

Direktinvestment Immobilie

Die Immobilie stellt traditionell eine der klassischen Säulen einer der Finanz- und Vorsorgeplanung dar.

Neben der eigen genutzten Immobilie, die eine Mietfreiheit im Ruhestand zum Ziel hat, ist gerade in der aktuellen Niedrigzinsphase die vermietete Immobilie trotz gestiegener Preise immer noch attraktiv. Da die großen Metropolregionen kaum noch wirtschaftlich attraktive Lösungen bieten sind vermehrt Mittelzentren ab 25.000 -50.000 Einwohnern sehr sinnvolle Lösungen.

Die vorgestellte Lösung bietet hier ein "Rund um Sorglos" Package und kommt aus einem Verkauf aus der Immochance Serie der Primus Valor.

Das heißt, dass Objekt wurde ganzheitlich aufgewertet (Wohnungssanierungen/Renovierungen) - ggf. energetische Sanierung und Gemeinschaftseigentum auf ein Niveau ohne Investitionsstau entwickelt.

Außerdem wird die laufende Betreuung des Objektes und die Kommunikation mit dem Mieter sowie im Rahmen einer Sondereigentumsverwaltung ebenfalls die Mietersuche bei Mieterwechsel übernommen.

Die nachfolgende Betrachtung über 20 und 30 Jahre stellt die Wirtschaftlichkeit des Erwerbs dar. Hierbei sind alle wesentlichen Kosten angesetzt. Individuell müssen noch zusätzliche Modernisierungs- bzw. der Renovierungskosten betrachtet werden, man sollte hier alle 10-15 Jahre von einem höheren Aufwand ausgehen.

Kurz zusammengefasst die wesentlichen Faktoren:

Erwerb von	1	ETW	am Standort	Minden, Dombrede 56	mit	57	qm Wohnfläche
Kaufpreis	94.106 €			monatlicher Aufwand gemäß Planrechnung zu Beginn		0,00 €	
Nebenkosten	10.288 €			Gesamtaufwand nach 20 Jahren zum Kauf		67.084 €	
zusätzliches EK	0 €			Gesamtaufwand nach 30 Jahren zum Kauf		17.995 €	



Stand 03/2019

Objektadresse	Minden, Dombrede 56		
Wohneinheiten	1		
QM gesamt	57,09		
Preis pro QM	1.517 €		4,83% Mietrendite
Kaufpreis	86.606 €	86.606 €	20,69 Mietpreisfaktor
Garage - Stellplatz	7.500 €	7.500 €	
Makler	3,57%	3.360 €	
Grunderwerbsteuer	6,50%	5.629 €	91.403 € Abschreibungswert
Notar	1,50%	1.299 €	
Summe		104.394 €	
Grundstücksanteil	15%	12.991 €	
Investitionskostenzuschuß		0 €	
Abschreibungswert		91.403 €	

Kennzahlen / Berechnungsparameter	
Preis pro qm ohne Nebenkosten	1.517,00
Preis pro qm mit Nebenkosten	1.828,58
Eigenkapital außer Nebenkosten	0 €
EK Einsatz in %	0%
Kreditvolumen	94.106 €
Miete pro qm	6,11 €
Miete Garage / Stellplatz pro Monat	40,00 €
Mietsteigerung	1,50%
Abschreibungssatz (vor 1925 2,5 %, ansonsten 2 %)	2,00%
Steigerung Kosten Hausverwaltung	2%
Leerstandsquote	3%
Zinssatz	1,30%
Tilgung	2,00%
Hausverwaltung inklusive Sondereigentum	53,55 Euro pro Monat und Einheit
Steuersatz (1.-10. Jahr)	44,31%
Steuersatz (11.-20. Jahr)	44,31%
Steigerung Instandhaltungsrücklage	1,00%
Instandhaltungsrücklage	0,50 Euro pro m ² und Monat

	Einnahmen	Ausgaben
Miete	4.666 €	
Zinsen		1.223 €
Tilgung		1.878 €
Hausverwaltung		643 €
Instandhaltungsrücklage		343 €
Summe p.a.	4.666 €	4.087 €
Summe pro Monat	389 €	341 €

10.288 € EK Einsatz nach Zuschuß

Betrachtung nach 20 Jahren

EK	0 €
Nebenkosten	10.288 €
Zuschuss	0 €
Zusätzliche Tilgung	7.707 €
Restschuld	49.089 €
Gesamtaufwand	67.084 €

Mietertrag p.a. **5.610 €**

8,61% p.a. Bruttomietertrag im 20. Jahr

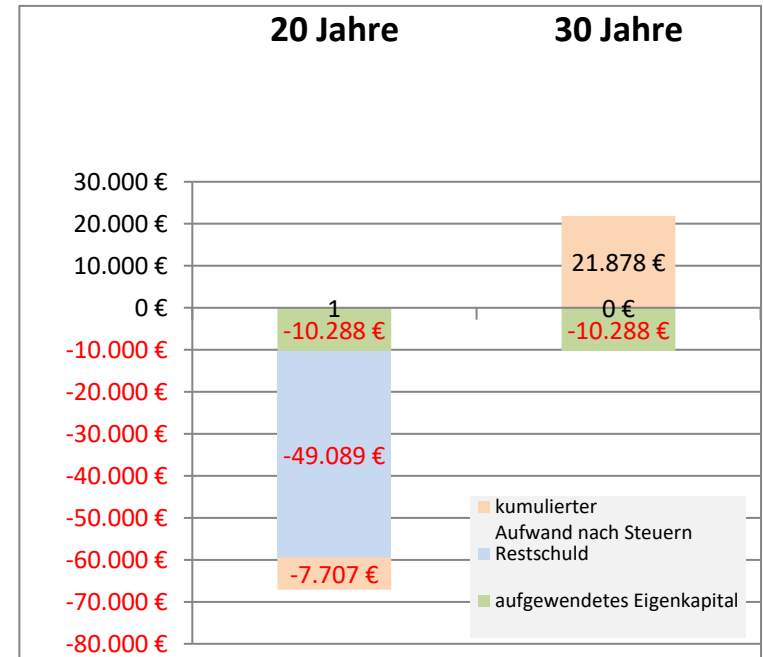
Betrachtung nach 30 Jahren

EK	0 €
Nebenkosten	10.288 €
Zuschuss	0 €
Zusätzliche Tilgung	7.707 €
Restschuld	0 €
Gesamtaufwand	17.995 €

Mietertrag p.a. **6.707 €**

31,17% p.a. Bruttomietertrag im 30. Jahr

	20 Jahre	30 Jahre
aufgewendetes Eigenkapital	-10.288 €	-10.288 €
Restschuld	-49.089 €	0 €
kumulierter Aufwand nach Steuern	-7.707 €	21.878 €
Restschuld	-49.089 €	0 €
Eingesetztes Kapital bis zur Entschuldung	-67.084 €	11.590 €



Jahr	Miete	Miete Garage	Zinsen	Tilgung	Steuersatz	Hausverwaltung	Instandhaltung	Renovierungskosten	Ab-schreibung	ZVE V und V	Steuern	Kumuliert	Entschuldungs-aufwand	Entschuldungs-aufwand	Entschuldungs-aufwand kum.	Restschuld Jahresanfang	Restschuld Ende des Jahres	Miete/m²
Steigerung	1,50%	1,00%				2,00%	1,00%						p.a.	p.M.				1,50%
2020	4.046 €	480 €	1.223 €	1.878 €	44,31%	643 €	343 €		1.828 €	352 €	156 €	283 €	0 €	0 €	10.288 €	94.106 €	92.227 €	6,11 €
2021	4.121 €	485 €	1.199 €	1.903 €	44,31%	655 €	346 €		1.828 €	439 €	194 €	309 €	0 €	0 €	9.979 €	92.227 €	90.325 €	6,20 €
2022	4.183 €	490 €	1.174 €	1.927 €	44,31%	669 €	349 €		1.828 €	512 €	227 €	326 €	0 €	0 €	9.653 €	90.325 €	88.397 €	6,29 €
2023	4.246 €	495 €	1.149 €	1.952 €	44,31%	682 €	353 €		1.828 €	587 €	260 €	344 €	0 €	0 €	9.309 €	88.397 €	86.445 €	6,39 €
2024	4.309 €	499 €	1.124 €	1.978 €	44,31%	696 €	356 €		1.828 €	662 €	293 €	362 €	0 €	0 €	8.947 €	86.445 €	84.467 €	6,48 €
2025	4.374 €	504 €	1.098 €	2.003 €	44,31%	709 €	360 €		1.828 €	738 €	327 €	380 €	0 €	0 €	8.567 €	84.467 €	82.464 €	6,58 €
2026	4.440 €	510 €	1.072 €	2.030 €	44,31%	724 €	364 €		1.828 €	816 €	362 €	399 €	0 €	0 €	8.168 €	82.464 €	80.434 €	6,68 €
2027	4.506 €	515 €	1.046 €	2.056 €	44,31%	738 €	367 €		1.828 €	894 €	396 €	418 €	0 €	0 €	7.750 €	80.434 €	78.379 €	6,78 €
2028	4.574 €	520 €	1.019 €	2.083 €	44,31%	753 €	371 €		1.828 €	974 €	432 €	437 €	0 €	0 €	7.314 €	78.379 €	76.296 €	6,88 €
2029	4.642 €	525 €	992 €	2.110 €	44,31%	768 €	375 €		1.828 €	1.055 €	467 €	456 €	0 €	0 €	6.858 €	76.296 €	74.186 €	6,99 €
2030	4.712 €	530 €	964 €	2.137 €	44,31%	783 €	378 €		1.828 €	1.136 €	503 €	476 €	0 €	0 €	6.382 €	74.186 €	72.049 €	7,09 €
2031	5.054 €	536 €	937 €	2.165 €	44,31%	799 €	382 €	15.000 €	1.828 €	-13.509 €	-5.986 €	-7.707 €	-7.707 €	-642 €	14.089 €	72.049 €	69.884 €	7,61 €
2032	5.130 €	541 €	908 €	2.193 €	44,31%	815 €	386 €		1.828 €	1.579 €	699 €	669 €	0 €	0 €	13.420 €	69.884 €	67.691 €	7,72 €
2033	5.207 €	546 €	880 €	2.222 €	44,31%	831 €	390 €		1.828 €	1.668 €	739 €	692 €	0 €	0 €	12.728 €	67.691 €	65.470 €	7,84 €
2034	5.285 €	552 €	851 €	2.250 €	44,31%	848 €	394 €		1.828 €	1.758 €	779 €	715 €	0 €	0 €	12.013 €	65.470 €	63.219 €	7,95 €
2035	5.364 €	557 €	822 €	2.280 €	44,31%	865 €	398 €		1.828 €	1.850 €	820 €	738 €	0 €	0 €	11.275 €	63.219 €	60.939 €	8,07 €
2036	5.445 €	563 €	792 €	2.309 €	44,31%	882 €	402 €		1.828 €	1.943 €	861 €	762 €	0 €	0 €	10.514 €	60.939 €	58.630 €	8,19 €
2037	5.527 €	568 €	762 €	2.339 €	44,31%	900 €	406 €		1.828 €	2.037 €	902 €	786 €	0 €	0 €	9.728 €	58.630 €	56.291 €	8,32 €
2038	5.610 €	574 €	732 €	2.370 €	44,31%	918 €	410 €		1.828 €	2.132 €	945 €	810 €	0 €	0 €	8.918 €	56.291 €	53.921 €	8,44 €
2039	5.694 €	580 €	701 €	2.401 €	44,31%	936 €	414 €		1.828 €	2.228 €	987 €	835 €	0 €	0 €	8.083 €	53.921 €	51.521 €	8,57 €
2040	5.779 €	586 €	670 €	2.432 €	44,31%	955 €	418 €		1.828 €	2.326 €	1.031 €	860 €	0 €	0 €	7.224 €	51.521 €	49.089 €	8,70 €
2041	5.866 €	592 €	638 €	2.463 €	15,00%	974 €	422 €		1.828 €	2.426 €	364 €	1.596 €	0 €	0 €	5.628 €	49.089 €	46.625 €	8,83 €
2042	5.954 €	597 €	606 €	2.495 €	15,00%	993 €	426 €		1.828 €	2.526 €	379 €	1.651 €	0 €	0 €	3.977 €	46.625 €	44.130 €	8,96 €
2043	6.043 €	603 €	574 €	2.528 €	15,00%	1.013 €	431 €		1.828 €	2.628 €	394 €	1.707 €	0 €	0 €	2.270 €	44.130 €	41.602 €	9,09 €
2044	6.134 €	609 €	541 €	2.561 €	15,00%	1.034 €	435 €		1.828 €	2.731 €	410 €	1.763 €	0 €	0 €	507 €	41.602 €	39.041 €	9,23 €
2045	6.226 €	616 €	508 €	2.594 €	15,00%	1.054 €	439 €		1.828 €	2.836 €	425 €	1.821 €	0 €	0 €	-1.314 €	39.041 €	36.447 €	9,37 €
2046	6.319 €	622 €	474 €	2.628 €	15,00%	1.075 €	444 €		1.828 €	2.942 €	441 €	1.879 €	0 €	0 €	-3.193 €	36.447 €	33.820 €	9,51 €
2047	6.414 €	628 €	440 €	2.662 €	15,00%	1.097 €	448 €		1.828 €	3.049 €	457 €	1.938 €	0 €	0 €	-5.131 €	33.820 €	31.158 €	9,65 €
2048	6.510 €	634 €	405 €	2.696 €	15,00%	1.119 €	453 €		1.828 €	3.158 €	474 €	1.998 €	0 €	0 €	-7.129 €	31.158 €	28.461 €	9,80 €
2049	6.608 €	641 €	370 €	2.732 €	15,00%	1.141 €	457 €		1.828 €	3.269 €	490 €	2.058 €	0 €	0 €	-9.187 €	28.461 €	25.730 €	9,94 €
2050	6.707 €	647 €	334 €	2.767 €	15,00%	1.164 €	462 €		1.828 €	3.380 €	507 €	2.120 €	0 €	0 €	-11.306 €	25.730 €	22.963 €	10,09 €
Summe	102.249 €	17.343,72 €	20.115 €	45.017 €		16.568 €	7.960 €		38.389 €	12.176 €	5.395 €	21.878 €	7.707 €					

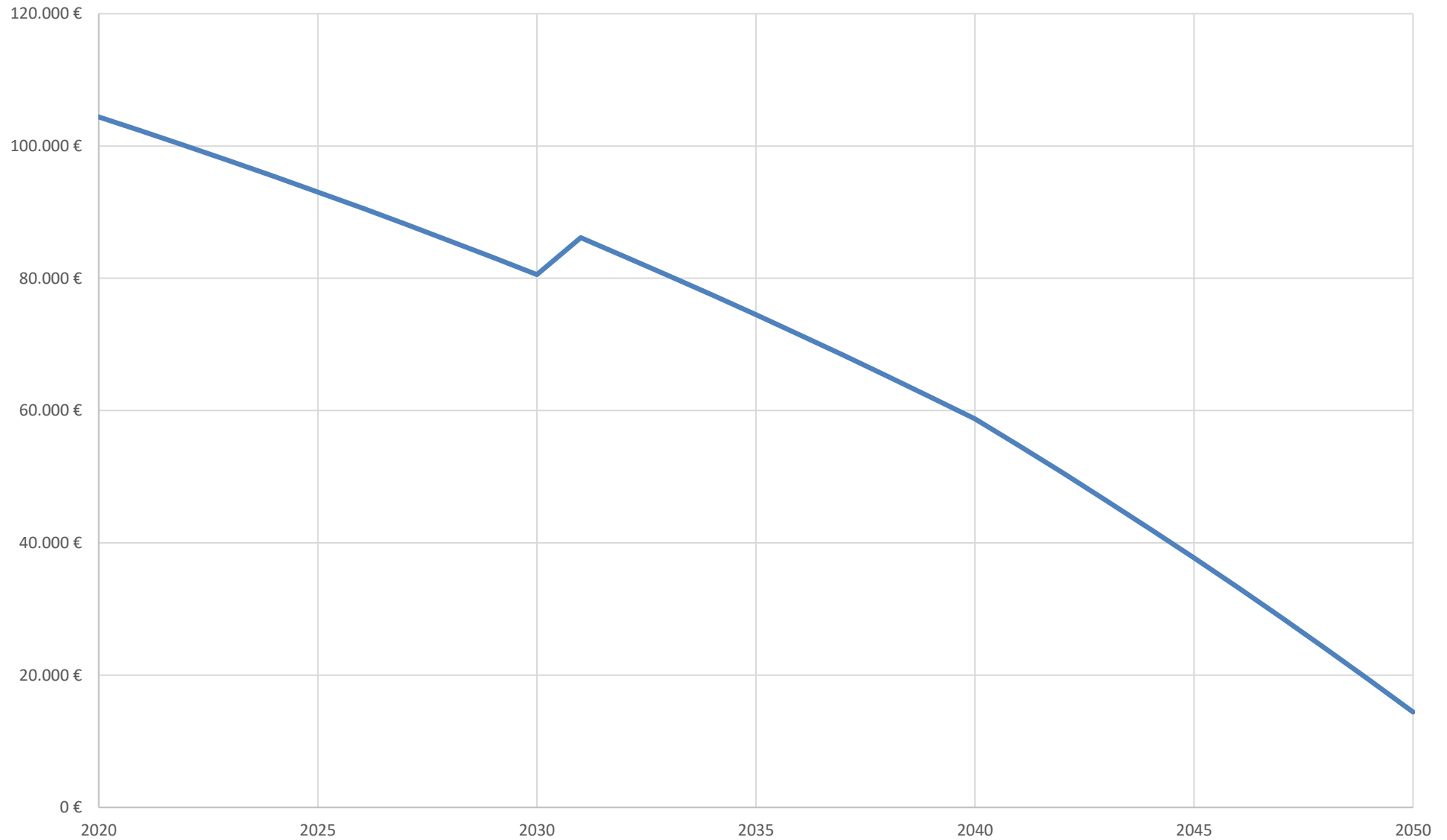
Restschuldenentwicklung und Entschuldungsaufwand

Minden, Dombrede 56 - 1 Wohnung(en) - 57,09 qm Wohnfläche - 94000 Euro Kaufpreis



kumulierter Entschuldungsaufwand in Abhängigkeit von der Entschuldungsdauer

Minden, Dombrede 56 - 1 Wohnung(en) - 57,09 qm Wohnfläche - 94000 Euro Kaufpreis



Mietertrag in Abhängigkeit von der Laufzeit bezogen auf den Eigenkapitaleinsatz nach allen Kosten

Minden, Dombrede 56 - 1 Wohnung(en) -57,09 qm Wohnfläche - 94000 Euro Kaufpreis

