EUR (inkl. Garage)

Standort

We  enfels (n. Leipzig)

Bundesland

Sachsen-Anhalt

Zimmer

2-Zimmer, Küche, Bad

Größe

61 m  

Baujahr

1926

Kernsanierung

1999

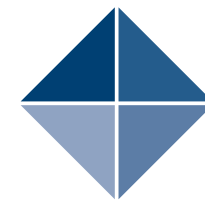
Verfügbar

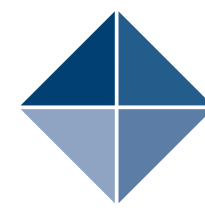
vermietet (seit 2011)

Zustand

zeitgemäß







Kalkulation

Mietsituation

Nettoklatmiete pro m²
6,01 EUR

Garage/Stellplatz
49 EUR (mtl.)

Nettokaltmiete pro m²
7,21 EUR (mtl./soll)

Garage/Stellplatz
49 EUR (mtl./soll)

Ist-Bruttomietrendite
5,03 % (ist)

Nettokaltmiete Whg.
366,66 EUR

Gesamtmiete
4.987,92 EUR (p.a.)

Nettokaltmiete Whg.
439,99 EUR (p.a./soll)

Gesamtmiete
5.867,88 EUR (p.a./soll)

Soll-Bruttomietrendite
5,90 % (soll)

Finanzierung

Darlehenssumme
94.000 EUR

Sollzins (gebunden)
4,2 % (Zins Q1 2024)

Annuität
5,7 %

Sondertilgungsoption
5 %

Rate
446,50 EUR (mtl.)

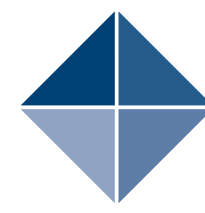
Eigenkapital
15.464,30 EUR

anfängliche Tilgung
1,5 %

Sollzinsbindung
20 Jahre

Tilgungssatzwechsel
2-mal während d. SZB

Restschuld
49.921,64 EUR



Kalkulation

Laufende Kosten und Annahmen

Nicht umlegbare Kosten

59 EUR (mtl.)

Anteil Gebäudekörper

60,00 % (vom Kaufpreis)

AfA

2,0 %

Mietsteigerung

3,5 % (p.a.)

Pers. Spitzensteuersatz

42,00 %

Instandhaltungsrücklage

35 EUR (mtl.)

Anteil Grundstück

40,00 % (vom Kaufpreis)

Kostensteigerung

3,5 % (p.a.)

Wertsteigerung

3,5 % (p.a.)

Garagensonderabschreibung

nicht berücksichtigt

Auswertung

Erwartete Miete (in 20 Jahren)

876,16 EUR (mtl.)

Bankrate kalk. n. 20 Jahren

446,50 EUR (mtl.)

Wert in 20 Jahren

196.989 EUR (geschätzt)

EK-Rendite Jahr 1

30,5 % (Tilgung, Cashflow n. St., W-Steigerung)

Cashflow operativ

ca. -18,00 EUR (mtl. / anfänglich)

Bankrate (in 20 Jahre)

446,50 EUR (mtl.)

Restschuld in 20 Jahren

49.921,64 EUR

Nettovermögen

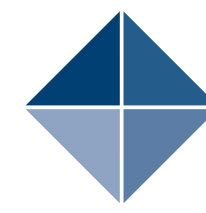
147.068 EUR (geschätzt)

EK-Rendite Jahr 1

8,1 % (o. Wertsteigerung, inkl. Tilgung + Cashflow)

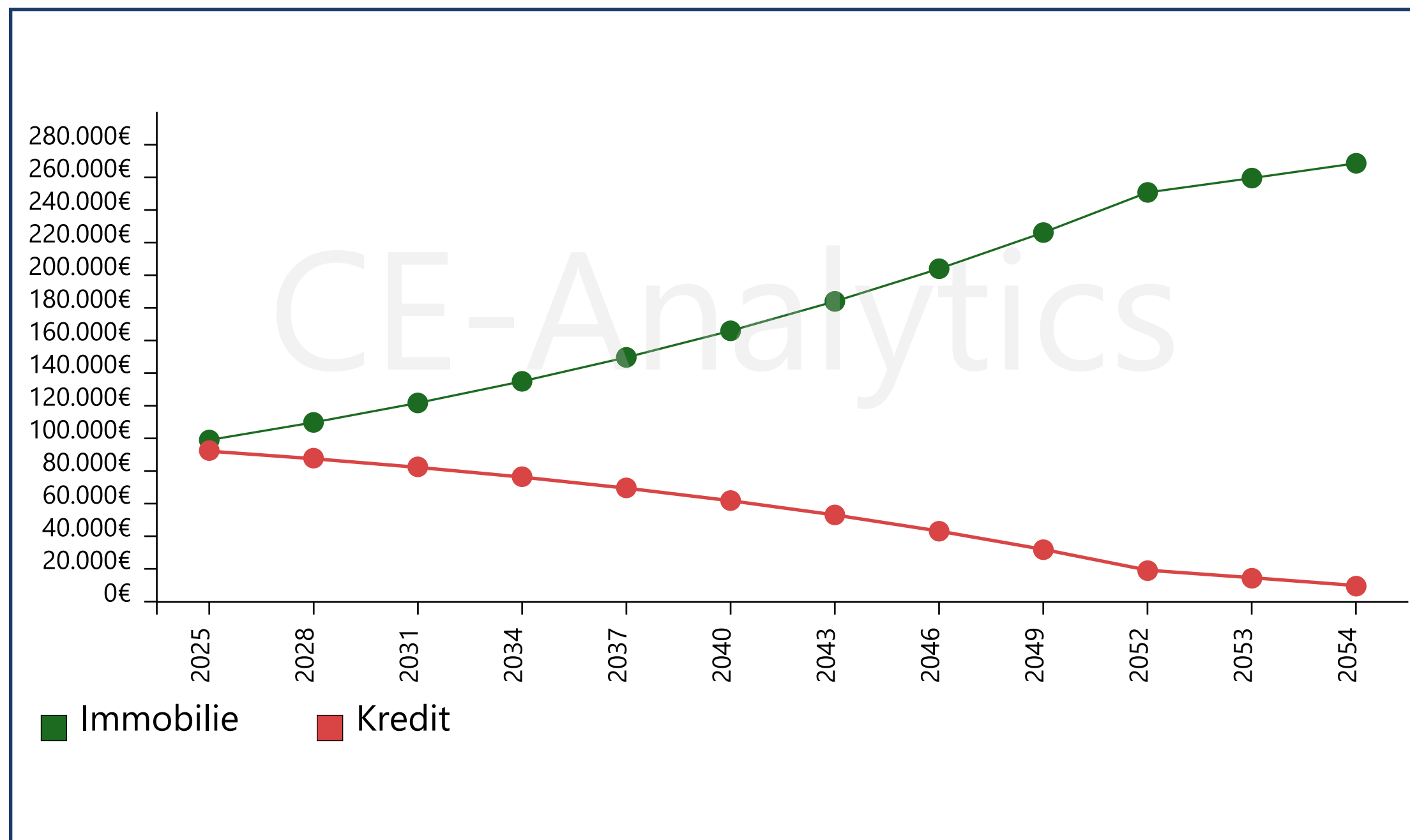
Cashflow n. Steuern

ca. -14,00 EUR (mtl. / anfänglich)

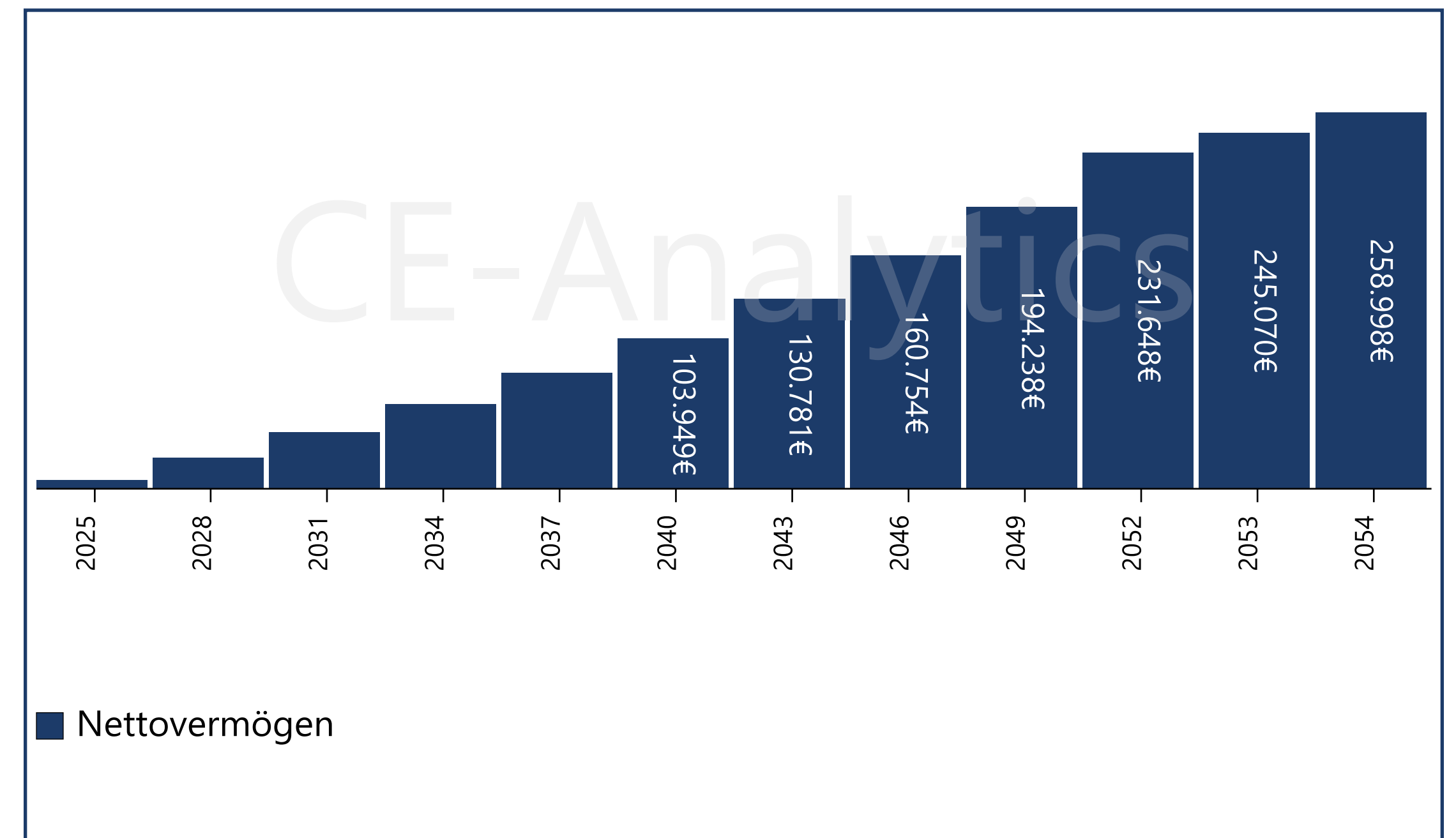


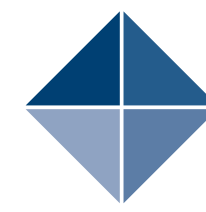
Kalkulation

Vermögensentwicklung



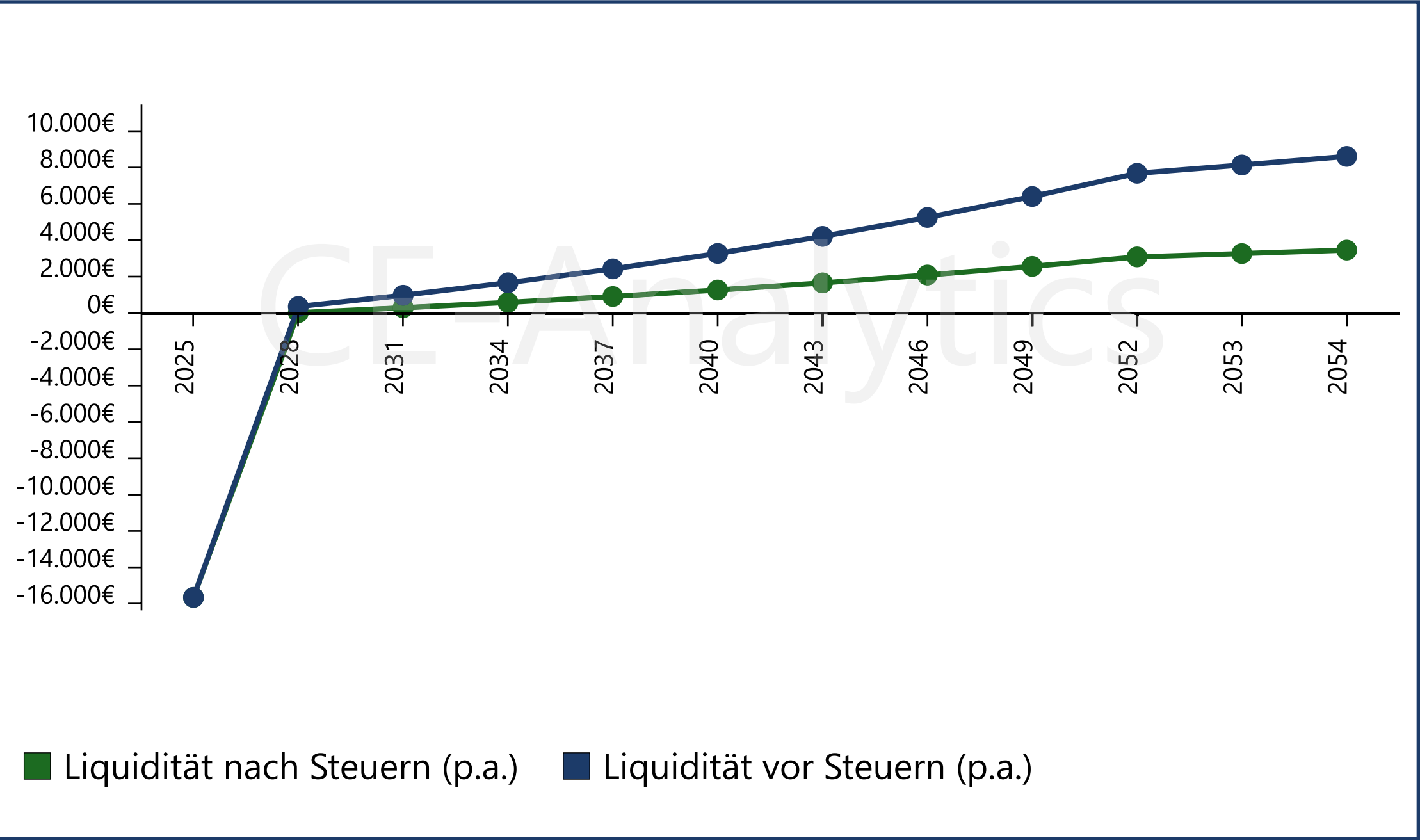
Nettovermögenszuwachs



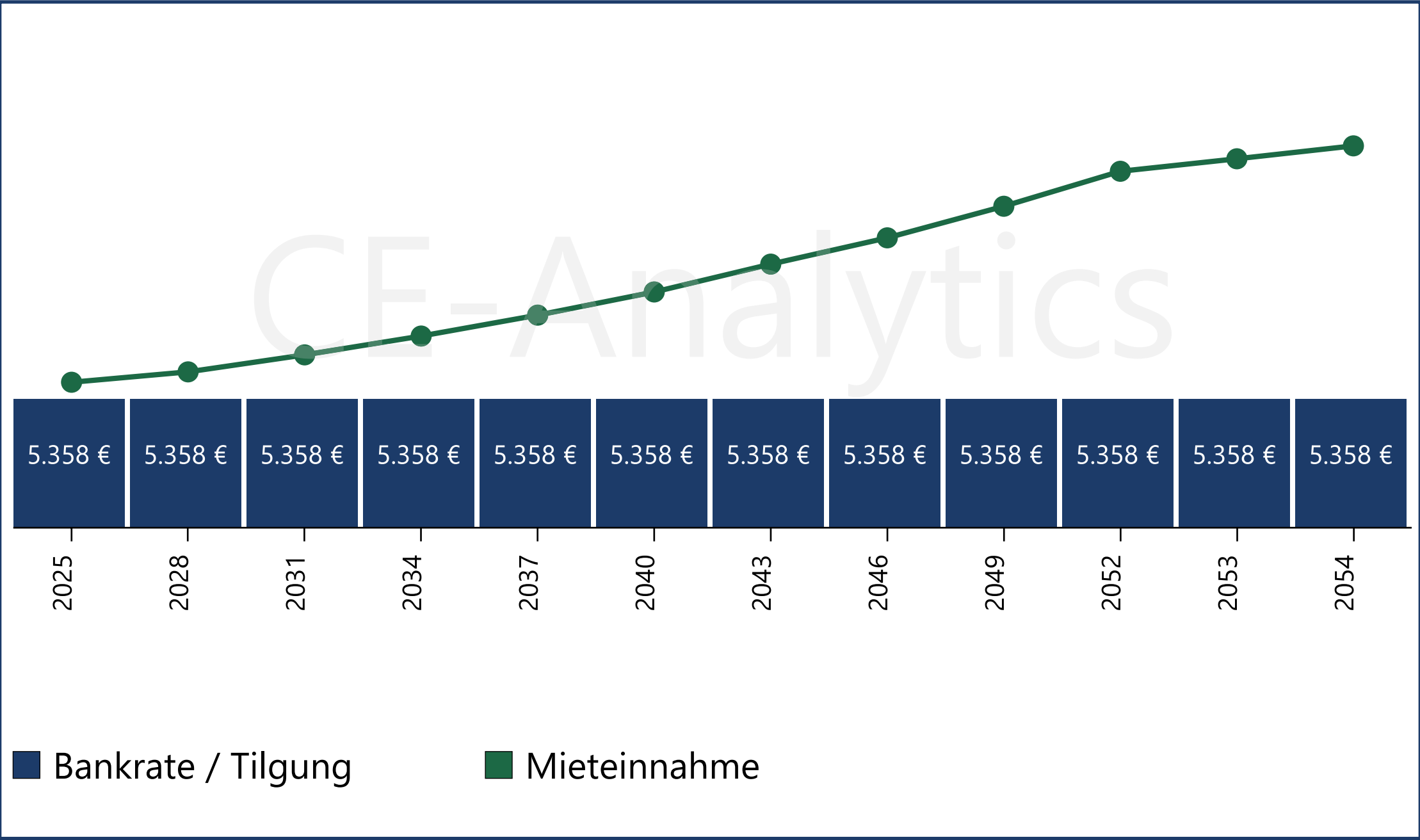


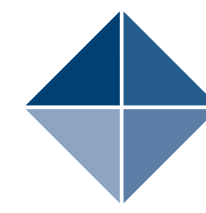
Kalkulation

Liquidität vor / nach Steuern



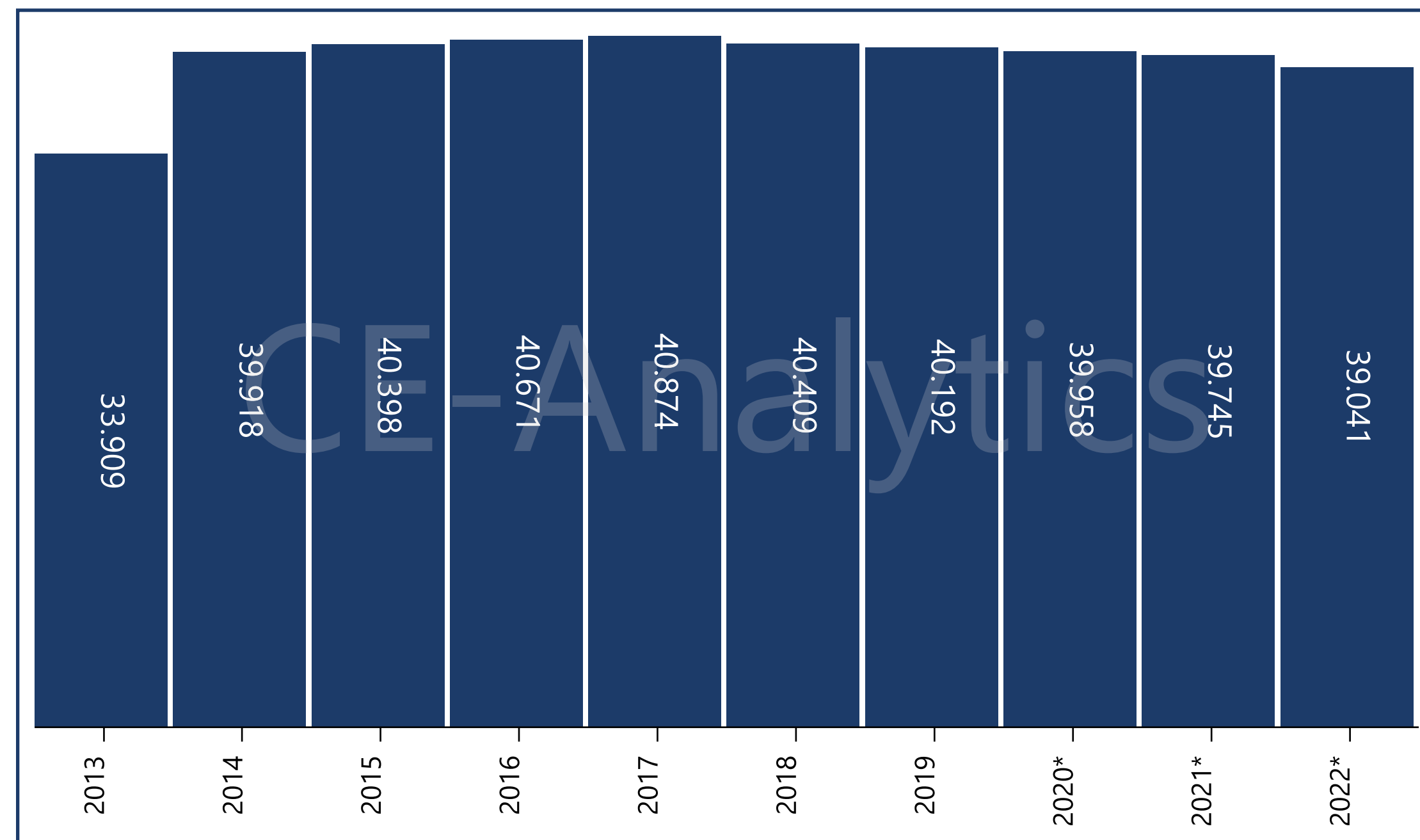
Bankrate vs. Mieteinnahme





Zahlen & Fakten

Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

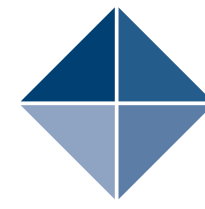
Die Bevölkerungsentwicklung ist nahezu konstant (mit leichten Schwankungen nach oben und unten) über die letzten 10 Jahre. Lediglich durch Corona-Pandemie gab es eine minimal abnehmende Anzahl an Einwohner in den Jahren 2020 bis 2023.

Fazit

In den Jahren 2021 und 2022 gab es bei den männlichen Einwohnern, eine um 20 Prozent erhöhte Übersterblichkeit im Vergleich zu den vorherigen Jahren.

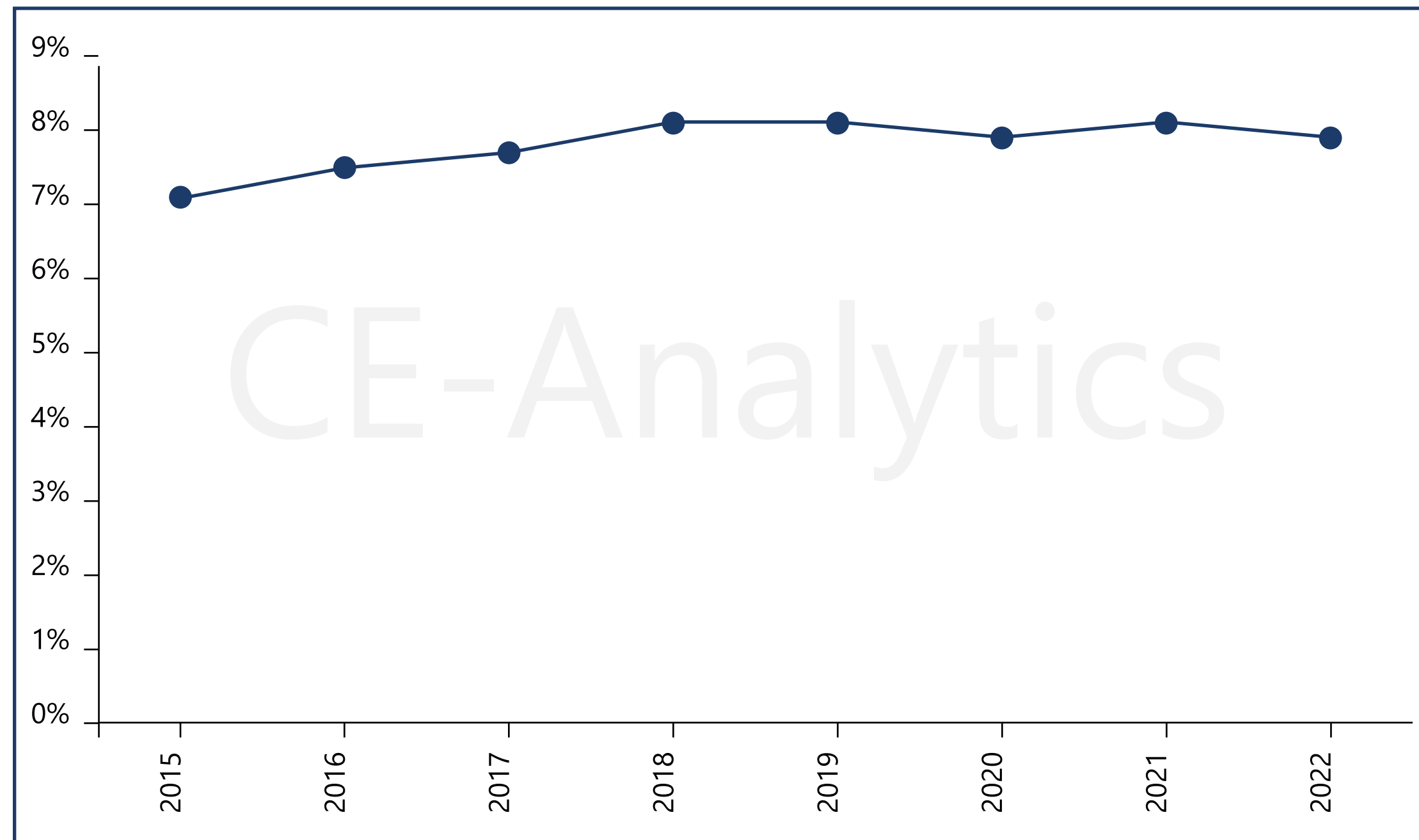
Positive Merkmale bei der Bevölkerungsentwicklung

„Weißenfels verfügt über eine sich kaum verändernde Anzahl an Einwohnern“



Zahlen & Fakten

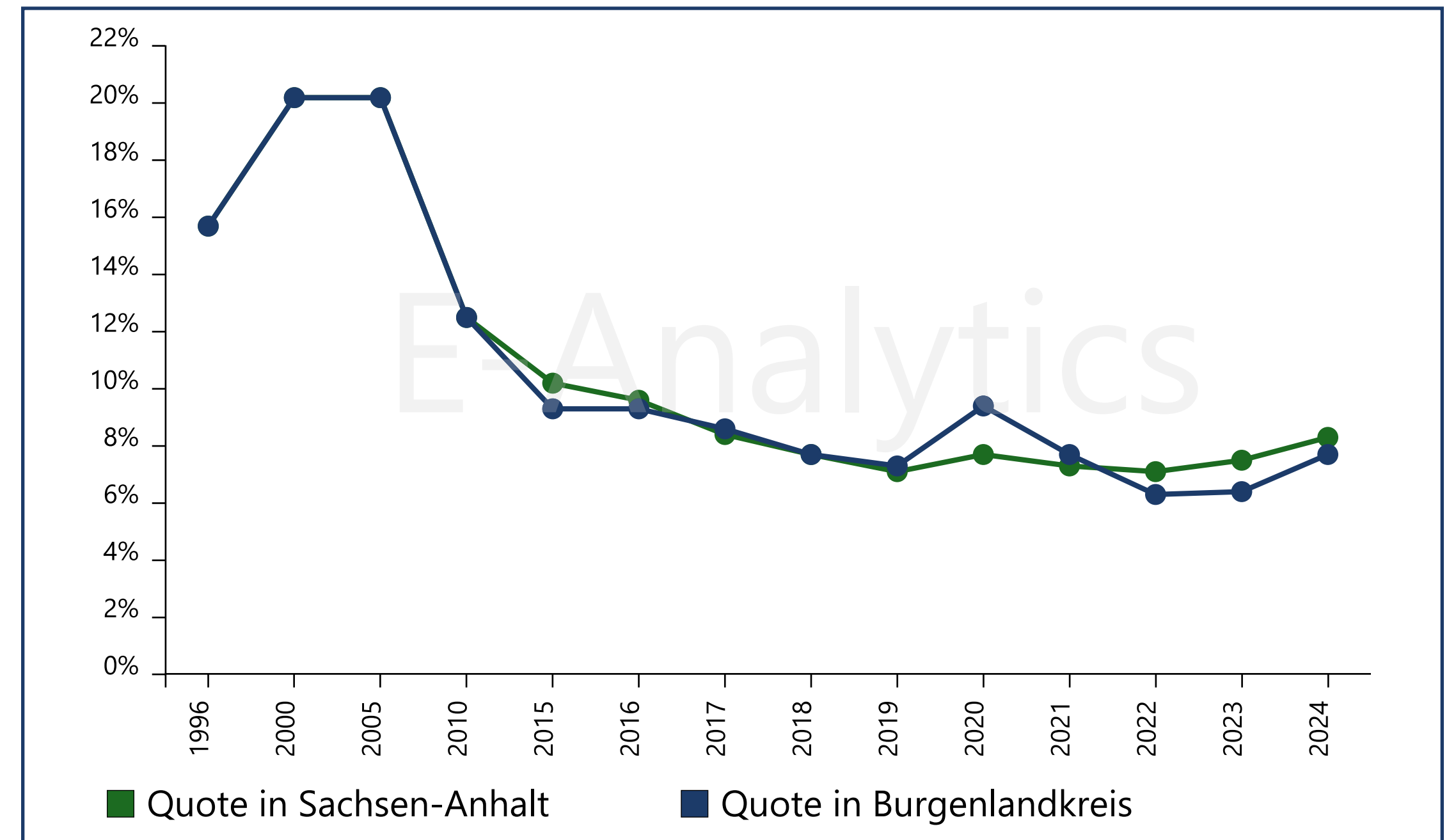
Geburtenrate



Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

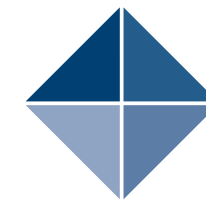
Positive Merkmale bei der Geburtenrate
„Die Geburtenrate hat seit 2005 um > 11 Prozent zugenommen.“

Arbeitslosenquote



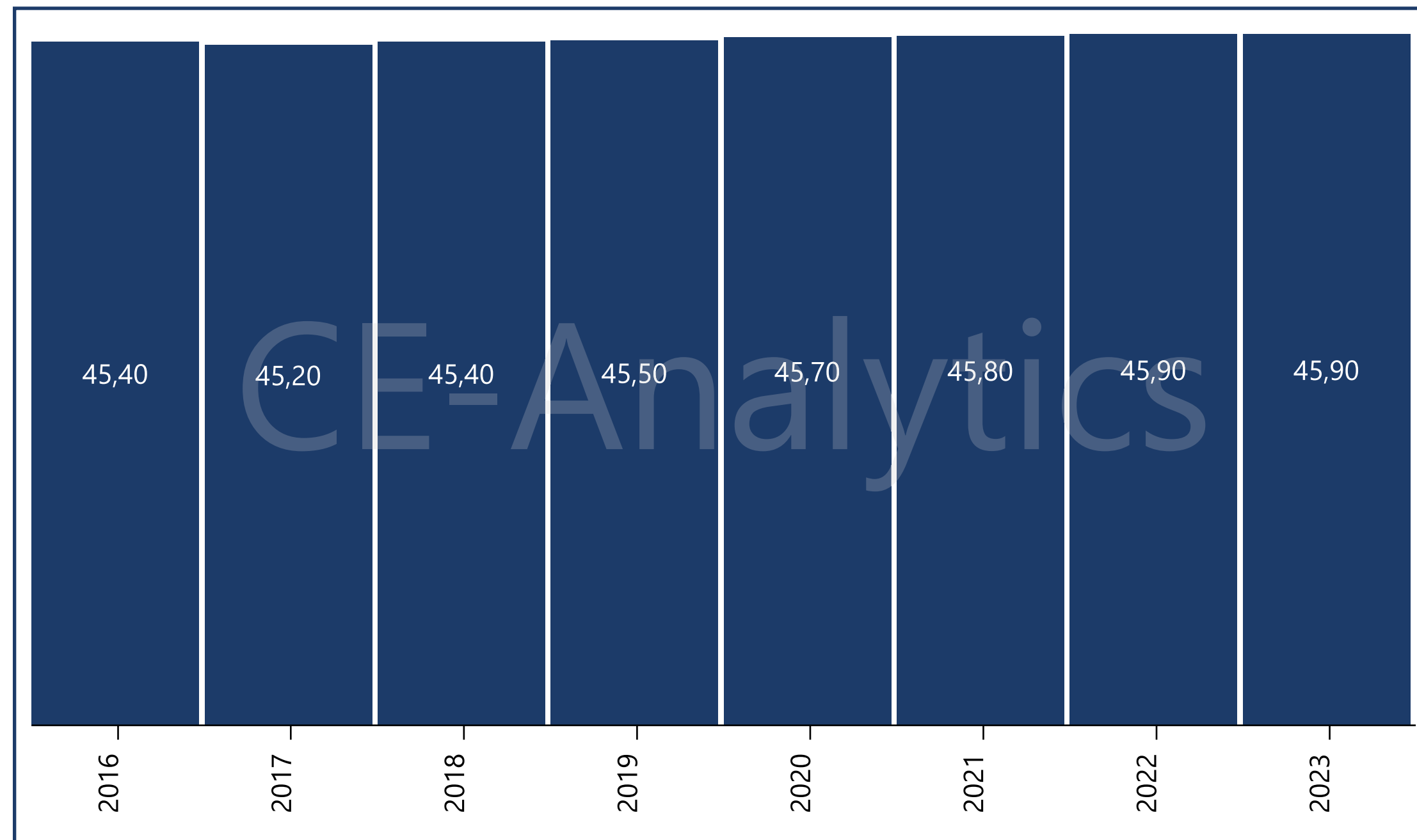
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Positive Merkmale bei der Arbeitslosenquote
„Weißenfels verfügt über eine geringere Arbeitslosenquote als SN.“



Zahlen & Fakten

Durchschnittsalter

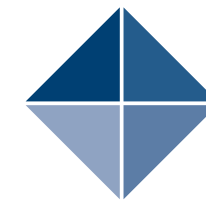


Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Obwohl die Menschen in Deutschland immer älter werden, sinkt das Durchschnittsalter in Weißenfels, parallel steigt der Anteil der Bevölkerung der unter 18 jährigen seit 2015 stetig.

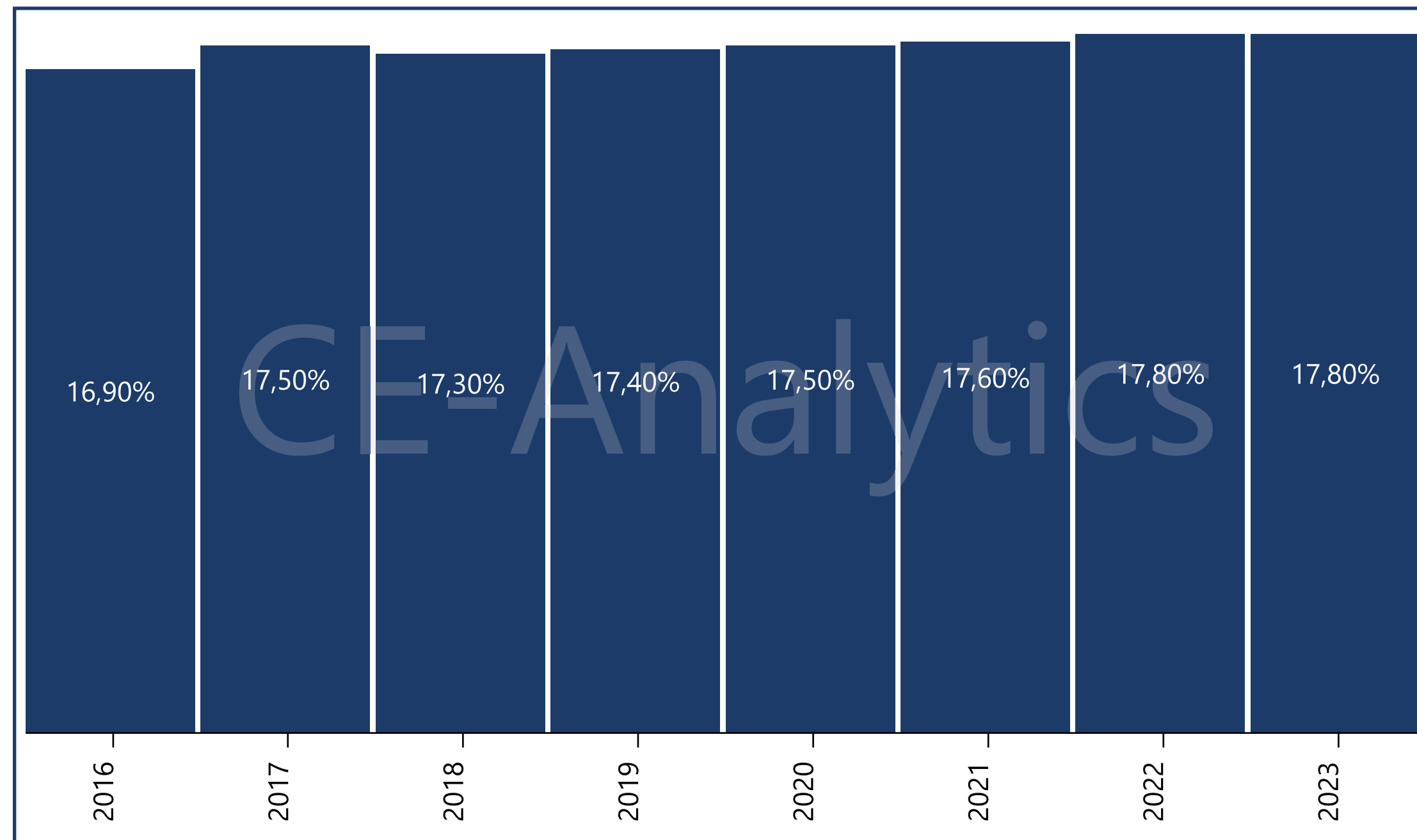
Positive Merkmale beim Durchschnittsalter

„Das Durchschnittsalter in Weißenfels nimmt trotz immer älter werdenden Menschen leicht ab.“



Zahlen & Fakten

Anteil der Bevölkerung der unter 18-Jährigen



Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Positive Merkmale beim Anteil der Bevölkerung der unter 18-Jährigen

„Der Anteil der unter 18-Jährigen an der Bevölkerung nimmt stetig zu.“



Zahlen & Fakten

Lage

Die Stadt Weißenfels, liegt zentral nahe der Großstädte Halle und Leipzig und gehört zum sogenannten mitteldeutschen Wirtschaftsraum. Mit rund 40.000 Einwohnern ist Weißenfels die bevölkerungsreichste Stadt des Burgenlandkreises in Sachsen-Anhalt und liegt im Dreiländereck von Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen und ist das Tor nach Saale Unstrut.

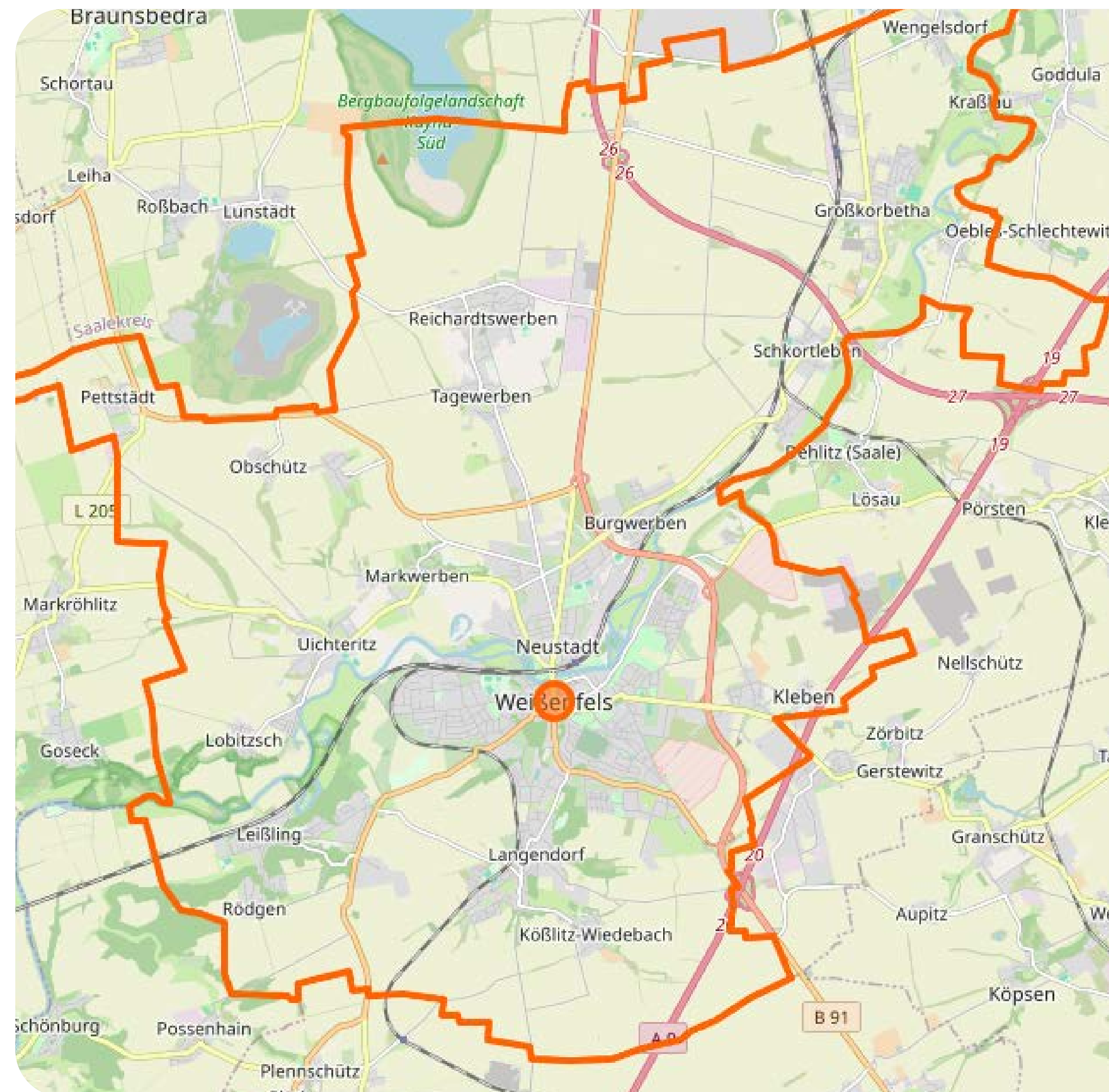
Verkehrsanbindung

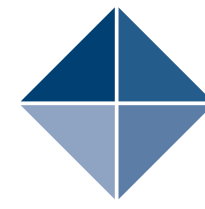
Über die Autobahnanbindungen zur A9 und A38 ist Weißenfels im Burgenlandkreis mit den benachbarten Regionen und weiter entfernt liegenden Zielen in Deutschland auf schnellen Wegen verbunden. Internationale Reisen sind ab dem Flughafen Leipzig/Halle in Schkeuditz möglich. Leipzig, als achtgrößte Stadt Deutschlands, mit rund. 620.000 Einwohnern liegt nur 35 km von Weißenfels entfernt, Halle mit rund 240.000 Einwohnern liegt nur 30 km von Weißenfels entfernt.

Weißenfels verfügt zudem über eine Bahnanbindung für den Regional- und Fernverkehr. Nach Leipzig benötigt die Bahn in der Regel zwischen 26 und 41 Minuten. Ab 2026 ist geplant die S-Bahn-Linie S6 aus Leipzig bis nach Weißenfels fahren zu lassen. Der Bahnhof wird so Teil des Mitteldeutschen S-Bahnnetzes.

Positive Merkmale der Lage und Verkehrsinfrastruktur

- Nähe zu zwei großen deutschen Städten
- Teil des Mitteldeutschen Wirtschaftsraumes
- Anbindung an A9 und A38
- S-Bahn Anschluss ab 2026
- Anbindung an Regional und Fernbahnhof





Zahlen & Fakten

Wirtschaft/Unternehmen in und um Weißenfels

Die Region in und um Weißenfels beherbergt einen der größten Chemiestandorte Deutschlands. In die Region/Stadt Leuna mit seinem großen Cluster an hochkarätigen Unternehmen der chemischen Industrie sind es mit dem Auto von Weißenfels nur rund 22 Minuten, die Eingangstore der Leuna-Werke hingegen sind südlich von Leuna, direkt an der B91 in 15 Minuten zu erreichen. Die Stadt im Burgenlandkreis ist damit ein idealer Wohnort für Beschäftigte an einem der größten Chemiestandorte Deutschlands.

Seit der Grundsteinlegung im Jahr 1916 schreiben die Leuna-Werke Industriegeschichte. Sie waren die weltweit ersten Hydrieranlagen für chemische Stoffe und nach dem Zweiten Weltkrieg der größte Chemiebetrieb der DDR. In den 1990er Jahren erfuhr der Standort eine Aufteilung an mehrere Unternehmen. 1997 wurde hier die modernste Raffinerie Europas in Betrieb genommen, die heute nach Erweiterungen den Namen Total Raffinerie Mitteldeutschland trägt und rund 660 Beschäftigte hat. Die TRM gilt als umsatzstärkstes Unternehmen in Sachsen-Anhalt, ist Deutschlands größter Hersteller von Methanol und beliefert rund 1.300 Tankstellen in Mitteldeutschland mit Kraftstoffen. Neben der TRM sind am Standort Leuna weitere potente Arbeitgeber vertreten. Dazu gehören unter anderem Addinol Lube Oil, BASF Leuna, der Dow Olefinverbund, Demo Chemicals und die Linde AG. 2012 eröffnete in Leuna das Spitzencluster Bioeconomy, dessen namhafteste Einrichtung das Fraunhofer-Zentrum für chemisch- biotechnologische Prozesse CBP ist. Diese Unternehmen und Institute sind auf einer Fläche von rund 1.300 Hektar angesiedelt und bilden den Chemie- und Industriepark InfraLeuna mit seiner markanten Silhouette.

Im gesamten Burgenlandkreis gibt es heute rund 7.900 Unternehmen. Die größten Arbeitgeber in Weißenfels direkt sind dabei:

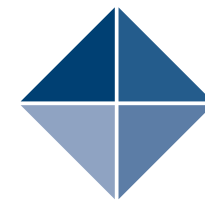
- Tönnies Fleischwerke, rund 2.200 Mitarbeiter
- Mitteldeutsche Erfrischungsgetränke GmbH, rund 700 Mitarbeiter
- Asklepios Klinik Weißenfels, rund 625 Mitarbeiter
- Stadt Weißenfels, rund 500 Mitarbeiter
- Schüco International KG, rund 350 Mitarbeiter

Die Wirtschaft in und um Weißenfels zeichnet sich durch einen breiten Mittelstand und Branchenmix aus. Kleine und mittelständische Unternehmen aus dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe, aus ganz unterschiedlichen Branchen, haben sich seit der Jahrtausendwende, aufgrund der guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur in Weißenfels angesiedelt. Zudem stellt sich der Burgenlandkreis bereits heute durch div. Leuchtturmprojekte den Herausforderungen der Zukunft.

- Bildungscampus Weißenfels
- Erweiterung des Chemie- und Industriepark Zeitz
- H2-Cluster Burgenlandkreis

Wichtige Branchen

- Kohlebergbau
- Nahrungs- und Futtermittelindustrie
- Getränkeherstellung
- Chemische Erzeugnisse
- Gummi und Kunststoffwaren
- Metallerzeugnisse
- Maschinenbau



Zahlen & Fakten

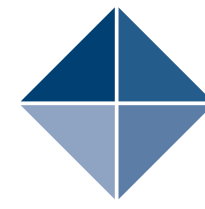
Kohleausstieg und die Folgen

Der Ausstieg aus der Kohleverstromung in Deutschland und der damit einhergehende Strukturwandel ziehen diverse Herausforderungen in Sachsen-Anhalt und dem Burgenlandkreis nach sich. Diese Herausforderungen und der damit verbundene Kohleausstiegsfonds sind Chance und Herausforderung zugleich für die benannte Region. Die Herausforderungen zu bewältigen, ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe in Deutschland und dabei leistet der Bund im ersten Schritt einen finanziellen Ausgleich, in Höhe von bis zu 40 Milliarden Euro bis 2038. Zwölf Prozent, rund 4,8 Mrd. Euro, dieser Gelder fließen nach Sachsen-Anhalt und ein wesentlicher Teil dessen in den Burgenlandkreis. Mit dem "Strukturstärkungsgesetz Kohleregionen" hat die Bundesregierung einen inhaltlichen und finanziellen Rahmen geschaffen für den Einsatz der Strukturhilfen in den betroffenen Regionen. Die Finanzhilfen gelten insbesondere der Bewältigung des Strukturwandels und der Sicherung der Beschäftigung im Zuge des Ausstiegs aus der Verstromung von Braunkohle.

Was bedeutet der Kohleausstieg und die damit verbundene Transferleistung in der Praxis für den Burgenlandkreis und was wird wie gefördert?

Insgesamt fließen in die nachfolgenden neun Bereiche Fördergelder aus dem Kohleausstiegsfonds.

- Wirtschaftsnaher Infrastruktur
(insbesondere Erwerb und Herrichtung von Flächen für Unternehmen sowie die energetische Sanierung von infolge des Ausstiegs aus der Braunkohleverstromung zur Verfügung stehenden Gebäuden zur Nachnutzung)
- Verkehr
(insbesondere zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Gemeinden sowie Schienenbahnen, die nicht Eisenbahnen des Bundes sind, im Rahmen des öffentlichen Personennahverkehrs)
- Öffentliche Fürsorge zur Verbesserung wirtschaftsbezogener Standortbedingungen
(insbesondere Ausbau von Einrichtungen für Kinder- und Jugendliche, Investitionen in die Gesundheits- und Kultureinrichtungen sowie altersgerechter Umbau und Barriere Abbau)
- Städtebau, Stadt- und Regionalentwicklung
- Digitalisierung, Breitband- und Mobilfunkinfrastruktur
- Touristische Infrastruktur
- Forschungs- und Wissenschaftsinfrastruktur
- Klima- und Umweltschutz einschließlich Investitionen zur energetischen Sanierung von Infrastrukturen, zur Bodensanierung und zum Lärmschutz
- Naturschutz und Landschaftspflege (insbesondere Maßnahmen zur Renaturierung und Umgestaltung ehem aliger Tagebauflächen sowie zu deren Aufforstung)



Immoinvest

Chancen und Risiken eines Investments in vermietete Immobilien in Deutschland

Chancen

1. Stabile Wertsteigerung

Der Immobilienmarkt in Deutschland zeichnet sich durch eine stabile und langfristige Wertsteigerung aus, insbesondere in Ballungszentren und wachsenden Regionen.

2. Regelmäßige Mieteinnahmen

Vermietete Immobilien bieten eine verlässliche Quelle für regelmäßige Einkünfte. Insbesondere in Großstädten und gut angebundenen Regionen sind Mieterträge stabil und können jährlich angepasst werden.

3. Steuerliche Vorteile

Vermietete Immobilien bieten in Deutschland diverse steuerliche Vorteile, wie beispielsweise die Abschreibung von Anschaffungs- und Modernisierungskosten sowie die Möglichkeit, laufende Betriebskosten abzusetzen.

4. Schutz vor Inflation

Immobilien gelten als inflationssichere Investition. Mieteinnahmen und Immobilienwerte können in Zeiten von Inflation angepasst werden, was den Wert des Investments stabil hält.

5. Diversifikation des Portfolios

Investitionen in Immobilien tragen zur Diversifikation des Anlageportfolios bei und reduzieren das Risiko, das mit anderen, schwankungsanfälligeren Anlageformen verbunden ist.

Risiken

1. Marktschwankungen und Wirtschaftslage

Der Immobilienmarkt kann in Rezessionen oder wirtschaftlichen Krisen Schwankungen unterliegen, was zu Mietausfällen oder einem Rückgang der Immobilienwerte führen kann.

2. Leerstände und Mietausfälle

Leerstände und Mietausfälle können das geplante Einkommen aus Immobilieninvestitionen erheblich beeinträchtigen. Besonders in weniger gefragten Lagen können diese Risiken stärker ausgeprägt sein.

3. Kosten für Instandhaltung und Renovierungen

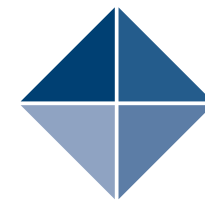
Immobilien erfordern regelmäßige Wartung und Instandhaltung. Unerwartete Renovierungs- oder Reparaturkosten können die Rentabilität eines Investments schmälern.

4. Rechtliche Risiken

Änderungen in der Mietgesetzgebung oder der steuerlichen Behandlung von Immobilien können zu zusätzlichen Kosten oder rechtlichen Herausforderungen führen, insbesondere bei langjährigen Mietverhältnissen.

5. Hoher Kapitalbedarf

Der Einstieg in den Immobilienmarkt erfordert eine hohe Anfangsinvestition, die nicht immer leicht zu stemmen ist. Zudem müssen laufende Kosten für Hypotheken oder Sanierungen berücksichtigt werden.



Immoinvest

Vorteile und Nachteile eines Immobilieninvestments in Deutschland

Vorteile

1. Stabile Renditen

Immobilien bieten in Deutschland langfristig stabile Renditen, vor allem in gut nachgefragten Städten und Regionen.

2. Steuerliche Absetzbarkeit

Immobilieninvestoren profitieren von verschiedenen Steuervergünstigungen, etwa der Möglichkeit, Abschreibungen vorzunehmen und Betriebsausgaben abzusetzen.

3. Wertsteigerungspotential

In vielen Regionen Deutschlands, besonders in Großstädten, steigen die Immobilienwerte kontinuierlich, was zu einer attraktiven Kapitalvermehrung führt.

4. Schutz vor Zins- und Inflationsrisiken

Immobilien gelten als Schutz vor Inflation und steigenden Zinsen, da die Mieten und Immobilienwerte in der Regel parallel zur Inflation steigen.

5. Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Immobilien bieten eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, vom klassischen Mietobjekt bis hin zur gewerblichen Nutzung oder Umwandlung in Eigentumswohnungen, was Flexibilität bei der Vermarktung ermöglicht.

Nachteile

1. Hoher Initialaufwand

Der Erwerb einer Immobilie erfordert in der Regel ein hohes Eigenkapital und kann zu einer erheblichen finanziellen Belastung führen.

2. Verwaltungsaufwand

Die Verwaltung von Immobilien kann zeitintensiv sein, insbesondere bei mehreren Objekten oder komplexeren Mietverhältnissen, was zusätzliche Ressourcen erfordert.

3. Abhängigkeit von der Lage

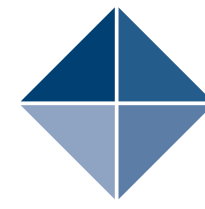
Der Erfolg eines Immobilieninvestments hängt stark von der Lage ab. In weniger gefragten Regionen können Leerstände und niedrige Mieten die Rentabilität beeinträchtigen.

4. Marktrisiken

Der Immobilienmarkt kann durch politische und wirtschaftliche Faktoren beeinflusst werden, was zu Schwankungen in den Mieten und Immobilienwerten führen kann.

5. Langfristige Kapitalbindung

Immobilien sind eine langfristige Investition, die oft nicht kurzfristig verkauft werden können, ohne Verlust zu erleiden. Eine hohe Kapitalbindung kann die Flexibilität des Anlegers einschränken.



Immoinvest

Steuerliche Privilegien bei einem vermieteten Immobilieninvestment in Deutschland

1. Hoher Initialaufwand

Der Erwerb einer Immobilie erfordert in der Regel ein hohes Eigenkapital und kann zu einer erheblichen finanziellen Belastung führen.

2. Verwaltungsaufwand

Die Verwaltung von Immobilien kann zeitintensiv sein, insbesondere bei mehreren Objekten oder komplexeren Mietverhältnissen, was zusätzliche Ressourcen erfordert.

3. Abhängigkeit von der Lage

Der Erfolg eines Immobilieninvestments hängt stark von der Lage ab. In weniger gefragten Regionen können Leerstände und niedrige Mieten die Rentabilität beeinträchtigen.

4. Marktrisiken

Der Immobilienmarkt kann durch politische und wirtschaftliche Faktoren beeinflusst werden, was zu Schwankungen in den Mieten und Immobilienwerten führen kann.

5. Langfristige Kapitalbindung

Immobilien sind eine langfristige Investition, die oft nicht kurzfristig verkauft werden können, ohne Verlust zu erleiden. Eine hohe Kapitalbindung kann die Flexibilität des Anlegers einschränken.

Häufige Fragen zum Thema Immobilieninvestment

Wie hoch ist der Kapitalbedarf für ein Immobilieninvestment?

Der Kapitalbedarf variiert je nach Immobilie, Lage und Finanzierungsmöglichkeiten. In der Regel wird jedoch ein Eigenkapitalanteil von mindestens 20–30 % des Kaufpreises benötigt.

Wie finde ich die richtige Immobilie für mein Investment?

Die Wahl der richtigen Immobilie hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie der Lage, der Nachfrage und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Eine gründliche Marktanalyse und Beratung durch Experten sind unerlässlich.

Welche Rendite kann ich mit einer vermieteten Immobilie erzielen?

Die Rendite hängt von der Immobilie und ihrer Lage ab. In Deutschland liegt die Bruttomietrendite oft zwischen 4–6 %, wobei in wachsenden Städten auch höhere Renditen möglich sind.

Was passiert, wenn meine Mieter nicht zahlen?

Im Falle von Mietausfällen können rechtliche Schritte erforderlich sein. Es ist wichtig, eine ausreichende Mietausfallversicherung abzuschließen oder Rücklagen zu bilden, um solche Risiken abzufedern.

Wie werden Immobiliengewinne besteuert?

Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien, die länger als zehn Jahre gehalten werden, sind in Deutschland steuerfrei. Andernfalls unterliegen sie der Spekulationssteuer, die auf den Gewinn erhoben wird.



Wissenswertes zur Darstellung

Die angegebenen Werte basieren auf einer Beispielrechnung und dienen ausschließlich zu Illustrationszwecken. Es handelt sich nicht um ein verbindliches Angebot.

Die dargestellten Werte in den Charts beruhen auf einer exemplarischen Abwicklung. Sie dienen lediglich der Veranschaulichung möglicher Entwicklungen und stellen keine Garantie zukünftiger Ergebnisse dar.

Die verwendeten Bilder stammen aus einer realen Abwicklung und dienen ausschließlich illustrativen Zwecken. Sie sind Teil eines Beispiel-Exposés und stellen kein konkretes Objektangebot dar. Jedes Objekt kann in Optik, Ausstattung und Inhalt abweichen.

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und stellen keine rechtsverbindliche Grundlage dar. Es gelten stets die individuellen Vertrags- und Objektbedingungen.



CE-Baufinanz GmbH

Telefon

+49 40 284 772 60

Web

www.ce-baufinanz.de

Anschrift

**Boschstraße 23a
22761 Hamburg**