



---

## 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 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> / 47,40 m <sup>2</sup> )	295,00 €
Miete Stellplatz	25,00 €
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>320,00 €</b>

### 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 <sup>2</sup> für spätere Reparaturen)	-23,15 €
<b>Ausgaben gesamt</b>	<b>-511,11 €</b>

<b>Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben) <sup>(1)</sup></b>	<b>-191,11 €</b>
--	------------------

<b>Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben und Steuern) <sup>(1)</sup></b>	<b>-129,73 €</b>
--	------------------

<b>Ø Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben und Steuern) über die Laufzeit <sup>(2)</sup></b>	<b>-18,51 €</b>
--	-----------------

**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 €
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>9.135,77 €</b>	<b>20.132,97 €</b>
Immobilienwert	104.084,21 €	135.806,28 €
- Restdarlehen	- 99.523,45 €	- 82.663,71 €
<b>Aufgebautes Vermögen</b>		<b>53.142,57 €</b>
- Gesamtaufwand	- 9.135,77 €	- 20.132,97 €
<b>Gewinn (steuerfrei)</b>		<b>33.009,61 €</b>
Vermögenssteigerung <sup>(1)</sup>		164,0%
Rendite p.a. <sup>(2)</sup>		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.**