

Beispielrechnung Rendite & Wertschöpfung Eigennutzung

dassel54 WE 1 - www.ikp21.de/dassel54

Straße:	Dasselstr. 54	Erwerber	
PLZ / Ort:	50674 Köln	Verkaufsfläche m ²	149,64
Wohnheit Nr.	WE 1	Nettomietfläche m ²	139,76
Wohnung Lage	Tiefparterre	Kaltniete m ²	11,00 €
Eigenkapital gesamt:	58.664 €	Stellplatz	25.000,00 €
Zinssatz:	4,40%	Mietnebenkosten	299,28 €
Tilgung*:	1,00%	Kaltniete	1.537,36 €
Laufzeit Festzins:	10,00 Jahre	Preis m ²	2.330,00 €
Laufzeit Darlehen	38,40 Jahre	Stellpl./ Garage	



Kaufpreis gesamt	373.661 €	Wohnung	
ca. 3,5% Grunderwerbsteuer	12.203 €		348.661 €
ca. 1,5 % Notar und Gerichtskosten	5.230 €		
Gesamtaufwendungen	391.094 €		
abzgl. Eigenkapital:	58.664 €	15%	
Restfinanzierung:	332.430 €		

Darlehensbetrag	Zinsen	Tilgung	Summe
332.430 €	4,40%	1.218,91 €	1.495,94 €

Gesamt Zinsen	1.218,91 €	Miete Wohnung	1.537,36 €
Nebenkosten	299,28 €	Nebenkosten	299,28 €
nicht umlagefähig Nebenkosten**	57,70 €	Stellplatz	100,00 €

Vergleichswert* Kauf zur Warmmiete	1.575,89 €	Warmmiete mtl.	1.936,64 €
---	-------------------	-----------------------	-------------------

3 € je m ² /Jahr Instandhaltungsrücklage*	34,94 €
Tilgung	277,03 €
laufende monatliche Gesamtkosten	1.887,86 €

Langzeitbetrachtungen***

2,00% Mietsteigerung****/Jahr	heute	in 5 Jahren	in 10 Jahren	in 20 Jahren	Darlehensende
Miete	1.936,64 €	2.138,21 €	2.360,75 €	2.877,75 €	3.873,07 €
Kauf	1.575,89 €	1.613,05 €	1.654,07 €	1.749,37 €	713,92 €
Mehrbetrag/Ersparnis	360,75 €	525,16 €	706,68 €	1.128,38 €	3.159,14 €
Mehrbetrag/Ersparnis gesamt		27.485,56 €	65.443,75 €	177.251,48 €	543.786,90 €

Monatlich inkl. Tilgung & Rücklagen	1.887,86 €	1.927,15 €	1.972,03 €	2.076,29 €	788,08 €
Liquidität	48,78 €	211,06 €	388,72 €	801,45 €	3.084,99 €

2,00% Wertsteigerung****/Jahr		36.288,94 €	76.354,86 €	169.431,00 €	348.622,69 €
--------------------------------------	--	--------------------	--------------------	---------------------	---------------------

Wertschöpfung gesamt		63.774,50 €	141.798,61 €	346.682,48 €	803.324,23 €
Eigenkapital & Tilgung		77.280,23 €	101.215,19 €	169.928,50 €	332.430,12 €
Nettorendite (Eigenkapital & Tilgung)		82,52%	140,10%	204,02%	241,65%
entspricht Vorsteuerrendite****		112,09%	190,28%	277,10%	328,22%
Gesamtwert incl. Immobilie		412.435,70 €	490.459,81 €	695.343,68 €	1.115.030,42 €

*Tilgung & Instandhaltungsrücklage haben Anspar- bzw. Wertbildungscharakter und bleiben im Mietvergleich außen vor

**nicht umlagefähige Nebenkosten sind z.B. Kosten für Hausverwaltung und Kleinreparaturen, die nur den Eigentümer betreffen

***Langzeitbetrachtungen implizieren gleichbleibende Darlehenszinsen und konstante Wert- & Mietsteigerungen, die in der Realität Schwankungen aufweisen. Die Beispielrechnungen haben deshalb rein theoretischen Charakter und dienen ausschließlich zu Demonstrationszwecken.

****konservative Mietsteigerung & Wertentwicklung gemäß durchschnittlicher Inflations-/Teuerungsraten, gute Innenstadtlagen haben sich rückblickend überproportional entwickelt.

***** Hochgerechnete Vorsteuerrendite vor Abzug Abgeltungssteuer (25% plus Soli ohne Kirchensteuer) zum Vergleich mit alternativen Wertanlagen

Haftungsausschluß: Die o.g. Berechnungen sind unverbindliche Beispielberechnungen. Sie variieren mit dem individuellen

Erwerberdaten. Die Rechnungen können Fehler beinhalten. Für die Richtigkeit wird deshalb keine Haftung übernommen.

Die o.g.Darlehenkonditionen entsprechen den Topangeboten der großen Direktbanken zum Zeitpunkt des Vertriebsstarts, ohne dass die ikp21 hierfür eine Gewähr übernimmt. Die ikp21 führt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung durch.

Etwaige Haftungs- und Gewährleistungsansprüche hinsichtlich der Beispielrechnungen sind ausgeschlossen.

© 2009 Jörg Neubauer, alle Rechte vorbehalten