

„Industriestraße 7-11“, 77728 Offenburg-Oppenau

Oppenau liegt im mittleren Schwarzwald, ca. 20 km östlich von der Stadt Offenburg gelegen. Die Stadt gehört zum Ortenaukreis und hat 4.900 Einwohner. Die Arbeitslosenquote beträgt 2,6 %. Die Wirtschaft ist geprägt durch den Tourismus, den Fahrzeugbau, die Holzindustrie und einer Edelbranntweinbrennerei.

Über die Landstraße Oppenauer Steige erreicht man innerhalb von 20 Minuten Freudenstadt. Offenburg als Kreisstadt ist 30 Minuten entfernt. Es besteht zu Offenburg hin auch eine sehr gute Bahnanbindung (Fahrdauer ca. 1/2 Std./Stundentakt).

Der Bahnhof befindet sich innenstadtnah und liegt fußläufig vom Objekt entfernt. Über die ca. 20 km entfernte Bundesautobahn A5 liegen die Städte Karlsruhe und Freiburg im Pendlerbereich. Der Gebäudebestand der Nachbarschaft ist durch Mehrfamilienhäuser und Gewerbebetriebe geprägt.

Baujahr ca. 1953, laufend modernisiert - 18 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 1.099 qm Wohnfläche, aufgeteilt in sechs - 2-Zimmer-Wohnungen und zwölf 3-Zimmer-Wohnungen

Highlights im Überblick:

- ✓ 18 Wohneinheiten mit einer Größe von ca. 65 m²
- ✓ Kaufpreis: 133.255 €
- ✓ Rendite: ca. 4,00 %
- ✓ Mieteinnahmen ab sofort
- ✓ Keine weiteren Maklergebühren



Details

Angebot:	Kauf einer Wohnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), vererbbares und in das Grundbuch eingetragenes Eigentum.
Lage:	Industriestraße 7-11, 77728 Offenburg-Oppenau (ca. 60.000 Einwohner)
Objekt:	18 Einheiten ca. 20 % Grundstücksanteil
Baujahr:	1953
Größe der Einheiten:	ca. 65 m ²
Beginn Miete:	zu sofort
Mietvertrag:	4,23 € bis 5,30 € Miete pro m ² /Monat (kalkuliert) Verwalterkosten WEG/Jahr: 240,00 € Verwalterkosten SE/Jahr: 240,00 € Instandhaltung m ² /Jahr: 2,52 €
Kaufpreis:	133.255 € Kaufpreis ca. 1.590 €/m ² Der Kaufpreis ist zu sofort fällig.
Rendite:	Bis 4,00 % (Vor-Steuer) auf den Gesamtkaufpreis p.a. anfängliche Mietrendite
Nebenkosten:	5,00 % Grunderwerbsteuer keine weiteren Maklergebühren ca. 2,00 % Notar- und Gerichtskosten
Energieangaben:	Bedarfsausweis; Energieeffizienzklasse nicht erforderlich; Energieträger Holzpellets, Strom-Mix; Endenergiebedarf 207,1 kWh/(m ² a)
Steuer:	Abschreibung i. d. R. 2 % der Gebäudeherstellungskosten über 50 Jahre sowie besondere Abschreibung der Außenanlage und Einrichtungskosten, 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 Pachteinahmen

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.

