



Gründe, warum Anlage-Immobilien interessant sind, auch für Menschen ab 50



Mit einer finanzierten Anlageimmobilie lässt sich eine gute Rendite, auch über kurze Anlagezeiträume, erzielen – **warum ist das so?**

- bezogen auf den Kapitaleinsatz wird die Rendite gehebelt
- die Wertsteigerung ist nach 10 Jahren steuerfrei
- die Mieter zahlen die Immobilie zu einem Großteil ab
- die Zinsen lassen sich steuerlich absetzen

siehe Beispiel auf der folgenden Seite





Beispielberechnung mit Finanzierung



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 mit Finanzierung:

Monatliche Einnahmen

Kaltmiete (6,22 € pro m ² / 47,40 m ²)	295,00 €
Miete Stellplatz	25,00 €
Einnahmen gesamt	320,00 €

Monatliche Ausgaben

Bankrate 5,50% (Zins: 4,00% / Tilgung: 1,50%)	-463,16 €
Verwaltungsgebühren	-23,08 €
weitere nichtumlagefähige Nebenkosten ca	-1,72 €
Instandhaltungsrücklage (0,49 € / m ² 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⁾	-129,73 €
--	------------------

Ø Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben und Steuern) über die Laufzeit ⁽²⁾	-18,51 €
--	-----------------

Rendite siehe nächste Seite

So könnte sich Ihre Investition entwickeln

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

Jahre	1	10
Kaufpreis inkl. Nebenkosten	108.631,58 €	
Aufwand inkl. Steuern	1.556,77 €	12.553,97 €
+ Eigenkapital	7.579,00 €	7.579,00 €
Gesamtaufwand	9.135,77 €	20.132,97 €
Immobilienwert	104.084,21 €	135.806,28 €
- Restdarlehen	- 99.523,45 €	- 82.663,71 €
Aufgebautes Vermögen		53.142,57 €
- Gesamtaufwand	- 9.135,77 €	- 20.132,97 €
Gewinn (steuerfrei)		33.009,61 €
Vermögenssteigerung ⁽¹⁾		164,0%
Rendite p.a. ⁽²⁾		15,5%



Das eingesetzte Kapital hat sich nach 10 Jahren mehr als verdoppelt.

und

so können aus 3,8% Bruttomietrendite 15,5% werden.



Zusammenfassung



Aufwand im
Monatsdurchschnitt
über 10 Jahre

168 EUR

Mögliches **Endkapital**

53.142 EUR

Gewinn nach Tilgung Restdarlehen

33.000 EUR

Rendite

15,5%



Fazit:

Es kann sich auch über nur 10 Jahre richtig lohnen.