

Objektdaten

Kaufdatum	01.10.2020
Fertigstellung ab	01.06.2022
Vermietung ab	01.07.2022
Kaufpreis	309.900,00 €
Stellplatz	26.900,00 €
Gesamtpreis	336.800,00 €
Maklerprovision	- €
Wohnfläche	54,53 m ²
Mietansatz Wohnung	12,65 €/m ²
Mietansatz Stellplatz	60,00 €
KfW-Standart	55

Finanzierung

Eigenkapital

Eigenkapitaleinsatz in %	6,00%
Eigenkapitaleinsatz in Euro	21.319,44 €

Unterstellte Wertentwicklung pro Jahr

Wohnung	0,75%
Parkierung	1,00%

Bank

Darlehensart	Annuitätendarlehen
Auszahlungsdatum	01.12.2020
Fremdkapitalzins	1,00%
Zinsbindung	30.08.2030
Annuität	2,00%
Tilgung ab	30.09.2022
Turnus	monatlich

KfW

Darlehensart	Annuitätendarlehen
Programm	10/10/10
Auszahlungsdatum	01.12.2020
Turnus	monatlich
Zuschusszeitpunkt	31.10.2022

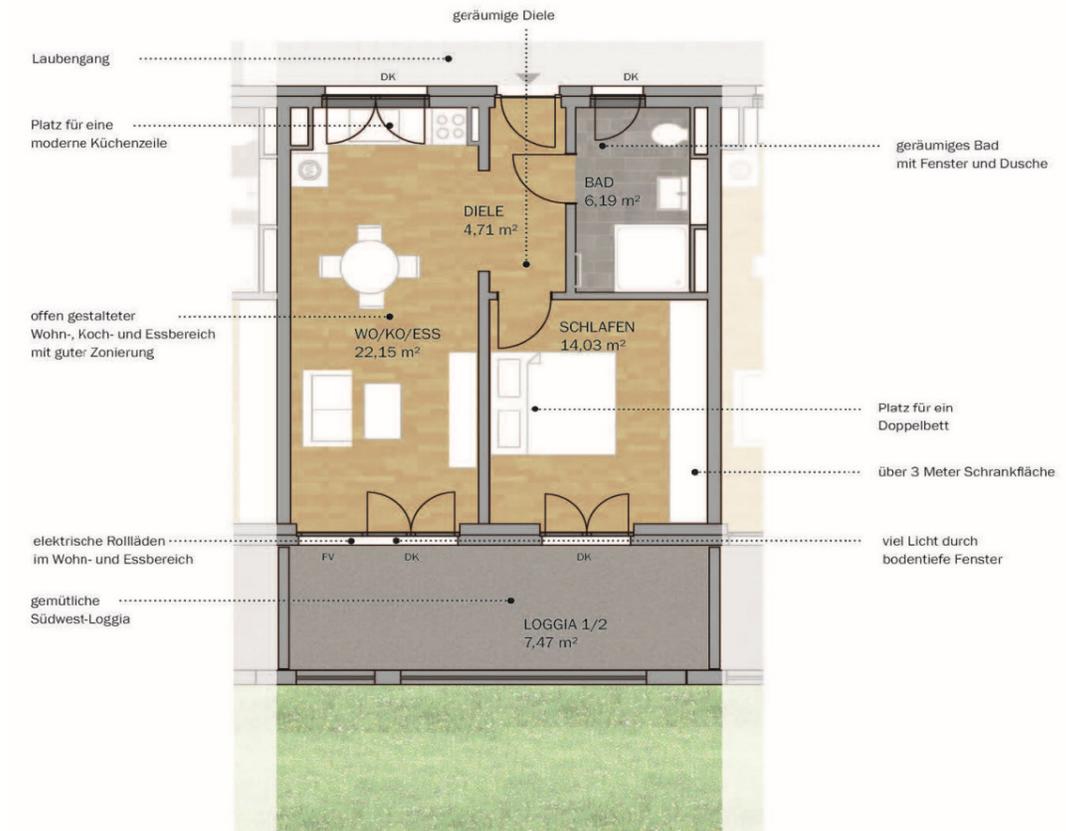
Kurzerggebnis

Eingesetztes Eigenkapital:	21.319,44 €
Gesamt-EK-Rendite über 10 Jahre:	296,65%
durchschnittl. EK-Rendite pro Jahr:	29,66%
Gesamtvermögensmehrung über 10 Jahre:	63.243,12 €

Visualisierungen



Grundriss, Highlights der Wohnung



Wohnen am Kunstpark – Ermittlung der EK-Rendite anhand einer 2-Zimmer-Wohnung, Kaufpreis 309.900 EUR zzgl. Stellplatz mit einem EK-Einsatz von

21.319,44 € bzw. 6,00% der Gesamtinvestition incl. ANK



Objektdaten

Kaufpreis:	309.900,00 €
TG:	26.900,00 €
Gesamtpreis:	336.800,00 €
Wfl.:	54,53
Preis pro m² ohne TG:	5.683,11 €
Preis pro m² incl. TG:	6.176,42 €

Miete:	pro m²	mtl.	Jahr
Wfl.:	12,65 €	689,80 €	8.277,65 €
TG:		60,00 €	720,00 €
Gesamt:		749,80 €	8.997,65 €

Anteil G&B:	30,00%	106.597,20 €
Gebäude:	70,00%	248.726,80 €
Gesamt:	100,00%	355.324,00 €

Nebenkosten:	pro m²	mtl.	Jahr
Mieter:	2,25 €	122,69 €	1.472,31 €
Vermieter:	0,75 €	40,90 €	490,77 €
Gesamt:	3,00 €	163,59 €	1.963,08 €

Finanzierung

Summe Kaufpreise:	336.800,00 €
ANK inkl. Maklerprovision:	18.524,00 €
Gesamtinvestition:	355.324,00 €

EK-Einsatz:	6,00%	21.319,44 €
FK-Einsatz:	94,00%	334.004,56 €
davon KIW:	33,77%	120.000,00 €
davon Bank:	60,23%	214.004,56 €

Tilgungsaussetzung 10 Jahre

Kalender Jahr	Texte / Werte:	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	Summen:
lfd. Jahr:		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Text:		Kauf	Bau	Vermietung	Verkauf								
Datum:		01.10.2020		01.07.2022								01.01.2030	
Miete:		0,00 €	0,00 €	4.498,83 €	8.997,65 €	8.997,65 €	8.997,65 €	8.997,65 €	8.997,65 €	8.997,65 €	8.997,65 €	8.997,65 €	67.482,41 €
nicht umlagefähige Nebenkosten:		0,00 €	0,00 €	490,77 €	490,77 €	490,77 €	490,77 €	490,77 €	490,77 €	490,77 €	490,77 €	490,77 €	3.926,16 €
Zinsen KW:	1,00%	100,00 €	1.200,00 €	1.170,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	9.610,00 €
Tilgung KW:	100,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Jährliche Belastung (Annuität):		100,00 €	1.200,00 €	1.170,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	1.020,00 €	9.610,00 €
Tilgungszuschuss	15,00%	0,00 €	0,00 €	18.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	18.000,00 €
Zinsen Bank:	1,00%	178,34 €	2.140,05 €	2.138,26 €	2.106,02 €	2.062,68 €	2.018,91 €	1.974,69 €	1.930,04 €	1.884,93 €	1.839,37 €	1.794,81 €	18.273,29 €
Tilgung Bank:	2,00%	0,00 €	0,00 €	1.428,48 €	4.314,11 €	4.357,45 €	4.401,23 €	4.445,44 €	4.490,10 €	4.535,21 €	4.580,77 €	4.626,33 €	32.552,80 €
Jährliche Belastung (Annuität):		178,34 €	2.140,05 €	3.566,74 €	6.420,14 €	6.420,14 €	6.420,14 €	6.420,14 €	6.420,14 €	6.420,14 €	6.420,14 €	6.420,14 €	50.826,08 €
lineare Afa:	2,00%	0,00 €	0,00 €	4.974,54 €	4.974,54 €	4.974,54 €	4.974,54 €	4.974,54 €	4.974,54 €	4.974,54 €	4.974,54 €	4.974,54 €	39.796,29 €
steuerliches Ergebnis:		-278,34 €	-3.340,05 €	-4.274,74 €	406,32 €	449,66 €	493,44 €	537,65 €	582,31 €	627,42 €	672,98 €	718,54 €	-4.123,33 €
Steuer:	30,00%	-83,50 €	-1.002,01 €	-1.282,42 €	121,90 €	134,90 €	148,03 €	161,30 €	174,69 €	188,23 €	201,89 €	215,43 €	-1.237,00 €
Oberschuss aus der Immobilie/Liquidität pro Jahr:		-194,84 €	-2.338,03 €	553,74 €	944,85 €	931,85 €	918,72 €	905,45 €	892,05 €	878,52 €	864,85 €	851,32 €	4.357,16 €
Oberschuss aus der Immobilie/Liquidität pro Monat:		-16,24 €	-194,84 €	46,14 €	78,74 €	77,65 €	76,56 €	75,45 €	74,34 €	73,21 €	72,07 €	70,94 €	

Wertentwicklung / Zuwachs Whg:	0,75%	2.324,25 €	2.341,68 €	2.359,24 €	2.376,94 €	2.394,77 €	2.412,73 €	2.430,82 €	2.449,05 €	2.467,42 €	2.485,93 €	2.504,57 €	24.042,83 €
Abverkaufspreis:		312.224,25 €	314.565,93 €	316.925,18 €	319.302,12 €	321.696,88 €	324.109,61 €	326.540,43 €	328.989,48 €	331.456,90 €	333.942,83 €	336.457,26 €	
Wertentwicklung / Zuwachs TG:	1,00%	269,00 €	271,69 €	274,41 €	277,15 €	279,92 €	282,72 €	285,55 €	288,40 €	291,29 €	294,20 €	297,13 €	2.814,34 €
Abverkaufspreis:		27.169,00 €	27.440,69 €	27.715,10 €	27.992,25 €	28.272,17 €	28.554,89 €	28.840,44 €	29.128,85 €	29.420,13 €	29.714,34 €	30.012,45 €	
Wertentwicklung / Zuwachs Gesamt:		2.593,25 €	2.613,37 €	2.633,65 €	2.654,09 €	2.674,69 €	2.695,45 €	2.716,37 €	2.737,46 €	2.758,71 €	2.780,13 €	2.801,70 €	26.857,17 €
Abverkaufspreis:		339.393,25 €	342.006,62 €	344.640,27 €	347.294,36 €	349.969,05 €	352.664,50 €	355.380,87 €	358.118,33 €	360.877,04 €	363.657,17 €	366.467,21 €	

Ergebnis nach 10 Jahren, steuerfreier Verkauf

Rentabilität Gesamtbetrachtung:	ursprüngliche Gesamtinvestition	355.324,00 €	Zuwächse:		Freie Liquidität nach Verkauf:	
	eingesetztes EK:	21.319,44 €	Tilgung KW:	0,00 €	Verkaufspreis 2030:	363.657,17 €
			Tilgungszuschuss:	18.000,00 €	Schuldenstand KIW:	102.000,00 €
			Liquidität:	32.552,80 €	Schuldenstand Bank:	181.451,76 €
			Wertzuwachs:	26.857,17 €	Freie Liquidität durch Verkauf:	80.205,40 €
	EK-Rendite (10 Jahre):	296,65%	Verlust der ANK:	-18.524,00 €	zzgl. laufender Liquidität:	4.357,16 €
	EK-Rendite pro Jahr:	29,66%	Gesamtvermögensmehrung:	63.243,12 €	vorhandene Liquidität gesamt:	84.562,56 €
			Differenz:		ist Eigenkapital	
				21.319,44 €		

Lassen Sie sich von uns beraten!

ALLE ANGABEN OHNE GEWÄHRI Die Berechnung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen. Dennoch kann eine Haftung für die Berechnung nicht übernommen werden. Die detaillierte Betrachtung für den Kunden muss durch die finanzierende Bank, sowie den Steuerberater des Kunden (falls vorhanden) erfolgen.