

# Exposé

## Wohnung in Mainz

**Exklusive, helle, renovierte Kapitalanlage,  
Zukunftssicher, 6,4% Rendite, Tiefgaragenpl., Terrasse**



Objekt-Nr. OM-453668

### Wohnung

Verkauf: **115.000 €**

Ansprechpartner:  
Normen Struck

Richard-Schirrmann-Str. 14  
55122 Mainz  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	renoviert
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	19,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	2,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

-sehr seltene Gelegenheit

-exklusive Kapitalanlage in guter Lage in Mainz.

-6,4% Rendite und exklusiven mehreren Steuervorteilen.

-Wohnfläche: 19m<sup>2</sup> 1 Zi., optimal geschnitten, Ideal für Studenten, Monteure, Air BnB,...

-Renovierung: Komplett renoviert 2025

-schöne Terrasse

\*\*\*Nach 10 J. steuerfrei verkaufen und ca. 27.000€ - 67.000€ Netto verdienen

\*\*\*Ca. 118€/Monat mehr Netto können Sie sofort auf Ihrer Lohnabrechnung haben

\*\*\*steigern Sie so sofort Ihre Bonität bei den Banken

\*\*\*Sie können noch schneller sparen und noch mehr Immobilien kaufen

\*\*\*Zuzügl. exklusiven Immobilien-Steuerberater/Steuergestaltungs-Experten-Kontakt

\*\*\*Verwalten Sie all Ihre Immobilien über den genannten Top Steuerberater

\*\*\*kaufen Sie so noch mehr steueroptimierte Wohnungen bis Sie gar keine Steuern mehr zahlen müssen auf Ihr Einkommen als Angestellter.

\*\*\*Wir könnten für Sie die Kaufnebenkosten übernehmen

\*\*\*Ihre Eigenkapitalrendite ist dann im Prinzip unendlich hoch

\*\*\*Persönliche Beratung zu den\*\*\* (Sternenpunkten) vom Experten Normen Struck

Steuerlicher Vorteil durch Abschreibung für Abnutzung (AfA):

jährliche AfA 5,26%. statt üblichen 2%

Beispiel: 100.000 € × 5,26% = 5.260 €/Jahr statt üblichen 2.000€

-Kaltmiete 610 € monatlich (7.320 € jährlich)

-Hausgeld laut Wirtschaftsplan 2026: ca. 200 €/Monat, teilt sich wie folgt auf;

-ca. 40€/Monat nicht umlagefähig für Verwaltung und Instandhaltungsrücklage.

-ca. 160€/Monat umlagefähige Nebenkosten/Betriebskosten

Fazit:

Diese Wohnung bietet Ihnen eine exzellente Gelegenheit, in eine solide und ertragreiche Immobilie in einer gefragten Lage zu investieren. Profitieren Sie von einer attraktiven Mietrendite weit über den Durchschnitt mit einem renoviertem Apartment und haben zusätzlich mehr als doppelt soviel wie normal steuerlichen Vorteilen. Sichern Sie sich diese Kapitalanlage und legen Sie den Grundstein für Ihre finanzielle Zukunft und verdienen sofort Geld!

Diese Wohnung bietet Ihnen eine exzellente Gelegenheit, in eine solide und ertragreiche Immobilie in einer gefragten Stadtlage zu investieren. Profitieren Sie von einer attraktiven Mietrendite weit über den Durchschnitt mit einem renoviertem Apartment und haben zusätzlich mehr als doppelt soviel wie normal steuerlichen Vorteilen. Sichern Sie sich diese Kapitalanlage und legen Sie den Grundstein für Ihre finanzielle Zukunft und verdienen Sie Sofort Geld und verbessern Ihre Bonität womit Sie noch mehr Immobilien kaufen können.

## Ausstattung

Zusätzliche Bemerkungen zur Ausstattung:

Design Vinylboden Abriebklasse 34 für eine harte und langlebige Oberfläche.

Einbauküche mit 2 modernen Ceranfelder. Modernes Bad mit LED Spiegel.

Textilien: Bettwäsche, Handtücher und Küchentücher werden gestellt.

Reinigungsutensilien: Wischmopp und Reinigungsartikel sind vorhanden.

Komfort: Angenehme Beleuchtung und dekorative Elemente sorgen für ein wohnliches Ambiente.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Richard-Schirrmann-Straße liegt in einem gefragten Teil von

Mainz. In unmittelbarer Umgebung befinden sich attraktive

Arbeitgeber und Forschungseinrichtungen. Dazu gehören die

Johannes-Gutenberg-Universität Mainz, mehrere Mainzer

Hochschulen sowie Institute wie das Max-Planck-Institut.

Weltweit bekannte Unternehmen wie BioNTech SE, die Schott AG,

Siemens Healthineers und das ZDF sind ebenfalls in Mainz

ansässig. Dieses Umfeld sorgt für eine konstante Nachfrage nach

Wohnraum, wodurch eine Neuvermietung sehr gut gelingt.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Mainzer Innenstadt, zur Universität oder zum Hauptbahnhof. Auch die Autobahnen A643 und A60 sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Berufspendler in Richtung Wiesbaden oder Frankfurt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich fußläufig in unmittelbarer Nähe – ebenso Apotheken, Bäckereien, Cafés und kleine Restaurants. Für Erholung im Grünen sorgt der nahegelegene Gonsenheimer Wald, der sich hervorragend für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Nachmittage eignet.

Mainz-Hartenberg-Münchfeld vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit städtischer Infrastruktur – ideal für alle, die zentrumsnah leben möchten, ohne auf ein angenehmes Wohnumfeld zu verzichten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



voll ausgestattet

# Exposé - Galerie



Arbeitsbereich mit Blick



eigenes Badezimmer

# Exposé - Galerie

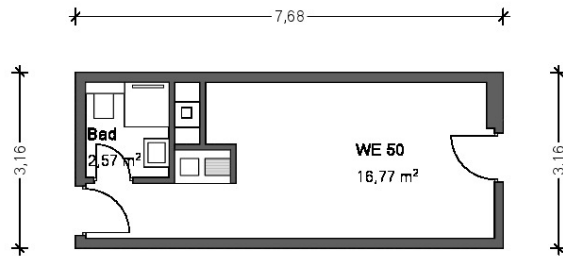


Terrasse

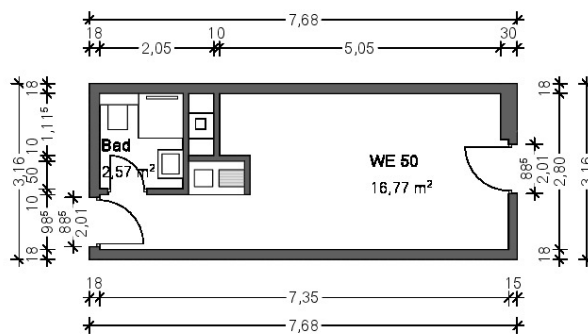


Außenansicht

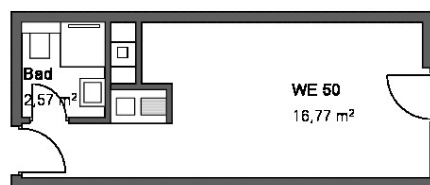
# Exposé - Grundrisse



Mit basic Masskette



Mit detaillierte Masskette



Ohne Masskette

**WE 50**  
NF: 19,34 m<sup>2</sup>

21.04.2026  
Massstab = 1:100

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Rentabilitätsrechnung
3. Reservierungsvereinbarung

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

RP-2017-001428108

Registriernummer <sup>2)</sup>

1251709

ista Energieausweis-Nummer

04.09.2027

Gültig bis

Objektnummer

## Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Richard-Schirrmann-Str. 12-16 ; 55122 Mainz

Adresse

Gebäudeteil

1983

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

2015

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>

527

Anzahl Wohnungen

14.529,60 m<sup>2</sup>

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

Gebäudefoto  
(freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH

Ronny Thieme

Walter-Köhn-Straße 4d

04356 Leipzig

04.09.2017

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

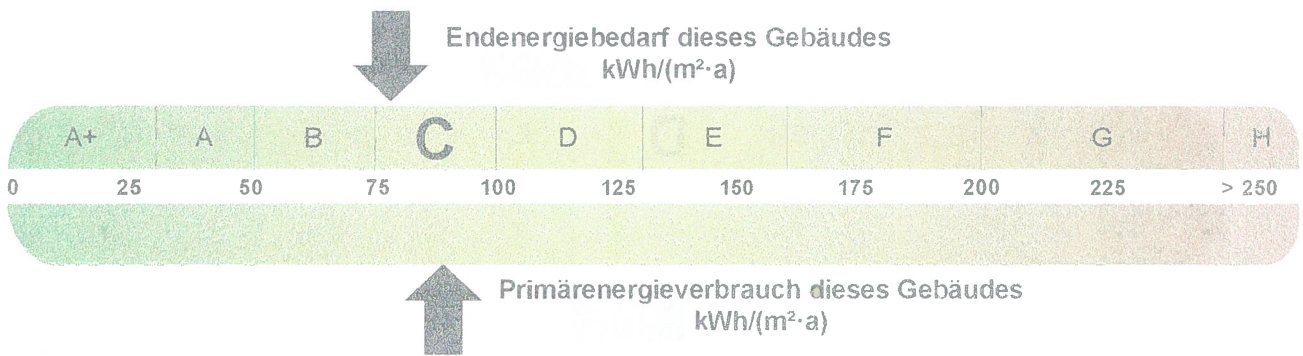
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

RP-2017-001428108

Registriernummer <sup>3)</sup>

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3)</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4)</sup>

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Angaben zum EEWärmeG <sup>5)</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

#### Ersatzmaßnahmen <sup>6)</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. %

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' : W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Vergleichswerte Endenergiebedarf



#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) freiwillige Angabe

4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

5) nur bei Neubau

6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

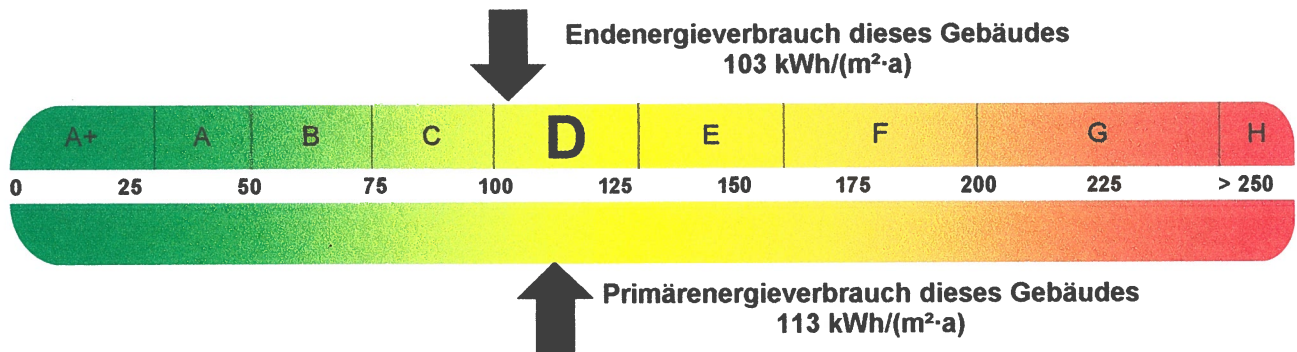


## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

RP-2017-001428108

Registriernummer <sup>2)</sup>

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

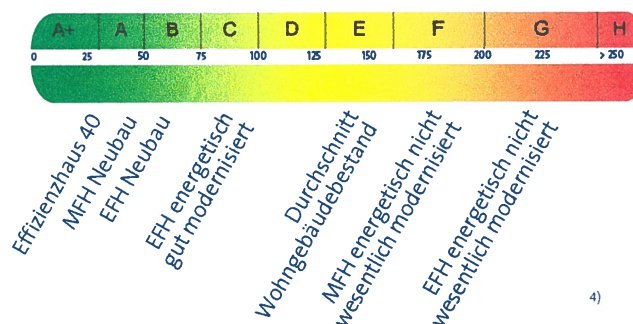
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**103** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.06.13	31.05.16	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	3.622.648		3.622.648	1,26
01.06.13	31.05.16	Warmwasserzuschlag	1,10	871.776	871.776		

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4)

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{N}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013



RP-2017-001428108

Registriernummer <sup>2)</sup>

## Empfehlungen des Ausstellers

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:

Keine weiteren Angaben möglich.

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

## Erläuterungen

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT<sup>\*</sup>). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasseraufbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

# Deine Kennzahlen im Überblick

## IST-Situation

Die Eckdaten	
Objekt	Richard-Schirrmann-Str.14, 55122 Mainz
Wohnungsnummer	43
Einheit	EG
Wohnfläche in m2	17
Stellplatz	0
Garage	0
Kaufdatum	01.01.2026
Kaufpreis	115.000 €
Kaufnebenkosten (6,5%)	7.475 €

Finanzierung	
Darlehenssumme	115.000 €
Zins	4,50%
Tilgung	1,00%
Kapitaldienst pro Monat	527 €

Dein Steuervorteil	
Gebäudeanteil	75%
Abschreibungssatz	5,26%
Dein persönlicher Steuersatz	42%
<b>Kaltmiete</b>	<b>610 €</b>
- Bewirtschaftungskosten	-56 €
- Zins	-431 €
- Abschreibung	-403 €
zu versteuernder Cashflow	-280 €
Steuersatz	42%
<b>Mtl. Steuerrückerstattung</b>	<b>118 €</b>

Dein monatlicher Cashflow heute	
Kaltmiete	570 €
+ Stellplatz	40 €
+ Garage	0 €
<b>= Kaltmiete Gesamt</b>	<b>610 €</b>
- nicht umlegbare Kosten	-56 €
- Zinsen	-431 €
- Tilgung	-96 €
= Cashflow vor Steuern	27 €
+ Steuerrückerstattung	118 €
<b>= Cashflow nach Steuern</b>	<b>144 €</b>
Mietzuschuss	0 €
<b>= Cashflow nach Mietzuschuss</b>	<b>144 €</b>

<b>Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>240 €</b>
<b>Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>2.884 €</b>

<b>Eigenkapitalrendite im 1. Jahr</b>	<b>39%</b>
---------------------------------------	------------

\*maximale mtl. Zuzahlung

## Annahme der Entwicklung in 10 Jahren

Dein monatlicher Cashflow in Jahr 10	
Kaltmiete*	807 €
+ Stellplatz	40 €
+ Garage	0 €
<b>= Kaltmiete Gesamt</b>	<b>847 €</b>
- nicht umlegbare Kosten	-73 €
- Zinsen	-385 €
- Tilgung	-142 €
= Cashflow vor Steuern	90 €
+ Steuervorteil	72 €
<b>= Cashflow nach Steuern</b>	<b>161 €</b>
Mietzuschuss	- €
<b>= Cashflow nach Mietzuschuss</b>	<b>161 €</b>

<b>Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>304 €</b>
<b>Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>3.644 €</b>

\*Annahme: 3 Mieterhöhungen über 10% in den nächsten 10 Jahren

3

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (OHNE Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	115.000
- Restschuld Darlehen	100.869
<b>= Potenzieller steuerfreier Gewinn</b>	<b>14.131</b>
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	13.776 €
+ Mietzuschuss	0
<b>= Netto Gewinn</b>	<b>27.907</b>
<b>Eigenkapitaleinsatz</b>	<b>7.475</b>
<b>Eigenkapital Rendite</b>	<b>373%</b>
<i>Eigenkapital Rendite p.a.</i>	37%
<i>davon Steuerumwandlung in Vermögen</i>	13.250 €

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (MIT Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	154.550
- Restschuld Darlehen	100.869
<b>= steuerfreier mindest-Gewinn</b>	<b>53.682</b>
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	13.776 €
+ Mietzuschuss	0
<b>= Netto Gewinn</b>	<b>67.458</b>
<b>Eigenkapitaleinsatz</b>	<b>7.475</b>
<b>Eigenkapital Rendite</b>	<b>902%</b>
<i>Eigenkapital Rendite p.a.</i>	90%
<i>davon Steuerumwandlung in Vermögen</i>	13.250 €

\* Annahme Inflationsentwicklung pro Jahr

3%

**Disclaimer:** Die hier dargestellten Werte und Berechnungen sind Schätzungen basierend auf Erfahrungswerten. Historische Entwicklungen können lediglich ein Indikator sein und sind keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen. Die genaue steuerliche Ausgestaltung muss immer individuell geprüft werden. Diese Berechnung ersetzt keine fundierte steuerliche Fachberatung. Für zukünftige Wertentwicklungen, steuerliche- und gesetzliche Grundlagen und/oder Mietsteigerungspotenziale kann keine Garantie ausgesprochen werden. Generell übernimmt die XXXXX GmbH keinerlei Haftung. Irrtümer und Rechenfehler können nicht ausgeschlossen werden. Der Erwerb von Immobilien ist, wie bei jeder anderen Anlageform, mit Risiken verbunden.

# § Notarielle Reservierungsvereinbarung

Zwischen

Firma / Name: Nadine und Normen Struck (eGmbH)  
Straße, Hausnr.: Schwester-Neri-Str.2  
PLZ, Ort: 64807 Dieburg  
E-Mail: [info@familie-struck-immobilien.de](mailto:info@familie-struck-immobilien.de)  
Telefon: 0176 20 23 62 56

nachfolgend Verkäufer genannt,

und

Anrede, Vorname, Nachname: \_\_\_\_\_

Straße, Hausnr.: \_\_\_\_\_

PLZ, Ort: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

nachfolgend Kaufinteressent genannt,

wird folgende Reservierungsvereinbarung geschlossen:

## § 1. Objekt

Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Wohnung Nr. \_\_\_\_\_ im \_\_\_\_\_. Obergeschoss,

Adresse: \_\_\_\_\_.

## § 2. Kaufpreis

Der angebotene Kaufpreis beträgt \_\_\_\_\_ €.

## § 3. Reservierung

Die Verkäufer räumen dem Kaufinteressenten ein exklusives Vorkaufsrecht für die Dauer von 14 Tagen ein. In dieser Zeit stellen wir die Kommunikation mit weiteren Interessenten vollständig ein.

## § 4. Reservierungsgebühr

Für die Reservierung zahlt der Kaufinteressent eine Entschädigungs-Gebühr in Höhe von 3.000,00 €.

Die Zahlung ist ab sofort fällig. Die Reservierung gilt erst nach unterzeichnen der Reservierungsvereinbarung und Zahlungseingang als verbindlich.

### **Bankverbindung**

**Kontoinhaber:** Nadine & Normen Struck eGbR

**Bank:** Volksbank Darmstadt Mainz

**IBAN:** DE64 5519 0000 0427 9580 12

**Verwendungszweck:** Gebühr für Reservierungsvereinbarung Objekt \_\_\_\_\_

---

### **§ 5. Anrechnung bei Kauf**

Kommt der Kaufvertrag notariell zustande, wird die Reservierungsgebühr vollständig auf den Kaufpreis angerechnet.

### **§ 6. Notartermin**

Der Kaufinteressent verpflichtet sich, innerhalb der Reservierungsfrist aktiv an der Vereinbarung eines Notartermins mitzuwirken und alle hierfür erforderlichen Angaben bereitzustellen.

### **§ 7. Nichtzustandekommen**

Kommt der Kaufvertrag aus Gründen, die der Kaufinteressent zu vertreten hat, nicht zustande oder wird innerhalb der Frist kein Notartermin vereinbart, verfällt die Reservierungsgebühr, wird nicht zurück erstattet und die Vermarktung mit weiteren Kaufinteressenten wird wieder aufgenommen.

Kommt der Kaufvertrag aus Gründen, die die Verkäufer zu vertreten haben, nicht zustande, wird die Reservierungsgebühr vollständig zurückgezahlt.

### **§ 8. Keine Kaufverpflichtung**

Diese Vereinbarung begründet keine Verpflichtung zum Abschluss eines Kaufvertrags. Sie stellt ausschließlich eine befristete Reservierung dar.

### **§ 9. Schlussbestimmungen**

Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Es gilt deutsches Recht.

Ort, Datum: \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_  
*Unterschrift Verkäufer*

\_\_\_\_\_  
*Unterschrift Kaufinteressent*