

„Thäterstraße 10b“, Thäterstraße 10b, 01139 Dresden-Übigau

Dresden wird auch als die Elbflorenz des Nordens bezeichnet. Hier regierte einst „August der Starke“ mit seinem Hofstaat und es entstanden geschichtsträchtige Bauwerke wie die Semperoper, das königliche Schloss, die Frauenkirche, die Hofkirche oder der Zwinger. Diese und viele weitere Sehenswürdigkeiten locken zahlreiche Besucher aus aller Welt in diese wunderschöne Stadt.

Übigau ist ein Stadtteil im Nordwesten von Dresden und gehört zum Ortsamtsbereich Pieschen. Es wurde erstmals 1324 als Vbegowe erwähnt. Im Jahre 1903 wurde es nach Dresden eingemeindet. Außer seiner ruhigen Stadtrandlage und dem Schloss hat Übigau eine interessante Industriegeschichte zu bieten. In der Maschinenbauanstalt Übigau wurde 1839 die erste brauchbare Dampflokomotive in Deutschland gefertigt. Mit dem barocken Schloss Übigau beginnt – flussaufwärts gesehen – das Dresdner Elbtal im kulturhistorischen Sinn. Von 2004 bis zur Aberkennung des Welterbe-Titels im Jahr 2009 zählten Schloss und Dorfkern Übigau auch zum als UNESCO- Welterbe ausgewiesenen Teil des Elbtals.

WE 64

Baujahr: ca. 1992

Wohnfläche: 2-Raumwohnung mit ca. 54,15 m²

Aufteilung: Wohnraum, Schlafraum, Küche, Bad, Flur, Balkon

Highlights im Überblick:

- ✓ 90 Wohneinheiten (1 im Verkauf) mit 54,15 m²
- ✓ 112.500 € (inkl. Tiefgaragenstellplatz)
- ✓ 3,68 % anfänglicher Mietzins
- ✓ Keine weiteren Maklergebühren
- ✓ Mieteinnahmen ab sofort



Details

Angebot:	Kauf einer Wohnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), vererbbares und in das Grundbuch eingetragenes Eigentum.
Lage:	Thäterstraße 10b, 01139 Dresden-Übigau (ca. 545.000 Einwohner)
Objekt:	90 Einheiten (1 im Verkauf) 5.290 m ² großes Grundstück ca. 10 % Grundstücksanteil
Baujahr:	1992
Größe der Einheiten:	54,15 m ²
Beginn Miete:	Sofort, nach Kaufpreis-Zahlung
Mietvertrag:	6,37 € Miete pro m ² /Monat (kalkuliert) Verwalterkosten WEG/Jahr: 265,68 € Verwalterkosten SE /Jahr: 357,00 € (optional) Instandhaltung m ² /Jahr: 7,08 €
Kaufpreis:	112.500 € (inkl. Tiefgaragenstellplatz) Kaufpreis ca. 1.939 €/m ² ohne Einrichtung Der Kaufpreis ist sofort fällig.
Mietzins:	Der anfängliche Mietzins bezogen auf die Jahresmiete oder monatliche Mietausschüttung beträgt 3,68 % p.a. auf den Gesamtkaufpreis (ohne Nebenkosten).
Nebenkosten:	3,50 % Grunderwerbsteuer Keine weiteren Maklergebühren ca. 2,0 % Notar- und Gerichtskosten
Energieangaben:	Verbrauchsausweis; Energieträger Erdgas kWh; Energieverbrauchskennwert 101 kWh/(m ² a)
Steuer:	Für Immobilien gilt gemäß § 7 EStG eine lineare Abschreibung von 2 % auf die Herstellungskosten. Außenanlagen und Einrichtung können ggf. erhöht abgeschrieben werden. Steuerliche Effekte sind individuell zu ermitteln.

Lohnt sich die Investition in eine Renditeimmobilie? Und für wen?

Warum Renditeimmobilie?

Die Pro-Kopf-Wohnfläche in den alten Bundesländern wird bis zum Jahr 2030 von derzeit 47 Quadratmeter bis zum Jahr 2030 um 15 Prozent auf 54 Quadratmeter steigen, in Ostdeutschland gar um 25 Prozent auf dann 55 Quadratmeter. Das zeigt eine aktuelle Prognose des Berliner Forschungsinstituts Empirica im Auftrag der Landesbausparkassen (LBS). Zusammen mit der notwendigen Erneuerung der bereits bestehenden Bausubstanz bieten sich hervorragende Investitionschancen für Kapitalanleger.

Demographie

Ein wesentlicher Grund für diese Entwicklung liegt aus Sicht der Experten im Trend zu kleineren Haushalten. Trotz leicht rückläufiger Bevölkerungszahlen gehen die Forscher davon aus, dass die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2020 um mehr als eine Million zunimmt. Hinzu komme ein steigender Wohlstand, der zu wachsenden Wohnansprüchen führe.

Ein weiterer Grund für den wachsenden Wohnflächenbedarf liegt nach Einschätzung der Analysten in der steigenden Lebenserwartung der Bundesbürger, die in ihren Eigenheimen möglichst lange wohnen bleiben möchten, auch wenn die Kinder längst aus dem Haus sind.

Schutz vor Inflation

Die Ereignisse der Jahre 2009 bis 2012 machen die Rückkehr hoher Inflationsraten wahrscheinlich. In diesem Fall schwindet das Vermögen der Besitzer von Geldwerten. Die beste Alternative ist die Investition (ggf. mit Verschuldung) in Sachwerte: Hier senkt die Inflation den Realwert des Darlehens, gleichzeitig steigt der Wert der Immobilie und auch der Pachteinnahmen

Steuerliche Vorteile

Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung werden nur Überschüsse versteuert. Wenn Werbungskosten die Mieteinnahmen übersteigen, können die entstehenden Verluste mit den positiven Einkünften verrechnet werden. Das hat zum Ergebnis, dass das zu versteuernde Einkommen sinkt. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für ein Gebäude werden über 50 Jahre mit 2 % linear abgeschrieben.

Rendite

Mehrfamilienhäuser, Gewerbeobjekte als auch Großimmobilien versprechen bei einer dauernden Vermietung eine hohe Rendite. Auch eine Fremdfinanzierung lohnt bei dieser Immobilienart, da sie meist sehr einnahmestark sind und sich durch die Mieteinnahmen selbst finanzieren.

Investition in die Zukunft

Schließlich prognostizieren die Analysten für die kommenden 20 Jahre eine Wohnraum- Nachfrage, die deutlich über dem aktuellen Genehmigungs- und Fertigstellungsniveau liegt: Einschließlich des Ersatzwohnungsbaus für ausscheidende Wohnungen sehen sie einen jährlichen Neubaubedarf von annähernd 300.000 Einheiten in den nächsten zwanzig Jahren – ein Wert, der mehr als 50 Prozent über dem aktuellen Niveau der Bautätigkeit liegt.

