



2-Raum Eigentumswohnung Chemnitz, Gartenstraße 9 (WE 23 SP 39) 2. OG links mit 47,40 qm

Ansprechpartner: Peter Lissek / Tel: 0172-3796135 / E-Mail: p.lissek@bvf-online.de

101.052,63 € Kaufpreis	47,40 m² Wohnfläche	3.840,00 € Mieteinnahmen p.a.	3,80 % Mietrendite (brutto)
----------------------------------	--	---	---------------------------------------

- ✓ gepflegte Wohnanlage
- ✓ Balkon
- ✓ Abstellraum im Keller, Spielplatz

Musterberechnung:

Finanzierungs-/EK-anteil:	100,0% / 7,50%	101.053 € / 7.579 €	
Berechnung der monatlichen Einnahmen:			
Kaltmiete / bei qm:	6,22 € / 47,40		+ 295,00 €
Miete KFZ Stellplatz:			+ 25,00 €
Einnahmen gesamt:			+ 320,00 €
Berechnung der monatlichen Ausgaben:			
Bankrate (Zins/Tilgung):	5,50% (4%/1,5%)	(variiert je nach Bank, Tilgung und EK)	- 463,16 €
Verwaltungsgebühren ca.:			- 23,08 €
weitere nichtumlagefähige Nebenkosten ca.			- 1,72 €
Instandhaltungsrücklage:	0,49 €/qm (für spätere Reparaturen)		- 23,15 €
Ausgaben gesamt:			- 511,11 €
Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben)⁽¹⁾:			-191,11 €
Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben und Steuern)⁽¹⁾:			-129,89 €
Ø Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben und Steuern) über die Laufzeit ⁽²⁾:			-79,53 €

Beispielberechnung

So könnte sich Ihre Investition entwickeln:

(Annuität: 5,5%)



Jahr(e)	0	10	33
Kaufpreis / Wert der Immobilie	101.053 €	123.183 €	194.247 €
Kaufnebenkosten/EK ⁽¹⁾	7.579 €		
monatlicher Aufwand inkl. Steuern/ gesamt ⁽²⁾	130 €	13.955 €	31.492 €
Aufwand gesamt ⁽¹⁺²⁾		21.534 €	39.071 €
Restdarlehen		82.664 €	0 €
Gewinn nach Kosten (steuerfrei)		18.985 €	155.175 €

Ein alternativer 10-jähriger Sparplan müsste (ohne Gebühren und Steuern) eine Netto-Rendite von ca. 9,1 % p.a. erzielen.

Berechnungsparameter: Wertentwicklung der Immobilie 2% p.a. / Steigerung der nicht umlagefähigen Nebenkosten 0% / Steigerung der Instandhaltungsrücklage 0% / Grenzsteuersatz 30% / Mietzins 3,8% mit Steigerung p.a. von 2 % / Finanzierungszins 4% über gesamte Laufzeit / anfängliche Tilgung 1,5% / Tilgungsende bei gleichbleibendem Zins nach 33 Jahren / Wertzuwachs ist nach 10 Jahren steuerfrei



Zinsentwicklung Stand 17.03.2023



Rückblick: 3 Monate / Zinsfestschreibungszeitraum 10 Jahre



Die Darstellung der Zinsentwicklung basiert auf den Zinssätzen der Konditionsangebote, die von unseren Produktpartnern über die Interhyp AG im ausgewählten Zeitraum im Rahmen einer Vermittlung eines Darlehensvertrages angeboten wurden. Trotz ausgewählter Sorgfalt kann die Interhyp AG für die vorliegende Darstellung keinerlei Haftung übernehmen. Die aktuellen Zinssätze für Ihre individuelle Baufinanzierung erfahren Sie bei Ihrem Finanzierungsberater oder Ihrer Finanzierungsberaterin.

Quelle: [Interhyp Zinsentwicklung & Zinscharts](#)