

**Weiterer SPEICHER-BOX Standort:**

Heidelberg:  
Englerstr. 22  
69126 Heidelberg



## Standortanalyse

### Grundstück:

Max Planck Str. 31  
52249 Eschweiler

### Eschweiler (56.000 Einwohner)

Die Stadt Eschweiler ist eine große Mittelstadt in der Städteregion Aachen. Sie ist ein voll ausgebauten Mittelzentrum mit einem der größten Krankenhäuser der Region, Sitz mehrerer Behörden wie der Bundespolizei und regional bedeutender Kultureinrichtungen sowie Karnevalshochburg. Aufgrund ihrer zentralen Lage und Autobahnbindung bildet sie einen Verkehrsknotenpunkt in der Städteregion.

### Einzugsgebiet (ca. 700.000 Einwohner)

	Aachen		249.000 Einwohner		20 km
	Düren		92.000 Einwohner		14 km
	Alsdorf		45.500 Einwohner		15 km
	Würselen		38.000 Einwohner		15 km
	Stolberg		56.000 Einwohner		12 km
	Jülich		33.000 Einwohner		17 km
	Holländische Grenze				24 km
	Heerlen		87.000 Einwohner		30 km
	Kerkrade		46.000 Einwohner		25 km

### Beispielkalkulation

Kaufsumme* (1 x Typ EG3, 1 x Typ EG6, 1 x Typ OG3,5, 1 x Typ OG4)	125.100€
Bruttomieteinnahme p.a.	7.884,00 €
Mietrendite vor Kosten p.a.	6,30 %
Nebenkosten (10% WEG Kosten, 5,5% Betriebskostenvorauszahlung, 5% (GBV Mietverwaltung))	1.616,22 €
Nettomiete nach allen Kosten p.a.	6.267,78 €
Mietrendite nach Kosten p.a.**	5,00 %

\*Bitte bedenken Sie, dass zu der Kaufsumme noch ca. 7,5 % Kaufnebenkosten kommen, sodass die Mietrendite nach Kaufnebenkosten bei ca. 4,70 % liegen.

\*\*Durch die Abschreibung von 5% des Gebäudes bei Garagen, müssen Sie nur einen geringen Teil der Nettomiete mit ihrem persönlichen Steuersatz versteuern, wenn Sie mehr als 5% Rendite erzielen.