

# Beispielberechnung ohne 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 ohne Finanzierung:

### Berechnung der monatlichen Einnahmen:

Kaltmiete / bei qm:	6,22 € / 47,40	+	295,00 €
Miete KFZ Stellplatz:		+	25,00 €
<b>Einnahmen gesamt:</b>		+	<b>320,00 €</b>

### Berechnung der monatlichen Ausgaben:

Verwaltungsgebühren ca.:		-	23,08 €
weitere nichtumlagefähige Nebenkosten ca.		-	1,72 €
Instandhaltungsrücklage:	0,49 €/qm (für spätere Reparaturen)	-	23,15 €
<b>Ausgaben gesamt:</b>		-	<b>48,67 €</b>

**Ergebnis Einnahmen – Ausgaben**

**271,33 € -> ca. 3 %**

# 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:

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 €
<b>Einnahmen gesamt:</b>		+	<b>320,00 €</b>

### 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 €
<b>Ausgaben gesamt:</b>			-	<b>511,11 €</b>

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

Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben und Steuern)<sup>(1)</sup>: -129,89 €

Ø Gesamtaufwand pro Monat (Einnahmen - Ausgaben und Steuern) über die Laufzeit <sup>(2)</sup>: -79,53 €

**Rendite siehe nächste Seite**

## 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 <sup>(1)</sup>	7.579 €		
monatlicher Aufwand inkl. Steuern/ gesamt <sup>(2)</sup>	130 €	13.955 €	31.492 €
Aufwand gesamt <sup>(1+2)</sup>		21.534 €	39.071 €
Restdarlehen		82.664 €	0 €
<b>Gewinn nach Kosten (steuerfrei)</b>		<b>18.985 €</b>	<b>155.175 €</b>

**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



# Fazit



Durch die Finanzierung kann man die Rendite bezogen auf das eingesetzte Geld deutlich steigern, mancher spricht auch vom Hebeln.

Ohne Finanzierung  
**ca. 3 %**

Mit Finanzierung  
**ca. 9 %**

Dazu kommt, dass der Einsatz von Sofort-Eigenkapital inkl. Nebenkosten

**ca. 108.000 €**

zu

**ca. 8.000 €**

deutlich geringer ist.



Anmerkung: vereinfachte Darstellung