

KAPITALANLAGE · VOLLVERMIETET · PROVISIONSFREI

Vollvermietetes Mehrfamilienhaus in Toplage

WG- & Mikroapartment-Konzept · 24 Wohneinheiten + 1 Gewerbeinheit · Vollkernsaniert 2024



Vollkernsaniertes Mehrfamilienhaus in Toplage Metzingen Innenstadt — 24 Wohneinheiten + 1 Gewerbeinheit (langfristig vermietet) · neue Fassade · neue Fenster · neues Dach · PV-Anlage

KAUFPREIS	ROHEINNAHMEN/MO.	JAHRESNETTOERTRAG	NETTORENDITE	EINHEITEN
2.800.000 €	13.820 € netto	145.116 €	ca. 5,18 %	24 + 1 Gew.

* Roheinnahmen = Pauschalmieten inkl. Nebenkosten (Vermieter trägt Energie, Wasser, Versicherungen direkt). Nettoertrag nach Ist-BWK 20.724 €/Jahr. Kaufpreis VHB.

▲ Mietsteigerungspotenzial — ohne Investition sofort nutzbar

Bestehende Mietverträge laufen ab 6 Monaten — konzeptbedingt durch die Zielgruppe Hugo-Boss-Praktikanten und internationale Fachkräfte. Bei Neuvermietung ist möblierte Kurzzeitvermietung zu Marktpreisen möglich, die deutlich über den aktuellen Pauschalmieten liegen. Möblierte Wohnraumvermietung unterliegt nicht der Mietpreisbremse. Das Objekt bietet damit ein erhebliches, sofort nutzbares Ertragssteigerungspotenzial.

■ 1 Objektbeschreibung & Eckdaten

Haustyp	Mehrfamilienhaus, Massivbau (Bj. ca. 1900) + Gewerbeanbau (Bj. ca. 1960)	Baujahr / Sanierung	ca. 1900 / vollständig 2024
Etagen	EG + 1. OG + 2. OG	Objektzustand	Vollkernsaniert — kein Renovierungsstau
Grundstücksgröße	554 m² · Bodenwert ca. 690 €/m² = ca. 382.000 € (Innenstadt, IIb-Lage)	Baujahr / Sanierung	ca. 1900 / vollständig 2024
Wohnfläche	ca. 578 m²	Kaufpreisfaktor	22,1× (auf Nettobasis)
Gewerbliche Nutzfläche	ca. 113 m²	Leerstand	0 % — vollvermietet
Gesamtmietfläche	ca. 691 m² (578 m² Wohnen + 113 m² Gewerbe)	Kaufpreis/m² Gesamtl.	ca. 4.051 €/m²
Einheiten gesamt	24 Wohneinheiten + 1 Gewerbeeinheit	Provision Käufer	Nein — provisionsfrei

■ 2 Vollkernsanierung 2024 — kein Renovierungsstau

Das Objekt wurde vollständig kernsaniert und befindet sich in einem technisch einwandfreien Neuzustand. Alle relevanten Gewerke wurden erneuert — keinerlei Investitionsbedarf in absehbarer Zukunft.

Gewerk	Status
✓ Dach	Vollständig neu gedeckt — dicht, gedämmt, einwandfrei
✓ PV-Anlage	Indach-Anlage 11,34 kWp · 28 Module · GSE Integration — Eigenstromerzeugung
✓ Fassade	Vollständig neu verputzt und gestrichen — repräsentativer Außenzustand
✓ Fenster	Alle Fenster neu — moderne Zweifachverglasung
✓ Gasheizung	Neue Heizungsanlage — effizient, wartungsarm
✓ Böden	Alle Böden neu — durchgängig erneuert in allen Einheiten
✓ Wände	Alle Wände neu verputzt und gestrichen
✓ Elektrik / Strom	Vollständige Elektroinstallation erneuert — neue Leitungen, Verteiler, Absicherungen
✓ Wasser / Ableitungen	Neue Wasserleitungen und Abwasserrohre — kein Sanierungsrisiko
✓ Internet / Telefon	Neue Leitungsinfrastruktur — Internet- und Telefonanschlüsse erneuert

■ 3 Ausstattung & Raumkonzept

Einheit	Beschreibung
EG Links — Abgeschlossene 1,5-Zimmer-Wohnung (EGL)	Vollständig autarke Wohnung · eigenes Bad/WC · eigener Waschmaschinenanschluss · keine WG-Struktur
EG Mitte — 4 Mini-Apartments (EGMZ 1–4)	Je eigenes Bad mit Dusche + integrierte Küchenzeile · keine geteilten Nassräume · Gemeinschafts-WM (Münzzähler) exklusiv für EG-Mitte
EG Rechts — 3er-WG (EGR)	3 private Zimmer · Gemeinschaftsküche · Gemeinschaftsbad mit Dusche
1. OG Links/Rechts — je 4er-WG	Je 4 private Zimmer · Gemeinschaftsküche · Gemeinschaftsbad · Gemeinschafts-WM Treppenhaus
2. OG Links/Rechts — je 4er-WG	Je 4 private Zimmer · Gemeinschaftsküche · Gemeinschaftsbad
Gewerbeinheit	Langfristig vermietet · umsatzsteuerpflichtig · 2 WCs · 1.550 € netto/Mo.

■ 4 Vermietungsstruktur & Einnahmenübersicht

Das Objekt ist zu 100 % vermietet. Die vollständige Mieterliste mit allen Mietverträgen und Einzelmieten wird nach NDA-Unterzeichnung übergeben.

Bereich	Konzept	Einh.	Miete/Mo.	Miete/Jahr
EG Links	Abgeschl. 1,5-Zi-Wohnung, eigenes Bad + WM, autarke Nutzung	1	720 €	8.640 €
EG Mitte	4 Mini-Apartments, je eigenes Bad + Küchenzeile	4	490–620 €	26.640 €
EG Rechts	Klassische 3er-WG, Gemeinschaftsküche + Bad	3	550–600 €	20.700 €
1. OG Links	Klassische 4er-WG, Gemeinschaftsküche + Bad	4	430–550 €	18.720 €
1. OG Rechts	Klassische 4er-WG, Gemeinschaftsküche + Bad	4	450–550 €	20.100 €
2. OG Links	Klassische 4er-WG, Gemeinschaftsküche + Bad	4	400–460 €	17.400 €
2. OG Rechts	Klassische 4er-WG, Gemeinschaftsküche + Bad	4	400–550 €	18.120 €
Gewerbebeein- heit	Langfristig vermietet, umsatzsteuerpflichtig (19 % USt), 2 WCs	1	1.550 € netto	18.600 €
GESAMT	25 Einheiten — 0 % Leerstand	25	13.820 €	165.840 €

* Alle Privatmieten = Pauschalmieten (Warmmiete inkl. aller Nebenkosten). Gewerbe netto (o. USt) — brutto 1.844,50 €. Vollständige Mieterliste mit Einzelmieten nach NDA-Unterzeichnung.

Gewerbebeeinheit: Langfristig vermietet · Umsatzsteuerpflichtig (19 % USt) · 2 WCs · **1.550 € netto/Mo. (1.844,50 € brutto)**

■ 5 Ertragsbrücke — Rohertrag zu Nettoertrag

Position	Monat	Jahr
Roheinnahmen (Pauschalmieten, 25 Einheiten)	13.820 €	165.840 €
davon Privateinheiten (24)	12.270 €	147.240 €
davon Gewerbebeeinheit (netto o. USt)	1.550 €	18.600 €
= JAHRESNETTOERTRAG (nach Ist-BWK)	12.093 €	145.116 €

■ 6 Rendite-Kennzahlen

Kaufpreis	KP-Faktor (Rohertrag)	KP-Faktor (Nettobasis)	Bruttorendite	Nettorendite
2.800.000 €	16,9×	19,3×	5,92 %	5,18 %

Basis Nettorendite: Jahresnettoertrag 145.116 € (nach Ist-BWK 20.724 €/Jahr).

■ 7 Share Deal — GrEST-optimierte Übernahmestruktur

Erwerb von 89,9 % der GmbH-Anteile sofort zum vollen Kaufpreis. Die verbleibenden 10,1 % werden nach Ablauf der gesetzlichen 10-Jahres-Haltefrist (§ 1 Abs. 2b GrESTG) für einen symbolischen Betrag von 10.000 € übertragen — vertraglich verbindlich vereinbart. **Der Käufer erhält wirtschaftlich 100 % zum heutigen Kaufpreis.**

Kostenart	Asset Deal	Share Deal	Ersparnis für Käufer
Grunderwerbsteuer BW (5,0 %)	140.000 €	ggf. 0 € *	bis 140.000 €
Notarkosten + Grundbuch	ca. 30.000–35.000 €	ca. 3.000–8.000 €	ca. 25.000–30.000 €
Maklercourtage Käufer	0 € (provisionsfrei)	0 € (provisionsfrei)	—
GESAMTERSPARNISPOTENZIAL			ca. 165.000–170.000 €

* Steuerliche und rechtliche Prüfung durch den Käufer erforderlich. Seit GrEST-Reform 2021 (§ 1 Abs. 2b GrESTG) greift GrEST bei ≥ 90 % Anteilswerb. Strukturierung über 89,9 % ermöglicht Optimierung.

■ 8 Standort & Lageanalyse

Hugo Boss Hauptsitz	Dauerhafter Zustrom von Interns und internationalen Fachkräften — ideale Zielgruppe für WG-/Mikroapartment-Konzept
Outletcity Metzingen	National und international bekannt — erhöht dauerhaft Wohnraumnachfrage in der Region
Metropolregion Stuttgart	Wirtschaftsstarkes Umfeld, stabile Mietpreisentwicklung, hohe Lebensqualität
Verkehrsanbindung	Sehr gute ÖPNV-Anbindung · Reutlingen ca. 10 km · Tübingen ca. 20 km · Stuttgart ca. 50 km
Bildung & Wirtschaft	Universität Tübingen, HS Reutlingen, Bosch, ZF, internationale Unternehmen — stabile Mietnachfrage

■ 9 Kontakt & Anfragen

Erstkontakt ausschließlich über das nexxt-change Kontaktformular.

Die IHK als Regionalpartner prüft eingehende Anfragen und leitet diese weiter. Erst nach Prüfung durch die IHK werden die Kontaktdaten der Verkäuferin herausgegeben.

Bitte im Kontaktformular kurzes Interessentenprofil angeben: Person/Unternehmen, Finanzierungsrahmen, Kaufabsicht.

Stand: Mai 2026. Alle Angaben basieren auf vorliegenden DATEV-Buchungsunterlagen und aktuellen Mietverträgen. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.